

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2021 24 במרץ  
מספר מינוי: 3077-2020  
מספרנו: 706

המשיבה,  
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב  
באמצעות השמאית  
מלכה דור  
[malka.dor@gmail.com](mailto:malka.dor@gmail.com)

לכבוד  
המבקשת,  
מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ  
באמצעות השמאים  
יצחק שפיגל ומאיר נדלר  
[is@estate.co.il](mailto:is@estate.co.il)

ג.א.ג.

### **שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 1111 בגוש 6212** **רחוב לואי מרשל 41 פינת שדרות סמאטס 18, תל אביב- יפו**

#### **1. מטרת השומה**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות 1680, ע', ג', ע'1, תא/5000, תמ"א 38/3, תא/3729א' ובקשה להיתר מס' 19-0376. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר להריסה ובניה חדשה.

#### **2. מועדים**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
16/06/2018	תא/3729א'
17/07/2019	תמ"א 38/3א'

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 15/03/2021.

2.3 ביום 23/02/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 3. פרטי הנכס

מהות	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המיועד להריסה ובניה מחדש
גוש	6212
חלקה	1111
שטח רשום של החלקה	1,029 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב לואי מרשל 41 פינת שדרות סמאטס 18, הצפון החדש החלק הצפוני, תל אביב - יפו

### 4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות לואי מרשל ושדרות סמאטס בשכונת הצפון החדש – החלק הצפוני בעיר תל אביב יפו.

רחוב לואי מרשל מחבר בין רחוב פנקס בדרום ונמשך עד לרחוב וייצמן במזרח. שדרות סמאטס הינו רחוב ללא מוצא בין רחוב פנקס בדרום לרחוב יהודה מכבי בצפון.

חלקה 1111 בשטח רשום של 1,029 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית מלבנית כאשר הפינה הדרום מערבית, קעורה. לחלקה חזית דרומית באורך של כ- 34.5 מ' לרחוב לואי מרשל וחזית מערבית באורך של כ- 17.5 מ' לשדרות סמאטס.

על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי הכולל שני אגפים. בסה"כ קיימות 15 יח"ד בשני האגפים יחד. לכל אגף קיימת מעלית.

הבניין הנדון מיועד להריסה ובניה מחדש. בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת הקמת בניין חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. הבניין יבנה בשני אגפים נפרדים ויכלול בסה"כ 32 יח"ד.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5. המצב התכנוני

#### 5.1 תכנית 50

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי בחוברת מס' 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 3. שטח מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר. תותר בניה בשיעור 30% בשלוש קומות ומגדל גג. קווי בניין: קדמי- 4 מ', אחורי- 5 מ' וצידי- 3 מ'. גזוזטראות הפונות לחצר האחורית ובולטות מקו הבניין, תורשינה בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1 מ' ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבניין.

#### 5.2 תכנית 763

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 995 מיום 14/02/1963. מטרת התכנית להוסיף קומה עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

#### 5.3 תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

#### 5.4 תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורי הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח<sup>1</sup>:

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר
אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות-	37%
אחוזי בניה כוללים-	148%
מס' קומות מירבי-	+5 עמודים
קווי בניין-	קדמי- 4 מ' בהתאם לתכנית 50, אחורי- 6.2 מ', צידי- 3.6 מ'

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד

<sup>1</sup> למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 3 לפי תכנית 50.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ששטחה עד 80 מ"ר - 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר - 3 מ"ר.

### 5.5 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

### 5.6 תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

### 5.7 תכנית 2710

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997. מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

### 5.8 תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.9 תמ"א 38

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

### תמצית הוראות התמ"א:

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להיתר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 21-22<sup>2</sup>, ובלבד שהמבנה יחזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

<sup>2</sup> אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.
- השטח הכולל המותר לבניה, המירבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:
- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים<sup>3</sup>. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
- בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע

<sup>3</sup> קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיוור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

### 5.10 תכנית תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שיערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

### 5.11 תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018.

בין מטרות התכנית:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני 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 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

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

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- 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.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה.
- ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הוראות בניה לבניינים חדשים:

### **בבניינים חדשים ברחובות שאינם ראשיים, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).**

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

#### גובה קומה

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

#### קווי בניין

קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי.

לא יותרו מרפסות לסירוגין.

### מרתף

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

### בינוי בקומת הקרקע

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

תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

### בניה על הגג

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מאותם 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.

במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, הנסיגה לא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות ומקו החזית השניה – 1.2 מ'.

### קיר משותף

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.12 תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון א'3

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו-4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729'א' המופקדת.

5.13 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א, נמצאו ההיתרים הבאים:

5.13.1 רישיון בניה מס' 631 מיום 12/03/1950

הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים- 4 חדרים וח"ש ושטח פתוח. בקומות א', ב', ג' - 12 חדרים וח"ש בכל קומה. בקומה ד' חדר כביסה.

5.13.2 רישיון בניה מס' 148 מיום 07/05/1953

הרישיון ניתן לסגירת מרפסת בקומות א', ב', ג'.

5.13.3 רישיון בניה מס' 169 מיום 14/06/1958

הרישיון ניתן להוספת מרפסות בקומות א', ב', ג'.

5.13.4 היתר בניה מס' 3-990358 מיום 19/04/1999

ההיתר ניתן להקמת מעלית פנימית בתוך פיר חדר המדרגות הכללי הקיים באגף המערבי.

5.13.5 היתר בניה מס' 07-0379 מיום 19/11/2007

ההיתר ניתן להקמת מעלית פנימית בפיר מהלך המדרגות והסדרת חדר מכונות בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 כניסות ו-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומעל מרתף.

5.13.6 בקשה להיתר מס' 2019-0376

ביום 22/09/2019 הוחלט לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בעל 2 כניסות נפרדות, הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בעל 2 אגפים נפרדים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, 35 מקומות חניה לרכב פרטי, 7 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, עבור 32 יח"ד, המכיל:

- בקומת מרתף 3-: חדר מאגר מים ומשאבות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- בקומות המרתף העליונות: חניית כלי רכב וחניות אופניים, מחסנים, חדרים טכניים.
- בקומת הקרקע: רמפת ירידה למרתפי החניה, 2 מבואות כניסה, 2 גרעיני מדרגות, 2 פירי מעלית, 2 חדרי אשפה, 4 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת.
- בקומות 1-5: 4 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה במרווח הקדמי לכל אחת בקומה.
- קומות 6-7: 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ומצללות לכל אחת.
- מתקנים טכניים על הגג העליון.
- בחצר: נישת גז, פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החניה, מקומות חניה לאופניים, בגבולות המגרש- גדרות.

טבלת השטחים (במ"ר)

קומה	שטח עיקרי			סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
	מגורים	ממ"ד עיקרי	סה"כ עיקרי		
-2				847.44	
-1				840.54	
קרקע	271.04	8.46	279.50	507.22	
1	389.04	8.61	397.65	505.52	55.82
2	389.04	8.61	397.65	505.52	55.53
3	389.04	8.61	397.65	505.52	55.68
4	389.04	8.61	397.65	505.52	55.68
5	389.04	8.61	397.65	505.52	55.54
6	289.85	8.61	298.47	404.61	100.91
7	263.13	8.61	271.74	377.89	26.72
<b>מעל הקרקע מתחת לקרקע</b>	<b>2769.23</b>	<b>68.74</b>	<b>2837.97</b>	<b>3817.34</b>	<b>405.89</b>
<b>סה"כ</b>	<b>2769.23</b>	<b>68.74</b>	<b>2837.97</b>	<b>5505.31</b>	<b>405.89</b>

### שטחי שירות

שטחי שירות									קומה
סה"כ שירות	מסתור כביסה	עובי קירות 50 ס"מ ומעלה	חניה	מעלית	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	
847.44		13.17	670.96	5.78		52.04	74.70	30.78	-2
840.54		13.17	696.48			52.28	21.97	56.64	-1
227.72					51.89	71.83		56.04	קרקע
107.87	6.91					48.25		4.59	1
107.87	6.91					48.25		4.59	2
107.87	6.91					48.25		4.59	3
107.87	6.91					48.25		4.59	4
107.87	6.91					48.25		4.59	5
106.15	5.18					48.05		4.79	6
106.15	5.18					48.05		4.79	7
<b>979.37</b>	<b>44.89</b>				<b>51.89</b>	<b>409.15</b>		<b>88.57</b>	<b>מעל הקרקע מתחת לקרקע</b>
<b>1687.97</b>		<b>26.34</b>	<b>1367.44</b>	<b>5.78</b>		<b>104.33</b>	<b>96.66</b>	<b>87.42</b>	<b>סה"כ</b>
<b>2667.34</b>	<b>44.89</b>		<b>1367.44</b>	<b>5.78</b>	<b>51.89</b>	<b>513.48</b>	<b>96.66</b>	<b>175.99</b>	<b>384.94</b>

עמוד 11 מתוך 30

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3729	16/06/2018	ש 3,437,246	אין השבחה
תמ"א 38/א	17/07/2019	ש 8,520,826	אין השבחה

שיעור היטל ההשבחה בגין תמ"א/38/א הוא 25%.

### 7. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

#### 7.1 השבחה מתמ"א 38 תיקון א'3

##### 7.1.1 עמדת המשיבה

בהתאם לסעיף 19(ב)(10)א' לתוספת השלישית, על חלק מההשבחה, שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה.

##### השטח הבנוי בפועל

בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבניה, שטח קומה ברוטו הוא 354 מ"ר, שטח מותר להרחבה בקומה הוא 52 מ"ר ולכן שטח כל קומה מורחבת הוא 406 מ"ר. אין להביא בחשבון שטחים שנבנו שלא בהתאם להיתר הבניה.

##### תכנית מ'

עמדת הוועדה המקומית היא שיש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם זכויות מתכנית מ' בהתאם לזכויות הממומשות בפועל במבנה הקיים שבגינן ניתן היתר בניה כחוק. זכויות הבניה עפ"י תכנית מ' בחלופה של הריסה ובניה מחדש הן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בהיקף בניה של 148%. לפי היקף הזכויות מתכנית מ', שטח הקומה יהיה קטן מההיקף בפועל, כ- 29.6% בלבד. לפיכך, שטח קומה המתקבל בהתאם לבנוי בפועל עולה על שטח הקומה האפשרי לפי תכנית מ'. לעניין זה הפנתה לשומה מכרעת של שלומי יפה בגו"ח 6212/525. בנוסף, ציטטה שמאית המשיבה מתוך שומות מכרעות<sup>4</sup> בהן נקבע כי לא ניתן לחשב ככל זכויות מתכנית מ'.

עמדת הוועדה המקומית היא כי על מנת לקבל את אחוזי הבניה הכוללים המפורטים בנספח לתכנית מ' (148%) ואת מספר הקומות המפורטות, 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימת חובה לבנות את קומת העמודים המפולשת. זוהי עמדת הוועדה המקומית כפי שפורשה ויושמה על ידי הוועדה המקומית

<sup>4</sup> בועז קוט לנכס ברחוב דוד רמז 26, אייל יצחקי לנכס בבארי 9 ושלומי יפה לנכס ברחוב ארלזורוב 117.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לאורך עשרות שנים. ככלל, יש לאמץ את פרשנותו של מוסד התכנון לתכנית, המתבסס על ידע וניסיון מקצועיים כפי שנקבע בבג"צ 142/89, 172 תנועת לאור – לב אחד ורוח חדשה ואח' נ' יושב ראש הכנסת ואח'. שמאית המשיבה הפנתה להחלטת ועדת ערר תא/13/5457 עו"ד נועם ברם ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א בה נקבע כי לא ניתן להוסיף קומה מכוח תכנית מ' אם לא קיימת בבניין קומת עמודים מפולשת.

המסמכים אליהם הפנו שמאי המבקשת מהווים מסמכים פנימיים והם בוטלו ע"י פרסום עמדת מהנדס העיר. יש לדחות את טענת המבקשת כי ההוראה להקמת קומת עמודים הינה הוראה עיצובית בלבד. מימוש זכויות לפי תכנית מ' מחייבת קומת עמודים מפולשת.

בעבר ניתנו היתרי בניה בודדים אשר במסגרתם אושר פילוש קומת העמודים הקיימת, או ניתנה הקלה בעניין הדרישה לבנייתה של קומת עמודים מפולשת. מדובר במקרים ספורים שנפסקו, הואיל וביטול הדרישה לקומת עמודים מהווה סטייה ניכרת מתכנית ומנוגד לתפיסה התכנונית שבבסיס תכנית מ'.

בתיקון 3א לתמ"א 38 שונתה דרך חישוב הזכויות ונקבע כי יש להתבסס על שטח הקומה הקיימת בפועל ולא להתבסס על שטח קומה "רעיונית". מסיבה זו, נכתב בדברי ההסבר לתמ"א 3א/38 כי ניתן לקבל ככל זכויות רק אם הזכויות הלא מנוצלות ניתנות לניצול על הבניין הקיים.

### תכנית ג'

בהתאם להוראות תמ"א 38 אין להביא בחשבון בתחשיב סל הזכויות את תכנית ג' שכן הקומה החלקית עפ"י תמ"א 38 באה במקום תכנית הגגות ולכן התחשבות בזכויות אלה משמעותה ככל פטור.

### צביעת הזכויות

בחישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון קודם את זכויות הבניה מכח התמ"א א ורק לאחר מכן זכויות מכוח תכניות כגון מ' ו- ג'. כלומר, 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה, קומה נוספת תחויב ב- 25% היטל השבחה ורק לאחר מכן יובאו בחשבון הזכויות מכוח התכניות התקפות. כך נפסק בעת"מ 16-12-46076 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל ואביב ואקו סיטי אס אל יזמות ובניה בע"מ. פסק הדין מבצע הבחנה ברורה בין צביעת הזכויות לבין ניצול הזכויות. שמאית המשיבה הפנתה למספר שומות מכריעות בהן התקבלה עמדתה.

### אופן חישוב שטחי ברוטו נטו

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי שטח הקומה הטיפוסית המורחבת הוא שטח ברוטו ולכן הפחיתה ממנו 16% שטחי שירות. שטחי השירות שהובאו בתחשיבה,

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

חושבו לפי הבקשה להיתר החדשה. שטח עיקרי (ללא ממ"דים) 2,838 מ"ר חלקי סך השטח כולל שטחי שירות, ללא קומת עמודים וללא ממ"דים 3,380.6 מ"ר. סל הזכויות העומד לזכות המבקשת בגין תמ"א 38 מבוסס על הבניין הקיים והוא מהווה שטח ברוטו לו יש להוסיף הרחבה (13 מ"ר ליח"ד בקומה) ולכפול ב- 2.5 ובנוסף, סגירת קומת עמודים. מסך השטח הזה יש להפחית שטחי שירות ולהוסיף את השטח העיקרי בבניין הקיים.

בהתייחס להיתרים שהוצגו בשומת המבקשת בברנדיס 10 ובבצלאל 33, טענה שמאית המשיבה כי הבקשות הוגשו בהתאם לתכנית הרובע ולא נבדק בהם חישוב השטחים לפי תמ"א 38.

### ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪. שווי זה נסמך על חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בפרויקטים חדשים ברחוב דוד ילין 20, מוסינזון 3 ועסקאות נוספות בסביבה.

### תחשיב המשיבה

שטח	שטחים פטורים עפ"י תמ"א 38
406.00 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו
216.00 מ"ר	הרחבה של קומת הקרקע פטורה (406 מ"ר בניכוי 190 מ"ר)
1,015.00 מ"ר	2.5 קומות טיפוסיות פטורות
195.00 מ"ר	הרחבה של יח"ד קיימות בהיתר
1,426.00 מ"ר	סה"כ שטח מכח התמ"א
84%	יחס ברוטו נטו עפ"י הבקשה להיתר
1,197 מ"ר	שטח נטו מכח התמ"א בפטור מלא
1,204 מ"ר	שטח נטו בנוי בפועל בבניין בתוספת שטחים להרחבה (1)
2,401 מ"ר	סה"כ שטחים קיימים + שטחים פטורים מכח התמ"א נטו
2,838 מ"ר	שטח עיקרי מבוקש
437 מ"ר	שטח לחיוב
341 מ"ר	שטח מכח תיקון 3 א' לתמ"א בפטור חלקי נטו (2)
96 מ"ר	יתרה לחיוב נטו מכח תכנית תא/3729 א' (3)
<b>340.8 מ"ר</b>	<b>תוספת זכויות מכוח תמ"א 38/א' נטו</b>
<b>95.84 מ"ר</b>	<b>תוספת זכויות מכוח תא/3729 א' נטו</b>

- (1) לפי 37% (לפי תכנית מ') כפול 3 קומות קימות ועוד 190 מ"ר הבנויים בק"ק ובהפחתת 128 מ"ר חדרי מדרגות קיימים.
- (2) שטח נטו (84% משטח ברוטו) של קומה טיפוסית נוספת מעבר ל- 2.5 קומות.
- (3) שטח לחיוב (437 מ"ר) פחות שטח קומה נוספת מכח תיקון 3 א' (341 מ"ר). זכויות אלה נובעות מתכנית תא/3729 א'.

שטח לחיוב	340.83 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
<b>השבחה</b>	<b>₪ 8,520,826</b>
<b>היטל השבחה (25%)</b>	<b>₪ 2,130,207</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.1.2 עמדת המבקשת

היקף הזכויות לפי תמריצי תמ"א 3/38 ותכנית מ', גבוה מאשר זכויות הבניה המבוקשות במצב החדש. היקף הזכויות המבוקשות אף נמוך מהיקף הזכויות מכוח תמריצי תמ"א 38 הבסיסית לפני תיקון 3/א', הפטורות לגמרי משלום היטל השבחה (2.5 קומות). כלומר, לא מבוקש מימוש זכויות הקומה הנוספת (השלישית) לפי תמ"א 3/38, בגינה נדרש לשלום היטל השבחה מופחת (25%).

### השטח הקיים

בהתאם למדידה גראפית מהיתרי הבניה, שטח קומת הקרקע, כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות הוא 225.72 מ"ר. שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות הוא 385.38 מ"ר. סה"כ שטחי חדרי מדרגות 105.64 מ"ר. לאחר הדיון הגישו שמאי המשיבה מדידה שנערכה ביום 24/11/2014 ע"י המודד מ. מצארוה:

קומת קרקע	231.20 מ"ר
קומה א	399.90 מ"ר
קומה ב	392.20 מ"ר
קומה ג	387.50 מ"ר
<b>סה"כ</b>	<b>1,410.80 מ"ר</b>

(השטחים כוללים את שטחי המרפסות ואינם כוללים את חדרי המדרגות)

### זכויות בניה מכוח תכניות מ' ו-ג'

זכויות הבניה העיקריות לפי תכנית מ' הינן בהיקף של 148% ב- 5 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ 1,475 מ"ר (לאחר הפחתת 48 מ"ר מדרגות). זכויות הבניה לפי תכנית ג' הן 92 מ"ר. בדברי ההסבר לתמ"א 3/38 נכתב כי ניתן לאשר את תוספת הבניה בנוסף לזכויות שהותרו מכוח תכניות מפורטות לרבות תכנית הגגות.

בניגוד לטענת שמאית המשיבה, תכנית מ' אינה מחייבת הקמת קומת עמודים. מספר הקומות הוא מספר מירבי ולא מחייב. נתנו 148% וניתן לממש אותם גם ב- 4 קומות. לעניין זה הפנו להחלטת ועדת ערר **תא/16/85341 עומר איתמר צבעון ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**. בהחלטה זו נקבע כי ההוראה לגבי מס' הקומות רק מגבילה את הגובה ולא חלה חובת הקמת קומת עמודים. החלטה זו הינה מאוחרת להחלטת ועדת ערר בעניין ליסין 7 אליה הפנתה שמאית המשיבה.

שמאי המבקשת הפנו לדראפט ברחוב מיכה 3 משנת 2003 ולתיק מידע מרחוב ז'בוטינסקי 5 משנת 2003 וכן למסמך חתום ע"י מר דני לס אשר מעידים כי מדיניות הועדה המקומית הייתה להכיר בכל הזכויות של תכנית מ'. גם במסמך המדיניות משנת 2011 קיימת התייחסות לכלל הזכויות מתכנית מ' ומתכנית ג'.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המבקשת הפנו גם להיתרים ברחוב שטרוק 21-19 מנובמבר 2016 וברחוב רבינוביץ שפ"ר 12 בהם חושבו הזכויות כולל הזכויות מתכנית מ'. ברובעים 5 ו-6 עדיין ניתנים היתרים לפי תמ"א 38 כולל הזכויות מכוח מ'. מהמסמכים עולה כי עמדת הועדה המקומית בנוגע לתכנית מ' לכל הפחות, לא הייתה עקבית לאורך השנים. הכוונה בהערת שוליים 1 לדברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3 א' להחריג ככל זכויות במקרה של תכניות אשר כרכו את הזכויות בהריסת המבנה. תכנית מ' מתירה בניית 6 קומות ותמ"א 38 מתירה 2.5 קומות פטורות ועוד קומה. חישוב המשיבה לפיו ניתן לבנות רק 7.5 קומות הוא שגוי. את סל הזכויות המתקבל פורסים על פני הקומות האפשריות. קומות 7 ו-8 בהיתר הנדון מהוות קומות חלקיות ובמצב הקודם היו קומות מלאות. עמדה זו התקבלה בשמות מכריעות ובכללן שומה מכרעת של הח"מ ברחוב קליי 10.

### שטח ברטו נטו

תמריצי התמ"א לעיל מתייחסים לשטח עיקרי ומעבר לשטח זה יאושרו שטחי שירות בהיקף הנדרש לבניה מודרנית. כפי שאושר בהיתרי בניה בפועל: ברחוב ברנדיס 10, רחוב בצלאל 13 וברחוב הרוגי מלכות 12. חושבו תמריצי התמ"א גם לפי הפרשנות כי יש לחשב את זכויות הבניה העיקריות בהתחשב בשטחי השירות לפי ההיתר המבוקש.

### תמריצי תמ"א 38/א'

חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת	
שטח קומה טיפוסית קיימת	385 מ"ר
שטח הרחבת דירות קיימות בקומה	52 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת ללא ממ"דים	437 מ"ר
שטחלי שירות קומתיים	26 מ"ר
<b>סה"כ שטח עיקרי של קומה טיפוסית מורחבת</b>	<b>410 מ"ר</b>
תמריצים הפטורים באופן מלא מהיטל השבחה	
תוספת 2.5 קומות מורחבות	1,025 מ"ר
הרחבת דירות קיימות	195 מ"ר
השלמת קומת עמודים	211 מ"ר
<b>סה"כ תמריצים לשטח עיקרי בפטור מלא</b>	<b>1,431 מ"ר</b>

### סה"כ זכויות הבניה העיקריות במצב הקודם

זכויות עיקריות לפי תכנית מ'	1,475 מ"ר
זכויות עיקריות לפי ג/1680	92 מ"ר
תמריצי תמ"א 38 (פטור מלא מהיטל השבחה)	1,431 מ"ר
<b>סה"כ זכויות בפטור מלא מהיטל השבחה</b>	<b>2,998 מ"ר</b>
תוספת קומה שלישית לפי תיקון 3א'	410 מ"ר
<b>סה"כ זכויות במצב קודם</b>	<b>3,408 מ"ר</b>



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המבקשת בחנו ומצאו כי השטח הכלוא בין קווי הבניין הוא כ- 798 מ"ר. בהתאם לכך, ניתן לממש בהתאם לקווי הבניין את כלל השטחים שהוגדרו בתכניות במצב קודם ובכללן תמריצי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש בחלקה .. בבחינת תמ"א 38 הבסיסית ובבחינת תמ"א 38/38 נמצא כי ניתן לממש את מלוא הזכויות במסגרת קווי הבניין. בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי קווי הבניין צריכים להיות לפי תכניות תקפות ולא לפי התמ"א, טענו שמאי המבקשת כי טענה זו אינה מדויקת. בסעיף 4.2.4 למסמך המדיניות אשר עוסק בקווי הבניין קיימת הפניה להוראות תכניות הרובע ולא לתכניות קודמות. ההפניה לתכנית הרובע מהווה מצב חדש ולכן אין להביאה בחשבון. מכאן נותר כי קווי הבניין הרלוונטיים הם אלה הקבועים בתמ"א 38.

### היקף זכויות הבניה במצב חדש

היקף שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר הנדונה הוא כ- 2,838 מ"ר. מכאן, שהיקף הזכויות במצב הקודם גבוה מאשר במצב החדש ולפיכך, לא חלה השבחה.

תכנית תא/3729 מתירה תכסית של 50% במגרשים מעל 750 מ"ר והדבר מהווה מגבלת תכסית משמעותית לעומת המצב הקודם.

שמאי המבקשת הציגו סכמה תכנונית המשווה את השטח העיקרי המבוקש לעומת השטח העיקרי במצב הקודם:

קומה	תמ"א 38 2.5 קומות	תמ"א 38/38	היתר מבוקש רובע 4
8	375 מ"ר	426 מ"ר	271.74 מ"ר
7	375 מ"ר	426 מ"ר	298.47 מ"ר
6	375 מ"ר	426 מ"ר	397.65 מ"ר
5	375 מ"ר	426 מ"ר	397.65 מ"ר
4	375 מ"ר	426 מ"ר	397.65 מ"ר
3	375 מ"ר	426 מ"ר	397.65 מ"ר
2	375 מ"ר	426 מ"ר	397.65 מ"ר
קרקע	375 מ"ר	426 מ"ר	279.50 מ"ר
<b>סה"כ</b>	<b>2,998 מ"ר</b>	<b>3,408 מ"ר</b>	<b>2,838 מ"ר</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.1.3 הכרעה

המימוש הנדון הינו בקשה להיתר להריסה ובניה חדשה עפ"י תכנית תא/3729א' שהיא תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר מכח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 19(ב)(10)(ב) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה גם בגין קבלת היתר מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אולם, אם תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 מעניקה זכויות העולות על 2.5 קומות הקבועות בתמ"א, יחול חיוב בגין זכויות הבניה החורגות בשיעור 25%.

ככל שהזכויות שניתנו בפועל בהיתר אינן חוצות את רף זכויות הבניה של 2.5 קומות, הן פטורות מהיטל השבחה ובגין זכויות שמעבר לכך חל היטל השבחה בשיעור 25%.

סעיף 14א לתמ"א 38 העוסק בחזוק בדרך של הריסה ובניה חדשה, קובע כי סל הזכויות הניתן למימוש כולל את שטח המבנה הקיים ובתוספת תמריצי התמ"א וכאשר נותרו זכויות בניה מכוח תכניות תקפות שטרם מומשו, יחולו תמריצי התמ"א בנוסף לזכויות אלה.

#### זכויות מתכניות תקפות

תכנית מ' - שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון זכויות לפי תכנית מ' כיוון שלא ניתן לנצל את יתרת הזכויות לפי תכנית מ' כתוספת לבניין הקיים כיוון שזה אינו כולל קומת עמודים מפולשת. היקף הזכויות התב"עיות במצב קודם הובא בחשבון בהתאם לבנוי בפועל עם אפשרות הרחבת הקומות הקיימות לכדי 37% לקומה (לפי תכנית מ'). סך שטח הבניין לפי זכויות תב"עיות הוא<sup>5</sup> 1,332.19 מ"ר ובהפחתת חדרי מדרגות 1,204 מ"ר.

שמאי המבקשת טענו שיש להביא בחשבון את כלל הזכויות בהתאם לתכנית מ' ולתכנית ג' וקבעו את היקף הזכויות התב"עיות בסך של 1,567 מ"ר.

תמ"א 38 במסלול הריסה קובעת סל זכויות תיאורטי שנועד לתמרץ מסלול זה באופן שיכלול גם זכויות מתכניות תקפות שטרם נוצלו. בהתאם לדברי ההסבר לתיקון 3א ניתן לכלול בסל הזכויות, זכויות שטרם מומשו, רק אם הן אינן מותנות בהריסת המבנה הקיים. כך נאמר בהערת שוליים מס' 1:

**"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א', חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר**

<sup>5</sup> 1,332.19 מ"ר = 190 מ"ר בק"ק + 3 קומות X 37% לקומה לפי מ' X 1,029 מ"ר שטח המגרש

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

**כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו נותרו זכויות שלא מומשו כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק".**

כלומר, ניתן לכלול זכויות תב"עיות שלא מומשו רק אם ניתן להוסיף למבנה הקיים. יחד עם זאת, לא מדובר באפשרות או בכדאיות להוספת זכויות אלה באופן פיזי על המבנה הקיים אלא שמימוש הזכויות הנוספות, אינו מותנה בהריסת המבנה. זכויות אשר מימושן מחייב את הריסת המבנה מגשימות בעצמן את מטרת החיזוק ע"י הריסה ולכן אין מקום לתת אותן בנוסף לתמריצי התמ"א. שמאית המשיבה הביאה בחשבון אפשרות תאורטית להרחבת הקומות הקיימות לכדי 37% בהתאם לתכנית מ'. באותה מידה ניתן באופן תאורטי לפלש את קומת הקרקע ואף להקטין מעט את שלוש הקומות הקיימות ולהקים קומה רביעית מלאה ובכך לממש את מלוא הזכויות מתכנית מ'. לפיכך, תכנית מ' אינה מתנה את מימוש מלוא הזכויות של 148% בהריסת המבנה הקיים ולכן יש לכלול בסל הזכויות את יתרת הזכויות מכוחה שטרם מומשו. שטח המגרש הוא 1,029 מ"ר כך שסך הזכויות לפי תכנית מ' הוא 1,523 מ"ר ברוטו ובהפחתת 96 מ"ר לחדרי מדרגות ( 48 מ"ר בכל אגף) נותר 1,427 מ"ר עיקרי. בהתאם לתשריט המדידה שהגישה המבקשת, השטח העיקרי הקיים בבניין הוא 1,410 מ"ר.

תכנית ג' – שמאית המשיבה טענה כי אין להוסיף את זכויות הבניה מכוח תכנית 1680 ו- ג' לסל הזכויות מכיוון שתוספת מחצית הקומה במסגרת התמ"א באה במקום תכנית הגגות.

בדברי ההסבר לתיקון 3א לתמ"א 38 המתייחסים לסעיף 14א(א)(2) נקבע בהערת שוליים 9 כדלקמן:

**יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות ר'א' סעיף 11.1.3 (ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות). (ההדגשה אינה במקור)**

בהתאם לדברי ההסבר נראה שכוונת תמ"א 38 היא לכלול את הזכויות לחדרי הגג בנוסף לזכויות התב"עיות האחרות ובנוסף לתמריצי התמ"א. סעיף 11.1.3(ו) לתמ"א 38 קובע כי מימוש בהיתר של זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות יראה כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א, כלומר ייכלל בפטור מהיטל השבחה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להלן חישוב סך הזכויות התב"עיות:

זכויות מתכניות קיימות	
זכויות בניה מתכנית מ' בניכוי חדרי מדרגות	1,427 מ"ר
זכויות מתכנית ג'	92 מ"ר
<b>סה"כ זכויות עליות לפי תכניות</b>	<b>1,519 מ"ר</b>

### תמריצי תמ"א

בהתאם לתמ"א 38 הזכויות הפטורות מהיטל השבחה הינן בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת וכן סגירת קומת עמודים מפולשת.

לצורך חישוב תמריצי תמ"א 38 יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית בבניין הקיים. שמאית המשיבה קבעה כי שטח הקומה הטיפוסית הוא 354 מ"ר (ברוטו) על פי מדידה גרפית שערכה (מבלי להציגה). שמאי המבקשת קבעו כי שטח קומה טיפוסית הוא 385 מ"ר בהתאם למדידה גרפית שערכו והציגו. השטח הינו שטח ברוטו הכולל חדרי מדרגות ומרפסות מקורות. לאחר הדיון הציגו מדידה גרפית שנערכה ביום 24/11/2014 ע"י המודד מ. מצארוה ממשרד גרינפלד את מצארוה:

קומת קרקע	231.20 מ"ר
קומה א	399.90 מ"ר
קומה ב	392.20 מ"ר
קומה ג	387.50 מ"ר
<b>סה"כ</b>	<b>1,410.80 מ"ר</b>

בהתאם למדידה זו שטח קומות א-ג אינו אחיד ושטח קומה ממוצעת ללא חדרי מדרגות הוא 393.2 מ"ר.

המחלוקת לגבי השטח הינה מחלוקת עובדתית ולכן העדפתי לקבל את מדידת השטח שנערכה על ידי מומחה בתחום, המודד מ. מצארוה. מדידת המודד אינה כוללת את שטח חדרי המדרגות ולכן שטח קומה טיפוסית הכולל את חדרי המדרגות הוא כ- 419.61 מ"ר. בכל קומה טיפוסית ישנן 4 דירות כך ששטח קומה טיפוסית מורחבת הוא 471.61 מ"ר ובהפחתת שטח חדר מדרגות מתקבל שטח קומה טיפוסית מורחבת 445.2 מ"ר.

היקף הזכויות לסגירת קומת עמודים קיימת חושב לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 471.61 מ"ר פחות שטח בנוי בפועל בקומת הקרקע, 231.2 מ"ר ופחות שטח חדרי מדרגות, 26.4 מ"ר ומתקבל 214.01 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

חישוב תמריצי תמ"א 38			
שטח קומה קיימת בהיתר ללא חדר מדרגות	393.20 מ"ר		
הרחבת דירות בקומה	52.00 מ"ר	13 מ"ר	4 יח"ד
סה"כ שטח קומה מורחבת	445.20 מ"ר		
תוספת זכויות פטורות מכוח תמ"א 38	1,113.0 מ"ר	2.5 קומות	
הרחבת דירות קיימות	195.0 מ"ר	13 מ"ר	15 יח"ד
סגירת קומת עמודים	214.0 מ"ר		
סה"כ תמריצים מהתמ"א	1,522.0 מ"ר		

סל הזכויות הכולל בהתאם לתמ"א 38 הינו:

סה"כ זכויות עיליות לפי תכניות	1,518.9 מ"ר
סה"כ תמריצים מהתמ"א	1,522.0 מ"ר
<b>סה"כ זכויות בניה תכניות ותמ"א</b>	<b>3,040.9 מ"ר</b>

בהתאם לבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי בסך 2,837.97 מ"ר הנמוך מסל הזכויות מכח תמ"א 38.

גם אם נחשב את סל הזכויות ללא תכניות מ' ו- ג' (אלא בהתאם לבנוי בפועל בהתאם לתשריט המדידה) מתקבל כי כל זכויות הבניה המבוקשות כלולות בסל הזכויות הפטור מהיטל השבחה<sup>6</sup>.

### שטחי שירות

סל הזכויות שהובא בחשבון מתכניות ומתמ"א 38 משקף זכויות עיקריות אשר בנוסף להם מאושרים שטחי שירות. קיימת מחלוקת לגבי אופן חלוקת זכויות הבניה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

שמאית המשיבה קבעה כי 16% מכלל השטח מהווה שטחי שירות ושמאי המבקשת חישוב את תמריצי התמ"א לפי שטח נטו אליו יתווספו שטחי שירות (לחילופין, הציגו תחשיב לפיו לשטחים שבקומות מעבר לקומות התב"ע שטחי השירות הם על חשבון סל הזכויות).

בסעיף 14א(א) לתמ"א 38 נקבע "השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו". בהתאם לדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א "חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבניין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11...". במסגרת חיזוק ותוספת בניה, שטח הקומות הנוספות הוא שטח ברוטו הכולל חדר מדרגות, בדומה להיקף שטחי השירות

<sup>6</sup> 2,932.8 מ"ר = 1,410.8 מ"ר בנוי + 1,522 מ"ר תמריצי תמ"א

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הקיימים בבניין. כלומר, תוספת הקומות מהווה תוספת שטח עיקרי, בהפחתת חדרי המדרגות. עוד נקבע בדברי ההסבר כי תוספת השטחים מעל הקרקע הינה שטח כולל מותר לבניה הכולל בתוכו הן שטחי שירות (חוץ משטחים לצורך ממ"דים שינתנו בנוסף) והן שטחים עיקריים. בהערת שוליים מס' 19 לדברי ההסבר מצוין: "כי אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות, במקרים בהם מדובר בתכניות ישנות החלות במגרש שלא ציינו חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתקנות חישוב שטחים לעניין זה."

בפועל בהיתרים שניתנו בתל אביב מכוח תמ"א 3/38 ניכר כי זכויות הבניה שניתנו התייחסו לזכויות התמ"א כשטח עיקרי ומעבר לו אושרו שטחי שירות בהיקף הנדרש לבניה מודרנית. להלן מספר דוגמאות להיתרים בהם נערך חישוב הזכויות לפי תמ"א 38 כאמור:

גו"ח	כתובת
6212/932	ברנדיס 10
6638/67	הרוגי מלכות 12
6217/410	בצלאל 33

שמאית המשיבה התייחסה להיתרים אלה וטענה כי הבקשות תואמות לתכנית תא/3729 א' ולא לתמ"א 38.

בהתאם לדראפט שהגישה שמאית המשיבה בעניין ברנדיס 10 ובצלאל 33 עולה כי תחשיב הזכויות לפי תמ"א 38 הוגבל בהתאם לתא/3729 א' שהייתה מופקדת בעת שנדונה הבקשה להיתר. בתשריטי הבקשה להיתר מפורט תחשיב הזכויות לפי תמ"א 38 ממנו עולה כי היקף הזכויות בהתאם לתכנית מ' ותמריצי תמ"א 38 הובאו בחשבון כשטחים עיקריים. כך גם בתשריטי הבקשה להיתר ברחוב הרוגי מלכות 10-12 מפורט תחשיב הזכויות לפי תמ"א 38 הכולל זכויות מתכניות תקפות ומתמריצי תמ"א 38 כשטח עיקרי אליו נוספו שטחי שירות. שמאית המשיבה הפנתה גם להחלטה בעניין היתר ברחוב הרוגי מלכות 14 אשר בה מוזכרת החלטת היועמ"ש של עיריית תל אביב עו"ד הראלה אברהם אוזן לפיה שטחי השירות שיובאו בחשבון כאשר קיימת תכנית הרחבות כגון תכנית 2421 יתווספו לקומות התב"ע בלבד ולא לקומות התמ"א. בבחינת תשריטי הבקשה להיתר ברחוב הרוגי מלכות 14 עולה כי שטחי הבניה העיקריים המבוקשים עולים על סך שטחי הבניה לפי תכנית 2421 ובתוספת תמריצי תמ"א 38 ובנוסף, הותרו שטחי שירות.

שמאית המשיבה טענה כי אין להסיק ממדיניות הועדה המקומית במתן היתרים לבין חישוב היטל השבחה. איני מקבל טענה זו. שווי השוק מושפע מהתנהלות הועדה המקומית. יזם שהיה בוחן אפשרות למימוש זכויות לפי תמ"א 38 היה

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מקבל מידע ממחלקת הרישוי, היה בוחן היתרים דומים והיה מגיע למסקנה כי סל הזכויות יחושב כשטחים עיקריים להם יתווספו שטחי שירות כנדרש. שווי השוק של הזכויות נובע מכך. כאמור, סך הזכויות העיקריות המבוקשות בבקשה להיתר אינן חורגות מהיקף הזכויות העיקריות הפטור בהתאם לתמ"א 38 ולכן אין חיוב בהיטל השבחה.

7.2 השבחה מתכנית תא/3729א'

7.2.1 עמדת המשיבה

תוספת שטח מתכנית תא/3729א'

תכנית תא/3729א' מוסיפה זכויות מעבר לזכויות עפ"י תמ"א 38/3א' בשטח של 95.84 מ"ר נטו.

כמו כן התכנית משביחה גם במרכיבים הבאים:

הגבהת גובה קומת הגג

בסעיף 11.1.3 לתמ"א 38 נקבע כי ככל שחלה על מבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות, הרי שתוספת הזכויות שתותר מכח התמ"א תהיה בהתאם להיקף הזכויות באותה תכנית. כמו כן, בהוראות תמ"א 38 בסעיף 18.2 נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו. הועדה נהגה לתת היתרים מכוח תמ"א 38 לקומת גג בגובה של עד 2.7 מ' ברטו. לחיזוק הטענה הפנתה להחלטת ועדת ערר **85045/17 עופרים ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, בה נקבע כי גובה קומת הגג מכוח תמ"א 38 הוא בהתאם לתכנית ג'.

עפ"י תכנית תא/3729א' הגובה המירבי של קומת הגג הוא 4.5 מ'. גובה קומת הגג בבקשה להיתר הוא 2.9 מ' נטו. לפיכך, ההשבחה הינה בגין הגבהת קומת הגג ב- 0.4 מ'. שטח עיקרי בקומת הגג העליונה 377.89 מ"ר. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון הוא 0.05.

שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכריעות של תמיר שדה ברחוב דיזנגוף 176 ואבישי זיו ברחוב ויתקין 20 בהן נקבע מקדם השבחה להגבהת גובה קומת הגג בשיעור 0.1.

בהתייחס להיתרי הבניה שצוינו בשומת המבקשת בהן הותרו קומות גג לפי תמ"א 38 בגובה העולה על 2.5 מ' נטו ללא צורך באישור הקלה, טענה שמאית המשיבה כי כל היתרי הבניה שצוינו מתייחסים לתוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בלבד. תמ"א 38 מתירה תוספת 2.5 קומות ומכאן שקומת הגג לא מומשה

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהיתרים אלו. קומת הגג בבקשות להיתר אלה היא למעשה קומה שנייה המותרת לפי תמ"א 38 כך שלקומה זו אין מגבלת גובה.

### הגדלת תכסית קומת גג עליונה

עפ"י הוראות תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה ניתן לבנות בניין בן 7.5 קומות (4 קומות קיימות + 3.5 קומות תמ"א). שטח קומה מורחבת ברוטו הוא 406 מ"ר ושטח קומת הגג לפי 50% הוא 203 מ"ר. תכנית תא/3729א' מגדילה את תכסית קומת הגג העליונה. שטח הקומה המבוקש בבקשה להיתר הנדונה הוא 377.89 מ"ר. במקום לבנות קומה מלאה ועוד חצי קומה ניתן לבנות 2 קומות בנסיגה כך שהקומה התחתונה "מרוויחה" שטחי מרפסות והקומה שמעליה גדולה יותר מ-50% וגם היא בעלת מרפסות. הובא בחשבון מקדם ניווד ושיפור תכנון בשיעור 5%.

להלן חישוב השטח האקוויולנטי לחיוב:

מצב קודם	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח קומה מורחבת	406 מ"ר		
שטח קומה עליונה עפ"י תמ"א	203.00 מ"ר	1	203.00 מ"ר
מרפסת	203.00 מ"ר	0.3	60.90 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקו' מצב קודם</b>			<b>263.90 מ"ר</b>
מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח קומת הגג עפ"י הבקשה להיתר	377.89 מ"ר	1	377.89 מ"ר
מרפסת	26.72 מ"ר	0.3	8.02 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקו' מצב חדש</b>			<b>385.91 מ"ר</b>
<b>הגדלת תכסית קומה עליונה</b>			<b>122.01 מ"ר</b>

### הבלטת מרפסות

בהתאם להוראות תכנית תא/3729א' הותרה הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי שלא יעלה על 1.6 מ'. בהתאם לתקנות התו"ב מותרת חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי בלבד. לפיכך, הובאו בחשבון השטחים החורגים מעבר ל- 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי. מקדם השווי למרפסות הוא 0.4 ולאור העובדה שניתן לבנות מרפסות קדמיות בקווי הבניין המותרים, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון למרפסות בחזית הקדמית בשיעור 0.15.

בהחלטת ועדת ערר **85002/14 גינזבורג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** נקבע כי החריגה המתאפשרת מכוח תמ"א 38 בקווי בניין נועדה לצורך חיזוק ולא לעניין גזוטרואות. לפיכך, לא ניתן לטעון שהחריגה מותרת במצב קודם עפ"י תמ"א 38.

מהות	שטח חורג בקומה	מס' קומות	סה"כ
שטח חורג מעבר ל- 1.2 מ' מקו בניין קדמי	8.28	5	41.4
<b>סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין הבלטת מרפסות</b>			<b>41.40 מ"ר</b>



# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות בסעיף 18 לתכנית מ' קיימת חובה להקים מרפסות שירות לכל יחידת דיור בבניין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליח"ד בשטח של 80 מ"ר ו- 3 מ"ר ליח"ד בשטח שמעל 80 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני ולכן הסרתה בתכנית תא/3729 א' מהווה השבחה. שיעור ההשבחה בגין שיפור התכנון הוערכה ע"י המשיבה ב- 15%. הדרישה להקמת מסתורי כביסה אינה מחליפה את הדרישה למרפסת שירות ולכן אין לקשור בין השתיים. כמו כן, מסתורי כביסה אינם על חשבון שטח עיקרי. שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכריעות בהן נקבע כי קיימת השבחה בגין ביטול חובת מרפסת שירות<sup>7</sup>. שמאית המשיבה חישה את שטח מרפסות השירות הנדרשות כדלקמן:

מהות	יח"ד	מרפסת	סה"כ
מעל 80 מ"ר	29	3	87
מתחת ל- 80 מ"ר	3	2.5	7.5
<b>סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין ביטול מרפסת שירות</b>			<b>94.50 מ"ר</b>

### ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪. שווי זה נסמך על חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בפרויקטים חדשים ברחוב דוד ילין 20, מוסינזון 3 ועסקאות נוספות בסביבה.

### תחשיב המשיבה

מהות ההשבחה	שטח לחיוב	מקדם השבחה	סה"כ שטח לחיוב
תוספת זכויות בניה	95.85 מ"ר	1	95.85 מ"ר
הגבהת קומת הגג	377.89 מ"ר	0.05	18.89 מ"ר
הגדלת תכסית קומה עליונה	122.01 מ"ר	0.05	6.10 מ"ר
קו בניין למרפסות	41.40 מ"ר	0.06	2.48 מ"ר
ביטול מרפסות שירות	94.50 מ"ר	0.15	14.18 מ"ר
סה"כ שטחים לחיוב בגין תכנית תא/3729 א'			137.49 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
<b>השבחה</b>			<b>3,437,246 ₪</b>

<sup>7</sup> נורית ג'רבי בגו"ח 6954/18, מוטי דיאמנט בגו"ח 6915/49, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6916/83, ג'קי פז בגו"ח 6920/30 ובוועז קוט בגו"ח 6963/20.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2.2 עמדת המבקשת

תוספת שטח מתכנית 3729 א'

סל הזכויות במצב הקודם גבוה מהשטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר ולכן אין תוספת זכויות מכח תכנית 3729 א' ולא חלה השבחה.

הגבהת גובה קומת הגג

גם אם נביא בחשבון במצב הקודם את היקף הזכויות ללא תכנית הגגות, מדובר בשטח עיקרי של 2,906 מ"ר שהינו גבוה מהשטח המבוקש בבקשה להיתר ולכן מימוש הזכויות הוא מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנית הגגות ולכן לא חלה מגבלת הגובה של תכנית ג' וניתן לבנות את הקומה העליונה כגובה קומה טיפוסית. סעיף 18.2 לתמ"א 38 מתייחס לנושא עיצוב הגג ולגישת שמאי המבקשת מתייחס להיבטים כמו צורת הגג, נסיגות, שיפועים וכד' ואינו מתייחס לגובה הגג. בסעיף גם מצוין כי למהנדס העיר קיימת סמכות לקבוע שמגבלות העיצוב לא יחולו בבקשה להיתר. גובה של 2.5 מ' אינו תואם בניה מודרנית. שמאי המבקשת הפנו להיתרי בניה בהם אושרה קומת גג בגובה רגיל ללא צורך בבקשת הקלה ברחוב ישעיהו 60, מאנה 6 וברחוב שמעון התרסי 37.

גובה קומת הגג המבוקשת זהה לקומות הטיפוסיות.

במצב הקודם ניתן היה לבנות קומה טיפוסית רגילה בגובה מלא במקום קומת הגג שניתן לבנות כיום לפי מגבלות תכנית רובע 4. כלומר במצב החדש מדובר בקומה בגובה זהה למצב הקודם אולם בשטח בנוי קטן משמעותית ולכן אין השבחה.

לחילופין, מוסכם כי שיעור ההשבחה הינו 5% לשטחי הדירות בלבד ולא לשטח ברוטו.

הגדלת תכסית קומת גג עליונה

במצב הקודם ניתן היה לבנות קומה טיפוסית רגילה בשטח הקומה הטיפוסית במקום קומת הגג החלקית. אין מדובר במימוש הקומה החלקית מכוח תמ"א 38 אלא מדובר במימוש חלקי של קומת תמ"א מלאה.

בהתאם לתכניות מותרת בניית 9.5 קומות (6 לפי מ' ו- 3.5 מהתמ"א). בפועל מבוקשת בניית 8 קומות כולל קומת הקרקע ולכן במצב הקודם ניתן להתייחס לקומות העליונות כקומות מלאות לעומת הקומות הנסיגה הנדרשת לפי תכנית הרובע.

הבלטת מרפסות

תכנית רובע 4 מאפשרת הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי של 1.6 מ' ולגישת שמאי המבקשת, מרכיב זה אינו משביח. כפי שצוין, במצב הקודם ניתן היה לבנות את כל הזכויות, כולל מרפסות בתחום השטח הכלוא בין קווי הבניין (לפי תמ"א

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

38). הבניה המבוקשת אינה חורגת לתחום קו 2 מ' מגבולות המגרש הקדמיים ועל כן היא עומדת במגבלות קווי הבניין שהוגדרו בתמ"א 3/38. מאחר שקיימת יתרת זכויות מכח תמ"א 38 שניתן היה לממש בהן את המרפסות, כלומר על חשבון שטח עיקרי, הרי שמדובר בזכויות פטורות. לעניין זה הפנו להחלטת ועדת ערר 8336-12-18 ח. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

לחילופין, מוסכם עם שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.15 ומקדם שווי מרפסת בשיעור 0.4.

### מרפסות שירות

במצב החדש הוחלפו מרפסות השירות בחובת התקנת מסתור כביסה במסגרת קווי הבניין. בהתאם לנתוני הבקשה להיתר מדובר על שטח בהיקף של כ- 1.6 מ"ר ליח"ד. במקום שטח מרפסת שירות במצב קודם שניתן היה לשווקה כחלק אינטגרלי משטח הדירה תמורת תשלום, נקבעה חובה לבנות מסתורי כביסה שלפי חוק המכר שטחם אינו נכלל כחלק משטח הדירה וממילא לא ניתן לקבל תשלום בגינם. בנוסף, ביטול המרפסת לא חסך את הצורך בהקצאת שטח שירות בתוך הדירה לשימושים אלה.

### 7.2.3 הכרעה

#### תוספת שטח מתכנית תא/3729א

כאמור, סל הזכויות מכח תמ"א 38 הכולל זכויות תב"עיות ותמריצי תמ"א פטורים עד להיקף של 2.5 קומות בלבד עולה על סך השטח העיקרי המבוקש ולכן במקרה זה אין תוספת זכויות כתוצאה מתכנית תא/3729א.

#### בינוי בקומת הגג

סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38 קובע את תוספת שטחי הבניה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים. סעיף 14א 1 מגדיר את מספר הקומות שניתן להוסיף מעבר לקבוע בתכנית מפורטת<sup>8</sup>, לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א). כלומר, קיימת הבחנה בין תוספת שטחי הבניה לבין אופן מימוש שטחי הבניה. כיוון שמדובר בפרויקט הריסה הרי שאת סל זכויות הבניה ניתן לממש בפריסה לקומות בהתאם לתכניות החלות ובתוספת מספר הקומות שנקבע בתמ"א. בהתאם לתכנית מ' מותרות 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (הניתנת לסגירה בהתאם לתמ"א) כלומר 6 קומות ועוד 3.5 קומות מכוח תמ"א 38, סה"כ 9.5 קומות.

<sup>8</sup> תוספת הקומות אינה בנוסף למספר הקומות הקיים אלא בנוסף למספר הקומות המותר בתכנית מפורטת.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהתאם לתכנית תא/3729א' ובהתאם לבקשה להיתר מבוקשות 6 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות. כל הקומות המבוקשות חופפות לקומות שניתן היה לאשר בהתאם לתמ"א 38. קומות הגג החלקיות (קומה 7 ו-8) נבנות בנסיגה לעומת קומות התמ"א המקבילות שהיו מוקמות כקומות טיפוסיות מלאות ורק מעליהן הייתה מוקמת קומת הגג החלקית אשר שטחה מוגבל ל-50% מקומה טיפוסית וגובהה מוגבל ל-2.5 מ' בהתאם לתכנית ג'. בהתאם לכך, תכנית תא/3729א' לא אפשרה במקרה זה הגדלת תכנית הקומה והגבהת הקומה השמינית.

הכרעתי זו שונה מהכרעתי בגו"ח 6212/311 ברחוב מטמון כהן 5 ובהתאם לנימוקים שלעיל נראה כי בהכרעתי הקודמת נפלה טעות.

### הבלטת מרפסות

תכנית תא/3729א' התירה הבלטת מרפסות לתחום קווי הבניין בחזית קדמית ואחורית עד 1.6 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, מותרת הבלטת מרפסות בחזית עד ל-1.2 מ' מקו הבניין. שמאי המבקשת סבורים כי שטחי המרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתמ"א 38. יתרה מכך, מאחר שלא מנוצלות כלל הזכויות העיקריות מכוח תמ"א 38, ניתן לממש את הזכויות הלא מנוצלות כשטחי מרפסות בהתאם לקווי הבניין של תמ"א 38. שמאית המשיבה חישיבה השבחה לשיפור התכנוני הנובע מהבלטת המרפסות ב-0.4 מ' לחזית, בשיעור 0.15 משווי מרפסת שהובא בחשבון במקדם 0.4.

בהחלטת ועדת ערר 8084/14 יעקב גלבוט בניה ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קריות, נקבע:

**אנו סבורים שלאור הוראת סעיף זה, הרי שכל תוספת בנייה מכח סעיף 11 (גם כזו שאינה מהווה אלמנט חיוקי) ניתן לבנות בחריגה מקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38.**

**איננו רואים לנכון לאבחן בין תוספת בנייה המהווה בנייה "סגורה" ובין מרפסת פתוחה, לעניין זה.**

**אשר על כן, אין ולא היה צורך בפרסום הקלה לקו בניין עבור המרפסות בענייננו, אשר כאמור כלולות בתוך 25 מ"ר המותרים ע"פ התמ"א. (נשארה בדרך ענין השאלה האם למרפסות המתווספות מכח התקנות בנוסף ל-25 מ"ר דרושה הקלה בקווי בניין). (ההדגשה אינה במקור. "בדרך ענין" צ"ל: "בצריך עיון")**

כאמור, סל הזכויות העיקריות האפשרי הוא 3,040 מ"ר בעוד שבפועל מנצלים 2,838 מ"ר בלבד כלומר קיימת יתרת זכויות מכח תמ"א 38 בהיקף 202 מ"ר אותה ניתן לממש בקווי הבניין המקלים של התמ"א (2 מ' לחזית). סך שטחי המרפסות

עמוד 28 מתוך 30

---

## ארז כהן – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בחריגה מקו הבניין של תא/3729א' ומעבר לחריגה של 1.2 מ' המותרת על פי התקנות, בהתאם לשומת המשיבה הוא 41.4 מ"ר. כלומר, היקף החריגה נמוך מיתרת זכויות הבניה העיקריות לפי התמ"א. בהתאם לכך, ניתן לראות בשטחי המרפסות החורגים מקו הבניין כשטח עיקרי לפי תמ"א 38 אשר מותר להקימם בחריגה מקווי הבניין ולכן האפשרות לחרוג מקווי הבניין הקדמיים עד כדי 1.6 מ' לפי תא/3729א' לא יצרה השבחה ביחס לתמ"א 38.

### ביטול מרפסת שירות

תכנית תא/3729א' ביטלה את החובה להקמת מרפסת שירות הצמודה למטבח לפי תכנית מ'. אמנם קביעת מיקום מרפסת השירות בצמוד למטבח מגבילה מבחינה תכנונית, אך אינה משנה את העובדה כי מדובר בשטח שירות נחוץ בכל דירה וביטולו מתבקש מאילוף תכנוני ולא דווקא מיתרון הנוצר מכך. בכל מקרה מדובר בשטח עיקרי המהווה חלק מהדירה והשינוי הינו בבחינת שינוי פנימי. לפיכך, לא קיימת השבחה ממרכיב זה.

### ערכי שווי

בהתאם להכרעתי שלעיל התייתר הצורך לקבוע שווי מ"ר מבונה.

---

**ארז כהן – שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

**8. שומה**

לאור האמור, הבקשה להיתר בהתאם לתכנית תא/3729' אינה מממשת זכויות מעבר לזכויות הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38. בהתאם לכך אין חיוב בהיטל השבחה.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע