

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2, ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 18/6/2023

מס' תיק-פניה 802-2862-2022

לכבוד,

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו – המשיבה
באמצעות יונתן לוי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

גב' מרים דויק – המבקשת
באמצעות אבירן חן – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ac@aviranchen.com

שומה מכרעת
גוש 6963 חלקה 14
תת חלקה 7
דיזינגוף 320
תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 11/11/2022¹.

3. המועד הקובע

מועד קובע	תכנית
24/01/2018	א' 3616

4. דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ביום 01/03/2023 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

¹ במסגרת שומה מכריעה קודמת שערכתי בבניין הנדון.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

מטעם המבקשת:

- חוות דעת השמאי אבירן חן מיום 02/01/2023.
- מכתב בקשה מאת שמאי המבקשת אל עת"א מיום 13/12/2022 לתיקון השומה.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום, תיקון צו רישום, תשריט, תיקון תשריט, תקנון מוסכם).

מטעם המשיבה:

- חוות דעת השמאים יונתן לוי ועמיחי לואיס מיום 04/11/2022.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 31/01/2023.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6963.
חלקה:	14.
שטח החלקה הרשום:	291 מ"ר.
תת חלקה:	7.
שטח רשום של תת החלקה:	58 מ"ר.
כתובת:	דיזינגוף 320, תל אביב.
סוג הנכס:	דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 5 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הינו דירת מגורים בבניין מגורים ומסחר ברחוב דיזינגוף 320 תל אביב, הידועה כתת חלקה 7 בגו"ח 6963/14.

על החלקה קיים בניין משופץ ומורחב עם מעלית אשר עבר תהליך חיזוק ותוספת בניה בשנת 2017 על פי תמ"א 38 ובמועד הביקור מכיל כאמור 5 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית וקומת מרתף (מהן 1.5 קומות חדשות).

בהתאם למסמכי הבית המשותף², בקומת המרתף מחסנים ומקלט, בקומת הקרקע קיימות 3 חנויות בחזית ומשרד בעורף ובכל אחת מהקומות העליונות (א-ד) קיימות 2 דירות.

בהתאם להיתר הבניה העדכני (ראה פירוט בהמשך) כולל הבניין קומת מרתף, קומת קרקע מסחרית, 5 קומות מגורים + קומה חלקית ובהן 11 דירות כולל דירת דופלקס בקומה 5 ובקומה 6 חלקית.

הנכס הנדון מהווה דירה בקומה ראשונה בחזית לרחוב דיזינגוף.

כאמור, הבניין משופץ ומחוזק ומבחינה חיצונית נראה כבניין חדיש, אך בבסיסו מדובר בבניין וותיק עם פחתים ותכנוניים (ראה לדוגמה המעלית הצפופה המאפשרת שימוש של 2 נוסעים בלבד).

החלקה בעלת צורה רגולרית עם חזית מערבית לרחוב דיזינגוף באורך כ- 13 מ' ועומק כ- 22 מ'³.

² מעודכן משנת 2015 וכולל 4 קומות בלבד מעל ק"ק וקומת מרתף.
³ על פי מדידה גרפית מקורבת באתר המפות הממשלתי "Gov-map".

הסביבה

שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, אזור המאופיין בבנייני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות עם חזית מסחרית. רחוב דיזינגוף הינו רחוב מרכזי בעיר – ציר תחבורה ועסקים ראשי עם פעילות מסחרית ערה בקומות הקרקע ודירות מגורים בקומות העליונות. הנכס הנדון ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב דיזינגוף בקרבת המפגש עם רח' בן יהודה. הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

7. מצב תכנוני**7.1. המצב הקודם****7.1.1. תכנית מתאר מקומית 58 ("גדס")**

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה בעיתון רשמי 976 מתאריך 4/1/1940. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כחלק מאזור "מסחרי 1" בו מותרים שימושים משולבים לדירות ולעסקים. זכויות הבניה:

שטח מגרש מיני⁴: 500 מ"ר.

תכנית מותרת לבניה: 40%.

צפיפות: 3 דירות לקומה.

מס' קומות: 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

קווי בניין⁴: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' (תותר הבלטת גזוזטראות בהתאם להוראות התכנית).

7.1.2. תכנית 76

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 140 מתאריך 08/02/1951. התכנית מאפשרת תוספת בניה על הגג בבניינים ללא קומת עמודים שהוקמו בהתאם לתכנית "גדס". בבניינים בני 3 קומות ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', התוספת הינה בשטח 33% משטח הגג או 54 מ"ר לפי הגבוה.

7.1.3. תכנית 286

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 216 מתאריך 28/02/1952. התכנית קבעה הוראות בניה לגודל מגרש כדלקמן:

- שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר 1927 (תיקון), 1938 (תכנית "גדס") לתקפה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.
- כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה ב', בבניה בקירות משותפים לבניינים על שניים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

7.1.4. תכנית 346

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 0288 מתאריך 23/04/1953. התכנית מעדכנת את הוראותיה של תכנית "גדס" הר"מ (תכנית 58) וקובעת כי ברחובות בן יהודה ודיזינגוף בקטע שבין רח' בצלאל (היום רח' טשרניחובסקי) ורח' התערוכה, מותרת בניית בניינים בני 4 קומות בתנאים כלהלן:

- הקמת מעלית עד הקומה השלישית.
- המבנים לרבות מגדל חדר המדרגות וחדר המכונות של המעלית לא יובלטו מעל תקרת הקומה הרביעית.
- השטח הבנוי של הקומה הרביעית יהיה עד 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות.
- הקומה הרביעית תכיל בין היתר חדר כביסה, ויתר חדרי השירותים של הדיירים.

⁴ בכל האזורים.

7.1.5. תכנית 637

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 783 מתאריך 11/08/1960.

התכנית מתקנת את הוראות תכנית 76 ומגבילה את תוספת הקומה החלקית שניתן לבנות על פיה לבניינים קיימים לבנייני מגורים בלבד, כאשר לא תורשה תוספת בנין כזאת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים. עוד מוסיפה התכנית הוראה לפיה הגבלת הבניה תחול גם על בניינים עם קומת ביניים בנוסף לבניינים עם קומת עמודים.

7.1.6. תכנית 1680

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 2770 מתאריך 10/12/1981.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית, הותר לבנות חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כולל מדרגות פנימיות לכל דירה בקומה העליונה. השטח הכולל של המבנים והמתקנים לא יעלה על 40% משטח הגג. היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הוא מוצמד. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

7.1.7. תכנית מ'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 2829 מתאריך 21/06/1982.

התכנית קובעת, בין השאר, הוראות וזכויות בניה בבנייני מגורים בעיר תל אביב. התכנית מגדירה "בנין מגורים" כבניין שהשימוש בו נועד למגורים ובמקרה של שימוש בבניין למגורים ולשימוש אחר כלשהוא, אותו חלק בבניין המשמש למגורים (בניין כזה יכול שיהיה באזור שסווג בתכנית כאזור מגורים, אזור מסחרי, אזור מגורים עם חזית חנויות או כל סווג אחר). בהגדרת "שטח בניה מותר" נאמר כי לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון, בין השאר, שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לקומה (עד 4 קומות מעל ק"ע), וכמו כן, שטחים בקומת עמודים מפולשת כגון חדר הסקה, חדר מכונות, פיר מעלית, חדר מדרגות וכד'. התכנית מוסיפה זכויות בניה על פי ייעודי הקרקע השונים כמפורט בנספח המצורף לה ולייעודי קרקע שאינם מפורטים בנספח נקבעה תוספת כלהלן⁵:

תוספת אחוזי בניה

- בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38%, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
- לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- על אף האמור לעיל, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר על 40% אלא אם הותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעל (שטח המגרש הנדון קטן מ- 500 מ"ר והבינוי אינו כולל קיר משותף).

תוספת קומה

הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה בתנאים שנקבעו בתכנית כגון שטח מגרש עד 500 מ"ר, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה, ללא שינוי בצפיפות ואי אפשרות לתוספת קומה חלקית. כמו כן, נקבעו הוראות לסגירת מרפסות קיימות בבניין, תחת תנאים.

⁵ החלקה הנדונה בייעוד "מסחרי 1" שאינו כלול בנספח המצורף לתכנית.

7.1.8. תכנית ע'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים במרחב התכנון המקומי של ת"א. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה. קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף וקומת התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

באזור המיועד לבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית השימושים המותרים במרתף הינם חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד', 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.

7.1.9. תכנית ס'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 3672 מתאריך 25/06/1989. התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה בקומת הגג בבניינים קיימים. בבנייני מגורים בני 3 קומות שאינם כוללים קומת ביניים או קומת עמודים חלקית או מפולשת מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ואם קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלה בלבד. שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' מחזית הקומה שמתחתיה ובכפוף להצבת מתקנים טכניים.

בנוסף, מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א כל עוד יתקיימו התנאים כלהלן:

1. לא מוצו בבניין הזכויות ליח"ד המותרות עפ"י התוכניות הראשיות.
 2. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יח"ד. שטח גג פנוי לא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.
- הוראות תכנית 1680 לא יחולו על תכנית זו.

7.1.10. תכנית ג'

- הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה בי.פ. 4208 מתאריך 21/04/1994. התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת חדרי יציאה לגג מעל דירות מגורים עליונות במרחב התכנון המקומי ת"א. בגגות שטוחים נקבע גודל חדרי הגג ל- 23 מ"ר לדירה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ומתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מגבילה את בניית חדרי היציאה לגג בין השאר, במקרים הבאים:
- מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחתיה.
 - בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
 - בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.

7.1.11. תכנית 2691

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 4490 מתאריך 11/02/1997. מטרת התכנית - שיפור יישום הרחבות הדיור בעיר ת"א ע"י הגמשת הוראות לביצוע ההרחבות ושינוי התכניות המפורטות המנויות במסמכי התכנית. בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי אם קיים בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי.

7.1.12. תכנית 2710

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה ב-י.פ. 4540 מתאריך 03/07/1997. התכנית קובעת הוראות להוספת מעליות לבניינים קיימים בעלי 3 קומות או יותר ומתירה, בין השאר, באישור הוועדה המקומית, חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל המעלית כמפורט בהוראות התכנית.

7.1.13. תכנית ע'1

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5167 מתאריך 18/3/2003. התכנית מבטלת את תכנית ע' ומתירה הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים למעט בתים צמודי קרקע שם תוקם קומה אחת בלבד. בנוסף לשתי קומות המרתף מותרת הקמת עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים הדרושים לתפקוד הבניין ואין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן הנדרש. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4 מ' ותכנית הבניה תהיה עד 80% משטח המגרש. בבניין הכולל חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים, השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה בבניינים עם דירות צמודות קרקע הינם שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים כגון שטחים משותפים בשימוש חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי שירות משותפים (חדרי שירותים, מחסן תחזוקה וכד'), מחסנים דירתיים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי. קווי הבניין למרתף יכולים להגיע לקו 0 בתנאי מניעת פגיעה ביציבות המבנה ובתנאי שתקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. במסגרת הוראות התכנית ניתן, בין השאר, הוראות בדבר שימוש משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף העליונה.

7.1.14. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5397 מתאריך 18/05/2005. התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ע"י תוספת זכויות בניה בתמורה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. סך תוספת הבניה על פי תכנית זו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. בסעיף 11 להוראות התכנית ניתן פירוט לאפשרויות תוספת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור ו/או תוספת יחידות דיור בתנאים מסוימים כמפורט בהוראות התכנית. בסעיף 11.1 פורטו אפשרויות לתוספת יחידות דיור בדרך של סגירה ומילוי הקומה המפולשת, תוספת קומה אחת שלא תחרוג מהיקף הקומה מתחתיה למעט חריגות הנחוצות על פי דרישות קונסטרוקטיביות, תוספת אגף או שילוב של האפשרויות הר"מ. התוספת תכלול ממ"ד או חדר מחוזק. בסעיף 11.2 פורטו אפשרויות להרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לדירה ובתנאים נוספים כגון הקמת מרחב מוגן וביצוע ההרחבה למלוא גובהו של האגף. בסעיף 23 להוראות התכנית נאמר כי במידה ושוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו. בתכנית מפורטת כאמור, ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו או הוראות שונות מהקובע בתכנית זו בעניינים של שטחי בניה, יח"ד, גובה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

7.1.15. תכנית 3440

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה ב-י.פ. 5526 מיום 10/05/2006.

מטרות התכנית :

1. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון : ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון : מרפסות וכו'.
 2. לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.
- תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה.

7.1.16. תמ"א 38 / 1 א

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5704 מתאריך 16/08/2007.

התכנית מרחיבה את הוראות תמ"א 38, מבהירה את היחס בין תכניות מפורטות שקדמו לה לבין הזכויות המוגדרות בה לרבות בנושא עיצוב המבנה ובין השאר מרחיבה את אפשרות השימוש בשטח שנוצר לאחר סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בבניין גם למטרת הרחבת דירות קיימות.

7.1.17. תמ"א 38 / 2

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6069 מתאריך 10/03/2010.

התכנית מעניקה אפשרות לביצוע הריסה ובניה מחדש של מבנים הזקוקים לחיזוק כנגד רעידות אדמה ומאפשרת תוספת זכויות בניה בתנאים שונים ובהם התאמה של המבנה החדש לתכניות המפורטות החלות במקום בתוספת זכויות הבניה על פי תכנית זו.

כמו כן מאפשרת התכנית סגירת קומה מפולשת בבניין הזקוק לחיזוק בנוסף להוספת קומה נוספת או אגף נוסף ובנוסף להרחבת הדירות הקיימות.

תוספת הבניה להרחבת הדירות הקיימות מוגבלת ל 25 מ"ר לדירה.

7.1.18. תמ"א 38 / 3

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6430 מתאריך 11/06/2012.

התכנית מתירה בין השאר (במסגרת התמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה) תוספת של 1.5 קומות מעבר לקומה הנוספת המאושרת בתמ"א 38 ובסה"כ 2.5 קומות טיפוסיות.

במידה ואושרה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 (תוספת זכויות) על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

במבנים שאינם למגורים, ניתן לבקש תוספת של עד קומה טיפוסית אחת או תוספת אגף באותו שטח בתנאי שכל המבנה יחזק ויותאם לתקן 413 וכל שאר התנאים יחולו בהתאמה.

7.1.19. תמ"א 38/א

התכנית אושרה ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מתאריך 8/12/2016 וההודעה על אישורה פורסמה ב.פ. 7400 מתאריך 13/12/2016.

התכנית משלימה את תמ"א 38 על תיקוניה וקובעת הוראות ותנאים לתוספת זכויות בניה במסלול הריסה ובניה מחדש (במסגרת התמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה) כמפורט להלן (בתמצית):

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין.
- תוספת שטח בניה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא⁶:
 - בבניין בן קומה אחת - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות⁷.
 - בבניין בן 2 קומות – שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
 - בבניין בן 3 קומות – שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
 - בבניין בן 4 קומות או יותר – שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לעניין זה, הוגדרו קומות אשר לא יבואו במניין הקומות הקיימות כמפורט להלן:
 - קומה בתת הקרקע.
 - קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית.
 - קומה מפולשת אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית, לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות.
- למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת (שאינה עומדת בתנאים למניין הקומות כאמור לעיל) ובלבד שלא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3) להוראות התכנית (ראה להלן).
- במידה וקיימת קומה מפולשת - תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת (פסקה 3).
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בחוק לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ומחסנים בשטח עד 6 מ"ר לכל יחיד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 4 משטח המגרש. הבניה בתת הקרקע תותר עד לגבול המגרש.
- קווי הבניין⁸ - עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה המאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

7.2. המצב החדש**7.2.1. תכנית תא/5000 – תכנית כוללנית**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה ב.פ. 7407 מתאריך 22/12/2016. תכנית מתאר מקומית כלל עירונית אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ומסווגת את הנכס כחלק מאזור מגורים בבנייה עירונית וציר מעורב. בנספח עיצוב עירוני מסומן אזור הנכס הנדון כמרקם בנוי לשימור ובהוראות התכנית, בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, נאמר בין השאר כי ברובע 3 במרקם בנוי לשימור, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית 5000 להוראות תכנית 3616 החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות 3616. מדובר בתכנית כוללנית על פי תיקון 126 לחוק ומשכך לא תיבחן ההשבחה בגינה (ככל שחלה) בדומה לשומות הצדדים.

⁶ לצורך מימוש שטחי הבניה רשאית ועדה מקומית להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש בהתאם לאותו פירוט.

⁷ "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

⁸ הן במקרה של חיזוק והן במקרה של הריסה ובנייה מחדש.

7.2.2. תכנית תא/3616/א' - רובע 3

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ. 7668 מתאריך 09/01/2018. התכנית חלה על אזור "רובע 3" כהגדרתו בהוראות התכנית הכולל בין השאר את הנכס הנדון וקובעת זכויות בניה להרחבת בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים תוך מתן התייחסות לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980 (ומשכך חלות עליהם הוראות תמ"א 38) ולבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר מועד זה. בנוסף ניתנה התייחסות למגרשים בתחום אזור הכרזת אונסקו ומחוצה לו (החלקה הנדונה מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

תמצית דברי ההסבר לתכנית⁹

תכנית רובע 3 הינה אחת מארבע תכניות עירוניות חדשות לארבעת הרבעים במרכז העיר תל אביב – יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים אך אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור. מטרת התכנית הינה קביעת סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספות אשר מחד יעודד התחדשות והגדלת היצע יחידות הדיור ומאידך יבטיח שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

תמצית הוראות התכנית הרלוונטיות לנדון○ הוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים:● כללי:

כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטחי שרות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו. לעניין הנכס הנדון¹⁰, נקבע כי בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1/1/1980 שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע / מפולשת) תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית, בהתאם להוראות הבאות¹¹:

● הרחבת דירות קיימות¹²

הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי החוק. מרחבים מוגנים יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

● תוספת קומות (למעט קומת גג):

שטח תוספת הקומות יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן.

במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטחן של מרפסות אלה.

⁹ דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

¹⁰ מחוץ לתחום הכרזת אונסקו – ברחובות בן יהודה ודיזינגוף.

¹¹ בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו לפי הגדול.

¹² בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, בכפוף לאישור הועדה המקומית ובכפוף לשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

• קומת גג קיימת

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר (למעט תמ"א 38) ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית (לא רלוונטי לנדון).

• קומת גג חדשה

מחוץ לתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת חזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מקו החזית הקדמית הנותרת.

הועדה המקומית רשאית להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים עבור המשך רציף לחדר מדרגות קיים וכן עבור מעלית.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

• סגירת קומת עמודים – הנכס הנדון בנוי עם קומת קרקע מלאה.

• מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים על פי תכנית ראשית אך במידה ולא ניתן למקם אותם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כגון מרחק של לפחות 3 מ' מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות) ורוחב הבולט מקו הבניין עד 7 מ'.

• הבלטת חדרי מדרגות ומעלית

תותר הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת בהתאם לתכנית תא/2710 למעט שינוי של קו בניין צדדי מינימלי 2 מ'. חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר על ידי הועדה, תהיה במרחקים המינימליים כנדרש על פי חוק.

• תוספת מרפסות

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

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד כאשר שטחן הכולל לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (מרפסות חדשות + קיימות בין אם סגורות או פתוחות). שטח מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

• סגירת מרפסות

תותר סגירת מרפסות מקורות קיימות בכפוף לתנאים כגון אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין, סגירתן תעשה מחומרים עמידים בפני השפעות מזג אוויר ובתנאי שאין מדובר על מרפסות "מדלגות" בהפרש גובה של 2 קומות ויותר.

• מרתפים

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע/1.

• חניה

בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש.

○ הוראות נוספות לבניינים בעלי חזית מסחרית:

בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף בין השאר, ההוראות הבאות:

- החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.
- בניה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.

7.3. רישוי

באתר הוועדה המקומית נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

תאריך	מס' היתר	תיאור
24/10/1963	659	רישיון לבניין בית בן 4 קומות, קומת ביניים ומרתף המכיל כלהלן: במרתף: מקלט ומחסן. בקומת קרקע: 2 חנויות, משרד וח"ש. בקומת ביניים- יציעים לחנויות ודירה בת 1.5 חדרים וח"ש. בקומות ב'-ג': דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה. בקומה ד': דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וחדר כביסה.
19/08/1966	395	רישיון לשינויים וסגירת חלל החנויות בקומת ביניים המכילה: דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש.
12/02/1998	3-980161	היתר לחלוקת אחת הדירות הנמצאות בקומה ד' ל- 2 יח"ד בנות חדר אחד ושירותים. דרוש וחסר מקום חניה אחד.
28/06/2010	10-0542	היתר לשימוש חורג להיתר מיחידת משרד בחלק העורפי בקומת הקרקע לדירת מגורים בת 2 חדרים עם חדרי שירות, בבניין מעורב למסחר ומגורים בן 5 קומות. בהתאם לתכנית ההיתר, סה"כ השימוש החורג הינו 37.58 מ"ר.
04/03/2015	14-1090	היתר לשיפוץ, שינויים, השלמת הקומה החמישית לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית לבניין מגורים קיים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, במסגרת תמ"א 38. השינויים כוללים: 1. בקומה החמישית: השלמת הקומה לקומה מלאה בקונטור הקומה שמתחתיה עבור הגדלת יח"ד דרומית. - סידור מרפסת בגג, קירוי המרפסת הקיימת בחזית האחורית. - על הגג המורחב: הקמת קומה שישית חדשה, בקונטור הקומה המורחבת, עבור 2 יח"ד מתוכן יח"ד אחת בת 2 חדרים ויח"ד שנייה בת חדר אחד, עם חדר שירות וממ"ד כ"א. סידור בריכת נוי במרפסת הגג בחזית הקדמית. - על הגג החדש: קומה שביעית חלקית עם חדר יציאה לגג מוגדל, עם מדרגות פנימיות מהדירה המזרחית העליונה. מרפסת גג בצמוד לחדר יציאה לגג. - בגג העליון מערכת סולרית. - בחצר: שטח פתוח, מסתור אשפה. 2. הריסת חדר המדרגות ובנייתו מחדש. 3. פיר עבור מעלית פנימית, עם תחנות עצירה בכל הקומות (כולל קומת המרתף וקומת הגג). פתרון עבור 2.3 מקומות החניה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

להלן השטחים כפי שמופיעים בתכנית ההיתר:							
קומה	שטחי השימושי העיקריים (מ"ר)			שטחי השירות (מ"ר)			סה"כ שטחי הבניין (מ"ר)
	קיים בהיתר	בנייה חדשה מוצעת	סה"כ	מקלט	מבואות וח"מ מוצע	בנייה קיימת	סה"כ
מרתף						82.5	82.5
קרקע	116.32	-11	105.32		11		116.3
קומה א'	111.36	-11	100.36		11		111.4
קומה ב'	150.1	-11	139.1		11		150.1
קומה ג'	150.1	-11	139.1		11		150.1
קומה ד'	114.07	19.1	133.17		11		144.2
קומה ה'		109	109	25	11.5		145.5
קומת גג		62.3	62.3		10.2		72.5
סה"כ	641.95	146.4	788.35	25	76.7	82.5	972.6
30/08/2018	18-0735	היתר להארכת תוקף היתר מס' 1090-14 שניתן בתאריך 04/03/2015 לשנתיים נוספות מ- 04/03/2018 עד 04/03/2020 לשיפוץ, שינויים, השלמת הקומה החמישית לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית לבניין מגורים קיים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים וקומה עליונה חלקית, מעל קומת מרתף, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38/3.					
06/08/2019	19-0767	היתר לשינוי היתר מס' 1090-14 כלהלן: בקומת המרתף, ב- 2 המחסנים הקיימים: שינוי מהלך המדרגות ופתיחת פתחים. בחצר: שינויים בפיתוח שטח לרבות שינוי מהלך מדרגות וביטול חלק ממדרגות קיימות, שינוי במיקום פילר חשמל, בלוני גז ואצירת אשפה. בקומה ד': שינוי בחלוקת השטחים הפנימית. בקומה ה' ובקומת הגג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מס' 10 ופתיחתה בקומת הגג.					

8. מצב משפטי

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/12/2022, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6963.

חלקה: 14.

שטח רשום: 291 מ"ר.

תת חלקה: 7.

שטח רשום של תת החלקה: 58 מ"ר.

הבעלים: דויד מרים- בשלמות.

קומה: ראשונה.

חלק ברכוש המשותף: 58/531.

תקנון: מוסכם.

הערות: הערה על יעוד מקרקעין עפ"י תקנה 27.

הדירה העליונה עם חדר היציאה לגג מהוות יח"ד אחת ולא ניתן לפצלן.

שטחים מסומנים בצבע ורוד ישמשו את כלל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.

לתת החלקה הנדונה אין הצמדה כלשהיא.

עיון בהוראות התקנון המוסכם מיום 21/05/2015 מעלה כי עניינו בהוצאת גג המסומן באות א' בשטח של 139.31 מ"ר מהרכוש המשותף והצמדתו ליחידה 14/15.

בעלי הזכויות ביחידה הנ"ל רשאים לבנות בשטח הגג הצמוד ליחידתם, בשטח המקסימלי המותר לבניה בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות בחלקה מכוח תמ"א 38 והם יהיו רשאים לנצלם לצורך הבניה וזאת בתנאי שיקבלו היתר בניה כדין. בנוסף מוסכם כי הם יוכלו להרוס את הגגות הקיימים, לבנות גגות אחרים תחתם, לבצע כל בנייה בשטח הגג המוצמד ולהוסיף עד 4 יחידות נוספות לבניין. לצורך ביצוע הקבוע בהיתר הבנייה כאמור, יוכלו בעלי הזכויות ביחידה 14/15 לעבור דרך הרכוש המשותף ודרך יחידות אחרות בבית ולהשתמש בכל מתקני הבית. לאחר הבניה יהיו הבעלים של יחידה 14/15 רשאים לבקש תיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון המוסכם וזאת ללא הסכמה של בעלי היחידות בבית המשותף הואיל והסכמתם ניתנת בזאת מראש ובעת תיקון הצו הנ"ל תחזור יחידה 14/15 להיות רכוש משותף.

עיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 19/12/2021 מעלה כי הבעלות בתת חלקה 15 הנ"ל רשומה על שם כלל דיירי הבניין לרבות המבקשת שבבעלותה 58/513 חלקים.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
א' 3616	24/01/2018	199,253 ₪	107,622 ¹³

10. פירוט עיקרי המחלוקת - תכנית תא/3616 א' – רובע 3 (מועד קובע – 24/01/2018)

10.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

כללי

בהתחשב בבנייני הקיים מתקבל כי השימוש המיטבי הינו השלמת קומת הגג (מפלס שביעי בבניין) לקומה טיפוסית מלאה ותוספת קומה חלקית (שמינית) בהתאם לנסיגות המאושרות אשר תשמש ליחידת דיור עצמאית חדשה. ההשבחה בגין השלמת הקומה החלקית הקיימת מיוחסת לבעלי הזכויות בדירת הגג (מפלס שביעי כאמור) ותיקבע בעת מימוש הזכויות לכשיתבקש ואילו ההשבחה בגין קומת הגג החלקית החדשה תחושב עבור כלל בעלי הזכויות בחלקה על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

הקומה הנוספת תהיה קומת חלקית בכפוף לנסיגה של 3 מ' מקו הבניין בחזית כך ששטחי הבנייה יהיו נמוכים בכ- 33 מ"ר משטחי הבנייה בקומה טיפוסית ובנסיבות אלו ניתן לבנות בקומת הגג כ- 112 מ"ר אותם ניתן יהיה לשווק בשטח כ- 101.5 מ"ר (בניכוי מדרגות) במקדם שווי 1.2 ויתרת השטח בקומת הגג בסך 33 מ"ר תחושב כמרפסת גג פתוחה במקדם שווי 0.3 ומתקבל בסה"כ שטח אקווי בסך 131.7 מ"ר.

¹³ בחלופה נוספת נקבעה השבחה בסך 44,914 ₪.

מקדמים ועלויות התאמה

הובאו בחשבון עקרונות החישוב לעריכת שומות השבחה כפי שנקבעו בהחלטת ועדת הערר תא/ 8291/1118 לעניין התכנית שבנדון בהתייחס לעובדה שמדובר בבניין שחוזק והורחב במסגרת תמ"א 38 בסמוך למועד הקובע. ענייננו במגרש קטן יחסית הכולל אמנם מעלית ודירת גג, אך היקף הזכויות המוקנות מהווה תוספת משמעותית ביחס לבינוי הקיים ומהווה תמריץ למימוש הבניה הנוספת מבלי לפגוע בדירות הקיימות. הקושי הקנייני הנובע מהבעלות בבניין הנחלקת בין 14 תתי חלקות דומה למדי לנכסים סטנדרטיים אחרים ולאור תוספת הזכויות המשמעותית כאמור, הובאה בחשבון דחייה לשנתיים אשר ניתנת לצמצום משמעותי על ידי ויתורים מצד הצדדים כך שיניעו את הפרויקט מהר יותר.

העקרונות לקביעת עלויות ההתאמה להקמת תוספת הבניה נקבעו לאחרונה במסגרת החלטת ועדת הערר הנ"ל אשר הנחתה את השמאי המייעץ מטעמה להעריך את גובהן על פי עלות מקובלת ולא כאחוז מסך העלות ולפיכך הביאו בחשבון עלות התאמה לפי מחירון דקל למועד מרץ 2018 בסך 4,530 ₪ למ"ר בבניה בין 5-8 קומות ומזה חושבה עלות עודפת בשיעור שבין 20% שהם כ- 1,000 ₪/מ"ר במקרים פשוטים לבין 50% (כ- 2,250 ₪/מ"ר) במקרים מסובכים יותר¹⁴ ובמקרה הנדון בו קיימת תוספת זכויות משמעותית סביר לאמוד עלויות אלו בסך 1,800 ₪/מ"ר באשר מדובר בעלויות התאמה פשוטות יחסית.

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבה (שלדעתנו אינן מגלמות שווי חניה), משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע לנכס הנדון לאור מיקומו בסך 48,000 ₪ והיתרה לקרקע הינה כ- 25,000 ₪ למ"ר מבונה ולעניין זה ציטט שומות מכריעות ברח' דיזנגוף¹⁵ שקבעו ערכי קרקע בסך 23,000 ₪.

החלק היחסי

בהתאם להעתק הרישום, החלק היחסי של הנכס הנדון ברכוש המשותף הינו 58/531 חלקים אך הנ"ל מחושב ביחס לרכוש המשותף לפני ביצוע הפרויקט להתחדשות עירונית ולכן החלק הרלוונטי במצב החדש הינו כ- 58/788 חלקים בהתאם לסך שטח הרצפה הרשום.

תחשיב ההשבחה

כפי שנאמר לעיל, התקבלה תוספת שטח אקווי בסך כ- 131.7 מ"ר, השווי למ"ר מבונה הוערך בסך 25,000 ₪¹⁶ ולאחר הפחתה בגין התאמה לבניה חדשה על מבנה קיים לפי 112.5 מ"ר * 1,800 ₪ התקבלה עלות עודפת בסך 202,500 ₪.

בהפחתת כופר חניה בסך 48,316 ₪, חישוב החלק היחסי הנדון (58/788 חלקים) והפחתה בגין דחייה / בעלות משותפת במקדם כ- 0.89 (דחייה לשנתיים בשיעור היוון 6%), התקבלה השבחה בסך 199,253 ₪

¹⁴ ציטט קביעות שמאים מכריעים בגבולות 1,000-2,100 ₪ למ"ר.

¹⁵ גוש 6962 ח' 26 דיזנגוף 277, גוש 6959 ח' 79 דיזנגוף 290.

¹⁶ בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה מהן התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם לנדון בסך 48,000 ₪.

10.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

כללי:

שמאי המבקשת הביא בחשבון שתי חלופות כאשר החלופה הראשונה מבוססת על שומת השבחה קודמת שערך הח"מ ליחידה אחרת בבניין במסגרתה נערך חישוב שהביא בחשבון דחייה בת 7 שנים ובחלופה השנייה הוצע תחשיב באופן זהה למעט שימוש במקדם דחייה לפי 20 שנה לאור הבעלות המשותפת והיעדר רצון / ישימות מצד הדיירים להיכנס לפרויקט בנית תוספת יחידת דיור על בניין שכבר בוצע בו עיבוי וחיזוק.

חלופה 1:

שווי הקרקע נקבע ל- 22,000 ₪ למ"ר מבונה על פי שומת הח"מ בבניין הנדון והובא בחשבון מקדם 0.9 בגין בינוי חדש על ישן בדומה לשומה הר"מ על הצד המקל.

כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בגין בעלות משותפת / דחייה עקב חוסר רצון / היתכנות מצד הדיירים לצופף את הבניין אשר עבר כבר עיבוי בשנת 2016 ולעניין זה אומץ המקדם 0.623 המבטא דחייה של 7 שנים בשיעור היוון 7% כפי שנקבע בשומה המכרעת הר"מ.

תחשיב השומה בחלופה 1 :

תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קומת גג חלקית	100.97 מ"ר	1.10	111.07
מרפסת גג	33.03 מ"ר	0.30	9.91
סה"כ תוספת שטח אקווי			120.98
הפחתה בגין בינוי חדש על קיים		0.9	108.8784
שווי מ"ר מבונה			22,000 ₪
קרב חניה להפחתה	48,316 ₪	1 דירות	48,316 ₪
השבחה גולמית			2,347,009 ₪
הפחתה בגין בעלות משותפת / דחייה	7 שנים	7%	0.623
השבחה לחלקה בשלמות			1,462,186 ₪
החלק ברכוש המשותף לתת חלקה 7 שבנדון			0.07360
השבחה לנכס הנדון			107,623 ₪

חלופה 2 –

בחלופה זו בוצע חישוב זהה לחלופה 1 למעט דחייה לפי 20 שנה במקדם 0.26 ונתקבלה השבחה בסך **44,915 ₪**.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת (בתמצית)

- שווי הקרקע הנקוב בשומת המבקשת בסך 22,000 ₪ למ"ר מבונה אינו מתאים לנכס הנדון וההפניה לשומות קודמות של הח"מ אינה נכונה באשר מדובר בזכויות בניה לדירת פנטהאוז בקומה 8 אשר עשויה אף להנות מנוף חלקי לים.
- מקדם ההפחתה לבינוי חדש על ישן נבחן לאחרונה על ידי עדת הערר ונקבע כי אין לחשבו לפי אחוז מעלויות הבניה אלא באמצעות מחירוני בניה כפי שמפורט לעיל והסכום בו נקבה שומת המשיבה בסך 1,800 ₪/מ"ר הינו על הצד המקל באשר חלק ניכר מעלות ההתאמה כבר התקיים במצב תכנוני קודם.
- תקופת הדחייה הנקובה בשומת המשיבה נקבעה בזהירות ובשמרנות באשר במועד הקובע טרם הושלם ביצוע פרויקט הבניה הקיים כך שלבעלי הזכויות אינטרס משמעותי ומהותי לביצוע פרויקט תוספת זכויות מכח תכנית הרובע.
- טענת שמאי המבקשת בדבר אי ישימות וחוסר רצון מצד הדיירים לנצל את זכויות הבניה הנוספות וקביעת דחייה של 20 שנה עקב כך אינה סבירה. מעבר לעובדה שהדברים נטענו ללא תימוכין הרי שמצב זה יכול להשתנות בין רגע ולא נכון לבחון את הדחייה על פי רצונות סובייקטיביים של בעלי הדירות. בפועל הזכויות זמינות ואין מניעה לממשן במקביל להיתר למימוש זכויות על פי תמ"א 38, כך שהובאה בחשבון דחייה של שנתיים נוספות על הצד הזהיר.

11. הכרעה**11.1. מהות ההשבחה**

- במועד הקובע הבניין כולל 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית.
- תכנית 3616/א מעניקה אפשרות לתוספת בניה עד 7 קומות + קומת גג חלקית (בהתאם לנסיגות) דהיינו ניתן להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה ולהוסיף קומת גג חלקית.
- לאור קיומה של דירת הגג והשטח המיוחס לה, מסתכמת ההשבחה המיוחסת לרכוש המשותף בזכויות הבניה לקומת הגג החלקית שניתן להוסיף.
- שטח תכסית קומה טיפוסית לרבות ח"מ הינו כ- 145.5 מ"ר, ושטח ח"מ הינו 11.5 מ"ר¹⁷ כלומר יתרת השטח הסחיר הינה 134 מ"ר.
- בהתאם להוראות התכנית, ניתן להוסיף קומת גג חלקית בהתחשב בנסיגה בסך 3 מ' מקו החזית הקדמית.
- אורך החזית הקדמית הינו 11.01 מ' כך שסה"כ שטח הנסיגה הינו 33.03 מ"ר, דהיינו ניתן לבנות קומת גג חדשה ששטחה הסחיר הינו כ- 100.97 מ"ר.

¹⁷ על פי היתר הבניה מס' 20-14090 לעיל.

11.2. התאמות ומקדמי שווי

○ קומת הגג :

במסגרת שומות מכריעות קודמות שערכתי לתכנית שבנדון, הבאתי בחשבון פטור מהיטל השבחה המוקנה בגין תמ"א 38 המאפשרת במצב קודם, בין השאר, הקמת קומת גג, ובהתאם קבעתי מקדם שווי לשטח קומת הגג העולה על השטח הפטור.

בעניינינו ובהיעדר צורך לנטרל מצב תכנוני קודם הנהנה מפטור מהיטל, יובא בחשבון מקדם שווי 1.1 לשטח המבונה בקומת הגג כמגלם את הפרטיות והאפשרות להקמת בריכת שחיה ומקדם 0.3 לשטחי מרפסת הגג.

○ בעלות משותפת / דחייה :

בהיעדר מחלוקת בדבר המצב הקנייני¹⁸ של זכויות הבניה הנוספות קבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לפיה יחושב השטח המבונה המיוחס למבקשת על פי החלק ברכוש המשותף המוסכם על הצדדים.

הבניין הנדון עבר הליך התחדשות שנמשך מספר שנים והצריך שיתוף פעולה בין בעלי הזכויות כך שקיימת לכאורה תשתית קניינית העשויה להביא להסכמות הנדרשות לביצוע פרויקט תוספת בניה לתועלת בעלי הזכויות.

יחד עם זאת, סביר להניח כי במועד הקובע רמת הנכונות של דיירי הבניין להיכנס לפרויקט בניה חדש על כל ההשלכות הכרוכות בכך מבחינת איכות חייהם בזמן הבניה ומבחינת הגדלת הצפיפות בבניין, תהיה נמוכה אם בכלל.

לאור האמור, מצאתי לנכון להביא בחשבון דחייה של 7 שנים למימוש הזכויות הנוספות.

○ בניה חדשה על מבנה קיים :

מדובר על תוספת מעל למבנה משופץ ומחוזק כך שמקדם ההפחתה הראוי לדעתי הינו 0.9.

11.3. שווי מ"ר מבונה

שווי זכויות הבניה מוערך על ידי, בהתחשב במיקום הנכס, בדומה לקביעתי במסגרת שומה מכרעת ברח' דיזינגוף 128 (גו"ח 7113/79) וכפי שנקבע במסגרת הכרעתי לתת חלקה 10 בחלקה הנדונה, בסך 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

11.4. קרן חניה

לאור מאפייני הבינוי והיקף השטחים החייבים בהיטל השבחה, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לפיה הניצול המיטבי כולל יחידה אחת וכן קבלתי את אומדן תשלום קרן החניה הנקוב בשומתם בסך 48,316 ₪ ליחיד.

¹⁸ במסגרת התקנון המוסכם של הבית המשותף הוצמדו זכויות הבניה לפי תמ"א 38 לתת חלקה 15 ובהתאם לכך בוצע פרויקט החיזוק ותוספת הבניה על פי התמ"א. בתום ביצוע הפרויקט נרשם שטח הגג בתת חלקה 15 על שם כלל הדיירים על פי חלקם ברכוש המשותף.

11.5. תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה :

תיאור	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קומת גג חלקית	100.97 מ"ר	1.10	111.07
מרפסת גג	33.03 מ"ר	0.30	9.91
סה"כ תוספת שטח אקווי			120.98
הפחתה בגין בינוי חדש על קיים			0.9
שווי מ"ר מבונה			22,000 ₪
קרן חניה להפחתה	48,316 ₪	1 דירות	48,316 ₪
השבחה גולמית			2,347,009 ₪
הפחתה בגין בעלות משותפת / דחייה	7 שנים	7%	0.623
השבחה לחלקה בשלמות			1,461,599 ₪
החלק ברכוש המשותף לתת חלקה 7 שבנדון			58/788
ההשבחה			107,580 ₪

12. השומה

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
א' 3616	24/01/2018	107,580 ₪	53,790 ₪

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע

