

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

26.01.2025

מספר מינוי: 1556-2024

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
מר רם סויצקי
בדוא"ל rami@363.co.il

לכבוד
המבקשת, א. ינוס יזמות ובניה בע"מ
באמצעות השמאי
מר אבירן חן
בדוא"ל ac@aviranchen.con

א.ג.נ.,

הנדון: החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה
גוש 6637 חלקה 795, אליהו מפרארה 24 ת"א

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מונית
לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה בנכס הנדון.
מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה
בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה
הכוללת הקלות.

2. פרטי הנכס:

- כתובת: רחוב אליהו מפרארה 24, ת"א.
- גוש: 6637. חלקה: 795.
- שטח החלקה (הרשום): 503 מ"ר.
- הנכס: חלקה עליה מבנה בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, אשר עפ"י הבקשה להיתר הנדונה מיועד להריסה ולבניה של בניין חדש מכח תמ"א 38 תיקון 3א, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 8 יח"ד.
- זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אשר נערכה ע"י מהנדס ושמאי מקרקעין מר רמי סויצקי, מיום 29.03.2024.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אבירן חן, מיום 12.08.2024.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601
טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com
עמוד 1 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 03.09.2024 לחוות דעת שמאי המבקשת.
- 3.4 הודעה על חיוב בהיטל השבחה ושובר תשלום מיום 19.06.2024 בגין הקלות, מועד קובע 21.12.2022 ע"ס 432,369.57 ₪.
- 3.5 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 21.12.2022 לבקשה הנדונה.
- 3.6 הסכם המכר מיום 13.11.2019 של הנכס הנדון בין מס' פרטיים (המוכר) למבקשת (הקונה).
- 3.7 מפה טופוגרפית של החלקה.
- 3.8 החלטת שמאי מכריע, בועז קוט מיום 15.01.2020 למקרקעין גו"ח 6623/423 רחוב פתחיה מרגנשבורג 25 ת"א.
- 3.9 החלטת שמאי מכריע, יעקב פז מיום 29.10.2020 למקרקעין גו"ח 6637/419 רחוב דה-לה ריינה יוסף 9 ת"א.

4. המועד הקובע בהחלטה:

21.12.2022 - יום אישור ועדת משנה את הבקשה להיתר בניה.

5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 24.09.2024, בהשתתפות מהנדס ושמאי מקרקעין מר רמי סויצקי (מטעם המשיבה), שמאי מקרקעין מר אבירן חן וה"ה אדורם קייסי ואריה ינוס (מטעם המבקשת).
- 5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- 5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 26.09.2024 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. לאחר הדיון שלח שמאי המשיבה מסמכים שהתבקש להשלים בדיון.
- 5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור חיצוני בנכס, ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם שיערך ביקור נוסף בנוכחותם.
- 5.5 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 29.07.2024.

6. תיאור הסביבה והנכס:

- 6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 795 בגוש 6637 עליה ניצב מבנה בן 2 קומות ועליית גג, מעל קומת מרתף, הידוע בכתובת רחוב אליהו מפארה 24, תל אביב.
- 6.2 רחוב אליהו מפארה הוא רחוב פנימי בשכונת נווה דן, המשתרע ממערב למזרח. תחילתו במפגש עם רחוב בנימין מטודלה וסופו במפגש עם רחוב אשכנזי.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 2 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 6.3 החלקה עליה ניצב המבנה, בעלת צורת רגולארית (מלבנית) בשטח רשום של 503 מ"ר. החלקה מצויה באמצע רחוב אליהו מפרארה מעברו הדרומי של הרחוב. לחלקה חזית צפונית לרחוב אליהו מפרארה. החלקות הגובלות בה ממערב, מזרח ודרום – מבונות. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה.
- 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.
- 6.5 על החלקה ניצב כאמור מבנה מגורים המיועד במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, להריסה ולבניה של בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, שיכלול 8 יח"ד, במקומו.

7. המצב המשפטי:

- 7.1 כעולה מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, המתייחס לגו"ח 6637/795 שהופק ביום 13.12.2020¹, הבעלות בחלקה רשומה ע"ש המבקשת, בשלמות.
- 7.2 כעולה מהסכם הרכישה מיום 13.11.2019 שצורף לעיוני, מכרו מס' פרטיים את הנכס שבנדון למבקשת תמורת 8,850,000 ₪.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

תכנית R/188 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף מיום 15.05.1947:

- התכנית מהווה תכנית מנדטורית החלה על איזור שיכון דן.
- זכויות הבניה באזור מגורים א' 2: 15% לקומה, 2 קומות. סה"כ 30% + מבנה עזר.

תכנית "ל" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.02.1953:

- עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת כאזור מגורים א' אשר יחולק בתכנית מפורטת לאזור מגורים א' 1 ו-2.
- קומת המרתף מוגדרת בתכנית זו: "אותה קומת בניין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצאת לא יותר גבוה מ-1.20 מ' מעל פני המפלס הבינוני המפורק והמאושר של הדרך הגובלת עם מגרש הבניין או בסמוך לו".
- מספר הקומות יקבע בתכנית המפורטת (1 קומה או 2 קומות, הצפיפות לא תעלה על 5 יח"ד בממוצע לדונם נטו).

¹ מתוך צילום שצורף בחוות דעת שמאי המשיבה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 3 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

תכנית 380 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 466 מיום 08.03.1956:

- התכנית קובעת כי על כל מגרש (בשטח 500 מ"ר) מותר יהיה לבנות לא יותר מ- 2 יח"ד וכי מס' יח"ד לדונם נטו לא יעלה על 4.

תכנית 1740 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2181 מיום 01.01.1976:

- התכנית משנה את הוראות התכנית הראשית.
- מאפשרת בניית קומת עמודים מפולשת באזורי מגורים שגובהה לא יעלה על 2.3 מ' והיא תשמש איך ורק לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות.
- התכנית קובעת כי לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת במקרים שהבניין צריך להבנות בקיר משותף עם בניין קיים ללא קומת עמודים מפולשת.
- התכנית לא מתירה בנית קומת עמודים מפולשת במגרשים שעליהם בונים דירות בשתי קומות (קוטג').

תכנית 1821 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2220 מיום 20.05.1976:

- התכנית משנה את הוראות תכנית R/188 וקובעת כי באזור דירות B שיעור בניה של 20% בכל קומה וביטול מבני עזר.

תכנית "מ" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982:

- התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בשיעור של 7% לקומה.

תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף בבתי דירות לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- השימושים המותרים במרתף בבתי דירות: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 4 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

- בבתים בודדים שטח קומת המרתף לפי היקף הבית.
- השימושים המותרים בקומת מרתף בבית בודדים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים.
- בבתים בודדים לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

תכנית "2550" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993:

- מטרת התכנית לאפשר חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.
- עפ"י הוראות התכנית, שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ', הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.
- בבנין חדש, הוועדה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה כחלק ממבנה המגורים ובלבד שהשטח יותאם לחנית מכונית אחת ובכפוף לכך ששטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.
- בבנין קיים, הוועדה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה, שניתן לקרום או לבנות כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

- התכנית קובעת הוראות נוספות בדבר מס' מקומות החניה ומיקומם במגרש.

תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994:

- מטרת התכנית בין היתר, היא לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- בסעיף 9 ב' 5) להוראות התכנית נקבע כי בבנינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע, תותר בניית חדרי יציאה בגגות משופעים בלבד.
- נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבנין בתנאים הבאים:
- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 5 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

תכנית "2550א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית בבתי צמודי קרקע.
- התוכנית קובעת כי, שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- שטחי מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשבו כשטחי שרות.
- יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף לשביעות רצון מה"ע.
- במקרה של סידור חניה כחלק מקומת קרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים, ולאפשר סידור החניה בתוך קווי הבנין.
- גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.20 מ' נטו.
- במקרה של חניה תת קרקעית, הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

תכנית "2754" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998:

- מטרת התכנית לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתי צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתי צמודי קרקע בכל תחום במגרש כולל בקו בנין "0". אישור זה יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, מכח התכנית הראשית.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 6 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלי ו/או לדיירי הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מקומית "ע"י-מרתפים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבנית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"י כאמור בהוראות התכנית. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התוכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
- היתר בניה בבתים צמודי קרקע, ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- בבתים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.
- בניית קומות המרתף תותר עד גבולות המגרש (קו בנין 0), בתנאים הרשומים בסעיף ג' בהוראות התכנית.
- היתר הבניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
- השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים. כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 7 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

- התכנית כוללת פרק הוראות מיוחדות לעניין השימוש במרתפים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי וכוללת הוראות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים, בבניינים קיימים.
- בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.
- כמו כן, בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע, במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב', בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

תכנית "ג-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ.מס' 5705 מיום 20.08.2007:

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית קובעת כי, בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 8 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים :
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מביניהם).

תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללת תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית :
- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב–יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה תוך שיפור איכות החיים של תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרח.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 9 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.
- בסעיף ההגדרות נקבע בין השאר כי:
- שטח מגרש - לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- רח"ק - (רצפה חלקי קרקע) היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.
- רח"ק מירבי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
- רח"ק בסיסי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ממוקמת באזור יעוד 209, אזור מגורים בבניה נמוכה.
- תכנית הבניה 35% לקומה X עד 3 קומות, שטחי הבניה המירביים לא יעלו על רח"ק 1.
- במסגרת ההוראות הכלליות לכל אזורי היעוד מצוין כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

8.2 תמ"א 38 על תיקוניה:

תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 10 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
 - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
 - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
 - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- תמ"א 1/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007:**
- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 11 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
- קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
- שטח של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- שטח של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 12 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

- א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
- ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
- א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
 - ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
 - ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
 - ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
 - ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור הקיימות במבנה.
- כל אלה בתנאים הבאים:
- סגירת ומילוי קומה מפולשת:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
 - שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 13 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 14 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

הרחבת קומות קיימות בבניין:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים 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.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 15 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוק). התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:
 - א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
 - ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א
 - ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
 - ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.
 - ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תמ"א 3/38 א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
 - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחיד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
 - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
 - א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
 - ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
 - ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
 - ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 16 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
 - ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
 - ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
 - ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
 - תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
 - במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
 - תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
 - תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פיתנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים. המוצגים בנספח מס' 1.
- הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 17 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

– סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה". עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".

עפ"י סעיף 23 ב': "יקבעה 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 להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

8.3 **מצב חדש:** הבקשה להיתר הנדונה. ראה בפרק הרישוי.

9. רישוי:

- 9.1 רישיון מס' 441 ניתן בתאריך 31.07.1950 מהות הבקשה: בנין בן קומה אחת וגדר.
- 9.2 רישיון מס' 678 ניתן בתאריך 14.01.1958 מהות הבקשה: הוספת חדר בקומת הקרקע ומחסן ומקלט במרתף.
- 9.3 היתר בניה מס' 2/7 ניתן בתאריך 07.07.1972 מהות הבקשה: הוספת בניה בקומה א'.
- 9.4 היתר בניה מס' 533 ניתן בתאריך 23.09.1977 מהות הבקשה: הוספת קומה ב'.
- 9.5 היתר בניה מס' 1/26 ניתן בתאריך 15.08.1979 מהות הבקשה: הוספת חדר יציאה לגג בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה. להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר החתומה:

שטח כולל של בנים (ס"ר)											
קומה	קיים	שטח	סל	סל	סל	סל	סל	סל	סל	סל	סל
1	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27	92.27
2	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44	35.44
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
39											
40											
41											
42											
43											
44											
45											
46											
47											
48											
49											
50											
51											
52											
53											
54											
55											
56											
57											
58											
59											
60											
61											
62											
63											
64											
65											
66											
67											
68											
69											
70											
71											
72											
73											
74											
75											
76											
77											
78											
79											
80											
81											
82											
83											
84											
85											
86											
87											
88											
89											
90											
91											
92											
93											
94											
95											
96											
97											
98											
99											
100											

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 18 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 9.6 **הבקשה להיתר הנדונה: אושרה ביום 21.12.2022, כדלקמן:**
- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף שגלוי כלפי הקרקע הגובלת אתו בחזיתות האחורית והצדדיות, עבור 2 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 צא' בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 8 יח"ד.
- כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% מקו בניין קדמי של 4.50 מ' המהווה 1.8 מ' ומקו בניין אחורי של 5.00 מ' המהווה 2 מ'.
 - בניית מתקן לחניה אוטומטית עבור 10 כלי רכב, במרווח הצדי הצפוני עד גבול המגרש.
 - הגבהת גדרות לחזיתות צדיות ואחורית מעל 150 ס"מ לגובה של 200 ס"מ.
 - הגבהת קומת עמודים לצורך הסדרת מגורים עד 2.83 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740.
 - הפחתת תקן חנייה מ 1.3 חניות לדירה לחנייה אחת לדירה, בהתאם לחו"ד מכון.
- הערה:** שמאי הצדדים צרפו תשריטי הקומות/חזיתות מתכנית הבקשה הנדונה להיתר. שמאי המשיבה צירף גם את טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

- באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.
- 10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.
- 10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.
- 10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב ובנווה דן.
- 10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.
- 10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכנוניות וכי יתכן וקיימות תכנוניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכנוניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 19 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.
- 10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.
- 10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם, למועד הקובע.
- 10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, להחלטות ועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק, פסקי דין ועוד.
- 10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש	השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש
הקלות	21.12.2022	483,814	241,907	256,000	128,000
תוכנית ג1, למועד אישור הועדה	21.12.2022	358,430	179,215		

11.2 השבחה מתכנית ג-1 (למועד קובע של אישור הבקשה להיתר הנדונה):

טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי תכנית ג-1 מאפשרת בבניה בו זמנית על הגג, בניה בשטח של 65% משטח הקומה העליונה, שטח אשר חויב במימוש הקודם. במסגרת הבקשה הנדונה מבוקש שטח קומה עליונה חלקית של 97.90 מ"ר, אשר אושר בהחלטת הוועדה המקומית. לטענתו, אישור הועדה המקומית מהווה ארוע מס ובהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין צור מעוף ואח' תא' 85025/09 ובהתאם להלכת גוזלן בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ הועדה המקומית הרצליה, ההשבחה לשטחי הבניה הנוספים בקומת הגג, המתאפשרים מהרחבת הקומה העליונה עפ"י תמ"א 38, תיבחן למועד אישורה של הועדה המקומית לבנייה, שהוא המועד בו התגבש ארוע המס. טוען כי בחישוב ההשבחה הביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 20 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה הוא בגבולות 22,000 ₪. בהתבסס על 4 עסקאות קרקע שנערכו בין חודש מרץ 2022 לחודש ספטמבר 2023 בגושים 6638 ו- 6336, המצביעות על ערכי מ"ר קרקע שבין 21,000 ₪ ל- 25,400 ₪. בנוסף, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר יהודה פלד, בה נקבע ברחוב ענתות 21 גוש 6615 חלקה 204, שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪ למועד קובע 24.5.2023.

- להלן תחשיב ההשבחה שהציג בחוות דעתו:

ג-1			
שטח חלקה	503.00 מ"ר		
זכויות בניה	27%	135.81 מ"ר	
בניה בג	65%		
מצב קודם			
מצב קודם עיקרי	88.28 מ"ר	100%	88.28 מ"ר
מרפסת גג	47.53 מ"ר	30%	14.26 מ"ר
			102.54 מ"ר
מצב חדש			
שטח עיקרי	97.90 מ"ר	100%	97.90 מ"ר
מרפסת גג	69.75 מ"ר	30%	20.92 מ"ר
			118.83 מ"ר
הפרש	16.29 מ"ר		
שווי מ"ר	22,000 ש"ח		
השבחה	358,430 ש"ח		
היטל השבחה	179,215 ש"ח		

- בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקשת בעניין ההשבחה מכח תכנית ג1, טוען כי בעקבות הבקשה להיתר, נוצרו שטחים חדשים מתכנית ג1 אשר לא היו אפשריים במועד הקובע לתכנית זו והם התאפשרו לראשונה מאישור תמ"א 38 בחלקה שבנדון. לטענתו, המצב הקודם הוא תכנית ג1 המצב החדש הוא הבקשה להיתר לפי תמ"א 38.

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה הביא בחשבון חיוב מלא בגין תוספת זכויות בנייה לפי תכנית ג1, תוך התעלמות מכך שזכויות אלו מוקנות במצב הקודם לטובת מגיש הבקשה, בשל העובדה כי רכש את המקרקעין בתאריך 13.11.2019, לאחר מועד אישור תכנית ג1. לטענתו, הטענה שבמועד אישור התכנית לא ניתן היה לממש את זכויות הבנייה בשל מצב הבינוי, אינה יכולה להתקבל בשל העובדה כי המבנה במקור משנות ה-50 ואין כל מניעה מלממש את זכויות הבנייה. לאור זאת שהזכויות ניתנו במסגרת הקלה, הרי שלא ניתן

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 21 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

להתעלם מסל זכויות במצב הקודם של ג1 ולכן היה על השמאי לחייב בגין שיפור תכנוני בלבד 10%, כפי שבוצע במקרה דומה ע"י השמאי המכריע מר ג'קי פז בהחלטתו מיום 29.10.2020 בגו"ח 6637/419 ברח' דה לה רינה יוסף 9, שיכון דן תל אביב. טוען בנוסף כי תימוכין לכך ניתן למצוא בכך שסל הזכויות אינו חורג מהשטחים של התב"ע ולא מזכויות הניתנות עפ"י התמ"א. טוען כי מאחר שניתנה החלטה במקרה דומה, הרי שהוא מאמץ את המקדם שהובא בחשבון על ידי שמאי מכריע ג'קי פז של 10%.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

תכנית ג-1			
סה"כ	שטח	מקדם	
503			שטח חלקה
	135.81	27%	זכויות בניה
		65%	בניה בגג
מצב קודם			
88.28	100%	88.28	שטח עיקרי
14.259	30%	47.53	מרפסת גג
102.539			
מצב חדש			
97.9	100%	97.9	שטח עיקרי
20.925	30%	69.75	מרפסת גג
118.825			
		16.286	הפרש
		22,000 ₪	שווי מ"ר
		10%	מקדם שיפור תכנון
35,829 ₪			השבחה (2)

החלטה:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לעקרונות חישוב ההשבחה מכח תכנית ג1, הן לעניין מועד החיוב (מועד אישור הועדה את הבקשה להיתר), והן לעניין הזכאות לזכויות מכח תוכנית ג1 במצב קודם ע"ב שטח של 65% מהקומה שמתחת (עפ"י הוראות התכנית לבניה בהינף אחד לאור מסלול ההריסה והבניה מחדש), הן לעניין הבדלי השטחים בין שני מצבי התכנון ובכלל זה מקדמי השווי לשטחים הללו ולהשבחה המתקבלת במ"ר אקו. שמאי הצדדים אף אינם חלוקים בעניין שווי מ"ר מבונה. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא האם ההשבחה מהתכנית בהתאם לבינוי המבוקש בקומת הגג, היא ההשבחה הגולמית המתקבלת בין שני מצבי התכנון (16.28 מ"ר אקו' X 22,000 ₪), כטענת שמאי

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 22 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

המשיבה, או שמא היא מהווה שיפור תכנוני בלבד, דהיינו יש לחשבה ע"ב מקדם (לגישת שמאי המבקשת 10%) מסך ההשבחה הגולמית. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מקבל את הסכמותיהם בעניין העקרונות כמפורט לעיל. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מקור השטחים לבניה בקומה העליונה החלקית היא אכן תכנית ג1, גם בחינת השטחים המבוקשים בקומה זו ביחס לקומה שמתחתיה מעלה כי מדובר בשיעור של 65% כמתאפשר עפ"י תכנית ג1. לכן, נכונה גם הסכמת שמאי הצדדים לבחינת ההשבחה ע"ב הפרש השטחים עפ"י ג1 בין שני מצבי התכנון, וכך גם הסכמתם לעניין המועד הקובע, שכן ההשבחה במקרה זה נוצרה כתוצאה משטח הקומה העליונה המורחבת עפ"י תמ"א 38, שכתוצאה ממנה ניתן לממש בניה בשטח גדול יותר בקומה העליונה החלקית. שקלתי את טיעוני שמאי הצדדים באשר לשיעור ההשבחה במקרה זה, האם נכון יותר לאמוד את ההשבחה במקדם 1 (כטענת שמאי המשיבה) או שמא יש לאמוד אותו במקדם 0.1 (כשיפור תכנוני כטענת שמאי המבקשת, אשר הפנה במקרה זה להחלטה דומה של מר ג'קי פז בגו"ח 6637/419 רחוב דה לה רינה 9, שיכון דן, ת"א).

לאחרונה (23.05.2024), התקבל פס"ד של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו בעמ"נ 18007-01-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שוני ואח', בה נדונה שאלת הזכויות הפטורות מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית בפרויקט תמ"א הריסה ובניה. בקליפת האגוז כבוד השופט גלעד הס ביצע אבחנה בין מס' סוגי זכויות שיכולות להיות ממומשות במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה, כאשר הזכויות הפטורות הן רק אלו הנובעות מהתמריצים הישירים מכח התמ"א. עפ"י פסיקתו, זכויות מכח התכנון הקיים, אינן חלק מ"סל הזכויות" של תמ"א 38 ולכן ניצול שלהן, גם אם הוא נעשה בצוותא חדא עם ניצול זכויות מכח תמ"א 38, אינו פטור מהיטל השבחה. עפ"י פסיקתו: **"לאור האמור, במקרה דנן הזכויות הפטורות מהיטל ההשבחה הן הזכויות מכוח תמריצי תמ"א 38 בלבד ואין פטור בגין הזכויות המנוצלות מכוח התכנון הקיים, כלומר יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות שניצלו המשיבים מכוח תכניות אחרות. המשיבים יחויבו רק בגין הזכויות המנוצלות העודפות על התמריצים הישירים מכוח תמ"א 38"**.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 23 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

כבוד השופט התייחס גם קונקרטי לזכויות מכח תכנית ג1 וקבע:
"עיון בבקשה להיתר בתיק זה, כפי שהונחה בפני השמאי המכריע וכן כפי שהוצגה לפני בדיון, מגלה שאין מדובר בחדר על הגג, אלא בדירת דופלקס לכל דבר ועניין."

בנסיבות אלו, כאשר אמנם נעשה שימוש בזכויות מכוח תכנית גגות, במקרה שלפני תכנית ג'1, אולם לא לצורך "חדר מגורים על הגג המבנה", הרי בהתאם ללשונו של סעיף הפטור אין תחולה לסעיף."

לאור פסיקה זו ונוכח העובדה שגם בענייננו מדובר בדירה בקומה העליונה ובמימוש מכח תכנית ג1 (כפי שגם מצוין באופן מפורש בטבלת השטחים שבבקשה להיתר) אני מאמץ את תחשיב ההשבחה כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה. ויודגש, ככל שממוש הזכויות הנוספות בין שני מצבי התכנון, היה חוסה תחת השטחים הפטורים מהיטל השבחה, היה מקום לקבוע מקדם שיפור תכנוני כטענת שמאי המבקשת (בבחינת כי מדובר בשטחים פטורים שבמקום להיות ממומשים בקומה/קומות אחרות בבניין, מבוקשים למימוש בקומת הגג) אולם הפסיקה קבעה כאמור כי לא מדובר בשטחים החוסים תחת סעיף הפטור.

עוד לעניין זה של החיוב, היקפו והמועד הקובע אפנה לפסיקה שהתקבלה לאחרונה (01.12.2024) בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו ע"י כבוד השופט גלעד, שם היה מדובר בתכנית שונה (ע-1) אך המקרה והפסיקה דומים בעקרונותיהם למקרה שבענייננו – ראה עמ"נ 21688-06-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשרד חברה לבניה בע"מ.

מכאן כי ההשבחה: 16.286 מ"ר אקו' X 22,000 ₪ = 358,292 ₪.

11.3 השבחה מאישור ההקלות:

טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי קיימת השבחה בגין אישור ההקלות בהתאם לגורמים והשיקולים הבאים:

א. ההקלה בהגבהת קומת הקרקע משפרת את תכנון הדירות וסחירותן ביחס לדירות בגובה סטנדרטי. במצב הקודם, גובה קומת העמודים 2.5 מ' כאמור בסעיף 11.1.1 להוראות תמ"א 38.

ב. עפ"י ההוראות חוק התכנון והבניה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור שלא יעלה 1.2 מ'. ההשבחה למרפסות החזיתיות חושבה

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 24 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

למרפסות שהותרו מעבר לחריגה זו. ההשבחה למרפסות העורפיות חושבה במקדם מלא.

ג. הבקשה להיתר מוגשת מכוח תמ"א 38. לכן, השטחים המבוקשים מכוח התמ"א פטורים מהיטל השבחה, לרבות ההקלות המבוקשות מכוח התמ"א. ההקלה לבניית מתקן לחניה אוטומטית עבור 10 כלי רכב, במרווח הצידי הצפוני עד גבול המגרש – פטורה מכח תמ"א 38.

ד. ההקלה בהגבהת גדר זניחה ולכן לא חושב בגינה היטל השבחה. שווי מ"ר מבונה 22,000 ₪ כמפורט לעיל בהתייחסותו לתכנית ג1 (עפ"י המועד הקובע של אישור הבקשה להיתר).

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

הקלה גובה קומות קרקע	100.52 מ"ר	10%	10.05 מ"ר
קווי בנין			
מרפסת בחזית	9.00 מ"ר	6%	0.54 מ"ר
מרפסת בעורף	28.50 מ"ר	40%	11.40 מ"ר
		סה"כ	11.94 מ"ר
סה"כ מ"ר השבחה	21.99 מ"ר		
שווי מ"ר	22,000 ש"ח		
השבחה	483,814 ש"ח		
היטל	241,907 ש"ח		

- בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת בקשר להקלות, טוען כי שמאי המבקשת אינו חולק על שווי מ"ר מבונה וההקלה להבלטת מרפסות. לטענתו, לחלק משמעותי מההקלות לא ייחס השבחה מאחר שניתן לאשרן מתוקף תמ"א 38. יחד עם זאת, בעניין ההקלה בגובה קומות העמודים נקבע כך :

ט"ז ס"מ.
10. ניתן להמליץ על הקלה - להגבהת קומות עמודים לצורך הסדרת מגורים עד 2.83 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740.

כלומר, רשות הרישוי סברה כי הקלה זו לא ניתנת לאישור מכח תמ"א 38 ולכן נדרשת הקלה. טוען כי במידה והמבקשת רוצה לערר על פרסום הקלה, המקום לכך הוא ועדת ערר לרישוי ולא בפני שמאי מכריע. לטענתו, כך נקבע במספר רב של החלטות ועדת ערר, ביניהן החלטה בעררים תא/85184/14 ותא/85187/14 **רייטר אורה ו-2 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**. בנוסף, מפנה ומצטט ממספר החלטות שמאים מכריעים בהתייחס להגבהת גובה קומות העמודים :

מר דוד טיגרמן בגו"ח 6625/339 רחוב מבצע קדש 53, מר עומר סרחאן גו"ח 6623/500 ברחוב רומנילי 38 ואלי כהן גו"ח 6623/422 ברחוב פתחיה 23. מר בועז קוט ברחוב פתחיה 25 גו"ח 6623/43 שם השמאי המכריע מפנה ל- 2 החלטות

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 25 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

אחרות של שמאים מכריעים, האחת של עו"ד מוטי דדון והשניה של עו"ד דוד דדון, בגו"ח 6961/59 ו- 6214/269. לעניין המקדם - מפנה להחלטתו של מר אלי כהן בעמ' 20.

בהתייחס להפחתה בגין מטלת כריתת ונטיעת עצים, טוען כי העצים קיימים גם במצב הקודם, קרי העלות הנטענת, מתקזזת בשני מצבי התכנון.

טיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס להבלטת מרפסות בשיעור של 40% מקו בניין קדמי של 4.50 מ' המהווה 1.8 מ' ומקו בניין אחורי של 5.00 מ' המהווה 2 מ', טוען כי אינו חולק על תחשיב שמאי המשיבה.
- בהתייחס להגבהת קומת עמודים לצורך הסדרת מגורים עד 2.83 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740, טוען שכידוע ההקלה האמורה היא עבור הגבהת קומת עמודים מכח הוראות תמ"א 38, לכן, יש להפריד הקלה זו מיתר ההקלות, מפני שהיא פטורה מהשבחה, כאמור בסעיף 11.1.1 להוראות תמ"א 38:

11	תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים שינוי מס' 3	על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחזק.
11.1	תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:	
א	סגירה ומילוי של קומה מפולשת	
ב	הקמת קומה או קומות נוספות למבנה	
ג	הקמת קומה חלקית על הגג	
ד	הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף)	
ה	הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה	
	וחכל בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.	
11.1.1	סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:	
א	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.	

בנוסף, מפנה ומצטט מהחלטתו של מר ג'קי פז מיום 29.10.2020 שניתנה במקרה דומה בגו"ח 6637/419 ברח' דה לה רינה יוסף 9, שיכון דן תל אביב, בה נקבע כי לא חלה השבחה מההקלה לגובה קומת העמודים 3.15 מ' במקום 2.30 מ' המותרים. לטענתו, בענייננו גובה קומת ביניים 2.83 מ' פנים ואילו ההקלה מתבקשת לגובה קומת עמודים 2.83 מ', מאחר ועפ"י הוראות התמ"א נקבע כי גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים הרי שאין מקום לגבות השבחה בגין הקלה זאת. לסיכום, לאור האמור לעיל טוען כי לאור הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 בשילוב תקנות תכנון ובניה, לא נמצא כי במסגרת בקשה להיתר הנדונה עלה ערך המקרקעין.

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 26 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

הקלות			
סה"כ	שטח	מקדם	
0	100.52	0%	הקלה גובה קומות קרקע
			קווי בניין
0.54	6%	9	מרפסת בחזית
11.4	40%	28.5	מרפסת בעורף
		11.94	סה"כ
		22,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
			השבחה (1)
			262,680 ₪

- בהתייחס לטיעונו של שמאי המשיבה, טוען כי שמאי המשיבה הציג מס' החלטות של שמאים מכריעים ביניהן החלטות של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, בה נקבע כי יש לחייב בגין אותה הקלה. לטענתו, המקרה שבעניינו שונה מהמקרה שבהחלטות של מר טיגרמן, שם גובה ק"ק גבוה יותר מקומת הביניים. בהתייחס להחלטות של מר עומר סרחאן ומר אלי כהן, טוען כי 2 ההחלטות במסגרת בקשה להיתר, ובהן ההגבהה של הקומה נעשתה ביחס לתכנון בנין עיר מפורטות ולא במסגרת תמ"א 38. לכן, ההחלטות אינן רלוונטיות למקרה שבנדון.

- בהתייחס להחלטות ועדת ערר רייטר אורה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א, אותן הציג שמאי המשיבה, טוען כי מדובר בהחלטה במסלול שהוא לא תמ"א 38 אלא תב"ע. מדובר במקרה שונה מהמקרה שבעניינו.

- בהתייחס לדילול נוף וכריתת עצים – עלות 22,579 ₪, טוען כי עפ"י החלטת הועדה ניתנה מטלה במסגרת ההקלות בדבר כריתת עצים והעתקתם, עלות אשר אינה כוללת טיפול של העצים הכרותים. במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טען כי בהחלטת הועדה המקומית יש תנאים לביצוע ביניהם הסרת עצים. יש להביא זאת בחשבון. לטענתו, בשנת 2007 לא היו את כל אותם התנאים כמו שיש עכשיו ולכן, הביא בחשבון² עלויות כריתה ופינוי של עץ במרכז המגרש של כ- 20,000 ₪ לאור גודלו, כפי שהובא בהחלטות של השמאי המכריע מר גיא צדיק במינוי מס' 1813-2021, בגו"ח 6558/12-1 ברח' בורכוב 3א', שכונת נווה עמל, הרצליה.

השבחה (1+2)	298,509 ₪
מטלות - ניכוי עלויות עצים	42,580 ₪-
השבחה (במעוגל)	256,000 ₪
היטל (במעוגל)	128,000 ₪

² הערת הח"מ: עלות זו הופחתה ע"י שמאי המבקשת מההשבחה הכוללת (הן בגין ג-1 והן בגין ההקלות).

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 27 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

החלטה:

- ההחלטה בענייננו היא בעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של 2 הקלות: הקלה להבלטת מרפסות והקלה להגבהת גובה קומת העמודים.
- הקלה להבלטת מרפסות: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר להשבחה הנובעת מאישור הקלה זו. המרפסות בנויות בהבלטות החורגות מתקנות התכנון והבניה והסכמת שמאי הצדדים לחישוב ההשבחה לפי 6% מהחריגות במרפסות החזיתיות ו- 40% מהחריגות במרפסות העורפיות, היא סבירה ולכן אני מאמצת: **ההשבחה בגין אישור ההקלה: 11.94 מ"ר אקו' X 22,000 ₪ = 262,680 ₪.**
- הקלה להגבהת גובה קומת העמודים: שמאי המשיבה טוען להשבחה מאישור ההקלה במקדם השבחה בשיעור 10% מהשטח הסחיר בקומה (עיקרי + ממ"ד), שהושבח לשיטתו, כתוצאה מאישור ההגבהה לגובה של 2.83 מ'. בחוות דעתו התייחס לגובה מצב קודם (2.5 מ') בהתאם להוראה תמ"א 38 בסעיף 11.1.1. במסמך תגובתו טען שההתייחסות למצב קודם אינה צריכה להיות לגובה קומה של 2.5 מ' כאמור, אלא לגובה של 2.30 מ' עפ"י תב"ע 1740, כפי שגם אושרה ההקלה ע"י ועדת המשנה. לטענתו, כאשר מבוקשת הקלה מכח תמ"א 38, מתייחסת לכך הועדה ומבהירה שלא נדרשת הקלה, זאת לעומת המקרה שבנדון בו ציינה במפורש שההקלה היא לגובה של 2.83 מ' ביחס ל- 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע 1740. שמאי המבקשת טוען כי ההתייחסות למצב קודם היא בהתאם לתמ"א 38, אשר (בסעיף 11.1.1) קבעה כי גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה. לטענתו, במקרה דנן, גובה קומת העמודים המבוקש אינו שונה מגובה קומת ביניים בבניין ולכן לא חלה השבחה. ראשית אבהיר כי בענייננו מדובר בפרויקט תמ"א 38 + הקלות. דהיינו, במצב הקודם נכללות הזכויות מכח תמ"א 38. גם בטבלת השטחים מובהר כי מקור הזכויות לקומת הקרקע היא תמ"א 38 וכך גם בפירוט הבקשה להקלה "הגבהת קומת עמודים בהתאם לקומה טיפוסית לצורך הוספת דירה בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 38". העובדה שהועדה התייחסה להקלה ביחס לתב"ע 1740 אינה מהווה אינדיקציה לכך שההשבחה צריכה להיות מחויבת ביחס לתב"ע 1740. מעבר לעובדה שברור שמדובר באישור הקלות במסלול תמ"א הריסה ובניה, הרי שבאישור פרויקט תמ"א גם אישור זכויות תמ"איות מפורסמות כהקלה (למשל תוספת 2.5 קומות), כאשר על אף אישורן כהקלה ברור שמדובר בזכויות פטורות מכח תמ"א 38. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים, ולאור העובדה שהמצב הקודם ליחוס הוא תמ"א 38, הרי שהוראות סעיף 11.1.1 באות

מגדלי ב.ס.ר סיטי מגדל Y, רח' שחם 3 פתח תקווה

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 9651 פתח תקווה, 4919601

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 28 מתוך 29

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירון יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

להבטיח שגובה קומת הקרקע, שמן הסתם תיבנה בו דירות מגורים, יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה. בעניין זה התקנות קובעות גובה מינימלי לשטח עיקרי של 2.5 מ', ללא מגבלת גובה. גם תמ"א 38 אינה מגבילה את גובה הקומה. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה שכל קומות הבניין החדש, שנבנה כאמור מכח תמ"א 38, נבנות בגובה זהה של 2.83 מ' (ראה תכנית הבקשה להיתר חתך A-A אגף חזיתי לרחוב מפא"ה). לכן, מדובר בבניה מכח תמ"א 38, לרבות גובה הקומה, קרי אין מקום לחיוב בהשבחה בגינה.

- עלויות כריתת/העתקת עצים: מעיון בתשריטים שבתכנית הבקשה להיתר ומיקום העצים המיועדים לכריתת/העתקה, עולה כי כריתת/העתקת העצים הייתה נדרשת גם במצב הקודם קרי במימוש פרויקט תמ"א 38, גם ללא אישור ההקלות/תוספת הבניה בקומת הגג, הנבחנות בהחלטה זו. לכן, איני מוצא לנכון לבצע הפחתה כלשהי מההשבחה בגין מרכיב זה.

12. החלטה:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של אישור הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש
הקלות	21.12.2022	262,680	131,340
תוכנית ג1, למועד אישור הועדה	21.12.2022	358,292	179,146

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סעי' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב