

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.08.2023
מס' מינוי: 3049-2022
מספרנו: 994

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
במייל: malka.dor@gmail.com

לכבוד המבקש,
מר רועי נימצוביץ
המיוצג ע"י מר אבירן חן, שמאי מקרקעין
במייל: ac@aviranchen.com

שומה מכרעת - גוש 6217 חלקה 186 רח' מודיליאני 4

תל אביב - יפו

1 מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמנית ביום 26.12.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2 מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 06.10.2022, שנערכה ע"י השמאית מלכה דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 26.01.2023.
- 2.2 שומת המבקש מר רועי נימצוביץ, מיום 11.01.2023, שנערכה ע"י השמאי אבירן חן.
- 2.3 בתאריך 01.05.2023, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3 ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 02.05.2023.

4 מועד קובע לשומה

מועד קובע	תכנית
17.06.2018	תא/3729/א (רובע 4)
17.06.2018	תמ"א/38 תיקון 3א'

5 פרטי הנכס הנדון

גוש	6217
חלקה	186
שטח רשום של החלקה	648 מ"ר
מהות המקרקעין	חלקה מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית
כתובת	רחוב מודיליאני 4, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6 תיאור הנכס והסביבה

- 6.1 הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מבונה חלקית, בנוי על חלקה 186 גוש 6217, כתובתו רחוב מודיליאני 4, בעיר תל אביב.
- 6.2 רחוב מודיליאני מחבר בין רחוב שילה במערב ורחוב לטר אורי במזרח. הבניין הנדון מצוי בחלקו המערבי ומעברו הדרומי של רחוב מודיליאני.
- 6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בבניה רוויה מרביתם בני 3-5 קומות לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית.
- 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, תאורת רחוב וכד'.
- 6.5 חלקה 186, בשטח רשום של 648 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הצפונית לרחוב מודיליאני באורך של כ-25 מ', עומקה כ-26 מ'.
- 6.6 החלקה מבונה במבנה מגורים וותיק משנות החמישים של המאה הקודמת, בנוי ב-3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, בכל אחת מקומות הבניין 2 דירות, סה"כ 8 דירות בבניין.
- 6.7 הבניין בנוי בלוקים וטיח, הגג בטון שטוח ואינו כולל חניה בתחומי המגרש.
- 6.8 מצבו הפיזי תואם את גילו.
- 6.9 הבניין הנדון מיועד להריסה ובניית בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד בפרויקט תמ"א/38.

7 המצב תכנוני (תכניות רלוונטיות)

- 7.1 תכנית 50 פורסמה למתן תוקף ביום 19.12.1940 (ע.ר 1064). התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 3. זכויות הבניה 30% ב-3 קומות במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר.
- 7.2 תכנית 105 פורסמה למתן תוקף ביום 17.03.1941. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים C, וכוללת את הוראות תכנית 50 בתוכה וקובעת קו בניין קדמי 4 מ' לרח' מודיליאני.
- 7.3 תכנית "איי" פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1963 (י.פ. 995). מסווגת את החלקה באזור מגורים 3 וכוללת את הוראות תכנית 50 בתוכה.
- 7.4 תכנית 763 פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1963 (י.פ. 995). התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.
- 7.5 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770). התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.
- 7.6 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829). במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר בתחום תכנית 50 באזור דירות 3 זכויות הבניה 37% לקומה כולל מרפסות, אחוזי בניה כוללים 148%, בניה ב-5 קומות על עמודים. התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.7 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותרו מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.
- 7.8 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).
התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, לא תותר בניה על קומת גג חלקית (90% משטח הקומה שמתחת לקומת הגג), פרגולות עד 1/3 משטח מרפסת הגג.
- 7.9 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).
התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.
- 7.10 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).
התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.
תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.
- בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.
- 7.11 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.
- 7.12 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).
מטרות התכנית:
שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.
הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.
הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
- 7.13 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).
מטרות התכנית: קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.14 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להיתר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים. תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.15 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ. 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול של הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.16 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 401 (רובע 4), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729/א'.

7.17 תכנית תא/3729/א' פורסמה למתן תוקף ביום 30.05.2018 (י.פ. 7818).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התוכנית:

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

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

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

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

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת ג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת ג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980:
- א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
- ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
- ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטגים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.
2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות בנייה לבניינים חדשים:

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
 2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטג'ים):
 - א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע עפ"י תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
 - ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
 3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
 4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע"1.
- גובה: מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'. לא תותר הקמת קומת ביניים.
- צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
- שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע"1.
- קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכנית תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.
- מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.
- מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע"1. בתכנית הוראות נוספות.
- קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין. תותר הצמדת שטחי חוץ מוגנים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.
- בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.
- קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות. בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.
- בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
- הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.
- עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים:

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות (לא על בניינים לשימור):

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג:

בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.

מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
 - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
 - הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.
 - 6. מספר קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - 7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
 - 8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.
- מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת. מספר יחיד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.

12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות הראשיים:

- ברחובות פנקס (לא כולל חלקות בבנייה נמוכה), נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

- ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- בתחום ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.

2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1, וכן סגירת קומת העמודים.

3. בקוטג'ים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ-01.01.1980:

ותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.

ותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.

ותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל-01.01.1980:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.

- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.

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

- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

בניה בקיר משותף:

הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.

בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

סגירת קומה מפולשת:

ותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית. התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע"1. במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

תוספת מרפסות:

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן. תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.

מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

ותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע"1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת. השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פנימיות וממ"ד אם יבנה. תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל. בתכנית הוראות נוספות.

שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצללות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

8 רישוי:

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- רישיון בניה מס' 873 מתאריך 01.02.1956, "לבנין בית בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים - דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה 1.5 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר, בקומת אי-ג' דירה בת 4 חדרים וח"ש ודירה בת 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג".
- היתר בניה מס' 2/97 מתאריך 09.12.1986, "לסגירת מרפסות קיימות בחלונות הזזה ותריסים".
- היתר בניה מס' 3-210134 מתאריך 22.02.2001, "למעלון עם מסילה מעל המדרגות מסביב למעקה וחלל חדר המדרגות הכללי מקומת הכניסה לקומה שניה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית".

בקשה להיתר בניה מס' 20-1215 מושא השומה:

- בתאריך 31.08.2020 הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 17-1582, להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.
- בהחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0024 מתאריך 25.11.2020, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף: 18 מקומות חניות רכב, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 6 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, נישת בלוני גז, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית מוצמדת במרווח אחורי וצדי לרבות מצללות בחצר עורפית.
 - בקומה א': 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוטרסה, 2 יח"ד עם גזוטרסה, ממ"ק.
 - בקומה ב'-ה': 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוטרסה בכל קומה לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה'.
 - בקומה ו' חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ומרפסת גזוטרסה לכל דירה לרבות מצללה קדמית ועורפית.
 - בקומה ז' חלקית עליונה: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכת שחיה גם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בתאריך 27.12.2022 ניתן היתר בניה מס' 22-1113 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד.

להלן שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

סה"כ עיקרי + שירות	שירות סה"כ	עיקרי סה"כ	קומה	
429.13	429.13	0.00	-2	מרתף
503.56	503.56	0.00	-1	מרתף
301.12	133.50	167.61	0	קרקע
314.31	61.64	252.66	1	קומה
313.66	50.38	263.28	2	קומה
313.67	50.38	263.29	3	קומה
313.67	50.38	263.29	4	קומה
313.67	50.38	263.29	5	קומה
259.26	45.59	213.66	6	קומה
222.68	33.63	189.05	7	קומה
12.39	12.39	0.00	8	קומה
3,297.1	1,420.96	1,876.13	-	סה"כ

9 המצב המשפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 15.01.2023, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש: 6217

חלקה: 186

שטח חלקה רשום: 648 מ"ר

בעלים: 8 בעלים פרטיים שונים

הערות: רשומה הערת אזהרה לטובת מודיליאני 4 התחדשות עירונית בע"מ על כל הבעלים

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10 תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3729 א	17.06.2018	1,758,381 ₪	620,000 ₪
תמ"א/38 תיקון 3א'	17.06.2018	689,544 ₪	אין השבחה

11 עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון המקצועי והכרעה:

שמאית המשיבה:

השבחה לתכניות נושאות 1680 ו-ג' כלולות בתכנית תמ"א/38 ולא קיימת חבות בגינן במימוש בדרך של היתר בניה.

תכנית תא/5000 אינה משביחה לאור תיקון 126.

ההשבחה לתמ"א/38 תיקון 3א':

הבקשה להיתר כוללת תוספת שטחים מכח תמ"א/38 אשר ביניהן תוספת 3.5 קומות מורחבות.

עפ"י הוראות תמ"א/38 תיקון 3א' "קומה טיפוסית מורחבת" מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה הבנויה כדן. שטח של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

עפ"י סעיף 19 (ב)(10)א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה על החלק מההשבחה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה.

בבקשה הנדונה לא התבקשה תוספת מעבר ל-2.5 קומות ולפיכך לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכח תמ"א/38 א'.

תוספת קומה וניוד זכויות

עפ"י הוראות תמ"א/38 בחלופה של הריסה ובניה ניתן לבנות בניין בן 6.5 קומות (כולל קומת קרקע). תמ"א/38 מאפשרת תוספת קומה בתשלום מופחת. לאור העובדה כי בהיתר הנדון זכויות הבניה לקומה זו אינן מנוצלות הובא בחשבון השבחה בגין שיפור תכנוני לשטחים הבנויים מ-6.5 קומות ועד 7.5 קומות.

השטח שמעבר ל-7.5 קומות מותר עפ"י תכנית רובע 4.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב השטחים להשבחה מכח תמ"א/38:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה מורחבת	323		
שטח אפשרי בקומה 6 מעל קומת קרקע (50% מקומה טיפוסית)	161.5	1	161.50
מרפסת גג	161.5	0.3	48.45
סה"כ			209.95
מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה 6 מעל קומת קרקע עפ"י הבקשה להיתר	259.26	1	259.26
מרפסת גג	55.20	0.3	16.56
שטח קומה 7 מעל קומת קרקע אפשרי עפ"י תמ"א 38	161.5	1	161.50
מרפסת גג אפשרי קומה 7 עפ"י תמ"א 38	161.5	0.3	48.45
סה"כ			485.77
שטח לחישוב ההשבחה			275.82

ההשבחה לתכנית תא/3729 א' - תכנית רובע 4:

התכנית משביחה בנקודות הבאות:

תוספת קומה וניוד זכויות

עפ"י הוראות תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה ניתן לבנות בנין בן 7.5 קומות (כולל קומת קרקע).

השטח שמעבר ל-7.5 קומות מותר עפ"י תכנית רובע 4.

להלן השטחים לחיוב מכח תכנית רובע 4:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה 7 מעל קומת קרקע עפ"י תמ"א 38	161.5	1	161.50
מרפסת גג אפשרי קומה 7 עפ"י תמ"א 38	161.5	0.3	48.45
סה"כ			209.95
מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה 7 מעל קומת קרקע עפ"י הבקשה להיתר	222.68	1	222.68
מרפסת גג	36.84	0.3	11.05
סה"כ			233.73
שטח לחישוב ההשבחה			23.78

ההשבחה בגין הגבהת גובה קומת הגג:

בהוראות התמ"א סעיף 18.2 נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו. כמו כן הועדה נהגה לתת היתרים מכח תמ"א/38 לקומת גג בגובה של 2.7 מ' ברוטו. עפ"י תכנית תא/3729 א' הגובה המרבי הינו 4.5 מ'. גובה קומת הגג עפ"י הבקשה הינו 2.95 מ' נטו. לפיכך ההשבחה חושבה בגין הגבהת קומת הגג 0.45- מ'. שטח עיקרי + ממ"ד בקומת הגג העליונה 201.4 מ"ר, נלקח בחשבון מקדם השבחה 10%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההשבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין:

עפ"י הוראות תכנית תא/3729' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותרת עפ"י תקנות התו"ב, לכן בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון רק שטח המרפסות החורג מ-1.2 מ' מקו בניין קדמי.

מקדם מרפסת- 0.4.

לאור העובדה כי ניתן לנצל את המרפסות הקדמיות במסגרת חריגה של 1.2 מ' הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.15. כלומר מקדם מרפסות קדמיות הינו $0.06 = 0.15 \times 0.4$.

שטח חורג מקו בניין קידמי קומות 1-5 : 4.5 מ"ר * 5 קומות = 22.48 מ"ר

שטח חורג מקו בניין אחורי קומות 1-5 : 6 מ"ר * 5 קומות = 30 מ"ר

שטח חורג מקו בניין אחורי קומה 6 : 8.88 מ"ר

שטח להשבחה : **61.4 מ"ר**

ההשבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסת שירות:

סעיף 18 לתכנית מ' מחייב להקים מרפסת שירות לכל יחידת דיור בבניין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליחיד בשטח של עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר ליחיד ששטחה מעל 80 מ"ר.

ההוראה מהווה אילוץ תכנוני, והסרתה בתכנית תא/3729' מהווה השבחה בשיעור 15% בגין שיפור תכנון.

שטח המרפסות חושב בהתאם לבקשה להיתר כדלקמן:

1 יחיד בשטח קטן מ-80 מ"ר * 2.5 מ"ר מרפסת = 2.5 מ"ר אקו

15 יחיד בשטח הגדול מ-80 מ"ר * 3 מ"ר מרפסת = 45 מ"ר אקו

שטח להשבחה : **47.5 מ"ר**

ההשבחה להקמת בריכת שחייה על הגג:

תכנית תא/3729' מאפשרת הקמת בריכת שחייה על הגג. הקמת בריכת השחייה תורמת לשווי ומשביחה את הנכס. השטח המבוקש לבריכת השחייה כולל שטח הגג הצמוד אשר מושבח גם הוא הינו 79.3 מ"ר. מקדם השבחה הינו 30%.

נתוני שווי:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות ברחוב דוד ילין 20, רחוב מוסינזון 3, ודירות בגושים 6213-6212, שווי מ"ר בנוי 52,000 ₪. שווי מ"ר מבונה בגישת החילוף 25,556 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 25%, עלות בניה 10,000 ₪).

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **25,000 ₪**.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

ההשבחה לתמ"א/א/38/3

מהות ההשבחה	שטח לחיוב	מקדם	סה"כ שטח לחיוב במ"ר
שיפור תכנון	275.82	10%	27.58
סה"כ שטח אקו'			27.58
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
השבחה			₪ 689,544
היטל השבחה (25% מההשבחה)			₪ 172,386

ההשבחה לתכנית תא/3729/א'

מהות ההשבחה	שטח לחיוב	מקדם השבחה	סה"כ שטח לחיוב במ"ר אקו'
שיפור תכנון	23.8	10%	2.38
הגבהת קומת הגג	201.41	10%	20.14
קו בנין למרפסות אחוריות	38.9	40%	15.55
קו בניין למרפסות קדמיות עם שיפור תכנון	22.5	6%	1.35
ביטול מרפסות שירות	48	15%	7.13
בריכת שחיה	79	30%	23.79
סה"כ שטחים במ"ר לחיוב בגין תכנית תא/3729/א'			70.34
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
השבחה			₪ 1,758,381
היטל השבחה (50% מההשבחה)			₪ 879,190

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

תוספת קומות וניוד זכויות:

לפי מדידה שנערכה ביחס לתשריט בית משותף ותכנית היתר בנייה חתומה מס' 210134 מיום 22/02/2001, שטח קומה טיפוסית הינו 263 מ"ר.

להלן טבלת שטחים של הבנוי:

חדר מדרגות (במ"ר)	שטח מדוד גרפית (מ"ר)	קומה	שטח קיים
13.3	89.088	קרקע	דירה מס' 1
	81.8	קרקע	דירה מס' 2
13.3	148.2706	ראשונה	דירה מס' 3
	115.6246	ראשונה	דירה מס' 4
13.3	148.2706	שנייה	דירה מס' 5
	117.2446	שנייה	דירה מס' 6
13.3	148.2706	שלישית	דירה מס' 7
	117.2446	שלישית	דירה מס' 8
53.2	965.8136		סה"כ

חישוב סל זכויות:

מס' יח"ד	שטח במ"ר	נתוני הבניין	מס' ד
	265.5152	שטח עיקרי בנוי קומה טיפוסית	1
	170.888	שטח עיקרי בנוי בקומת עמודים	2
2	23	מס' דירות בקומה טיפוסית	3
	46	שטח חדרי יציאה לגג	4
		תחשיב	
8	13	תוספת לדירות קיימות	5
	104	סה"כ שטח לדירות קיימות	6
	304.5152	שטח קומה מורחבת (1) + 39 מ"ר	7
	761.288	תוספת 2.5 קומות לבניין: (7) * 2.5	8
	133.6272	שטח עיקרי בקומת העמודים (2) - (7)	9
	998.9152	סה"כ תוספת שטח תמ"א (6) + (7) + (9)	10
	965.8136	שטח עיקרי בהיתר	11
	46	חדרי יציאה לגג	12
	2,010.73	סה"כ סל זכויות (10) + (11) + (12)	13
	1,876.13	שטח עיקרי בהיתר	14

שטח הזכויות המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הינו מכוח התמ"א 38 ועל כן הינו פטור מהיטל השבחה לפיכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה בגין הגבהת קומה קומת הגג :

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6217/316, רח' רמברנט 18 (מס' מינוי 798-2021), שם נקבע כי תכנית ג' מאפשרת את בניית חדרי היציאה לגג עד לגובה 2.5 מ' וכל זכויות מעבר לכך הינן תולדה של תמ"א 38, וכל פרשנות או נוהג שבוצע על ידי הועדה אינו רלוונטי, הגבהת הגובה שניתן באישור הועדה המקומית נובע מהוראות התמ"א 38 בלבד.

לפיכך, לא קיימת כל חבות בהשבחה.

השבחה בגין הבלטת מרפסת שירות :

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6217/316, רח' רמברנט 18 (מס' מינוי 798-2021), שם נקבע כי תכנית סל הזכויות מביא בחשבון את שטחי המרפסות לרבות שטחי השירות ולכן אין כל השבחה בגין פטור ממרפסת שירות.

השבחה בגין בריכת שחייה :

מפנה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6213/965, רח' דוד רמז מס' 26 (מס' מינוי 998-2019), שם חושבה השבחה במקדם 10%.

כמו כן, במצב הקודם היה על שמאית הועדה המקומית להביא בחשבון שטח מרפסת גג מאחר והיה ניתן להקים בריכת שחייה עבור הדירות בקומות העליונות בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לאמור יש להביא בחשבון מקדם 10% על הצד המקל המהווה הפרש בין מקדם של בריכת שחייה 0.35 לעומת מקדם מרפסת גג של 0.25, במאמר מוסגר היקף עלויות העודפות עבור התועלת הכלכלית של הקמת בריכת שחייה עולות ביחס לעליית ערך הדירה ולכן עלות הקמת בריכת שחייה אינה מהווה תוספת ערך מאחר ומדובר בעלויות של יועצי תכנון לרבות מהנדס קונסטרוקציה וחיזוק קומת הגג מעבר לעלויות הקמה נורמטיביות.

סה"כ מרכיבי ההשבחה :

מהות ההשבחה	שטח לחיוב (במ"ר)	מקדם השבחה	שטח לחיוב במ"ר אקו'
שיפור תכנון	0	0	0
הגבהת קומת הגג	0	0	0
קו בניין למרפסת אחורית	38.9	0.4	15.55
קו בניין למרפסת קדמית	22.5	0.06	1.35
ביטול מרפסת שירות	0	0	0
בריכת שחייה	79	0.1	7.9
סה"כ שטחים לחיוב			24.8
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ השבחה			₪ 620,000
היטל			₪ 310,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תגובת שמאית המשיבה, לטענות שמאי המבקשת:

שיפור תכנון ותוספת קומה

תצורת הבינוי אשר יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית "מ" הינה בהתאם לבינוי הקיים, בתוספת זכויות וקומות אשר ניתנות למימוש כתוספת למבנה הקיים (ולא זכויות הבניה המופיעות בנספח לתכנית "מ" המתייחסות לחלופה בה הבניין ייהרס) וזאת כעולה מהוראות תמ"א 38 תיקון 3 א'.

הבינוי הקיים במבנה, ערב הריסתו, הינו 3 קומות טיפוסיות בשטח של 297 מ"ר כ"א מעל קומת קרקע חלקית שהינה בשטח של 200 מ"ר. כלומר תכנית קומה הינה 45.8%.

זכויות הבניה עפ"י תכנית "מ" בחלופה של הריסת המבנה הקיים הינן מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם היקף זכויות בניה של 148%.

בניית מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 148% זכויות בניה, תביא לשטח קומתי קטן יותר בהיקף של כ-29.6% משטח המגרש, לעומת השטח הקומתי הקיים במבנה הבינוי כיום שהינו כאמור בהיקף של כ-45.8% משטח המגרש, אשר גם יש לו השפעה ישירה גם על שטחי תוספות בניה מכוח התמ"א.

כאשר שטח הקומה הינו 29.6% בחלופה של הריסה ובניה לפי תכנית מ', כלומר 191.8 מ"ר בתוספת 26 מ"ר (13 מ"ר כפול 2 יח"ד) שטח קומה טיפוסית הינו 217.8 מ"ר. שטח התוספת מכח תמ"א 38 ב-2.5 קומות הינה 544.52 מ"ר בלבד לעומת תוספת של 807.5 מ"ר בהתבסס על הבניין הקיים. כלומר קיים פער של 262.98 מ"ר המתבטא בכ-6,500,000 ש"ח.

נתונים אלה ממחישים את חוסר הוגנות אשר מצד אחד היזם מרוויח כ-6,500,000 ש"ח לאור הבניין הקיים ומצד שני דורש להכיר בזכויות הבניה ובמספר הקומות מבניין תיאורטי.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים.

תמ"א 38 תיקון 3 א' מתירה הקמת קומה נוספת בתשלום היטל השבחה מופחת. לאור העובדה כי זכויות הבניה לקומה השלישית מכח התמ"א לא מומשו יש להביא בחשבון שיפור תכנוני בלבד. כלומר, התמ"א מאפשרת נידוד זכויות לקומות 6.5 ועד 7.5 קומות.

בנוסף, הרחבת הקומה העליונה מתאפשרת מכח תכנית רובע 4 ולכן יש לחייב על שיפור תכנון מכח תכנית רובע 4 לכל השטח הבינוי מעבר למחצית הקומה.

הגבהת קומת הגג:

בסעיף 11.1.3 לתמ"א/38 נקבע במפורש כי ככל שחלה על מבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות הרי שתוספת הזכויות שתותר מכח התמ"א תהיה בהתאם להיקף הזכויות באותה תכנית.

בסעיף 18.2 נקבע במפורש כי "אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת".

תכנית הגגות הרלוונטית לענייננו הינה תכנית ג', הקובעת הנחיות לעיצוב הגג וביניהן כי גובה קומת הגג לא יעלה על 2.5 מ'. תכנית רובע 4 הסירה את המגבלה ולכן היא משביחה.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בין היתר של הח"מ ברחוב דוד ילין 20.

ביטול מרפסות שירות:

מרפסת שירות מהווה אילוץ תכנוני, ולכן הסרתה בתכנית רובע 4 מהווה השבחה.

הדרישה להקמת מסתורי כביסה אינה מחליפה את הדרישה למרפסת שירות ולכן אין לקשור בין השתיים. כמו כן מסתורי הכביסה אינם על חשבון שטח עיקרי.

מפנה לשומות מכריעות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בריכת שחיה:

תכנית רובע 4 התירה הקמת בריכת שחיה/ג'קוזי בגג העליון. לפיכך, ההשבחה נובעת לא רק מבריכת השחיה/ג'קוזי אלא ממרפסת הגג הצמודה אליה. זאת ועוד, ג'קוזי והגג העליון משביחים את כל הדירה ונותנים לה מימד יוקרתי נוסף המשביח את הנכס אף מעבר להשבחה הישירה מהקמת הג'קוזי ומרפסת הגג. כאשר בוחנים את שווי הדירה עם מרכיב הג'קוזי והגג הצמוד וללא מרכיב זה מגיעים אף לכך שההשבחה שחושבה בשומה נמוכה מהתרומה הכלכלית העצומה המתקבלת.

מפנה להכרעת הח"מ ברחוב פייבל 4.

הכרעה:

מושא השומה במקרה הנדון מהווה מגרש מבונה בבניין מגורים, בנוי עפ"י היתר בניה משנת 1956. בבנין 3 קומות וקומת קרקע חלקית, סה"כ 8 דירות מגורים, 2 דירות בכל קומה.

בתאריך 25.11.2020, בישיבה מס' 2-20-0024 של רשות הרישוי, אושרה בקשה מס' 120-1215¹, להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד.

מחלוקת הצדדים הינה להיקף זכויות הבניה אותם יש להביא בחשבון מכוח תמ"א/38 תיקון 3א, ואופן מימושם בהתאם להוראות התמ"א. כמו כן, חלוקים הצדדים למרכיבי השבחה מכוח תכנית תא/3729/א, ביחס לתכנית הבקשה להיתר.

זכויות בניה מכוח תמ"א/38 תיקון 3א:

הצדדים אינם חלוקים כי בבקשה להיתר הנדונה לא מבוקש שטח מעבר לסל זכויות הבניה המותר בפרויקט תמ"א/38 תיקון 3א.

חישוב סל זכויות הבניה המותר בפרויקט של הריסה ובניה מחדש יש לבחון עפ"י הוראות תמ"א/38 תיקון 3א ודברי ההסבר שפורסמו, כדלקמן:

להלן חלקים רלוונטיים בדברי הסבר לתמ"א/38 תיקון 3א לחישוב סל זכויות הבניה:

בפרק מס' 1, "כללי", ניתן הסבר על מהות התיקון:

"סעיף 14א' לתמ"א, קובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות"), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(א1) נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש."

¹ היתר בניה ניתן בתאריך 27.12.2022

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין "כפל זכויות", בהריסה ובניה נקבע כדלהלן (הערת שוליים מס' 1):

"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו 'נותרו זכויות שלא מומשו' כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק." (כל ההדגשות בקו - אינן במקור ב.ק.)

ובנוסף בהערת שוליים מס' 2:

"יצוין, כי במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות אלה (בשיעור שנקבע בסעיף 12), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכניות המפורטות גם אם האחרונות לא מומשו במלואן."

בפרק מס' 3, "אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה", ניתן הסבר על דרך חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש:

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חיזוק -

א. סעיף 14א(א)(1), מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי בניה אלה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד כוללת בתוכה גם 12 מ"ר לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14א(א)(4).

ב. סעיף 14א(א)(2), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים באופן מדורג שיחושבו באופן הבא:

1. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 1.5 - לענין בנין שבנויה בו קומה אחת.
2. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 - לענין בנין שבנויות בו שתי קומות.
3. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3 - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.
4. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3.5 - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית.

ג. סעיף 14א(א)(3), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים, במקרים בהם המבנה הקיים הטעון חיזוק בנוי על קומה מפולשת. במקרים אלה, ניתן לאשר זכויות נוספות על האמור בס"ק א' וב', בשיעור של השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת. קרי, שטח בניה נוסף בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחתו משיעור זה, השטחים הבנויים בקומה המפולשת.

מכל האמור לעיל, עפ"י דברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א, זכויות הבניה במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיו כ"סל זכויות" בניה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א/38 תיקון 3א, המתירות תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד בנויה, תוספת קומות בהתאם לבניין הקיים, וסגירת קומת עמודים, והכל כתוספת ל"סל" זכויות הבניה הכולל זכויות בניה הניתנות למימוש על הבניין הקיים, ללא צורך בהריסתו.

לעניין ניוד הזכויות נכתב כך:

"באשר לטענה של היעדר אפשרות ל"ניוד זכויות" איננו מקבלים גם טענה זו. בניגוד לחיזוק מבנה קיים ותוספת על גבי מבנה קיים, ביחס אליהן נקבעו מגבלות בניוד זכויות בין קומות, כאשר מדובר בהריסה ובניה מחדש, לא קיימת מגבלה מקבילה."

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאשר הורסים מבנה במסגרת פרויקט תמ"א 38, נוצר "סל זכויות" המכיל את הזכויות מכוח התמ"א ואת הזכויות המאושרות על המגרש. "סל זכויות" זה ניתן לניצול במגרש באופן מיטבי. משמע, אין חובה להיצמד לבינוי המבנה הקיים, אלא ניתן לבנות מבנה אחר ושונה שיהווה בניה מיטבית למגרש, בכפוף למגבלות מכוח התמ"א ושיקול דעת הוועדה המקומית. כלומר, בניגוד לטענת העוררת, אין חובה לנצל את מלוא הקומות המותרות. ניתן לבנות מבנה נמוך יותר וקיימת אפשרות לקווי בניין מצומצמים מכוח התמ"א ועל פי הוראותיה. והכל כאמור בכפוף לשיקול דעת מוסדות התכנון, באשר לתכנון המיטבי של המגרש.

על כן, אין ממש בטענת העוררת כאילו שטח קומה מפולשת "נויד" לקומות העליונות שלא כדין, או כי לא נבנו מספיק קומות".

מכל האמור לעיל, בבחינת סל הזכויות העומדות לזכות מגרש בפרויקט בדרך של הריסה ובניה מחדש, יש להביא בחשבון את כל אותן זכויות בניה מתוקף תכניות בניין עיר תקפות, הניתנות למימוש על הבניין הקיים ללא הריסתו, ובצרוף זכויות בניה (תמריצים) מכוח תמ"א/38 תיקון 3א.

שטח פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית בחוק התו"ב:

עפ"י סעיף 19(ב) לא תחול השבחה במקרים הבאים:

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

(תיקון מס' 115) תשע"ז-2017

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב);

(תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרתיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכנית האמורה בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכנית אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;

מהאמור עולה כדלקמן:

- תוספת של 13 לכל יח"ד.
- השלמת קומת עמודים בהתחשב בשטח בנוי בקומה זו.
- שטח של 2.5 קומת מורחבות פטורות מהיטל השבחה.
- שטח קומה טיפוסית מורחבת מעבר ל-2.5 קומות פטורות ועד 3.5 קומות, היטל ההשבחה 25%.
- פטור לחדרי מגורים על הגג יחול רק לגבי חדר מגורים הצמוד לדירה שתיוסף ונכלל בהיתר שניתן.

אדגיש כי היטל ההשבחה לקומה שמעבר לשטח של 2.5 קומות טיפוסיות הינו 25% בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן התייחסותי לכס מושא השומה במקרה הנדון:

להלן חישוב סל הזכויות לבניין הנדון עפ"י תכניות היתר הבניה הקיימות ומסמכי הבית המשותף:
בבניין הנדון 8 דירות מגורים בהיתר בניה.

שטח קומה טיפוסית קיימת עפ"י תכניות היתרי הבניה, כ-297 מ"ר ברטו ובניכוי חדר מדרגות כ-283 מ"ר, שטח ברטו בקומת עמודים כ-200 מ"ר, כך הובא בחשבון גם בשומת המשיבה.

בחשוב סל הזכויות יובא בחשבון שטח נטו למגורים קיים בקומות הקיימות ושטח נטו למגורים בקומות התמ"א.

זכויות בניה על הגג:

שמאי המבקש הביא בחשבון זכויות בניה לחדרי יציאה בגג הבניין.

דברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א' ברורים ולפיהם כל זכויות הבניה שהיו ניתנים לניצול על הבניין הקיים ללא צורך בהריסתו, מצטרפות לסל הזכויות המוקנות בתיקון 3א'. כלומר, אין קשר בין אם נתבקשו זכויות חדרי היציאה לגג בתכנית ההיתר החדשה ובין אם לאו, הזכויות הללו שרירות וקיימות ומצטרפות לסל הזכויות.

יחד עם זאת סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע תנאים לפטור לבניה על הגג, כדלקמן:

"תכנית אחר המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה: פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה..."

במקרה הנדון עפ"י תכנית היתר הבניה, בקומת הגג דירת מגורים (דירה מס' 16) ולא חדרי יציאה לגג.

מכאן עולה, כי במקרה הנדון בו לא יבנו חדרי מגורים צמודים לדירות בהתאם להיתר, שטח זה אינו עומד בתנאי הפטור עפ"י סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית ולפיכך לא יובא בחשבון בתחשיב סל הזכויות.

השבחה למרכיבים בתמ"א/38 תיקון 3א':

סל זכויות:

לאור כל האמור, אציג את תחשיב השבחה הכולל חישוב זכויות תמ"א/38 לבניין הקיים בהתאם לכללים שפורטו לעיל וביחס לבינוי הקיים ובזיקה ברורה אליו:

נתוני הבניין:

שטח בנוי בקומה טיפוסית:	297 מ"ר
שטח בנוי בקומת העמודים:	200 מ"ר (מעל 50% מקומה טיפוסית)
מספר דירות בקומה טיפוסית:	2

תחשיב:

תוספת לדירות קיימות:	104 מ"ר = 13 מ"ר * 8 יח"ד
שטח קומה מורחבת ברטו:	323 מ"ר = 26 מ"ר + 297 מ"ר שטח קומה טיפוסית
תוספת 2.5 קומות לבניין (במעוגל):	808 מ"ר = 2.5 קומות * 323 מ"ר
תוספת שטח בקומת עמודים:	123 מ"ר = 200 מ"ר - 323 מ"ר
סה"כ תוספת שטח תמ"א:	1,035 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

120 מ"ר (שטח שירות בקומות 4-7 בבינוי החדש ללא שטח ממ"דים)	שטח שירות בקומות התמ"א :
915 מ"ר	שטח נטו פטור מכוח תמ"א/38 :
1,032 מ"ר (בניכוי שטח חדרי מדרגות)	שטח נטו למגורים בדירות בהיתר :
1,947 מ"ר	סה"כ סל זכויות :
1,876 מ"ר	שטח עיקרי בתכנית הבקשה להיתר :
71 מ"ר	יתרת זכויות לא מנוצלת :

אין יתרת זכויות החייבות בהשבחה !

ניוד זכויות לקומה עליונה :

בשומת המשיבה חושבה השבחה כמקדם שיפור תכנוני לאור העובדה שנוספה קומה מעבר למותר מהוראות תמ"א/38 (ראה שומת המשיבה לעיל).

שמאי המבקש טוען כי שטח הזכויות המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הינו מכוח התמ"א 38 ועל כן הינו פטור מהיטל השבחה לפיכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע תנאים בהם לא תחול חובת תשלום היטל השבחה. בסעיף 19(ב)(10) (ב) נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין תמ"א/38 כדלקמן :

"תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2)"

יודגש, כי בבניין מושא השומה הבנוי עפ"י הוראות התמ"א ב-4 קומות (לאור השטח הבנוי בקומת העמודים), השטח הפטור מהיטל השבחה עפ"י הוראות התמ"א מותר למימוש בעד 3.5 קומות (סעיף 14(א)(1)(א)).

בהתחשב בבינוי הקיים בפועל בהיתר על חלקת מושא השומה שטח קומה טיפוסית מורחבת 323 מ"ר. עפ"י הוראות התמ"א, שטח של מחצית קומה טיפוסית מורחבת פטור מהיטל השבחה, במקרה הנדון 161.5 מ"ר.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר מבוקש בינוי של 8 קומות, דהיינו תוספת של 4 קומות מעבר לבניין הקיים בהיתר.

אני מקבל במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה להשבחה (היטל ההשבחה בשיעור 25%) בגין תוספת השטחים בקומות 6 ו-7 בהתייחס לפטור ל-2.5 קומות מכוחה של תמ"א/38.

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה מורחבת	323		
שטח אפשרי בקומה 6 מעל קומת קרקע (50% מקומה טיפוסית)	161.5	1	161.50
מרפסת גג	161.5	0.3	48.45
סה"כ			209.95
מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח קומה 6 מעל קומת קרקע עפ"י הבקשה להיתר	259.26	1	259.26
מרפסת גג	55.20	0.3	16.56
שטח קומה 7 מעל קומת קרקע אפשרי עפ"י תמ"א 38	161.5	1	161.50
מרפסת גג אפשרי קומה 7 עפ"י תמ"א 38	161.5	0.3	48.45
סה"כ			485.77
שטח לחישוב ההשבחה			275.82

שטח לחישוב השבחה 275.8 מ"ר * 10% = 27.58 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה למרכיבים בתכנית תא/3729/א':

תוספת קומה וניוד זכויות:

עפ"י הוראות תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה ניתן לבנות בניין בן 7.5 קומות (כולל קומת קרקע), כאמור לעיל במקרה הנדון מבוקש הקמת בניין בן 8 קומות כולל קומת קרקע.

ההשבחה תיבחן לשטח עיקרי מבוקש בקומת הגג שמעבר ל-0.5 קומה המותרת מכוח תמ"א/38 במקרה הנדון עפ"י תכנית רובע 4.

שטח קומה טיפוסית מורחבת: 323 מ"ר

מצב קודם קומה עליונה מותרת עפ"י תמ"א/38 ב-7.5 קומות:

שטח מותר בקומת הגג: 161.5 מ"ר

מרפסת גג: $161.5 \text{ מ"ר} * 0.3 = 48.45 \text{ מ"ר}$ אקוי

סה"כ: 209.95 מ"ר אקוי

מצב חדש - שטח בקומת הגג בבקשה להיתר:

שטח מבוקש בקומת הגג: 222.7 מ"ר (שטח בקומה 8 בבניין)

מרפסת גג: $36.84 \text{ מ"ר} * 0.3 = 11.05 \text{ מ"ר}$ אקוי

סה"כ: 233.75 מ"ר אקוי

השבחה:

שטח להשבחה: 23.8 מ"ר

מקדם שיפור תכנון: 10%

שטח לחישוב השבחה: $23.8 * 10\% = 2.38 \text{ מ"ר}$ אקוי

הגבהת קומת הגג

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין הגבהת קומת הגג לאור הוראות סעיף 18.2 בתמ"א לעניין תכניות לעיצוב גגות. הובא בחשבון כי תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו, וכי הוועדה נהגה לתת היתרים מכוח תמ"א/38 לקומת גג בגובה 2.7 מ' ברוטו.

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה למרכיב זה ומפנה להכרעתי ברחוב רמברנט 18, גוי"ח 6217/316.

עפ"י הרצף התכנוני על נכס מושא השומה חלה תכנית ג' המתירה על גג המבנה בניית חדרי יציאה לדירות בקומות העליונות בשטח של עד 23 מ"ר, וזאת בשונה מתכנית ג'1 החלה על אזורים אחרים בעיר תל אביב אשר עפ"י הוראותיה מתירה בבניינים חדשים צרוף שטח חדרי היציאה לגג לדירות גג בתנאים שבתכנית.

אציין, כי בתכניות בניין עיר בערים אחרות הותרה בניית דירת גג או חדרי יציאה לגג (לדוגמא תכנית ב/מק/497 בעיר בת ים).

בהוראות תמ"א/38 נקבעו בסעיף 14א' הוראות במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, סעיף 18.2 אליו מפנה שמאי המשיבה קובע כדלקמן:

"אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הוועדה המקומית אחרת". כמו כן נרשם "אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו-13 לתכנית זו".

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סעיף 11.1.3 "הקמת קומה חלקית על הגג" קובע את התנאים להקמת קומה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת. בסעיף 11.1.3(ג) נרשם כי תוספת הבניה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות. סעיף 11.1.3(ה) קובע כי ככל שחלה תכנית מפורטת לבנייה על גגות (תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף זכויות שנקבעו בתכנית ה"גגות". סעיף 11.1.3(ו) קובע כי:

"כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א".

בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ממנה עולה בקומת הגג מבוקשות דירות בגובה 2.95 מ' ולא חדרי יציאה לגג.

האפשרות להקמה של דירות בקומה העליונה (קומה הגג) של המבנה במקרה הנדון לא הייתה אפשרית מכוח תכנית ג' (תכנית "גגות") שהתירה חדרי יציאה לגג בלבד, ומכאן כי הקמת דירת הגג כפי שהתבקשה הינה מכוח הוראת סעיף 11.1.3(ג) שבתמ"א/38. עוד אציין כי גם עפ"י סעיף 18.2 בהוראות התמ"א/38 תכנית ג' מאפשרת לנכס מושא השומה תוספת של חדרי יציאה לגג בלבד ואינה כוללת הוראות מפורשות לגבי עיצוב קומת הגג במקרה של הקמת דירות גג.

לאור האמור דירות הגג במקרה הנדון התאפשרו מכוח הוראות תמ"א/38, ויודגש כי בגין ניוד השטח לקומת הגג חושבה השבחה, ראה לעיל.

לפיכך במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין הגבהת קומת הגג.

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה לשטח מרפסות שמעבר לקו בניין קדמי 1.2 מ', ולשטח המרפסות החורג בקו בניין אחורי בקומות 1-5, ולשטח מרפסת החורגת מקו בניין בקומת הגג.

בשומת המבקש חושבה השבחה לשטח המרפסות שמעבר לקו בניין עפ"י שומת המשיבה.

בחישוב סל הזכויות בפרויקט תמ"א/38 הריסה ובניה מחדש במקרה הנדון הבינוי המבוקש אינו מנצל את מלוא סל הזכויות הבנה בזיקה לבניין הקיים.

בהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, עמ"נ 18063-05-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח' נקבע כדלקמן:

"במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א/38, בו סל הזכויות אינו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי אינו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה."

בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר המרפסות אינן חורגות מעבר לקווי הבניה המוקטנים בתמ"א/38.

במקרה הנדון לא נוצלו זכויות בניה שניתן היה לנצל במסגרת סל הזכויות בשטח של 71 מ"ר (ראה תחשיב סל הזכויות).

סה"כ שטח מרפסות הבולטות מקו הבניין עפ"י תכנית הבקשה להיתר מעבר לקו בנין קדמי של 1.2 מ' וקו בנין אחורי של 1.6 מ' בכל קומות הבניין כ- 61.4 מ"ר.

כלומר, סה"כ שטח המרפסות הבולטות מקו הבניין אינו עולה על יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו בתכנית הבקשה להיתר.

לאור החלטת בית המשפט כמפורט לעיל, לא חלה במקרה הנדון השבחה בגין שטח המרפסות החורגות מקווי הבניין, שכן סך שטח המרפסות הבולט מקו בניין (61.4 מ"ר) נמוך יותר מסך הזכויות שלא נוצלו והיו יכולים להיות מנוצלים (71 מ"ר). בחישוב פשוט נותר עדיין שטח של 9.6 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביטול מרפסות שירות

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות עפ"י תכנית מ'.
לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה למרכיב זה ומפנה להכרעתי ברחוב רמברנט 18, גו"ח 6217/316.
בחישוב סל זכויות הבניה, לא הבאתי בחשבון זכויות בניה מכוח תכנית מ', וזאת לאור המימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש.

סל הזכויות חושב בהתחשב בבינוי הקיים ותמריצי תמ"א/38 שאפשרה גם לחשב את המרפסות המקורות כחלק מקומה טיפוסית מורחבת. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאית המשיבה להשבחה בגין פטור ממרפסות שירות לעומת החיוב בו במסגרת הוראותיה של תכנית מ'.

יודגש כי גם בשומות הצדדים לא הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכנית מ' בחישוב סל הזכויות.

לפיכך, במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין ביטול מרפסות שירות.

בררכת שחיה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה לשטח של 79 מ"ר הכולל את שטח הבריכה ושטח הגג הצמוד במקדם 0.3.
בשומת המבקש חושבה השבחה לשטח של 79 מ"ר במקדם 0.1.
אני מקבל את השטח לחישוב השבחה בשומות הצדדים, הכולל הן את בריכת השחיה והן את שטח מרפסת הגג.

בדומה להכרעתי ברחוב דוד רמז 26, רחוב פיבל 4, אביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10%.
שטח להשבחה 79 מ"ר * 10% = 7.9 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה:

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.
בשומות מכריעות בגוש 6217 (רחוב רמברנט 18, רחוב בצלאל 28) הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ לתכנית תא/3729, כך גם נלקח בחשבון הצדדים.
בהתחשב במיקום הנכס, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.

תחשיב השבחה:

מכוח תמ"א/38 תיקון 3א':

שטח לחישוב בגין שיפור תיכנון: 27.58 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה: 25,000 ₪
השבחה: 689,544 ₪
היטל השבחה 25%: 172,386 ₪

מכוח תכנית תא/3729/3:

מרכיב:

תוספת קומה וניוד זכויות: 2.38 מ"ר אקו'
הגבהת קומת הגג: לא חלה השבחה
מרפסות שירות: לא חלה השבחה
שטח מרפסות בחריגה מקו בניין: לא חלה השבחה
בררכת שחיה: 7.9 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה:

סה"כ שטח להשבחה:	10.28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	25,000 ₪
השבחה:	257,000 ₪
היטל השבחה 50%:	128,500 ₪

12 עקרונות ושיקולים בהערכה:

- בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:
- 12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
 - 12.2 ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".
 - 12.3 מיקומו של הנכס ברחוב מודליאני 4, תל אביב.
 - 12.4 ההשבחה נבחנה בהתייחס לבקשה להיתר בניה מס' 1215-20 הריסת בניין מגורים קיים והקמתו מחדש בפרויקט תמ"א/38 תיקון 3.
 - 12.5 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בפרק 4 לעיל.
 - 12.6 הבאתי בחשבון כי הבניין בנוי עפ"י רישיונות בניה ותכנית הבקשה להיתר.
 - 12.7 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם בהתאם לזכויות תמ"א/38 על תיקוניה ובהתאם למסמכי המדינות של עיריית תל אביב לעניין תמ"א/38.
 - 12.8 הבאתי בחשבון את שומות הצדדים וטענותיהם.
 - 12.9 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית, עפ"י הוראות התכניות.
 - 12.10 זכויות הבניה בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון ללא מרכיב השיתוף (מושע), היות וההשבחה הינה להיתר בניה.
 - 12.11 ההשבחה איננה כוללת מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13 השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, בגין הבקשה להיתר, הינה כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"א/38 תיקון 3א'	17.06.2018	₪ 689,544	₪ 172,386 (25%)
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 257,000	₪ 128,500 (50%)

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע