

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 2746-2024

מספרנו: 2077-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 10 בגוש 6912

רח' בית לחם 6

תל אביב - יפו

מרץ 2025

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 27/03/2025
מס' מינוי : 2746-2024
מספרנו : 2077-04

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו
מיוצגת ע"י מיכאן עין דור, שמאי מקרקעין
ואביעד משולם, שמאי מקרקעין
במייל : miki@eindorm.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד המבקשת,

אורבן ליווינג התחדשות עירונית בע"מ
מיוצגת ע"י ניר עזרה, שמאי מקרקעין
במייל : nir.shamaut@gmail.com
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 10 בגוש 6912

רח' בית לחם 6, תל אביב - יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות - ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20-0958 הכוללת הקלות אשר אושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 10/02/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 23/02/2025.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס : רח' בית לחם 6, שכונת "לב תל אביב", תל אביב-יפו
גוש : 6912
חלקה : 10
שטח רשום : 557 מ"ר
מהות הנכס : חלקה הכוללת בנין מגורים בן 2 קומות מעל קרקע מסחרית
המיועד לחיזוק ותוספת בניה
הזכויות בנכס : בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון :

מהות ההשבחה	המועד הקובע
אישור הקלות	23/12/2020 ¹

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים :

- 7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 16138 מתאריך 13/10/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מיכאל עין דור ואביעד משולם (להלן - "שמאי המשיבה"), בצירוף מסמכים.
- 7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 20240217 מתאריך 29/12/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ניר עזרה (להלן - "שמאי המבקשת"), בצירוף מסמכים.
- 7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 26/01/2025.
- 7.4. נסח רישום מס' 389031 מתאריך 30/10/2019 המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו.
- 7.5. בקשה להיתר בניה מס' 20-0958.
- 7.6. החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 23/12/2020.

¹ יום אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הסביבה

החלקה הנדונה ממוקמת בשכונת "לב תל אביב", אשר מהווה שכונה ותיקה ומרכזית בעיר תל אביב. השכונה כוללת רחובות מרכזיים כמו שד' רוטשילד, רח' שנקין, אלנבי, דיזנגוף, ביאליק ורחובות נוספים. השכונה בעלת אופי ייחודי המשלב בין היסטוריה, תרבות, אומנות, בילויים וחיים אורבניים.

רחוב בית לחם ממוקם בסמוך לשוק בצלאל ומחבר בין רחובות קינג ג'ורג' לרחוב טשרניחובסקי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, ביוב, גינון וכיוצ"ב.

תיאור החלקה

חלקה 10 בגוש 6912 בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 557 מ"ר. לחלקה חזית מזרחית לרח' בית לחם באורך של כ- 20 מ' ועומק ממוצע של כ- 28 מ'. בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המיועד לחיזוק ותוספת בניה.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת מרתף, 2 קומות חדשות וקומת גג הכוללת בריכת שחיה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 389031 העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/10/2019, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6912
חלקה	:	10
שטח רשום	:	557 מ"ר
בעלויות	:	רשומות בעלויות ע"ש פרטיים שונים
הערות	:	רשומה הערה על הפקעה לטובת עיריית תל אביב יפו
		בשטח 40 מ"ר מיום 29/01/2009

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. המצב התכנוני

תכנית 44

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 1142 מתאריך 20/11/1941. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות I" ומתירה בניה בשיעור של 35% לקומה ובסה"כ 105% משטח המגרש ב- 3 קומות (לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים).

פרוטוקול 219

בפרוטוקול מיום 07/11/1962 הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה. שטח הרצפות הכולל יחולק ל- 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי כי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.

תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת כי בבניינים קיימים בהם אחוז הבניה של קומות המגורים הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של הקומה.

במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו אחוזי בניה של קומה על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצורף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעל.

בנוסף התכנית חייבה הקמתן של מרפסות שירות בשטח 2.5 מ"ר ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, ובשטח של 3 מ"ר ביח"ד ששטחה עולה על 80 מ"ר.

תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים ושימוש בהם. רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת תחתונה בבנין. שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בתנאי ששטחו יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

גובה המרתף לא יעלה על 4 מ', ולא יורשו מגורים במרתף.
שטח המרתף במגורים עם חזית מסחרית - לפי גודל הקומה המסחרית.

תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:
גגות שטוחים - חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

תכנית 2710

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

תכנית ח'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001.
התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו ליחידת המסחר, ושטחן לא יעלה על שטח יחידת המסחר.
בבניינים שנבנו לפני תחילת תכנית ע' (28/11/1985), רשאית הוועדה לאשר במרתף שימוש למשרדים למקצועות חופשיים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ. מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 1/38	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 2/38	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 3/38	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתירו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

תיקון 3 לתמ"א 38:

- אישור התיקון פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

- א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- ג. 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 ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.
- ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

■ הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים :

- א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.
- ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.
- ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

■ **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

■ **הרחבת 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 מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

תיקון 3א' לתמ"א 38:

אשרור התיקון פורסם בי.פ. 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - הריסת מבנה והקמתו מחדש - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.
- ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע 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.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה

"נועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

תא/3440

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות, ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו, כגון: מרפסות. קביעת הוראות ביחס לשטחים במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

תכנית תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת באזור תכנון 501 "לב העיר", בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

רישוי והיתרים

✓ רשיון מס' 146 מיום 13/02/1936 לבנין 3 קומות: בקומה א' - 4 חנויות עם יציעים, 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ ובקומות ב' וג' 9 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרים אמבטיה ו- 3 ב"כ בכל קומה.

✓ רשיון מס' 1424 מיום 30/12/1936 לסידור חדר הסקה בקומה א' ובנין חדר כביסה על הגג.

✓ רשיון מס' 393 מיום 10/08/1955 להקמת קיוסק.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הבקשה להיתר הבניה

בקשה מס' 20-0958

ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20-0027-2 מתאריך 23/12/2020 החליטה לאשר את הבקשה לתוספות בניה לבנין מגורים קיים, שנדרש חיזוקו לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 15 דירות מעל קומת מרתף וסגירת מרפסות אחוריות בסגירה קלה לכל גובה הבניין.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38:

- תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת בבנין.
- תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות.
- ממ"דים עד קו בנין אחורי 3.00 מ' ועד קו בנין צדדי 2.00 מ'.

כולל ההקלות שלהלן:

- ביטול קומת ביניים בהתאם לפרוטוקול 219.
- הבלטת מרפסת אחורית עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי.
- ברכת שחיה על הגג העליון.
- ביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג.
- הגבהת קומת הגג מ- 2.5 מ' נטו עד 3.3 מ' בין רצפה לרצפה.
- הגבהת קומת הגג ברוטו עד 4.5 מ' במקום 4.0 מ'.

כמו כן, מאשרת פתרון חלופי להסדרת מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מ' סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מ' סביב האזור).

להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי	שירות	סה"כ קומה	שטחים לא מקורים
מרתף 1-		360.58	360.58	
קרקע 0	256.77	67.14	323.91	
קומה 1	262.63	53.91	316.55	19.10
קומה 2	262.96	54.09	317.05	19.14
קומה 3	257.43	69.24	326.67	17.29
קומה 4	261.97	65.23	327.20	17.30
קומה 5	133.07	26.94	160.01	163.32
סה"כ	1,434.84	697.12	2,131.96	236.14

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
אישור הקלות	23/12/2020	₪ 985,770	₪ 13,487

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי מ"ר מבונה בסך של 27,000 ₪, עפ"י חילוץ מעסקאות מכר של דירות מגורים במתחם "שוק בצלאל" והחלטות שמאים מכריעים.

תכניות בנין עיר ותמ"א 38 תיקון 3א'

הבקשה להיתר אושרה ממסלול תמ"א 38. בהתחשב בשטח הבניין הבנוי מספר הקומות בו (3) והשטחים מכח תמ"א 38 בבקשה להיתר הכוללים תוספת של 2.5 קומות, אין חיוב מתמ"א 38 תיקון 3א' או מתכניות בנין עיר קודמות.

הקלה לביטול קומת ביניים פרוטוקול 219:

הבניין הקיים כולל 3 קומות. הבקשה להיתר הנדונה הינה לתוספת של 2.5 קומות מכח תמ"א 38. סה"כ יכלול הבניין 5 קומות וקומת גג. לפיכך, במקרה הנדון, אין השבחה מהקלה זו.

הקלה להבלטת מרפסת אחורית עד 1.6 מ' מעבר לקו בנין אחורי:

הקלה זו מאפשרת הקמת גזוזטרות במרווח אחורי, כמבוקש. ביחס לגזוזטרות בקומה 1-2 אין השבחה שכן במצב הקודם להקלה היו קיימות מרפסות עורף בנויות שהתבקשה הריסתם ובנית מרפסות חדשות. השבחה חושבה ביחס למרפסות העורף בקומות 3-4 החדשות. שטח כל מרפסת 5.5 מ"ר, סה"כ 11.1 מ"ר. מקדם שווי למרפסות הינו 40%.

הקלה לבריכת שחיה על הגג העליון:

הקלה זו מאפשרת בניית בריכת שחיה בגג עליון ושימוש בחלק מהגג כמרפסת גג הצמודה לדירה שבקומה העליונה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

הקמת בריכת שחיה כמבוקש, תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה, זאת לאור אופי הדירה אליה תתווסף הבריכה - דירת פנטהאוס ולמיקום הבריכה בגג עליון (בו אין בניה), והצמדת גג פרטי.

שטח בריכה מבוקשת כ-12 מ"ר + שטח מרפסת גג פרטי כ-51 מ"ר נטו (בקיצוץ הבריכה). מקדם השבחה/תוספת שווי לבריכה בקומת גג עליון מעבר לשווי הגג העליון הינו 0.30 ולמרפסת הגג 0.20.

הקלה לביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג:

קומת הגג כפופה להוראות תכנית ג.

הקומה מאושרת ללא נסיגה דרומית נדרשת. נסיגה מינימלית בהתאם לתכנית ג הינה 1.2. שטח כלול בהקלה - כ-20 מ"ר (16.66 מ' * 1.2 מ').

מקדם השבחה לשטח הכלול בהקלה זו כ-10% המשקף את השיפור התכנוני לשטח זה.

הקלה להגבהת קומת הגג מ-2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה והגבהת קומת הגג

ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.0 מ' (2 הקלות):

מצב קודם בהתאם לתכנית ג' גובה הבניה בגג ל-2.5 מ'.

מצב חדש קומת גג בהתאם למימוש בתכנית הבקשה להיתר 2.75 מ'.

גובה קומת הגג והשימוש בה, מאפשר שיפור תכנוני ביחס למצב קודם, זאת בשל הגדלת תחושת הרווחה בקומת הגג ואפשרויות התכנון בה.

שטח קומה להשבחה ממרכיב השבחה זה הינו כ-142 מ"ר המהווה את השטח הסחיר בקומת הגג המבוקשת (כולל שטח ממ"ד שהקמתו פטורה אך לא השיפור התכנוני בו מהנובע מהגבהתו).

מקדם השבחה/תוספת שווי מוערך ב-10% בהתאמה למקדם ההשבחה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה

הקלה להבלטת מרפסת אחורית עד 1.6 מ' מעבר לקו בנין אחורי		
שטח להשבחה	11.1	מ"ר
מקדם שווי לשטח בקומת הגג	40%	
שווי מ"ר מבונה בממוצע	27,000	ש"ח
השבחה מסעיף זה	119,880	ש"ח
הקלה לבריכת שחיה על הגג העליון		
שטח בריכת שחיה בגג עליון	12	מ"ר
מקדם השבחה	30%	
שטח מרפסת גג פרטי	51	מ"ר
מקדם השבחה	20%	
סה"כ תוספת מ"ר	13.80	מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה בגג עליון במקדם 1.15	31,050	ש"ח
השבחה מסעיף זה	428,490	ש"ח

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הקלה לביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג		
שטח נסיגה שבוטלה	20	מ"ר
מקדם השבחה	10%	
שווי מ"ר מבונה בממוצע	27,000	ש"ח
השבחה מסעיף זה	54,000	ש"ח
הקלות להגבהת קומת הגג מ- 2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה והגבהת קומת הגג ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.0 מ' (2 הקלות)		
שטח סחיר להשבחה	142	מ"ר
מקדם השבחה	10%	
שווי מ"ר מבונה בממוצע	27,000	ש"ח
השבחה מסעיף זה	383,400	ש"ח
סה"כ השבחה	985,770	ש"ח

עמדת שמאי המבקשת

נקודות בהסכמה להשבחה בגין הקלות

- שווי מ"ר מבונה - 27,000 שח/מ"ר.
- קיימת השבחה בגין הקלה לחריגה מקווי בניין במרפסות.
- שטח המרפסת החורגת מקווי בניין.

נקודות במחלוקת

הקלה להגבהת בריכת שחיה:

שמאי הועדה קובע השבחה לשטח בריכת השחיה בגג העליון ובנוסף לשטח מרפסת הגג וזאת מבלי להביא בחשבון שווי גג במצב קודם ועלויות עודפות (מדובר בפרויקט תוספת על הקיים).

במצב התכנוני הקודם, היה ניתן לאשר גג פרטי הכולל ג'קוזי וזאת ללא פרסום הקלה. בדראפט הבקשה להיתר להקמת ג'קוזי ובריכה ברח' מזא"ה 3 נטען ע"י מהנדסת הרישוי, לפי הנחיות היועצת המשפטית בסיכום עם מה"ע לענין בניה על גגות הבתים מתאריך 11/03/2012 כי יותרו להתקין בגג העליון ג'קוזי ללא קירוי כאשר אין צורך בהקלה להתקנת הג'קוזי, שכן מדובר במתקן ביתי בדומה לאמבטיה. כמו כן, תותר התקנת בריכת שחיה בגג העליון ללא קירוי בכפוף לפרסום הקלה.

בעקבות אישור ההקלה לבריכה ואישור הג'קוזי ללא הקלה הוגש ערר ובהחלטה תא/5591/12 נקבע כך:

"לעניין הקמת ג'קוזי, אנו בדעה כי המדובר בחלק אינטגרלי משימוש בגג, ולפיכך אין כלל צורך בפרסום הקלה בבניית הג'קוזי".

בשל שטח הבריכה (12 מ"ר), אין היא שונה מג'קוזי בגג העליון אותו ניתן להקים מתכניות קודמות (כגון 1680 ו- ג') וזאת ללא פרסום הקלה. לפיכך, לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כטענה חילופית, יש להביא בחשבון את העובדה כי במצב התכנוני הקודם ישנו גג עליון פרטי (בעל שווי) הכולל את האפשרות התכנונית לבניית ג'קוזי (ללא צורך בהקלה, כאמור) ובמצב החדש גג עליון פרטי עם אפשרות לבניית בריכה, בהתאם לתכנית הבקשה.

עלויות עודפות - שמאי הועדה כלל לא הביא בחשבון עלויות עודפות לצורך הקמת בריכת השחייה.

מדובר בפרויקט של עיבוי ותוספת על הקיים ולכן, העלויות העודפות משמעותיות מאוד, עד כדי איון ההשבחה.

קביעת השבחה לגג העליון כמרפסת אשר מושפעת מהבריכה - במספר רב של שומות שמאי הועדה המקומית נהוג לחייב השבחה גם למרפסת הגג העליון. גישה זו נדחתה במספר רב של החלטות שמאים מכריעים.

גם ההחלטות שצוינו בשומת הוועדה אינן משרתות את עמדתו בשומה, זאת מהטעמים הבאים:

- השומות שצוינו נערכו ביחס לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, זאת לעומת הנכס שבנדון שהינו עיבוי ובניה על הקיים. בפרויקט כדוגמת הנכס הנדון עלות ההתאמה גבוהה משמעותית ומחייב ביצוע התאמות.
- בשומות שצוינו נלקחו מקדמים נמוכים משמעותית מהמקדמים שנלקחו בשומת הוועדה.
- מדובר בקומץ שומות מתוך מאות שומות בהן טענה זו לא התקבלה.

הקלה בגובה קומת הגג:

שמאי הועדה קובע השבחה להקלה בגובה קומת הגג לעומת הגובה המותר בהתאם לתכנית ג'.

חיוב זה נדחה הן ע"י מספר רב של שמאים מכריעים והן על ידי וועדת ערר בערר תא/8127/0523 ברח' יבנה 6 אשר קבעה כי אין בהוראות סעיף 18.2 לתמ"א 38 (שעניינו עיצוב המבנה ושיפוצו) כדי לשנות מכך. סעיף זה מפנה לתכנית גגות מפורטת החלה על המבנה הקובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע). תכנית ג' עוסקת בחדרי יציאה על הגג. אין מקום לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית מחייבת בהוצאת היתר לתמ"א 38 באשר לא מדובר בדרישה בעלת ייחוד אדריכלי מובהק.

השמאי המכריע עומר סרחאן (בדומה לקביעת שמאים מכריעים רבים נוספים שדנו בסוגיה זו) קבע כי לא חלה השבחה בגין גובה קומת הגג עוד לפני ההחלטה האמורה ברחוב יבנה 6.

הקלה לביטול נסיגה זרומית ממעקה הגג:

הנסיגה הינה הוראת בינוי בתכנית ג'.

כאמור בקשר להקלה בגובה קומת הגג, תכניות הגגות אינן רלוונטיות ולכן מהות ההקלה לא רלוונטית בדיוק מאותן סיבות שאין לחייב בהקלה בגובה קומת הגג.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

החלטת ועדת ערר תא/8127/0523 ברחוב יבנה 6 שאומרת "בעניינו לא התבקש בינוי של חדר יציאה על הגג מתוך הדירה שמתחתיו..."
"אנו נוטים לסברה כי אף אין מקום לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית מחייבת..."
לפיכך, על אותו המשקל, גם הנסיגה שנקבעה בתכנית ג' איננה רלוונטית מאחר ולא עסקינן בחדרי יציאה לגג אלא בקומה מכח תכנית תמ"א 38.
כך נקבע גם בהחלטת עומר סרחאן המוזכרת בפרק בשדרות המלך 29 בה נקבע: "בבקשה להיתר הנדונה, מבוקשת קומת גג חלקית המהווה דירת גג ולא חדר יציאה לגג/ עליית גג ולפיכך אני סבור כי תכנית ג' לא חלה עליה".
החלטת כב' השמאי עומר סרחאן תואמת גם בעניין הקלה לנסיגה מכח תכנית ג'.
למעלה מן הנדרש, אם תקבע השבחה בגין מרכיב זה, יש לנטרל את שטח הממ"ד כפי שנקבע בפסק דינו של השופט גלעד הס, בעמ"נ 66475-06-24.

הקלה להבלטת מרפסת אחורית עד 1.6 מ' מעבר לקו בנין אחורי:

מקור זכויות הבניה למרפסות הינו מהקלות התכנון והבניה ולכן ההשבחה חושבה לשיפור תכנון. בדיון המצקועי מבהיר כי המרפסות הקיימת הייתה יותר צרה וארוכה והשטח שהיה קיים "לאורך הצדדים" למעשה נויד לקדמת המרפסת שנעשתה יותר "מרובעת".
מקדם ההשבחה נקבע כך: מקדם מרפסת 0.3 X מקדם שיפור תכנון 0.15.

תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסת במ"ר	11.1
מקדם מרפסת	30%
מקדם שיפור תכנון	15%
סה"כ שטח אקו'	0.4995
שווי מ"ר מבונה	27,000 ₪
השבחה	13,487 ₪

תגובת שמאי המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 26/01/2025:

- השבחה מבריכת שחיה - ההקלה הנדונה אפשרה לראשונה את הקמת בריכת השחיה המבוקשת וטרם ההקלה לא ניתן היה להקים בריכת שחיה כמבוקש, זאת בהעדר הוראה תכנונית בתכנית בניין עיר.
אין דין ג'קוזי לבריכת שחיה. בריכת שחיה תורמת לשווי המקרקעין ודאי לאור מיקום ומהות המוצר המוגמר שהינו דירות פנטהאוז במיקום מבוקש מאוד של העיר ת"א.
אין מניעה תכנונית לניצול ג'קוזי לצד ובנוסף לבריכת שחיה ולכן אינו בר קיזוז.
לגבי מקדמי שווי לבריכות בשומות מכרעות, לא ניתן להתייחס לדוגמאות בשומת המבקשים שכן אין מראה מקום לרובן.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

כעולה משומת המבקשים רוב ההחלטות הן לבריכה במפלס דירת הפנטהאוז. כאשר מדובר בתוספת בריכה במרפסת במפלס דירת הפנטהאוז מקדם ההשבחה הינו כ- 15% מעל שווי מרפסת הפנטהאוז. אולם הבריכה מבוקשת בגג עליון בו אין שימושים סחירים במצב קודם. במקרה הנדון יש לקחת בחשבון כי הקמת בריכת השחיה כמבוקש עם גישה פרטית וישירה מהדירה, תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה, זאת לאור אופי הדירה אליה תתווסף הבריכה - דירת פנטהאוז ולמיקום הבריכה בגג עליון (בו אין בניה) או שימוש סחיר. הקמת הבריכה בגג העליון עם גישה ישירה מהדירה תורמת הן מעצם הקמת הבריכה והן מהגדלת אינטנסיביות השימוש בגג העליון. בהחלטת השמאי המכריע ברחוב דוד המלך 29 מקדם ההשבחה של 15% לבריכה הינו מעבר לשווי הגג בו יש תרומה לשווי גם מהגדלת אינטנסיביות השימוש ביתרת שטח הגג.

לגבי עלויות עודפות, לא הוצגו נתונים בדבר עלויות שכאלו. בהתחשב בכך שהבריכה מתווספת מעל תוספת 2.5 קומות (פטורות מכח תמ"א 38) המצריכות ממילא עלויות חיזוק והתאמה הרי שהקמת הבריכה הינה כמקשה אחת בגג עליון ואין עלויות עודפות בגינה.

- הקלה לגובה קומת הגג מגובה 2.5 מ' נטו ועד 3.3 מ' - הכלל המשפטי הוא שההשבחה "הולכת" אחרי הרישוי. במקרה הנדון השבחה חושבה מהקלות כפי שאושרו בוועדת המשנה. לעניין הטענה ש"תכנית ג' אינה רלוונטית במימוש הנדון תמ"א 38" מפנים להחלטות ועדה לאישור בקשות להיתר בניה, מהן ניתן להתרשם מאופן אישור בקשות להיתר בניה במקרים בהם מנצלים מעבר ל- 2 קומות תמ"א 38 ונדרשת הקלה בגובה הקומה ככל ורוצים לבנות מעבר לגובה קומת גג של 2.5 מ'. כמו כן, בנוסח החלטת הועדה קיימת הפרדה בין זכויות תמ"א 38 לבין ההקלות.

- תכנית ג' רלוונטית בענייננו - לעניין זה מפנים לדראפט הועדה המקומית ולהחלטה בדיון נוסף בה נדון נושא זה וצויין כי בהתאם להבהרות של המחלקה המשפטית לאחרונה בנושא הקומה החלקית והתייחסותה לתכנית הגגות התקפה להוסיף את ההקלות בגובה קומה וביטול נסיגה בגג. בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3א' בסעיף 11.1.3.ה נכתב כי ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85046/17 עופרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב הביטוי "היקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות" בסעיף 11.1.3.ה (ה) לתמ"א כולל גם את ההוראה בדבר גובה הקומה. אישור ההקלה משקף את שיקול דעת הועדה המקומית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במקרה הנדון יש תכנית מפורטת לבניה על גגות - תכנית ג- בניה על גגות בתים, לפיה גובה הבניה בגג לא יעלה על 2.5 מ'.

ביחס להחלטת ועדת ערר ת"א יבנה 6 יש מספר החלטות עליהן הוגשו ערעורים מינהליים. טרם התקבלו החלטות בהחלטות לנושא גובה קומת הגג גופא.

לגבי הטענה שאין לחשב השבחה מגובה הממ"ד: לאחרונה (24/11/2024) התקבל פסק דינו של השופט גלעד הס בעניין עמ"נ 66475-06/24 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אחים אלה בע"מ ואח. לאור פס"ד זה הוחלט כי מעתה ואילך אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד במסגרת חישוב שטח ההקלה להגבהת קומת הגג.

• הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי - ללא ההקלה לא ניתן היה להקים את הגזוזטראות המוקנות בהתאם לתקנות בתחום קווי הבניין בלבד. הקמת מרפסות בהתאם לתקנות, ללא הליך תכנוני משלים, פטור מהיטל השבחה. אולם הליך תכנוני משלים המאפשר הקמת מרפסות, מהווה אירוע מס וחייב היטל השבחה.

לעניין זה ראו האמור בהחלטת ועדת ערר תא 8102/0319/ הילי כהן ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

בהתאם להחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 3271/21 - יצחק לב נגד תל אביב, נקבע כי: השבחה מהקלות המאפשרות ניצול מרפסות תחושב במקדם שווי מלא וכי רק במקום בו ניתן היה במצב קודם לנצל את המרפסות יש להשתמש במקדם "שיפור תכנון".

יש לחשב השבחה מהקלות אלו באופן כזה שישקף את מהות ההקלות המאפשרות ניצול שטחי בניה שניצולם לא היה אפשרי ללא ההקלות. לכן את ההשבחה יש לאמוד בהתאם לשווי השטחים המתווספים בהקלה זו ואין להכפיל ב"מקדם שיפור תכנון" כלשהו. בדיון המקצועי מבהירים כי לא חייבו על מרפסות בקומות קיימות אלא רק על מרפסות עורפיות בקומות 3, 4 שלא ניתן היה להקים אותן ללא הקלה בקו בנין אחורי, בהתאם לפס"ד לב, יש לחשב אותן בשיעור מלא ולא כשיפור תכנון.

דירת העורף הקיימת בקומה השלישית, מס' 8, הורחבה ב- 25 מ"ר מכח תמ"א 38. לא ניתן ליישם בה את מדיניות העיריה לזיכוי גזוזטראות עבור זכויות תמ"א שלא מנוצלות, שכן במקרה הנדון יש תוספת של 25 מ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20-0958 הכוללת הקלות אשר אושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ערכי שווי

שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, הינו 27,000 ₪/מ"ר. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, מצאתי כי השווי אכן ראוי ומשקף את מאפייני הנכס הנדון. לפיכך, אני מקבל את הסכמתם ובתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 27,000 ₪.

הקלה להבלטת מרפסת אחורית עד 1.6 מ' מעבר לקו בנין אחורי:

שמאי הצדדים מסכימים כי ההקלה להבלטת המרפסת האחורית משביחה וכן כי שטח החיוב הינו 11.1 מ"ר. אולם, קיימת מחלוקת לעניין המקדם האקווי שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי למרפסת 40% ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם שווי למרפסת 30% ומקדם שיפור תכנון 15%.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן הכרעתי בנושא:

מעיון בתכנית ההיתר, עולה, כי אילולא מתן ההקלה להבטחת המרפסות בעורף המבנה, לא ניתן היה לממש את בנייתו. לפיכך, יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 100%. כמו כן, יילקח בחשבון מקדם מרפסת בשיעור 40%.

הקלה לבריכת שחיה על הגג העליון:

שמאי המשיבה מייחסים לבריכת השחיה המבוקשת בגג העליון מקדם 0.3 + מקדם 0.2 לשטח הגג, בעוד שמאי המבקשת טוען כי לא חלה השבחה בגין רכיב זה. לטענתו, מדובר במעין ג'קוזי אותו ניתן להקים מתכניות קודמות ללא פרסום הקלה. כמו כן, כטענה חלופית טוען כי יש להביא בחשבון את העובדה שבמצב הקודם ישנו גג עליון פרטי הכולל את האפשרות התכנונית לבניית ג'קוזי, ללא צורך בהקלה ובמצב החדש גג עליון פרטי עם אפשרות לבנית בריכה.

בנוסף, יש להביא בחשבון עלויות עודפות שהינן עד כדי איון השבחה.

להלן הכרעתי בנושא:

לצורך הכרעתי בסוגיה הנ"ל, בחנתי את תכנית קומת הגג בבקשת הבניה, ממנה עולה כי הגדרת השטח המבוקש הינה "בריכה" בשטח מדוד של כ- 12 מ"ר.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' תא/1092/0518 נקבע כי ג'קוזי ייחשב כמתקן שחיה ביתי המהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 6.25 מ"ר (2.5 מ' X 2.5 מ').

השטח המבוקש (שהינו כ- 12 מ"ר) אינו עומד בתנאי שטח החוסה תחת הגדרת ג'קוזי, כפי שמפורט בהחלטת ועדת ערר. לפיכך, איני מקבל את עמדת המבקשת כי מדובר בג'קוזי.

תוספת בריכת שחיה פרטית על הגג, משדרגת את איכות המגורים ויוקרת דירת הפנטאהוז הנדונה (ומקרינה על הבנין בכללותו).

כאמור, שטח הבריכה המוצעת כ- 12 מ"ר, הבריכה מונחת בחלק הגג החזיתי, הנמצא במפלס גבוה יותר.

אני סבור כי במקרה הנדון, בריכת שחיה פרטית על גג מבנה המנוצל בחלקו כשטח צמוד לדירת הגג, בטבורו של הכרך התל אביבי, מיצרת ההנאה מוחשית, השבחה פיסית ומנטלית. אציין כי הבריכה מונחת על גג קומות התוספת החדשות של הבנין - העובר כולו חיזוק והרחבה (לענין עלויות בניה וחיזוק המאיינות השבחה).

יילקח בחשבון שיעור תרומת בריכת שחיה מעבר לתרומת מרפסת הגג לפי מקדם 0.15 (המקדם מביא בחשבון מאפייני בריכות שחיה על הגג, לרבות עלות הקמתן).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הקלה לביטול נסיגה דרומית ממעקה הגג:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי יש לחשב השבחה בגין ההקלה הנ"ל לביטול נסיגה דרומית נדרשת של 1.2 מ' מכוח תכנית ג' במקדם שיפור תכנון בשיעור 10% לשטח החריגה.

מנגד, שמאי המבקשת טוען כי הנסיגה שנקבעה בתכנית ג' איננה רלוונטית מאחר ולא עסקינן בחדרי יציאה לגג אלא בקומה מכח תכנית תמ"א 38.

להלן הכרעתי בנושא:

לאחר שבחנתי את טענות שמאי הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי הוראות תכנית ג' הינן הוראות בינוי החלות על חדרי יציאה לגג או עליות גג בלבד.

בבקשה להיתר הנדונה, מבוקשת קומת גג חלקית המהווה דירת גג ולא חדר יציאה לגג/עליית גג ולפיכך אני סבור כי תכנית ג' לא חלה עליה.

לפיכך, אני סבור כי אין לחייב בהשבחה בגין מרכיב זה.

הקלה להגבהת קומת הגג מ-2.50 מ' נטו עד 3.30 מ' בין רצפה לרצפה והגבהת קומת הגג

ברוטו עד 4.50 מ' במקום 4.0 מ' (2 הקלות):

שמאי המשיבה הביאו בחשבון השבחה בגין הגבהת קומת הגג מגובה של 2.5 מ' המותר בתכנית ג' לגובה מבוקש בבקשת הבניה של 2.75 מ'.

הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח קומת הגג הסחיר.

מנגד, שמאי המבקשת טוען כי חיוב זה נדחה הן ע"י מספר רב של שמאים מכריעים והן על ידי וועדת ערר בערר תא/8127/0523 ברח' יבנה 6 אשר קבעה כי אין בהוראות סעיף 18.2 לתמ"א 38 (שעניינו עיצוב המבנה ושיפוצו) כדי לשנות מכך. סעיף זה מפנה לתכנית גגות מפורטת החלה על המבנה הקובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע). תכנית ג' עוסקת בחדרי יציאה על הגג. אין מקום לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית מחייבת בהוצאת היתר לתמ"א 38 באשר לא מדובר בדרישה בעלת ייחוד אדריכלי מובהק.

להלן הכרעתי בנושא:

בדומה להכרעתי בהקלה לביטול הנסיגה הדרומית ממעקה הגג, גם במקרה דנן אני סבור כי הוראות תכנית ג' הינן הוראות בינוי החלות על חדרי יציאה לגג או עליות גג בלבד.

במצב קודם תמ"א 38 מפנה לתכנית הגגות בכל הקשור לעיצוב הגג. בחנתי את הוראות התכנון החלות על הנכס במצב הקודם, לא מצאתי תכנית המגבילה את גובה הבניה בקומת הגג. לפיכך, אני סבור כי אין לחייב בהשבחה בגין מרכיב זה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה

מהות ההשבחה	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו' (מ"ר)
בריכת שחיה ע"ח מרפסת גג	12	0.15	1.8
הקלה להבלטת מרפסת אחורית	11.1	0.4	4.44
סה"כ שטח אקו' (מ"ר)			
שווי מ"ר מבונה			
סה"כ השבחה			
			27,000 ₪
			168,480 ₪

14. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 10 בגוש 6912, רח' בית לחם 6, תל אביב-יפו, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כמפורט להלן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה (50%) למועד הקובע
אישור הקלות	23/12/2020	168,480 ₪	84,240 ₪

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 27/03/2025

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך