ניתוח ארוע

ביצוע חיזוק מבנה פני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38

רחוב אהרונסון 7 הרצליה

רקע כללי

- ברחוב אהרונסון בהרצליה קיים בניין בן ארבע קומות מעל לקומה מפולשת אשר נבנה בשנת 1967.
- בכל קומה 4 דירות.
- בקומת המפולשת קיים מקלט.
- גובה הקומה המפולשת 2.20 מ'.
- הבניין בנוי על קווי הבניין לפי התוכנית החלה במקום.
- היזם פנה אל דיירי הבניין בהצעה לחזק את הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כנגד קבלת זכויות הבניה לפי התמ"א.
- לאחר מו"מ ארוך נחתם הסכם בין היזם לבין בעלי הדירות.

- 80% מבעלי הדירות (12) חתמו על ההסכם, כאשר 20% הנותרים (4) התנגדו לתוספת יחידות דיור לבניין.
- הוגשו התנגדויות לועדה המקומית על ידי דיירי הבניין ובעלי דירות גובלות.
- לאחר אישור היתר הבניה על ידי הועדה המקומית, פנה היזם למפקח על המקרקעין על מנת שזה יאשר את הבניה המבוקשת.
- במקביל הוגש ערר לועדת הערר המחוזית על אישור היתר הבניה.
- הועדה המקומית הוציאה את היתר הבניה לחיזוק הבניין, וביצוע תוספות הבניה המבוקשות.
- במקביל בוצע תיקון צו בתים משותפים לשם רישום הערות אזהרה לטובת הבנק המלווה ולטובת הדיירים – רוכשי הדירות.

מצב תכנוני

- לפי תוכנית הר/223 החלה במקום, ניתן לבנות על המגרש עוד קומה אחת דהיינו, יש על המגרש בו מצוי הבניין זכויות בניה בלתי ממומשות של קומה אחת.
- כמו כן, לפי תוכנית הר/444 החלה במקום, ניתן להוסיף לכל דירה בקומה העליונה חדר יציאה לגג בשטח של 60מ"ר בגין כל דירה.

שלב א' – בדיקת כדאיות כלכלית

- במסגרת בדיקת הכדאיות הכלכלית בוצעו הפעולות הבאות:

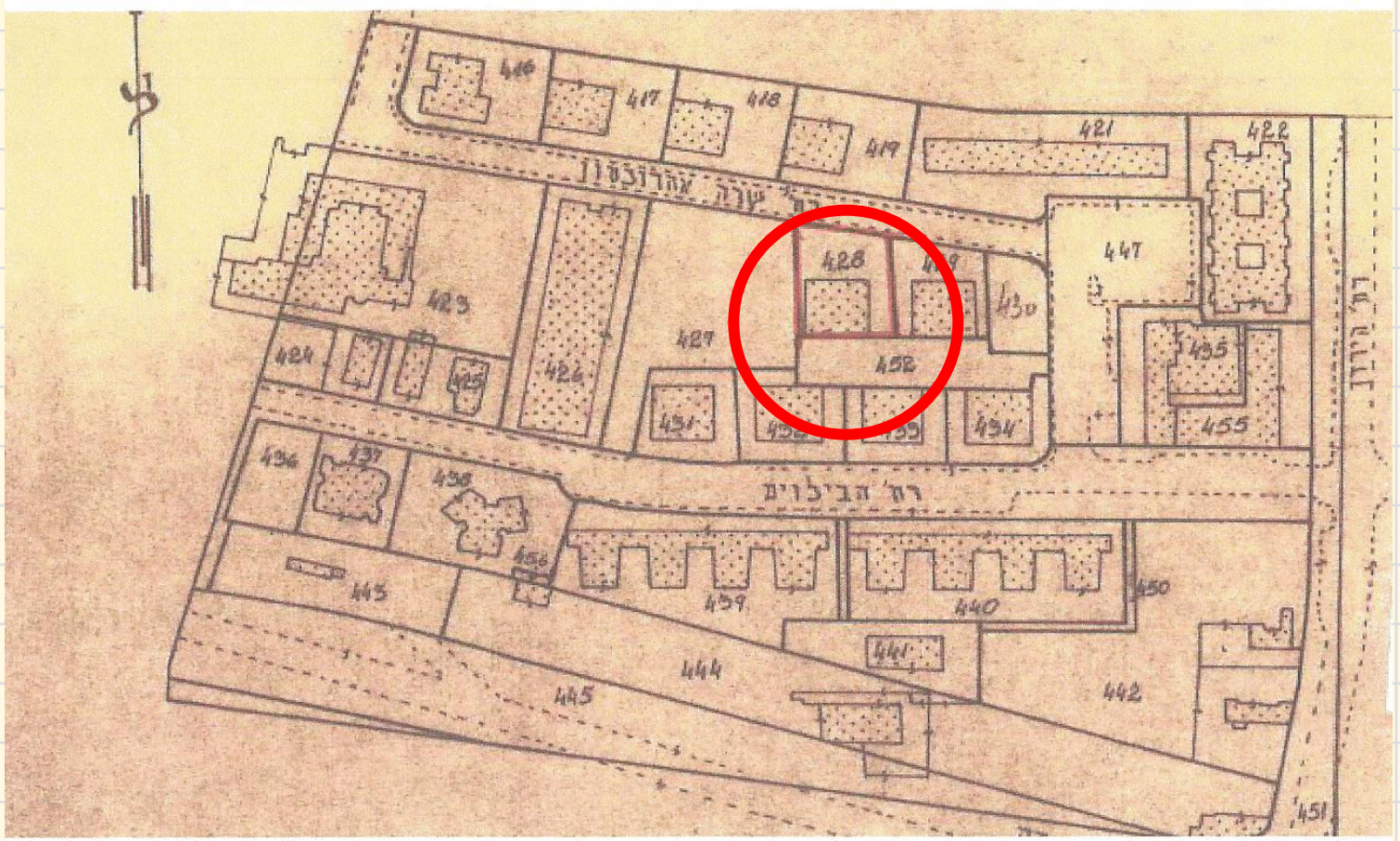
❖ בדיקת תוספות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 (בדרך של עיבוי בניה).

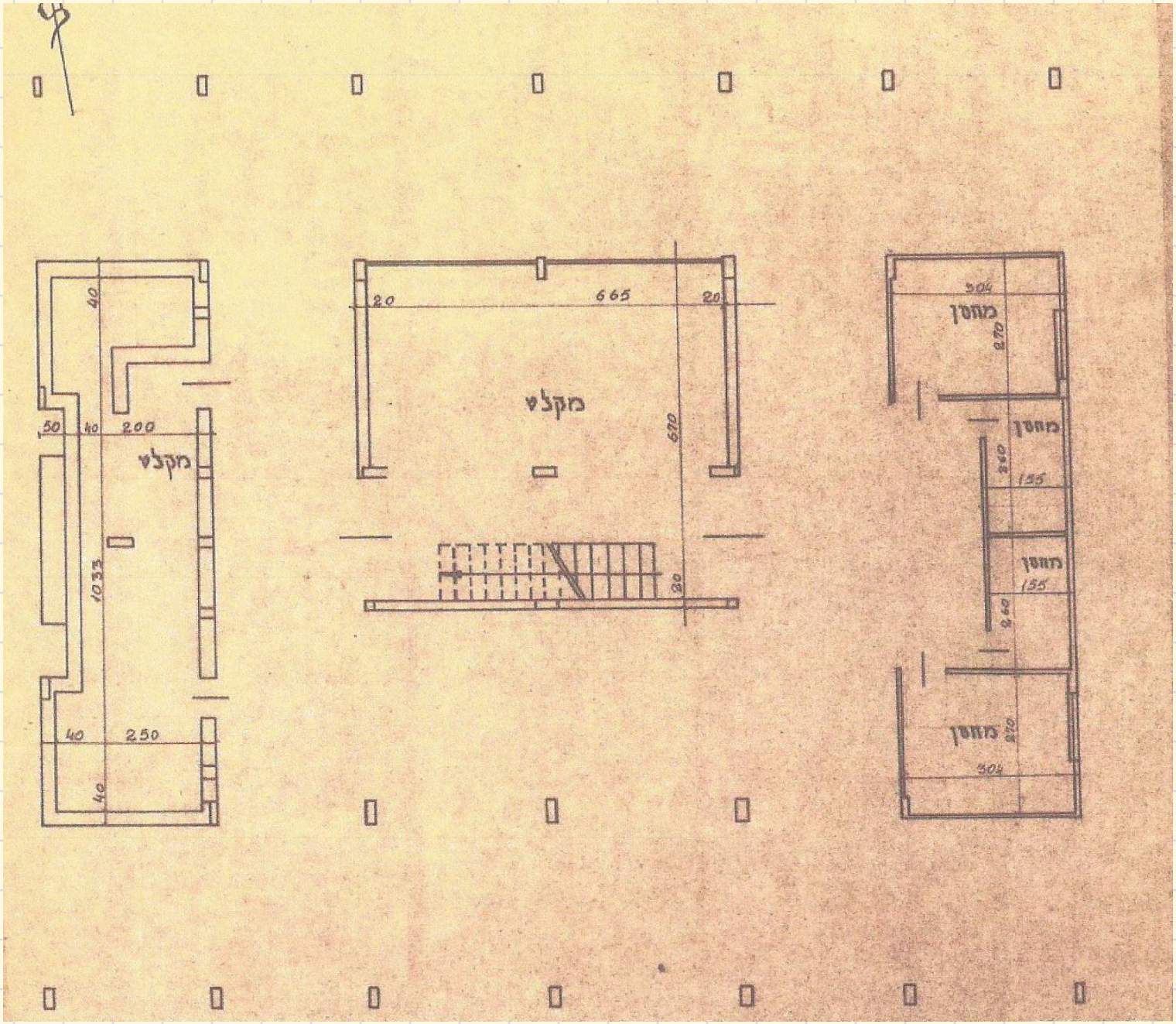
❖ בדיקת מהות ועלות החיזוקים של הבניין, ועלות בניית תוספות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח התמ"א.

❖ בדיקה שמאית של התמורות אותן ניתן לקבל בגין תוספות הבניה שיכול היזם לקבל.

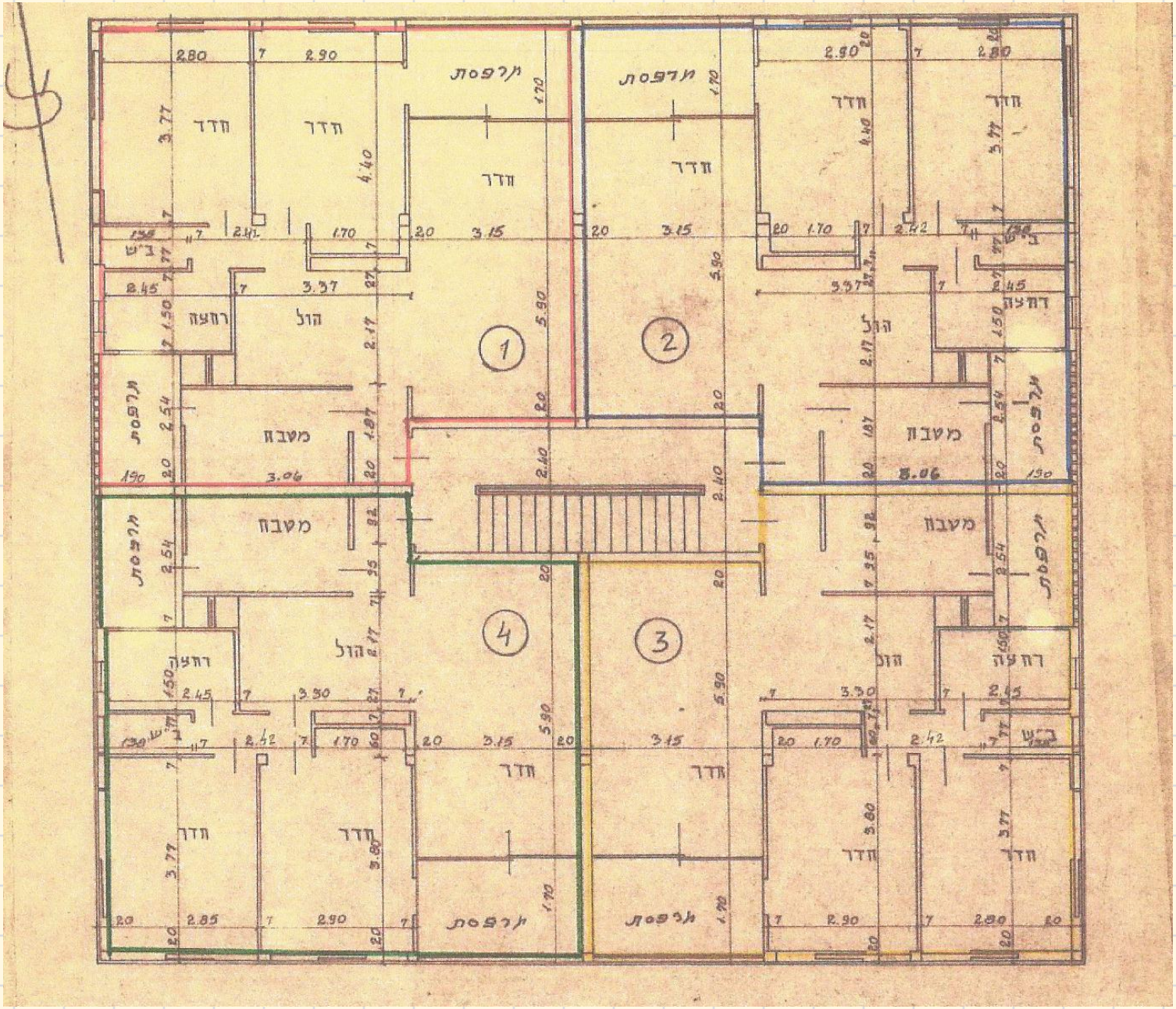
❖ בדיקת משמעויות המיסוי.

תשריט בית משותף של הבניין הקיים





40
50
40
200
מקלט
1033
40
250
40
20
665
20
מקלט
670
20
304
מחסן
270
מחסן
260
155
מחסן
155
260
מחסן
270
304



1
2
3
4
חדר
מרפסת
מטבח
הול
רחצה

תמונות הבניין הקיים

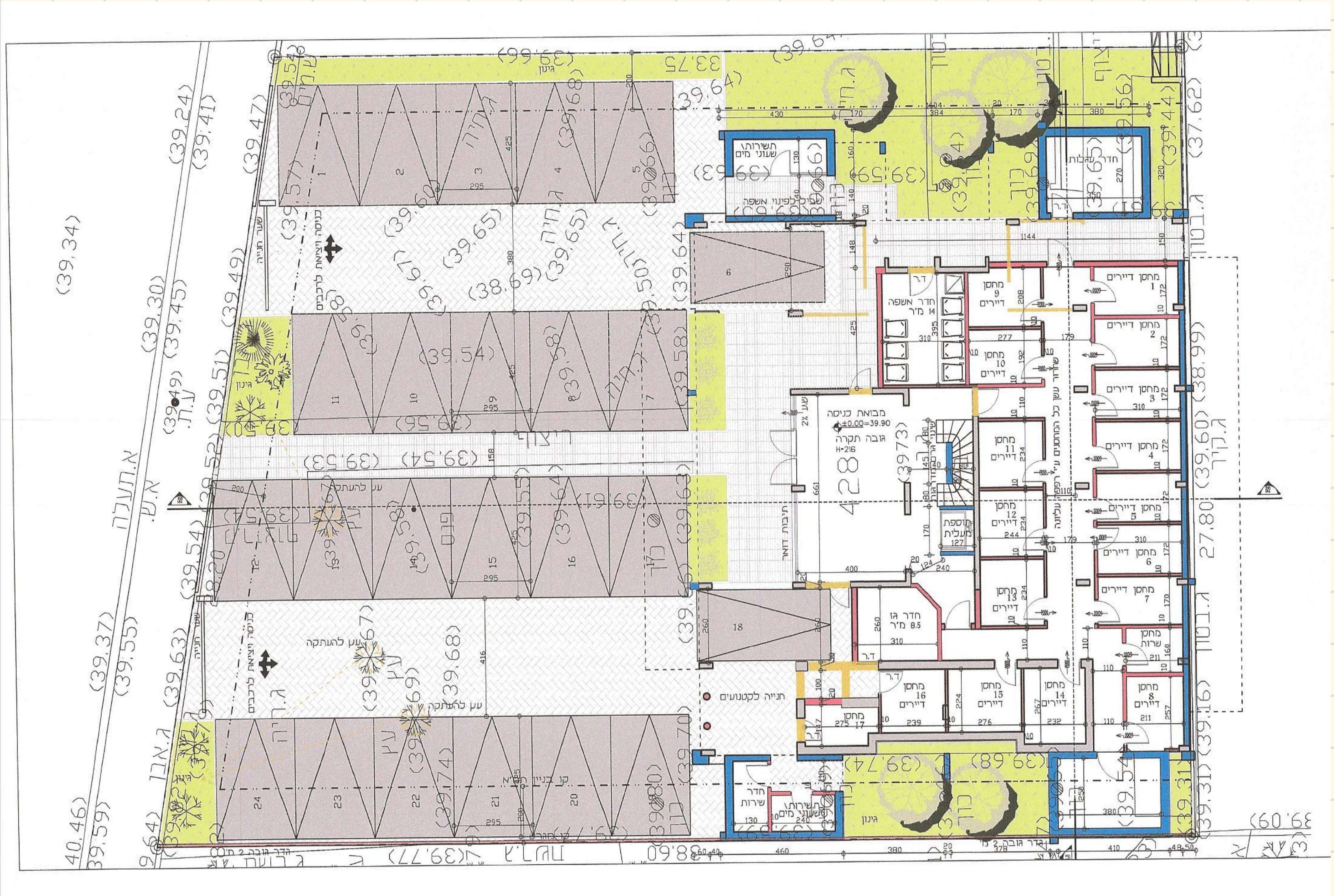
שלב ב' – ניהול מו"מ מול בעלי הדירות בבניין

- ניהול מו"מ עם בעלי הדירות בבניין על:
- זכויות הבניה אותן יקבל היזם (כולל השטחים המשותפים שיועברו לזם).
- תוספות הבניה אותן יבצע היזם בדירות.
- תוספות הבניה אותן יבצע היזם ברכוש המשותף.
- הסדרת מקומות החניה.
- הסדרים בתקופת הבניה.
- חתימת הסכם.

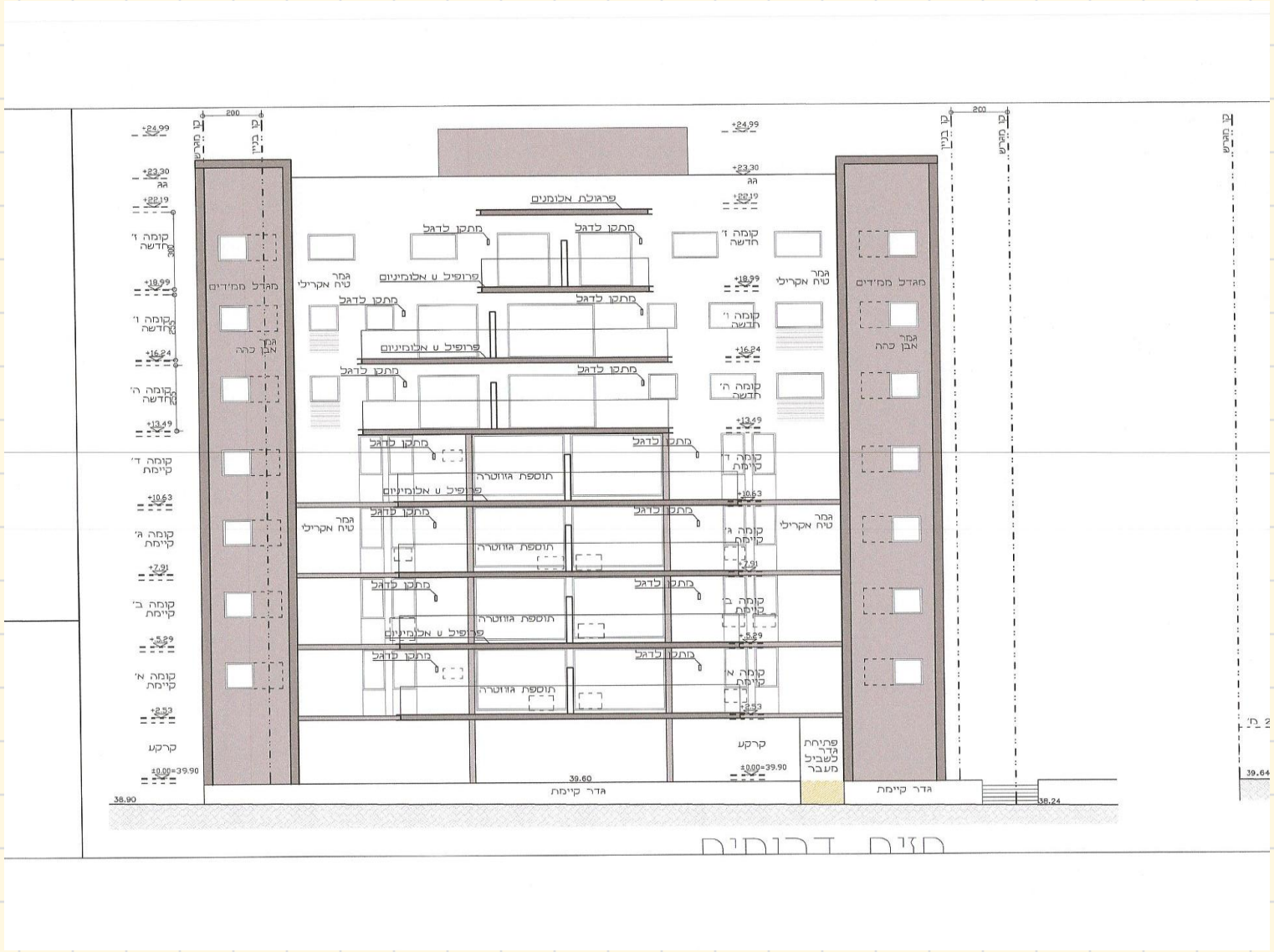
סיכום עם הדיירים במקרה הנדון

- ביצוע שיפוץ חיצוני ופנימי.
- הוספת מעלית בתוך הבניין.
- ביצוע פיתוח השטח.
- תוספת ממ"ד לכל הדירות.
- הרחבת יחידות הדיור הקיימות בכ - 25 מ"ר.
- הוספת מרפסות (גזוזטראות) לדירות הקיימות.
- בניית מחסנים דירתיים בקומה המפולשת.
- תוספת שתיים וחצי קומות, בהן 10 דירות, שיגיעו ליזם.
- רק 12 מתוך 16 בעלי דירות חתמו על הסכם.

תוספות הבניה בקומה המפולשת

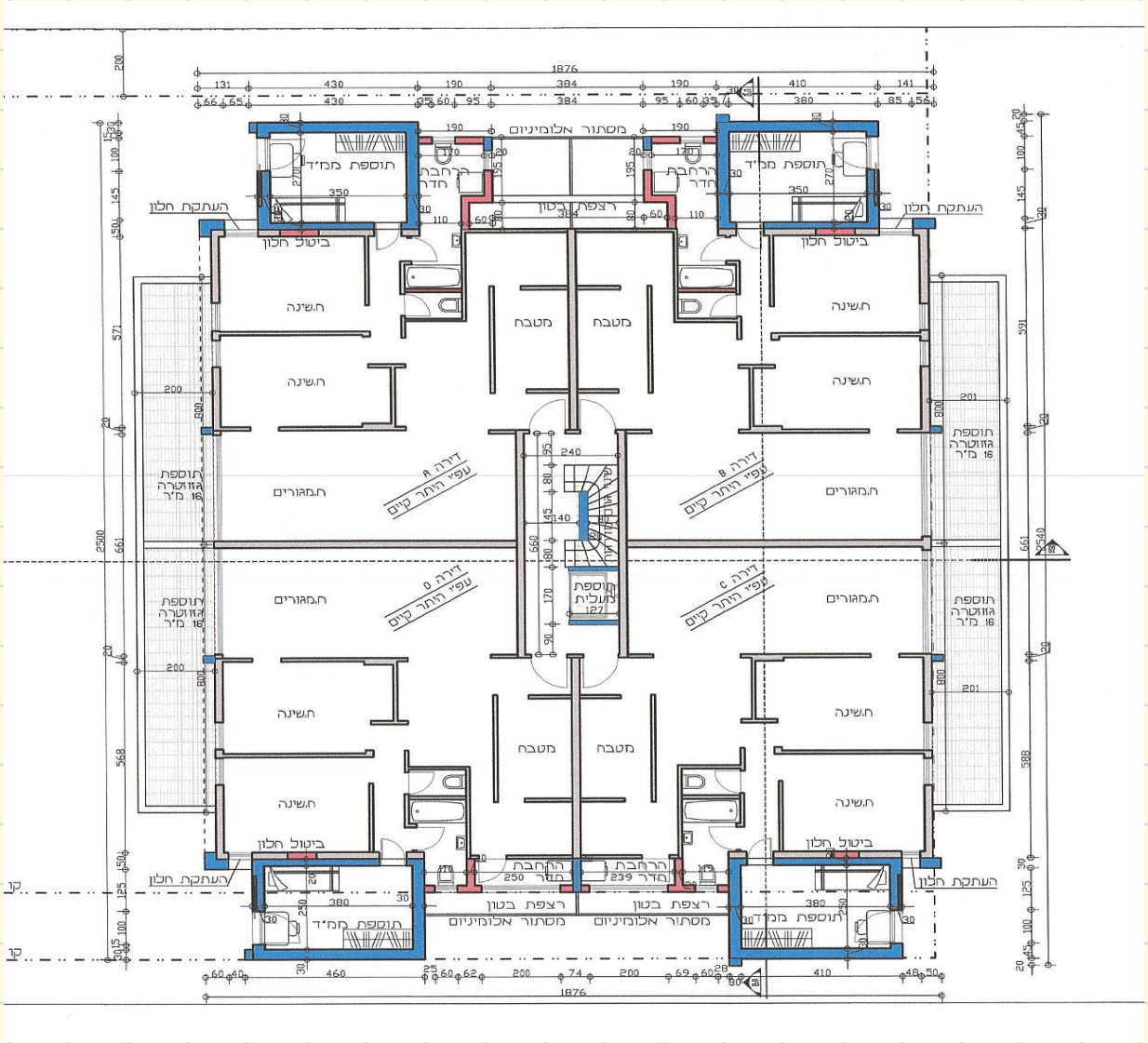


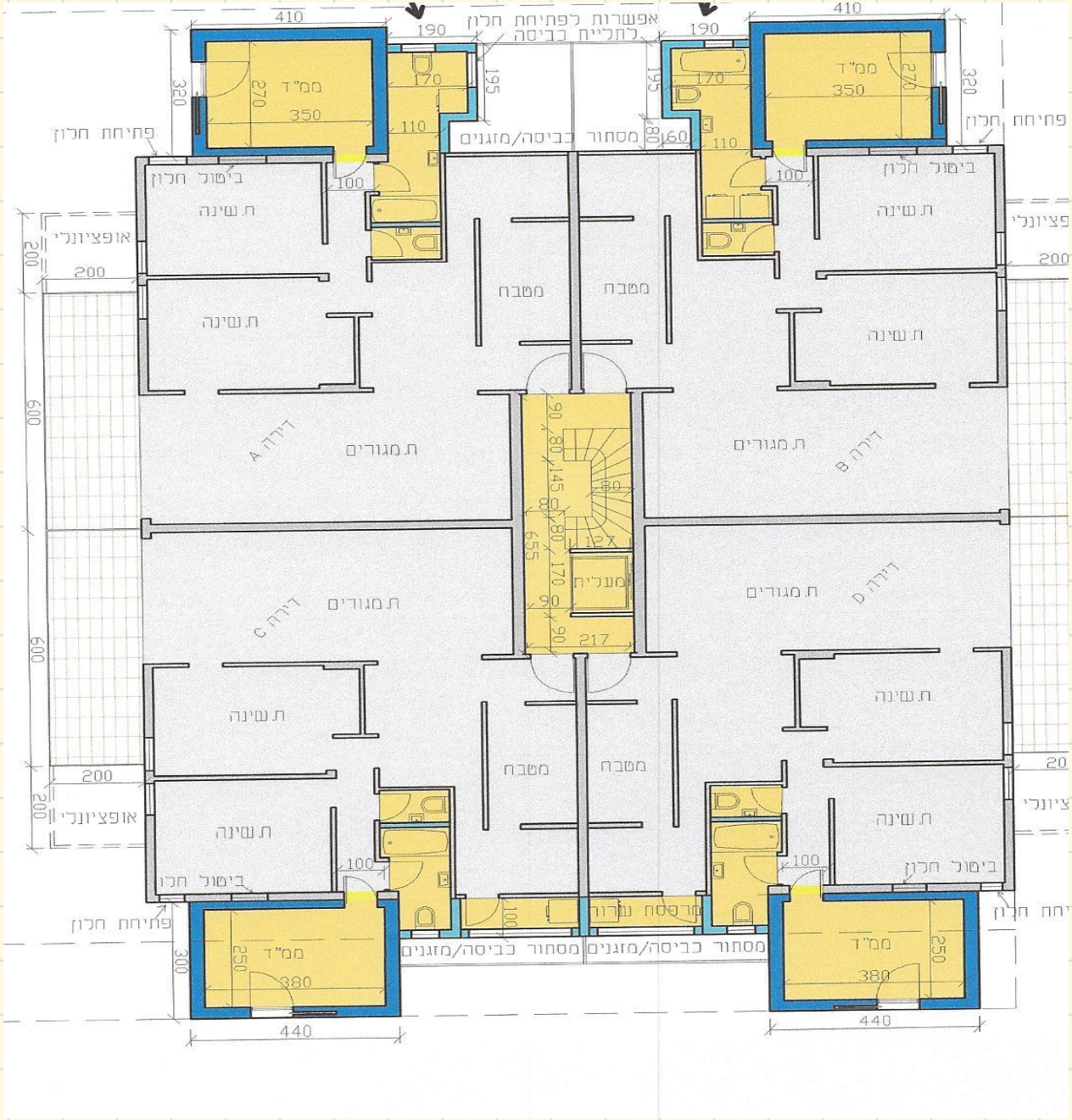
תוספת קומות מכוח התמ"א



+24.99
+23.30
גג
+22.19
קומה ז' חדשה
+18.99
קומה ו' חדשה
+16.24
קומה ה' חדשה
+13.49
קומה ד' קיימת
+10.63
קומה ג' קיימת
+7.91
קומה ב' קיימת
+5.29
קומה א' קיימת
+2.53
קרקע
±0.00=39.90
מגדל ממ"דים
גמר אבן כהה
גמר אבן בהירה
ח.חדש
מסתור אלומיניום
39.33
38.66

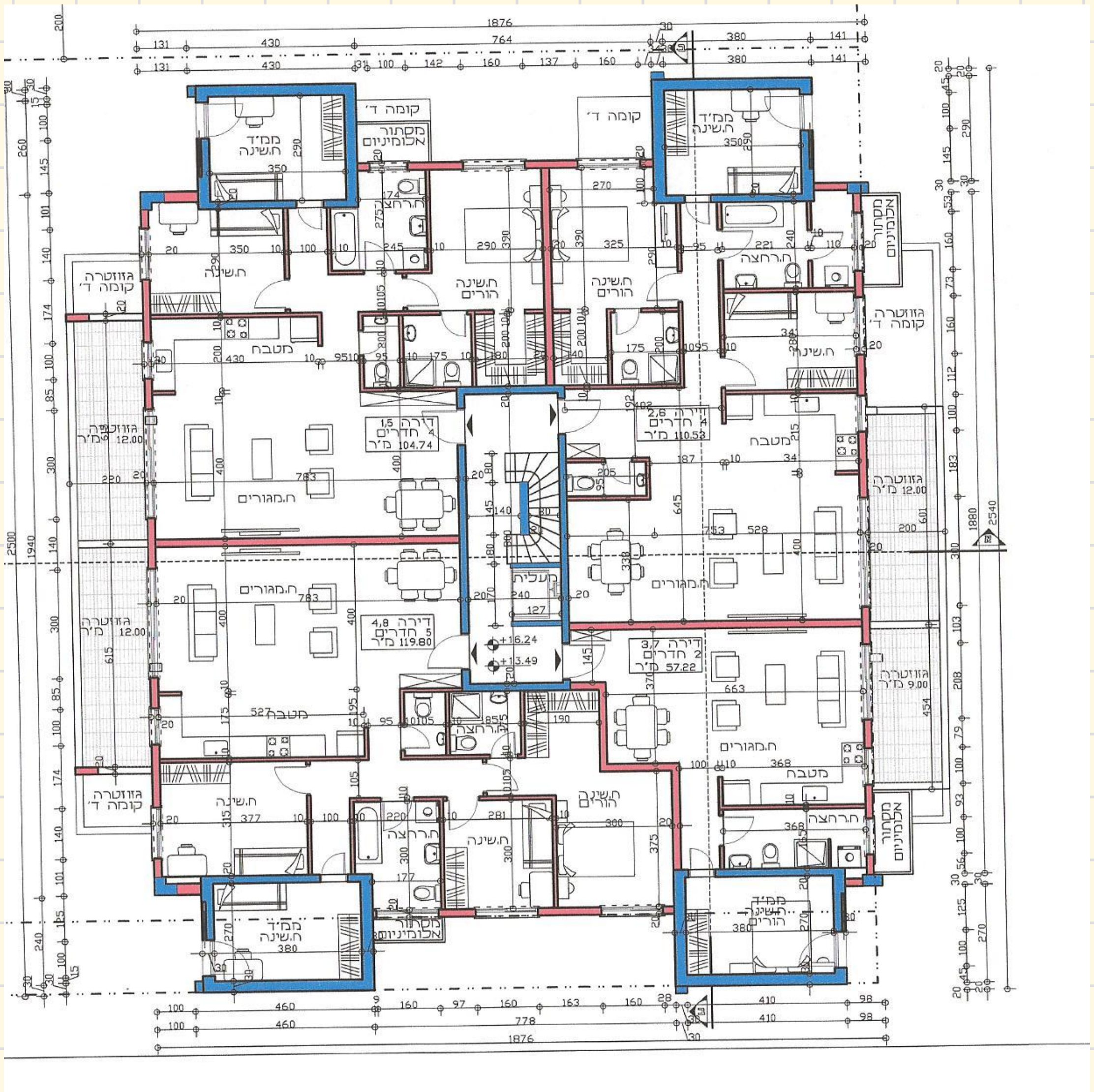
קומה טיפוסית מורחבת





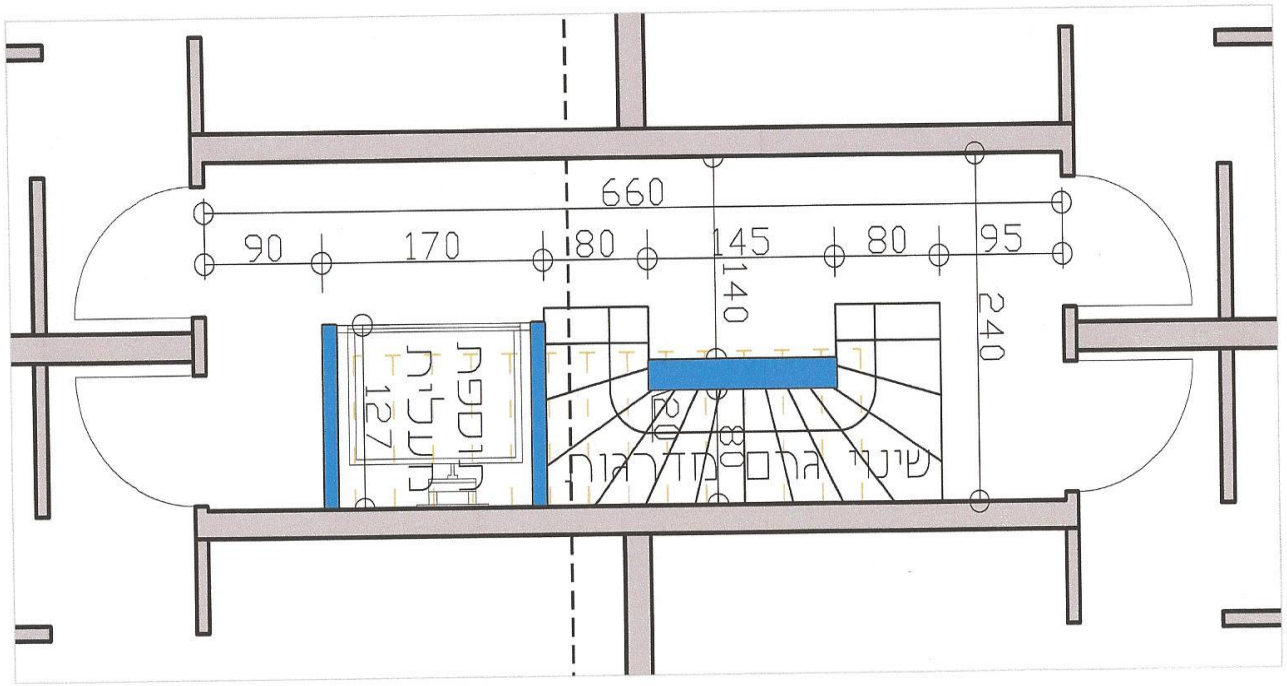
אפשרות לפתיחת חלון
לתליית כביסה
ממ"ד
פתיחת חלון
ביטול חלון
ח.שינה
אופציונלי
מסתור כביסה/מזגנים
מטבח
ח.מגורים
דירה A
דירה B
דירה C
דירה D
מעלית
מרפסת שרות

קומה חדשה



קומה ד׳
מסתור אלומיניום
ממ״ד ח.שינה
ח.רחצה
ח.שינה
ח.שינה הורים
מטבח
ח.מגורים
גזוזטרה קומה ד׳
גזוזטרה 12.00 מ״ר
גזוזטרה 9.00 מ״ר
דירה 1,5 4 חדרים 104.74 מ״ר
דירה 2,6 4 חדרים 110.53 מ״ר
דירה 4,8 5 חדרים 119.80 מ״ר
דירה 3,7 2 חדרים 57.22 מ״ר
מעלית
+16.24
+13.49
1876

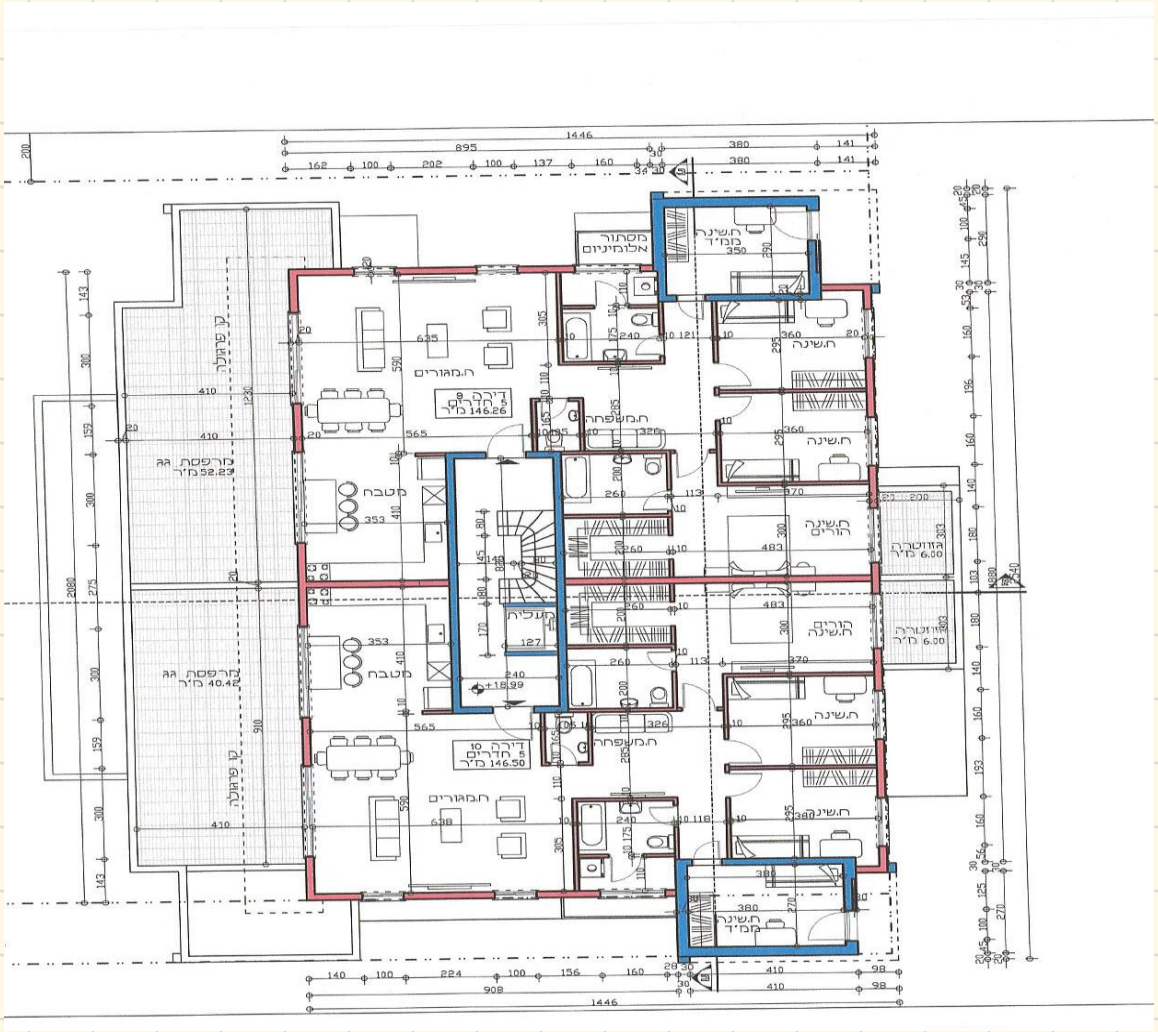
הוספת מעלית

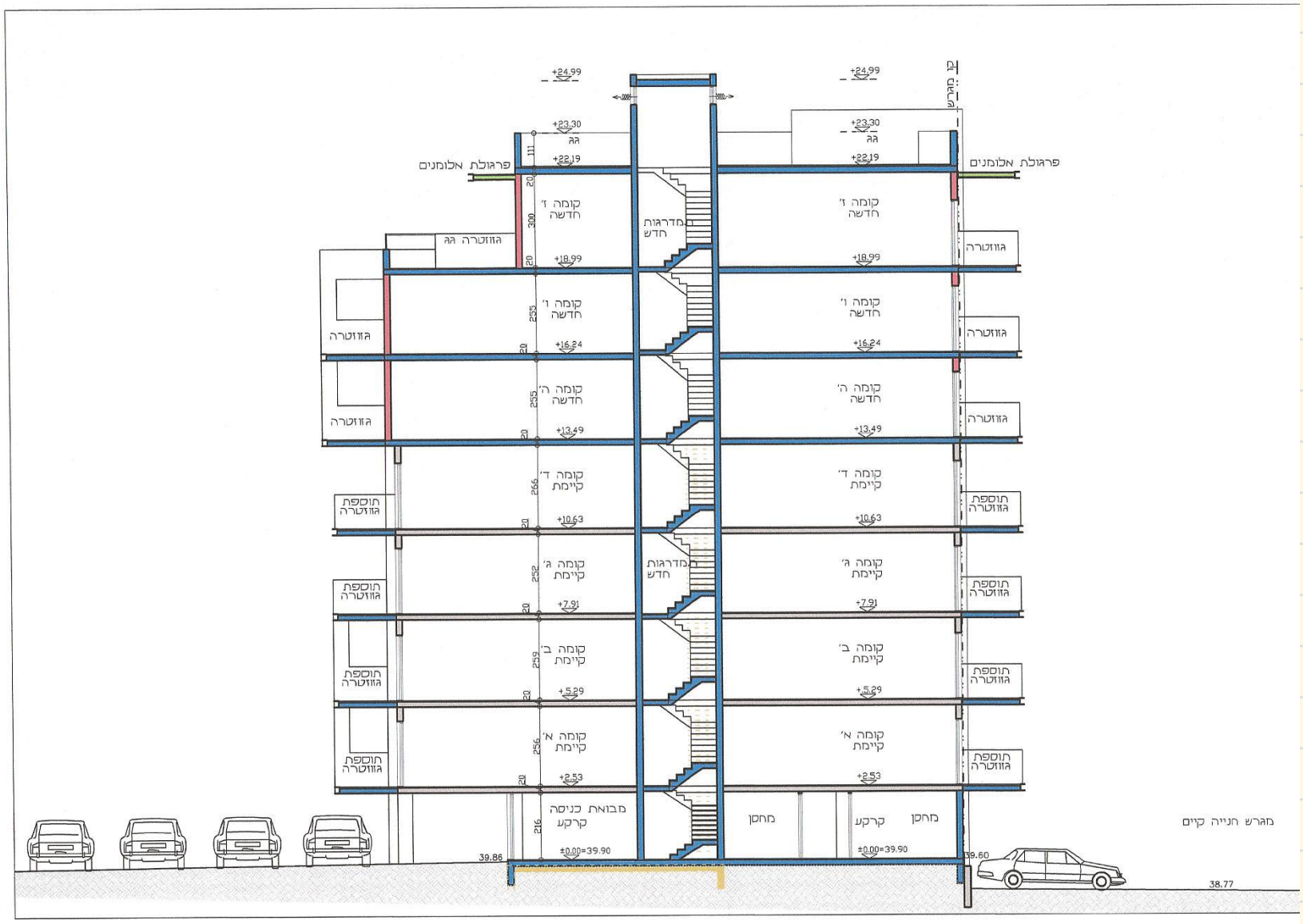


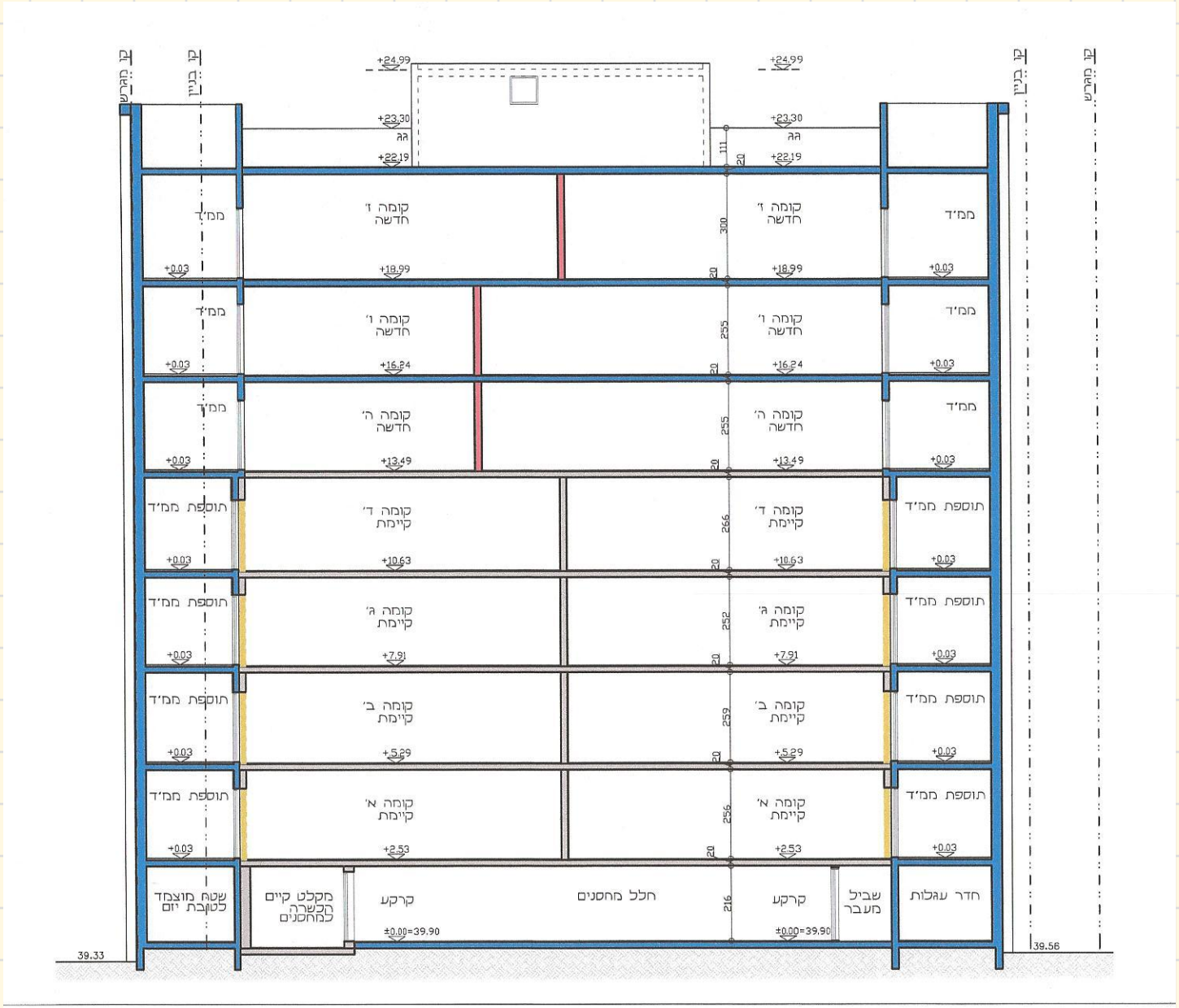
תכנית חמדרגות קומה טיפוסית

ק.נ.מ. 1:50

הוספת קומה חלקית




+24.99
+23.30
+22.19
+18.99
+16.24
+13.49
+10.63
+7.91
+5.29
+2.53
±0.00=39.90
פרגולת אלומנים
קומה ז' חדשה
קומה ו' חדשה
קומה ה' חדשה
קומה ד' קיימת
קומה ג' קיימת
קומה ב' קיימת
קומה א' קיימת
מבואת כניסה קרקע
מחסן
מדרגות חדש
גזוזטרה
תוספת גזוזטרה
מגרש חנייה קיים
39.86
39.60
38.77



קו מגרש
קו בניין
קו בניין
קו מגרש
+24.99
+23.30
גג
+22.19
111
20
קומה ז' חדשה
קומה ו' חדשה
קומה ה' חדשה
קומה ד' קיימת
קומה ג' קיימת
קומה ב' קיימת
קומה א' קיימת
ממ'ד
תוספת ממ'ד
שטח מוצמד לטובת יזם
מקלט קיים הכשרה למחסנים
קרקע
חלל מחסנים
שביל מעבר
חדר עגלות
+0.03
+18.99
+16.24
+13.49
+10.63
+7.91
+5.29
+2.53
±0.00=39.90
300
255
266
252
259
256
216
39.33
39.56

טבלת זכויות

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

השימושים העיקריים (מ"ר)																חלקי שירות (מ"ר)												סה"כ הבנין			
א																ב															
מגורים		משרדים		מסחר			סה"כ			הקומה והמפלס בבנין **	בליטות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	שרות קיים	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד	בניה קיימת	סה"כ												
קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש		שטח	סה"כ												% משטח המגרש	מ"ר									
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		קיים	% משטח המגרש	מ"ר																						
										קומת קרקע		34.29	50.51		126.68	39.35				24.96	250.83	24.96	250.83					24.96	250.83		
326.20	17.21						326.20	34.17	343.41	ראשונה								52.63	52.63	5.24	52.63	5.24	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63	39.41	396.04		
326.20	17.21						326.20	34.17	343.41	שניה								52.63	52.63	5.24	52.63	5.24	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63	39.41	396.04		
326.20	17.21						326.20	34.17	343.41	שלישית								52.63	52.63	5.24	52.63	5.24	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63	39.41	396.04		
326.20	17.21						326.20	34.17	343.41	רביעית								52.63	52.63	5.24	52.63	5.24	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63	39.41	396.04		
	341.02							33.93	341.02	חמישית			21.32				56.03		77.35	7.70	77.35	7.70	77.35	56.03				41.63	418.37		
	341.02							33.93	341.02	שישית			21.32					56.03							56.03			41.63	418.37		
	263.27							26.20	263.27	שביעית			21.84				27.91		49.75	4.95	49.75	4.95	49.75					31.15	313.02	92.67	
	-0.01							0.00	-0.01	גג			24.08						24.08	2.40	24.08	2.40	24.08					2.40	24.07		
1304.80	1014.14						1304.80	230.74	2318.94	סה"כ המבנה		34.29	139.07		126.68	39.35	83.94	266.55	689.88	68.67	3008.82	68.67	689.88	266.55	83.94	39.35	126.68	299.41	3008.82	92.67	
									א										ב		ג								ג		
1304.80	1014.14						1304.80	230.74	2318.94	מעל הקרקע		34.29	139.07		126.68	39.35	83.94	266.55	689.88	68.67	3008.82	68.67	689.88	266.55	83.94	39.35	126.68	299.41	3008.82	92.67	
										מתחת הקרקע																					

* יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הדף.
** פירוט נוסף נמצא בדף ההסבר.

הערות: 1. במידה שקיימים יותר משלושה שימושים יש להשתמש בטופס נוסף.
2. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.

הערה:
ס"הכ השטחים המבוקשים א + ב = ג
חייבים להיות לשטחים המותרים א1 + ב1 = ג1

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (ע"פי אסמכתא: חוק. תקנות. תכנית)

שלב ג' – הכנת המסמכים הנדרשים לפי נספח 2 והגשתם לועדה המקומית

- הגשת מסמכים המוכיחים את הצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, ואת שיטת החיזוק המוצעת.
- על מהנדס הועדה המקומית לבדוק את המסמכים כתנאי לדיון בפני הועדה המקומית.
- קבלת אישור מהנדס הועדה למסמכים.
- ללא אישור – הועדה המקומית אינה יכולה לדון בבקשה להיתר.

שלב ד' - הגשת בקשה להיתר בניה ודיון בועדה המקומית

- הגשת בקשה להיתר בניה.
- ביצוע פרסום לפי סעיף 27 לתמ"א 38.
- ביצוע פרסום הקלות.
- שמיעת התנגדויות.
- הפעלת שיקול דעת הועדה המקומית:
  - מכוח סעיף 22 לתמ"א.
  - בנושאים עיצוביים.
- דיון בבקשה להיתר וקבלת החלטה של הועדה המקומית.

שלב ה' - ערר על החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר בניה

- ניתן להגיש ערר על החלטת הועדה המקומית לדחות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א.
- עמדת ועדות הערר בעררים לפי סעיף 27.
- חשיבות בתוספת ממ"דים, גם אם אלה נבנים מחוץ לקווי הבניין (בהקלה).

שלב ו' -הסדרת הנושא הקנייני

- פניה למפקח על המקרקעין לאישור תוספת יחידות דיור.
- הצמדת חניות בחצר הבניין לדירות החדשות.
- סוגיית הדייר הסרבן.

שלב ז' - קבלת מימון

- קבלת מימון בנקאי ליזם – ניהול מו"מ עם מוסד בנקאי.
- צורך ברישום הערת אזהרה לטובת גורם ממן את רכישת דירות היזם.
- שיטות לרישום הערות אזהרה על הרכוש המשותף.