תאריך : 08.09.2026
מס' בקשה / מינוי : 1381-2026
מספרנו : 9154

לכבוד

מר אדם קדש
דוא"ל:
באמצעות מר דרור גולדנברג שמאי מקרקעין
דוא"ל: drorgolden@gmail.com
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי
דוא"ל: rami@363.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

נכס המהווה – דירת מגורים

גוש : 6106 חלקה : 649 תת חלקה: 7

רחוב הזוהר 17, שכונת "בבלי"

תל–אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1381-2026 מיום 30.06.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית תא/3729א' (רובע 4).

גורם המימוש : בדרך של מכר [הסכם נכרת ביום 23.02.2026].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 16.08.2026, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני)[1] ובסביבתו נערך ביום 31.07.2026 ע"י החת"מ.

ביום 31.05.2022 נערך על ידי ביקור (חיצוני) בבניין בו מצויה הדירה המהווה את מושא ההחלטה דכאן ובסביבתו, זאת במסגרת החלטה שערכתי בבניין הנדון בגין מימוש בדרך של מכר, של דירה אחרת, המצויה בקומה השניה בבניין. (החלטה מיום 11.07.2022, מינוי 2022-893, מספרנו 8387, להלן: **"החלטתי הקודמת").**

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הזוהר 17, שכונת "בבלי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6106.
חלקה	:	649.
תת חלקה	:	7.
שטח חלקה רשום	:	657 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה שניה [מעל קומת קרקע/עמודים], בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית. הבניין הנתון בנוי בקיר משותף חלקי מצדו הצפוני עם בניין המצוי בתחום חלקה 672 בגוש 6106 בכתובת הזוהר 19.

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רמי סויצקי, מיום 05.05.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דרור גולדנברג, מיום 12.07.2026.

6.3. מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 11.08.2026.

6.4. הודעה על חיוב בהיטל השבחה ודרישת תשלום מיום 26.05.2026.

6.5. העתקי רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגו"ח 6106/649/7, מיום 23.02.2026.

6.6. העתק הסכם המכר אשר נחתם ביום 23.02.2026 בין אדם ודלית קדש (המוכרים) לברק לוזון ונעם קיני (הקונים).

6.7. תכניות בקשה להיתר והיתרים מילוליים שניתנו בחלקה הנדונה.

[1] **הצדדים הסכימו כי אין צורך בביצוע ביקור פיזי פנימי בנכס.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/3729א"	17.06.2018	פרסום ברשומות, 30.05.2018 י.פ. 7818, בעיתונות 01.06.2018

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב הזוהר 17, שכונת "בבלי", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת " בבלי" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 3-5 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רחוב הזוהר תחילתו ברחוב הרב קוסובסקי בצפון והמשכו בדרום עד רחוב הנשיאים. רחוב הזוהר מתפצל לשני מפלסים, עם שדרה ביניהם, כ- 35 מ' מפינת רחוב הרב הרצוג ומתאחד שוב מדרום, לאחר כ- 180 מ'. רחוב הזוהר הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים. הנכס מצוי בצדה המערבי של שכונת "הבבלי", מערבית לרחוב הזוהר.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול וכיו"ב].

נגישות

הן הגישה הרגלית והן הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב הזוהר.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב הזוהר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6106.
חלקה	:	649.
שטח חלקה רשום	:	657 מ"ר.
צורת החלקה	:	אי-רגולרית [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית. הבניין הנתון בנוי בקיר משותף חלקי מצדו הצפוני עם בניין המצוי בתחום חלקה 672 בגוש 6106 בכתובת הזוהר 19.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 63 מ"ר [2], המצויה בקומה שניה [מעל קומת קרקע/עמודים] בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/קרקע וקומת מרתף בנויות חלקית.

הבניין הנתון בנוי בקיר משותף חלקי מצדו הצפוני עם בניין המצוי בתחום חלקה 672 בגוש 6106 בכתובת הזוהר 19. כמו כן, בתחום קומת הקרקע/עמודים של הבניין הנתון ישנן 6 מקומות חניה [עפ"י מסמכי תיק הבית המשותף] כאשר הגישה המוטורית אליהן מתבצעת דרך רחוב הזוהר. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים לצד מצב הרישוי הקיים בפועל, הבניין הנתון מכיל סה"כ 12 יח"ד, כאשר בכל קומה ישנן 3 יח"ד [קומות א' – ד' (מעל קומת קרקע/עמודים)] שנבנו בהיקף גרעין מרכזי הכולל גרם מדרגות פנימי המקשר בין הקומות, לצד תא מעלית נוסעים.

להלן חלוקה פונקציונאלית של הבניין הנתון עפ"י המופיע במסמכי תיק הבית המשותף

קומת מרתף מכילה: מקלט.

קומת הקרקע/עמודים מכילה: 2 מחסנים [תתי-חלקות: 2 - 1].

קומה ראשונה [א'] מכילה: 3 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 5 - 3].

קומה שניה [ב'] מכילה: 3 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 8 - 6].

קומה שלישית [ג'] מכילה: 3 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 11 - 9].

קומה רביעית [ד'] מכילה: 3 יח"ד [להלן: תתי-חלקות: 14 - 12].

סה"כ הבניין הנתון מכיל 16 תתי-חלקות [כולל הרכוש המשותף].

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

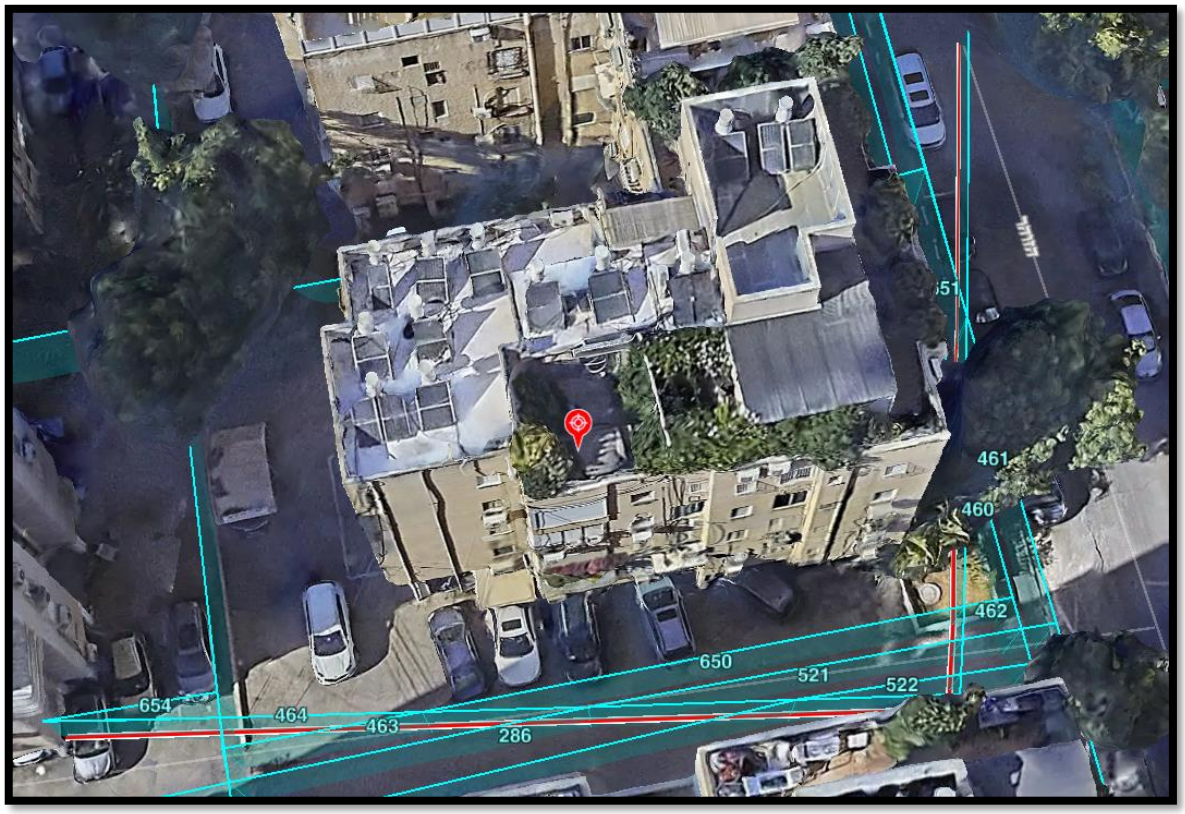
מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

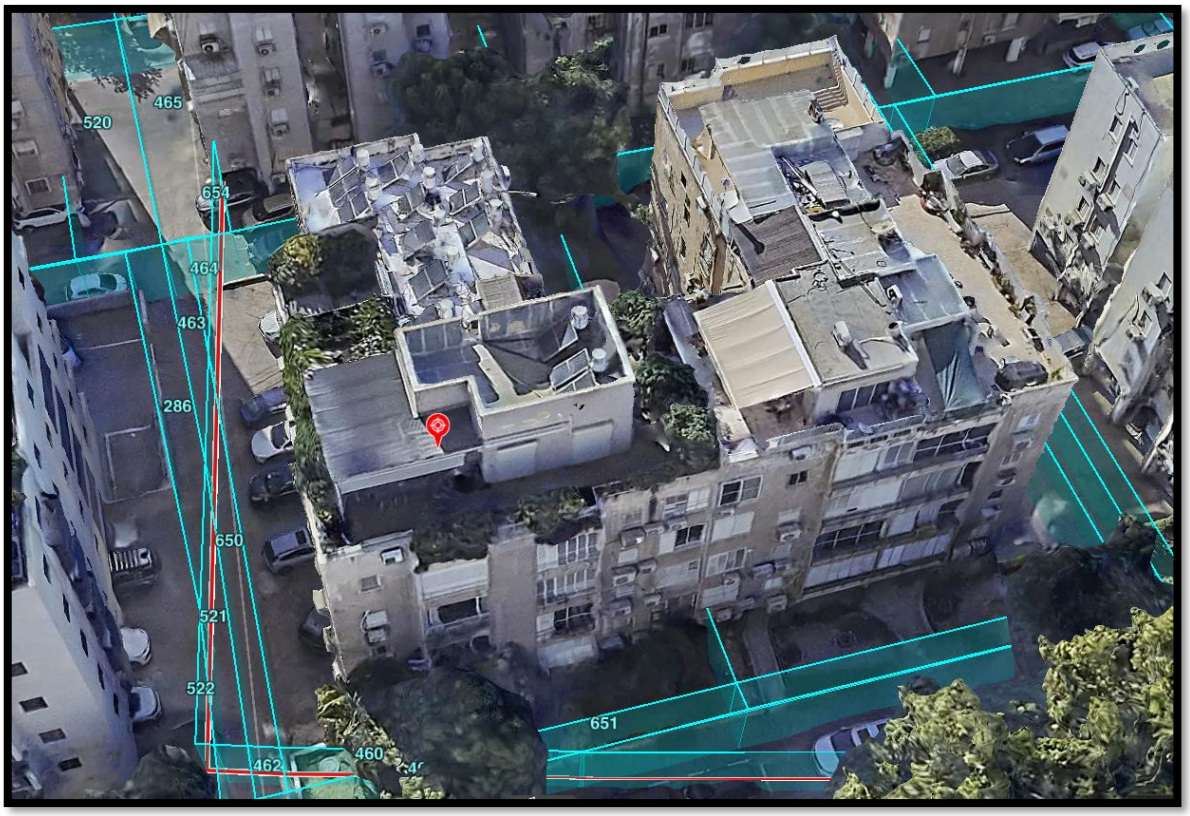
[2] שטח דירת המגורים אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ועפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תצלום אוויר של הבניין והגג – מוצפן [מתוך אתר סימפלקס]



תצלום אוויר של הבניין והגג – לא מוצפן [מתוך אתר סימפלקס]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית הכניסה לבניין מעת הביקור בנכס



החלקה וסביבתה (מתוך אתר גובמאפ)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 67408, מיום 23.02.2026, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	6106.
חלקה	:	649.
תת חלקה	:	7.
הנכס	:	דירת מגורים בקומה השנייה, בשטח רשום של 63 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	21/357.
זכויות רשומות	:	בעלות – על שם קדש אדם ודלית, בחלקים שווים.
הערות	:	רשומה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל הבעלים.

9.2 הסכם מכר מיום 17.02.2026 של הנכס הנדון

נחתם בין אדם ודלית קדש ("המוכרים") לבין ברק לוזון ונעם קיני ("הקונים"). התמורה: 3,900,000 ₪. מיסים: כחוק.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות II".
אחוזי בניה	:	25% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי [3]	:	750 מ"ר.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ'; צדדי – 4 מ' [4]; אחורי – 6 מ' [5].

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156ב' – 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר מס' 50 – אדמות מזרח תל-אביב הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע- מרתפים".

[3] שני בעלים יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום הנ"ל –בתנאי ששטח שנים יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה.

[4] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.

[5] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

<u>בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
3. בליטות כמוגדר בתקנות.
4. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
5. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

<u>מבני מגורים [כולל מבנים עם חזית מסחרית]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
2. בליטות כמוגדר בתקנות.
3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/CD

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 01.02.1945.

תכנית תא/CD מכילה את הוראות תכנית תא/50.
מטרת התכנית כוללת, בין היתר, התווית דרכים חדשות, הקצבת קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים ולמגרשים ציבוריים, וחלוקת הקרקעות לאזורים בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

תכנית 247

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18.10.1951.

מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב ארלוזורוב ורחוב C [כביש נתניה] לשם הקלה על תנועת כלי הרכב ההולכת וגדלה.

תכנית תא/763

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
ב. לתקן את תכנית מתאר מס׳ 50, אדמות מזרח תל-אביב על תיקוניה.

תקנות החנייה

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וכרצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ״י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בינוי מאושרת ופרט למקרים שהחנייה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד׳.
תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ״ר.
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה ל-2 מגרשים או יותר וכן רשום שעבוד הדדי למעבר לכלי-רכב, הריסת גדרות וכד׳, באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לוועדה המקומית.
ג. אתור מקומות החניה בכל במגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעות רצון מה״ע. פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.
ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מ׳.
ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת-קרקעי.
ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ׳. הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ׳.

תכנית 679

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1018 מיום 27.06.1963.

מטרת התכנית היא לאסור תחולת השימושים המותרים עפ״י סעיף מס׳ 36 א׳ באזורי המגורים ואזורי המסחר ולתקן בהתאם לכך את תכנית תא/50.

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א׳**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל׳ 02–6569085 ׀ **פקס׳** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא״ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית 464</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.07.1968.

יעוד	:	" אזור מגורים II – ד' ".
קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה.
אחוזי בניה לקומה	:	בכל קומת מגורים לא יעלו על 25%.
שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
צפיפות	:	במגרש בן 750 מ"ר לא תעלה על 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים לקומה, וסה"כ 8 דירות בכל ארבעת הקומות או 10.7 יח"ד לדונם נטו.
קווי בניין	:	חזית – כמסומן בתשריט [יהיו כפופים לתנאים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הוועדה המקומית]; צדדי - בבנייה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט, ו- 4 מ' מהצד השני; אחורי - 8 מ', פרט למגרשים הגובלים ממזרח לדרך חיפה או לרחוב הזוהר בצדו המזרחי, הגובל בהרחבה – בהם תהיה הוועדה המקומית רשאית להקטין את המרווח האחורי עד 4 מ'.

<u>תכנית תא/495</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.07.1968.

יעוד: " אזור מגורים II – ד' ".
מטרת התכנית היא לשנות את תכנית תא/50.

<u>תכנית 1184</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1620 מיום 30.04.1970.

התכנית קובעת, בין היתר, כי באזור מגורים II – ד' צפיפות המגורים תהיה 3 דירות לקומה.

<u>תכנית 1356</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1690 מיום 14.01.1971

מטרת התכנית היא לקבוע את רצועות הקרקע במרווחים הצדדיים של המגרשים הפונים לדרך חיפה ושהגישה אליהם היא מרחוב הזוהר, בדרכים ציבוריות לצורכי גישה ותמרון של כלי רכב כמסומן בתשריט, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 464.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית</u> 1364

פורסמה למתן תוקף מיום 09.06.1974.

מטרת התכנית היא להגדיל את הצפיפות באזור מגורים II – ד' לגבי החלקות ששטחן אינו קטן מ- 825 מ"ר ולשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 1184 על שינוייה.

יעוד	:	" אזור מגורים II – ד' ".
שטח מגרש מינימאלי	:	825 מ"ר.
צפיפות	:	4 דירות בכל קומה, סה"כ 16 דירות על החלקות ששטחן אינו קטן מ- 825 מ"ר כמפורט בתכנית מס' 1364.

<u>תכנית</u> 1188

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 10.11.1969.

<u>מטרת התכנית</u>

מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על הגג של הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית מס' 763 על תיקוניה.

<u>תכנית תא</u>/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

התכנית מתירה הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל אביב-יפו.

<u>תכנית תא</u>/1680

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

<u>סעיף 6, ציטוט</u>: שטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת לא יעלה על 40% משטח הגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 11[א], ציטוט</u>: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.

<u>סעיף 11[ד], ציטוט</u>: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.

<u>סעיף 13, ציטוט</u>: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.

ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

<u>סעיף 14, ציטוט</u>: איסור יציאות לגג.
למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

<u>סעיף 15, ציטוט</u>: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.

ג. האישור יינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית. אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה]. שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.
יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>
לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>
הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>
גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.
במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

<u>ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>
קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

<u>קווי בניין בקומת מרתף</u>
קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבניין.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

<u>השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]</u>
חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "ס"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית, לאותו בניין או קבוצת בניינים, ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
- מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר המדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
- פרגולה מותרת בשטח הגג הפנוי.
- בבניין העומד בהגדרות לעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת 2 יח"ד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל- 2 יח"ד ושטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.
תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>שטח:</u>

א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר [כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

ב. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. <u>גובה:</u>

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. <u>מיקום:</u>

א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.
כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

<u>אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.

2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג

4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.

5. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. <u>היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:</u>

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:

א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.

ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.

4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

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

ג. <u>פרגולות:</u>

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].

2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי.

במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מספר קומות מרתף</u>

תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.

<u>קווי בנין</u>

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

<u>גובה קומות המרתף</u>

גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

<u>בית צמוד קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות נוספות</u>:

1. לא יותרו מגורים במרתף.

2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטו] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

4. 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 אליה הוא מוצמד.
במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

<u>בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשיה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.

4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות	-	תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
תוספת אגף	-	תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
הרחבת הקיים	-	תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
קומה חלקית בגג	-	תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
מרחב מוגן	-	התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
קומה מפולשת	-	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
קווי בניין	-	באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימת בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15, כדלהלן [ציטוט]: *" על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין [0 אפס] לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

שטח הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכיו"ב.
בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.
עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס נשוא ההחלטה מצוי **<u>מחוץ</u> לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ג'–2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 06.08.2012.

מטרת התכנית לעדכן אץ הוראות תכנית מתארת מקומית ג' לשיפור רווחת המגורים, לעודד התחדשות מבנים ואת השימוש במפלס הגג בתחום שכונת בבלי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה.

ב. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

ג. קביעת הוראות לנסיגות על גגות שטוחים.

ד. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגגות.

ה. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.

ו. ביטול הוראות תכנית מתאר מקומית ג' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מסמכי מדיניות</u>

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה [6] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה [ליצירת קומה טיפוסית] מתוקף תמ"א 38.

תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים. שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[6] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מיצב חדש [7]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

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.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם מחוץ לתחום הכרזת 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 נושאיות 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 בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג 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 גג 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 גג 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 גג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.

[7] **הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

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. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 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. בקוטג'ים 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.

א. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ב. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ג. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ד. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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 תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית 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'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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 תכניות 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.
<u>מרתפים</u>: 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 מגוננים 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 תכסית 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.

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים</u>:

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, מותניית 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.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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. **<u>שטחי הבניה</u>** - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. **<u>שטח בניה קיימת על הגג</u>:**

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. **<u>מספר קומות</u>** - 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. **<u>גובה קומות התוספת</u>** - [כולל גובה קומת הגג] יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 4.3 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. **<u>נסיגות בקומות התוספת</u>** - 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 חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. **<u>הוראות לקומת הגג</u>** - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
מחוץ לאזור ההכרזה תכסית 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 יח"ד 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 ראשיים:

- 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:

- **<u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:**

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.

- **<u>בתחום ההכרזה</u>:**

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.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- 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.

תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מיום 01.01.1980:
תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.
תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.
תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ליום 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.

<u>בנייה בקיר משותף</u>:
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.

<u>סגירת קומה מפולשת</u>:
תותר 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.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תוספת מרפסות</u>:

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.

תותר 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 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.

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

בתכנית הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

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

<u>הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 844 מיום 19.02.1971

גוש : 6106 ; 6107.
חלקה : 77 ; 121 ; 122.
רחוב : רחוב הזוהר 17.
בעל ההיתר : ברמן זאב ואברהם.

על פי אישור הוועדה המקומית האמורה, ועדת בנין ערים מיום 25.12.1970, מס' 3849, מותר:

לבניין בית בן 5 קומות המכיל: בקומה א' מקלט, כניסה, תא מעלית, חדר הסקה וחדר אשפה ושטח חנייה ל- 5 מכוניות, ש.פ. וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה' 3 דירות מגורים בנות 2 וחצי חדרים וח"ש, חדר מדרגות ותא מעלית. על הגג חדר מדרגות, חדר מכונות למעלית ו- 2 יציאות תוספות לגג.

להלן, שטחי הבנייה הרלוונטיים המופיעים בתשריט היתר הבניה

מהות	שטח בנוי	שטח מרפסות
קומת מרתף	33.73 מ"ר	-
קומת קרקע	42.97 מ"ר	-
קומה א'	188.04 מ"ר	61.88 מ"ר
קומה ב'	188.04 מ"ר	61.88 מ"ר
קומה ג'	188.04 מ"ר	61.88 מ"ר
קומה ד'	188.04 מ"ר	61.88 מ"ר
קומת הגג	36.29 מ"ר	-

היתר בניה מס' 230776–3 מיום 04.12.2003

גוש : 6106.
חלקה : 649.
שכונה : בבלי.
רחוב : רחוב הזוהר 17.
בעל ההיתר : שלוסברג אוסקר, פורמן גרשון, בדנר איל, דומני חמדה.

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מס' 377 מיום 10.03.2003, מותר להקים במקום המתואר לעיל:

הרחבת 4 יחידות דיור באגף שלם בחלק הצפוני-מערבי של הבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 1625–13 מיום 02.03.2014

גוש	:	6106.
חלקה	:	649.
שכונה	:	בבלי.
רחוב	:	רחוב הזוהר 17.
בעל ההיתר	:	אולשר שי.

על פי אישור של רשות רישוי בישיבתה מספר 20130054 מיום 22.05.2013, מותר להקים במקום המתואר לעיל:

הריסת הבנייה הקיימת במפלס הגג בציידו הדרומי והקמת חדר יציאה חדש, עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מרפסת גג ופרגולות מחומר קל בצמוד לחדר.

פתרון עבור 0.3 מקומות חנייה הנדרשים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

היתר בניה מס' 0007–15 מיום 01.01.2015

גוש	:	6106.
חלקה	:	649.
שכונה	:	בבלי.
רחוב	:	רחוב הזוהר 17.
בעל ההיתר	:	אולשר שי.

על פי אישור של מהנדס העיר ישונה היתר מספר 131625 כדלקמן:

שינויים בדירה הדרום-מזרחית העליונה, הכוללים שינוי מיקום מהלך המדרגות ובקונטור חדר היציאה לגג הצמוד.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישומה והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תא/3729א'	17.06.2018	₪ 378,434	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 09.04.2026

גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד שווי הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר , הגורמים והשיקולים הבאים:

א. המצוין בפרק מצב תכנוני .

ב. שטח החלקה.

ג. מיקום הנכס בלב שכונת המגורים.

ד. המבנה הבנוי על החלקה.

ה. מצבו הפיזי של המבנה.

ו. ניתנו אקוויוולנטים לשטחים השונים.

ז. שווי הנכסים בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל אחד מהמועדים הרלונטיים.

ח. רמת הפיתוח באזור.

ט. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.

י. יתכן שקיימות על הנכס תוכניות בנין עיר נוספות מעבר למפורט לעיל. תכניות אלה אינן רלוונטיות לשומת ההשבחה ולכן לא הוזכרו בפרק מצב תכנוני. אין להסיק מכך כי אין לתוכניות אלה משמעות וחשיבות למטרות אחרות.

יא. ההשבחה לכל תוכנית , נעשתה בנפרד בשיטת "המדרגות" , כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

יב. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד , אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.

יג. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק , ככל שישנה כזאת , או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן , קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

יד. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

טו. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:

מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

מכאן שההשבחה הינה:

שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

-

<u>שווי במצב קודם: A.</u>

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

טז. השבחה לתכנית 3729א':

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספות בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פס"ד לויתן: ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24. **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.**

בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. יצוין כי בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור (ולפיכך הוא לא ידון) ביחס לקביעה העובדתית שנעשתה על ידי בית המשפט המחוזי בעמנ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3 (תא 3616א) שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.

יובהר כי תוכנית רובע 4 לא נבחנה בהקשר זה בערכאות המשפטיות ולכן לגביה אין קביעה כי התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון שלה. לעמדת הועדה המקומית תמ"א

38 מהווה חלק בהליכי התכנון של תוכנית רובע 4 ומשכך יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, גם לאחר פה"ד בעניין לויתן.

גם אם תוחל הקביעה של פה"ד ביחס לתוכנית רובע 4 הרי שבמקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג, תוך שאין כל ודאות שתוארך, ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות, והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית רובע 4.

לעומת זאת, תוכנית רובע 4 הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38.

לפיכך , תכנית 3729א' מקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם. (די לראות מה קורה בימים אלה, שבהם התמ"א כבר פקעה ולא ניתן עוד לבקש היתרים מכוחה ברחבי העיר, כאשר מנגד בתחום רובע 4 ניתן לבקש ולקבל היתרים).

בהתאם לכך סקרנו מספר מקורות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם, להלן:

<u>סיכון ואי ודאות:</u>

לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 4, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם כי תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 4 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו פחות משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 4.

במועד הקובע של תוכנית רובע 4 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך! באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 5.11.19 נקבעו הדברים הבאים:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר, שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22 והכל בהתאם למפורט להלן.

המועצה מאמצת את נימוקי הולנת"ע כפי שפורטו בהחלטתה.

נימוקי ההחלטה:

"המועצה מאמצת את נימוקי הולנת"ע כפי שפורטו בהחלטתה.

• המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה חיזוק – מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך...."

כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - <u>פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.</u>

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38). בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א) במקרה דנן לא הוכח בכלל שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, כך שקיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות מכח תמ"א 38 שמתנה את קבלת הזכויות מכוחה בכך שיוכח כי המבנה טעון חיזוק.

דהיינו במצב זה , בו המבנה אינו טעון חיזוק אזי <u>פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.</u>

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית שאפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד.

לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38.

דהיינו במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38/התקבלו התנגדויות להיתר, <u>מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס</u>.

מסקנה: במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכלות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

דחייה:

מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 4.

הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 4 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו- 2016 (להלן-"תקנות הרישוי") יש הבדל משמעותי בהליכי קידומה של בקשה להיתר תואם תוכנית, אשר מקודמת במסלול של רשות רישוי שהינו מסלול מהיר ,"מסלול ירוק", לבין בקשה להיתר שאינה תואמת תוכנית, או שדורשת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בקשה להיתר מכח תמ"א 38 הינה בקשה הנדונה בפני הועדה המקומית, כבקשה הכוללת הקלות שצריכה לעבור במסלול הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, זאת לאור סעיף 27 לתמ"א 38 הדורש זאת.

לעומת זאת, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 4 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 **איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו** (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 **ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' (23.8.21)** ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולענייננו בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 4, הינו מהיר ופשוט בהרבה.

בבקשה תואמת תוכנית יש להגיש בקשה הכוללת, לפי סעיף 33(א) לתקנות הרישוי, 19 פרטים ומסמכים המפורטים בתקנות. במקרה כזה אין צורך בפרסום להתנגדויות, אלא בהמצאת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או הצגת העתקי הודעות שנמסרו להם ואישורי דואר רשום (ס' 33(א)(10)). "בעלי הזכויות במקרקעין" לצורך האמור מוגדרים בצמצום בסעיף 36 לתקנות (כעקרון כוללים בעלים וחוכרים במקרקעין). בהיעדר הסכמה, מי שקיבל הודעה כזו רשאי לפי תקנה 37 להגיש התנגדות תוך 15 יום אך החוק והתקנות לא מקנים לו זכות ערר במידה והתנגדותו תידחה. הבקשה נקלטת עם הגשת ההודעות או ההסכמה ולאחר בדיקת קיום כל התנאים, ורשות הרישוי צריכה להכריע אם לאשר את הבקשה ולהכריע בהתנגדות כזו ככל שקיימת בהחלטה מנומקת. בזאת מסתיים התהליך.

לעומת זאת, על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 חל חלק י' לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר, לפי חלק זה בתקנות הרישוי:

א. לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה כאמור בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

ב. בשלב זה מבקש ההיתר צריך לבצע את הפרסומים: הפרסומים הדרושים לפי סעיף 149(א) כוללים:

1. פרסום בעיתון.
2. הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס בדרך שקבעה הועדה המקומית.
3. משלוח הודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש ל:

- כל הבעלים והמחזיקים בנכס,
- כל הבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים לנכס.
- וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין שלדעת הועדה המקומית עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

יצוין כי תהליך זה הינו תהליך ממושך שכולל איתור כל הגורמים הללו, והמצאה כנדרש של ההודעה. החוק לא מסדיר את משך הזמן לכל אלה ומדובר בהליך ממושך.

לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה.

ג. לפי סעיף 106 לתקנות הרישוי, רק לאחר כל זאת חוזר מבקש ההיתר לועדה המקומית ומגיש לה עותקים מהפרסומים בעיתון, מאישורי המסירה, צילום השלט שהוצב במקרקעין ואישור על תשלום פיקדון. רק אז בוחן המהנדס שוב אם קוימו הוראות סעיף 149 והכל הוגש, ורק אז נקלטת הבקשה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. רק לאחר מכן המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לועדה המקומית.

ה. הועדה המקומית תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטתה במכתב רשום.

ו. לפי סעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה על ההחלטה של הועדה המקומית ביחס לדחיית התנגדות או סירוב לתת היתר, קיימת לנפגע זכות ערר לועדת הערר תוך 30 יום מיום שהומצאה לו ההחלטה. לפי סעיף 152(ב) משהוגש ערר כאמור לא ינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר. החלטת ועדת הערר שתינתן באה במקום החלטת הועדה המקומית ורק לאחריה נמנים הימים מחדש למילוי התנאים בהחלטה לצורך מתן ההיתר. בפועל למעשה מרגע שמוגש ערר מוקפא המשך הליך הוצאת ההיתר עד לאחר ההחלטה בערר, כך שפרק הזמן של ניהול הערר, גם אם ידחה, נוסף על פרקי הזמן הקיימים להוצאת ההיתר.

יצוין כי הגם שהחוק קוצב זמן להחלטה בועדת הערר, בפועל מן הידועות היא כי זמן הדיון בועדה ארוך וממושך בהרבה. על החלטת הועדה הצדדים יכולים להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לענייינים מנהליים (ובקשה לעיכוב ביצוע).

1. לעניין מקדם הדחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-50 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מוסכם והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. לעניין משך הדחייה הובא בחשבון כי בבניין קיימת מעלית וקיימות מקומות חניה.

לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, משך הדחיה במצב קודם ארוך בשנתיים ממשך ההדחיה במצב חדש.

הכרעת שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
דוד דדון	6212	505	רובע 4	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראושנה
					10%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					67%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אריה אריאלי	6212	1073+1072	רובע 4	מכר	90%	אי ודאות לזכויות התמ"א ל - 1.5 קומות
					30%	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל 1.5 קומות
אורית גלן	6212	1097	רובע 4	מכר	90%	מקדם אי וודאות
גיא צדיק	6217	78	רובע 4	מכר	80%	מקדם אי וודאות
ברק שורצברד	6212	497	רובע 4	מכר	50%	תרומת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם
רמה מאור	6212	1307	רובע 4	מכר	87%	מקדם ודאות לקומה הראשונה
					10%	מקדם וודאות לקומה השנייה
רינת וייס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	90%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
ערן ירקוני	6955	102	רובע 3	מכר	85%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	65%	מקדם השפעה כללי על השוי
מרדכי דדון	6215	288	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לקומה נוספת ראשונה + קומת עמודים
					30%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					70%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
	6957	197	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 2-4,תל אביב נקבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה של 10% ביחס לשווי כבנוי.
- בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש חלקה רחוב מיכה 16 ת"א, קבע כי "שווי מ"ר מבונה (שבוצע בשיטת החילוץ ממבנה חדש) מגלם את הפוטנציאל מתכנית התמ"א 38. פוטנציאל כללי נובע מהעובדה שבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה דבר הבא לידי ביטוי בשווי מ"ר מבונה בבניה חדשה".

מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות:

מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא.

החלטת ביהמ"ש מחייבת שינויים בכל שומות הצדדים. כמפורט בסעיף 79 לפסה"ד, התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע תמ"א 38 אינה הופכת זכויות אלו ל"זכויות מוקנות".

בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ורובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא הייתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית.

החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומה זו קבעתי כי השימוש היעיל והטוב הינו תוספת זכויות על הבניין הקיים, לאור זאת, ההשבחה חושבה בהתאם לגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש של מתודולוגית של השוואה נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3729א'. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

בשקלול כל האמור לעיל, תוך הבאה בחשבון של כלל האלמנטים המוזכרים, לרבות הכבוד הראוי לעמדת השמאים המכריעים, אנו סבורים כי מקדם התאמה לזכויות מכח תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד (ובנוסף מקדם דחיה) .

מקדם התאמה לזכויות מכח תמ"א 38 בגובה 50% משקף לעמדת הועדה המקומית את שקלול העמדות שנזכרו לעיל, קרי: עמדותיהם של השמאים המכריעים והעובדה של היותה של תמ"א 38 תכנית מתכלה ופוקעת וזאת בשונה באופן מהותי מתכנית תא/3729א' אשר נהנית מזכויות מאושרות ומוקנות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.
במקרה הנדון הובא בחשבון כי קיימות זכויות בניה להשלמת הקומה, תוספת קומה ותוספת קומה חלקית. השלמת הקומה מיוחסת לדירות הגג.

חלופת חישוב נוספת

הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בברמ 1975/23 הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח' אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה. לאור האמור, ולאור האפשרות שפסק הדין לא חל על תוכנית רובע 4, כאמור לעיל, מוצגת בשומה זו חלופה בהתאם לעמדת הועדה המקומית בעתירה לדיון נוסף, שלפיה אין להתחשב בפוטנציאל מכח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתוכנית הרובע. ככל שטענות הועדה המקומית תתקבלנה שומרת הועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב כך שהשומה תיערך בהתאם לחלופה זו.

אופן חישוב ההשבחה בחלופת החישוב הנוספת:

בהתאם לפס"ד לויתן, נקבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 לשווי המקרקעין, ככל שפוטנציאל זה קיים. כאמור, אין אנו סבורים כי הקביעות חלות ביחס לתוכנית רובע 4 שעניינה לא נדון בפסק הדין. יחד עם זאת, אנו מציגים חלופה שלפיה פה"ד חל גם במקרה דנן.

שומה מכרעת בחלקה

יצוין כי קיימת שומה מכרעת בחלקה זו ביחס לתת חלקה אחרת בבניין. על השומה הוגש ערר על ידי הועדה המקומית והיא אינה חלוטה. יצוין עוד כי השומה האמורה נערכה לפני פסק הדין שניתן בעניין לויתן ולפיכך היא לא מטמיעה את כל קביעותיו. לאור האמור לא נערכה שומה זו בהתבסס על אותה שומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיבים

אלטרנטיבה א' - תחשיב בהתאם לפס"ד לויתן					
שווי מצב קודם					
	שטח ברוטו	**שטח נטו**	**שווי מ"ר**	**אקוויוולנט**	**שווי אקוויוולנטי**
השלמת קומה	68.25 מ"ר	68.25 מ"ר	23,000 ש"ח	100%	1,569,750 ש"ח
חצי קומה		122.34 מ"ר	23,000 ש"ח	110%	3,095,202 ש"ח
מרפסת גג		143.00 מ"ר	23,000 ש"ח	30%	986,666 ש"ח
			עלות למ"ר	**שטח תוספת**	
הוצאות התאמה			373 ש"ח	190.59 מ"ר	-71,090 ש"ח
				סה"כ	**5,580,527 ש"ח**
מקדם אי ודאות				50%	2,790,264 ש"ח
	n	12			
דחייה	i	6.00%		0.4970	1,386,676 ש"ח
חלק ברכוש המשותף				5.88%	81,569 ש"ח
שווי מצב קודם					**81,569 מ"ר**
שווי מצב חדש					
פרטים	**שטח**	**שטח נטו**	**אקוויוולנט**	**שווי**	**שטח אקוויוולנטי**
קומה תחתונה	285.99 מ"ר	265.34 מ"ר	100%	23,000 ש"ח	6,102,705 ש"ח
גג עליון	237.99 מ"ר	217.34 מ"ר	120%	23,000 ש"ח	5,998,446 ש"ח
מרפסת גג	48.00 מ"ר	48.00 מ"ר	30%	23,000 ש"ח	331,200 ש"ח
השלמת גג משותף	68.25 מ"ר	68.25 מ"ר	**100%**	23,000 ש"ח	1,569,750 ש"ח
הוצאות התאמה			**עלות למ"ר**	**שטח תוספת**	
			373 ש"ח	592.23 מ"ר	-220,902 ש"ח
שווי הנכס					13,781,199 ש"ח
חלק יחסי ברכוש המשותף					5.88%
שווי החלק היחסי					810,659 ש"ח
		שטח בחריגה	אקוויוולנט		
מרפסת		1.43 מ"ר	40%	23,000 ש"ח	13,138 ש"ח
				שווי חלק יחסי + מרפסת	823,796 ש"ח
דחיה עד מימוש	0.5584	I	N		
		6.00%	10		
שווי מצב חדש				**סה"כ**	**460,004 מ"ר**
השבחה	378,434 ש"ח				
היטל השבחה	189,217 ש"ח				

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אלטרנטיבה ב' - נטרול זכויות תמ"א 38					
שווי מצב חדש					
פרטים	**שטח**	**שטח נטו**	**אקווויולנט**	**שווי**	**שטח אקווויולנטי**
קומה תחתונה	285.99 מ"ר	265.34 מ"ר	100%	23,000 ש"ח	6,102,705 ש"ח
גג עליון	237.99 מ"ר	217.34 מ"ר	120%	23,000 ש"ח	5,998,446 ש"ח
מרפסת גג	48.00 מ"ר	48.00 מ"ר	30%	23,000 ש"ח	331,200 ש"ח
השלמת גג משותף	68.25 מ"ר	68.25 מ"ר	100%	23,000 ש"ח	1,569,750 ש"ח
הוצאות התאמה			**עלות למ"ר**	**שטח תוספת**	
			373 ש"ח	592.23 מ"ר	-220,902 ש"ח
שווי הנכס					13,781,199 ש"ח
חלק יחסי ברכוש המשותף					5.88%
שווי החלק היחסי					810,659 ש"ח
			שטח בחריגה		
מרפסת			1.43 מ"ר	23,000 ש"ח	13,138 ש"ח
				שווי חלק יחסי + מרפסת	823,796 ש"ח
דחיה עד מימוש	0.5584	I	N		
		6.00%	10		
שווי מצב חדש				**סה"כ**	**460,004 מ"ר**
השבחה	460,004 ש"ח				
היטל השבחה	230,002 ש"ח				

נתונים

תא/3729 א'

כתובת	שמאי/ת המכרעת	שווי למ"ר מבונה	גוש	חלקה	תת חלקה
אונקולוס 5	אלי כהן	28,000 ש"ח	6106	503	7
יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000 ש"ח	6212	545	2
המשנה 5	אבישי זיו	26,000 ש"ח	6106	483	7
ליפסקי 23	יאטוף יאלם	25,000 ש"ח	6213	738	
רמז 29	גד נתן	25,000 ש"ח	6213	114	4
דה האז 12	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6212	589	3
חברה חדשה 6	דוד טיגרמן	25,000 ש"ח	6213	256	9
הלסינקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
בארי 9	איל יצחק	25,000 ש"ח	6217	29	
הלסניקי 15	אבישי זיו	25,000 ש"ח	6108	231	10
ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000 ש"ח	6212	162	
יוחנן הגדי 6	שלומי יפה	25,000 ש"ח	6212	525	9
יונתן הופסי 3	אלי כהן	25,000 ש"ח	6212	511	

השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בתת החלקה הינה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל
תא/3729א' - חלופה א'	17/06/2018	378,434 ש"ח	189,217 ש"ח
תא/3729א' - חלופה ב'	17/06/2018	460,004 ש"ח	230,002 ש"ח

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 12.07.2026</u>

<u>עקרונות השומה</u>

באומדן גובה ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, ככל שחלה, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים כדלהלן:

1. המועד הקובע לשומה: 17/06/2018, 15 יום מיום אישור תכנית תא/3729א'.
2. נשוא חוו"ד- דירה בקומה שניה בבניין בן 4 קומות ועוד קומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת.
3. מיקום הנכס הנדון בשכונת בבלי בעיר תל אביב.
4. שטח החלקה וצורתה.
5. הובא בחשבון, בדומה לשומת המשיבה, כי במועד הקובע השווי המיטבי בנכס הינו הוספת זכויות הבנייה ולא הריסתו.
6. נבחנה השבחה בגין תכנית 3729א' בלבד, בדומה לשומת המשיבה, לאור העובדה כי שאר התכניות אינן משביחות ו/או לא ניתן לחייב בגינן.
7. חלקו היחסי של נשוא חוו"ד בזכויות הבניה הינו בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, 21/357=5.88%.
8. הובאה בחשבון החלטה קודמת בחלקה הנדונה, ת"ח 6, של השמאי המכריע דכאן, עו"ד דוד דדון.
9. מרבית שטח קומת הגג צמוד לדירה בקומה העליונה ואף הוקם בהיתר חדר יציאה לגג ומרפסת גג על שטחו. זכויות הבניה הקיימות בחלופת תוספת בניה, הינן <u>בין היתר</u> השלמת קומת חדרי היציאה לגג לקומה טיפוסית. הובא בחשבון המצב המשפטי ובעיקר העובדה כי מרבית שטח קומת הגג צמוד לדירה בקומה העליונה (המהווה דירת דופלקס גג ואינה מהווה חלק מנשוא חוו"ד זו). בהתאם לבנוי על הגג, להצמדה הקניינית ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, הזכויות להשלמת קומה זו לא הובאו בחשבון בחוו"ד זו, בדומה לשומת המשיבה ובדומה להחלטת השמאי המכריע דכאן בהחלטתו הקודמת. זכויות אלו ייבחנו בעת מימוש עתידי לתת החלקה בעלת הזכויות בגג. בהתאם לכך, בשני מצבי התכנון, הופחת שטח זה מסך השטח האפשרי לבנייה.
10. **<u>תכנית 3729א'-זכויות בנייה במצב קודם:</u>**

<u>תמ"א 38 על תיקוניה-</u>

בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה ניתן היה בבניין הקיים להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב את הדירות הקיימות בעד 25 מ"ר ליח"ד. לאור <u>מדיניות הוועדה המקומית</u> (2012), בבניין הנדון ניתן היה מכח תמ"א 38 להשלים את קומת הגג הקיימת, להוסיף קומה טיפוסית ומעליה לבנות קומת גג חלקית בקונטור של 65% מהקומה שמתחתיה ולהרחיב דירות קיימות:

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את המדיניות בתיקונים הבאים:
1. ברובעים 3,4,5,6, קווי הבניין לבניין חדש יהיו על פי הבניין הקיים (לאחר הגשת התנגדות מה"ע).
2. כל בניין קיים יקבל תוספת של קומה ו-65% משטח הגג, נסיגה מהחזית בלבד. אם קיימת קומה חלקית הוא יקבל השלמת הקומה, פלוס קומה ו-65% משטח הגג, למעט באיזור ההכרזה.

בניגוד לעמדת הוועדה, אני סבור כי יש להוסיף לשווי המצב הקודם את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 וזאת בהתאם **<u>להחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24, אשר ניתנה ביום 16/10/2025</u>**:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

> 94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה.

הוועדה המקומית ת"א הגישה לבית המשפט בקשה לדיון נוסף. ביום 05/07/2026 ניתנה החלטת בית המשפט העליון כי אין להיעתר לבקשת הוועדה המקומית ופס"ד בעליון יעמוד בעינו:

> לא למותר להוסיף, כי לא מצאתי בפסק הדין "טעות בולטת, יסודית ומכריעה", מהסוג שייתכן כי עשוי להצדיק קיום דיון נוסף (ראו והשוו: עניין דרעי, בעמ' 613; רחוק מכך. לדידי, במסגרת פסק הדין ניתח בית המשפט את הסוגיה המורכבת שהונחה לפניו באופן מעמיק ובהיר, והגיע למסקנה המתבקשת בראי ההלכות הרלוונטיות של בית משפט זה.
>
> 28. לנוכח כל האמור לעיל, הבקשות נדחות.

בהתאם לכך, גם כל השמאים המכריעים קובעים כי יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם את הזכויות מכח תמ"א 38 במימושי מכר.

כל זכויות הבנייה שטוענת המשיבה שניתנו לנכס נשוא חוו"ד מכח 3729א', ניתנו מכח תמ"א 38 על תיקוניה, ולא היתה כל מניעה תכנונית להוציא היתר בניה.

11. <u>תכנית 3729א'-זכויות בניה במצב חדש:</u>

ראשית נבדוק את תוכנית 3729א' במצב החדש אל מול תמ"א 38 במצב הקודם.

תכנית 3729א' הינה תכנית אשר "נולדה" מכח סעיף 23 לתמ"א 38. התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בפועל, תוכנית 3729א' אינה מוסיפה במקרה הנדון זכויות בנייה לאור מגבלות קווי הבניין ואף מפחיתה זכויות בניה אל מול תמ"א 38.

- **<u>תכנית 3729א' מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת[8] ועוד תוספת קומת גג חלקית בלבד. אין להביא את קומת הגג החלקית הקיימת בחשבון לצורך קביעת תוספת הקומות ונסביר:</u>**

נציין כי בבניין הנדון קיימות בהתאם להיתר הבניה 2 יציאות לגג מתוך 2 הדירות בקומה הרביעית. בפועל נבנתה רק אחת. <u>נציין כי אין מדובר בחדרי יציאה לגג אלא יציאות לגג</u>. ביום 01/03/1972 אושר פרוטוקול ועדת בניין ערים מס' 155ב', אשר התיר בעיר ת"א יציאות לגג באמצעות מדרגות פנימיות, כאשר השטח המקורה ליציאה

[8] **שכאמור איננו מביאים אותה בחשבון בחוו"ד זו לאור תיקון 126.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לגג יהיה עד 9 מ"ר. החלטה זו הינה עוד בטרם אושרו תכניות לחדרי יציאה לגג (1680 משנת 1981 ו-ג' משנת 1994). בהתאם להחלטה זו נהגו לאשר יציאות כמו אלו הקיימות בנשוא חוו"ד (כנראה לאור פער הזמנים הקרוב). כאמור, אין מדובר בחדרי יציאה לגג אלא יציאות לגג בלבד וברור כי לא אושרו מכח תכניות 1680/ג', אשר כלל לא היו מאושרות במועד הרלוונטי. כמובן שגם הבינוי שאושר אינו תואם את תכניות 1680/ג'. היציאות אושרו מכח החלטת ועדת בניין ערים ולא מכח תב"ע.

בהתאם להוראות סעיף 4.1.3ב' 5 לתוכנית 3729א', תוספת זכויות בנייה לקומה נוספת, אפשרית מחוץ לאזור ההכרזה בתנאי שהבניה על הגג קיימת בהיתר מתוקף תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג' ו-ס' (או 74/76/1680-ד.ג) או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וההיתר להקמתה ניתן לפני 27/6/2011. לאור העובדה שבמקרה דנן, הבינוי הקיים המקורי בגג הינו יציאה לגג בלבד ולא דירת גג/חדר יציאה לגג וכן גם לא נבנה מכח תב"ע כלל, זכויות הבניה מכח תכנית 3729א' מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת ובנוסף קומת גג חלקית בנסיגה של מינימום 3 מ' בלבד.

הקמת חדר היציאה לגג הקיים כיום נעשתה מכח תכנית ג'2, אולם ההיתר הוצא בשנת 2013, מאוחר ליום 27/06/2011, כנדרש בתב"ע 3729א'. <u>מכך עולה שוב, כי תכנית 3729א' מאפשרת את השלמת קומת הגג הקיימת ובנוסף קומת גג חלקית בנסיגה של מינימום 3 מ' בלבד.</u>

<u>אפנה בעניין זה גם להחלטות השמאים הבאים:</u>

- אריה אריאל בנכס ברחוב סוקולוב 69, גו"ח 6956/38.
- אינג' דוד טיגרמן ברחוב עובדיה מברטנורה 10, גו"ח 6957/149.
- אינג' עומר סרחאן ברחוב אשתורי הפרחי 4, גו"ח 6214/547.
- עו"ד דוד דדון בנכס ברחוב סוקולוב 69, גו"ח 6956/38.

- **<u>קונטור קומה לחישוב במצב החדש:</u>**

לעניין שטח הקונטור, נציין כי בהתאם לסעיף 4.1.3ב3 לתכנית 3729א' "שטח קומות התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים **<u>לא כולל מרפסות ובליטות</u>** ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה....**<u>במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה</u>**".

הפחתה זו רלוונטית רק במצב החדש- בהוראות תמ"א 38 אין הוראה בנוגע למרפסות.

בהתאם לאמור ולתשריט ההיתר, במצב החדש שטח קונטור קומה (257.06 מ"ר) בניכוי שטח מרפסות (61.88 מ"ר) וחד"מ (18.6 מ"ר) מביא לשטח סחיר קומתי בסך של **<u>176.6 מ"ר.</u>**

כלומר סך התוספת במצב החדש הינה מסתכמת בקומת גג חלקית ששטחה הינו **128.6 מ"ר** + **מרפסת גג בשטח של 48 מ"ר.**

זכויות בניה אלו פחותות משמעותית מאלו שניתנו מכח תמ"א 38 על תיקוניה ואין בתוכנית 3729א' כל חידוש. יתרה מזאת, תמ"א 38 אפשרה הרחבת דירות קיימות מעבר לקווי הבניין התקפים (עד 2 מ' ו-3 מ'). לאור כל זאת ניתן לראות כי תכנית 3729א' לא הוסיפה זכויות בניה אל מול תמ"א 38 ואף הפחיתה.

<u>בהתאם לאמור בסעיפים 7.9 ו-7.10 לעיל, תוכנית 3729א' הינה תכנית אשר "נולדה" מכח סעיף 23 לתמ"א 38. התוכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.</u>

<u>התכנית לא הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בתמ"א 38 על תיקוניה בנכס נשוא חוו"ד, לא העלתה את שוויו ובהתאם לכך אין לגבות בגינה היטל השבחה.</u>

<u>שומה</u>: בהתאם לכל האמור לעיל לא חלה השבחה במכירת הנכס נשוא השומה בגין תוכנית 3729/א'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תגובת המשיבה מיום 11.08.2026</u>

<u>להלן התייחסות לחוות דעת שמאי המבקש:</u>

<u>התייחסות לתמ"א 38 במצב קודם</u>

ביום 16.10.2025 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' לויתן ואח', אשר קבע הלכות מהותיות לעניין אופן בחינת המצב התכנוני הקודם והיקף ההשבחה.

<u>אופן יישום פס"ד לויתן</u>

בהתאם לסעיף 94 לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין פסק דין לויתן, נקבע כי:

"אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הכרעת שמאי".

עוד נקבע באותו סעיף כי:

"נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין".

מפסק הדין עולה באופן מפורש כי אין להפחית משווי השוק את תרומתה של תמ"א 38, ככל שקיימת.

ואולם, אין בפסק הדין כל קביעה לפיה יש להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 באופן מלא, כזכויות מוקנות, כפי שנעשה בשומת המבקשים.

עוד נקבע בפסק הדין בעניין לויתן, במסגרת פסק הדין של בית המשפט המחוזי, כי היקף הפוטנציאל התכנוני ייקבע, בין היתר, בהתאם להיתרי בניה שניתנו בפועל באזור.

להלן מספר היתרי בניה המלמדים כי טרם אישור תכנית 3729א' אושרו באזור היתרים לקומה ולקומה חלקית בלבד, ולא בהיקף של 2.5 קומות:

1. ויצמן 127 (רחוב ראשי).
2. ארלוזורוב 150 (רחוב ראשי).
3. בלוך 8.
4. בלוך 24.
5. בלוך 33.

<u>התייחסות לשומת המבקשים</u>

<u>שמאי המבקשים לא מביא בחשבון את הגורמים המשביחים המובהקים מתכנית 3729א' ובכללם:</u>

- **<u>דחיה</u>** - מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

  הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 4.

  הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 4 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים.

  לעומת זאת, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 4 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תא/1015/0120 איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' (23.8.21)

<u>אי ודאות לאישור פרויקט מכח תמ"א 38</u>

על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 חל חלק י' לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר, לפי חלק זה בתקנות הרישוי:

לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה כאמור בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

בשלב זה מבקש ההיתר צריך לבצע את הפרסומים: הפרסומים הדרושים לפי סעיף 149(א) כוללים:

- פרסום בעיתון.
- הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס בדרך שקבעה הועדה המקומית.
- משלוח הודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש ל:

- כל הבעלים והמחזיקים בנכס.
- כל הבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים לנכס.
- וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין שלדעת הועדה המקומית עלולים להפגע מאישור הבקשה.

יצוין כי תהליך זה הינו תהליך ממושך שכולל איתור כל הגורמים הללו, והמצאה כנדרש של ההודעה.
החוק לא מסדיר את משך הזמן לכל אלה ומדובר בהליך ממושך.
לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה.

א. לפי סעיף 106 לתקנות הרישוי, רק לאחר כל זאת חוזר מבקש ההיתר לועדה המקומית ומגיש לה עותקים מהפרסומים בעיתון, מאישורי המסירה, צילום השלט שהוצב במקרקעין ואישור על תשלום פיקדון. רק אז בוחן המהנדס שוב אם קוימו הוראות סעיף 149 והכל הוגש, ורק אז נקלטת הבקשה.

ב. רק לאחר מכן המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לועדה המקומית.

ג. הועדה המקומית תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטתה במכתב רשום.

לפי סעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה על ההחלטה של הועדה המקומית ביחס לדחיית התנגדות או סירוב לתת היתר, קיימת לנפגע זכות ערר לועדת הערר תוך 30 יום מיום שהומצאה לו ההחלטה. לפי סעיף 152(ב) משהוגש ערר כאמור לא ינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר.

החלטת ועדת הערר שתינתן באה במקום החלטת הועדה המקומית ורק לאחריה נמנים הימים מחדש למילוי התנאים בהחלטה לצורך מתן ההיתר.

בפועל למעשה מרגע שמוגש ערר מוקפא המשך הליך הוצאת ההיתר עד לאחר ההחלטה בערר, כך שפרק הזמן של ניהול הערר, גם אם ידחה, נוסף על פרקי הזמן הקיימים להוצאת ההיתר.

<u>לענין השלמת קומת הגג</u>

הפרשנות שניתנה לסעיף 4.1.3(ב)(5) מצמצמת את לשון התקנון באופן שאינו מתיישב עם נוסחו.

הוראת התכנית אינה מפנה לתכנית 1680 בלבד ואף אינה קובעת רשימה סגורה של תכניות. המחוקק התכנוני בחר להשתמש במילים "**תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', 1680** ...". המונח "**כגון**" הוא מונח דוגמתי, שמשמעותו רשימה פתוחה ולא רשימה ממצה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אילו ביקשה התכנית להגביל את תחולתה אך ורק לתכניות ג', ס' ו-1680, הייתה משתמשת בלשון מחייבת כגון "בלבד", "אך ורק" או "לפי התכניות הבאות."
יתרה מכך, הסעיף ממשיך ומוסיף גם "**או תכניות נקודתיות לבניה על הגג**", דבר המלמד בבירור כי המחוקק התכנוני ביקש לכלול גם הסדרים תכנוניים נוספים שאינם דווקא התכניות המנויות קודם לכן.
עצם הוספת החלופה "או תכניות נקודתיות" שוללת את הטענה כי מדובר ברשימה סגורה .
בנוסף, תכניות ג' ו-1680 עצמן אינן יוצרות זכות חדשה יש מאין, אלא מסדירות סוגים שונים של בינוי על הגג ומעדכנות זו את זו.
בחוות הדעת אף מצוין שתכנית ג' "מעדכנת את הוראות תכנית 1680", דבר המלמד שהתכנון העירוני בתחום הגגות התפתח לאורך השנים באמצעות מספר תכניות ולא באמצעות תכנית אחת בלעדית .
לכן, אין יסוד לפרש את סעיף 4.1.3(ב)(5) כאילו הוא דורש שהבינוי יהיה דווקא מכוח תכנית 1680 או אחת מהתכניות הנקובות.
השאלה הרלוונטית היא האם מדובר בבינוי על הגג שאושר כדין במסגרת הסדר תכנוני המתיר בנייה על הגג, ולא האם מספר התכנית מופיע ברשימת הדוגמאות שבסעיף.

<u>החלטות שמאים מכריעים לאחר מתן פס"ד לויתן</u>

החלטת השמאי המכריע עו"ד חיים מסילתי ברחוב הכנסת הגדולה 21 (רובע 4)

השמאי המכריע ערך את תחשיב ההשבחה במספר גישות שומה, כאשר בכל אחת מהן <u>יושמו העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין לויתן.</u>

<u>גישת ההשוואה</u>

לאחר בחינת סקר מחירים, השמאי המכריע מגיע למסקנה כי שווי המצב החדש הינו 46,000 ₪ ושווי המצב הקודם הינו 41,000 ₪.
להלן תחשיב ההשבחה מתוך החלטת השמאי המכריע:

<u>גישת ההשוואה</u>

מצב קודם	
שטח דירה בנוי במ"ר	73
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 41,000
שווי דירה בנויה במצב הקודם, בש"ח	**₪ 2,993,000**

מצב חדש - חלופה א'	
שטח דירה בנוי במ"ר	73
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 46,000
שווי במצב חדש, בש"ח	**₪ 3,358,000**
השבחה	**₪ 365,000**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הגישה הכלכלית</u>

השמאי המכריע קובע כי שווי של 41,000 ₪ למ"ר מגלם פוטנציאל כללי של תמ"א 38.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>חלופה ב' - חלופת הריסה ובנייה מחדש</u>

מצב קודם					
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי כולל פוטנציאל כללי תמ"א 38/מבונה	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם מושעא	שווי אקווי'
שטח דירה	73	41,000 ₪	1	1	2,993,000 ₪
זכויות בנייה להרחבת הדירה	12	25,000 ₪	0.8	0.9	216,000 ₪
שווי מצב קודם					**3,209,000 ₪**

החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי ברחוב הרב פרידמן 44 (רובע 4)

השמאי המכריע ערך סקר מחירי השוואה והגיע למסקנה כי שווי מ"ר בנוי, הכולל את השפעת פוטנציאל תמ"א 38, עומד על 43,000 ₪.

יודגש כי קביעה זו מתייחסת לנכס המצוי ברחוב המאופיין בבנייה נמוכה ובמבנים טיפוסיים הכוללים 4 יחידות דיור בלבד.

בנסיבות אלה, ובהשוואה לנשוא חוות הדעת, אני סבור כי השווי שנקבע בשומת הוועדה למצב התכנוני הקודם הינו שמרני ואף מצוי על הצד הזהיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סקר מחירים

בשומות השמאי המכריע **משה נדם**, דוגמת השומה ברחוב הזוהר 17 (הבנין בו ממוקם הנכס הנישום) ברחוב בלוך 29 (גו"ח 6217/607), בוצע סקר מחירים מרחוב אבן גבירול, רחוב שבו קיים פוטנציאל לתמ"א 38 ואשר אינו נכלל בתחום תכנית הרובעים, וזאת לצורך בחינת עסקאות השוואה למצב התכנוני הקודם.

לצורך בחינת המצב התכנוני החדש, נבחנו עסקאות בדירות המצויות בתחום תכנית רובע 4.

להלן סקר מחירים לקביעת המצב התכנוני הקודם:

מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	התאמה ממגורים מעל מסחר	התאמה למיקום	מחיר מתואם
22/10/2019	אבן גבירול 48	6111/572/17	3	99	3,690,000 ₪	37,273 ₪	1.05	1.10	43,050 ₪
31/05/2019	אבן גבירול 165	6212/427/09	1	39	1,670,000 ₪	42,821 ₪	1.05	1.10	49,458 ₪
27/05/2019	אבן גבירול 75 א'	6953/42	4	85	2,630,000 ₪	30,941 ₪	1.05	1.10	35,737 ₪
18/04/2019	אבן גבירול 75	6217/255	2	80	2,824,999 ₪	35,312 ₪	1.05	1.10	40,786 ₪
20/03/2019	רמברנדט 2	6217/38	קרקע	64	2,500,000 ₪	39,063 ₪	1.05	1.05	43,066 ₪
18/11/2018	אבן גבירול 129	6214/487/16	3	60	2,250,000 ₪	37,500 ₪	1.05	1.10	43,313 ₪
22/11/2018	אבן גבירול 105	6214/268/8	1	71	2,630,000 ₪	37,042 ₪	1.05	1.10	42,784 ₪
26/11/2018	אבן גבירול 156	6123/59/05	1	64	2,500,000 ₪	39,063 ₪	1.05	1.10	45,117 ₪
12/10/2018	אבן גבירול 6	6111/69	1	63	2,400,000 ₪	38,095 ₪	1.05	1.10	44,000 ₪
07/10/2018	אבן גבירול 133	6214/489/13	2	79	2,500,000 ₪	31,646 ₪	1.05	1.10	36,551 ₪
04/10/2018	מלכי ישראל 10	6111/520/18	2	94	3,500,000 ₪	37,234 ₪	1.05	1.05	41,051 ₪
03/10/2018	אבן גבירול 105	6214/268/14	3	67	2,175,000 ₪	32,463 ₪	1.05	1.10	37,494 ₪
13/09/2018	אבן גבירול 82	6217/569	3	85	2,500,000 ₪	29,412 ₪	1.05	1.10	33,971 ₪
12/08/2018	אבן גבירול 187	6212/446/12	1	60	2,502,857 ₪	41,714 ₪	1.05	1.10	48,180 ₪
24/07/2018	אבן גבירול 191	6212/456/19	3	51	2,060,000 ₪	40,392 ₪	1.05	1.10	46,653 ₪
15/07/2018	שד' ח"ן 52	6952/68	3	114	4,380,000 ₪	38,421 ₪	1.05	1.00	40,342 ₪
29/05/2019	מלכי ישראל 9	6952/64/5	1	87	3,099,999 ₪	35,632 ₪	1.05	1.00	37,414 ₪
27/05/2018	אבן גבירול 125	6214/485/31	2	73	2,650,000 ₪	36,301 ₪	1.05	1.10	41,928 ₪
22/05/2018	אבן גבירול 184	6212/1047/27	3	80	2,815,000 ₪	35,188 ₪	1.05	1.10	40,642 ₪
10/05/2018	אבן גבירול 113	6214/182/16	3	72	2,675,000 ₪	37,153 ₪	1.05	1.10	42,911 ₪
16/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/22	1	86	3,350,000 ₪	38,953 ₪	1.05	1.00	40,901 ₪
01/04/2018	מלכי ישראל 17	6952/159/56	5	113	4,000,000 ₪	35,398 ₪	1.05	1.00	37,168 ₪
26/03/2018	אבן גבירול 105	6214/268/15	3	65	2,350,000 ₪	36,154 ₪	1.05	1.10	41,758 ₪
18/03/2018	מלכי ישראל 11	6952/148/25	2	104	3,960,000 ₪	38,077 ₪	1.05	1.10	43,979 ₪
06/02/2018	אבן גבירול 181	6212/419/18	3	66	2,200,000 ₪	33,333 ₪	1.05	1.10	38,500 ₪
16/01/2018	אבן גבירול 159	6212/1321/7	2	108	3,800,000 ₪	35,185 ₪	1.05	1.10	40,639 ₪
05/01/2018	אבן גבירול 149	6214/572/09	2	79	3,000,000 ₪	37,975 ₪	1.05	1.10	43,861 ₪
04/01/2018	אבן גבירול 63	6111/166/14	3	59	2,320,000 ₪	39,322 ₪	1.05	1.10	45,417 ₪

* ע"פ מסמך מדיניות של הועדה המקומית משנת 2016, בבניינים הסובבים את כיכר רבין תותר תמ"א 38 בתוספת 2 קומות בנסיגה מדורגת מחזית הרחוב.

תאם לניתוח 28 עסקאות השוואה מחוץ לתחום התכנית, מתקבל שווי של כ- **41,500** ₪ למ"ר דירתי, זור שקט יחסית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן סקר מחירים למצב התכנוני החדש:</u>

ב. ניתוח עסקאות מצב חדש - בתחום תכנית תא/3729א' - מחוץ לאזור ההכרזה:

	מועד העסקה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
	26.8.2019	סוטין 4	6217/279/1	קרקע	53	₪ 2,470,000	1.00	₪ 46,604
*	28.7.2019	בלוך 16	6217/59/2	1	98	₪ 4,650,000	1.05	₪ 45,536
	15.7.2019	לואי מרשל 15	6212/562/04	1	66	₪ 3,250,000	1.00	₪ 49,242
*	4.7.2019	שטרוק 9	6217/266/7	4	84	₪ 3,600,000	1.00	₪ 38,095
	16.6.2019	ליליאן 6	6217/235	1	90	₪ 3,800,000	1.00	₪ 42,222
	14.5.2019	בן שפרוט 7	6123/416/13	3	59	₪ 2,550,000	1.00	₪ 43,220
	1.5.2019	דוד רמז 44	6213/745/15	4	60	₪ 2,650,000	1.00	₪ 44,167
	16.4.2019	סוטין 10	6217/591/8	2	105	₪ 4,585,000	1.00	₪ 43,667
	11.4.2019	דוד בלוך 37	6217/383	3	97	₪ 4,200,000	1.05	₪ 45,464
	27.3.2019	דוד המלך 20	6111/104/2	1	36	₪ 1,600,000	1.05	₪ 46,667
	14.3.2019	דוד בלוך 4	6217/181/11	3	84	₪ 3,984,000	1.05	₪ 49,800
	14.3.2019	פומבדיתא 24	6111/507/4	1	85	₪ 3,850,000	1.00	₪ 45,294
	25.2.2019	שילה 5	6217/183/5	1	77	₪ 3,549,999	1.00	₪ 46,104
	25.2.2019	שרת משה 26	6213/760/11	2	81	₪ 3,500,000	1.00	₪ 43,210
	24.2.2019	דוד בלוך 25	6217/310/6	3	104	₪ 4,900,000	1.05	₪ 49,471
	12.2.2019	יהודה המכבי 14	6212/545/07	1	86	₪ 3,575,000	1.05	₪ 43,648
	28.1.2019	ליפסקי לואי 23	6213/738/12	3	67	₪ 2,940,000	1.00	₪ 43,881
	1.1.2019	דובנוב 16	6111/447	1	119	₪ 5,450,000	1.00	₪ 45,798
	27.12.2018	סוטין 15	6217/175/6	1	92	₪ 4,199,999	1.00	₪ 45,652
	9.12.2018	ליפסקי לואי 18	6213/734/12	3	62	₪ 2,500,000	1.00	₪ 40,323
	26.11.2018	דוד המלך 26	6111/107/11	3	101	₪ 3,850,000	1.05	₪ 40,025
	17.10.2018	בצלאל 13	6217/68/7	2	66	₪ 2,949,999	1.00	₪ 44,697
	27.8.2018	דוד בלוך 38	6217/412/9	2	74	₪ 2,700,000	1.05	₪ 38,311
	22.8.2018	סוטין 20	6217/581/12	3	59	₪ 2,950,000	1.00	₪ 50,000
	19.7.2018	לואי מרשל 14	6212/605	2	50	₪ 2,300,000	1.00	₪ 46,000
	3.7.2018	דה האז 12	6212/589/03	1	47	₪ 2,300,000	1.00	₪ 48,936

* בוצעה הפחתה לתרומת החניה לשווי בסך של כ- 400,000 ₪.

בהתאם לניתוח 26 עסקאות השוואה בתחום התכנית, לא ברחובות ראשיים, מתקבל שווי של כ- **<u>45,000</u>** ₪ למ"ר דירתי, ברחוב שקט יחסית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>דחיה</u>

שמאי המבקשים קובע מקדם דחיה של 0.28 אשר לא תואם את ההכרעות בסביבת הנכס ואת כמות היתרי הבניה ברובע 4 בכלל בסביבה הקרובה בפרט.

להלן החלטות שמאים מכריעים בנדון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	יח"ד בבניין	מקדם דחיה
אבישי זיו	6214/357	סוקולוב 38	12	ל- 6 שנים 6%
ארז כהן	6954/46-6	גוש חלב 3	6	ל- 5 שנים 6%
מוטי דיאמנט	6212/564	דה האז 5	16	ל- 6 שנים 6%
אריה אריאל	6956/88-6	בזל 7	8	ל- 5 שנים 6%
גבע בלטר	6213/1280-4	פרופסור שור 21	12	ל- 4 שנים 6%
נורית ג'רבי	6957/197-20	אלקלעי 5	26	ל- 6 שנים 6%
עאטף עאלם	6956/86-2	בזל 11	7	ל- 6 שנים 6%
גבע בלטר	6106/452-7	הזוהר 36		ל- 4 שנים 6%
שלומי יפה	6212/525	יותן הגדי 6	12	ל- 8 שנים 6%
עאטף עאלם	6213/738	ליפסקי לואי 23		ל- 8 שנים 6%
גבע בלטר	6961/72	ם יהודה 242		ל- 6 שנים 6%
אלי כהן	6111/853-10	דוד המלך 16	11	ל- 5 שנים 6%

לראיה ניתן להתרשם כי בסביבה הצמודה מספר רב של היתרי בניה.

<u>לענין מסמכי המדיניות</u>

ראה ערר לדירה נוספת בבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים, בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 16.08.2026</u>

<u>מבוא / כללי</u>

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו בתאריכים 31.07.2026, 31.05.2022 [במסגרת מינוי 893-2022 עבור תת חלקה 6].

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס / הדירה [שימוש מטבי - תוספת זכויות בניה למבנה קיים].

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקש</u>: מר אדם קדש, ת.ז. 043466002.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים בת 3.5 חדרים, הממוקמת בקומה שנייה [דירה חזיתית / פונה לרחוב], בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג.

<u>הבניין</u>: בניין מגורים בן 6 קומות – 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג. 3 דירות לקומה, סה"כ 12 יח"ד.

<u>גוש</u>: 6106 <u>חלקה</u>: 649 <u>שטח רשום</u>: 657 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 16 <u>תקנון</u>: מוסכם.

<u>תת חלקה</u>: 7 <u>תיאור</u>: דירה <u>קומה</u>: שניה <u>שטח רשום</u>: 63 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 21/357.

<u>חלקיות מימוש</u>: 100% בדרך של מכר.

<u>השימוש הטוב והיעיל [השימוש המטבי]</u>: תוספת למבנה הקיים.

<u>מהות השבחה, לגישת המשיבה</u>: תוספת זכויות בניה מוקנות לחלקה.

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 23.02.2026.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקש
תכנית תא/3729א' רובע 4	17.06.2018	378,434 ₪ [9]	0 ₪

<u>מר דרור מרדכי גולדנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

לאור העובדה ישנה החלטה של החת"מ בבנין הנדון, לאור הלכת לויתן החלוטה.

<u>קומה נוספת</u> – תכנית הרבעים מאוד ברורה, היא אומרת ככל וקיימת קומת גג חלקית אשר נבנתה מכח תכניות כאלו ואחרות, אז אפשר לספור אותה כקומה ולקבל קומה נוספת.

[9] שמאי המשיבה הציג חלופה נוספת בסך 460,004 ₪, המנטרלת את פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם. אולם, במועד הדיון המקצועי החלופה אינה רלבנטית, היות והלכת לויתן הפכה חלוטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במקרה הנדון הוצא היתר בשנת 1971 ל – 2 יציאות לגג [לא חדר יציאה לגג, וזה המשמעות], אחת מתוך השתיים לא נבנתה ולא מומשה. יציאות הגג הללו אינם מכח תכניות, בשנים הללו לא היו תכניות גג, מה שהיה פרוטוקול שיציאות לגג אושרו בשנת 1972, ואפשרו לדרות בקומה עליונה לבנות מדרגות עם יציאה לגג מעליהן כשסך הבניה עד 9 מ"ר. קירוי שיכסה את המדרגות הפנימיות ואפשר להשתמש בגג כמרפסת גג עליון.
בפועל בשנת 2013, התבקשה בקשה להיתר בנכס הנדון ובקשו להרוס את היציאה לגג ולבנות חדר יציאה לגג מוגדל בהתאם לתכנית ג/2.
עד כאן העובדות.

<u>תכנית הרבעים על מנת שיהיה אפשר להוסיף קומה נוספת מעבר למותר, ישנם 2 תנאים, כדלהלן:</u>

1. הבניה על הגג הקיימת נעשתה בהתאם לתבע. ישנם הרבה תבעות. יכול להיות גם תכניות נקודתיות מסכים עם חברי שאין רשימה סגורה לתבעות. לא להליכים כאלו ואחרים כגון הפרוטוקול הזה, לדוגמה ישנם דירות גג רבות בתל אביב שנבנו בשנות הארבעים ללא כל תב"ע, וזאת מדוע ? היה רצון בשנים הרלוונטיות לעזור לניצולי שואה וללוחמי מלחמת השחרור, אין תב"ע. אם הוועדה המקומית לא הייתה מתכונת למה שאני אומר, היה צריך להרשם בתכנית הרבעים כל בניה על הגג בהיתר [נקודה], מדוע צריך להביא דוגמאות לתבעות. כל בניה בהיתר הייתה יכולה ...
בתגובה חברי רושם בעמוד 4 לתגובה, הסעיף ממשיך או תכניות נקודתיות. דבר להסדרים נוספים. אני לא מצליח להבין. תכניות זה תבעות.
2. לא מספיק שבנייתה לפי תב"ע אלא ההיתר הוצא לפני 27.06.2011. במקרה הנדון ההיתר מכח תבע ג/2 יצאה בשנת 2013, בהתאם לכל האמור הבניה על הגג אינה יכולה להספר ואין להעניק קומה נוספת. כמובן להחת"מ ישנם החלטות המצדדות באמור [ראה לדוגמה בסוקולוב ועוד].

<u>אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

חברי מנסה לעשות הבחנה בין פרוטוקול / תכנית, אני חושב שזה לא נכון. ברור שיש כל מיני הטבות שנתנו בעבר. הניסיון לעשות הפרדה איננו נכון. כתוב במפורש תכניות.... כגון ג'. סוגר את טענתו הראשונה ניצולי שואה וכו'.
לדעתי, קיבל זאת ממשהו. כמו שטענתי, שווה ערך לתבע לזה התכוונה הוועדה רשימה פתוחה.
חברי טוען שהיתרים אינם רלוונטיים אז צריך לנכות את אותם 9 מ"ר. צריך להיות המשך. לפיכך הסעיף 2 שדרור טוען הרי עושים את השלמה מ – 9 מ"ר [המבקש טען בדיון - אף אחד מהצדדים לא חייב על השלמת קומה]. תכנית ג'2 ממשיכה את המצב הקודם [את ההיתר הקודם].

<u>מר דרור מרדכי גולדנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מי שעשה את הפרדה בין פרוטוקול לתבעות, הועדה עשתה זאת. אם לא היו רוצים לעשות הפרדה היו רושמים כל בניה בהיתר. הם רשמו במפורש מכח תבעות ועוד הביאו דוגמאות לתבעות. לכן, אני למחזיק במקל משתי צידיו. לא ניתן לקבל את הקומה הנוספת הזאת. אם הוועדה חושבת שאני טועה, אנו מדברים למועד הקובע של יזם סביר שמפרש את התבע. המלל מאוד ברור. שזה אולי היום מוזר, לא רלבנטי מה היום. צריך לגבות לפי הוראות ברורות של התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה:</u>

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש במכר, של דירת מגורים בקומת שניה, בבניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית, הניצב בגוש 6106/649, אשר ידוע בכתובת רחוב הזוהר 17, בתל אביב – יפו.

בגין מימוש זה הוציאה הועדה המקומית תחת ידה שומת השבחה, בה נבחנה על ידה ההשבחה הנובעת מהתכניות המהוות את המצב החדש, בהנחת בעלות היסטורית בנכס. בהתאם לשומת המשיבה, ההשבחה החלה על הנכס נובעת מאישורה של תכנית תא/3729א', תוך שתכניות הגגות החלות אף הן על הנכס ומהוות חלק מהמצב החדש, אינן משביחות, זאת נוכח העובדה שהנכס הנדון מהווה דירה בקומה שניה (ולא עליונה) בבניין.

שומת המשיבה נערכה ע"ב שתי חלופות: חלופה א' בה מובא בחשבון במסגרת מצב קודם פוטנציאל השווי של תמ"א 38 (זאת בהתאם לפס"ד לויתן) וחלופה ב' בה לא מובא בחשבון במסגרת מצב קודם פוטנציאל השווי של תמ"א 38. בהתאם לחלופה א' ההשבחה שחלה על הנכס היא בסך של 378,434 ₪. בהתאם לחלופה ב' ההשבחה שחלה על הנכס היא בסך של 460,004 ₪.

דרישת התשלום הופקה לפי ההשבחה שנמצאה בחלופה א'.

בהתאם לשומת המבקש, תכנית תא/3729א' אינה משביחה במקרה דנן.

כפי שציינתי בפרק 4 לעיל, ביום 11.07.2022, נערכה על ידי החלטה בגין מכר של דירה אחרת בבניין.
שמאי המשיבה שבהחלטתי הקודמת הם אותם השמאים שבהחלטה דנן. שמאי המבקש שונים.
שמאי הצדדים דכאן, ערים להחלטתי הקודמת, ציינו אותה בשומותיהם ואימצו נדבכים מסוימים ממנה.
אשר על כן מרביתן המוחלט של הסוגיות שבמחלוקת הוכרעו על ידי במסגרת החלטתי הקודמת.

ומהכלל אל הפרט, לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אומדן השבחה לתכנית "תא/3729א" [רובע 4]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אין מחלוקת כי דבר בירורה נתון בידי הערכאות המשפטיות המתאימות לכך בלבד.

הרי ברור לכל שהפרשנות המשפטית אשר יש להעניק לסוגיה שבנדון, בעניין הפרשנות המשפטית לזכויות התכנוניות שיש לקחת "במצב הקודם" [להלן: " תמ"א 38 "], משפיעה באופן ישיר על שווין של המקרקעין במצב קודם וכנגזרת על שווי ההשבחה המהווה את הפרש שווין של המקרקעין בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו- "מצב חדש"].

במסגרת מינויים קודמים שערכתי למימושי מכר של נכסים בתחום תכנית הרובע, עמדת הועדה המקומית הייתה כי אין להביא בחשבון שווי לפוטנציאל זכויות תמ"א 38 במצב קודם.
אלא שבמועד קבלת המינוי שבנדון, ניתנה כבר פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה זו שבמחלוקת (להלן: **"הלכת לויתן"**), זאת ביום 16.10.2025, בהליך בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובהליך בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח' (היועצת המשפטית לממשלה מצטרפת לבקשת רשות הערעור בשני ההליכים)

להלן ציטוט בסעיף 94 המהווה את תמצית ההחלטה בקליפת האגוז:

" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים...".

מאחר והלכת לויתן, כאמור, הייתה ידועה לצדדים במועד עריכת שומותיהם, וכן מאחר והיה ידוע כבר לצדדים במועד עריכת שומותיהם, כי הועדה המקומית הגישה בקשה לדיון נוסף בפס"ד ביהמ"ש העליון שפורט לעיל [זאת במסגרת דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25], וכי בקשה זו טרם אושרה ע"י ביהמ"ש, הרי שבמקרה זה הועדה המקומית הוציאה תחת ידה שומת השבחה: חלופה אחת בהתאם להלכת לויתן הנ"ל, לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל שווי זכויות תמ"א 38 במצב קודם. חלופה שניה ללא תחשיב אולם ציינה שעמדתה המשפטית כפי שהייתה טרם הלכת לויתן, לפיה אין להביא בחשבון פוטנציאל שווי לתמ"א 38 במצב קודם.

שומת המבקש נערכה באותה מתודולוגיה שנערכה על ידי הח"מ בבניין הנדון עבור תת חלקה 6 [הצמודה].

בכלל זה, מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי הצדדים חלוקים גם באשר למרכיבים נוספים שבתחשיב ההשבחה כדוגמת השטחים לחיוב, מקדמי שווי, עלויות התאמה לחדש על קיים, מקדמי דחיה..

בהחלטותיי הקודמות למימושי מכר ברובע 3 ו-4, הבהרתי כי לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ומאחר וכאמור הוגשה ע"י הועדה המקומית בקשה לדיון נוסף, בהרכב גדול יותר של שופטים, ומאחר וקיימת אפשרות שבקשה זו תאושר, וכן בכדי **לייעל את ההליכים**, מצאתי לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי בית המשפט, קרי הן בהתאם לפרשנות הקיימת של בית המשפט העליון המהווה הלכה, והן לפרשנות אחרת שיכול ותתקבל בעתיד.

לפיכך בהחלטותיי הקודמות בעת בחינת ההשבחה הנובעת ממימושי מכר של נכסים המצויים בתחום תכנית רבוע 3 ורובע 4, ערכתי תחשיבי השבחה ב-3 חלופות:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חלופה 1</u> – "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616א'.

<u>חלופה 2</u> – "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל **המלא** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616א'.

<u>חלופה 3</u> – **חלופה זו מהווה את עמדתי** ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"]. **חלופה זו מקבלת משנה תוקף בהלכת לויתן** כמפורט לעיל.

ואולם בעת עריכת החלטתי זו, חלה תמורה משמעותית בפסיקה, עת התקבלה ביום 05.07.2026 תשובת ביהמ"ש העליון, לבקשת הועדות המקומיות לתכנון ובניה ת"א – יפו וירושלים לדיון נוסף בפסה"ד שניתן ביום 16.10.2025 בר"מ 1975/24 ו-25226/04-25 כמפורט לעיל.

במסגרת דנ"מ 67731-10-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), היועצת המשפטית לממשלה , מרכז השלטון המקומי, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יערה קלמנוביץ ו-64 אח' **ודנ"מ 2781-11-25** הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', **<u>דחתה</u> כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף.**

לפיכך, הלכת לויתן מהווה הלכה חלוטה.

משכך, אין עוד צורך בהצגת מספר חלופות. הפרשנות המשפטית חד היא וסופית.

לאור האמור בהחלטתי זו תוצג חלופה אחת בלבד בהתאם להלכת לויתן ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

<u>קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע</u>

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת קומה נוספת מקדם 2/3, עבור הקמת קומת גג חלקית[10] [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה נוספת[11] מקדם 0.1 [סבירות נמוכה מאוד].
- תוכנית תא/3616א: מדובר בתוכנית מאושרת, בזכויות מוקנות ולכן מקדם 1 (כפי שנקבע גם בהליכים השונים שדנו בתכניות הרובע).

[10] **בהיקף מחצית קומה.**

[11] **מעבר לקומה וחצי.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"</u>

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".
"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.
יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים / עסקאות [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי" [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה / מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

הן עפ"י הוראות התכנית והן עפ"י מסמכי המדיניות, לרוב, "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" הינו במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה של המחוברים הבנויים בפועל לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תקבולי השכירות העתידיים להתקבל בתקופת הבניה וכיו"ב, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

ויודגש – כאמור אני בדעה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה דנן הוא תוספת בניה על הקיים, כאשר בעניינו, בשומות הצדדים, הובאה בחשבון לצורך חישוב ההשבחה חלופה זהה של תוספת בניה על הקיים בבחינת כי חלופה זו מהווה את השימוש היעיל והטוב.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

בהחלטתי הקודמת הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
בעניינו שמאי המשיבה אימצו את השווי שקבעתי בהחלטתי הקודמת.
שמאי המבקש כאמור לעיל, לא הציגו תחשיב, עת לשיטתם השטח האקו' הנוסף במצב הקודם גבוה מהשטח האקו' הנוסף שבמצב החדש.
לאור זאת אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 23,000 ₪ כבהחלטתי הקודמת.

<u>בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה</u>

הנני סבור כי כל קשיי הנגישות ו/או אילוצי הבנייה [כגון: חסימת דרכי גישה, הקצאת מקום התארגנות לפריקת ציוד כבד לרבות חומרי בנייה, וכיו"ב] אשר עלולים להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו, מגולמים במשולב בשווי מ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל. היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, בנייה חדשה על גבי בנייה קיימת, דחייה</u>

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה ישנן 16 תתי-חלקות שונות [כולל הרכוש המשותף].

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שנית</u>, בהתאם להחלטת כבוד וועדת ערר, תיק מס' 19-8113, קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 10.06.2020, עולה, בין היתר, כי המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש תוכניות צריכה לבוא לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאיים המקובלים בהתאם לנסיבות בכל מקרה ומקרה.

להלן, עיקרי תמציתה של ההחלטה [ציטוט]: "נוכח הכרעתנו *כי אין מקום להפחית את תשלומי האיזון מההשבחה <u>וכי הביטוי שיש לתת למורכבות קניינית במימוש התכנית יהיה במקדם דחיה מתאים, יערוך השמאי המכריע בדיקה האם במועד הקובע היתה צפויה מורכבות קניינית אשר השפיעה על ההשבחה</u> [האם יש להוסיף מקדם דחיה לערכי השווי בגין אותה מורכבות ואם כן מהו]...".*

בבחינתי את מסמכי תיק הבית המשותף, עולה, בין היתר, כי חלק משטח הגג בסך של 149 מ"ר [מסומן באות ז'] מוצמד לתת חלקה מס' 15.

היות וכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע, ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

<u>שלישית</u>, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים ולצד הסכמתם, החלופה המיטבית למימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תוכנית תא/3729/א' בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", ולא במסגרת מסלול של "הריסה ובנייה מחדש".

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת של 0.8 [להלן: הפחתה בשיעור של 20%].

<u>רביעית</u>, הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

נוסף לכך, גם בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [12] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

<u>מסקנה</u>

לאור כל האמור דלעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל **0.9 x 0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.486**

<u>הערת הח"מ:</u>

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", מורכבות משפטית ו/או תכנונית, תוספת בניה חדשה על גבי בנייה קיימת, מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הכנת תכנית ו/או הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, ככל שתהיה, מכוחה של תכנית תא/3729א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים לתוספת זכויות הבנייה בשטח קומת הגג</u>

כידוע לכל, שווי מ"ר קרקע מבונה נגזר ממוצע מחירים של מגוון עסקאות השוואה [דירות בעלות מאפיינים שונים].

במקרה דנן, בחלק יחסי מדירה/ות אשר עתידה/ות להיות מוקמת/ות בקומה/ת העליונה/ות של הבניין, דירה/ות המתאפיינת/ות (בקומה העליונה) בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין. ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, בין היתר, בפרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה קומה/גובה תקרה, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת גג פתוחה.

לאור זאת, הנני סבור, כי הצורה המדויקת לאמוד את שווי תוספת זכויות הבנייה בקומת הגג הינה על ידי מתן מקדמי תועלת נפרדים לשטח הבנוי ולשטח המרפסת.

בעת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה זו [פרטיות רבה, צפיפות נמוכה ביחס לשאר קומות הבניין, היתכנות לחשיפת נוף אורבני, "סטטוס", גובה תקרה בגובה 4.5 מ' ברוטו, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב], ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

[12] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3729א':

" תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון... "

להבנתי, המילה "תותר" מעניקה לבעל הזכויות את אפשרות הבחירה אודות הקמת בריכת השחייה, דהיינו, ככל ובעל הזכויות סבור כי העלות הכלכלית של הקמת בריכת שחיה עולה על התועלת אשר ניתן להפיק ממנה, הרי איננו מחויב לבצע את הקמתה.

<u>שנית</u>, בהתאם לרשום דלעיל, הבאתי בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 30% ליתרת שטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם תועלת זה, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה]</u>

<u>ראשית</u>, לטעמי, ככל וקיים בניין מגורים ותיק, אשר עתיד לעבור תהליך במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", סביר להניח, כי ביום בו תהליך זה יבוא לידי מימוש, כפועל יוצא ממנו תיווצר עליית ערך בשווין של הדירות הממוקמות בבניין, אשר לכל הפחות מאיינת, הן את העלות הכספית הנדרשת לצורך חיזוקו של הבניין, והן את המורכבות הביצועית המתלווה לכך, קרי, התקשרות חוזית מול קבלן / יזם, ו/או מטרדי רעש ו/או מפגעי בניה וכיו"ב.

<u>שנית</u>, חיזוק הבניין ושיפוצו תורם ליציבותו ומראהו החיצוני, ומהווה בכך, בין היתר, השבחה חיצונית.

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616א', ו/או תא/3729א'], היה צורך בחיזוקו ושיפוצו.

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א', באם ישנו, מחייב את התערבותו של צד ג' – קבלן ו/או יזם אשר ילווה את הפרויקט, יישא בעלויות ההקמה וכיו"ב, ומנגד ידרוש לקבל את כלל זכויות הבנייה הנוספות הנובעות מכוח תכנית תא/3729/א' על מנת לייצר רווח ראוי.

<u>מסקנה:</u> לאור זאת, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוקו ושיפוצו של בניין קיים רק אם במצב הקודם [טרם אישור התכנית] לא היה צורך בכך. דרישת הוועדה לחיזוק המבנה בהתאם לסעיפים 4.1.3. (1) ו- 6.5. א' להוראות התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות תקן ישראלי 413 ועדכוניו.

<u>בעניין גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

הנני סבור כי כל פגיעה ו/או הפרעה, אם וכאשר נוצרות בעת חיזוק ושיפוץ המבנה, מגולמות במשולב בהשבחת הנכס, בחיזוקו, וכן במקדמי ההתאמה [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל אודות מקדמי ההתאמה], לפיכך, הנני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין המרכיבים הללו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שטחים לחישוב ההשבחה

סיווג הנכס נשוא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000, הנכס נשוא ההחלטה מצוי **מחוץ** לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה / הכרזת אונסק"ו.

הוראות תכנית תא/3729א' [בתמצות רב]

סעיף 4.1.3.ב' [5][ב] – שטח בנייה קיימת על הגג

מחוץ לאזור ההכרזה – במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג [דירת גג או חדר יציאה לגג], שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות בסעיף א' לעיל [להלן: "תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס' או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג"], למעט תמ"א 38, וששההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו [מיום 27.06.2011] יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.

סעיף 4.1.3.ג' [2][א'][1] - תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980

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 על פי הוראות תכנית זו.

סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות

במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים.

בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

מסקנה

ראשית, בהתאם לאמור בסעיף 10 להחלטתי – "רישוי – מצב קיים", עולה כי חדר היציאה לגג בבניין הנתון נבנה בהתאם לרישיון בניה מס' 13-1625, מיום 02.03.2014, אזיי, רישיון הבניה המאפשר את הקמתם של חדר היציאה לגג ניתן מכח תכנית ג'2 ולאחר יום 27.06.2011, לפיכך, ניתן להקיש כי אומנם ניתן מכוח תכנית גגות אך לא עומד בקריטריון הזמן הקובע.

שנית, תכנית "ס" מהווה תכנית ל- "דירות על גגות" בעוד שהבנייה הקיימת על גג הבניין הנתון הינה של חדרי יציאה לגג, אזיי, תכנית "ס" איננה רלוונטית במקרה דנן.

שלישית, רישיון בניה מס' 13-1625, מיום 02.03.2014, המאפשר את הקמתם של חדרי היציאה לגג המצויים בבניין הנתון איננו ניתן מכוחה של תכנית נקודתית.

לאור מכלול האמור דלעיל, הנני סבור כי במקרה דנן הבניין הנתון נמצא **מחוץ** לתחום סעיף 4.1.3.ב' [5][ב].

רביעית, לאור מצב הבינוי הקיים בפועל המאושר בידי הוועדה המקומית, קרי, הימצאותם של חדרי היציאה לגג, לצד העובדה כי חלק משטח הגג בסך של 149 מ"ר [מסומן באות ז'] מוצמד לתת חלקה מס' 15,את השלמת קומת הגג החלקית לכדי קומה מלאה, גם ככל שהבינוי של קומת הגג העליונה היה נבנה מכח תכנית

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גגות/נקודתית כמפורט בסעיף 4.1.3.ב' [5][ב], יש לייחס לבעלי הזכויות בדירות הגג שבקומה העליונה (זאת גם בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה).

הנני סבור כי גישה זו מגשימה בצורה המיטבית את הגדרה של "עליית שוויים של מקרקעין" כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, זאת מאחר כי כל קונה/מוכר מרצון היה מביא בחשבון כי השלמת קומה זו [להלן: "קומת הגג החלקית הקיימת"] לכדי קומה טיפוסית מלאה משויכת באופן קנייני לבעלים הנהנים ממנה באופן בלעדי

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון, הן על הצד הזהיר והן על הצד השמרני, כי אומדן ההשבחה במקרה דנן ייבחן עבור תוספת "סל זכויות" בהיקף של **קומה + קומת גג חלקית ויתרת מרפסת גג** בעוד שהשלמתה של קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה, גם ככל ונביא בחשבון שהיא מתאפשרת מכח התכנית[13], איננו עניינו של המקרה דנן, זאת כמפורט דלעיל.

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u>

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב' [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **<u>אין</u>** להביא בחשבון את שטח המרפסות למלוא רוחב החזית לרחוב הזוהר [14] בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל [15]	כ- 188 מ"ר
<u>שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות, פיר מעלית וכיו"ב], במעוגל [11]</u>	<u>כ- 19 מ"ר</u>
שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק [נטו], במעוגל	**169 מ"ר** = 19 מ"ר - 188 מ"ר

<u>חישוב תוספת השטח לקומת הגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u>

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל [11]	כ- 188 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומת הגג [חדר מדרגות, פיר מעלית וכיו"ב], במעוגל [11]	כ- 19 מ"ר
<u>שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8)(א) להוראות התכנית], במעוגל [16]</u>	<u>כ- 48 מ"ר</u>
שטח קומת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**121 מ"ר** = 48 מ"ר - 19 מ"ר - 188 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**48 מ"ר** = 19 מ"ר - 121 מ"ר - 188 מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

---

[13] כאמור להבנתי אינה מתאפשרת שכן הבינוי בקומה העליונה אינו עונה על הקריטריונים המנויים בסעיף 4.1.3.ב' [5][ב].

[14] בהתאם לפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", ולצד הביקור אשר ערכתי בסביבה, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה, **<u>לא</u>** קיימות מרפסות **במלוא רוחב החזית לרחוב הזוהר**.
לפיכך ולאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב[3], הנני סבור כי במקרה דנן **<u>אין</u>** להביא בחשבון את שטחי המרפסות הפונות אל חזית רחוב הזוהר בעת חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק.

[15] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצע החי"מ [יוער, החי"מ איננו מודד מוסמך].

[16] 48 מ"ר = 3 מ' x 16 מ' [אורך צלע החזית לרחוב הזוהר]
יוער כי אורך צלעות הבניין הנתון הובאו בחשבון בהתאם לתשריט היתר בניה מס' 844.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש להביא בחשבון במניין השטחים, בין היתר, את שטחי השירות ושטחי המרפסות המקורות, זאת בניגוד לתכנית תא/3729/א' [ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – קונטור הקומה].

יתר על כן, מהאמור בהוראות התמ"א, עולה, בין היתר, כי במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בנייה", קיימת אפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין, זאת בכפוף להוראות ומגבלות תמ"א 38 [ראה/י בהרחבה סעיף 11.1.4. להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב].

היות וכך, הנני סבור, כי בבואנו לחשב את שטח קונטור הקומה הטיפוסית בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, יש לבחון, בין היתר, את האפשרות לבצע הרחבה של הקומות הקיימות בבניין.

<u>מסקנה</u>

לאור האמור דלעיל, בוצעה על-ידי מדידה גראפית, זאת בהתאם להוראות ומגבלות תמ"א 38, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל	כ- 267 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 124 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 143 מ"ר

<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>

יוער, למען הסר ספק, השטחים המופיעים דלעיל הינם בקירוב בלבד ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

בהתאם לפס"ד בר"מ 17/7255, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', מיום 22.03.2021, אשר ניתן ע"י כבוד בית המשפט העליון ומשכך **<u>מהווה הלכה למעשה</u>**, נקבע, כדלהלן, ציטוט:

" טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ***<u>. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס</u>***. "

[...]

" יצוין, כי ניתן להגיע לתוצאה זהה גם בדרך אחרת, עליה הצביעה המשיבה בתשובתה לבקשת רשות הערעור. כאמור, הצדדים התמקדו בעיקר בשאלת "קיזוז "תשלום קרן החניה מהיטל ההשבחה או לקיחתו בחשבון כהוצאה "פנימית" הנדרשת לצורך מימוש התכנית המשביחה. ברם, נראה כי אלו אינן הדרכים הבלעדיות לשקלול התשלום לקרן החניה במסגרת קביעת סכום היטל ההשבחה. על פניו נראה כי במקרים בהם תשלום עתידי של קרן חניה, או של הוצאות "פנימיות" מסוגים שונים, יוטל על פי הדין או יועבר אל כתפי קונים פוטנציאליים של המקרקעין, הדבר ישפיע מיניה וביה על שווי השוק של המקרקעין. זאת דווקא על ידי הורדת שווים של המקרקעין בשוק משוכלל. במקרים אלו, לקיחת קרן החניה בחשבון צריכה להתרחש כבר בשלב השומה הראשונית של המקרקעין ולא על ידי "קיזוז" מאוחר מסכום השומה. בהתאמה אפוא, כשם שערך המקרקעין יורד, כך ירד שיעור היטל ההשבחה. במקרה מעין זה, "העלות העודפת" כבר מגולמת בשיעור ההשבחה, גם בהעדר כל פעולת "קיזוז". כמו כן, דרך ניתוח זו גם נותנת מענה לטענת הוועדה כי התשלום בעד קרן החניה אינו תשלום ודאי ובשל כך אין מקום לנכותו. זאת, שכן ההיתכנות באשר לחיוב תשלום עתידי עבור קרן החניה מגולמת (או צריכה להיות מגולמת) מעצם טבעה בעת הערכת שווי המקרקעין בשל התכנית המשביחה. על אותה הדרך גם החזר בגין אי מימוש תכנית בניית חניה חלופית לא יוביל ל"כפל התעשרות" משום שהלכה למעשה אין המדובר ב"ניכוי" שווי קרן החניה אלא ברכיב שנלקח בחשבון מראש בעת עריכת השומה אשר מעלה את ערך השוק של המקרקעין. לשון אחרת, כאשר המקרקעין יישומו, ייבדק אם קרן החנייה שולמה אם לאו. ככל ששולמה, ערך המקרקעין יהיה גבוה יותר וכפועל יוצא מכך גם שיעור היטל ההשבחה. על כן, אם בסופו של יום התשלום יוחזר, הדבר יעשה כדין. בכל מקרה, דברים אלו נאמרו למעלה מהצורך, שכן כאמור תוצאת ההליך נגזרת מהגדרת החיוב ובחינת השפעת ההוצאה על שוויים של המקרקעין במצב החדש. "

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי ברחוב הזוהר קיימת מצוקת חניה קשה.

למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה אשר בתחומם מצוי הבניין הנתון, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, בצפיפות הנדרשת, במגבלת קווי הבניין, וכיו"ב, כפי הנראה אין מקום לפתרון חניה סביר בתחום שטח החלקה.

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616/א', ותכנית תא/3729/א']</u>

<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u> ".

<u>סעיף 6.6 [6], ציטוט</u>: *" על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה ".*

<u>סעיף 6.6 [7], ציטוט</u>: *" תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה <u>ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש</u> לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו ".*

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקידמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצידו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.

לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 277,374 ₪ [17][מגלם תוספת של 5 מקומות חניה].

[17] **בהתאם לבדיקה שערכתי באתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון מצוי באזור מגורים 2.**
עפ"י תעריפי קרן חניה לאזרח של עיריית תל-אביב – יפו, באזור מגורים 2, תשלום קרן/כופר חניה הינו בסך של כ- 55,475 ₪, במעוגל [לכל מקום חניה].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף</u>

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

עוד יובהר, כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות לעיל, השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב

התחשיב נערך **בהתאם להלכת לויתן** ולפיה "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

חישוב שווי "המצב החדש" בהתאם לתכנית תא/3729א'.

מצב קודם

קומה	שטח	מק' אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	267 מ"ר	1	2/3	178 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	267 מ"ר	1	0.1	27 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	124 מ"ר	1.2	2/3	99 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	143 מ"ר	0.3	2/3	29 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**333 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	169 מ"ר	1	1	169 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	121 מ"ר	1.2	1	146 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	48 מ"ר	0.3	1	14 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**330 מ"ר**

השבחה

אין השבחה במקרה דנן.

הערת הח"מ:

בהחלטה דכאן חישוב ההשבחה נערך באופן זהה להחלטתי הקודמת: מצב קודם תוספת 2.5 קומות, מצב חדש תוספת קומה וקומה חלקית.

יחד עם זאת, בהחלטתי הקודמת הייתה הסכמה בין הצדדים כי בגין תכנית תא/3729א תוספת הבניה האפשרית היא השלמת קומת הגג הקיימת + קומה + קומה חלקית. בהחלטתי הקודמת קבעתי כי את השלמת קומת הגג הקיימת יש לייחס לבעלי הזכויות בקומה העליונה **ולכן ההשבחה חושבה כאמור לפי תוספת של קומה וקומה חלקית בלבד.**

בהחלטה דכאן נטען כי לאור סעיף סעיף 4.1.3.ב' [5][ב], אין זכאות להשלמת קומת הגג החלקית.

בבחינתי קיבלתי את הטענה **ולכן ההשבחה חושבה לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בלבד**.

בתוך כך ציינתי, כי גם ככל שהבינוי של קומת הגג העליונה היה נבנה מכח תכנית גגות/נקודתית כמפורט בסעיף 4.1.3.ב' [5][ב], אזי יש לייחס את בינוי זה לבעלי הזכויות בקומה העליונה (בדומה להחלטתי הקודמת).

מכאן כי על אף השונות המסוימת בין שתי ההחלטות, כפי שפורטו לעיל, בחינת קיומה של השבחה, אם לאו, התבצעה באופן זהה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הבהרה לעניין השונות בחישוב השטחים בין תמ"א 38 לתכנית תא/3729א'</u>

<u>במסגרת חישוב תוספת הזכויות מכח תכנית תא/3729א', הובאו בחשבון השטחים הבאים:</u>

א. תוספת קומה.

ב. תוספת קומה עליונה חלקית במגבלות תא/3729א' ומרפסת גג.

ג. שטח קונטור ללא מרפסות.

<u>במסגרת חישוב תוספת הזכויות מכח תמ"א 38, הובאו בחשבון השטחים הבאים:</u>

א. תוספת 2 קומות מלאות.

ב. תוספת קומה עליונה חלקית במגבלות תמ"א 38 ומרפסת גג.

ג. שטח קונטור כולל מרפסות.

<u>מכאן, שבין שני התחשיבים קיימת שונות בשני מרכיבים:</u>

א. הבאתם/אי הבאתם בחשבון של שטחי המרפסות (לעניין זה הרחבתי לעיל בפרק "שטחים לחישוב ההשבחה").

ב. בחישוב תמ"א 38 הובאה בחשבון תוספת של 2.5 קומות, ללא תלות בבניה החלקית הקיימת בקומה העליונה.

לעניין זה, תמ"א 38 נוקטת בלשון היקף זכויות של 2.5 קומות, בבחינת "סל זכויות", ללא שום תלות בבינוי הקיים בקומה העליונה.

לא זו אף זו, לאחרונה התקבלו מס' החלטות ועדות ערר ואף פסיקות, בהן נדונה סוגיה זו של היקף הזכויות שמתירה התמ"א, ההחלטות/הפסיקות בהן הייתה מפורשת, כי יש להתייחס לזכויות התמ"א כ"סל זכויות", כ"זכויות נפחיות".

אף יותר מכך בהתאם להחלטות/לפסיקות הללו, **<u>לא</u>** ניתן לקבל פרשנות לפיה ככל שקיימת בניה חלקית על הגג, חישוב זכויות התמ"א יהיו **להשלמת הקומה העליונה הקיימת**, הוספת קומה מלאה נוספת ועוד מחצית קומה, שכן המשמעות של פרשנות זו, היא שסך התוספת קטנה מ-2.5 קומות.

בהקשר זה אם ניקח לדוגמא שני בניינים, באחד בנויה קומה עליונה חלקית ובשני לא. בהתאם לפרשנות זו (שנדחתה) בבניין בו לא קיימת קומה עליונה חלקית, "ההנאה" מזכויות התמ"א הן לפי 2.5 קומות מלאות, בעוד שבבניין בו כן קיימת קומה עליונה חלקית, "ההנאה" מזכויות התמ"א, באופן אבסורדי קטנה יותר (כאמור השלמת קומה ולא קומה מלאה), וזאת למרות שבבניין זה מדובר בקומה עליונה חלקית שבנויה בהיתר, קרי בניה ששולם בגינה היטל השבחה, קרי הפסד ההנאה מתמ"א 38 בבניין זה למעשה כפולה.

לפיכך, בחישוב הזכויות לפי תמ"א 38 לא נוכה שטח הקומה העליונה החלקית הקיימת, אלא ניתן שווי לפי "סל" של 2.5 קומות ללא תלות בבניה הקיימת, זאת בהתאם לפסיקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה : 7, חלקה : 649, גוש : 6106, רחוב הזוהר 17, שכונת "בבלי", תל-אביב – יפו, בגין מימוש בדרך של מכר מלא, [הסכם המכר נכרת ביום 23.02.2026], כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729א'	**17.06.2018**	**אין השבחה במקרה דנן**	

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.09.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net