תאריך : **23.07.2026**
מס' בקשה/מינוי : **1197-2026**
מספרנו : **9142**

לכבוד

גב' אסתר שאשו
דוא"ל:
באמצעות מר דני טרשצנסקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות גב' מלכה דור שמאית מקרקעין
דוא"ל: malka.dor@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6217 חלקה : 574 תת חלקה : 7
רחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42
שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" [רובע 4]
<u>תל אביב – יפו</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1197-2026 מיום 08.06.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

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

גורם ההשבחה : תכניות תא/3729א' (רובע 4) ו- 507-0634923 (תא/4474).

גורם המימוש : בדרך של מכר [פרה רולינג – טרום עסקה / מכירה].

3. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 19.07.2026, 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** 201**א'**, **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 12.06.2026 ע"י החת"מ.
יוער כי ביקור נוסף נערך ע"י החת"מ ביום 02.12.2022, במסגרת מינוי 2611-2022.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6217.
חלקה	:	574.
תת חלקה	:	7.
שטח חלקה רשום	:	568 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע/עמודים בנויה חלקית, הכולל 9 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' מלכה דור מיום 19.03.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר מיום 05.07.2026.

6.3. מכתב תגובת שמאית המשיבה מיום 13.07.2026.

6.4. העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגו"ח 6217/574 תת"ח 7, מיום 04.06.2026.

6.5. דרישת תשלום היטל השבחה מיום 19.05.2026.

6.6. מסמכי הבית המשותף: תשריט, צו רישום.

6.7. תכניות בקשה להיתר והיתרים מילוליים שניתנו בבניין הנדון (ראה/י בהרחבה בפרק הרישוי).

6.8. תצלומי אוויר [מאתר סימפלקס] ומאתר הממשלתי גוב מאפ.

6.9. פרוטוקול עיקרי דיון מקצועי מיום 19.07.2026.

6.10. הלכת לויתן נתנה 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'.

במסגרת דנ"מ 67731-10-25 הוועדה 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.**

[1] **הצדדים הסכימו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס, שכן השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הקיים.**

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. מועדים קובעים

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 ".*

המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אישור התכנית
תכנית תא/3729א	17.06.2018	פרסום ברשומות 30.05.2018, בעיתונות 01.06.2018
תכנית 507-0634923 (תא/4474)	21.01.2024	פרסום ברשומות 31.12.2023, בעיתונות 05.01.2024

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה, מהווה דירת מגורים בבניין מגורים הניצב בגו"ח 6217/574 הידוע בכתובת רחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את מרכז העיר מקו החוף ממערב, ועד לדרך נמיר מרדכי ממזרח. רחוב רמברנדט תחילתו ברחוב אבן גבירול בדרום והמשכו בצפון עד רחוב ארלוזורוב. רחוב רמברנדט הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.
הנכס מצוי בצדה הצפוני של שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", דרומית לרחוב ארלוזורוב.

פיתוח

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

נגישות

הכניסה לבניין מרחוב רמברנדט.

כללי

קיימת מצוקת חניה ברחובות ארלוזורוב ורמברנדט.

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 : 6217.
חלקה : 574.
שטח חלקה רשום : 568 מ"ר.
צורת החלקה : דמוית טרפז, בעלת חזית צפונית באורך כ-23.5 מ' לרחוב ארלוזורוב וחזית מערבית באורך כ-21 מ' לרחוב רמברנדט.
בינוי קיים : בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע/עמודים בנויה חלקית.
הבניין כולל 9 יח"ד : 3 יח"ד בקומת קרקע ו-2 יח"ד בכל קומה טיפוסית א'-ג'.
הבניין לא חניות וללא מעלית.

8.3. תיאור הנכס

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

הנכס

דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 83 מ"ר.
בהתאם לשומות הצדדים, שטחה המדוד גרפית מתשריט בית משותף (כולל מרפסות) הוא 130 מ"ר.
הדירה מצויה בקומה שניה בבניין.
הדירה מהווה את הדירה המזרחית בקומה, חזיתית לרחוב ארלוזורוב.

סוג בניה

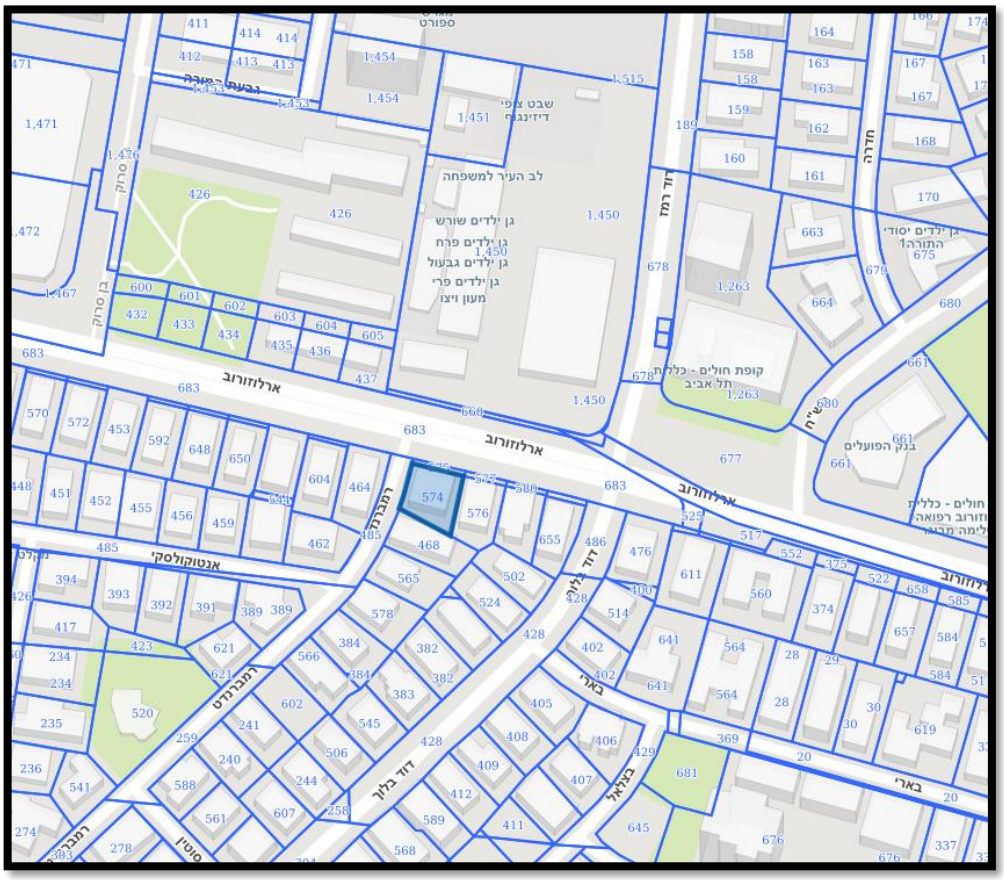
בנייה קונבנציונאלית.

מצב פיזי ותחזוקתי

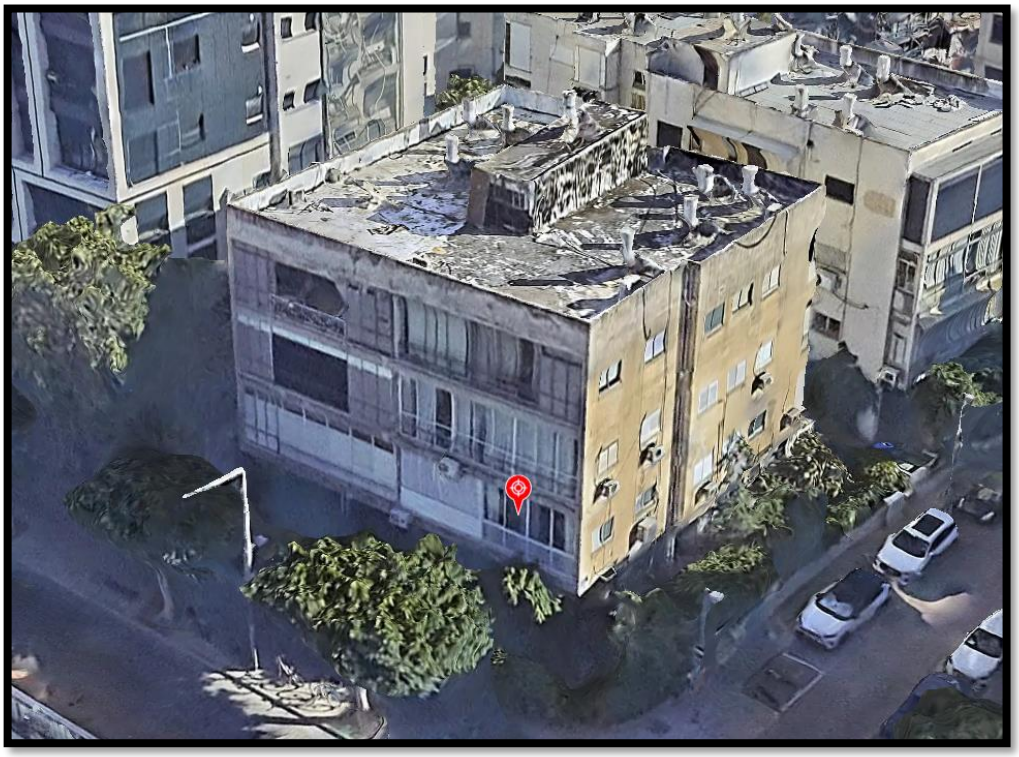
תואם את גילו.

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

תשריט החלקה וסביבתה (מתוך אתר גובמאפ)



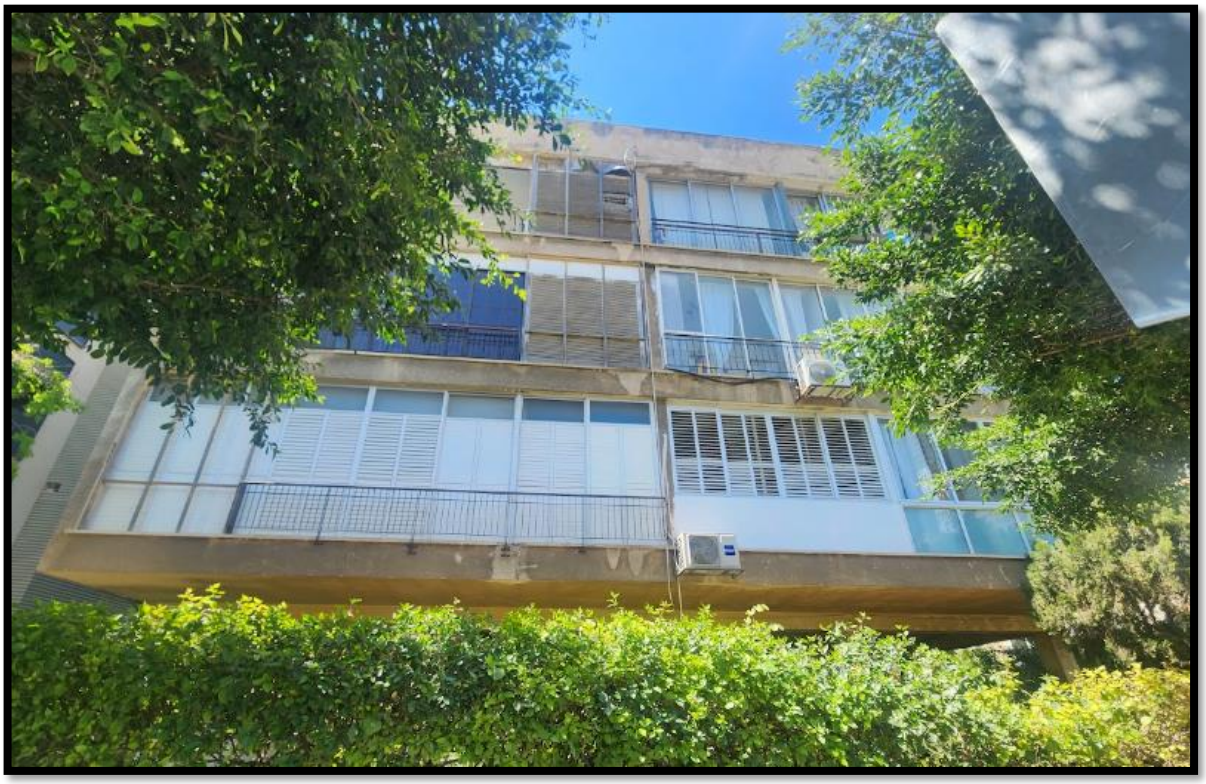
תצלום אויר של הבניין והגג (חזית לארלוזורוב, צד לרמברנדט) (מתוך אתר סימפלקס)



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 חזיתות הבנין מהרחובות ארלוזורוב / רמברנדט (מעת הביקור בנכס)





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' 179239, מיום 04.06.2026, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	6217.
חלקה	:	574.
תת חלקה	:	7.

תיאור הנכס

הנכס	:	דירה בקומה שניה, בשטח רשום של 83 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	83/620.

בעלויות

שאשו אסתר אטי, כהן רפאל – בחלקים שווים.

הערות

רשומה הערת אזהרה לטובת 4 פרטיים על כל הבעלים.

הרכוש המשותף

שטח חלקה רשום	:	568 מ"ר.
מס' תת חלקות	:	12.
תקנון	:	מצוי.
הערות רשם המקרקעין	:	תיק יוצר 907/58/שח'. בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.
הערה	:	רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה. פורסם בי.פ 7629 ביום 28.11.2017.

9.2 מסמכי בית משותף

הנתונים המצוינים במסמכי בית משותף שהועברו לעיוני, תואמים את המפורט לעיל.

הערות הח"מ למצב המשפטי

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמורה בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק על כך, עומדת בפניה 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** 201**א'**, **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.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/50 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות III".
אחוזי בניה	:	30% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצליה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי	:	500 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 – 4 מ'; צדדי – 3 מ'[2]; אחורי – 5 מ'[3].

תכנית תא/A פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1945.

תכנית תא/A מכילה את הוראות תכנית תא/50.

תכנית תא/168 פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1947.

יעוד	:	"אזור דירות III".
שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר.
מס' קומות	:	3.
אחוזי בניה [משטח המגרש]	:	30% לקומה.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ'; צדדי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.

תכנית 246 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 202 מיום 06.12.1951.

- מטרת התכנית היא הרחבת רח' ארלוזורוב לשם הקלה על תנועת כלי רכב ההולכת וגודלה.
- התכנית מתקנת את התכנית הראשית על ידי: הרחבת רח' ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ' והקטנת קו הבנין מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ'.

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

[3] 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' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא</u>/763 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

- **<u>מטרת התכנית</u>**

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.

- **<u>תקנות החנייה</u>**

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 לועדה 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'.

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

מצב חדש

תכנית תא/1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:
  היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
  היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
  לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.
- על אף האמור לעיל, בהוראות התכנית נכתב כי לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית "מ" פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- חלק ב': הוראות בכל הנוגע לבנייני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח: התכנית מתירה במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר ואשר זכויות הבניה בהם עד 38% ועד בכלל, תוספת 7% בקומה.
- במגרשים אשר שטחם קטן מ- 500 מ"ר ואשר לא הותרה בהם בניה בקיר משותף, לא יעלו זכויות הבניה על 40%.
- הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- חלק ג'- הוראות בכל הנוגע למרפסות וסגירתן: התכנית קובעת כי בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר.
- נספח: לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, מס' קומות, מרווחים: זכויות הבניה במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, הנכללים באזור מגורים 3 בתוכנית 50, הינן כדלקמן: מקדם צפיפות 63 מ"ר, 37% בקומה (כולל מרפסות), סה"כ 148%, מספר קומות מירבי 5 + ע"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

תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- שימושים מותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר "1680".
- התכנית קובעת כי שטחם של חדרי היציאה לגג בגגות שטוחים לא יעלו על 23 מ"ר כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות והינו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במספר מקרים וביניהם מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים, לרבות שטח חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג כאשר שטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

תכנית תא/2710 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.

תכנית "ח" 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** 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>תכנית "ע–1"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר "ע"-מרתפים.
- הגדרת "קומת מרתף": חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים, כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת). בנוסף ל- 2 קומות המרתף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.
- תכסית המרתפים 80% משטח המגרש.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין.
- התכנית קובעת כי התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בבנייני מגורים (עם וללא דירות צמודות קרקע) הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים כהגדרתם בפרק 8 בהוראות התכנית וכן שהתכליות בקומות המרתף התחתונות הינן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
- עפ"י פירוט ההוראות הנוספות בטבלת התכליות המתייחסות לבנייני מגורים עם ו/או ללא דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים, יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין, כאשר כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- בבניינים עם יחידות דיור צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אלי הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

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

תמ"א 38 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.
- סעיף 23 – 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.

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.

- **<u>מטרת התכנית:</u>**

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.

6. 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.

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
    - **א.** שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - **ב.** שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - **ג.** שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - **ד.** שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
  - ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.
    למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
  - ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
  - במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
  - תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
  - תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".*

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

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: *"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".
עפ"י סעיף 23 א': *"אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*
עפ"י סעיף 23 ב': *"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

<u>תכנית תא/5000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית:
  - שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
  - קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
  - יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
  - קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
  - הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
  - מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.
- עפ"י מסמכי התכנית החלקה שבנדון ממוקמת במתחם 401 באזור ר-42 רחוב ארלוזרוב, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית. הרחוב מסומן כ"ציר מעורב".

<u>תת"ל 70/א</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7546 מיום 18.07.2017

- תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א הקו הסגול מקטע מערבי.
- בהתאם לתכנית זמן משוער לביצוע העבודות הינו 10 שנים.
- מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה: לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך, כל אחד בתחום הקווים שבבעלותו.

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 רובע 4 – תא/3729 א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018. בעיתונות 01.06.2018

- שם התכנית: תכנית רובע 4. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- **<u>מטרות התכנית</u>:**

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה 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 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

ד. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

- **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:**

א. קביעת סל זכויות בניה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
ברחובות שהוגדרו ראשיים[4] דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית, ברחוב ארלוזרוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת <u>לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים.
לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01.1980 ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית <u>כאשר בהתייחס לרחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית</u>[5].

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

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

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

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

ז. ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן, בתחום תכנית זו בלבד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו-G על שינוייהן.

[4] רחוב ארלוזרוב הוגדר בפרק 1.9 כרחוב ראשי.

[5] עפ"י סעיף 4.1.3.ג.1.ב.

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2):

<u>זכויות בניה</u>:

זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים כהגדרתם בתכנית). שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש, יהיו על פי התכסית התחומה בין קוי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו (במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש).

שטחי הבניה כאמור לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2.ז'.

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית "ע-1" ועפ"י סעיף 4.1.2.ז'.

זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

<u>גובה</u>:

מספר הקומות המירבי מפורט בטבלה בפרק 5. מספר הקומות המירבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.

גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה. כמו כן לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</u>:

מספר יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.

בחישוב מס' יח"ד המותר במגרש, כל שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבניה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכח תכנית זו, עפ"י מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים עפ"י תכנית זו.

<u>שטחי שירות</u>:

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים.

תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית "ע-1" והשינויים לתכנית "ע-1" כמפורט בתכנית זו.

<u>קווי בניין</u>:

מפורטים בטבלה בפרק 5. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים המצוינים סעיף 4.1.2.ה' ס"ק 5.

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>מרפסות</u>:

בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.

לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת, לא תותר סגירת המרפסות ולא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות").

במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזרוב, הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

<u>מרתפים</u>:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית "ע-1" על שינוייה.

במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית ושאינה מחוברת לקומת הקרקע, יותר שיחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מספר היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.

לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבניה, כאמור בסעיף לעיל, הוגשה עד תאריך 29.11.2015 יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע ובתנאים המצוינים בסעיף 4.1.2.ז' ס"ק 3ב'.

<u>קומת הקרקע</u>:

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים המצוינים בסעיף 4.1.2.ח ס"ק 2.

בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין (מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז). שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.

בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.

<u>בניה בקיר משותף</u>:

במקרה של בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.

<u>קומות גג חלקיות</u>:

שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות שיפורטו להלן ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'. לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג'.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן:

א. הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית.

ב. הקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית האחורית.

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

ג. במגרשים פינתיים/תלת פינתיים בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיפים.
בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.י ס"ק 3.
במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' , יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבניה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים) לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.
השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד.

<u>מצללות</u>:
בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.ג.

<u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג</u>:
השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מיים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש כדין.

<u>בריכת שחיה</u>:
תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו, מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג.
עפ"י סעיף 4.1.4 ו' השימושים המותרים בגג העליון כוללים בין היתר בריכות שחיה.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:
עפ"י פרק 6.5 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף 6.5.ח' "תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב" לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.
בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך.
תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.
ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.
תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.

<u>חניה</u>:
בבניה חדשה תהיה הבניה תת"ק ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורת וגודלו של המגרש. במגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת"ק משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רק"ל, ובתיאום עם נת"ע.

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

- **להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים**[6] (פרק 4.1.3):

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>:

כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)</u>:

יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח ק' טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח ק' 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.

<u>שטח בניה קיימת על הגג</u>: מחוץ לאזור ההכרזה, במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה מכח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבניה על הגג), למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתן ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

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

ב. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 לעיל.

ג. **הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרת תכנית** זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

<u>מס' קומות</u>:

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

<u>גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג)</u>:

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם עפ"י חוו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה קומה העולה על 3.40 מ'.

<u>נסיגות (בקומות התוספת)</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות של קומות התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות או עפ"י קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הועדה 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 כאמור בסעיף 13 להלן.

<u>הוראות לקומת הגג</u>:

מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון.

השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד'.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1ד'.

[6] בהתאם לשומות הצדדים מהווה את השימוש המיטבי.

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>רכיבי חיזוק הבניין</u>:
תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת.

<u>מרחבים מוגנים</u>:
יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים המצוינים בסעיף 4.1.3.ב'11.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>:
ברחובות הראשיים: ברחובות פנקס (לא כולל חלקות הבנויות בבניה נמוכה הכלולות בתחום תכנית 122), נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.
ברחוב ארלוזרוב תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.

<u>צפיפות</u>:
מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.
בחישוב מס' יח"ד שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית הקטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</u>:
בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת יח"ד קיימות/ליח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>:
מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.
בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה עפ"י תכניות תקפות (עד 1.2 מ').

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>:
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.1982) בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 4.1.3.י

<u>מרתפים</u>:
זכויות והוראות בניה למרתפים יהיה עפ"י תכנית ע-1 על שינוייה.

<u>בריכות שחיה</u>:
תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים המצוינים בסעיף 6.1.ד'9.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:
עפ"י פרק 6.5 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף 6.5.ח' "תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזרוב" לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך

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

הבניה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.
בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך.
תכנון הרחבה יועבר לתיאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.
ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הביניים.
תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזרוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.
<u>חניה</u>:
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
פרק 6.6 כולל הוראות הכוללות מס' אופציות לחניות במקרה של תוספת בניה בבניין קיים בכלל ובמגרשים ברחוב ארלוזרוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, בפרט.

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 0634923–507 (תא/4474) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023 (בעיתונות 05.01.2024)

- תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב.
- מטרת התכנית: יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- בהתאם לתשריט התכנית הנכס מהווה את מגרש 316 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
התכנית מסמנת דרך מוצעת מהחלקה הנדונה, בחזית לרחוב. שטח המגרש לאחר ההפקעה 451.4 מ"ר.
- עיקרי הוראות הבינוי: קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים: מחוץ לאזור ההכרזה:

א. בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.

ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ- 60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.

ג. עומק השטח המיועד לשימושים מסחריים לא יפחת מ- 6 מ' מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. תותר קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מק מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית). במגרשים פינתיים ברחובות הניצבים וחצים עפ"י הגדרת תכנית זו, תותר גמישות במיקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.

ד. במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות, תותר גמישות בקביעת גודל ומימדי היחידה המסחרית, ובלבד שעומר יחידת המסחר לא יפחת מ- 4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.

ה. תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.

ו. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (1)(א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5. במגרשים הפונים ל- 3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחויב בנסיגה.

ז. שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבניין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש מסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.

ח. כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים כאמור בסעיף 4.1.2 (ה)(3), תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

- גגות: שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.
קומת/ קומות הגג תבנה בנסיגה עפ"י ההוראות הבאות:
בתחום רובע 4: נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרח' ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.
גובה הבניה המירבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה.

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

- בינוי: מרפסות: לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין אם הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התשע"ב 2011 בלשכת רישום מקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן: מחוץ לאזור ההכרזה:

1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מפרסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי הו יותרו חלונות.

2. בחזית האחורית תותר הבלטת מפרסות עד 1.6 מ' מקו מישור החזית.

3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.6 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ- 6 מ' מפינת המבנה.

4. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

צפיפות: מס' יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המירביים למגורים המותרים לבניה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

א. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל), לא יותר איחוד דירות אלה.

ב. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ- 50 מ"ר יהיה ממ"ק. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ"ד ליח"ד הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין. במקרה של הקמת ממ"ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת הזכויות בכל הקשור למרחב המוגן.

ג. בחישוב מס' יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 מעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ- 0.5 תעוגל כלפי מטה.

חיזוק מבנים תמ"א 38: הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכנית תא/3616א ו- תא/3729א זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין ארלוזורוב, קו בניין קדמי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

בקומת קרקע- סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית).

א. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 בתכנית לעיל, יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכניות תא/3616א ו- תא/3729א.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרוב בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד, תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ג. במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בניה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת הקרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.

ד. באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בסעיף ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכנית תא/3616א או תא/3729א.

ה. זכויות הבניה למסחר כאמור בסעיפים ב- ד הינן מתוקף תכנית זו ולמטרה זו בלבד.

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

- להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	400, 401 - 403, 406			(1)	(2)	(2)	(3)		9 (4)	(5)	(5)		(6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101 - 115, 117 - 129, 132 - 134, 148, 154			(1)	(2)	(2)	(7)		7 (4)	2.5	2.5	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	200 - 206, 245			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3	3	4.5	2 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	209 - 219, 221 - 233, 235 - 243			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3 (9)	3 (9)	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	300 - 339, 341 - 345, 350 - 352, 355 - 365, 367, 369 - 373			(10)	(2)	(2)	(7)		10 (4)	3.5 (9)	3.5 (9)	5	0 (8)

הוראות טבלה 5:

חישוב זכויות הבניה = A+B+C+D

A- השטח הנתון בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א-ז).

B- מספר הקומות הטיפוסיות.

C- שטחי קומות קרקע לרבות שטח גלריה/קומות ביניים ובכפוף לנסיגות.

D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

א. מגורים ג' תאי שטח 400-401, 403-406 - מגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי קישוריות. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ב. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 101-115, 117-129, 132, 134-148, 154 - מגרשים בתחום אזור ההכרזה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ג. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 200-206, 245 - מגרשים מחוץ אזור ההכרזה ברובע 3 מערבית לרחוב בן יהודה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ד. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 209-219, 221-233, 235-243 - מגרשים מחוץ לאזור ההכרזה ברובע 3 מזרחית לרחוב בן יהודה. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין.

ה. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 300-339, 341-345, 350-352, 355-365, 367, 369-373 - מגרשים ברובע 4. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.

ו. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

ז. במגרשים שגודלם 1.5 דו' ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (א) (3).

ח. השטחים הינם שטחי בניה כוללים - שטחים עיקריים ושטחי שירות. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות התכנית מבוטלות.

ט. לתאי השטח כמפורט בסעיף ד , ה - תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 (י) (א) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

(2) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

(3) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 90 מ"ר שטח כולל.

(4) קומות הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות.

(5) קו בניין הצידי הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ', קו הבניין הצידי הניצב לרחוב יהיה 3 מ'.

(6) קו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב יהיה על פי התכנית התקפה ולכיוון שביל הקישוריות יוגדר קו בניין 0.

(7) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.

(8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. בתאי שטח 200-206 ותאי שטח 101-107 קו הבניין הקידמי לרחוב ארלוזורוב יהיה 2 מ'. בתחום תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ' לרחוב עמנואל הרומי וקו בניין צידי 4.5 מ' כלפי המגרש ברחוב עמנואל הרומי. כלפי שביל הקישוריות יוגדר קו בניין קדמי 0.

(9) לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

(10) הערך מתייחס למ"ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

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

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 67 מיום 29.04.1957

ניתן רישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים – 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, ודירת בת חדר וח"ש, שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג' – 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.

להלן, טבלת שטחים רלוונטיים מתוך תשריט היתר הבניה

מהות	שטח בנוי	שטח מרפסות פנימיות
קומת מרתף	40.2 מ"ר	-
קומת קרקע	120 מ"ר	40 מ"ר
קומה א'	184.6 מ"ר	55.8 מ"ר
קומה ב'	184.6 מ"ר	55.8 מ"ר
קומה ג'	184.6 מ"ר	55.8 מ"ר
קומת גג'	22 מ"ר	-

היתר בניה מס' 232 – 2 מיום 12.02.1981

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מיום 03.03.1980 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד רואה חשבון, הריון ניתן לתקופה של 3 שנים כפוף להתחייבות מיום 11.06.1980.

היתר בניה מס' 166 – 2 מיום 22.02.1983

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 43 א' מיום 10.12.1981 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בקומת קרקע ל- 3 שנים כפוף להתחייבות מיום 30.09.1982 בבניין קיים בם 3 קומות.

היתר בניה מס' 89 – 4 מיום 14.09.1989

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 162 מיום 14.12.1988 מותר לבעל ההיתר לשמש במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד מקצוע חופשי בדירה בקומה קרקע לתקופה של 10 שנים כפוף להתחייבות לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

היתר בניה מס' 81 – 4 מיום 07.06.1990

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 154 מיום 05.10.1988 מותר לבעל ההיתר לשמש במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בדירה בקומה קרקע לתקופה של 10 שנים כפוף להתחייבות לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר וכפוף לכופר חניה עבור מקום אחד.

היתר בניה מס' 210836 מיום 30.09.2001

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 45 מיום 08.11.2000 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג מדירת מגורים בשטח של כ- 67 מ"ר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים מהיום 08.11.2000.

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' 220005–3 מיום 19.12.2001

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 50 מיום 10.01.2001 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג מדירת מגורים בשטח של כ- 50 מ"ר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי – עורך דין, לתקופה של 10 שנים מהיום 10.01.2001.

היתר בניה מס' 0846 – 08 מיום 28.12.2008

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 20070007 מיום 26.12.2007 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שינויים בדירת הקרקע הצפונית (בשימוש חורג למשרד למקצוע חופשי) של בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית:

- פתיחת דלת גישה מתוך החצר הקדמית (בנוסף לגישה הקיימת מתוך חדר המדרגות הכללי).
- ביטול חלון בחזית המערבית.
- שינויים במחיצות הפנימיות.
- עבודות פיתוח החצר, כולל ריצוף.

היתר בניה מס' 1040 – 11 מיום 10.01.2012

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 20110013 מיום 15.06.2011 מותר להקים במקום המתואר לעיל:

1. שימוש חורג מדירת מגורים בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי (משרד עו"ד) לתקופה ל 5 שנים מיום 15.06.2011.
2. הארכת תוקף היתר מס' 0846-08 מתאריך 28.12.2008, לשנתיים נוספות (עד תאריך 28.12.2011) לפתח כניסה מחזית הבניין ואטימת דלת כניסה לדירה מתוך חדר המדרגות הכללי.

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 המבקשת.

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. המועדים הקובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים.

11.12. מועדי רכישה 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 הנישום 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 מבקשת]
תא/3729א'	17.06.2018	1,462,222 ₪[7]	לא חלה השבחה
507-0634923 (תא/4474)	21.01.2024	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[7] בחלופה בה מובא בחשבון שווי לפוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם.

הציגה תחשיב נוסף ללא פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם ולפיו ההשבחה בסך 1,800,859 ₪.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 19.03.2026

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. הדירה הנדונה נמצאת ברחוב ארלוזורוב 130 פינת רמברנדט 42, בצפון החדש של תל אביב-יפו.

ב. הדירה הנדונה נמצאת בקומה השניה בבניין. שטחה הרשום 83 מ"ר. שטח הדירה עפ"י מדידה גראפית מתשריט בית משותף ובהתאמה להיתר הינו כ-130 מ"ר.

ג. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים, על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ד. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין השווי במצב התכנוני הקודם לכל אחד מן המועדים הקובעים.

ה. ההשבחה לתכניות 1680 ו-ג' - התכניות מאפשרות הרחבת חדרי יציאה לגג. הנכס הנדון הינו דירה בקומה השניה בבניין. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההיתכנות של תוספת הבניה מיוחסת לדירות בקומה העליונה, לפיכך תכניות אלו אינן משביחות את הנכס.

ו. ההשבחה לתכניות ע', ע'1 - לאור הבניין הקיים בחלקה, לא חלה השבחה עקב אישור התכניות.

ז. ההשבחה לתכנית 5000- לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ולאור היחס בין תכנית "5000" לבין תכנית תא/3729א', תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.

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

1. 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.

2. 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 הייתה 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,

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

גם לאחר פסה"ד בעניין לויתן.

גם אם תוחל הקביעה של פסה"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 משמעותיות שהיא יצרה.

בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 05.11.19 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.

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>

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

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>

<u>מסקנה</u>: 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.

<u>דחייה:</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.

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** (01.06.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 **ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'** (23.08.21)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולעניינו 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.

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

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

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 לעניינים מנהליים (ובקשה לעיכוב ביצוע).

3. <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
דוד דדון	6212	505	רובע 4	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					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

- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 4-2, 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".

<u>מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות</u>:

א. 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".

ב. 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 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"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

יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא הייתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן הייתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית.

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

ד. 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.

4. <u>אופן חישוב ההשבחה</u>:

בשומה זו נקבע 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.

מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

<u>חלופת חישוב נוספת</u>

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.

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

5. ערכי השווי והחלופה המיטבית הינם בהתאם לשומה מכרעת של השמאי דוד דדון לתת חלקה 1 המהווה דירה בבניין הנדון. יחד עם זאת ביחס לשומה המכרעת הוגש ערר ביחס לשטח קומה טיפוסית מכח תכנית 3729א', שווי קרן חניה, מקדמי דחיה והפחתה. עלויות התאמה הובאו בשווי ולא במקדם בהתאם לפס"ד לויתן.
6. החלופה המיטבית הינה תוספת בניה בהתאם להכרעת השמאי המכריע.

<u>החלק היחסי בזכויות הבניה:</u>

<u>שווי מצב קודם - תוספת הזכויות מכח תמ"א 38 הינה כדלקמן:</u>

הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית + חצי קומת גג.

הרחבת הדירות הקיימות בקומות א'-ג': לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא נלקחה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

סגירת קומת עמודים : בהתחשב בבינוי הקיים ובעובדה כי קיימות יח"ד בקומת הקרקע לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

תוספת קומה: השטח לשיווק בכל קומה נוספת הינו 228.4 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית : התכנית מאפשרת בניית קומת גג בתכסית של 50% משטח הגג, לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ- 114.2 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-114.2 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.1, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

<u>שווי מצב חדש - תוספת הזכויות מכח תכנית 3729א' הינה כדלקמן:</u>

הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

התכנית מאפשרת תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.

הרחבת הדירות הקיימות בקומות א'-ג': לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא נלקחה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

סגירת קומת עמודים : בהתחשב בבינוי הקיים ובעובדה כי קיימות יח"ד בקומת הקרקע לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

תוספת 3 קומות: השטח לשיווק בכל קומה נוספת הינו 228.4 מ"ר. סה"כ שטח התוספת ב- 3 קומות הינו 685.2 מ"ר

תוספת קומת גג חלקית: התכנית מאפשרת בניית קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג. לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ-161 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-67 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.2 לתוספת גובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

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. **<u>לצורך קביעת מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:</u>**

- הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 61 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה. גג המבנה פנוי.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי. הרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
- הבניין הנדון הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע וכולל 9 יח"ד.

לאור האמור הובאה בחשבון דחיה למימוש לבעלות משותפת המסתכמת בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6% במצב החדש. בהתאם להכרעת השמאי המכריע.

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

8. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מורכבות משפטית בהתאם להכרעת השמאי המכריע.

9. **<u>עלויות התאמה בהתאם להחלטה:</u>**

עפ"י חוות דעת מר ישראל דוד מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לשלושה טיפוסי בניינים בתחום הרובע, טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על 152-339 ₪ למ"ר של הבניה החדשה.

נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין בכתובת גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא שומתי לכן יש להפחית כעלויות התאמה של בניית חדש על ישן עלות של 373 ₪ למ"ר של תוספת בניה.

10. הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 7 יח"ד בשווי המצב הקודם ובשווי המצב החדש.

11. הובא בחשבון כי עלויות החיזוק תורמות לשווי.

12. הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 83/620 דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 13.39% משווי המגרש.

ט. **ההשבחה לתכנית תא/4474** – בגין תכנית 4474 לא חלה השבחה במקרה הנדון .

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>תחשיב ההשבחה</u>

<u>חלופה א</u>

שווי מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת קומה טיפוסית	228.4	1	228.4
תוספת קומת גג - 50%	114.2	1.1	125.6
מרפסת גג	114.2	0.3	34.3
סה"כ שטח אקוו'			388.3
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			₪8,930,440
עלות עודפת לבניה מעל בנין קיים	343	₪ 373	₪-127 ,790
תשלום קרן חניה עבור 7 יח"ד	7	₪50,045	₪-350 ,315
סה"כ שווי בניכוי עלויות התאמה ותשלום קרן חניה			₪8,452,335
מקדם אי ודאות לזכויות מכח תמ"א 38			50%
מקדם דחיה			0.665
מקדם מורכבות משפטית			0.9
חלק יחסי ברכוש המשותף		83/620	13.39%
שווי יחסי מצב קודם			**₪338,637**

שווי מצב חדש - 3729א'			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת 3 קומות טיפוסיות	685	1	685.2
תוספת קומת גג - נסיגות	161	1.2	193.20
מרפסת גג	67	0.3	20.22
סה"כ שטח אקוו'			898.6
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			₪20,668,260
עלות עודפת לבניה מעל בנין קיים	846	₪ 373	₪-315 ,633
תשלום קרן חניה עבור 7 יח"ד	7	₪50,045	₪-350 ,315
סה"כ שווי בניכוי עלויות התאמה ותשלום קרן חניה			₪20,002,312
מקדם דחיה			0.747
מקדם מורכבות משפטית			0.9
חלק יחסי ברכוש המשותף		83/620	13.39%
שווי יחסי מצב חדש			**₪1,800,859**

השבחה	**₪1,462,222**
היטל השבחה	**₪731,111**

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>חלופה ב</u>

שווי מצב חדש - 3729א'			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת 3 קומות טיפוסיות	685	1	685.2
תוספת קומת גג - נסיגות	161	1.2	193.20
מרפסת גג	67	0.3	20.22
סה"כ שטח אקוו'			898.6
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			₪20,668,260
עלות עודפת לבניה מעל בנין קיים	846	₪ 373	₪-315 ,633
תשלום קרן חניה עבור 7 יח"ד	7	50 ₪,045	₪-350 ,315
סה"כ שווי בניכוי עלויות התאמה ותשלום קרן חניה			₪20,002,312
מקדם דחיה			0.747
מקדם מורכבות משפטית			0.9
חלק יחסי ברכוש המשותף		83/620	13.39%
שווי יחסי מצב חדש			**₪1,800,859**

<u>ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	**חלופה**	**תאריך קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תא/3729/א (רובע 4)	א'- כולל פוטנציאל תמ"א	14.6.2018	₪1,462,222	₪731,111
	ב'- לא כולל פוטנציאל תמ"א		₪1,800,859	₪900,430
תא/4474		21.1.2024	₪0	₪0

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>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 05.07.2026</u>

<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בבואנו לאמוד את ההשבחה במקרקעין, ככל וחלה, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1. **נשוא חוו"ד** - מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 83 מ"ר בקומה שניה בבניין מגורים בן 3 קומות קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף.

1.2. **סביבת הנכס** – שכונת הצפון הישן בעיר תל אביב **מחוץ לאזור ההכרזה של אונסק"ו.**

1.3. תכנית תא 4474 – בהתאם לשומת הועדה התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

1.4. הובאה בחשבון הכרעה קודמת לתת חלקה 1 בחלקה נשוא חוו"ד.

1.5. תמצית המסקנות

לאחר שבחנו באופן מעמיק את מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, **<u>הגענו לכלל מסקנה כי תכנית 3729א אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס המצב הקודם.</u>**

להלן פירוט הגורמים, השיקולים וכן הממצאים.

1.6. <u>מהות ההשבחה - כללי</u>

המרכיבים העיקריים שנבחנו על מנת לבחון את ההשבחה, ככל וחלה, הינם:

א. שווי מקרקעין על פי שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון.

ב. תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).

ג. תרומה / אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).

א. <u>אומדן על פי שווי אובייקטיבי</u>

בבחינת עליית שווים של מקרקעין עקב תכנית, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין בהתאם לשווי השוק בפועל, תוך בידוד השפעת האקט התכנוני הספציפי בלבד. ביום 16.10.2025 הכריע בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן (שאוחד עם עניין קלמנוביץ), וקבע כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם, אלא יש להביאה בחשבון ככל שהשוק כבר גילם אותה. נקבע כי המבחן הוא שווי שוק אמיתי — לא שווי תיאורטי המנותק מהתנהגות השוק בפועל.

עוד קודם לכן, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב (כב' השופט יעקב שקד) בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, אשר ניתן טרם הדיון בערעור לבית המשפט העליון, נקבע כי בעת קביעת שווי "המצב הקודם" אין לנטרל את השפעת תמ"א 38. הודגש כי תמ"א 38 אינה חלק מההליך התכנוני של תכנית הרובעים, ולפיכך אין לראות בה רכיב שיש להחסירו במסגרת חישוב המצב הקודם. עוד נקבע כי אין לקבוע באופן גורף שהסתברות המימוש מכוח תמ"א 38 היא קלושה או אפסית, וכי מדובר בשאלה שמאית שיש לבחון לפי נסיבות המקרה הקונקרטי — מיקום הנכס, אופי הבניין, הרכב בעלי הזכויות, מדיניות הוועדה והיתכנות כלכלית.

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

בהתאם להלכת לוסטרניק ולפסיקת בית הכרם (השופט חשין), היטל השבחה קם רק מקום בו הוכחה התעשרות בפועל עקב האקט התכנוני עצמו — ובשלו בלבד. בהיעדר התעשרות, אין היטל השבחה. לעניין זה יפה גם החלטת ועדת הערר י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (05.09.2022), שם נקבע כי אין לייחס לתכנית משביחה זכויות שמקורן בתמ"א 38 – הפטורות מהיטל – באמצעות שיוכן המלאכותי לתכנית אחרת, וכי מהלך כזה חותר תחת המתודה השמאית ותחת תכלית התמ"א.

על עיקרון זה חזר גם בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (26.6.25), שם נקבע כי בעת מכר דירת מגורים בפרויקט התחדשות עירונית, דרך המלך לחישוב ההשבחה היא שיטת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקאות אמת בשוק החופשי. בית המשפט הדגיש כי מחיר עסקה משקף כבר את כלל מרכיבי אי-הוודאות, הסיכונים, הדחיות והפוטנציאל התכנוני, ולכן אין הצדקה להישען על חישובים תיאורטיים של חלק יחסי מפרויקט עתידי.

ביישום עקרונות אלה לענייננו, הובא סקר שערך השמאי רן וירניק ברובע 4 (מצורף כנספח), אשר השווה בין בניינים ותיקים בני 7 קומות ומעלה ללא זכויות נוספות מכוח תכנית הרובע, לבין בניינים ותיקים בני עד 4 קומות הכוללים זכויות נוספות. מן הסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי בבניינים ללא זכויות נוספות עומד על כ-36,300 ₪, בעוד שבבניינים הכוללים זכויות מכוח תכנית רובע 4 עומד השווי על כ-36,900 ₪ בלבד — פער של כ-600 ₪ למ"ר.

פער זה, המהווה שיעור זניח ביחס למחירי השוק ברובע, מלמד כי גם אם קיימת תרומה תכנונית תיאורטית — השוק החופשי אינו מייחס לה ערך מהותי. משכך, ובהתאם להלכת לויתן ולפס"ד נועה לב, לא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע עצמה.

ב. <u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>

<u>זכויות במצב הקודם - תמ"א 38</u>

תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וסגירת קומת עמודים מפולשת. יוער כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0.

הובאו בחשבון שטחי הבנייה בהתאם לשומה מכרעת קודמת בבניין הנדון.

<u>זכויות במצב החדש – תא/3729א</u>

במקרה הנדון התכנית מאפשרת הקמת 3 קומות + קומת גג חלקית. התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות ועוד).

לאחר שבחנו את הנתונים ואת הוראות תכנית רובע 4, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה.

<u>לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3729א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.</u>

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

ג. אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות)

תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין והיוותה את המנוע המרכזי להתחדשות עירונית, ובפרט באזורי ביקוש כדוגמת תל אביב. הפסיקה חזרה וקבעה – תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן ובהמשך בערר צ.ו.ר מעוף – כי השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, וזאת נוכח עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות. תכנית 3729א' נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וזכויותיה נגזרות ממנה, ולאחר בחינת הוראותיה נמצא כי היא כוללת התניות רבות, ובחלק מהמקרים אף מחמירות לעומת התמ"א, כך שמידת הוודאות התכנונית לא השתפרה.

מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית תל אביב-יפו, שאינם מסמכים סטטוטוריים, מלמדים כי מדובר בכלים מנחים לבחינת בקשות להיתר ולא בקביעת זכויות מוקנות. אף בפסיקות שמאים מכריעים (בועז קוט, עומר סרחאן, נורית ג'רבי ודוד טיגרמן) נקבע כי אין להתעלם מקיומה של תמ"א 38 במצב הקודם, וכי קיים דמיון מהותי בין סל הזכויות והמגבלות בשתי המסגרות, לצד אי-ודאות מובנית במימוש התכנית הנובעת מהתניות, שיקול דעת רחב של הוועדה, דרישת הסכמות דיירים והיתכנות כלכלית.

גם בפס"ד כהנוביץ הודגש כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וכי למוסד התכנון שיקול דעת רחב בשלב הרישוי, לרבות באיזון השיקולים ובהערכת ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט – ואף כאשר מדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. לפיכך, בבחינת השפעת תכנית 3729א' על המקרקעין, הן לעניין תרומת הזכויות והן לעניין הוודאות התכנונית, הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 כבר במצב הקודם, ולא נמצא כי חל שיפור ממשי ברמת הוודאות המצדיק קביעה של השבחה נוספת.

<u>לאור כל האמור לעיל, כחלק מבחינת השפעת תכנית 3729א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.</u>

1.7. <u>השגות על שומת הועדה ודגשים לעריכת התחשיב</u>

❖ **<u>תמ"א 38</u>**

כמפורט בהרחבה בשומתנו, יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות במצב הקודם וזאת בהתבסס על פס"ד, הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר וכיו"ב.

❖ **<u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבנייה הנוספות</u>**

במקרה הנדון קיימות 2 דירות בקומה העליונה, שלהן זכויות להקמת חדרי יציאה לגג במצב הקודם. לבעלי דירות אלו אין כל תמריץ כלכלי ממשי להסכים למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין לצורך הקמת יחידות נוספות, שעה שהתמורה שתיוותר בידם היא חיזוק הבניין בלבד – חיזוק אשר ניתן היה לבצע גם במצב הקודם. מנגד, הם יידרשו לוותר בפועל על יתרונם הייחודי: פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב. בנסיבות אלו סביר כי בעלי דירות אלו יתנגדו למהלך, ובוודאי להשלמת קומה קיימת או בניית יחידות נוספות מעל הגג.

בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן הובהר כי כאשר לבעלי הדירות העליונות מוקנית זכות תכנונית ייחודית שאינה מוקנית ליתר הדיירים, נוצר קושי ממשי במימוש התכנית, וכי קושי זה נושא משמעות כספית שיש להביאה בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה. נקבע כי במקרים בהם לבעלי

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

הדירות העליונות אינטרס שונה ואף מנוגד, ניתן לבטא זאת באמצעות מקדם מושע ודחייה מתאים או באמצעות מקדם הפחתה ייחודי. דברים אלה יפים בעניינו ביתר שאת, שעה שקיימת בפועל זכות בנויה וייחודית אשר מימוש התכנית עלול לפגוע בה.

❖ **<u>אחוזי מימוש בתב"ע</u>**

בהתבסס על נתוני עיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל לתב"ע עומד על כ-1% בלבד לשנה, נתון המלמד כי קצב המימוש בפועל נמוך ביותר. הגב' צופיה סנטו ציינה בחוות דעתה לעיריית תל אביב כי זכויות רבות אינן ממומשות גם כ-30 שנה לאחר אישורן, ומשכך יש להביא בחשבון דחייה של כ-20 שנה לפחות.

> 31. בעיר תל אביב יפו (חבניחה ברובחה) המאגר התכנוני[6] נוהל על בסיס הנחת מימוש בניה בפועל של 50% בלבד מסך השטחים המאושרים לבניה בתב"ע חדשות בטווח של כ- 15 עד 20 שנה[7]. בחלק מהתכניות חמציאות מוכיחה שלגישה זאת הצדקה מעשית.
>
> 32. לדוגמה, תכניות "לב תל אביב", שאושרו, כאמור, בשנות ה-90 ושמוסיפות 2 קומות ע"ג שלוש קומות קיימות, לא מומשו במלואן עד היום.

בהתאם לכך, גם השמאי המכריע דר' גד נתן אימץ דחייה של 20 שנים (חיסין 6), ואילו השמאי המכריע ערן ירקוני קבע מקדמי דחייה של 0.15 בחלופת הריסה ובנייה ו-0.35 בתוספת על הקיים (שלמה המלך 97).

תכנית רובע 3 עצמה העריכה כי רק 50% מהזכויות ריאליות למימוש בפועל. השמאי המכריע דוד טיגרמן הביא אף הוא בחשבון מקדם היתכנות של 50% בהתאם לקביעת ועדת הערר (הזוהר 20). בהכרעתו של השמאי המכריע יעקב הלוי (בן סירא 7), אשר ניתח את דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021, עלה כי בעיר תל אביב הופקו באותה שנה 35 היתרי חיזוק ועיבוי בלבד – 898 יח"ד מתוך כ-213,356 יח"ד בעיר. בהנחה שכ-40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413 (כ-85,342 יח"ד), מדובר בשיעור מימוש של כ-1% בלבד.

עוד יוער כי דו"ח עירוני מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב, שבחן את מימוש תכניות ההרחבות בעיר מאז ראשית שנות ה-90, מצא כי לאורך כ-20 שנה מומשו בפועל כ-10% בלבד מהזכויות. מכלול נתונים זה מלמד כי אין בסיס להנחת מימוש מלא, מהיר או ודאי של הזכויות במועד הקובע.

❖ **<u>גורם השיתוף – מושע</u>**

יש להביא בחשבון כי כל בניין מורכב מבעלי זכויות שונים, עם אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים. מניסיוננו, קיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין בעלי דירות בבניין משותף העלולים במקרים מסויימים אף לסכל את התממשות הפרוייקט.

<u>לעניין זה יפה החלטת ועדת י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 05.09.2022</u>:

"... בגלל שמדובר בבתים משותפים אחוזי מימוש תכניות מעין אלו נמוכים עד אפסיים..."

..."קיימת אפוא אי ודאות באפשרות של חלוקת הנכס בהסכמה, גם לאחר אישור תכנית אשר אורה להשביח את המקרקעין..."

"לעתים, שיעור הפחתת שווי המקרקעין ... עשוי להגיע עד לכדי הפחתת מרבית הערך הממשי של הנכס..."

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>מקדם התאמה</u>**

שמאית הועדה מביאה בחשבון עלויות התאמה עפ"י חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות שנערכו על ידי ישראל דוד. משרדנו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת הגב' נטלי הוכטייל בו נכח גם המהנדס מר ישראל דוד שמשרדו ערך את חוו"ד אלו. מהדיון עלה מדבריו של מר דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב.

❖ **<u>מאפיינים פיזיים של הנכס</u>**

הבניין הנדון הינו מצוי על רחוב ארלוזורוב בו עובר קו הרכבת הקלה אשר כבר נכון למועד עריכת השומה הפך את סביבת הנכס לאזור בנייה לתקופה ממושכת של כמה שנים, על כל המשתמע מכך, לרבות חסימת צירי תנועה, קשיי ניידות (הן מבחינת הולכי רגל, תחבורה ציבורית ותחבורה פרטית), רעש, מפגעי אבק וכיו"ב.

❖ **שטחי בנייה בין 2 מצבי התכנון, שווי מ"ר מבונה, כופר חניה, מקדם דחייה משוקלל – בהתאם לשומה מכרעת קודמת בנכס.**

❖ **<u>התייחסות הועדה לפס"ד לויתן שניתן ביום 16/10/2025 ע"י ביהמ"ש העליון:</u>**

<u>להלן התייחסותנו:</u>

<u>העוגן: הלכת לויתן – מבחן ע"פ שווי שוק בפועל</u>

הלכת לויתן הינה ברורה ומחייבת בחינה , כדלקמן:

(א) **בחינת שווי שוק בגישת ההשוואה** – האם השוק מתמחר תוספת ערך עקבית במצב חדש לעומת מצב קודם, כאשר מהמצב הקודם אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים;

(ב) **הוכחת קשר סיבתי** – גם אם קיימת תוספת שווי, האם היא נובעת מהתכנית ולא מגורמים אחרים (כגון ציפיות שוק כלליות, מגמות מימון וכיו"ב).

שמאי הועדה מבקש לעקוף את שלב בדיקת השוק באמצעות מעבר ל"גישת התועלת", בטענה שקשה ליישם השוואה בנכסים בנויים. דווקא כאן יש להיצמד לליבת הלכת לויתן: כאשר מתעוררת מחלוקת על שווי מצב קודם – התחלת הבדיקה היא מהשוק (עסקאות השוואה), ולא מקביעת מקדמים נורמטיביים/כלכליים שנבחרים כעמדת ועדה.

<u>הטענה "לויתן לא חל על רובע 4" – טענה חלשה ומלאכותית</u>

הוועדה טוענת כי תכנית רובע 4 לא נבחנה בערכאות ולכן אין קביעה שתמ"א 38 אינה חלק מהליכי התכנון שלה, ומכאן מסיק שניתן לנטרל את השפעת תמ"א במצב קודם גם לאחר לויתן.

מדובר בהבחנה מלאכותית: תכניות הרובעים נערכו מכוח סעיף 23 לחוק, באותה מתודולוגיה תכנונית-יישומית ובמועדים קובעים קרובים. בהיבט העקרוני – מבחן לויתן הוא מבחן שווי שוק וקשר סיבתי; הוא אינו מתיר יצירת דוקטרינה שונה לרובע 4 רק משום שהנדון הישיר היה רובע 3.

מעבר לכך, הוועדה מציגה חלופה שמניחה שלויתן כן חל. עצם הצגת החלופה מדגישה שהטענה הראשונה היא בעיקר טקטית ולא תוצאה של ניתוח שוק אמיתי.

בהקשר זה יש לתת משקל מכריע לכך שבבניין נשוא ההליך ניתנו מספר הכרעות שמאי מכריע (דוד דדון) ביחס לתכנית תא/3729א', בהן ניתנו מקדמי שווי לזכויות ע"פ תמ"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

<u>"תמ"א מתכלה ולכן מקדם שואף לאפס" – ללא חיבור לשווי שוק וללא קשר לעובדות במועד הקובע</u>

שמאית הוועדה מונה שלושה גורמים שבגינם לשיטתה מקדם תמ"א הוא אפס/שואף לאפס:

(א) פקיעה קרובה.

(ב) ייתכן שהבניין אינו טעון חיזוק.

(ג) שינוי מדיניות/התנגדויות.

הבעיה: אלו אפשרויות תיאורטיות שאינן מתורגמות לראיות שוק, אינן מוצמדות לנתוני היתרים בפועל, ואינן מלמדות כיצד השוק תמחר את האפשרות במועד הקובע. לויתן אינו קובע שמספיק להצביע על "סיכונים" כדי לאפס פוטנציאל; נדרש לברר מה השוק עשה בפועל.

בנוסף, טענת "התכלות התמ"א" כמנגנון לאיפוס פוטנציאל במועד קובע 2018 בעייתית, השוק אינו פועל בוואקום של "אפס התחדשות עירונית", לכל היותר קיימת הטמעת אי-ודאות בשווי – לא אפס. אם מבוקש לטעון אחרת, נטל ההוכחה הוא על הטוען.

שמאית הוועדה מסתמכת על פסיקה בעניין בולקינד בטענה כי אם לא הוכח שהבניין טעון חיזוק – פוטנציאל תמ"א אפס.

בולקינד עוסק בשאלות מסלול/זכאות לפטור במימוש בדרך היתר בניה כאשר לאור בחירת מבקש ההיתר, ההיתר לא נתבקש לפי מסלול תמ"א 38 אלא ע"פ תכניות לב העיר, ולא בשאלה השמאית של תמחור שווי שוק במועד הקובע. לעומת זאת כאן לא נבחן פטור ולא הוכחת תקן בדיעבד; נבחן שווי שוק, כשהשוק עצמו פועל תחת אי-ודאות ומגלם אותה במחיר. ויודגש כי ענייננו של פס"ד לויתן עצמו במקרה הדומה לענייננו, בו עסקינן במימוש בדרך של מכר, ובית המשפט קבע כי יש לקחת בחשבון המצב הקודם את שווי המקרקעין שנובע מהשפעת תמ"א 38, מבלי שנדרש לבחון בכל מקרה פרטי כי יש להוכיח כי הבניין טעון חיזוק לאור המצב העובדתי הברור.

בנוסף, לעירייה ניתנה חוו"ד מטעם מהנדס מר ישראל דוד ביחס להחלת תמ"א בכל הבניינים שנבנו לפני 1980 בתל אביב המצ"ב, בה נקבע כי מבדיקה של מאות תיקים שהוגשו במסגרת תמ"א 38 בעירית תל אביב ועיריות אחרות, נמצא באופן גורף שמבנים שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בת"י 413 ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם. יודגש כי חוו"ד זו הוגשה לועדה המקומית ת"א לצורך חיוב בגין תמ"א 38 בעסקאות מכר לפני פס"ד אליק רון, ולפיכך אין לקבל עמדה "מתחלפת" שבה כשהועדה המקומית מבקשת לגבות היטל השבחה – קיימת תחולה גורפת לתמ"א, וכשמבקשים לאפס מצב קודם – נטען כי "לא הוכח" כלל.

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

החלטות שמאים מכריעים

תבנית	שמאי מכריע	גו"ח	התייחסות לנושא קדם
3729א	בועז קוט	6108/568	מבחן השוק/שווי בנוי
3729א	בועז קוט	6212/1249	מבחן השוק/שווי בנוי
3729א	בועז קוט	6212/1313	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3729א	בועז קוט	6108/368	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3616א	דר' גד נתן	6904/63	חלופת ראשונה - אין השבחה. חלופה שנייה -מקדם ודאות 97%
3616א	דר' גד נתן	7091/157	חלופת ראשונה - אין השבחה. חלופה שנייה -מקדם ודאות 97%
3616א	ארז כהן	7085/56	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א'	ארז כהן	6955/113	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א'	ארז כהן	6906/110	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3729א	ארז כהן	6217/82	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3729א	ארז כהן	6106/462	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'
3729א	ארז כהן	6212/290	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 100% , קומה נוספת במקדם 70%
3616א	שלומי יפה	6901/66	מקדם (0.7-0.8) ל-2.5 קומות
3729א	אורית גלן	6212/1097	מקדם ודאות 0.9 לזכויות תמ"א 38
3729א	אורית גלן	6213/503	מקדם ודאות 0.9 לזכויות תמ"א 38
3729א	רינת וויס רביב	6217/408	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3729א	רינת וויס רביב	6217/408	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3616א'	רינת וויס רביב	6958/20	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 0.9
3729א	עומר סרחאן	6217/453	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6215/170	השלמה קומת גג קיימת, תוספת קומת גג חלקית במקדם 0.95, קומה מלאה נוספת במקדם 0.5
3616א'	עומר סרחאן	6955/125	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6957/135	מקדם 0.83 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6959/59	מקדם 0.77 ל-2.5 קומות
3616א'	עומר סרחאן	6960/68	מקדם 0.77 ל-2.5 קומות
3616א'	אליהו כהן	6953/57	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 1
3616א'	אליהו כהן	7085/45	קומה מלאה וקומת גג חלקית במקדם 1
3729א	אליהו כהן	6108/363	הריסה ובניה מחדש בודאות 100% לזכויות תמ"א 38 תיקון 3א'

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

הטענה לפיה ערב פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין הלכת לויתן יושם, כביכול, מקדם שווי אחיד בשיעור של כ-78% לזכויות מכוח תמ"א 38, ומשכך יש להפחיתו באופן גורף – אינה מתיישבת עם הפרקטיקה השמאית בפועל בתחום רובע 3, ואינה עומדת במבחן אמפירי.

כפי שעולה מן הטבלה המובאת לעיל בחוות הדעת, המבוססת על שומות מכריעות רלוונטיות, לא מתקיימת כל אחידות במקדמי השווי שנקבעו לזכויות במצב הקודם. בפועל, ניכרת שונות מהותית בין המקרים, כאשר המקדמים נקבעו על פני טווח רחב ומשתנה, בהתאם לניתוח שמאי פרטני של כל נכס ונכס, ובשים לב למאפייניו הקונקרטיים, לרמת הוודאות התכנונית ולסבירות המימוש בפועל.

בנסיבות אלה, הצגת ממוצע של 78% אינה משקפת כלל ומנסה לייצר בדיעבד עוגן נורמטיבי שאינו קיים במציאות השמאית.

יתרה מכך, הטענה האמורה אינה מתיישבת אף עם נתוני שוק אמפיריים. בהקשר זה יש להפנות לסקר שנערך על ידי משרד רן וירניק, אשר בחן עסקאות ברובע 4 תוך השוואה בין בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר ההבחנה המרכזית היא עצם תחולת הזכויות מכוח תכנית רובע 4.

ממצאי הסקר מצביעים על כך כי הפער הממוצע בין דירות בבניינים הכוללים זכויות כאמור לבין דירות שאינן כוללות זכויות עומד על סדר גודל של כ-600 ₪ למ"ר בלבד, פער שולי ביחס לרמות המחירים בשוק. נתון זה מלמד כי השוק בפועל לא ייחס לזכויות האמורות תרומה מהותית לשווי.

בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לשווי השוק האובייקטיבי, כפי שזה משתקף בהתנהגות השוק בפועל. משכך, שעה שנתוני השוק עצמם מצביעים על תרומה שולית בלבד של הזכויות, אין בסיס להנחת השבחה מהותית, ובוודאי שלא להצדקת הפחתה גורפת של מקדמי השווי במצב הקודם.

אימוץ גישת הוועדה יביא, הלכה למעשה, לניתוק מלאכותי של המצב הקודם מן המציאות ששררה במועד הקובע, ובכך ליצירת פער שאינו תולדה של התכנית, אלא של שינוי הנחות שמאיות בדיעבד. תוצאה זו עומדת בסתירה לעקרונות שנקבעו בפסיקה ולתכליתו של היטל ההשבחה.

מעיון בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן, המקדמים נעים בטווח של 0.7–0.95 ובמקרים מסוימים 100%, תוך הבחנה מדורגת בין רכיבי הזכויות. לפיכך, קביעת מקדם גורף של 50% **עבור קומה מלאה** + **קומת גג חלקית** (!!) בלבד הינה שרירותית.

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

להלן טבלת היתרי בנייה/בקשות מכוח תמ"א 38 טרום אישור תכנית הרובע:

כתובת	מהות ההיתר/הבקשה
הירקון 110	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הירקון 38	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הירקון 14	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שלמה המלך 87	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
פינסקר 46	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שלום עליכם 12	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
חולדה 6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
עין חרוד 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
רמז 17	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
נורדאו 37	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
נורדאו 78	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
נורדון 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
זלטופולסקי 21	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
קורדובה 5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בן יהודה 83	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
דיזנגוף 214	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
שטרוק 15	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
גליצנשטיין 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ברט"יס 13	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
חה האז 26 / 26א'	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
הזוהר 32	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בני דן 50	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 8	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
אנטוקולסקי 11	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
אנטוקולסקי 21	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 15	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
קוסובסקי 12	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בלוך 4	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 36	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
ברנדיס 4	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
עמואל 7	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
פרופ' שור	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
פרופ' שור	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
רמז 23	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בצלאל 5	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
בצלאל 33	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
ביל"סמוך 5	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
שוסטין 13	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
מוסינזון 10	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש מכוח תמ"א 38
קליי 18	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
מודיאנו 12	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
שלמציון המלכה 5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38
ויצמן 127	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ויצמן 121/יהודה המכבי 51	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
מתתיהו כהן גדול 9	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
ברנדיס 39	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
בני דן 30	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
יהודה המכבי 16	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38
משה שרת 16	חיזוק הבניין ותוספת בנייה על הקיים מכוח תמ"א 38

<u>לסיכום מה שניתן ללמוד מטבלה זו הוא כי:</u>

- זכויות מכוח תמ"א 38 יושמו בפועל באזור עוד טרם אישור תכנית תא/3729, ולא מדובר באפשרות תיאורטית בלבד. הן במסלול חיזוק ותוספת והן במסלול הריסה ובנייה מחדש.
- השוק פעל תחת הסתברות ממשית למימוש זכויות במצב הקודם, והסתברות זו נתמכת בריבוי בקשות והיתרים קונקרטיים.
- תא/3729 לא יצרה לראשונה פוטנציאל תכנוני חדש, אלא פעלה בסביבה שבה אפשרות המימוש כבר התקיימה והייתה חלק ממערך הציפיות הסביר של השוק.

משכך, לא הונחה תשתית לכך שהתכנית היא שגרמה לעליית שווי עצמאית ובעלת קשר סיבתי, כמשמעות הדבר בתוספת השלישית לחוק.

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>מקדם דחייה</u>

הטענה לפיה קיים פער מהותי במשך הדחייה בין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 לבין מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע, באופן המצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם – אינה מתיישבת עם מבחן השוק.

בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין על פי שווי השוק האובייקטיבי, כפי שהוא משתקף בהתנהגות השוק בפועל, ולא על בסיס ניתוח נורמטיבי של מורכבות הליכי הרישוי. לפיכך, השאלה אינה עצם קיומה של דחייה, אלא האם דחייה זו קיבלה ביטוי במחירי השוק בפועל.

בהקשר זה, הפירוט הנרחב של הליכי סעיף 149 לחוק וההבחנה מול "מסלול ירוק" אינם כשלעצמם תחליף לבחינה שמאית אמפירית, ואינם מלמדים כי הבדלים אלה תורגמו לפערי שווי בפועל.

הטענה בדבר פער קבוע של כשנתיים בין משכי המימוש אינה מבוססת על נתוני שוק, אלא על תיאור תהליכים רגולטוריים כלליים. בפועל, משך המימוש – הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית הרובע – תלוי במשתנים פרטניים רבים, ואינו ניתן לכימות גורף ואחיד.

יתרה מכך, גם מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע אינו מיידי או ודאי, אלא כפוף להליכי רישוי, מגבלות תכנוניות ושיקול דעת של מוסדות התכנון, כך שההבחנה בין "מסלול מהיר" לבין "מסלול מורכב" אינה משקפת בהכרח את המציאות בפועל.

לשם שלמות התמונה הוצגו דוגמאות קונקרטיות להיתרי ובקשות תמ"א 38 בשנים שקדמו לאישור תכניות תא/3729, דוגמאות אלה מלמדות כי מסלול תמ"א יושם בפועל בעיר ובתקופה הרלוונטית. משכך, ככל שהוועדה טוענת לשינוי מדיניות/סירובים/עיכובים חריגים – נדרש לבסס זאת בנתונים נגדיים ולא באמירות כלליות.

בנסיבות אלה, לא הוכח כי הפער הנטען במשך הדחייה קיבל ביטוי כלכלי ממשי בשוק, ומשכך אין בו כשלעצמו כדי להצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם.

בהתאם להלכת לויתן, יש להראות תחילה כי השוק משקף פער שווי ממשי בין המצבים; בהיעדר פער כאמור, אין בסיס להתאמות מקדמים לשם יצירתו.

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

תחשיב

נתונים לתחשיב	
שטח קומה טיפוסית לפי תמ"א 38 - בהתאם לשומה מכרעת	255
שטח קומת גג חלקית לפי תמ"א 38 - בהתאם לשומה מכרעת	123
שטח קומה טיפוסית לפי תא/3729א' - בהתאם לשומה מכרעת	175
שטח קומת גג חלקית לפי תא/3729א' - בהתאם לשומה מכרעת	105

מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת 2 קומות	510.0	1	510
קומת גג חלקית	123.0	1.2	147.6
מרפסת גג	132.0	0.3	39.60
סה"כ זכויות מצב קודם			**697.2**

מצב חדש - תכנית תא/3729א			
תוספת 3 קומות	525.0	1	525
קומת גג חלקית	105.0	1.2	126.00
מרפסת גג	70.0	0.3	21

הפרש זכויות בנייה בין 2 מצבי התכנון	**-25.2**
שווי מ"ר מבונה - לפי שומה מכרעת קודמת	₪23,000
כופר חניה - לפי לשומה מכרעת קודמת	**₪-388 ,325**
מקדם דחייה משוקלל - לפי שומה מכרעת קודמת	0.486
חלק יחסי ברכוש המשותף	13.39%
אין השבחה	

שומה

לאור המפורט בהרחבה בשומתנו, הגענו לכלל מסקנה כי לא קיימת השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א' במקרקעין הידועים כדירת מגורים בבניין ברחוב ארלוזורוב 130 פינת רמברנדט 42, בתל אביב, הידועה כתת חלקה 7, חלקה 574 בגוש 6217.

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>מכתב תגובת המשיבה מיום 13.07.2026</u>

ראשית, כמצוין בשומתי - ערכי השווי והחלופה המיטבית הינם בהתאם לשומה מכרעת של השמאי דוד דדון לתת חלקה 1 המהווה דירה בבניין הנדון. יחד עם זאת ביחס לשומה המכרעת הוגש ערר ביחס לשטח קומה טיפוסית מכח תכנית 3729א', שווי קרן חניה, מקדמי דחיה והפחתה. עלויות התאמה הובאו בשווי ולא במקדם בהתאם לפס"ד לויתן.

שומתי מאמצת את הנקבע בפס"ד לויתן שניתן ע"י בית המשפט העליון.

בשומתי קיימת התייחסות מפורטת לנקודות אשר במחלוקת: מה היקף הזכויות שיש להביא בחשבון מכח תמ"א 38 במצב הקודם, מה המקדם הראוי לזכויות אלו ומדוע אין להשתמש בגישת ההשוואה.

<u>הערות לתחשיב בעמוד 27 לשומת המבקשים:</u>

- יש להביא בחשבון קומה וחצי בלבד מכח התמ"א במקדם 0.5 כאמור בשומתי.
- שטח קומה טיפוסית מכח התמ"א זהה לשטח קומה טיפוסית מכח תכנית רובע 4.
- כופר חניה - יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

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 העדדים, בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.07.2026</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 ביום 12.06.2026 וביום 02.12.2022 [תיק מספרנו 8492].

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס [שימוש מטבי – תוספת בניה לקיים].

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' אסתר שאשו, ת.ז. 051085322.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים, המצויה בקומה שנייה (דירה מזרחית, חזיתית לרחוב ארלוזורוב).

<u>הבניין</u>: בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכולל: קומת קרקע – 3 יח"ד, קומות א', ב', ג' – 2 יח"ד בקומה טיפוסית, סה"כ 9 יח"ד [עפ"י היתר בניה].

בבניין לא קיימות חניות ומעלית נוסעים.

הכניסה לבניין – דרך כביש גישה מרחוב רמברנדט.

<u>גוש</u>: 6217 <u>חלקה</u>: 574 <u>שטח רשום</u>: 568 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 12 <u>תקנון</u>: מצוי.

<u>תת חלקה</u>: 7 <u>תיאור</u>: דירה <u>קומה</u>: שניה <u>שטח רשום</u>: 83 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 83/620.

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: טרום עסקה (פרה רולינג).

<u>חלקיות מימוש</u>: 100%.

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

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

גורם השבחה	חלופה	מועד קובע	גובה השבחה	
			שמאית משיבה	שמאי מבקשת
תכנית 3729 א'	מצב קודם – כולל פוטנציאל תמ"א 38	17.06.2018	₪ 1,462,222	₪ 0
	מצב קודם – לא כולל פוטנציאל תמ"א 38		₪ 1,800,859	---
תא/4474		21.01.2024	₪ 0	---

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>מר דן טרשצנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

מדובר על דירת מגורים, לגביה מבוקש מידע מוקדם, לאחרונה נדחתה בקשה לדיון נוסף בעליון בעניין לויתן, הלכה יש להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 בשווי דירה מצב קודם.

עסקינן בעיר תל אביב, דבר שבשגרה ניתנו זכויות בניה לפי תמ"א 38, אין מחלוקת כי שווי זה גולם בשווי המקרקעין, השאלה ? מה שווי הפוטנציאל ביחס לתכנית הרובע 4. אני מלווה עשרות פרויקטים והיתרים שנתנו טרם תכנית הרובע, איני מכיר ולו גם היתר בניה אחד שסורב על ידי עיריית תל אביב, לפיכך הפוטנציאל הינו מלוא תמ"א 38, לא יכול להיות שעיריית תל אביב לא תביא את מלוא הזכויות, מרבית השמאים המכריעים נתנו כמעט מלא לקומה וחצי ופוטנציאל חלקי לקומה נוספת.

<u>גב' מלכה דור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

ראה התייחסותי המפורטת בחוות דעתי ומכתב תגובתי המנומק.

הוגש ערר על החלטת החת"מ בעניין תת חלקה 1, בנושא – שטחים, מקדם דחיה והפחתה, עלויות התאמה וכו'.

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

<u>מר דן טרשצנסקי ו שמאי מקרקעין[מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

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

הכרעה:

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש במכר (פרה רולינג – טרם מימוש), של דירת מגורים המצויה בקומה שניה בבניין הידוע בכתובת ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט בתל אביב - יפו.

המשיבה הוציאה תחת ידה שומת השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3729א ובגין אישורה של תכנית תא/4474, תוך שבגין תכנית תא/3729א מצאה שחלה השבחה ואילו בגין תכנית תא/4474, מצאה שהתכנית אינה משביחה.

בשומת המבקשת נטען שלא חלה השבחה בגין אישורן של שתי התכניות הללו.

לאור האמור אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכנית תא/4474 לא השביחה את הנכס.

לפיכך, החלטתי תיערך בהתייחס למחלוקת בין הצדדים שעניינה באם תכנית תא/3729א השביחה את הנכס, אם לאו.

יובהר, כי כפי שהוצג ע"י הצדדים, ביום 23.01.2023 נערכה על ידי החלטה בגין מכר של תת"ח 1 בבניין הנדון, זאת לצורך אומדן ההשבחה הנובעת מאישור תכנית תא/3729א (להלן: "**החלטתי הקודמת בבניין**").

הכרעה במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

השבחה מתכנית תא/3729א' [רובע 4]

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

השאלה המוצגת להכרעתנו, כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 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, **ובכלל זה במסגרת החלטתי הקודמת בבניין**, 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:

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

" 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 בשתי חלופות: חלופה אחת בהתאם להלכת לויתן הנ"ל, לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל שווי זכויות תמ"א 38 במצב קודם. חלופה שניה בהתאם לעמדתה, כפי שהייתה טרם הלכת לויתן, לפיה אין להביא בחשבון פוטנציאל שווי לתמ"א 38 במצב קודם.

בחלופה הראשונה הובא בחשבון על ידי שמאית המשיבה כי פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם הוא בשיעור של 50% לתוספת קומה ומעליה מחצית קומת גג עליונה חלקית + מרפסת גג בהיקף מחצית קומה. במצב החדש תוספת 3 קומות עליונות ומעליהן קומת גג עליונה חלקית (בכפוף לנסיגות המנויות בהוראות התכנית) + מרפסת גג. בחלופה השניה כאמור, נערך תחשיב ללא פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם. בחלופה הראשונה טוענת המשיבה להשבחה בסך 1,462,222 ₪. בחלופה שניה טוענת המשיבה להשבחה בסך 1,800,859 ₪.

שומת המבקשת נערכה ע"ב הצגת חלופה אחת בלבד, ולפיה יש להביא בחשבון במצב קודם את פוטנציאל תמ"א 38 לפי תוספת 2.5 קומות + מרפסת גג בשטח מחצית קומה - במקדם מלא, ואילו במצב החדש תוספת בהתאם לתכנית הרובע לפי 3 קומות + קומה חלקית (בכפוף לנסיגות) + מרפסת גג -במקדם מלא. בהתאם לתחשיב שבשומת המבקשת, לא חלה במקרה הנדון השבחה.

בכלל זה, מעיון בחוות הדעת ובתחשיבי הצדדים עולה כאמור שהחלטתי הקודמת בבניין הייתה ידועה להם, אך הם אימצו רק חלקים ממנה, כל צד חלקים אחרים מההחלטה הקודמת. בסוגיות שחלקו על החלטתי הקודמת בבניין קבעו שטחים/ערכים/מקדמים בהתאם לעמדתם.

בהחלטותיי הקודמות למימושי מכר ברובע 3 ו-4, ובכלל זה בהחלטתי הקודמת בבניין 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:

<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/3729א'.

<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/3729א'.

<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.

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

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 הוודאות 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[8] [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה נוספת[9] מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תוכנית תא/3729/א: מדובר בתוכנית מאושרת, בזכויות מוקנות ולכן המקדם 1.

<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.

[8] **בהיקף מחצית קומה.**

[9] **מעבר לקומה וחצי.**

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

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.

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל" [השימוש המטבי]</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.

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. 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 הרישוי/משפטי/תכנוני והפיזי החל על הנכס/הבניין בו הוא מצוי.

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 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 היעיל והטוב במקרה דנן הוא תוספת בניה על הקיים, כאשר בענייננו, גם בשומות הצדדים, הובאה בחשבון לצורך חישוב ההשבחה חלופה זהה של תוספת בניה על הקיים בבחינת השימוש היעיל והטוב.

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>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים אימצו את השווי למ"ר מבונה – 23,000 ₪ אשר נקבע על ידי בהחלטתי הקודמת בבניין.

<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.

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

<u>כדלהלן:</u>

מאחר וכאמור לעיל, נערכה על ידי החלטה לעניין ההשבחה הנובעת מאישור התכנית הנדונה, בגין מכר של תת"ח 1 <u>בבניין הנדון</u>, אחיל את המקדמים שנקבעו על ידי בהחלטתי הקודמת בבניין, גם במקרה הנדון וגם לאור סבירותם והגיונם ביחס לטענות הצדדים.

<u>דחייה</u>

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה מושא ההחלטה ישנן 12 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]...".*

כמו כן, לאור העובדה כי בבניין הנתון לא קיים תקנון מוסכם, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729' 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%].

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

שלישית, בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים ולצד הסכמתם, החלופה המיטבית למימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תוכנית תא/3729א' בבניין הנתון בו מצוי הנכס מושא 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%].

רביעית, בהתאם לשומות הצדדים ולצד הסכמתם, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו מצוי הנכס מושא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי שנות ה-50 המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

נוסף לכך, 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%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [10] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

מסקנה

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**

הערת הח"מ:

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.

אציין, שהמקדמים שנלקחו מגלמים במהותם הפנימית גם את התקופות המקבילות / החפיפות, היות והמקדמים שננקטו מהווים את תרומתן להפחתה מהשווי הכולל. כך, שהתוצאה הסופית המשוקללת 0.486 [כ – 50 אחוז הפחתה מהשווי] הינה סבירה בנסיבות העניין.

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".

[10] **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>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 יוקרתית/ות אשר עתידה/ות להיות מוקמות בקומות העליונות של הבניין, דירה/ות המתאפיינת/ות בייחודיות לעומת שאר הדירות בבניין. ייחודיות זאת באה לידי ביטוי, הן נוכח גובה הקומות בהן שבהן תימצאנה והן, בקומה העליונה החלקית שתיבנה, בדירות שייהנו מפרטיות רבה יותר מחשיפה גדולה יותר לנוף אורבני, מ"סטטוס", מגובה תקרה של 4.5 מ' ברוטו (בהתאם להוראות התכנית), מחשיפה טובה לכיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

יתרה מכך, בהתאם לתקנון, הבניה בקומה העליונה היא בנסיגה, ולפיכך, מדובר בדירות בקומת הגג שייהנו ממרפסת הגג.

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, ולאור המפורט לעיל, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 120% לשטח הבנוי המגלם את הייחודיות המתבטאת בקומה העליונה, ולשטח המרפסת הנותרת בקומת הגג החלקית מקדם בשיעור של 30%.

<u>הערה 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.

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>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו והתקנת מעלית נוסעים]</u>[11]

<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-50 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/3729א', 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/3729א' 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.

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

בעת עריכת תחשיבי הובא בחשבון כי שטח מעלית הנוסעים, לרבות שטח חדר המכונות המיוחס אליה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

[11] **להלן התייחסותי לסוגיות רלבנטיות לחלופת תוספת בניה על הקיים, גם אם לא נטענו קונקרטית בשומות הצדדים שבעניינו.**

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

היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה

בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה", זאת בדומה להסכמת שמאי הצדדים ובהתחשב, הן בהיקף זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3729א' הניתנת לבניין הנתון בו ממוקם הנכס מושא ההחלטה, והן מתרומת המחוברים הקיימים בפועל, והן מהמצב המשפטי והתכנוני שכולל דירות בקומה עליונה ש"זכאיות" לבינוי של חדרי יציאה לגג.

שטח התוספת לכלל הבניין

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטחי הקומות ב-2 מצבי התכנון. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח קומה טיפוסית נטו של 228.4 מ"ר. קומה עליונה חלקית בתמ"א 38 לפי מחצית מהשטח האמור, קומה עליונה חלקית בתכנית תא/3729א 161 מ"ר ויתרת השטח מרפסת גג.
בשומת המבקשת אומצו השטחים בהתאם לקביעתי בהחלטתי הקודמת בבניין.
מאחר וכאמור נערכה על ידי החלטה לנכס בבניין הנדון, אף היא לפי שימוש מיטבי של תוספת בניה, אזי חישובי השטחים לתוספת בניה הן בהתאם לתמ"א 38 (מצב קודם) והן בהתאם לתכנית תא/3729א', הוא בהתאם להחלטתי הקודמת בבניין.

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

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב' [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **אין** להביא בחשבון את שטח המרפסות למלוא רוחב החזית [12] בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [13]	כ- 184 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [12]	כ- 9 מ"ר
שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק [נטו], במעוגל	**175 מ"ר** = 9 מ"ר - 184 מ"ר

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

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

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

חישוב שטח קומות התוספת לגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729א'

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12]	כ- 184 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומת הגג [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [12]	כ- 9 מ"ר
שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8) להוראות התכנית], במעוגל [14]	כ- 70 מ"ר
שטח קומת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**105 מ"ר** = 70 מ"ר - 9 מ"ר - 184 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק [נטו], במעוגל	**70 מ"ר** = 105 מ"ר - 9 מ"ר - 184 מ"ר

הארה לעניין חישוב כלל השטחים

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

חישוב שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב

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/3729א'.
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.

מסקנה

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- 255 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 123 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 132 מ"ר

מרכיב	מ"ר
שטח קונטור קומה טיפוסית [כולל שטח מרפסות]	240
שטח תוספת מכוח תמ"א 38	24
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	264
חישוב שטח קומה טיפוסית לשיווק	
סה"כ שטח קומה טיפוסית ברוטו [כולל שטח מרפסות]	264
שטח שירות גרעיני בקומה טיפוסית [חדר מדרגות וכיו"ב]	**-9**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	**255**
חישוב שטח קומת גג חלקית לשיווק + מרפסת גג לשיווק	
שטח קומת גג עפ"י תמ"א 38	50% משטח הקומה שמתחתיה
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	264
שטח קומת גג חלקית [לפני ניכוי שטחי שירות]	**132**
שטח שירות גרעיני בקומה טיפוסית [חדר מדרגות וכיו"ב]	**-9**
שטח קומת גג חלקית לשיווק	**123**
שטח מרפסת גג לשיווק	**132**

[14] 51.0 מ"ר = 3 מ' x 17.0 מ' [אורך צלע החזית לרחוב ארלוזורוב]
19.4 מ"ר = 1.2 מ' x 16.1 מ' [אורך צלע החזית לרחוב רמברנדט]
יוער, כי אורך צלעות הבניין הנתון הובאו בחשבון בהתאם לתשריט הבית המשותף.

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>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".

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי ברחובות רמברנדט וארלוזורוב 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.

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>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616א', ותכנית תא/3729א']</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- 388,325 ₪ [15] [מגלם תוספת של 7 מקומות חניה].

[15] **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 מושא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף</u>

הגדרת החלק היחסי של מושא 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 שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתה 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 הנכס מושא 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** 201**א', 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'.

תחשיב השבחה לפי עמדה זו, כדלהלן:

מצב קודם

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	255 מ"ר	1	2/3	170 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	255 מ"ר	1	0.1	26 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	123 מ"ר	1.2	2/3	99 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	132 מ"ר	0.3	2/3	26 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל				**321 מ"ר**

מצב חדש

קומה	שטח	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	175 מ"ר	1	1	175 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	175 מ"ר	1	1	175 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	175 מ"ר	1	1	175 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	105 מ"ר	1.2	1	126 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	70 מ"ר	0.3	1	21 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל				**673 מ"ר**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	352 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 8,096,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 7 מקומות חניה]	- ₪ 388,325
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 7,707,675
מק' משוקל [מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות]	0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 3,745,930
השבחה לנכס מושא ההחלטה [בהתאם לחלק היחסי בחוות דעת המשיבה 83/620], במעוגל	**₪ 501,471**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [בהתאם לחלק היחסי], במעוגל	**₪ 250,736**

השבחה מתכנית 0634923–507 (תא/4474)

כאמור לעיל, קיימת הסכמה בין הצדדים כי במקרה דנן התכנית אינה משביחה.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה 7, חלקה: 574 , גוש: 6217, דירת מגורים בקומה שניה, המצויה בקרן הרחובות ארלוזרוב (130) ורמברנדט (42), שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב - יפו, בגין מימוש בדרך של מכר כמידע מוקדם (פרה רולינג – טרום עסקה/מכר), היא כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729א'	17.06.2018	₪ 501,471	₪ 250,736
507-0634923 (תא/4474)	21.01.2024	לא חלה השבחה	

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 נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 23.07.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע 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