אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7050 חלקה 156 תת חלקה 22

שדרות ירושלים 211

שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 11 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 699-2026
מספרנו: 783. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר משה פרוכט
באמצעות השמאי, מר ליאור איתן
בדוא"ל lioreitan1983@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים, מר יונתן לוי ומר ניל בן אמו
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7050 חלקה 156 תת חלקה 22
שדרות ירושלים 211
שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 16/06/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/1/4233 – מימוש בדרך של מכר מיום 26/05/2025.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

25/07/2023 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/1/4233.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 03/07/2026 ע"י החת"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה א', כניסה ד' במבנה מגורים בן 3 קומות
גוש:	7050
חלקה:	156
שטח החלקה[1]:	2,050 מ"ר
תת חלקה:	22
שטח רשום[1]:	50.3 מ"ר (1/24 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	שדרות ירושלים 211, שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל-אביב.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות. שדרות ירושלים מחברות בין שדרות העצמאות בעיר בת ים בדרום ורחוב קויפמן בצפון. הנכס שבנדון בחלק הדרומי של שדרות ירושלים ומעברה המזרחי. לחלקה חזית מזרחית לרחוב קהילת קנדה.

5.2. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם בתוכנית תא/4233 (507-0200352) "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" תכנית להתחדשות עירונית של אזור מגורים, מתחם בשטח של כ-26 דונם, במסגרתו ייהרסו 8 בנייני שיכון בבניה ווותיקה הכוללים 208 יח"ד ויוקמו 12 בנייני מגורים חדשים, סה"כ 800 יח"ד בתמהיל יחידות דיור מגוון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תצ"א סביבת הנכס



6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 156 בגוש 7050, בשטח רשום של 2,050 מ"ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

מדרום - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

ממזרח - רחוב קהילת קנדה מעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

ממערב - שדרות ירושלים.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-30 מ' לשדרות ירושלים, החזית המזרחית באורך של כ- 30 מ', פונה לרחוב קהילת קנדה, עומקה של החלקה באורך של כ-68 מ'.

6.4. בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי וותיק בגובה 3 קומות הכולל 4 כניסות, סה"כ 24 יח"ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה ד' בבניין (הכניסה המזרחית), בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע של המבנה. שטחה הרשום של הדירה 50.3 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. **תרש"צ/3/05/3**, אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים מיום 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית מס' **1156**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1551 מיום 18/09/1969.

התכנית משנה את תכנית שיכון ציבורי 3/05/3.

התכנית אינה משנה את יעוד החלקה מושא השומה.

7.3. תכנית מס' **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2270 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר, בתנאים שבתוכנית.

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.

ב. שטח הבנוי על הגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

7.4. תכנית **מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומות וצפיפות.

בתוספת בניה מתירה תוספת של 5%-7% לקומה בתנאים שבתוכנית.

7.5. תכנית מס' **2295**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3269 מיום 10/11/1985.

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטח יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג', טיפוס בינוי ג' הכולל 88 יח"ד.

זכויות בניה:

יח"ד:	144
מספר קומות קיים:	3
שטח דירה ברוטו קיים:	59.35 מ"ר
שטח בניה קיים:	8,546 מ"ר
שטח דירה מוצע:	90 מ"ר
שטח בניה מוצע:	4,809 מ"ר
שטח קיים + מוצע:	13,355 מ"ר

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וחדרי שירותים כלליים לדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו'. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבניין לפי 6 מ"ר ליח"ד.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לצרכי חניה. גובה קומת המרתף למגורים הוא 2.2 מ', קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה בגובה 2.4 מ'.

7.7. **תרש"צ/3/05/22**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20/05/1986.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.8. תכנית **מ'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01/11/1990.

התכנית מתקנת את תכנית מ' ומתירה לוועדה המקומית לאשר מתן הקלות באחוזי בניה.

7.9. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1991.

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקשת וייבנו בשטח הגג המוצמד לדירה או בהעדר רישום, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק מהדירה.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות), בגובה של עד 2.5 מ' ובנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.10. תכנית מס' **2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 11/02/1997.

הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתוכנית הראשית.

7.11. תכנית מס' **2710**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית מתירה הקמת מעליות בבניינים קיימים בחריגה מקווי בנין בתנאים שבתוכנית.

7.12. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים, בבתים צמודי קרקע תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. היתר בניה עפ"י תכנית זו יהא למרתף בשיעור 80% משטח המגרש. הבניה במרתף תותר עד גבול המגרש (קו 0) בכפוף לתנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

בבניינים עם דירות צמודות קרקע - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה מעליו.

בבניינים ללא דירות צמודות קרקע – שטחי שירות כללים, שטחי שירות נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד.

7.13. **תמ"א 38**, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתוכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתוכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תוכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.

ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

7.14. **תיקון 1 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30/07/2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.15. תכנית **ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים ו- 65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בטווח 50% - 40%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.16. **תיקון 2 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04/02/2010, קובע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ"י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

7.17. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.
- תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תוכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתוכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.18. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.19. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 704, ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה מצויה במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית מספר 704א' יפו ג, יפו ד' המיועד לבינוי של 8 קומות, כאשר מושא השומה כלול במרקם בבניה נקודתית חריגה לסביבה בו תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבניה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

7.20. תכנית **תא/4233**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 27/01/2020.

דברי הסבר לתוכנית – התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו. אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים.

התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלים בני 29-19 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול והוספת דרכים.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
5. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות תקפות עד ל-21,208 מ"ר.
6. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר עיקרי ושירות.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר עיקרי ושירות.
8. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.
9. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
10. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לכל שטח התכנית.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
13. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד׳.

שימושים באזור מגורים ד׳:

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ׳ (507-0271700).
2. מעל קומת הקרקע: מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון: תשתיות ומתקנים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתוכנית ע׳1.

ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.

ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.

הוראות בינוי:

הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ״ר (900 מ״ר שטח עיקרי ו- 50 מ״ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ״ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ״ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ״ר למבנה בתא שטח 12 ובסה״כ כ-745 מ״ר ועוד.

1. קומת קרקע - במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ב. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ג. במגרשים 10,11,12 מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

הערות לזכויות הבניה בטבלת זכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ״ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים) במקום ממ״דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ״ד) לשטחים עיקריים.

מספר ותמהיל יח״ד:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ״ר כולל (עיקרי + ממ״ד)

1. כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ - 60 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
2. כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
3. כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
4. כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ״ר ולא יעלה 150 מ״ר עיקרי + ממ״ד.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך יחידות הדיור בכולל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מרתפים:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 9-1 ו-11, תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1. ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

הנחיות מיוחדות:

דיור בר השגה - 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

חניה:

א. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

טבלת זכויות באזור מגורים ד':

שימוש	תא שטח	בניין	שטח בניה מ"ר			יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	שירות			
-	1	1	2,235	770	1,898	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	2	7	4,837	2,398	2,252	64	15	2
-	3	2	2,235	770	2,094	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	4	8	4,777	2,458	3,620	69	15	2
-	5	3	2,235	770	1,698	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	6	4	2,235	770	2,517	30	9	3
מסחר		-	220	30	0	-	-	-
מבנים וציבור	7	9	4,587	2,398	5,421	64	15	3
			450	50	50	-	-	-
-	8	5	2,235	770	2,148	30	9	3
מסחר		-	220	30	-	-	-	-
-	9	6	2,235	770	4,857	30	9	3
מסחר		-	200	20	-	-	-	-
-	10	10	6,371	3,464	6,984	102	19	4
-	11	23	11,360	5,325	7,503	160	29	3
מסחר		-	320	30	-	-	-	-
-	12	11	10,793	5,337	7,776	161	29	4
מבנים וציבור	12	11	450	50	-	-	-	-
סה"כ			**58,535**	**26,270**	**48,818**	**800**	**-**	-

עיצוב פיתוח ובינוי:

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות התכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתוכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתוכנית ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתוכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

שלבי ביצוע:

1. בניית מבני מגורים 10, 11 בתא שטח 12,10
2. בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9
3. בניית מבנה מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7
4. בניית תאי מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.21. תכנית **תא/מק/1/4233 (מס' 507-0829788)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 10/07/2023.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית תת חלקה 22 בחלקה 156 בגוש 7050 התקבלו החלקים במגרשים הבאים:

מגרש תמורה 1 – 49,655/10,000,000

מגרש תמורה 2 – 47,212/10,000,000

מגרש תמורה 3 – 49,655/10,000,000

מגרש תמורה 4 –49,655/10,000,000

עיקרי הוראות התכנית:

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. איחוד 12 תאי שטח לכדי 4 תאי שטח ועדכון שלביות הביצוע.
3. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע.
4. עדכון הנחיות לנושא חלחול וניהול מי נגר לכלל שטח התכנית.
5. ריכוז שטחי ציבור במבונים משני מגרשים לבניין מס' 9 (תא שטח 2) ותוספת קומה מ-15 ל-16 ק' לטובת ייעול תכנון שטחי ציבור במגרש.
6. שינוי בקו בניין בק"ק מ-7 מ' ל-4 מ' לטובת תכנון מיטבי ויצירת חזית מסחרית.
7. שינוי תמהיל יח"ד וגודל דירה מינימלי, מ- 60 מ"ר פלדלת ל-50 מ"ר פלדלת, ועדכון הנחיות ל-50 יח"ד בהישג יד.
8. עדכון וקביעת תקן חניה מקס' של 0.8 ליח"ד.
9. כל יתר ההוראות וסך הזכויות יהיו עפ"י התכנית הראשית 4233 מלבד השינויים בתכנית זו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בינוי בייעוד מגורים ד':

1. גובה קומות – בקומת הקרקע בניה ללא שימושי מסחר עד 5 מ' ובניה הכוללת שימושי מסחר 6 מ'.

2. תמהיל יח"ד – גודל יחה"ד לא יפחת מ-55 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).

61% יח"ד בנוניות עד 80 מ"ר פלדלת, 34% יח"ד בשטח עד 100 מ"ר פלדלת ו-5% יח"ד גדולות בשטח שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה על 150 מ"ר. תתאפשר גמישות בתמהיל המוצע בהיקף של עד 3% מיחידות הדיור לעת היתר הבניה.

3. לא תתאפשר חריגת מרפסות מגבול מגרש.

4. מרחק בין בניינים:

בתא שטח מס' 1 המרחק בין בניינים לא יקטן מ-9 מ' פרט לקומת קרקע מסחרית.

בתא שטח מס' 2 המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-14 מ', פרט לקומות שטחי הציבור המבונים הנמצאים בקומת הקרקע ובקומה 1 בבניין מס' 9.

5. בתאי שטח 1 ו-4 תידרש חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הכוללת.

6. מס' הקומות המותר כולל קומת גג בנסיגה חלקית ואת המערכות הטכניות.

7. שטחים ציבוריים מבונים:

בתא שטח 2 ייבנו 1,000 מ"ר לצ"צ (900 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) ולהם יוצמדו חצרות בשטח 745 מ"ר.

הוראות בינוי לשטחים הציבוריים המבונים:

- היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב, הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו בנפרד כפי שנקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיד ובולט המאפשר גישה נוחה.
- מערכות ותשתיות השטחים הציבוריים יהיו נפרדות משימושי המסחר.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש.
- שטחי הציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים המהווים מטרד.
- מקומות החניה לשטחים הציבוריים יהיו לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. דיור בר השגה – 50 יח״ד יוקצו עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום האכלוס ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות. שטח הדירות לדיור בר השגה יהיה לפי שטחן הממוצע של הדירות בפרויקט וישקף ככל הניתן את תמהיל יחה״ד בכל התכנית למעט דירות מעל לכ-100 מ״ר. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בתא שטח מס׳ 3 ויהיו בניהול ובבעלות אחידה.

להלן ההוראות הרלוונטיות מטבלת השטחים המצורפת לתכנית:

תא שטח	בניינים	שטח המגרש	גובה מבנה	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת	מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת	קו בנין צידי ימני	קו בנין צידי שמאלי
1	1-6	6,020	לפי תכנית 4233	לפי תכנית 4233	3	7	כמפורט בתשריט
2	7-9	4,744	60	16	3	כמפורט בתשריט	7
3	10-11	3,687	לפי תכנית 4233	לפי תכנית 4233	3	6	6
4	12	2,500	לפי תכנית 4233	לפי תכנית 4233	3	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב עולה כדלקמן:

רישיון בניה מס׳ **374** מיום 29/06/1961:

מהות ההיתר: לבניית בית בן 3 קומות ו-2 מקלטים במרתף, המכיל: בקומות א׳ - ג׳, 8 דירות בנות 2 חדרים וח״ש בכל קומה, סה״כ 24 יח״ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 25/04/2025:

גוש -	7050
חלקה -	156
שטח החלקה -	2,050 מ״ר
תת חלקה -	22
שטח תת חלקה 22 -	50.30 מ״ר
חלק ברכוש המשותף -	1/24
תקנון -	מוסכם
בעלויות -	פרוכט משה (המבקש) ופרטי נוסף, בחלקים שווים
הערות -	ביום 01/04/2012 נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת חב׳ נקסט התחדשות עירונית בע״מ.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 26/05/2025 הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 3,000,000 ₪.

9.3. בהתאם להסכם רכישה מיום 26/10/2022 הדירה מושא השומה נרכשה תמורת 2,750,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תא/מק/1/4233	25/07/2023	225,970 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר יונתן לוי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)</u>

התכנית כוללת לוח הקצאות וטבלת איזון. ההשבחה נובעת משיפור הזמינות המגלם דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון 6%, על הצד הזהיר ביחס לדחיה בתכנית הקודמת.

בתכנית מגולמים שיפורים תכנוניים כגון מתן גמישות, עדכון שטחי חלחול, ריכוז שטחי ציבור, שינוי קווי בניין בקומת הקרקע לטובת חזית מסחרית רציפה ושינוי תמהיל יח"ד להשכרה. על הצד הזהיר, רכיבים אלו גולמו במקדם שיפור הזמינות.

ערכי שווי – הוצגו 5 עסקאות מכר במתחם הנדון, מהשנים 2022-2024 בהן נמכרו דירות בשטח של כ-50 מ"ר תמורת 2,850,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

שווי הדירה במצב החדש הוערך בסך 2,700,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש –	2,700,000 ₪
שווי מצב קודם (דחיה 1.5 שנים, 6%) –	2,474,030 ₪
ההשבחה –	225,970 ₪
היטל השבחה –	112,985 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר ליאור איתן, שמאי מטעם בעל הזכויות בנכס (המבקש):

10.2.1. שיקום שכונות – שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שיקום שכונות עד היום, למעט בשנים 2007-2012 עפ"י אתר משרד השיכון והבינוי. בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 **ועדה מקומית תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'** מיום 06/01/2021 נקבע, בין היתר, כי *"מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור"*, כלומר הפטור יכול לחול הן בהיתר והן במכר במקרה בו קיים מבנה מגורים על המקרקעין.

בעמ"נ בעניין **בולקינד ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, ברשות כב' השופט גלעד הס מיום 11/02/2024 נקבע כי כאשר קיימות מחלוקות שמאיות ומחלוקות לעניין הפטור, הנישום רשאי להביא בפני השמאי המכריע את סוגיית הפטור ובמקרה שכזה מוסמך השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור.

כתימוכין, הוצגו שומות השמאים המכריעים דוד טיגרמן בגו"ח 7050/166 ובועז קוט בגו"ח 7050/160 אשר דנו בסוגיית הפטור במתחם וקיבלו את עמדת שמאי המבקש.

<u>תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)</u>

10.2.2. מהות ההשבחה – התכנית לא הוסיפה זכויות בניה ולכן אינה תכנית משביחה.

כתימוכין הוצגו 4 הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם משנת 2022 מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 48,725 ₪ ובהתאמה לזמן, בסך 51,830 ₪ ועסקאות מכר לאחר אישורה של התכנית מהשנים 2023-2025 מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 52,754 ₪ ובהתאמה לזמן בסך 50,606 ₪.

פער של 8% המגלם את עליית המחירים משנת 2022 להיום לרבות הקרבה לרק"ל ולא בגלל קיצור הזמינות כפי שטוען שמאי הוועדה בשומתו.

מכאן, לא חלה השבחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. פטור שיקום שכונות – להבדיל מתכנית "פינוי בינוי" והוראות פס"ד בעניינה, הרי שהתכנית דנן מהווה תכנית לאיחו"ח. פסק דין בעניין מדמוני, אשר עסק בעניין "שיקום שונות" קבע כי הפטור יינתן רק בגין זכויות מוקנות בתוכנית להרחבת דירה קיימת / הרחבת דירת התמורה. אין בפסה"ד דבר המעיד על פטור בדבר אלמנטים משביחים אחרים ו/או זכויות אחרות שהתכנית נותנת.

עם זאת, במקרה דנן אין עסקינן בתכנית שמגדילה או מפחיתה את שטח דירת המגורים, אלא מקדמת זמינות ובגינה בוודאי שאין פטור "שיקום שכונות".

10.3.2. ערכי שווי:

4 עסקאות השוואה משנת 2022 בשומת המבקש הינן מתקופת שיא תקופת הנדל"ן, המתכנסות לשווי מ"ר בנוי בסך של 51,830 ₪ למ"ר. ערכים אלו מגלמים את השפעתה של התכנית החדשה, אותה נדרש לנטרל עפ"י פס"ד לוסטרניק. מול עסקאות אלו ניצבו עסקאות השוואה מאוחרות יותר, לאחר נסיקת ריבית בנק ישראל, ולאחר מלחמת חרבות ברזל, שלמרות זאת מעידות על ערכי שווי גבוהים יותר, בניגוד לכך שמאי המבקש מקזז "התאמה לזמן" משמעותית שמאיינת את ההשבחה.

בנוסף, הדירה הנדונה אשר נרכשה לפני המועד הקובע, בשנת 2022, בסך של 2,750,000 ₪, נמכרה בשנת 2025 במחיר של 3 מיליון ₪. הכיצד ניתן לטעון כי התכנית לא יצרה זמינות הגוררת עליית שווי?

10.3.3. ערכי שווי מצב חדש – בהתאם לעמ"נ בעניין "**נועה לב**" 24-09-18341, אומדן ההשבחה במכר דירת מגורים בפרויקט "פינוי בינוי" יעשה בשימוש בגישת ההשוואה הישירה. כמפורט בשומת המשיבה וכפי שבא לידי ביטוי בחלק מהשומות המכריעות, אומדן ההשבחה בגישת "המגרש הריק", זו אשר אינה מתייחסת ליכולתם של בעלי הזכויות במקרקעין בניהול משא ומתן מול יזם, מובילה להיטל השבחה גבוה יותר.

ערכי השווי שנותחו בשומת המשיבה אומצו כמעט במלואם בהחלטות שמאים מכריעים שונים, ומשכך מצביעות בצורה מיטבית על אומדן ההשבחה, גם היא על הצד הזהיר והשמרני.

10.3.4. תוכנית תא/ 1/423 הינה תוכנית המשלימה את דרישות הוראות תוכנית 4233 לתנאי הוצאת היתר בניה, וכוללת לוח הקצאות וטבלת איזון. התוכנית יוצרת זמינות תכנונית במגרש ומאפשרת את קידום מימושן של זכויות הבניה מכוח התוכנית הראשית ומשכך משפרת את זמינות קבלת היתר הבניה. פס"ד **בעניין סי אנד סאן** מתייחס להשבחה בדרך אחרת – שיפור זמינות והסרת חסמים, תוכנית אשר באה בשלב מאוחר יותר והביאה לזמינות הזכויות הינה תוכנית משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי דירה מצב חדש	הוערך בסך 2,700,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה בחלקה	הוערך שווי מ״ר בנוי מתאום לזמן בסך 50,606 ₪
שווי דירה מצב קודם	חושב בהתאם לדחיה בת שנה וחצי, שיעור היוון 6%, מתקבל 2,474,030 ₪	הוערך שווי מ״ר בנוי מתואם לזמן בסך 51,830 ₪
השבחה	**225,970 ₪**	**אין השבחה**
פטור שיקום שכונות	בהתאם לפסיקה, פטור שיקום שכונות חל רק על הרחבת דירה	הנכס ממוקם בשכונת יפו ד׳, ועל כן חל עליו פטור שיקום שכונות, הפנה לשומת הח״מ בחלקה 157 הסמוכה
ניתוח עסקאות השוואה	העסקאות בשומת המבקש במצב הקודם הינן משנת 2022, תקופת שיא בשוק הנדל״ן למול עסקאות משנת 2025 לאחר נסיקת הריבית ומלחמת חרבות ברזל שלמרות זאת מציגות כתימוכין ערכי שווי גבוהים יותר, בניגוד לכך, שמאי המבקש מקזז ״התאמה לזמן״ משמעותית שמאיינת את ההשבחה	הוצגו העסקאות השוואה בשני מצבי התכנון ובהתאמה לזמן, מתקבל פער מחירים בשיעור 8%, שניתן לייחס לסמיכות לרק״ל ולפיכך אין השבחה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס בנדון מהווה תת חלקה 22, בחלקה 156 בגוש 7050, דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות (כולל קומת קרקע), שטח הדירה הרשום 50.30 מ״ר. ההשבחה תיבחן בגין אישורה של תכנית תא/מק/1/4233, במימוש בדרך של מכר.

הצדדים חלוקים באשר למתן פטור מכוח שיקום שכונות. כמו כן, חלוקים באשר לשווי מ״ר בנוי לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. <u>פטור לשיקום שכונות</u> – שמאי המבקש טענו כי הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה המוכרזת כשכונת שיקום ולפיכך יש לפטור את הנישומים מתשלום היטל השבחה; שמאי המשיבה טען כי מבר״מ 2041/21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א נ׳ שושנה מדמוני** (22.1.2026) עולה כי התכנית הנדונה מאפשרת זמינות ולא מרחיבה שטחית לכן היא לא נופלת תחת ההוראות של תוספת שטח נוסף.

עפ״י אתר ״משרד הבינוי והשיכון״ שכונת יפו ד׳ (פיזי בלבד) מוגדרת כשכונת שיקום החל משנת 1978 (למעל בשנים 2007-2012) ועד היום.

בס׳ 19 (ב)(1) לתוספת השלישית נקבע כדלקמן: *״לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:*

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף״.

סוגיה זו נדונה על ידי בתיקים קודמים בתחום תכנית תא/מק/4233 ובה קבעתי כי יש להחיל פטור לשיקום שכונות ולפטור את הנישומים מהיטל השבחה, זאת בהתבסס על פסיקה[2] ושומות שמאים מכריעים[3] במתחם אשר קבעו כי יש להחיל את הפטור.

אולם עפ״י הפסיקה העדכנית מיום 22/01/2026 שניתנה בבית המשפט העליון בעניין **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א נ׳ שושנה מדמוני**, נקבע כי בנסיבות בהן מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, תחולת הוראת הפטור תהיה תלויה בפרטי האירוע התכנוני.

[2] לעמ״נ (ת״א) 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, שניתן ביום 11/02/2021 שם קבע כבוד השופט גלעד הס; בענ״מ (ת״א) 1380-10-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ שלמה שרעבי ואח׳** שניתן ביום 06/01/2021.

[3] בשומת השמאי המכריע בועז קוט מיום 22/10/2023 בגו״ח 7050/1602, שדרות ירושלם 219, נקבע כי ההשבחה שחלה במקרה הנדון חוסה תחת פטור לשיקום שכונות.
בשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 03/06/2024 בגו״ח 7050/166/12, רח׳ קהילת קנדה 6, נקבע כי ההשבחה שחלה במקרה הנדון חוסה תחת פטור לשיקום שכונות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

היינו, הוראת הפטור תחול גם כשהמימוש נעשה בדרך של מכר, אך היקפה יוגבל להשבחה המרבית היכולה להתייחס לרכיב שיפור הבנייה הקיימת בלבד, כשיתרת ההשבחה, שמקורה באפשרות לבצע בנייה חדשה, תחויב בתשלום היטל השבחה בעקבות אירוע המכירה.

מכאן, ככל שחלה השבחה בגין אישור התכנית, הרי שיש לחשב את החלק המיוחס לתוספת שאינה מיוחסת להרחבת הדירה הקיימת אלא להקמת דירות חדשות.

11.2. **תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)**

מהות ההשבחה – שמאי הצדדים חלוקים באשר להשבחה בנובעת מאישורה של תא/מק/1/4233. שמאי המשיבה טען כי התכנית יוצרת זמינות תכנונית ומאפשרת את קידום מימוש הזכויות במתחם; שמאי המבקש טען כי מניתוח עסקאות מכר במתחם עולה כי לא חלה עליית ערך במקרקעין לאור אישור התכנית אלא עליית מחירים בשיעור 8% משנת 2022 למועד העסקאות בשנים 2023-2025.

תכנית תא/מק/1/4233 הינה תכנית אשר מטרתה לקדם את זמינות הזכויות במתחם, כאשר אחד מהתנאים למימוש הזכויות מכוח תא/4233 הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית. התכנית משנה קווי בניין, מרכזת שטחי ציבור, מגדירה את הזכויות לדיור בר השגה וכו'.

בהתחשב באמור לעיל, אני סבורה כי תכנית זו משפרת את זמינות הזכויות ומקדמת את הוצאת היתרי הבניה במתחם. לצורך בחינת ההשבחה מכוחה ייבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם לפני ולאחר הפקדתה ביום 21/02/2023:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר (₪)	הצמדה ליום 25/07/2023	מחיר ממודד (₪)
7050-0156-022	**26/05/2025**	**3,000,000**	**50**	**60,000**	**0.92**	**55,402**
7050-0157-016	04/03/2025	2,840,000	50	56,800	0.96	54,344
7050-0160-017	27/11/2024	2,428,100	47	51,662	0.97	50,318
7050-0158-012	08/08/2023	2,000,000	47	42,553	1.00	42,553
			ממוצע מתואם מצב חדש			**50,654**
7050-0156-022	**26/10/2022**	**2,750,000**	**50**	**55,000**	**1.01**	**55,418**
7050-0157-010	12/08/2022	2,650,000	50	53,000	1.06	55,942
7050-0160-007	09/06/2022	2,170,000	50	43,400	1.09	47,519
7050-0157-003	12/05/2022	2,175,000	50	43,500	1.11	48,150
				ממוצע מתואם מצב קודם		**51,757**

לאחר הצמדת נתוני ההשוואה למדד השתנות מחירי הדירות בעיר תל אביב עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לא מצאתי כי חלה עלייה בשווי המקרקעין בעקבות אישורה של תכנית תא/מק/1/4233.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בדיון שנערך בפני ציינו שמאי המשיבה כי בשומת החי"מ הקודמת במתחם (בגו"ח 7050/157) נקבע כי התכנית הנדונה משחררת זמינות ומשפרת את המצב החדש אולם לא חלה השבחה מאחר שלא נוצרה עליית שווי בשוק בהתאם לעסקאות ההשוואה, אך אם מנטרלים את תרומת התכנית מהעסקאות שנבחנו, אזי יש השבחה.

לעניין זה אציין כי הפוטנציאל לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה אכן קיים טרם אישורה של תכנית תא/מק/1/4233, זאת לאור הוראות תכנית תא/מק/4233 בה נקבע כי תנאי להוצאת היתר הוא תכנית איחוד וחלוקה. תכניות אלה שזורות זו בזו ואיני רואה מקום לנטרל פוטנציאל כללי זה.

עם זאת, פיצול העסקאות למועד <u>טרם הפקדת התכנית</u> ולאחריה מנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי ואת ידיעת הציבור באשר להיקף הזכויות שנקבע בטבלאות האיחוד וחלוקה ומשאיר אותו כללי, בדומה לזה שנקבע בתכנית הקודמת, למעט הציפייה כי זמן ההמתנה לתכנית איחוד וחלוקה קצר יותר בעת המועד הקובע, מאחר שחלפו כ-3.5 שנים ממועד אישור תכנית תא/מק/4233.

עוד צוין בפני כי הוגש ערר מטעם הועדה המקומית על שומת החי"מ בגו"ח 7050/157, אולם מבדיקה באתר "נבו" עולה כי טרם התקבלה החלטה בעניין. מכאן, ומשלא נתקבלה החלטה לשינוי הכרעתי בנדון, לא מצאתי לחרוג ממנה.

בהתחשב באמור לעיל, לא מצאתי כי תכנית תא/מק/1/4233 משביחה במקרה הנדון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ותכנית תא/מק/1/4233 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[4], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין בשדרות ירושלים 211, בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. שטח הדירה מושא השומה, וזכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. בהערכת שווי הדירה מושא השומה בשני מצבי התכנון בגישת ההשוואה הבאתי בחשבון עסקאות מכר כמפורט לעיל.

12.4.5. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, בהתאמה למושא השומה.

12.4.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[4] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/מק/1/4233 (507-0829788)	25/07/2023	אין השבחה	אין היטל השבחה

הערכים הנקובים לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL