תאריך : **23.07.2026**
מס' בקשה / מינוי : **925-2026**
מספרנו : **9121**

לכבוד

גב' מרים בטל
דוא"ל: yaakov.shlomi@gmail.com
באמצעות מר יעקב שלומי שמאי מקרקעין
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע– היטל השבחה</u>

הנכס – דירת מגורים, המצויה מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה)

גוש: 6957 חלקה: 132 [בחלק]

רחוב נחום סוקולוב 50, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", רובע 3

<u>תל אביב – יפו</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 925-2026 מיום 03.05.2026, 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 : תכנית תא/3616א'.

גורם המימוש : בדרך של מכר.

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** 2C, **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) ובסביבתו נערך ביום 12.06.2026 ע"י החת"מ[1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב סוקולוב 50, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.
גוש	:	7078.
חלקה	:	143.
תת חלקה	:	7.
שטח חלקה רשום	:	345 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה השלישית במבנה מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יונתן לוי מיום 27.01.2026.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יעקב שלומי מיום 22.06.2026.

6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 05.07.2026.

6.4 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 16.03.2026.

6.5 העתק רישום מפנקס הזכויות.

6.6 הסכם המכר שנחתם ביום 17.11.2025, בין בטל מרים ("המוכר") לבין ליאת סעת ("הקונה").

6.7 תכניות בקשה להיתר והיתרים מילוליים שניתנו בבניין הנדון (ר' 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 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', **דחתה כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף.**

[1] **במסגרת הדיון הבהירו הצדדים כי מוסכם עליהם שאין צורך בביצוע ביקור פיזי פנימי בנכס, שכן השימוש המיטבי הוא תוספת זכויות בניה על הבניין 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. מועד קובע

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

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

המוע הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/3616א"	24.01.2018	פרסום ברשומות, 09.01.2018, י.פ 7668

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור סביבת הנכס

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס מושא ההחלטה.

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב סוקולוב 50, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב.

גבולות השכונה: מצפון רחוב אוסישקין, מדרום שדרות בן גוריון, ממזרח שד' אבן גבירול וממערב רחוב הירקון.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 2-5 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רחוב סוקולוב מהווה עורק תחבורה משני, התחום מכיוון צפון בקרו הרחובות שמעון התרסי וישעיהו ומכיוון דרום ברחוב ארלוזורוב.

רחוב סוקולוב מהווה רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.

הנכס מושא ההחלטה מצוי מרכזה של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", מזרחית לרחוב סוקולוב.

פיתוח

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

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב סוקולוב.

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

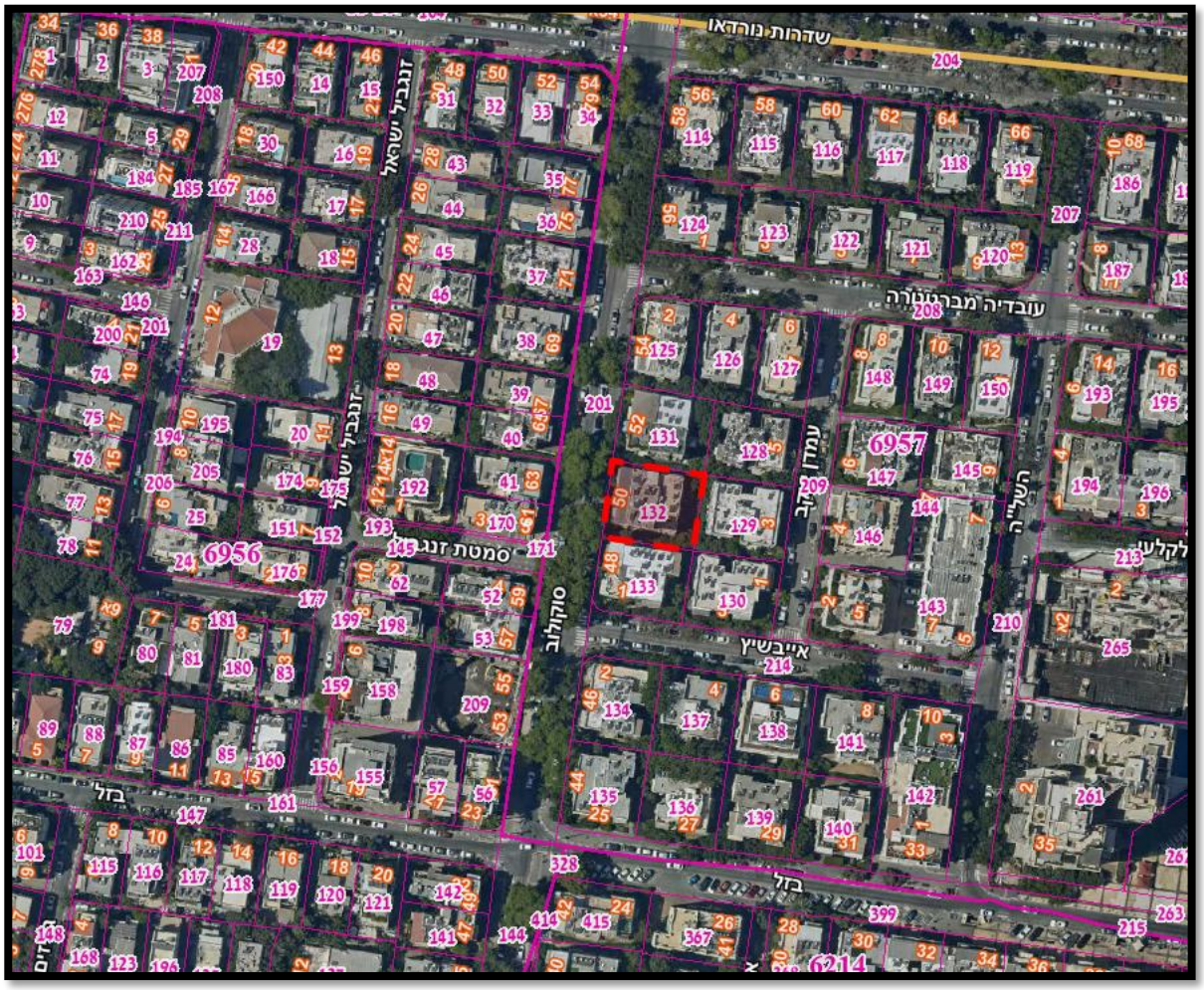
גוש : 6957.
חלקה : 132 [בחלק].
שטח הרשום : 572 מ"ר.
צורת החלקה : דמוי מלבן רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
בינוי קיים : בניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קרקע בנויה.
הבניין אינו כולל חניות בחצר וכולל מעלית נוסעים.

8.3 תיאור הנכס

הנכס

דירת מגורים בקומה השלישית, חזיתית לרחוב אשר פונה לכיוונים צפון ומערב.
הדירה בשטח מדוד של כ - 70 מ"ר (בהתאם לשומות הצדדים).
ראה פירוט משלים בשומות הצדדים.

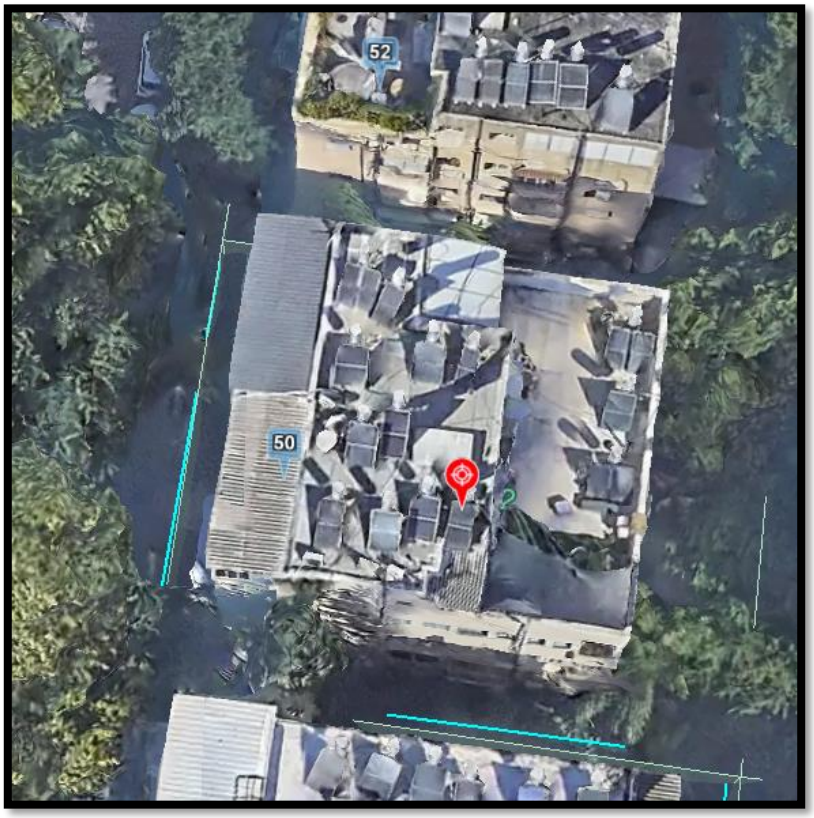
תצלום אווירי של גג הבניין הנתון [מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל–אביב – יפו]



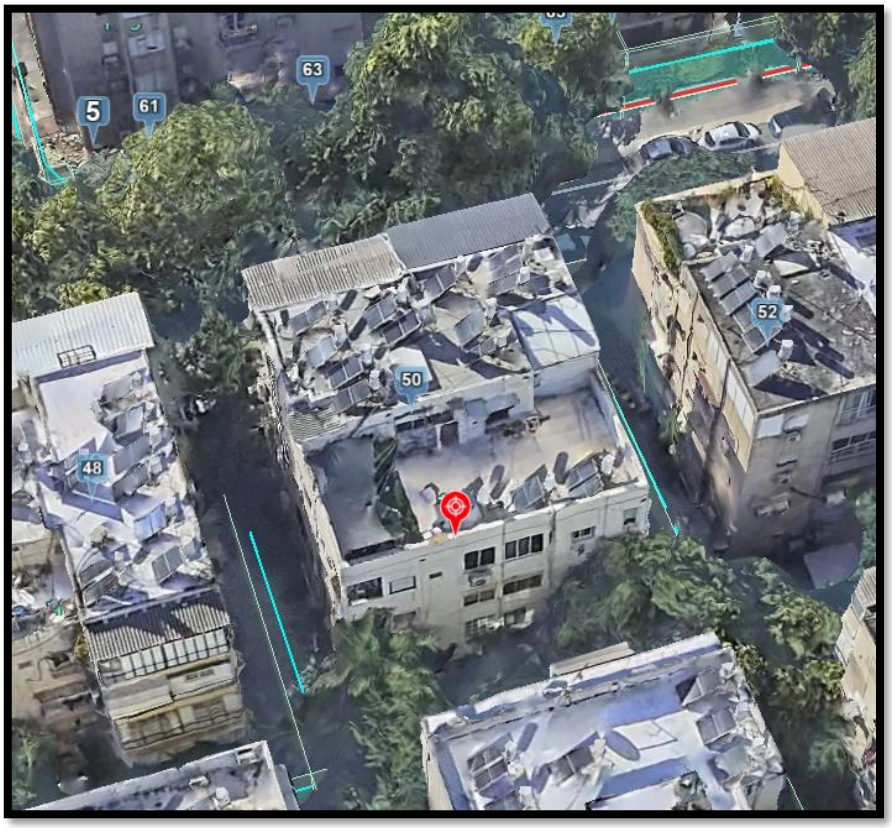
[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

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>צילום אויר מיום 01.10.2025 של גג הבנין (מאתר סימפלקס) – צילום מוצפן</u>

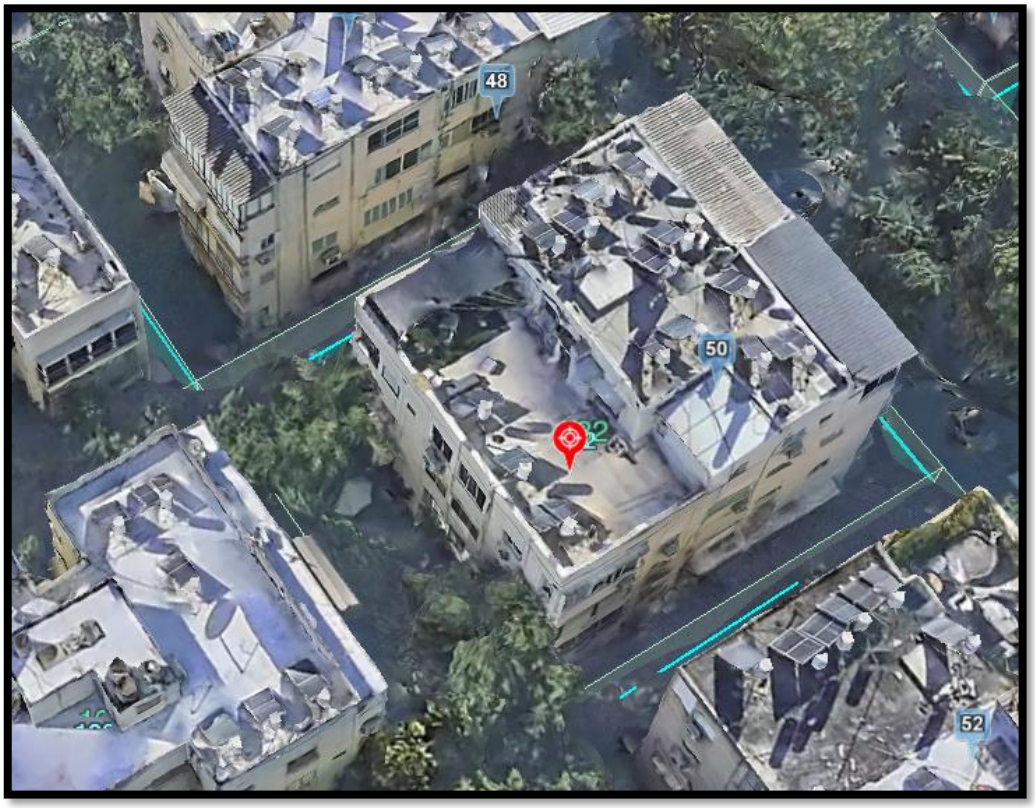


<u>צילום אויר מיום 01.10.2025 של גג הבנין (מאתר סימפלקס) – צילום לא מוצפן</u>



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

צילום אויר מיום 01.10.2025 של גג הבנין (מאתר סימפלקס) – צילום לא מוצפן



צילום חזית הבניין



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 – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מקרקעין אינטרנטי מס׳ 377114 מיום 17.11.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, לגו"ח 6957/132, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים:

גוש	:	6957.
חלקה	:	132.
בעלויות	:	הבעלות רשומה ע"ש מס׳ רב של בעלים, בחלקים שונים. בין יתר הבעלים הרשומים, נרשמה בטל מרים (ת.ז 06226690) על 10/134 חלקים בנכס.
חכירות	:	על הבעלויות בחלקה נרשמו מס׳ רב של חכירות שונות. בין יתר החכירות בתאריך 16/03/1977 נרשמה חכירה לטובת בטל מרים (ת.ז 06226690), בשלמות. רמת חכירה ראשית, על חלק במקרקעין, לתקופה של 99 שנים, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, הערות: על כל הבעלים, על הבעלות של בטל מרים.
הערות	:	רשומות הערות על מס׳ בעליות וחוכרים.

9.2 הסכם מכר מיום 17.11.2025 של הנכס הנדון

נחתם בין המבקשת ("המוכרים") ל"קונה". התמורה: 3,700,000 ₪. מיסים: כחוק.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת 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 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/58 ["גדס"]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

יעוד	:	"אזור II".
אחוזי בניה	:	35% לקומה. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבנין על 40%.
מס' קומות	:	הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
שטח מגרש מינימלי [2]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרז' פרטי	:	בחזית הבנין או בצדו.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ' [3]; אחורי – 5 מ' [4].

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

[3] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.
במגרש אשר חזיתו קטנה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ- 2.5 מ'.

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

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

<u>תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"]</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 164ב' – 9, מיום 01.05.1996, הוחלט, בין היתר, כי השטחים המפורטים בתכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"] הם השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

1. מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

<u>מבני מגורים [עם או בלי חזית מסחרית]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

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

תכנית תא/76

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 [גובה], והוספת סעיף משנה האמור:
מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בנין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחבות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית פרט לבתים אשר הוקמו במרכז מסחרי ושטחי ההריסה בתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזו תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בנין כזאת על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ', ועל הגג של כל בנין בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 ממ"ר והקובע השטח הגדול יותר.

ג. הוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על – 16 מ' וקטן מ- 24 מ' – לא תעלה על – 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 ממ"ר.

ה. הוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

תכנית תא/169

פורסמה למתן תוקף מיום 14.10.1946.

התכנית מגדירה את הקרקע כאזור דירות 2 ואינה משנה את זכויות הבניה.

תכנית תא/286

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.

מטרת התכנית היא להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.
תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:
שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 [תיקון], 1938, לתקפה.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

ג. כחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה [ב], בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

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 תא/637</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

<u>תכנית תא/756</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 מיום 03.06.1965.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בתנאים, במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

<u>תכנית תא/1187</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

<u>מטרת התכנית</u>
מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבניינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, לשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 756 על תיקוניה.

<u>שינוי התכנית הראשית</u>
התכנית הראשית תשונה ע"י ביטול סעיף 6ז' וקביעת במקומו סעיף 6ז' חדש, כדלהלן:
"שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

<u>תכנית תא/1658</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

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

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 תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

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

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".

ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.

ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.

ד. מאגרי מים.

ה. תא מצנח אשפה.

ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

ז. אנטנה מרכזית לרדיו.

ח. מתקן לתליית כביסה.

ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

<u>סעיף 13, ציטוט</u>: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

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

<u>סעיף 14, ציטוט</u>: איסור יציאות לגג.

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

<u>סעיף 15, ציטוט</u>: הגשת תכנית.

א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן

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

עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבניין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.

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

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

<u>תכנית "ע"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.

קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

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>ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

<u>קווי בניין בקומת מרתף</u>

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

<u>השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]</u>

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

<u>תכנית "ס"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

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

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

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

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

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.

לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

3. **<u>שטח:</u>**

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

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

4. **<u>גובה:</u>**

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. **<u>מיקום:</u>**

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

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

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.

כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>הוראות בניה - אחרות</u>

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

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

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

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

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

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

3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:

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

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

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

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

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

ג. <u>פרגולות:</u>

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

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

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

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

4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

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

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

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

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

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.

תכנית "ע–1"

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

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>גובה קומות המרתף</u>

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

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

<u>בית צמוד קרקע</u>

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

<u>הוראות נוספות:</u>

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

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

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

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

<u>הוראות נוספות:</u>

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטו] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

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

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

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

<u>הוראות נוספות:</u>

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 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</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

<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.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

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

תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת.
תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

מרחב מוגן - התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

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

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

מסמכי מדיניות

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

בהחלטות ועדה [5] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

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

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

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

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

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

[5] **החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.**

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>מצב חדש</u> [6]

<u>תכנית רובע 3 – תא/3616 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

תכנית רובע 3 חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול), התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, **הנכס נשוא ההחלטה ממוקם <u>בתוך</u> תחום אזור הכרזת אונסק"ו.**

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו, בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. 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 ומס' הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

2. בתחום אזור ההכרזה (בניינים חדשים) – במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות, קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים), חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת.

3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה, בתחום ההכרזה, חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת.

4. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה <u>לתוספת לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

5. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בתחום הכרזת אונסק"ו, לבניינים בגובה 1-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית.

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

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

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

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

10. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

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

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. שינוי תוכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

12. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

13. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח'(2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.
בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר "ע-1", במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</u>

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן.

2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.

3. <u>שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית)</u> – יהי לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

4. <u>שטחי הבנייה</u> - בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.

5. <u>שטח בנייה קיימת על הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בניה כגון ג', ס', 74, 76, וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

6. <u>מס' קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

7. <u>גובה קומת התוספת</u> - (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה למעט חריגים.

8. <u>נסיגות</u> - בקומות התוספת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע.

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב (8).

10. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

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

11. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.

12. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

13. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

<u>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית</u>

בתחום אזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבנין.

<u>קווי בניין</u>

הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10.), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11.) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13.), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3.ט).

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין, בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית, במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה , וכמפורט להלן: הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק, שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.
ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</u>

1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

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

2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

3. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית.

4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש, החניה במגרש תהיה בהתאם לסעיף 6.6.

5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.

6. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

7. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נילווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה, ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, תידרש התאמה עיצובית, יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית, המרפסות ייבנו בחפיפה אחת מעל השנייה.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.82) בהתאם לתנאים, סגירה באזור ההכרזה בכפוף להיוועצות עם מח' השימור.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

<u>הוראות כלליות</u> – התוכנית כוללת מפרט הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה, מצללות הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, כמו כן הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים למתן היתר, וחניה.

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

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

רישוי – מצב קיים

בהתאם לרשיון בניה מס' 84 [7] מיום 17.04.1944, הותרה בניית מבנה חד קומתי.

בהתאם לרשיון בניה מס' 30 מיום 12.11.1946, שניתן לבית מס' 50 שברחוב סוקולוב, להוספה בקומת עמודים – 2 חדרים עם ח"ש ולבנין קומה א' המכילה 7 חדרים עם ח"ש.

בהתאם לרשיון בניה מס' 803 מיום 28.02.1947, שניתן למר שפיגל משה רטנובסקי עדינה, לבית מס' 50 שברחוב סוקולוב, לבנין קומות ב' ו- ג' – המכילות 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה ובקומה ד' – חדר כביסה.

להלן, טבלת שטחים מתוך תשריט היתר הבניה

מהות	שטח בנוי	שטח מרפסות
קומה ב'	208.23 מ"ר	59.04 מ"ר
קומה ג'	208.23 מ"ר	59.04 מ"ר

בהתאם לרשיון בניה מס' 57 מיום 29.04.1947, שניתן למר שפיגל משה רטנובסקי עדינה, לבית מס' 50 שברחוב סוקולוב, להוספת 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה בקומה ד'.

להלן, טבלת שטחים מתוך תשריט היתר הבניה

מהות	שטח בנוי
קומה גג	95.12 מ"ר

בהתאם לרשיון בניה מס' 16–0535 מיום 30.05.2016, שניתן לגב' בטל מרים, לבית מס' 50 שברחוב סוקולוב, שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, להקמת פיר מעלית הידראולית פנימית בחדר המדרגות הכללי בבניין קיים, עם תחנות עצירה בכל הקומות.

רישוי – מצב חדש

לא רלבנטי

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.

[7] **יוער כי לא הוצג בפניי ו/או לא אותר על-ידי [עפ"י עיון שערכתי בארכיון ההנדסי האינטרנטי של עיריית תל-אביב – יפו] היתר בניה מילולי מס' 84 חתום בידי הועדה המקומית.**

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע.

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 המשיבה]	השבחה [שומת המבקשת]
תא/3616א'	24.01.2018	422,668 ₪[8]	לא חלה השבחה[9]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[8] בחלופה בה מובא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם. הציג גם תחשיב השבחה ללא פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם ולפיו ההשבחה 676,723 ₪.

[9] בהתאם לחלופות שהציג, ראה/י הרחבה בפרק טיעוני שמאי 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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 27.01.2026:

עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

באומדן היטל ההשבחה הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית..." ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון: המצב על פי התכנית החדשה לעומת המצב הקודם.

  לכל תכנית בנפרד בהתאם לפס"ד פמיני.
- מיקומו של הנכס ברחוב סוקולוב 50, הצפון הישן-החלק הצפוני, בתל אביב – יפו.
- גילו של הנכס הנישום במועד הקובע, צורת המגרש ושטחו.
- המצב המשפטי, כמפורט לעיל, לרבות החלק היחסי של זכויות המוכרת במקרקעין, בסך 10/134 חלקים.

- 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 בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תכנית רובע 3 (תא/3616/א') שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.

  במקרה 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 3.

  מנגד תכנית רובע 3 הינה תכנית 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 היא תכנית שמקנה 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 3 ניתן לבקש ולקבל היתרים).

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

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

א. **<u>סיכון ואי וודאות</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 תכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תכנית רובע 3.

במועד הקובע של תכנית רובע 3 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 5.11.19 נקבעו הדברים הבאים:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר, שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022 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 - מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 01/01/1980 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 להיכלל 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>מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס</u>.

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אפשרה 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 תמ"א 38 הינו אפס</u>.

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

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

ב. **<u>החלטות שמאים מכריעים</u>**: כמפורט דלעיל, קצרה היריעה לפרוס עמדתם של עשרות שמאים מכריעים אשר דנו ופסקו פעם אחר פעם במאות ואף אלפי תיקי מכר בתחום הרובע. במסגרת סקירה זו ניתן למנות מנעד רחב של החלטות, אשר אף השתנה בציר הזמן ככל והתרבו החלטות ופסיקות בתחום התכנית. למעשה, ניתן לראות שמאים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות, ניתן לראות שמאים אשר קיבלו את עמדת המשיבה (ובהגינות יש לומר שדעתם כדעת המיעוט מבין השמאים המכריעים), וניתן למצוא שמאים שדעתם ניצבת בטווח.

בטבלה המסכמת הנ"ל לא שולבו החלטות קיצון, כאלו שייחסו את תמ"א 38 כזכויות מוקנות וכאלו שהתעלמו ממנה, וזאת בשל הוראותיו של פסה"ד לאומדן תוספת השווי הנובעת מהפוטנציאל של תמ"א 38, בהתחשב בהיות קבלת הזכויות מכוחה מותנות ולא ודאיות והתגבשותן רק לעת ההיתר ובהתחשב בהיותה של התוכנית מוגבלת בזמן ובעלת הוראות פקיעה. כל זאת להבדיל מהתחשבות בזכויות מכח התוכנית שטרם התגבשו במצב הקודם.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
ברק שוורצברד	6951	8	רובע 3	מכר	70%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
	6953	35	רובע 3	מכר	50%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	65%	מקדם השפעה כללי על השוי
גיא צדיק	6906	66	רובע 3	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רמה מאור	6215	166	רובע 3	מכר	87%	לכל זכויות תמ"א 38 למעט קומה נוספת
					10%	עבור קומה נוספת
דוד דדון	6968	95	רובע 3	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					10%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					67%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
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
רינת וייס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	90%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	80%	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
אריה אריאלי	6215	193	רובע 3	מכר	90%	אי ודאות לזכויות התמ"א ל - 2 קומות
					30%	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל 2 קומות

בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 2-4,תל אביב נקבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה של 10% ביחס לשווי כבנוי.

בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש חלקה רחוב מיכה 16 ת"א, קבע כי "שווי מ"ר מבונה (שבוצע בשיטת החילוץ ממבנה חדש) מגלם את הפוטנציאל מתכנית תמ"א 38. פוטנציאל כללי נובע מהעובדהשבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה דבר הבא לידי ביטוי בשווי מ"ר מבונה בבניה חדשה".

מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות:

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

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

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. 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.

ג. <u>דחייה ופרמיה</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 3.

הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 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 3 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 **איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו** (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 **ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'** (23.8.21).

ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולענייננו בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3, 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

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

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 לוועדה 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 לוועדה המקומית.

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

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

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

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות 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

ד. **<u>אופן חישוב ההשבחה</u>**: בהתאם לעמדתנו יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש של מתודולוגית של השוואה נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3616/א. 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. בנוסף, לאור העובדה כי תכנית תא/3616א מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין (הלכת לוסטרניק), נדרש לנטרל. יצוין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

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

מקדם 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/3616א אשר נהנית מזכויות מאושרות ומוקנות. מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

- 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, 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 שהעתירה לדיון נוסף תתקבל, שומרת הועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב כך שהשומה תיערך בהתאם לחלופה זו.
- קרן חניה: לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות. לאור היקף תוספת הבניה בגינה מחושבת ההשבחה, נלקח בחשבון השתתפות ב – 8 מקומות חניה.
- בתחום החלקה נערכו שומות מכריעות של כבוד השמאי המכריע ערן ירקוני וכב' השמאי המכריע דוד דדון, לדירות אחרת במקרקעין. על השומות הוגש ערר על ידי הועדה המקומית והיא אינה חלוטה. יצוין עוד כי השומה האמורה נערכה לפני פסק הדין שניתן בעניין לויתן ולפיכך היא לא מטמיעה את כל קביעותיו.

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>רצ"ב התייחסות לכל תוכנית רלוונטית במצב הקודם והחדש:</u>**

מצב קודם: בהתאם להיתרי הבניה והתכניות החלות במקרקעין, נבנה מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למגורים. היתרי הבניה הנ"ל מנצלים את מרבית זכויות הבניה המותרות במצב הקודם. כמו כן, בהתאם להחלטת בית המשפט יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א 38 במצב הקודם במקדם אי ודאות. זכויות תמ"א 38 במקרה הנדון מאפשרות הקמת קומה טיפוסית נוספת ובנוסף קומת גג חלקית המהווה 50% משטח הקומה שמתחתיה.

מצב חדש:

1680 , ג,' ס:' בהתאם להחלטת ועדת הערר תא/85146/16 אין לחייב דירות הממוקמות באמצע הבניין בזכויות בניה לחדרי גג. עניין זה יפה גם לכך שדירות אלו לא נהנות מזיכוי הזכויות לחדרי הגג כ"מצב קודם" בתכניות הבאות.

תכניות נוספות: תכניות ע', ע'1, 2691, 2710 ו- 3440 לא נמצאו משביחות.

תא/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18/07/18), לא נבחנה חבות בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

א. 3616 א': כאמור, החלקה בה נמצא הנכס הנדון, הינה בשטח **572** מ"ר (מוגדרת כ"מגרש גדול"), וממוקמת מצפון לרחוב ארלוזורוב. בהתחשב בבינוי הקיים, הבאתי בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה ע"י **<u>בניית קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים</u>**.

לאור האמור לעיל, מרכיבי ההשבחה בתכנית הנ"ל במקרה הנדון, הינה כדלהלן:

1. ניתן להרחיב את קומת הקרקע לדירות הקיימות במגבלות המצוינות בתכנית.
2. ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת עד לקונטור קומה טיפוסית מלאה.
3. ניתן להוסיף קומה טיפוסית מלאה מעל לקומת הגג הקיימת.
4. מעל קומת התוספת תיבנה קומת גג חלקית, בהתאם למגבלות הנסיגות המצוינות בתוכנית.

- מחירי המקרקעין בסביבה למועד הקובע בהתחשב במיקום הנכס ועלויות ההתאמה הנדרשות לו.
- המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה בהתאם לסעיף 3, 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

<u>עסקאות השוואה ותחשיבים</u>

<u>תכנית 3616 א' – למועד הקובע 24/01/2018</u>:

כמפורט לעיל, תכנית 3616/א מהווה תכנית מתאר מפורטת, ממנה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה על רובע 3. התכנית מאפשרת לבעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבניה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובניה והן בדרך של תוספת בניה על המבנה הקיים. בבדיקתו של הנכס הנישום נמצאה כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול

של **<u>בניית תוספת בניה על המבנה הקיים</u>**. מימוש הבניה החדשה יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה. **כמפורט דלעיל, חוות דעת זו נערכה בהתאם להחלטת בית המשפט העליון כי יש לקחת בחשבון באופן חלקי את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, מקדמי ההתאמה הנדרשים לתוספת הזכויות המוקנית כתוצאה מהתכנית המשביחה, יוצגו לאחר סקירת אפשרויות ההרחבה:**

1. **<u>בנייה בקומת עמודים / קרקע</u>:**

בהתאם לבינוי הקיים בחלקה, לא מצאתי היתכנות תכנונית להקמת דירות חדשות בקומת הקרקע. לאור האמור לעיל, השבחה בגין אפשרויות הגדלת דירות המגורים הקיימות בקומת הקרקע תיבחן רק בעת מכירתם של דירות אלו ואינם מעניינה של שומה זו.

2. **<u>קונטור קומה טיפוסית ואפשרות הרחבת הדירה הנישומה</u>:**

קונטור הקומה הקיימת, כפי שפורט בפרק 9לשומתי ובשומה מכרעת שנערכה בחלקה, הינו 267.37 מ"ר. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, לא קיימת אפשרות תכנונית לתוספת שטחים. בשומה המכרעת הופחת מקונטור הקומה נסיגות בהיקף של 2.5 מ' כפול רוחב החזית, ואולם בהתאם להוראות תכנית רובע 3, קומות התוספת (לא הגג) יבנו בהתאם לקונטור הקיים

3. **<u>תוספת בנייה בקומת הגג הקיימת (קומה רביעית)</u>:**

הבניין, הבנוי בחלקה, טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים. בעת הביקור בנכס נמצא כי מרפסת הגג משמשת הן למתקנים טכניים משותפים והן כמרפסת לדירת הגג הקיימות (ישנן דלתות יציאה מדירות הגג לשטח המרפסת). חלק משטח קומה זו יכולה לשמש להרחבת דירת הגג בלבד (אשר תיבחן עם מכירתה של דירה זו), ושטח של כ – 100 מ"ר נוספים יכולים לשמש להקמת יח"ד קניינית חדשה.

4. **<u>תוספת קומת גג (קומה חמישית)</u>:**

כמפורט בתקנון התכנית, ניתן לבנות קומה טיפוסית חדשה בבניין וקומת גג חלקית, בנוסף להשלמת קומת הגג הקיימת כיום. הבניה בקומת הגג החדשה תעשה בנסיגה של 3 מ"א מקו החזית הקדמית של הבניין. לפיכך, שטחי הבניה בקומת הגג החלקית יהיו נמוכים ב- 46.5 מ"ר משטחי הבניה של הקומה השישית. יתרת שטח הקומה ישמש כמרפסת גג פתוחה.

5. **<u>לאור האמור לעיל, רצ"ב תחשיב ההשבחה במ"ר אקו'</u>:**

קומה	תוספת בניה חדשה	שטחי שירות	שטח לשיווק	מקדם התאמה	סה"כ
תוספת בניה בקומה חמישית	100.00	0.00	100.00	100%	100.00
תוספת קומה שישית	267.37	20.00	247.37	100%	247.37
קומת גג חלקית	220.87	20.00	200.87	120%	241.04
מרפסת גג			46.50	30%	13.95
סה"כ שטח אקווי במצב החדש					**602.36**

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

6. <u>מקדמים אקוויוולנטיים לעניין מושעא / דחייה / התאמות:</u>

רצ"ב התייחסותי למקדמי ההתאמה. נקדים ונאמר כי בחוות דעת זו הובא בחשבון כי במקרה הפרטני הנ"ל מדובר במבנה ישן, אשר גילו במועד הקובע הינו **<u>כ – 70 שנה</u>**. מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם. זאת ועוד, עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של המבנה עתידות להשביח את הדירות הקיימות.

א. <u>דחייה על למימוש התכנית</u>: כמפורט בהחלטה, מקדם הדחיה מושפע משטח המגרש, צורתו, גיל המבנה, מצבו הפיסי, שיפוצים שבוצעו, קיומה של מעלית, האם ישנם חניות וקיומן של דירות גג. יתרה מכך, ככל שהיקף הזכויות הנוספות גדול יותר, כך עולה הכדאיות הכלכלית למיצוי הזכויות. עוד קבעה הועדה כי מרכיב הדחיה יבטא את הצורך בקבלת הסכמות דיירים, בהתאם למאפייני הבניין (בית משותף, בעלות במושעא, חברת גוש חלקה וכו'). במקרה שבנדון עסקינן **<u>במגרש גדול</u>** שגודלו כ – 572 מ"ר נטו, צורתו נוחה לבניה ומאפשרת **<u>בינוי רגולרי</u>**. **<u>גילו במועד הקובע ווותיק</u>**, כ – 70 שנה. הבניין **<u>כולל מעלית</u>** נוסעים. **<u>הבניין לא רשום בצו בתים משותפים.</u>** היקף זכויות הבניה המוקנות, כמפורט לעיל, מאפשר תוספת של כ – 602 מ"ר אקו', שהינם **<u>תוספת משמעותית ביחס להיקף הבינוי הקיים</u>** בחלקה ומהווה תמריץ למימוש הבניה.

בצרוף נסיבות אלו נמצאה כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבניה. ככל שרמת הכדאיות הכלכלית גבוהה יותר, כך יישאפו בעלי הזכויות להאיץ את מימוש הזכויות. הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה נדרשת הסכמת כלל הדיירים. בצירוף הנסיבות המוזכר לעיל ניתן להניח כי עוצמת הקושי הקנייני למימוש תוספת הבניה דומה למגרשים סטנדרטים, אך על הצד הזהיר, נאמדה תקופת הדחיה בסך של **8 שנים**.

למען הסר ספק, מקדם זה אינו משקף בהכרח את תקופת הדחייה בלבד, אלא את האפשרות לצמצם אותה באופן משמעותי ע"י ויתורים של כל אחד מהצדדים.

ב. שיעור ההיוון: שיעור הריבית להיוון נבחן על ידי בעשרות שומות מכריעות ונאמד בריבית של 6% כמעט באופן גורף. שער הריבית הנ"ל מבטא את ערכים מקובלים למועד הקובע לתכנית, ובחרתי לאמצו.

ג. עלויות התאמה: הבניין שבנדון נבנה בהתאם להיתר שניתן בשנות ה – 40 של המאה הקודם, בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב שנכנס לתוקפו בשנת 1980. תוספת הבניה המסיבית תחייב חיזוק הבניין והתאמתו לתקן 413, כך שהבניין ידע להתמודד עם עומסי רעידות האדמה למבנה הקיים ולתוספות הבניה. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כאחוז מסך עלויות הבניה, ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות. עיריית ת"א הזמינה חו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3. חו"ד נערכו ע"י משרד מהנדסים דוד מהנדסים בהן נקבע כדלקמן:

- בניין ברח' דיזנגוף 228. המבנה בנוי בקומת קרקע, שתי קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות קומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 782.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 152 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' סוקולוב 97. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 502.9 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 289 ₪ למ"ר.

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

- בניין ברח' ארבע ארצות 9. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 787.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 339 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' גוש חלב 10. המבנה בנוי בקומת מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה קומה אחת וקומת גג חלקית. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 145.5 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 373 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, בהתאם לבינוי הקיים וזכויות הבניה בחלקה, אנו סבורים כי עלויות ההתאמה למבנה זה הינם בגבולות של 373 ₪ למ"ר.

7. <u>עסקאות השוואה / תחשיבים</u>:

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות שנמכרו בסביבת הנכס הנישום בתקופה האחרונה. עסקאות ההשוואה הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח ונותחו בהתאם. הטבלה שלהלן תציג שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון, ממנו חולץ שווי מ"ר מבונה בסביבה:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	מחיר	שטח רשום	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
28/10/2018	6961	51	בן יהודה	252	6,093,000 ₪	104.00	93.00	4	5	7		58,587 ₪
22/04/2018	6957	97	ישעיהו	60	2,930,000 ₪	50.00	50.00	2	1	7	2018	58,600 ₪
20/02/2018	6956	202	דיזנגוף	246	3,600,000 ₪	86.00	86.00	4	2	4	2006	41,860 ₪
12/12/2017	6957	271	עמוס	16	2,950,000 ₪	70.00	50.00	2.5	2	4	2010	42,143 ₪
23/11/2017	6957	287	עמוס	15	5,700,000 ₪	78.00	78.00	3	2	4	2013	73,077 ₪
22/11/2017	6956	26	מנדלשטם	8	8,570,000 ₪	153.00	153.00	4	2	6		56,013 ₪
26/07/2017	6957	97	ישעיהו	60	3,825,000 ₪	84.00	84.00	3	1	7	2017	45,536 ₪
19/06/2017	6957	281	עמוס	17	5,149,999 ₪	91.00	85.00	4	2	4	2004	56,593 ₪
06/04/2017	6957	198	אשתורי הפרחי	9	4,520,000 ₪	69.00	69.00	3	3	9	2017	65,507 ₪
02/04/2017	6960	129	דיזנגוף	231	2,400,000 ₪	44.00	44.00	2	4	5	2007	54,545 ₪
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון												**55,000 ₪**
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון בתוספת בניה												**27,000 ₪**

רצ"ב סיכום מסקירת שומות מכריעות שנערכו בבניינים הסמוכים למקרקעין הנדון:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	רחוב	מס'	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	6957	129	עמדן יעקב	3	25,000 ₪
	6957	133	אייבשיץ / סוקולוב	48 / 1	25,000 ₪
גבע בלטר	6956	170	סוקולוב	61	27,000 ₪
דוד דדון	6956	38	סוקולוב	69	23,000 ₪
	6957	**132**	**סוקולוב**	**50**	**25,000 ₪**
דוד טיגרמן	6957	131	סוקולוב	52	25,000 ₪
עומר סרחאן	6957	125	סוקולוב	54	25,000 ₪
	6957	128	עמדן יעקב	5	25,000 ₪
ערן ירקוני	**6957**	**132**	**סוקולוב**	**50**	**25,000 ₪**
רינת וויס רביב	6956	44	זנגביל ישראל	26	25,000 ₪
רמה מאור	6956	48-49	זנגביל ישראל	16, 18	25,000 ₪

(*) בשומה המכרעת שנערכה בחלקה ע"י כב' השמאי ערן ירקוני, קובע השמאי המכריע שווי מ"ר בסיסי בסך של 25,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה בהתאמה לבינוי חדש על ישן בגבולות של 23,000 ₪. כמו כן, כב' השמאי המכריע דוד דדון קבע שווי למ"ר מבונה בחלקה הנדונה, בסך 25,000 ₪ למועד הקובע. בנסיבות אלו, וכמפורט דלעיל, אימצתי את ערכי השווי שנקבעו בחוות הדעת. **שוויו של מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה, בסך של 25,000 ₪ למ"ר.**

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

8. תחשיב ההשבחה – חלופה א':

לאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה, במקרה שבנדון, יהיה כדלקמן:

מצב קודם					
מהות	שטח ברוטו	שטח לשיווק	מקדם קומה	סה"כ	
תוספת בניה בקומה חמישית	100.00	100.00	100%	100.0	
תוספת קומה	267.37	247.37	100%	247.4	
חצי קומה	133.69	113.69	110%	125.1	
מרפסת גג	133.69		30%	40.1	
סה"כ מצב קודם				**512.5**	
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000	
עלויות התאמה (373 ₪ למ"ר)				₪ 149,594	
קרן חניה, כמפורט לעיל				₪ 386,528	
גולמי				₪ 12,277,103	
מקדם אי ודאות / תמ"א				50%	
מצב קודם				₪ 6,138,552	
דחייה (10 שנים 6%)				55.84%	
חלק יחסי בר"מ (10/134)				7.46%	
סה"כ שווי יחיסי מצב קודם				**₪ 255,801**	

מצב חדש					
מהות	שטח ברוטו	שטח לשיווק	מקדם ודאות	מקדם קומה	סה"כ
תוספת בניה בקומה חמישית	100.00	100.00	100%	100%	100.00
תוספת קומה	267.37	247.37	100%	100%	247.37
קומה חלקית	220.87	200.87	100%	120%	241.04
מרפסת גג	46.50		100%	30%	13.95
סה"כ מצב חדש					**602.36**
שווי מ"ר מבונה					₪ 25,000
עלויות התאמה (373 ₪ למ"ר)					₪ 182,114
קרן חניה, כמפורט לעיל					₪ 386,528
דחייה (8 שנים 6%)					62.74%
חלק יחסי בר"מ (10/134)					7.46%
סה"כ שווי יחיסי מצב חדש					**₪ 678,470**
סה"כ השבחה לנכס הנדון					**₪ 422,668**
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)					**₪ 211,334**

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. <u>תחשיב ההשבחה – חלופה ב':</u>

לאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה, במקרה שבנדון, יהיה כדלקמן:

קומה	תוספת בניה חדשה	שטחי שירות	שטח לשיווק	מקדם התאמה	סה"כ
תוספת בניה בקומה חמישית	100.00	0.00	100.00	100%	100.00
תוספת קומה שישית	267.37	20.00	247.37	100%	247.37
קומת גג חלקית	220.87	20.00	200.87	120%	241.04
מרפסת גג			46.50	30%	13.95
סה"כ שטח אקווי במצב החדש					**602.36**

תחשיב ההשבחה	
שטחי תוספת בניה ברוטו	588.24
עלויות בניה עודפות למ"ר	₪ 373
סה"כ עלויות עודפות	₪ 219,414
סה"כ מ"ר אקו' להשבחה	602.36
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
הפחתת קרן חניה, כמפורט לעיל	₪ 386,528
מקדם התאמה לדחיה, מושעא, סיכון, הסכמות וכיוצ"ב (8 שנים, 6%)	62.7%
סה"כ חלק יחסי ברכוש המשותף (10/134)	7.46%
סה"כ השבחה לנכס הנדון	**₪ 676,723**
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	**₪ 338,362**

<u>ההערכה:</u>

לאור התיאור והנתונים הנ"ל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים בשומתי, הריני מעריך את סך היטל ההשבחה בעקבות מימוש הזכויות בנכס, כדלהלן:

חלופה	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חלופה א'	תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 422,668	**₪ 211,334**
חלופה ב'			₪ 676,723	**₪ 338,362**

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

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 22.06.2026:</u>

<u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

1. חוו"ד זו מהווה שומה אחרת עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – בגין מימוש זכויות ע"י מכר.

2. מיקום הנכס ברחוב סוקולוב 50 באזור הצפון הישן, מחוץ באזור אונסק"ו בתל-אביב.

3. הנכס מהווה דירת מגורים בקמה שלישית.

4. הבניין בן 3 קומות + מעל קומת קרקע חלקית + קומת גג וכולל 17 יח"ד מתוכם שתי יחידות דיור בקומת הגג.

5. הבניין ותיק וכולל מעלית נוסעים.

6. <u>תכנית 5000</u> – מוסכמת מסקנת שמאי הוועדה אשר לא דרש השבחה בגין אישור תכנית זו לאור תיקון 126, מיולי 2018 , לחוק התכנון והבניה שדחה את ההשבחה לדירות מגורים הנובעת מאישור תכנית כוללנית למועד המימוש הבא.

7. חישוב ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד פמיני – גישת המדרגות.

8. החלק היחסי לנכס הנדון הינו 10/134 חלקים – בהתאם למפורט בנסח הרישום.

9. **<u>מצב קודם:</u>**

בהתאם לפס"ד " אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח' " נלקח בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 על שינוייה

9.1 חישוב ההשבחה בוצע בשתי חלופות כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u> מתייחסת לניצול כלל הזכויות מתוקף תמ"א 38 על שינוייה להוספת 2.5 קומות תוך התבססות שהזכויות הינו מקונות מוקנות ולא קיימת אי וודאות לנצלן, בהתאם לניצול שהוצג בהיתר בנייה שניתן ברחוב גאולה 19 שפורט בסעיף 9 לעיל.

<u>חלופה שנייה</u> – מתייחסת לפוטנציאל תמ"א 38 על שינוייה לרבות מסמכי המדיניות תוך התחשבות שהזכויות הינן "זכויות מותנות" להוספת 2.5 קומות מעל הבניין הקיים. השטחים שנלקחו הינם בהתאם להחלטתך בבניין מיום 12/08/2021 בה פסקת כי תמ"א 38 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בבניין והוספת 2.5 קומות נוספות כמפורט להלן:

שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל - 299.54 מ"ר

שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל - 141.01 מ"ר

שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל - 157.64 מ"ר

9.2 שמאי הוועדה לקח מקדם ניצול הוראות תמ"א 38 של 50% לקומה וחצי בלבד הכולל מקדם אי ודאות לרבות עלויות התאמה, קרן חניה, זכויות בנייה, בחינה האם הבניין זקוק לחיזוק וכיו"ב. בחלופה ראשונה לא בוצעה הפחתה בגין מרכיבים אלו ובחלופה שנייה היות והתייחסותנו הינה לזכויות מקונות בהתאם למסמכי המדיניות, נלקח מקדם ניצול לקומה חמישית וקומת הגג של 85% ולקומה שישית – 10%.

10. **<u>מצב חדש</u>** – ניצול זכויות מתוקף תכנית תא3616א'.

שמאי הוועדה מחשב תוספת של השלמת קומת הגג לקומה מלאה + תוספת קומה טיפוסית + תוספת קומת גג. לדעתנו, שזהה להחלטתך עולה כי התכנית אינה מאפשרת להוספת "קומה טיפוסית" היות ובהוראות התכנית מצויין כי אם קומת הגג הקומה מתוקף תכניות ; ג' , ס' 74,76 או תכנית נקודתית ניתן לקבל את תוספת "קומה טיפוסית" נוספת. קומת הגג בבניין הנדון הוקמה עפ"י היתר בנייה מס 57 שניתן בשנת 1947 אך לא מתוקף התכניות שצויינו לעיל לפיכך התוספת שניתנת הינה בהתאם לסעיף

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

4.1.3 ג' (2) (א) (1) שמקנה תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. שטח התוספת הינו בהתאם להחלטת בבניין כמפורט בסיכום הוראות תכנית תא/3616 א' בסעיף 7 לעיל.

להלן התייחסותנו למרכיבים נוספים שנלקחו בתחשיב של שמאי הוועדה:

מקדם משוקלל	-	נלקח בהתאם לשומה המכרעת שהינו 0.432 הכולל את המרכיבים הבאים מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית בנייה חדשה על גבי ישנה, דחייה /אי וודאות.
ערכים	-	נלקח ערך של 25,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתאם לשומה המכרעת שנערכה בבניין.
מקדמים אקוויוולנטיים	-	לקומת הגג נקבע מקדם של 1.20 למרפסת הגג 0.3 המגלם את פוטנציאל בריכת השחייה.
כופר חניה	-	הופחת תשלום כופר חניה שיידרש בגין תוספת 7 יח"ד חדשות לפי עלות כוללת של 389,235 ₪ - כפי שנלקח בשומה המכרעת.

<u>תחשיב:</u>

<u>תחשיב ההשבחה – חלופה ראשונה ניצול מלא תמ"א/38 – תוספת 2.5 קומות</u>

מצב קודם				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם ניצול**	**סה"כ שטח אקוו'**
השלמת קומת גג לקומה טיפוסית מלאה	100	1	1	**100**
קומה טיפוסית לשיווק	299.54	1	1	**299.54**
קומת גג חלקית לשיווק	141.1	1.2	1	**169.32**
מרפסת גג לשיווק	157.64	0.3	1	**47.292**
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				**616.152**
מצב חדש				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם ניצול**	**סה"כ שטח אקוו'**
השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית מלאה	100	1	1	**100**
קומת גג חלקית לשיווק	145.11	1.2	1	**174.132**
מרפסת גג לשיווק	46.5	0.3	1	**13.95**
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				**288.082**

אין השבחה בחלופה זו.

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 השבחה – חלופה שנייה בניצול תמ"א 38 תוך התחשבות בכך שזכויות התמ"א הינן זכויות מותנות ובהתאם למסמך המדיניות.

מצב קודם				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם ניצול**	**סה"כ שטח אקוו'**
השלמת קומת גג לקומה טיפוסת מלאה	100	1	0.85	**85**
קומה טיפוסית לשיווק	299.54	1	0.1	**29.954**
קומת גג חלקית לשיווק	141.1	1.2	0.85	**143.922**
מרפסת גג לשיווק	157.64	0.3	0.85	**40.1982**
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				**299.0742**

מצב חדש				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם ניצול**	**סה"כ שטח אקוו'**
השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית מלאה	100	1	1	**100**
קומת גג חלקית לשיווק	145.11	1.2	1	**174.132**
מרפסת גג לשיווק	46.5	0.3	1	**13.95**
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי				**288.082**

סיכום השבחה	
סה"כ תוספת שטח אקוו'	-10.992
ערך למ"ר מבונה	₪ 25,000
השבחה ברוטו	-₪ 274,805
תשלום כופר חניה	-₪ 389,235
השבחה לאחר קיזוז תשלום כופר חניה	-₪ 664,040
מקדם ניצול משוקלל	0.432
סה"כ השבחה מלאה לבניין	-₪ 286,865
השבחה לדירה - 10/134 חלקים	**-₪ 21,408**
היטל השבחה - 50%	**-₪ 10,704**
נכום ליום 24/01/2018	

אין השבחה בחלופה זו

<u>השומה:</u>

1. בחלופה ראשונה בניצול מלאה של זכויות תמ"א/38 לתוספת 2.5 קומות לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תמא3616/א' היות ואינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לתמ"א/38 ושינוייה.
2. בחלופה שנייה בפוטנציאל זכויות של תמ"א/38 תוך התייחסות שהינן זכויות מותנות ובפוף למסמך המדיניות עולה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תמ/3616א' היות ואינה מוסיפה שטחים אקוויוולנטיים מעבר לתמ"א/38.

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

<u>מכתב תגובת המשיבה מיום 05.07.2026:</u>

1. בהמשך לשומתנו שנערכה לנכס שבנדון (מס' 21070 מיום 27/01/2026), קיבלנו לאחרונה באמצעות המייל את השומה האחרת של שמאי המקרקעין, יעקב שלומי. **נקדים ונאמר, כל האמור בתגובה זו הינו בנוסף לכתוב בשומה שנערכה למקרקעין שבנדון. לא נשוב בתגובה זו על העקרונות שהוסברו בשומתנו מטעם המשיבה.**
2. **ביום 16/10/2025** ניתן על ידי בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24. **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.** בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה **<u>במימוש של מכר</u>**.
3. במסגרת ההחלטה נקבע כי אין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם בעת חישוב היטל השבחה בגין תוכנית משביחה, כל עוד התמ"א אינה חלק מהליכי התכנון שלה. הבחנה עובדתית זו רלוונטית במיוחד לתוכנית רובע 3 בתל אביב, המקנה זכויות מוקנות במסלול רישוי מהיר ללא פקיעה, בניגוד לתמ"א 38 שהוגדרה כתוכנית זמנית, מתכלה ונתונה לשיקול דעת רחב ולהליכי התנגדויות מורכבים. לצורך הערכת השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את אי – הוודאות המשפטית והתכנונית ששררה במועד הקובע לגבי הארכת תמ"א 38, לצד הצורך בהוכחה הנדסית כי המבנה אכן טעון חיזוק כתנאי לקבלת זכויות. הבדלים אלו גוזרים תקופת דחייה ארוכה משמעותית למימוש זכויות תמ"א 38 לעומת מסלול הרישוי המהיר של תוכנית הרובע, עובדה המשפיעה ישירות על תחשיב ההשבחה. בעוד שבעבר אימצו שמאים מכריעים מנעד רחב של מקדמי שווי, יישום פסק הדין מחייב כיום התייחסות לזכויות אלו כמותנות ולא כזכויות מוקנות. לאור הקושי המתודולוגי בשיטת ההשוואה בשל ציפיות השוק שקדמו לאישור התוכנית, עמדת הוועדה המקומית היא שיש לאמוד את מקדם הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם בשיעור של עד 50% לקומה וחצי בלבד. בסיכומו של דבר, הערכת ההשבחה נשענת על הפער המהותי שבין הוודאות והאצת ההליכים בתוכנית החדשה לבין הסיכונים התכנוניים והזמניות שאפיינו את המצב הקודם מכוח תמ"א 38.
4. להלן התייחסותנו לשומה האחרת ולנקודות שבמחלוקת, ולמען הנוחות, לפי הרצף הכרונולוגי בשומת המבקש:
5. **<u>שומה מכרעת קודמת בחלקה</u>**: כמפורט בשומת המשיבה, על החלקה קיימות החלטות של כבוד השמאים המכריעים מר ערן ירקוני ומר דוד דדון. הוועדה המקומית הגישה ערר על ההחלטה, ובנסיבות אלו, כאמור, היא אינה חלוטה. עם זאת, יודגש, מחד, כי ההחלטה ניתנה לפני פסק הדין בעניין לויתן, ומאידך, העקרונות שאינם במחלוקת אומצו והוטמעו בחוות הדעת מטעם המשיבה.
6. **<u>התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם</u>**: כמפורט בשומת המשיבה בהרחבה, ואף כפי שיובהר בתגובה זו, עמדת הוועדה המקומית היא שאין לבטא באומדן שווי המצב הקודם את תרומת תמ"א 38 במצב הקודם. ככל ותדחה דרישת המשיבה לקיום דיון חוזר בפני כבוד ביהמ"ש העליון, הרי ששומת המשיבה מסבירה מדוע יש לאמוד את מקדם הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם בשיעור של עד 50% לקומה וחצי בלבד. נדגיש כי שומת המשיבה מזכירה כלל אלמנטים נוספים כגון סיכון, אי ודאות, רכיב דחיה שונה בין מצבי התכנון, החלטות שמאים מכריעים בתחומי הרובע, וכיוצ"ב). עמדה זו הוטמעה במסגרת התחשיב, ובהעדר תימוכין אחרים לא מצאנו צורך להרחיב בעניינה בשנית.

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>מקדם ודאות לביצוע פרויקט תמ"א 38 בנכס</u>**: טענת שמאי המבקשים לקיומה של "ודאות מוחלטת" (100%) בחלופה הראשונה, ובאחוזים מופחתים יותר בחלופה השנייה, למימוש תמ"א 38 במועד הקובע מתעלמת מהעובדה המכרעת כי במועד אישור תוכנית הרובע (2018), תוקפה של התמ"א עמד לפוג בתוך כשנתיים בלבד, ללא כל ערובה להארכתה ובצל ביקורת תכנונית קשה של המועצה הארצית. בניגוד לתוכנית הרובע המקנה זכויות מוקנות במסלול רישוי מהיר, מימוש זכויות תמ"א 38 נתון לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית, כפוף להליכי התנגדויות מורכבים לפי סעיף 149 (הכוללים הקפאת הליכים בערר) ומותנה בהוכחה הנדסית פרטנית כי המבנה אכן טעון חיזוק. כפי שעולה מהחלטות שמאים מכריעים ומהפסיקה, פוטנציאל תכנוני אינו שקול לזכויות מוקנות, ולכן הפער המהותי בין תוכנית ודאית ומואצת לבין תוכנית זמנית ומותנית מחייב שימוש במקדם מתאים, אשר בשילוב עקרונות רבים נעמד על הרף המקסימלי בגובה של 50%, המשקף נאמנה את הסיכונים התכנוניים והסטטוטוריים שהיו קיימים במצב הקודם.
8. **<u>גאולה 19</u>**: שמאי המבקש מפנה להיתר בנייה ברחוב גאולה 19, שניתן להקמת 2 קומות וקומת גג חלקית, מכוח תמ"א 38. ראשית, לא ברורה לי טענת המבקש ביחס להיתר הבנייה הנ"ל. ראוי לציין כי מקרקעין זה איננו מצוי בתחומי רובע 3 ומשכך אין במתחם הנ"ל רגישות תכנונית כמו באזור הרובע והכרזת העיר הלבנה. שנית, נציין כי כלל היתרי בניה מכח תמ"א 38 בתחום רובע 3 התירו תוספת של עד 1.5 קומות בלבד. לעמדת שמאית המבקשים, במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות לפי 2.5 קומות מלאות במסגרת תמ"א 38, כאילו אלו היו מוקנות וזאת למרות שמעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ו/או 4 בקשה להיתר המאפשרת להוסיף 2.5 קומות תחת תמ"א 38. מעיון קצר שערכנו בהיתרים שניתנו מכח התמ"א עוד טרם פרסומה למתן תוקף של תכנית רובע 3 מלמד כי מעולם לא אושרו זכויות לתוספת של 2.5 קומות, אלא לכל היותר קומה וקומה חלקית. תימוכין לכך שלא ניתן היתר לתוספת 2.5 קומות, ניתן לראות ולקבל במספר היתרים, כדלקמן:

רובע	רחוב	גוש	חלקה	היתר מס'	מהות ההיתר	הערות
4	שטרוק 15	6217	226	15-1313	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	להיתר זה ניתן היתר שינויים בשנת 2017
	גליצנשטיין 8	6217	203	15-0444	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים
	מטמון כהן 7	6213	310	14-0737	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים
3	יהושוע בן נון 10	6214	256	17-0595	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים
	חולדה 1	6954	18	16-0367	היתר הריסה ובניה מחדש תוספת קומה וקמת גג חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים
	רייך 7 / מסריק 15	6952	119	14-0676	היתר הריסה ובניה מחדש תוספת קומה וקמת גג חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' רב של פעמים
	הירשנברג 9	7078	160	15-1271	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	
	גורדון 30	7113	4	15-1330	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים
נוספים - 3	בן גוריון 49	6954	93	16-1014	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך מס' פעמים
	סוקולוב 10	6214	336	13-0701	תוספת קומה אחת + חדר יציאה לגג	היתר זה הוארך מס' פעמים
	הקליר 2	6953	58	13-1646	תוספת קומה אחת + חדר יציאה לגג	להיתר זה ניתנו מס' היתרי שינויים
	ארלוזורוב 63	6214	175	16-0281	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך פעם אחת
	שטרוק 3	6217	167	15-0112	הוספת קומה וקומה עליונה חלקית	היתר זה הוארך ושונה מס' פעמים

9. **כפי שניתן להיווכח, לא במניין היתרים אלו, ולמעשה מעולם לא ניתן היתר לתוספת 2.5 קומות בתחום הרובע.**
10. **<u>מקדם הדחייה ומושע</u>**: מקדם הדחיה בשומת המשיבה נשען על שומות מכריעות ונתמכו בעשרות תיקים קודמים ועל החלטת ועדת הערר ומיישם אותה כדין. אין לקבוע הפחתות שרירותיות. בהתאם להחלטת ועדת הערר, תקופת הדחיה תיבחן ספציפית לכל מקרקעין מסוים, ותקבע את תקופת הדחייה כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חניות וכיוצ"ב.

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

11. סקירת שומות מכריעות ברחבי הרובע מעמידה את תקופת הדחייה בגבולות שבין 4 שנים ל – 15 שנים (במקרה הקיצון). בהתאם להוראותיו של נספח א', וכמפורט לעיל לעניין תקופת הדחייה, אנו בדעה כי במקרה שבנדון מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (8 שנים לתכנית רובע 3) הינו על הצד הגבוה. דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר מקדם דחייה למורכבות בגג ושאר מאפייני הנכס.

12. יודגש, ככל וקיימת כדאיות כלכלית גבוהה יותר, כך סבירות המימוש קצרה יותר. לעמדתנו פרק הזמן לדחייה שמציינת שמאית המבקשת גבוה בהרבה מהנדרש, שכן ניתן לראות במהלך תקופה זו עשרות תיקים המקודמים בפרק זמן קטן משמעותית.

13. לעניין מקדם המושעא נדגיש, שמקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם בתוכו את ריבוי הבעלים במקרקעין וזאת כפי שכבוד השמאי המכריע הביא בחשבון בהחלטתו. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את מקדמי ההתאמה כפונקציה של אחוז וכי להיבט המושעא השפעה על הדחייה הנדרשת, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה. עוד יובהר, כי דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר מקדם דחייה למורכבות בגג ושאר מאפייני הנכס.

14. **<u>שטחים</u>**: בהתאם לעמדת המשיבה, שטח קומה טיפוסית הינו בהיקף של כ – 267 מ"ר, כמפורט בהרחבה בשומתנו. כאמור לעיל, החלטת כבוד השמאי המכריע בתיק דנן לאומדן ההשבחה בגין מימוש זכויות במקרקעין מוכרת לנו, ועל ההחלטה הוגש ערר התלוי ועומד.

15. **<u>לסיכום:</u>** כמפורט דלעיל, הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בבר"מ 1975/23 **הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח** אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה. לאחר שקראנו את האמור בשומה האחרת שהוגשה מטעם הבעלים, ולאחר עיון חוזר בשומה המקורית, בשומות מכריעות עדכניות לתכנית רובע 3 ובשומות נוספות שערכנו בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון, ככל ומביאים את זכויות התמ"א במצב הקודם, לא מצאנו לנכון לשנות את אומדן גובה היטל ההשבחה שנקבע בה.

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 ובתאריך 03.8.2021 [תיק 8233].

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס [השימוש המטבי תוספת למבנה הקיים].

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' מרים בטל, ת.ז. 006226690.

<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 שלישית, חזיתית, פונה לכיוונים צפון ומערב.

<u>הבניין</u>: בית מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה. הכולל – קומת קרקע 3 יח"ד, בקומות א'-ב'-ג', 4 דירות בקומה, ובקומת גג חלקית 2 יח"ד, בבניין סה"כ 17 יח"ד.

בבניין קיימת מעלית נוסעים.

<u>גוש</u>: 6957 <u>חלקה</u>: 132 <u>שטח רשום</u>: 572 מ"ר.

<u>חלק יחסי ברכוש המשותף</u>: 10/134.

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 17.11.2025.

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

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

<u>השימוש הטוב והיעיל [שימוש מטבי]</u>: תוספת זכויות בניה למבנה הקיים.

חלופה	גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
			שמאי משיבה	שמאי מבקשת
חלופה א'	תא/3616/א' רובע 3	24.01.2018	₪ 422,668	₪ 0
חלופה ב'			₪ 676,723	₪ 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>מר יעקב שלומי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

ראשית, ידוע שהחת"מ הוציא החלטה בחלקה, אודה לאימוצה של חלופה ב' [ודאות מלאה – 2.5 קומות].

בשומת משיבה, נלקח 50 אחוזים, חושב שזה לא ראלי. במיוחד, שיש מלא היתרי בניה של תמ"א 38.

חיזוק ב – 2 המצבים.

<u>רחוב גאולה 19</u> – הבאתי דוגמה, לטענתם ברובע 3, הנכס לא מצוי בעיר הלבנה, יותר מחזק את הטענה שאין השבחה.

<u>דחיה ומושאע</u> – אני אימצתי את המקדם שהחת"מ נתן בהחלטתו. ב – 2 מצבים.

<u>שטחים</u> – הגישו ערר, של החת"מ. אימצתי את החלטת החת"מ.

החלטת בית משפט העליון לדיון נוסף נדחה, כלומר – פסק הדין בענייננו של לויתן הפך הלכה חלוטה.

<u>מר ברק יחזקאל שמאי מקרקעין, ממשרד לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

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

לאור החלטת כבוד בית המשפט העליון בענייננו של לויתן לדחות את הבקשה לדיון חוזר, לפיכך חלופה א' תקפה.

בהתאם להלכת לויתן אין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, אך להתייחס מותנות ולא מוקנות.

ראה הרחבה מפורטת מדוע אנו מביאים מקדם של 50 אחוזים ולא הרחיב יותר בעניין זה.

<u>שטחים</u> – אבקש לבחון את השטחים, אנו מצויים מחוץ לתחום הכרזה, תוספת שניתן להשלמת הקומה, קומה נוספת, וקומה חלקית 0.65. מפנה להוראות החוק והתכנית רובע, ככל שקיימת בניה בגג למגורים דירת גג או חדרי גג שנבנו ..... היתר הבניה נתן בבנין הנדון משנת 1947.

<u>דחיה</u> – הסברו מדוע לקחנו 8 שנים, הדחיה סבירה ראה פירוט נרחב בעניין.

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

<u>תוספת קומה</u> – ראה סעיף 10.10 לחוות דעתי, את הוראות התכנית 3616א', התכנית אינה מאפשרת עוד קומה כפי שחברי טוען, היות כי קומת הגג כפי שציין אושרה בשנת 1947 ולא מכח התכניות שהתכנית דורשת כגון תכנית ס', ג', 74, 76, ותכנית נקודתית. תכניות 74, 76 ו – ס' מדברות על דירות גג. תכניות 74 ו – 76 המשך לתכניות מנדטוריות, 44 ו 58 (גדס), אפשרו להקים דירת גג בשטח של 56 מ"ר בבנינים בני 2-3 קומות כולל קומת קרקע. ולא מעל קומת עמודים. תכנית ס' אפשרה להגדיל את דירות הגג עד לשטח של 150 מ"ר (גם בדו קומתי), ובבניינים של 2-3 קומות כולל קומת קרקע.

תכנית ג' חדרים על הגג.

דירות הגג בבניין הנדון לא הוקמו מתוקף תכניות אלא [הכי חשוב].

תכניות 74, 76 [כמדומני שנת 1951]. ההיתר נתן בשנת 1947 לדירות הגג. לכן, האופציה לא קיימת. כלומר השלמת קומה + 0.65 בלבד [ולא כפי שחברי טוען השלמת קומה + קומה + 0.65 קומה].

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:

אומדן השבחה לתכנית תא/3616א' [רובע 3]

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

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

להלן ציטוט בסעיף 94 המהווה את תמצית ההחלטה בקליפת האגוז :

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

מאחר והלכת לויתן, כאמור, הייתה ידועה לצדדים במועד עריכת שומותיהם, וכן מאחר והיה ידוע כבר לצדדים במועד עריכת שומותיהם, כי הועדה המקומית הגישה בקשה לדיון נוסף בפס"ד ביהמ"ש העליון שפורט לעיל [זאת במסגרת דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25], וכי בקשה זו טרם אושרה ע"י ביהמ"ש, הרי שבמקרה זה הועדה המקומית הוציאה תחת ידה שומת השבחה 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.

שומת המבקשת נערכה באותה מתודולוגיה, קרי ע"י הצגת שתי חלופות. בחלופה הראשונה הובא בחשבון פוטנציאל מלא לתמ"א 38 במצב קודם ובחלופה השניה פוטנציאל במקדם חלקי לתמ"א 38 במצב קודם. בהתאם לתחשיביו, בשתי החלופות לא חלה במקרה הנדון השבחה.

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

בהחלטותיי הקודמות למימושי מכר ברובע 3 ו-4, הבהרתי כי לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ומאחר וכאמור הוגשה ע"י הועדה המקומית בקשה לדיון נוסף, בהרכב גדול יותר של שופטים, ומאחר וקיימת אפשרות שבקשה זו תאושר, וכן בכדי **לייעל את ההליכים**, מצאתי לנכון **לתת את הכלים**

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

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/3616א'.

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

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

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

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

לפיכך, הלכת לויתן מהווה הלכה חלוטה.

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

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

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

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

[10] **בהיקף מחצית קומה.**

[11] **מעבר לקומה וחצי.**

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

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

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".

"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.

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

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

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

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

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה.

יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

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

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

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

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

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

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

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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 25,000 ₪.

לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד החלטות אשר ערך הח"מ בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה [מס' בקשה / מינוי 2021-1441], בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 25,000 ₪, **זאת בכפוף להסכמתם של שמאי הצדדים**.

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

בבניין הנדון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 2021-1441].

היות וכך, מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון בהתאם להחלטות אלו.

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

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

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

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

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

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

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

<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/3616א:

" 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 הפוטנציאל הקיים למימוש 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]</u>

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

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

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

מהכלל אל הפרט, **<u>אינני</u>** סבור שבמקרה דנן, קיימת מובהקות מוחלטת כי אופן מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616א', 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/3616א' 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>גובה שכר הדירה בתקופת חיזוק ושיפוץ המבנה</u>

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

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

<u>היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה</u>

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

בבניין הנדון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1441-2021].

היות וכך, "בחינת השימוש הטוב והיעיל" הובאה בחשבון בהתאם להחלטות אלו.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

בבניין הנדון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1441-2021].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטות אלו.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב</u>

בבניין הנדון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1441-2021].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטות אלו.

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

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

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

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

[...]

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

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

מסקנה כללית

בסביבת הנכס מושא ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.
הבניין ללא סידורי חניה.
בהתחשב בהוראות תכנית הרובע לעניין החניות:
סעיף 6.6 [5], ציטוט: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים ".

סעיף 6.6 [6], ציטוט: *" 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 ".*

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

ובהתחשב בצורת החלקה, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, במגבלת קווי הבניין ובעובדה שאין בבניין סידורי חניה ועניינו תוספת בניה על הקיים, **הרי שבגין תוספות הבניה בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון תשלום כופר חניה.**
בהתאם לשומת המשיבה עלות כופר חניה – 48,316 ₪ למקום חניה. עלות זו תובא על ידי בחשבון בתחשיב ההשבחה.

הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של מושא ההחלטה

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 לו 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 בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתו.

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 מושא ההחלטה.

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

תחשיבים

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/3616א'.

תחשיב השבחה				
שווי מצב קודם - פוטנציאל תמ"א 38				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שטח במ"ר אקו'**
השלמת קומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	100.00	1	67%	66.67
שטח קומה נוספת נטו	299.54	1	10%	29.95
שטח קומה עליונה חלקית נטו	141.01	1.2	67%	112.81
מרפסת גג	157.64	0.3	67%	31.53
סה"כ תוספת שטח אקו' במצב קודם, במעוגל				**241**
שווי מצב חדש - תכנית תא/3616א				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שטח במ"ר אקו'**
השלמת קומת הגג החלקית הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	100.00	1	1	100.00
שטח קומה עליונה חלקית נטו	145.11	1.2	1	174.13
מרפסת גג	46.50	0.3	1	13.95
סה"כ תוספת שטח אקו' במצב קודם, במעוגל				**288**
השבחה				
מרכיב				**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי בין שני מצבי התכנון				47 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 25,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית				₪ 1,178,040
תשלום קרן/כופר חניה חניה				מתקזז בין שני מצבי התכנון
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה				₪ 1,178,040
מקדם משוקלל				0.432
השבחה מלאה לבניין בשלמות				₪ 508,913
החלק היחסי של הנכס מושא ההחלטה				7.46%
השבחה לנכס מושא ההחלטה, למועד הקובע				**₪ 37,979**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה, למועד הקובע				**₪ 18,989**

כופר חניה: לאור ההפרש בשטח האקו' בין שני מצבי התכנון, לא מדובר בתוספת של דירה נוספת.

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 השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים חלק מחלקה: 132, גוש: 6957, רחוב סוקולוב 50, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב -יפו, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 17.11.2026, היא כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616/א'	**24.01.2018**	**37,979** ₪	**18,989** ₪

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 23.07.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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