דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד** (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **24.08.2026**
מס' בקשה/מינוי : **1454-2026**
מספרנו : **9159**

לכבוד

חב' עגורן דלרסיז ע.ה בע"מ
דוא"ל: [להלן "המבקשת"]

באמצעות מר דני טרשצנסקי שמאי מקרקעין
dani@ktap.co.il

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.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

נכס המחווה – דירת מגורים בבניין מגורים משותף

גוש : 6214 חלקה : 269 תת חלקה : 18

דירה מס' 16 (בהיתר), רחוב עמנואל הרומי 10, שכונת "הצפון הישן"

<u>תל אביב – יפו</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1454-2026 מיום 09.07.2026, 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' (רובע 3).

גורם המימוש : בדרך של מכר.

3. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

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

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

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

ביום 04.06.2020 נערך על ידי ביקור (חיצוני) בבניין בו מצויה הדירה המהווה את מושא ההחלטה דכאן ובסביבתו, זאת במסגרת החלטה שערכתי בבניין הנדון בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר לחיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ותוספת קומות ויח"ד (החלטה מיום 13.07.2020, מינוי 2020-957, מספרנו 8018, להלן: **"החלטתי הקודמת"**).

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב עמנואל הרומי 10, שכונת "הצפון הישן", תל אביב.
גוש	:	6214.
חלקה	:	269.
תת חלקה	:	18.
שטח חלקה רשום	:	598 מ"ר.
שטח תת"ח 18 רשום	:	154.7 מ"ר + הצמדת מרפסות ומשטח חניה (ראה פרק משפטי).
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה חמישית הכוללת הצמדת מרפסות ומשטח חניה, בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל ק"ק וקומות מרתף.
זכויות רשומות	:	פרטיות + מדינת ישראל (ראה פרק משפטי).

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יונתן לוי, מיום 11.06.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי וגיא אימבר, מיום 28.07.2026.

6.3. מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 13.08.2026.

6.4. דרישת תשלום היטל השבחה מיום 17.06.2026.

6.5. העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגו"ח 6214/269, תת חלקה 18, מיום 05.07.2026.

6.6. העתק הסכם המכר אשר נחתם ביום 21.07.2019 בין המבקשת לפרטי.

6.7. מסמכי בית משותף: צו רישום, תשריטי בית משותף, תקנון מוסכם, תקנון מוסכם מתוקן.

[1] **לאור המימוש הנדון והשימוש המיטבי, הצדדים הסכימו כי אין צורך בביצוע ביקור פנימי.**

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

7. מועד קובע

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

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

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים (תת"ח 18) בבניין מגורים הניצב בגוש 6214 חלקה 269, הידוע בכתובת רחוב עמנואל הרומי 10, שכונת "הצפון הישן", תל אביב.

תיאור השכונה

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

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מלונאות, מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רחוב עמנואל הרומי תחילתו ברחוב ארלוזורוב בדרום והמשכו בצפון עד רחוב ז'בוטינסקי.

רחוב עמנואל הרומי הינו חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.

הנכס מצוי בצדה המזרחי של שכונת "הצפון הישן" ובצדו המזרחי של רחוב עמנואל הרומי.

ממערב לרחוב עמנואל הרומי מצוי רחוב יהושע בן נון וממזרח שדרות אבן גבירול.

פיתוח

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

נגישות

מרחוב ארלוזורוב.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב עמנואל הרומי.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6214.
חלקה	:	269.
שטח הרשום	:	598 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית טרפז. לחלקה חזית מערבית באורך כ-17 מ' לרחוב עמנואל הרומי ועומק ממוצע של כ-31 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישורים.
בינוי	:	על החלקה היה ניצב בניין בן 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה חלקית שכלל 12 יח"ד (ו-14 תתי חלקות), אשר בשנת 2020 הופק בגינו היתר לחיזוק מפני רעידת אדמה ולתוספת קומות ויח"ד לכדי 5 קומות + קומת גג חלקית מעל ק"ק וקומות מרתף, סה"כ 18 דירות (ו-19 תתי חלקות).

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

מושא ההחלטה מהווה דירה בקומה החמישית[2] בשטח רשום של 154.7 מ"ר עם הצמדת מרפסת בקומה החמישית בשטח של 35.9 מ"ר והצמדת מרפסת גג בתוספת ג'קוזי בקומת הגג החלקית בשטח של 62.4 מ"ר עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מהדירה[3].
הדירה פונה לכיוונים צפון, מערב ודרום).

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי אבן.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה שחוזק, שופץ ושנוספו בו קומות ויח"ד בשנת 2020 (בהיתר).

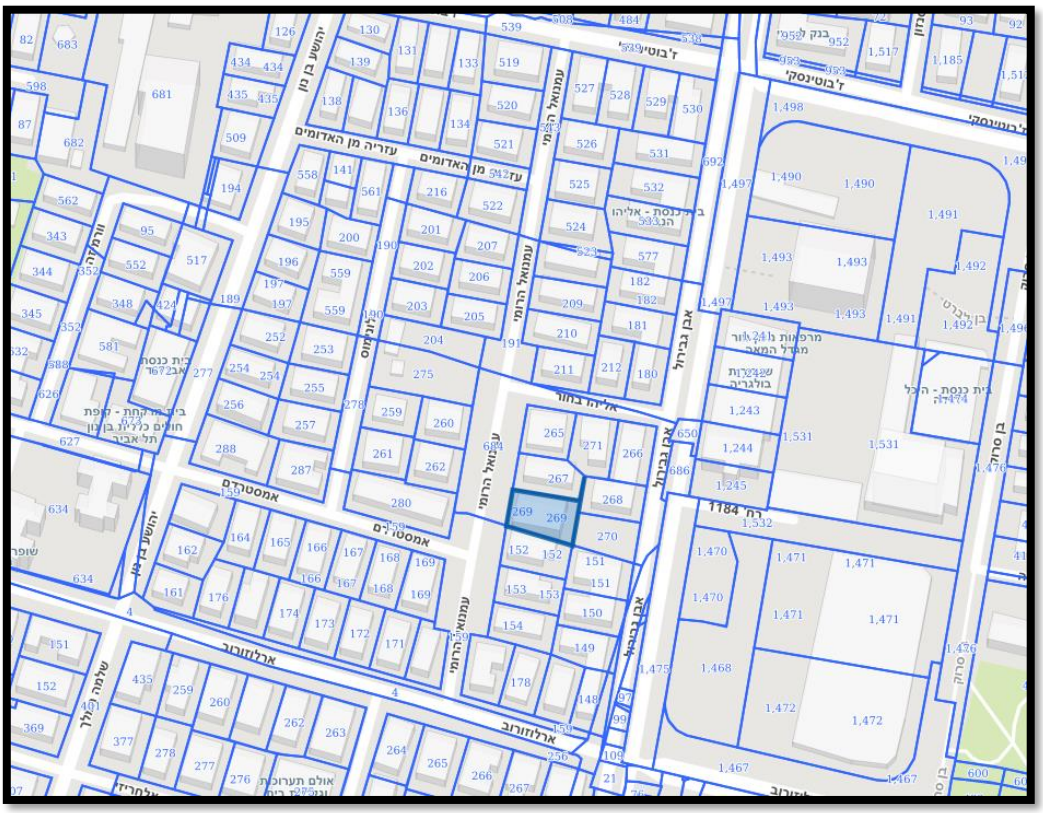
---

[2] בהתאם לתשריט תכנית הבקשה להיתר מושא ההחלטה מהווה את דירה מס' 16. ע"פ נסח הטאבו מושא ההחלטה מהווה את תת"ח 18.

[3] הנתונים המצוינים בפיסקה הם בהתאם לנסח הטאבו.
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר השטחים שונים במקצת: שטח הדירה 152.9 מ"ר, מרפסת בקומה חמישית בשטח של כ-36.5 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-66 מ"ר.
שמאי המשיבה ציין בשומתו את השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
שמאי המבקשת ציינו בשומתם את השטחים בהתאם לרשום בנסח הטאבו.

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

תשריט החלקה וסביבתה (מתוך האתר הממשלתי גוב מאפ)

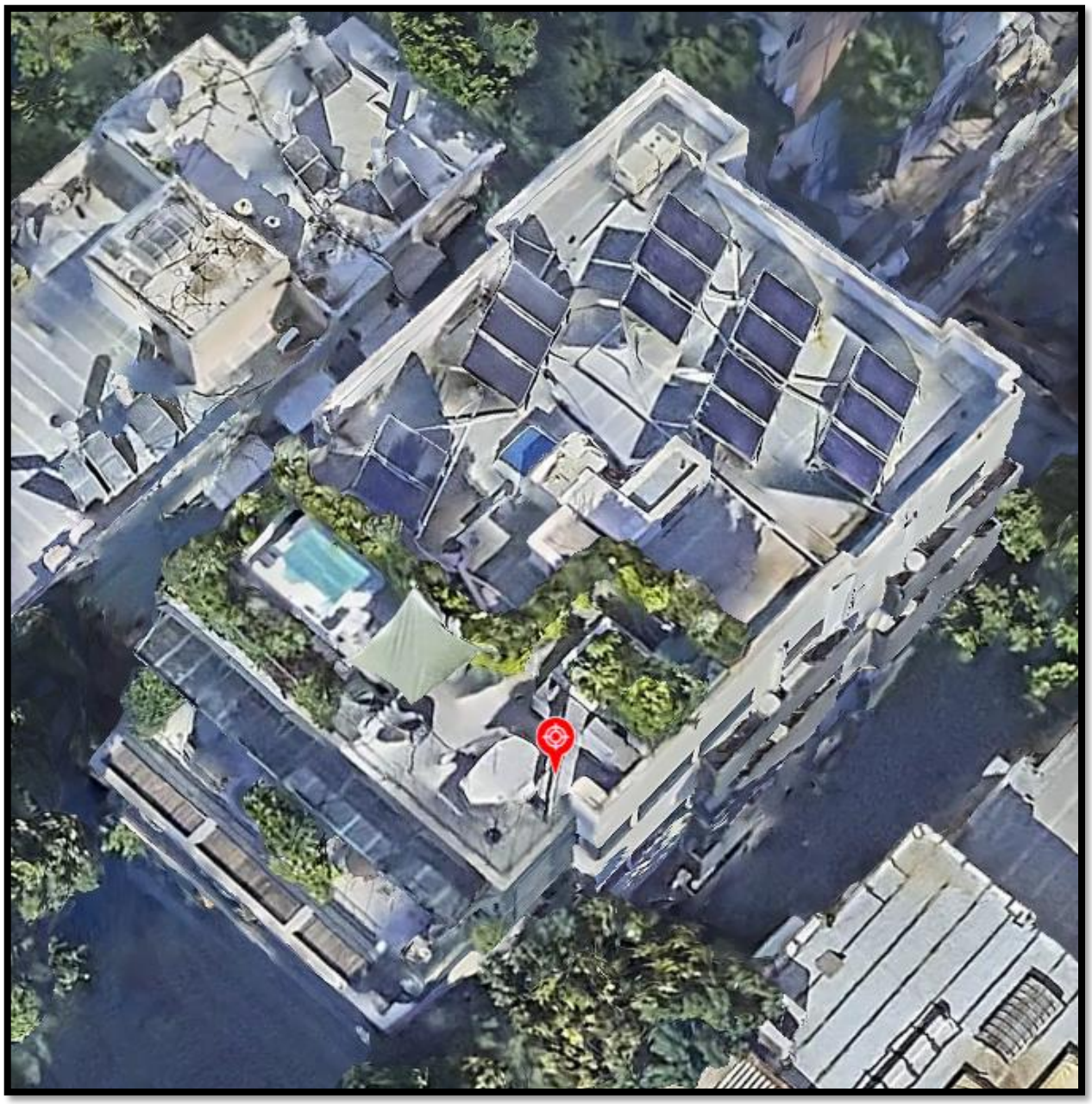


צילום חזית הבניין (מעת הביקור בנכס)



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

צילום גג הבניין (ממערכת סימפלקס)



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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

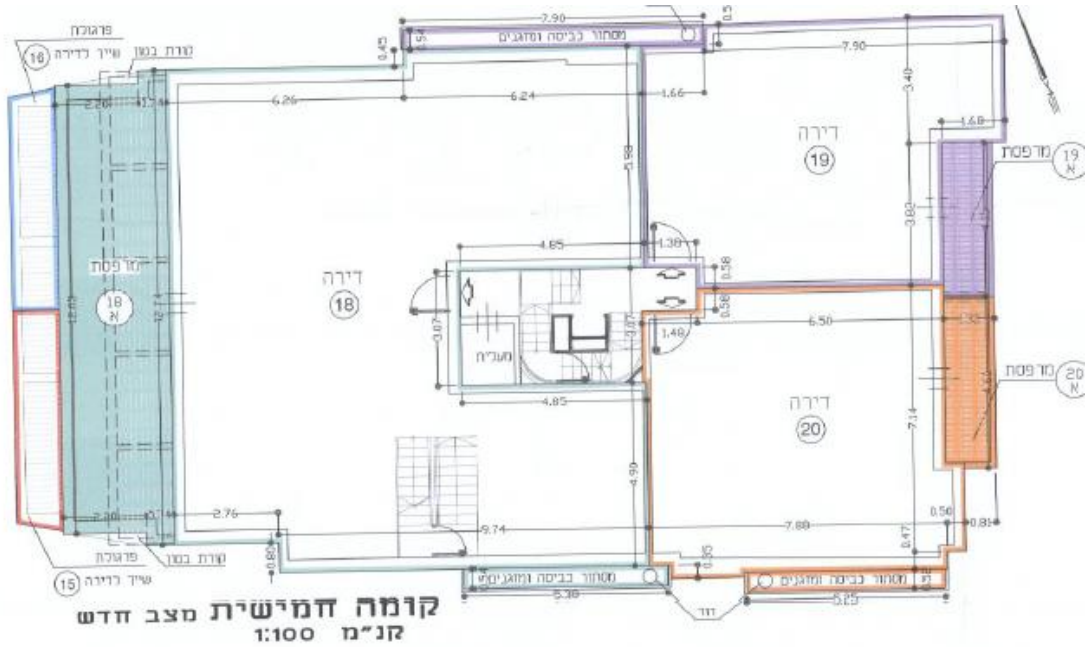
בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 216514, מיום 05.07.2026, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, לגו"ח 6214/269 תת חלקה 18 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

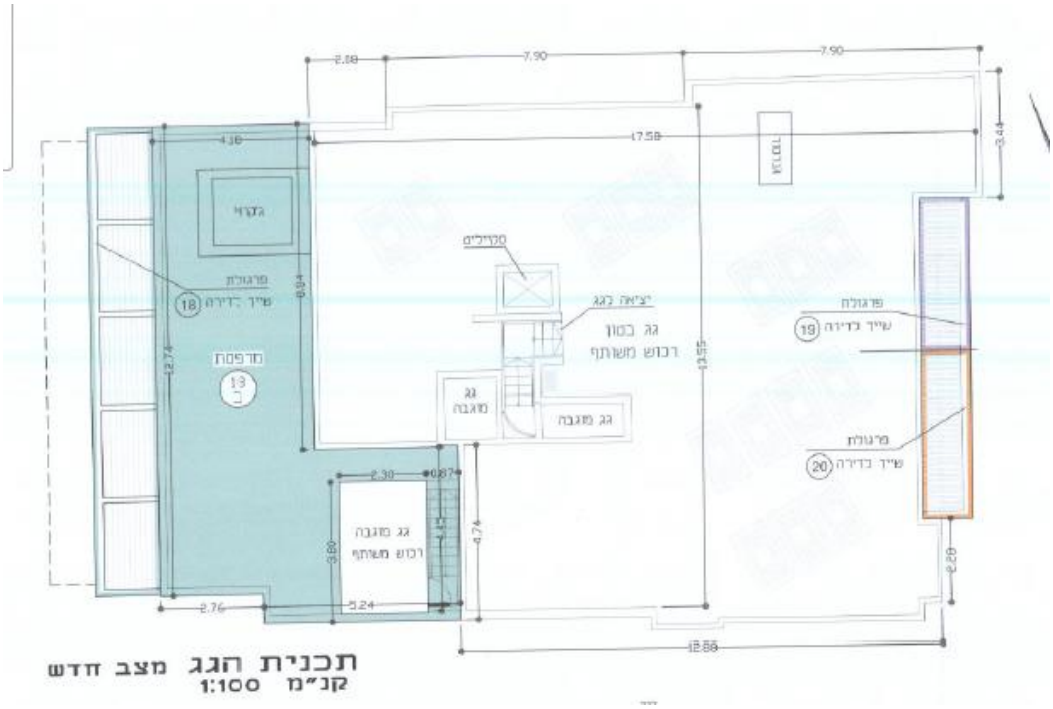
גוש	:	6214.
חלקה	:	269.
שטח רשום	:	598 מ"ר.
תתי חלקות	:	19 (מס' מקורי 13).
תקנון	:	מתוקן.
תת חלקה 18		
תיאור	:	דירה בקומה 5.
שטח רשום	:	154.70 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	155/1572.
הצמדות	:	מרפסת 35.90 מ"ר, מרפסת 62.40 מ"ר, משטח חניה 426.50 מ"ר (משותף ל-2-4,6-8,10,15-20)
בעלויות	:	פרטיות שונות + מדינת ישראל, בחלקים שונים.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת עגורן דלרסיז ע.ה בע"מ, על כל ה רשומה הערת אזהרה לטובת גל דוד אריה וגל אופירה. רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית. ראה בקשה מיום 06.01.2019, חל איסור לסגירת מרפסות פתוחות ומקורות הכל צורה שהיא. מסומן במפרט בצד אדום. השטחים המפורטים להלן ביעודם ובשימושם המסומנים בצבע צהוב, יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
תיקים/שטרות לנכס	:	מצוינים שני תיקונים של צו רישום בית משותף.

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

9.2. <u>מסמכי בית משותף</u>

מעיון ב**תשריט הבית המשותף** המעודכן ביותר, תואם היתר 20200250 מתאריך 31.05.2020,
החתום על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה של עיריית תל אביב – יפו ביום 22.09.2024,
הנתונים המצוינים בהתייחס לתת חלקה 18 מושא ההחלטה דכאן, תואמים את הרשום בנסח הטאבו.
להלן תשריטי קומה חמישית וקומת הגג הרלבנטיים לענייננו:





בהתאם ל**תקנון המוסכם המתוקן**, אשר נחתם ביום 25.11.2024, לנכס מושא ההחלטה (תת"ח 18) מוצמדות שתי חניות במפלס 2-.

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

9.3. <u>הסכם מכר</u>

להלן עיקרי הסכם המכר המותנה בתנאים שנערך ונחתם בתל אביב ביום 21.07.2019 בין עגורן דלרסיז ע.ה בע"מ (המוכר) לבין דוד גל ואופירה גל (הקונה).

הואיל וביום 02.11.2017 התקשר המוכר עם בעלי הדירות בבניין הנמצא ברחוב עמנואל הרומי 10 תל אביב הידוע כגוש 6214 חלקה 269, בהסכם מותנה בתנאים מתלים, לביצוע עבודות חיזוק ,שיפוץ ותוספת בנייה לרבות לפי הוראות תמ"א 38, בתמורה לקבלת זכויות הבניה לשם נוספת דירות וחניות בבניין ומכירתם לצדדים שלישיים.

והואיל המוכר למכור לקונה וברצון הקונה לרכוש מהמוכר את זכויות הבעלות בדירה שתבנה בבניין, המסומנת בתשריט המוכר כדירה מס' 16 , בת 4 חדרים, בקומה החמישית, שתי חניות אשר תמוקמנה במפלס מינוס אחת במתקן חנייה חשמלי.

<u>תנאי מתלה:</u>

תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים המתלים והמצטברים להלן:

☒ קבלת לווי בנקאי

☒ קבלת היתר בניה

<u>תוספות למפרט מכר:</u>

גג מחוזק לג'קוזי (5-4 טון) בכפוף לתכנית ואישור מהנדס הבניין, הגג יחוזק במקום בו יונח הג'קוזי לנשיאת העומס הנ"ל עפ"י ובכפוף לתוכנית מהנדס הבניין.

מיקום הג'קוזי יסופק ע"י הלקוח, בכפוף להנחיות ולאישור הקונסטרוקטור, בכתב, לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר חתימת הסכם מכר.

התמורה בעסקה – 11,750,000 ₪.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב תכנוני – מצב קודם

תכנית תא/58 ["גדס"] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

- תכנית בניין העיר של תל אביב, המסווגת את הנכס באזור דירות 1.
- אחוזי הבניה המותרים לבניה: 35%.
- הגובה המותר של הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.
- קווי בניין: קדמי: 4 מ'. אחורי: 5 מ'. צדדי: 3 מ'.
- השימושים המותרים באזור דירות 1: בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בניינים לאסיפות צבוריות, סדור גינות ומשתלות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרז'ים פרטיים לא יותר משתי מכוניות פרטיות. עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו ע"י הומ"ק לבנין ובנין ערים.

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

פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מספר 9, 01.05.1996:
השטחים המפורטים בתכנית בתכנית מתאר/מפורטת מס 58 "גדס" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן: במבני מגורים (עם/בלי חזית מסחרית) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת"ק נוסף למטרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית מאושרת "ג-גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה ושטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר "מ". אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

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

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

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 הבנין 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.

<u>תכנית תא/286 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.</u>

- 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.

<u>תכנית תא/637 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.</u>

- 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/</u><u>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/</u><u>1187</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.

- התכנית קובעת כי בתחום תכנית תא/756 שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה, למעט חדר מכונות למעלית וכי אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג.

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

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

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
- שטח המבנים והמתקנים המפורטים בהוראות התכנית בסעיף 2 לא יעלה על 40% משטח הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ולרדיו.
- הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו בגובה 2.50 מ', בין היתר בתנאים הבאים:

היציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

לא תותר יציאה לגג של קומה חלקית.

- על אף האמור לעיל, בהוראות התכנית נכתב כי <u>לא תותר יציאה לגג</u> על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תב"ע הכוללת בנוי מיוחד וכן לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית "מ" פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.</u>

- מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
- התכנית קובעת כי בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה בבניין מגורים הינם עד 39%-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי התכנית.
- התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. כמו כן, קובעת כי הועדה המקומית לא תימנע מלהתיר קומה נוספת (לא חלקית) מעל מספר הקומות המותר בבניין מגורים לפי התכנית במספר תנאים.
- עפ"י נספח לוח אזורים, צפיפות, אחוזי בניה, במגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור המסווג כאזור דירות 1 ו- 2 עפ"י תכנית "58" ניתן לבנות 42% בקומה (כולל מרפסות), ב-5 קומות +ע"מ, סה"כ 168%. מקדם צפיפות 50.

ברחובות צרים מ- 10 מ', באזור המסווג כאזור דירות 1 ו- 2 עפ"י תכנית "58" ניתן לבנות 45% בקומה, ב-4 קומות + ע"מ, סה"כ 135%. מקדם צפיפות 60.

- <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.

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

<u>תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.</u>

- תכנית מתאר מקומית החלה על תחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בבניין מגורים, שגובהה יהיה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן להקים עוד קומת מרתף. במקרה זה קומת המרתף הנוספת, התחתונה, תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד וגובהה יהיה 2.4 מ'.
- שטח המרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית והשימושים המותרים בו: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- לא יורשו מגורים במרתף.
- קומת מרתף מוגדרת עפ"י סעיף 1.9 להוראות התוכנית: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.5 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

<u>תכנית "ס" פורסמה למתן תוקף בי.פ 3672 מיום 25.06.1989.</u>

- תכנית דירות על גגות בבניינים קיימים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.
- "דירת גג"- מערכת חדרים וחדרי שירות המשמשת למגורי משפחה אחת והנבנית על גג בניין מגורים קיים.
- התכנית קובעת, כי הוראותיה יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו, שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

א. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ב. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ג. בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית במספר תנאים ביניהם שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.

- בבניינים בהתאם לסעיפים א ו-ב לעיל מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ומקום בו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. במידה וקיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. אם קיימת יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר בניה בהתאם להוראות תכנית זו, ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם כן הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות בכפוף לנאמר בסעיף ב.5 שבהוראות התכנית.
- בבניינים בהתאם לסעיף ג לעיל מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
- שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.

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

- השטח המותר לבניה על הגג לפי תכנית זו, הינו תוספת לאחוזי הבניה עפ"י תכניות שבתוקף. כמו כן לא יותר לחלק את הזכות הניתנת לבניה על הגג לקומות שמתחתיו.
- התכנית קובעת גם כי בבנייני מגורים עפ"י סעיפים א ו-ב לעיל, מותר יהיה להקים 2 דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת אם קוימו התנאים הבאים:

א. לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות הדיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.

ב. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים, יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת 2 יח"ד. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

- התכנית מאפשרת הקמת פרגולות וכן מעלית חיצונית, במסגרת קוי הבניין ומעבר לקוי הבניין בתנאים המצוינים.
- יחס התכנית לתכנית "מ": הוראות תכנית מתאר "מ" חלות על כל בניין מגורים קיים בכל הקשור לזכויות בניה בקומות מתחת למפלס הגג בלבד.
- הוראות הבניה מעל מפלס הגג תהיינה בהתאם להוראות תכנית זו (מתאר מקומית חלקית "ס").
- תנאים למתן היתר עפ"י תכנית זו:

א. ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג שיכלול ביו היתר: טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת/החלפת מרזבים, העברת המתקנים שעל גג הבניין אל הגג החדש ועוד.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תנאים ביחס לעיצוב הבניינים, אם לדעתה יש במבנה או בקבוצת מבנים, עיצוב מיוחד.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הריסה וכל בניה שנעשתה ללא היתר, גם אם אין לה קשר לבניה המבוקשת על הגג.

<u>תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.</u>

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

<u>תכנית תא/2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.</u>

- עפ"י הוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

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 "ח" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.</u>

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.</u>

- 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>תמ"א 38 תיקון 1 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.</u>

- 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.

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>תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.</u>

- מטרת התכנית:
1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.
6. קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

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

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

- 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.

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

- ❖ 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 14-11 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.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.</u>

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - ❖ תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - ❖ תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
    - **א.** שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - **ב.** שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - **ג.** שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - **ד.** שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - ❖ קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
  - ❖ ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
  - ❖ תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
  - ❖ ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.

    למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

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

- ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:
- *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".*
- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: *"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".
עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".
עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

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

- 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.
- הנכס הנדון מסווג בייעוד של **אזור מגורים בבנייה עירונית, בבינוי עד 8 קומות.**
- עפ"י הוראות פרק 5.4 הנכס הנדון מצוי במתחם **301 - מחוץ למתחם 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

מצב תכנוני – מצב חדש [4]

תכנית תא/3616א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

- שם התכנית: תכנית רובע 3. תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת.
- היחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות: בהתאם לסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה והיא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.
- **מטרות התכנית:**

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים היחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

- **עיקרי הוראות התכנית:**

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבת וסגירת קומת עמודים.
לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית. בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

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

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

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

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

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

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

[4] **אומדן ההשבחה בשומות הצדדים ככל שחלה, נערך מתכנית 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

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לתוספת בניה לבניינים קיימים[5] (פרק 4.1.3):

<u>כללי</u>:

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> – כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידת מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

<u>תוספת קומות</u> עפ"י תכנית זו הינה בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

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

לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל (תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג – ד.ד) למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

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

2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בשתי קומות תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.

3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

<u>מס' קומות</u>:

במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה, תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

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

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו - 1.2 מ' מקו בניין החזית הנותרת.

---

[5] התכנית כוללת גם הוראות בניה לבניינים חדשים (פרק 4.1.2) אולם לאור שומות הצדדים לפיהם ההשבחה חושבה לתוספת בניה, ולאור המימוש שנערך בבניין בפועל בהתאם להיתר משנת 2020, יפורטו בזאת ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, 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

שאר החזיתות של קומת התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

<u>הוראות לקומת הגג (ס"ק 9)</u>:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

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

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד.השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קוי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף וביניהם כי לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

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

מחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 6-2 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, עפ"י תכנית זו. במקרה של בניה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3(ב)5, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

<u>צפיפות</u>: במגרשים ביעוד מגורים, מספר יח"ד המירבי בקומה/קומות החדשות, יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

בקומת הגג יקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מספר יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

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

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

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/חלקית למעט רצועת מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין.

בשטח שיסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים (מחוץ לאזור ההכרזה)</u>:

הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט בבניה של מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

<u>בריכת שחיה</u>: תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

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

רישיון בניה מס' 757 מיום 23.12.1955

להקמת בניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, ומקלט במרתף, המכיל:
בקומת עמודים: 2 דירות בנות חדר וח"ש, ודירה בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר.
בקומות א', ב' ו-ג': 2 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח"ש, ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה בכל קומה.
קומה ד': חדר כביסה.

שטח המגרש 500 מ"ר, מותר לבנות 175 מ"ר עפ"י 35%, בונה בפועל 177.68 מ"ר עפ"י 35.5%.
מקלט (קומת מרתף): 48.3 מ"ר.
קומת עמודים: 156.4 מ"ר.
קומה טיפוסית (א', ב' ו-ג'): 209.73 מ"ר.
קומת גג: 23.8 מ"ר.

היתר בניה מס' 0841–09 מיום 14.10.2009

להקמת פיר למעלית פנימית בחלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות [מלבד מפלס הגג וקומת המרתף], בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם מרתף.
חדר מכונות למעלית במקום חדר כביסה הקיים על הגג.
הקטנת חלק מרוחב מהלך המדרגות והריסת חלק מריצפת קומת הקרקע.

היתר בניה מס' 0250–20 מיום 31.05.2020

ניתן לעגורן דלרסיז ע.ה. בע"מ
מותר לבצע חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל 12 יח"ד הכולל:

- בקומת המרתף העליונה [קומה 1 -]: קירות יורדים, חיזוק מקלט קיים ותוספת שטחים עבור מאגר מים וחדר משאבות.
- בכל קומות המרתף קומות 2 - עד 4 -]: פתרון חניה ע"י מתקן חנייה אוטומטי בן 3 מפלסים בעומק 8.90 מ' המכיל 15 מקומות חניה לרכב.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הגדלת לובי הבניין, תוספת חדר אשפה ופתרון לגז והרחבת שטח דירות קיימות הכוללת הוספת ממ"ד לכל אחת.
- בקומות הקיימות [א' – ג']: הגדלת שטח שתי דירות באגף צפוני ומזרחי הכוללות הוספת ממ"ד, סגירת מרפסות קיימות בכל החזיתות ע"י ויטרינת זכוכית והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ועורף הבניין.
- על הגג הקיים [קומה ד']: הקמת קומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 3 יח"ד עם ממ"ד לשירה עורפית וחדר מחוזק ליח"ד מערביות, מרפסות סגורות ופתוחות, בקונטור המרפסות בקומות שמתחת בחזית ובעורף הבניין.
- בקומת הגג החלקית החדשה [קומה ה']: 3 יח"ד עם ממ"ד לדירה צפון מזרחית וחדר מחוזק ליח"ד הנוספת בקומה, מרפסת גזוזטרה פתוחה בעורף הבניין ומרפסת גג קדמית המקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.

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 הגג העליון: גנרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג צמודה ליח"ד מערבית עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מהדירה בקומת הגג החלקית.
- בכל קומות הבניין: ביטול פיר המעלית הקיים והוספת פיר מעלית חדש עם תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים וחשמל בגבולות המגרש הצדדים ולא קליטה לרכב במרווח הקדמי עם גישה מרח' עמנואל הרומי.

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף המכיל 18 יח"ד [12 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות].

קומת קרקע ומקלט (קומת מרתף), קומת עמודים ,קומות א', ב' ו-ג' טיפוסיות, וקומת גג.

<u>פירוט שטחי הבניה המבוקשים [הרלוונטיים] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, כדלהלן</u>:

קומה	מגורים בהיתר במ"ר	מגורים מבוקש במ"ר	ממ"ד/ממ"ק /מקלט שטח עיקרי מבוקש במ"ר	ממ"ד/ממ"ק /מקלט שטח שירות לשימוש מגורים בהיתר במ"ר	ממ"ד/ממ"ק /מקלט שטח שירות לשימוש מגורים מבוקש במ"ר	חניה/חניון מקורה לשימוש מגורים מבוקש	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 4-	-	-	-	-	-	127.26	-	148.94	-
מרתף 3-	-	-	-	-	-	110.2775	-	131.9575	-
מרתף 2-	-	-	-	-	-	110.2775	-	169.3605	-
מרתף 1-	-	-	-	30.3822	0.78	-	-	44.2439	-
קרקע 0	165.2521	5.2656	2.383	-	26.981	-	172.9007	167.4078	16.0145
קומה 1	263.4185	2.64	1.5661	-	17.9906	-	267.6247	37.6511	32.1264
קומה 2	263.4185	2.64	1.5661	-	17.9906	-	267.6247	37.6511	32.1264
קומה 3	263.4185	2.64	1.5661	-	17.9906	-	267.6247	37.6511	32.1264
קומה 4	-	265.4268	1.0058	-	26.978	-	266.4326	52.5787	31.6969
קומה 5	-	227.4324	2.5012	-	26.7832	-	229.9336	51.9166	49.3352
קומה 6	-	-	-	-	-	-	-	-	66.9954
סה"כ	**955.51**	**506.04**	**10.59**	**30.38**	**135.49**	**347.82**	**1,472.14**	**879.36**	**260.42**

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

היתר בניה מס' 23–0369 מיום 19.04.2023

על פי אישור של מהנדס העיר, ישונה היתר מס' 23-0364 כדלקמן:

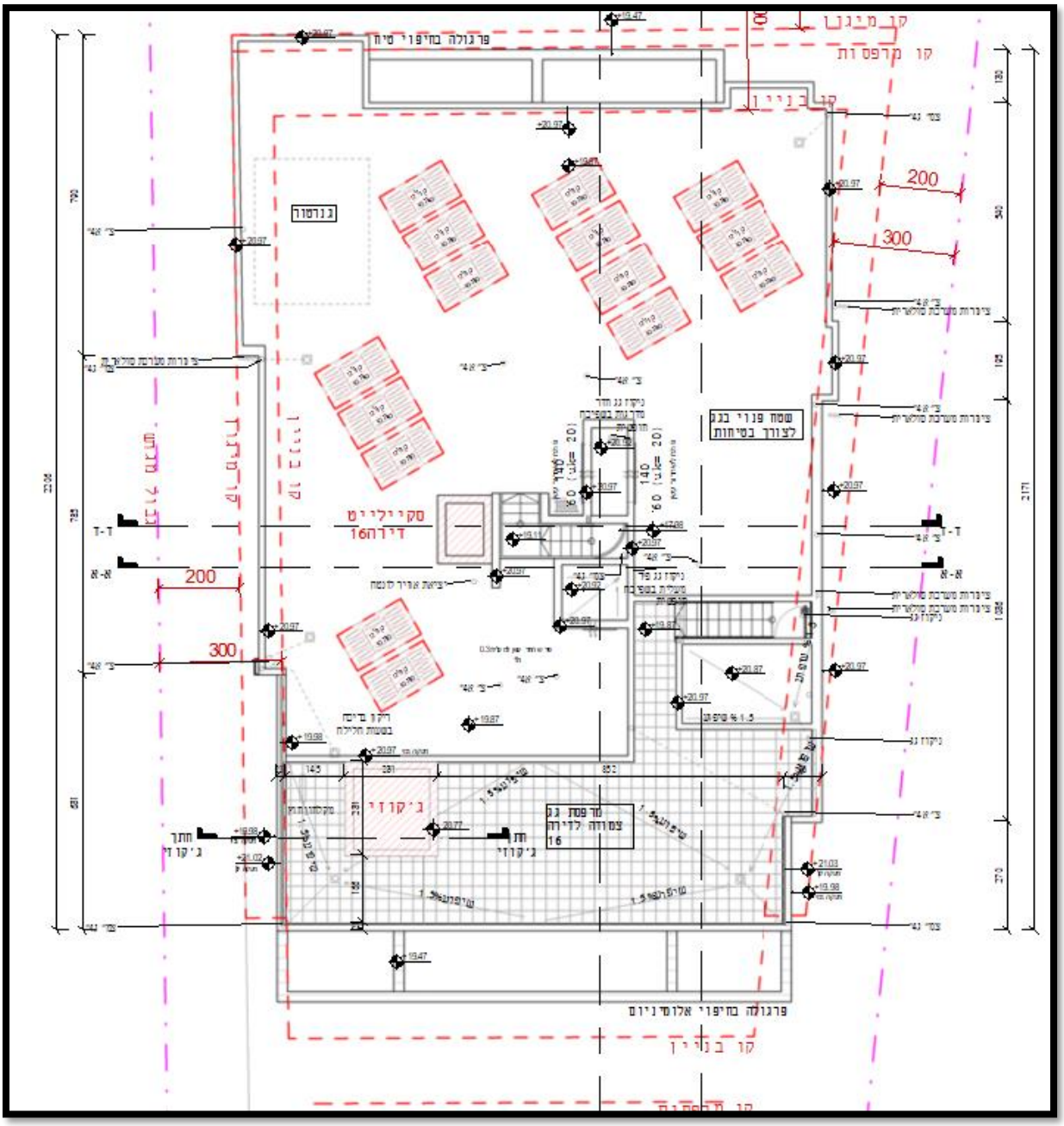
קומת מרתף 1-: שינוי בחדר משאבות

קומות ד' - ה': שינויים פנימיים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטח.

קומת גג: **תוספת ג'קוזי בקומת הגג.**

חזיתות: שינויים בפתחים.

להלן תשריט קומת הגג מתכנית הבקשה להיתר:



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

להלן טבלת השטחים (טופס 1):

מבנה	חקומה	מפלס	מגורים בחיתר	מס'ד/ מס'ק/ מקלט עומס עודפות לגמגורים בחיתר	מס'ד/ מס'ק/ מקלט עומס מקרקי בחיתר	מחקנים חדרים ושרותים מכניות לגמגורים בחיתר	מחקנים חדרים ומכניות לגמגורים בחיתר	מחקנים חדרים ושטחות מכניות לגמגורים מגורים מבוקש	מסבירים מבואות וחדרי מדרגות לגמגורים מגורים בחיתר	קומת עמודים מפולשת בחיתר	קומת עמודים מפולשת מבוקש	מעלית לגמגורים מגורים בחיתר	לזבי לגמגורים מגורים בחיתר	מזבי קירות מס"ד/ מס"ק/ מקלט לגמגורים מגורים בחיתר	חניה/ חניון מקורה לגמגורים מגורים בחיתר	מסבירים מבואות וחדרי מדרגות שאינו לגמגורים בחיתר	מזבי קירות סט"ם ומעלית עוזר לגמגורים בחיתר	מיקרי: מ"ר	מיקרי: % מגמגת מחגורים	אמסכתא: תכנית רחשות/ אחר	שירות: מ"ר	שירות: % מגמגת מחגורים	מח"כ: מיקרי+שירות נמקי לא בכלל	מח"כ קומה: % מגמגת מחגורים	מח"כ קומה: עמחים לא מקורים
		+10.22 = 50.00																							
1	מרתף -4	-9.99													127.2600		5.3400	172.9007			148.9400	24.91	13.0000	148.9400		
1	מרתף -3	-7.67													110.2775	16.3400	5.3400	172.9007			131.9575	22.07	13.0000	131.9575		
1	מרתף -2	-5.35													110.2775	16.3400	5.3400	172.9007			131.9575	22.07	13.0000	131.9575		
1	מרתף -1	-2.55		31.1622					10.8768			2.2050				28.6957	5.3264	172.9007			78.2660	13.09	6.2076	78.2660		
1	קרקע 0	0.00	170.5177	26.9810	2.3630	12.8897	2.3890		12.6075	82.6860	2.4930		15.7195	11.6421				229.9336	28.91	תנ"א/ג/38	167.4079	27.99		340.3086		16.0145
1	קומה 1	3.17	266.0585	17.9906	1.5661	0.9000			12.5450					6.2155				267.6247	44.75	תנ"א/ג/38	37.6511	6.30	14.1751	305.2758		32.1264
1	קומה 2	6.32	266.0585	17.9906	1.5661	0.9000			12.5450					6.2155				267.6247	44.75	תנ"א/ג/38	37.6511	6.30	14.1751	305.2758		32.1265
1	קומה 3	9.47	266.0585	17.9906	1.5661	0.9000			12.5450					6.2155				267.6247	44.75	תנ"א/ג/38	37.6511	6.30	14.1751	305.2758		32.1264
1	קומה 4	13.02	266.4921	26.0630	1.0058	1.0850			16.1645					8.2010				267.4979	44.73	תנ"א/ג/38	51.5134	8.61		319.0113		31.6969
1	קומה 5	16.42	227.4324	26.7832	2.5912	1.0353			15.3810					8.7172				229.9336	38.45	תנ"א/ג/38	51.9166	8.68		281.8502		49.3352
1	קומה 6	19.82																								63.9499
	מתחת לקרקע			31.16					10.88			2.20					21.35				491.12		45.21	491.12		
	מעל הקרקע		1462.62	133.80	10.59	17.71	2.39	2.39	81.79	82.69	2.49	2.20	15.72	47.21		77.72	21.35	1473.21			383.79		42.53	1857.00		257.37
	סה"כ		1462.62	164.96	10.59	17.71	2.39	2.39	92.66	82.69	2.49	2.20	15.72	47.21	347.82	77.72	21.35	1473.21			874.91		87.73	2348.12		257.37

היתר בניה מס' 23–0528 מיום 01.06.2023

הארכת תוקף היתר מספר 20-0250 שניתן בתאריך 31.05.2020 לשלוש שנים נוספות מ- 31.05.2023 עד 31.05.2026

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד 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 משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3616א'	24.01.2018	251,233 ₪	אין השבחה[6]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[6] **הציגו חלופה נוספת לפיה ההשבחה בסך של 17,500 ₪.**

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 11.06.2026:

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 עמנואל הרומי 10, הצפון הישן-החלק הצפוני, בתל אביב – יפו.
- גילו של הנכס הנישום במועד הקובע, צורת המגרש ושטחו.
- המצב המשפטי, כמפורט לעיל..
- 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.
- בתחום החלקה נערכה שומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע דוד דדון. כלל העקרונות שנקבעו בשומה זו הוטמעו גם בחוות הדעת, למעט טענות המשיבה שהועלו בכתב ערר ואלו שנתקבלו בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן.

רצ"ב התייחסות לכל תוכנית רלוונטית במצב הקודם והחדש:

מצב קודם: על החלקה היה בנוי מבנה מגורים יחיד הבנוי ב- 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע בנויה חלקית. הבינוי הקיים מנצל את מרבית זכויות הבנייה הניתנות לניצול מכח תכניות המצב הקודם.

מצב חדש:

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

3616 א': הנכס הנדון הוא דירה בקומה העליונה בבניין מגורים שנבנה בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א'. התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בגג העליון. מאחר שבמסגרת המימוש בהיתר לא נוצלה האפשרות להצמדת הגג לדירה והקמת בריכת שחייה בגג, האפשרות התכנונית עודנה קיימת, יש להביאה בחשבון במסגרת המימוש בדרך של מכר ולגבות בגינה היטל השבחה

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

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>עסקאות השוואה ותחשיבים</u>

כמפורט לעיל נדרשנו לאמוד את ההשבחה בהתאם לכל תכנית משביחה ובהתייחס להיתרי הבניה שהופקו בחלקה. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18/07/18), לא נבחנה חבות בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

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. במקרה שבנדון, ניתן היתר בניה לחיזוק ותוספת של בניין המגורים, היתר מס' 20-0250 שניתן ביום 31/05/2020. על שומת הוועדה שיצאה בגין הבקשה להיתר הוגשה השגה שמאית אשר נידונה אצל כבוד השמאי המכריע דוד דדון, אשר נתן החלטתו ביום 13/07/2020. על החלטתו הוגש כתב ערר.

יחידה מס' 16 (בהתאם להיתר הבניה) נמכרה בטרם הוצאת היתר בניה, ביום 21/07/2019. בהתאם להיתר הבניה, מרפסת הגג צמודה לדירה 16. לדירות עם גג צמוד קיימים יתרונות ברורים וניתן לעשות בהן שימושים מגוונים כגון: אירוח, אירועים חברתיים, משחקי ילדים, מתקני ספורט ופנאי ועוד. השימושים האפשריים בגג מהווים חלק אינטגרלי מהשימוש בדירה.

במסגרת הוראות תכנית רובע 3, התכנית התירה לראשונה הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג התחתונה והעליונה וזאת בהתאם לסעיף 6.1 (ד) לתקנון. בריכות השחיה לא מומשו בהיתרים קודמים. אין מחלוקת כי הקמת בריכות שחייה מאפשרת שיפור תכנוני משמעותי לדירה כולה, האפשרות להקמת בריכת השחייה תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה, זאת לאור אופי הדירה אליה תתווסף הבריכה – דירה בקומה עליונה ולמיקום הבריכה בגג עליון (בו אין בניה), והצמדת גג פרטי, אשר במצב הקודם היה ללא שימוש כלשהו, לשטח סחיר ואפקטיבי. כפי שנקבע בשומות מכריעות, הקמת הבריכה והצמדתה לדירה ספציפית משפיעה על שווי הדירה כולה, אולם בזהירות המתבקשת הובא בחשבון תרומת פוטנציאל הבריכה במקדם השבחה של 15% משטח מרפסת הגג העליונה.

<u>ערכי שווי</u>:

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

שמאי מכריע	גוש	חלקה	רחוב	מס'	שווי מ"ר מבונה
אלדד חיימי	6214	167	אמסטרדם	26	₪25,000
אלי כהן	6214	205	עמנואל הרומי	13	₪25,000
אלי כהן	6214	524	עמנואל הרומי	24	₪25,000
ארז כהן	6214	253	קלונימוס	7	₪23,000
ארז כהן	6214	527	עמנואל הרומי / ז'בוטינסקי	82 / 30	₪23,000
דוד דדון	**6214**	**269**	**עמנואל הרומי**	**10**	**₪25,000**
יעקב הלוי	6214	295	אמסטרדם	6	₪24,250
רמה מאור	6214	206	עמנואל הרומי	15	₪24,000

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

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	חלקה	גוש	רחוב	מס'	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	ש' בניה	שווי למ"ר
19/08/2018	988	6212	חוני המעגל	1	₪ 5,990,000	116.00	4	4	5	2018	₪ 51,638
25/03/2018	681	6214	זבוטינסקי	62	₪ 5,500,000	120.00	5	3	20	2017	₪ 45,833
12/12/2017	681	6214	זיבוטינסקי	67	₪ 4,200,000	75.00	3	4	15	2017	₪ 56,000
16/08/2017	34	6214	עזריה	9	₪ 1,396,347	32.00	1	1	1	2015	₪ 43,636
09/08/2017	256	6214	בן נון יהושע	10	₪ 5,170,000	110.00	4	4	5	2017	₪ 47,000
04/07/2017	391	6213	ילין	20	₪ 4,214,927	80.00	3	1	8	2017	₪ 52,687
04/07/2017	391	6213	ילין	20	₪ 3,535,073	69.00	3	1	8	2017	₪ 51,233
20/06/2017	391	6213	ילין דוד	20	₪ 2,345,000	47.00	2	2	9	2018	₪ 49,894
15/06/2017	72	6213	מוסינזון	3	₪ 7,059,235	125.00	5	5	8	2017	₪ 56,474
25/05/2017	201	6214	קלונימוס	14	₪ 2,850,000	46.00	3	2	3	2008	₪ 61,957
11/05/2017	520	6214	שד עמנואל	23	₪ 4,550,000	90.00	3	1	4	2017	₪ 50,556
06/04/2017	198	6957	אשתורי הפרחי	9	₪ 4,520,000	69.00	3	3	9	2017	₪ 65,507
16/03/2017	681	6214	זבוטינסקי	62	₪ 4,199,999	93.00	4	7	11	2017	₪ 45,161
06/03/2017	661	6212	מרשל לואי	46	₪ 4,600,001	100.00	4	4	8	2017	₪ 46,000
שווי מ"ר בנוי ממוצע בסביבת הנכס הנדון											**₪ 52,000**
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ											**₪ 25,000**

לאור האמור לעיל, **ובהתאם לשומה מכרעת בחלקה**, קבענו את שוויו של מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה, בסך של **25,000 ₪ למ"ר**.

תחשיב ההשבחה:

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

תחשיב השבחה	
שטח מרפסת בגג העליון	66.995
מקדם השבחה, כמפורט	15%
סה"כ שטח במ"ר אקו'	10.05
שווי מ"ר מבונה	₪25,000
השבחה	**₪251,233**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	**₪125,616**

ההערכה:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3616/א'	24/01/2018	251 ₪,233	**₪125,616**

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 28.07.2026:</u>

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

1. **נשוא חוו"ד - מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 154.70 מ"ר בקומה החמישית בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף.**
2. **סביבת הנכס** - רחוב עמנואל הרומי 10 בשכונת הצפון הישן - החלק הצפוני בעיר תל אביב.
3. **הובאה בחשבון הכרעה קודמת של השמאי המכריע דוד דדון בבניין הנדון לתכנית תא/3616א'.**
4. **תמצית המסקנות**

לאחר שבחנו באופן מעמיק את מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, **<u>הגענו לכלל מסקנה כי הקמת בריכת שחייה במרפסת הגג הצמודה לדירה נשוא חוות הדעת מכוח תכנית 3616א' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין.</u>**

להלן פירוט הגורמים, השיקולים וכן הממצאים.

5. **<u>מהות ההשבחה - לשיטת הועדה ההשבחה חושבה בגין הקמת בריכה בקומת הגג העליון</u>**
6. **<u>השגות לשומת הוועדה ודגשים לעריכת התחשיב</u>**

אנו חולקים על שמאי הועדה בגין ההשבחה להקמת בריכת שחיה על מרפסת גג עילי מהטעמים הבאים:

☒ **הקמת בריכה אינה אלמנט משביח**

לצורך בחינת עצם קיומה של השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת שחייה במרפסת הגג, נבחנו החלטות של שמאים מכריעים שניתנו במקרים דומים בתחום תכנית תא/3616א', מהחלטות אלו עולה כי אין לייחס השבחה לרכיב זה.

<u>להלן החלטות שמאי מכריע בנכסים הדומים לנשוא חו"ד:</u>

- בהתאם לשומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אבישי זיו, בחלקה 1 שבגוש 6906, רחוב בן יהודה 78, תל אביב - יפו, למועד קובע 24.01.2018, עקב אישור תכנית תא/3616, נקבע - *"באשר לאפשרות לבנות בריכה במרפסת הגג, לאור כך שמדובר בתוספת בניה לבניין קיים ובהתחשב במאפייני הבניין והבינוי המוצע לבריכת השחיה, **<u>אני סבור כי אין השבחה</u>** גם בגין רכיב זה."*
- בהתאם לשומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע שלומי יפה, בחלקה 24 שבגוש 6968, רחוב ארנון 5, תל אביב - יפו, בתכנית תא/3616, נקבע - *"יש להביא בחשבון כי בבניית בריכת שחיה ויחוס מקדם אקו' מקובל לתרומה, יש לקזז את מקדם התרומה המתייחס למרפסת גג. בהתחשב במקדמים המקובלים של 0.35 לבריכת שחיה ו- 0.3 למרפסת גג מדובר בהשבחה בשיעור של כ- 5% משטח הבריכה בהכפלה בשווי מ"ר מבונה. אני סבור כי במקרה הנדון הסבירות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה נוכח מיקומו בעיר וגובהו של הבניין הינה נמוכה. גם בחישוב השבחה המ"ר אקו' מדובר על תוספת מזערית של כ-1 מ"ר אקו' (אם נביא בחשבון בריכה של 20 מ"ר). לפיכך, **<u>אני סבור שאין מקום במקרה זה לחייב בהשבחה</u>** בגין מרכיב זה."*
- בהתאם לשומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אבישי זיו, בחלקה 38 שבגוש 6903,

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

רחוב שפינוזה 16 פינת רחוב גורדון 60, תל אביב - יפו, למועד קובע 24.01.2018, עקב אישור תכנית תא/3616, נקבע - *"באשר לאפשרות לבנות בריכה במרפסת הגג, לאור כך שמדובר בתוספת בניה לבניין קיים ובהתחשב במאפייני הבניין והבינוי המוצע לבריכת שחיה, **<u>אני סבור כי אין השבחה</u>** גם בגין רכיב זה."*

☒ **חוסר כדאיות כלכלית בהקמת בריכת שחייה**

במקרה הנדון, במרפסת הגג העליונה הצמודה לנשוא חוות הדעת, ניתן היתר בניה להקמת ג'קוזי בשטח של כ-5.33 מ"ר (<u>בשנת 2023!!!</u>).

מבחינת המצב התכנוני אכן ניתן היה להקים בריכה בקומות הגג, יזם הפרויקט שהנו יזם מנוסה בחר לממש את הקמת הג'קוזי אשר אינו מחוייב בהיטל על פני הקמת בריכת שחייה.

הקמת בריכת שחייה על גג מבנה, כרוכה ככלל, בעלויות עודפות משמעותיות, ובהן התאמות קונסטרוקטיביות, מערכות איטום וניקוז, מתקני סינון וטיפול במים, עבודות תשתית, חדר מכונות שיגרע משטח מרפסת הגג שנותרה וכן הוצאות שוטפות של תחזוקה, ניקוי, צריכת מים וחשמל.

מדובר ביזם ותיק ובעל ניסיון בפעילות יזמית בעיר תל אביב, אשר במסגרת תכנון הפרויקט שקלל את מכלול השיקולים התכנוניים והכלכליים הנוגעים לניצול מרפסת הגג. בחירתו להקים ג'קוזי בשטח מוגבל, חלף ברכת שחייה, מהווה אינדיקציה ממשית לכך שהקמת בריכה לא נמצאה כדאית מבחינה כלכלית בנסיבות של הנכס הנדון.

כמו כן, כפי שמפורט בפרק המשפטי, בחוזה המכר לנשוא חוות הדעת ניתנת תוספת למפרט המכר לחיזוק הגג למטרת <u>ג'קוזי (4-5 טון)</u> - על מנת להקים בריכת שחייה יהיה צורך בחיזוק הגג בשנית <u>ושינוי בעומסים</u> אשר יוכל לשאת, בהתאם לעומסים גדולים בהרבה לבריכת שחייה עפ"י ובכפוף לתוכנית מהנדס, פעולה לא כלכלית ולא סבירה.

לאור האמור לעיל, לא קיימת השבחה במקרקעין בגין האפשרות להקמת בריכת השחייה.

☒ **אופן חישוב ההשבחה**

שמאי הועדה מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את **כלל שטח מרפסת הגג** העליון במקדם השבחה בשיעור 15%, אנו חולקים על דרך חישוב זו.

לשיטת הועדה **כל** שטח מרפסת הגג העליון יושבח בעוד שבפועל אין שום הבדל בשימושים בשטח הגג לאור השינוי בין בריכה לגקוזי .

לחלופין ומטעמי זהירות בלבד, ככל שתיקבע השבחה בגין האפשרות להגדלת הג'קוזי וסיוגו כבריכת שחייה, יש לחשבה ביחס לשטח הנוסף נטו בלבד, ולא ביחס למלוא שטח מרפסת הגג העליון. בהתאם לכך, בתחשיב מטעמנו הובא בחשבון שטח בריכה סביר, המשקף את השטח המיועד בפועל להקמת הבריכה, בעוד יתרת שטח הגג ממשיכה לשמש כמרפסת גג עליון.

לעניין אופן החישוב ראה החלטות שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב שילה 8, גו"ח 6217/210, קבע מקדם השבחה בשיעור 15% **<u>לשטח הבריכה נטו</u>**.
- השמאי המכריע ארז כהן ברחוב בודנהיימר 41, גו"ח 6212/316 קבע שיש להביא בחשבון את **<u>שטח הבריכה נטו</u>** ומקדם השבחה בשיעור 10%.
- השמאי המכריע גיא צדיק ברחוב יהושע בן נון 50, גו"ח 6214/641, קבע מקדם השבחה בשיעור 15% **<u>לשטח הבריכה נטו</u>**.

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

לעניין שטח בריכת שחייה:

- בהתאם להיתר בניה מס' 20221735 שניתן ביום 27/09/2023, כתובת בזל 25, חלקה 135 בגוש 6957, אשר העתק ממנו מצוי במשרדינו, הותרה הקמת בריכת שחייה על גג הבניין בגודל של כ-**8.24 מ"ר**.
- בהתאם להיתר בניה מס' 20230294 שינתן ביום 21/11/2023, כתובת ויזל 17, חלקה 174 בגוש 6215, אשר העתק ממנו מצוי במשרדינו, הותרה הקמת בריכת שחייה על גג הבניין בגודל של כ- **13.15 מ"ר** מתוך גג עליון בשטח של - 226.34 מ"ר.
- בהתאם להיתר בניה מס' 20220758 שינתן ביום 30/06/2022, כתובת בילטמור 13, חלקה 695 בגוש 6213, אשר העתק ממנו מצוי במשרדינו, הותרה הקמת בריכת שחייה על גג הבניין בגודל של כ- **18.13 מ"ר** מתוך גג עליון בשטח של - 330 מ"ר.
- בהתאם להיתר בניה מס' 20220426 שינתן ביום 18/05/2022, כתובת בילטמור 8, חלקה 876 בגוש 6213, אשר העתק ממנו מצוי במשרדינו, הותרה הקמת בריכת שחייה על גג הבניין בשטח של כ- **12.20 מ"ר** מתוך גג עליון בשטח של - 291.63 מ"ר.

בהתחשב בהיתרים הנ"ל ובמאפייני נשוא חוות הדעת, נלקח בתחשיב בחשבון בריכת שחייה בגודל של 10 מ"ר.

☒ **קיומו של ג'קוזי בהיתר ואופי השימוש במרפסת הגג**

לאור העובדה כי חוזה המכר כלל תנאים מתלים, ובאחד מהם היו הוצאת היתר בנייה, הרי המכר מתגבש רק בהוצאת היתר הבנייה .

ביום התגבשות התנאים היה מאושר היתר בנייה הכולל ג'קוזי בקומת הגג **לפיכך ,באם קיימת השבחה , הרי ההשבחה מתמקדת בהגדלת שטח הגקוזי בכחמישה מ"ר .**

<u>להלן החלטת ועדת ערר תא/1291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בסוגיה זו:</u>

*"להבנתי, **<u>אין מקום לחייב בהיטל השבחה בשל הכללת מרכיב בריכת שחיה במרפסת ובקומת הגג</u>**. אינטנסיביות השימוש בבריכת שחיה נמוכה בהתייחס לשימוש העונתי בקיץ בלבד, לעומת שימוש מלא לאורך כל השנה בגג פתוח והפסד השטח לשימוש כמרפסת גג במהלך חודשי החורף, עלות הקמת הבריכה (לרבות מתקנים ורגולציה נדרשת של מעקים גידור וכד') גבוה מעלות הקמת מרפסת גג, יש להביא בחשבון את עלות הפתרון ההנדסי והתכנוני, של הגבהת גג הקומה העליונה (בשל עומק הבריכה), את עלויות אחזקת הבריכה לרבות שיפורי האיטום וכד' אשר עלותם גבוהה מהתועלת (במידה וקיימת) בבריכת השחייה, ובנוסף, ניתן היה במצב הקודם להקים בריכה יבילה פריקה, אשר השימוש בה אינו שונה מהשימוש בבריכה בנויה והיא מאפשרת ניצול של גג המבנה ושל מרפסת הגג בעונת החורף."*

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>תחשיב</u>

חלופה א' – בהתאם לאמור בשומתנו הננו בכלל דעה כי אין השבחה במקרקעין נשוא חוו"ד.

באם לא תתקבל חלופה א', להלן תחשיב השבחה – חלופה ב'

מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
ג'קוזי	5.33	0.35	1.9
מרפסת גג	61.67	0.2	12.3
סה"כ זכויות בנייה בקומת גג במצב קודם			**14.20**
מצב חדש - תכנית תא/3616א			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
בריכת שחייה	10	0.35	3.5
מרפסת גג	57	0.2	11.4
סה"כ זכויות בנייה בקומת גג במצב החדש			**14.90**
הפרש זכויות הבנייה בין 2 מצבי התכנון			**0.7**
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
ההשבחה			**₪ 17,500**
היטל ההשבחה			**₪ 8,750**

8. <u>שומה</u>

לאור המפורט בהרחבה בשומתנו, הגענו לכלל מסקנה כי לא קיימת השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3616א' במקרקעין הידועים כדירת מגורים בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף, ברחוב עמנואל הרומי 10, בתל אביב, הידועה כתת חלקה 18, חלקה 269 בגוש 6214, תל אביב – יפו.

לחילופין וככל שלא תתקבל טענתנו העיקרית, ההשבחה, ככל שקיימת, מסתכמת ב-17,500 ₪.

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>מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 13.08.2026:</u>

1. בהמשך לשומתנו שנערכה לנכס שבנדון (מס' 21361 מיום 11/06/2026), קיבלנו לאחרונה באמצעות המייל את השומה האחרת של דני טרשנסקי וגיא אימבר, שמאי מקרקעין.
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 פסק דין בבר"ם 1975/24 ובבר"ם 25-04-25226 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'. בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת ה ייתה 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. בתיק דנן עסקינן במכר דירה בקומה העליונה בבניין מגורים שנבנה בהתאם להוראות תכנית רובע 3. הדירה שבנדון נמכרה בתאריך 21/07/2019 , בטרם הופק היתר הבנייה לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת. כידוע, תכנית רובע 3 מאפשרת הקמת בריכות שחייה בגג העליון. בפועל, בעת מימוש הזכויות בדרך של היתר מס' 20-0250 מיום 30.05.2020 לא נוצלה האפשרות להצמדת הגג לדירה והקמת בריכת שחייה בגג, אך האפשרות התכנונית עודנה קיימת, מכוח תכנית תא/ 3616א', ומשכך, במימוש בדרך של מכר, חויבה על ידי המשיבה בהיטל השבחה.

4. נזכיר עתה כי כחלק מהליך הפקת היתר הבנייה הנ"ל, ניתנה ביום 13/07/2020 החלטתו של כב' השמאי המכריע בתיק דנן. כלל העקרונות שנקבעו בהחלטה זו הוטמעו גם בחוות הדעת, למעט טענות המשיבה שהועלו בכתב ערר ואלו שנתקבלו בהחלטה בעניין לויתן.

5. כאמור וכמפורט בשומת המשיבה, תכנית רובע 3 התירה לראשונה הקמת בריכות שחייה במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג התחתונה והעליונה. מימושה של בריכת שחייה מאפשר שיפור משמעותי לדירה כולה. במקרה שלנו, דירת גג באזור הצפון הישן של תל אביב, באזור "פריים – לוקיישן", הכוללת מרפסת גג פרטית עם זכות סטטוטורית להקמת בריכת שחייה בנויה, נהנית מיתרון שיווקי וכלכלי אדיר.

6. השוק מתמחר פרמיה משמעותית (העולה עשרות מונים על עלויות ההקמה והחיזוק) עבור נכסי יוקרה הכוללים בריכת שחייה פרטית על הגג. הטענה ל"חוסר כדאיות כלכלית" בנכס שהתמורה החוזית שלו בשנת 2019 עמדה על כ 11.75- מיליון ₪, היא טענה מנותקת ממציאות שוק דירות היוקרה בעיר. מעבר לכך, תרומת בריכת השחייה אינה מתמצה בשטח הבריכה בלבד, אלא משביחה את כלל שטח הגג הצמוד, וזאת בשל השיפור ברמת ההנאה, השימושיות והיוקרה של הנכס.

7. בנסיבות דלעיל, אופן חישוב ההשבחה נערך בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים, ובהן החלטת כב' השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 7113/12 , שם נקבע מקדם השבחה בשיעור של 15% (מגלם גם עלות עודפת ככל וקיימת) לשטח של 60 מ"ר הכולל הן את בריכת השחייה והן את שטח מרפסת הגג, והחלטת כב' השמאית המכריעה רינת וויס רביב, בגו"ח 6213/419 , שם קבעה כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 15% ביחס למלוא שטח המרפסת.
בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון להרחיב בשנית בעניין המקדם שנקבע.
יוער עוד, כי ההחלטות המכריעות שצוטטו בשומה האחרת לעניין אופן החישוב קבעו כולן הפוך משומת המבקשים הטוענים להעדר השבחה. מקדם השבחה בטווח שנע בין 10% עד 15% משטח הבריכה, מכירים בכך שבריכת השחייה היא רכיב משביח.

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. במסגרת חלופה ב', שמאי המבקשים מבודדים שטח של 10 מ"ר בלבד לבריכה, וממנו מקזזים 5.33 מ"ר בגין הג'קוזי שהותר, ומבקשים להחיל את ההשבחה רק על הדלתא – 0.7 מ"ר אקו' בלבד. בריכה וג'קוזי הם מוצרים שונים ולא מוכרת לנו אף החלטה שעשתה את הקיזוז הנ"ל. הוספת בריכת שחייה אינה משביחה רק את "קובייית המים".

קיומה של בריכת שחייה משנה את אופייה של הדירה בכלל ושל מרפסת הגג כולה בפרט, הופך אותה לאזור פנאי ונופש פרטי (Pool Deck) ומשביח את השימוש, היוקרה, וההנאה מכלל השטח במרפסת הגג העליונה. על כן, קביעת מקדם השבחה של 15% על כלל השטח (כ- 66.99 מ"ר), כפי שבוצע בשומת המשיבה, היא הדרך הראויה והשמרנית לבטא את עליית השווי של מרפסת הגג.

9. מעבר לכך, הניסיון לבצע תחשיב מתמטי של "קיזוז שטח ג'קוזי משטח בריכה" חוטא למציאות. פוטנציאל לבריכת שחייה בנויה (הדורשת היערכות קונסטרוקטיבית ועומסים משמעותיים) מהווה קפיצת מדרגה בשווי הנכס, השונה מהותית מהצבת ג'קוזי (לעיתים יביל או חצי- יביל). המעבר ממצב תכנוני בו ניתן להניח מתקן מים נקודתי למצב בו הדירה מוכרזת כ"פנטהאוז עם בריכת שחייה" יוצר השבחה מובהקת, כפי שחושבה על יד י המשיבה.

10. **<u>לסיכום</u>** : אף לאחר שקראנו את האמור בשומה האחרת שהוגשה מטעם הבעלים, ולאחר עיון חוזר בשומה המקורית,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 הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 16.08.2026:</u>

<u>מבוא / כללי</u>

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

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו בתאריכים 31.07.2026, 04.06.2020 [במסגרת תיק מינוי 957-2020].

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' עגורן דלרסיז ע.ה בע"מ, ח.פ. 515662344.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירה בקומה חמישית עם הצמדת מרפסות גג.

<u>הבניין</u>: בבניין מגורים משופץ, שעבר תמ"א 38 חיזוק ותוספת לבניין קיים.

הבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו – 4 קומות מרתף.

בבניין 18 תתי חלקות (בנסח רישום), ו – 16 דירות מגורים על פי תשריט היתר בניה עדכני.

בבניין קיימת מעלית נוסעים.

<u>גוש</u>: 6214 <u>חלקה</u>: 269 <u>שטח רשום</u>: 598 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 19 <u>תקנון</u>: מתוקן.

<u>תת חלקה</u>: 18 <u>תיאור</u>: דירה <u>קומה</u>: 5 <u>שטח רשום</u>: 154.70 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 155/1752.

<u>הצמדות</u>: סימונים בתשריט 18 א' + 18 ב', תיאור: מרפסות, בשטחים 35.90 מ"ר + 62.4 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית תא/3616א' רובע 3	24.01.2018	251,233 ₪	0 ₪ לחלופין 17,500 ₪

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם המכר נכרת ביום 21.07.2019 [בהיתר הבניה - הדירה מהווה יחידה מס' 16 לה צמודה מרפסת גג בשטח 66.995 מ"ר].

<u>מהות השבחה לגישת שמאי המשיבה</u>: האפשרות להקמת בריכת שחיה במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג התחתונה והעליונה. בריכת השחייה לא מומשה בהיתרים קודמים. שיפור תכנוני משמעותי לדירה כולה. למען הזהירות הובא בחשבון פוטנציאל הבריכה במקדם השבחה של 15% משטח מרפסת הגג העליונה.

<u>מהות השבחה לגישת שמאי המבקשת</u>:

<u>חלופה א'</u> – לא חלה השבחה (ראה פירוט נרחב בחוות דעתם, אינטנסיביות השימוש / התועלת בבריכה נמוכה מתועלת מרפסת גג).

<u>חלופה ב'</u> – הפרש התרומה הכלכלית בין בריכת שחייה במצב החדש לבין ג'קוזי במצב קודם.

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

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

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

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

קראתי את תגובת חברי.

<u>חוזה מכר</u> – הסכם מותלה לקבלת היתר בניה. בהיתר הבניה קיים ג'קוזי ולא בריכת שחיה ולפיכך לא קיימת השבחה, כפי שנקבע בהחלטת החת"מ.

<u>חלופה ב'</u> – כפי שטענתי, לא קיימת השבחה בגין בריכות שחייה על גגות בתים ראה הרחבה בשומה, רואים חברה רצינית הכינה ג'קוזי בלבד בחוזה המכר ובהיתר בניה. הצמדת גג עליון אינה מכח תכנית רובע אלא מכח חוק מקרקעין. ובניית ג'קוזי אינה מחייבת בהיתר בניה ובהיטל השבחה ולפיכך לא קיימת השבחה.

<u>לטענת חברי, שבריכה משביחה ביחס לג'קוזי</u> – אין הבדל בין ג'קוזי לבין בריכה להשבחת הנכס.

<u>מצב קודם</u> – ניתן לעשות מרפסת גג עם ג'קוזי. מצב חדש מרפסת עם בריכת שחיה. מדובר בבריכת שחיה קטנה.

<u>מר יונתן לוי שמאי 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>:

<u>טענת סף משפטית</u>, הסכם מותנה לא רלוונטי. היטל השבח למוכר, המוכר מוכר מה שרוצה עם תנאי מתלה. במועד קובע אפשר לבנות בריכה ולכן בחירה סובייקטיבית של המוכר שעשה היתר שינויים בהכרח יכלה לכלול גם בריכת שחיה.

<u>חלופה ב'</u> – בכל השומות שאני מכיר מימוש בריכת שחיה גררה השבחה. בריכות הכוללות בריכה משפיע על שווי כל הבית. המקדם שלקחנו זהיר ושמרני. בחירת המבקש לשלב ג'קוזי ולא בריכה לא גורעת מהזכות שמקנה התכנית ובטח במועד הקובע לפני ההסכם ובחירה שלו.

<u>לטענה צריך לקזז את הג'קוזי</u> – הינה טענה שאינה נכונה, היות ומדובר במוצרים שונים לגמרי. ישנם החלטות של ועדות ערר גם ג'קוזי במבנה קשיח צריך היתר בניה, נזכיר שהיטל השבחה נבחן מתכנית מצב קודם לתכנית במצב חדש. במצב קודם אין ג'קוזי. גם מחסן קל מותר לשים בגג אולם לא מקזזים. ולכן, מדובר במוצרים משלימים ולא מנוגדים שצריך לקזז אותם.

פעם יזם ממש עם בריכה ופעם בלי בריכה זה עניין סובייקטיבי.

בעיר בת ים יש החלטה שהייתי צד לה בבניין של תוספת וגב' אווילין דוידסון קבעה השבחה והיו"ר התיר את החלטתה.

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

לצערי חברי טועה ומטעה, הרי אין מדובר על מוצרים משלמים, מדובר באפשרות שימוש בגג עליון גם זה שייך למבקש, הוצמד למבקש, ואין הבדל בשימושים אם יש בריכת שחיה או ג'קוזי, ככל הידוע לי בעיר תל אביב אין חובת היתר בניה להוצאת ג'קוזי על הגגות. לכן לא ברורה טענת חברי שצריך היתר בניה.

יש מקרה ייחודי שאפשר לבחון את טעמי השוק, אין ספק שאם חברת הבניה יכלה להרוויח מבריכה היתה בונה בריכה ולא ג'קוזי. צריך חיזוקים רבים להפוך מג'קוזי לבריכה מאיינות את השבחה ככל שקיימת. אין המדובר בבניה חדשה אלא בתוספת.

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

הכרעה:

בעניינו בחינת השבחה, הנובעת ממכר של דירת מגורים בקומה חמישית, בבניין שחוזק שופץ ונוספו בו קומות ויחידות דיור, בהיתר בשנת 2020, אשר ידוע בכתובת עמנואל הרומי 10 בתל אביב - יפו.
הדירה הנדונה, מהווה את תת"ח 18, כאמור דירה בקומה חמישית בבניין. הדירה נבנתה במסגרת תוספת הקומות/יחידות הדיור, בהתאם להיתר האמור.
הדירה הנדונה מהווה דירה בקומה העליונה בבניין.
בגין מכר זה, הוציאה הועדה המקומית תחת ידה שומת השבחה, בגין מרכיב אפשרות בניית בריכת שחיה בגג העליון של הדירה, זאת מכח תכנית תא/3616א', תוך שלטענתה מאחר ובמסגרת המימוש בהיתר הבניה לחיזוק ותוספת הבניה בשנת 2020, לא נוצלה האפשרות להצמדת הגג לדירה ולא נוצלה אפשרות הקמת בריכת השחיה, ואולם האפשרות התכנונית עודנה קיימת, אזי יש להביאה בחשבון במסגרת המימוש הנדון של המכר. לכן, בגין אפשרות תכנונית זו, ערכו את שומת ההשבחה הנדונה.

לטענת המשיבה, הדירה הנדונה נמכרה בטרם הוצאת היתר הבניה האמור. בהתאם להיתר הבניה מרפסת הגג צמודה לדירה. לדירות עם גג צמוד יתרונות ברורים והשימושים האפשריים בגג, מהווים חלק אינטגרלי מהשימוש בדירה.
מאחר ותכנית תא/3616א' התירה לראשונה הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג הצמודה לדירות, מאחר ובריכה כאמור לא מומשה בהיתר ומאחר והקמת בריכה מהווה שיפור תכנוני משמעותי לדירה כולה ותורמת לשוויה, הביאו בחשבון, על הצד הזהיר לעמדתם, כי תרומת הפוטנציאל לבריכה נאמד במקדם השבחה של 15% משטח מרפסת הגג העליונה.
בתחשיבם הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪ כבהחלטתי הקודמת ושטח מרפסת גג של 66.99 מ"ר.
ע"פ תחשיבם בהתאם למתודולוגיה זו, קיבלו כי ההשבחה החלה בגין מרכיב זה של פוטנציאל להקמת בריכת שחיה הינה בסך של 251,233 ₪.

עמדת שמאי המבקשת מאידך, היא כי התכנית אינה משביחה.
לטענתם, שמאים מכריעים קבעו כי בגין מרכיב זה של אפשרות הקמת בריכת שחיה, לא חלה השבחה (הפנו למספר שומות מכריעות). עוד לטענתם קיימת חוסר כדאיות כלכלית בהקמת בריכת שחיה ואולם קונקרטית במקרה הנדון ניתן היתר לבניית ג'קוזי במרפסת הגג של הדירה (בשנת 2023). לפיכך טוענים כי גם אם מבחינת תכנונית ניתן להקים בריכת שחיה, הרי שבפועל היזם בחר לממש הקמת ג'קוזי שאינה מחויבת בהיטל השבחה, על פני הקמת בריכה. מדובר ביזם ותיק ובעל ניסיון בפעילות יזמית בעיר ת"א, אשר שקלל את מכלול השיקולים התכנוניים והכלכליים ובחירתו בבניית ג'קוזי ולא בבניית בריכה, מעידה על חוסר הכדאיות הכלכלית שבבניית בריכת שחיה. יתרה מכך טוענים, שבמסגרת חוזה המכר סוכם כי הגג יחוזק למטרת בניית הג'קוזי. מכאן כי הקמת בריכה תצריך חיזוק הגג בשנית, זאת לאור השינוי בעומסים.
אשר לאופן חישוב ההשבחה, שמאי המבקשת חולקים על אופן חישוב ההשבחה שנערך בשומת המשיבה, לפיו ההשבחה חושבה במקדם השבחה של 15% שהוחל על כל שטח מרפסת הגג. לטענתם אין שום שינוי בשטח מרפסת הגג באם נבנה בו ג'קוזי או שמא תיבנה בריכה. על כן, הציגו תחשיב חלופי, ככל שטענתם לאי קיומה

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

של השבחה לא תתקבל. בתחשיבם הביאו בחשבון במצב קודם את שטח הג'קוזי במקדם 0.35 ואת שטח יתרת מרפסת הגג במק' 0.2 ובמצב החדש שטח בריכה של 10 מ"ר[7] במק' 0.35 ואת יתרת מרפסת הגג במקדם 0.2.
בהתאם לתחשיבם ההשבחה מסתכמת ב-0.7 מ"ר אקו' ולפי 25,000 ₪ למ"ר מבונה ב-17,500 ₪.
עוד לטענת שמאי המבקשת מאחר ומדובר בהסכם מכר שכולל תנאים מתלים, ובאחד מהם היו הוצאת היתר בנייה, הרי המכר מתגבש רק בהוצאת היתר הבנייה.
ביום התגבשות התנאים היה מאושר היתר בנייה הכולל ג'קוזי בקומת הגג לפיכך, באם קיימת השבחה , הרי ההשבחה מתמקדת בהגדלת שטח הג'קוזי בכחמישה מ"ר.
בנוסף הפנו וציטטו מהחלטת ועדת ערר תא/ 1291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בסוגיה זו.

במכתב תגובתו לשומה האחרת, עמד שמאי המשיבה מאחורי שומתו.
לטענתו, המכר הנדון נערך לפני הוצאת ההיתר. הבחירה בג'קוזי הינה סובייקטיבית ובכל מקרה אינה רלבנטית למועד הקובע. כמו כן, הפניית שמאי המבקשת לשומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בין שטח בריכה נטו, רק מעידה כי אכן מדובר במרכיב משביח. לטענתו, בריכה וג'קוזי אינם אותם מוצרים. בריכה אינה משביחה רק את "קובייית המים" כפי שקיימת בג'קוזי, אלא משנה את כל אופייה של מרפסת הגג ולמעשה את אופייה של הדירה כולה ומשביחה אותה. לטענתו, מדובר במעבר ממצב תכנוני בו ניתן להניח מתקן מים נקודתי (לעיתים יביל או חצי יביל) למצב בו הדירה מוכרזת כ"פנטהאוז עם בריכת שחייה". לפיכך, נוצרת השבחה מובהקת, אשר חושבה על ידו במקרה זה על הצד הזהיר.

במעמד הדיון חזרו שמאי הצדדים על עמדותיהם.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן החלטתי:

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה ערך את שומת ההשבחה בגין מכר הדירה הנדונה, כאילו מדובר במכר "רגיל" של דירה בנויה בקומה עליונה בבניין, לאחר אישורה של תכנית תא/3636', המתירה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג.
להבנתי במקרה דנן, אין זה נכון לבחון כך את ההשבחה, שכן בענייננו לא מדובר במכר "רגיל" של דירה בנויה, אלא במכר של דירה שעתידה להיבנות. בכלל זה הסכם המכר הנדון כולל תנאים מתלים שביניהם קבלת היתר בניה ומפרט טכני של הדירה העתידית.
לפיכך, לא ניתק לנתק בין פעולת המכר עצמה, מכלל המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מפעולת המכר.
כפי שבעת מכר בו קיים תנאי מתלה לא מתגבש המימוש אלא רק לאחר קבלת ההיתר (פעולת המכר לא עומדת בפני עצמה ללא תלות בתנאי המתלה) כך גם בענייננו, לא ניתן לנתק את פעולת המכר עצמה, מכל המסמכים הנלווים להסכם בין הצדדים, שכולל בין היתר את התנאי המתלה ואת המפרט הטכני (ולאחר מכן את התוספת למפרט הטכני) של הדירה.
מאחר ולא מדובר במכר "רגיל" של דירה בנויה אלא במכר של דירה עתידית, ובידינו מסמכים נלווים להסכם המכר הרי שברור לנו מהפירוט הנרחב של המפרט הטכני של הדירה הנדונה, שבמפלס הגג העליון תוכננה בניית ג'קוזי, לרבות תכנון קונקרטי של נשיאת העומסים התואמת לו, במפלס הגג.
לפיכך לעמדתי, לא ניתן להתייחס לדברים כאילו נתונים אלו כלל לא קיימים.

---

[7] הפנו ל-3 החלטות שמאים מכריעים שקבעו השבחה לפי שטח בריכה נטו ולמספר היתרי בניה שבהם התבקשה בנייה של בריכות שחיה בשטח שנע בין כ-8 מ"ר ל-18 מ"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

אמנם מבחינה כרונולוגית, פעולת המכר עצמה בוצעה לפני שהוצא היתר, אולם פעולת המכר גובתה במגוון מסמכים נלווים שביניהם מפרט טכני ותוספת למפרט הטכני - קונקרטיים לדירה. לכן, יש להביא בחשבון את מכלול הנתונים הידועים לנו, המהווים חלק מהמכר הנדון.
עוד לעניין זה, אדגיש כי בחינתי היא בהתאם להסכם המכר, המהווה את המימוש הנדון, לפיו[8] אני מבין כי תוכננה בניית ג'קוזי ובכלל זה תכנון החיזוק של מפלס הגג על מנת שיוכל לשאת את העומסים הנדרשים בגין הקמת הג'קוזי

<u>תוספת למפרט מכר</u>
<u>פרויקט עמנואל הרומי 10 תל אביב, דירה 16</u>

בין עגורן דלרסיז ע.ה. בע"מ
ח.פ 515662344

לבין
דויד גל ת.ז. 054566823
ואופירה גל ת.ז. 055413348

תוספת זו מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד מהסכם הרכישה שעתיד להיחתם בין הצדדים.

10. **<u>גג מחוזק לגקוזי (4-5 טון)</u>** בכפוף לתכנית ואישור מהנדס הבנ"ן

10.1 הגג יחוזק במקום בו יונח הגקוזי לנשיאת העומס הנ"ל עפ"י ובכפוף לתוכנית מהנדס הבניין.

10.2 מיקום הגקוזי יסופק ע"י הלקוח, בכפוף להנחיות ולאישור הקונסטרוקטור, בכתב, לא יאוחר מ 30 ימים לאחר חתימת הסכם המכר.

כאשר העובדה כי היתר להקמת הג'קוזי ניתן בשנת 2023, אינה רלבנטית להחלטתי.
באותה מידה הייתי מביא בחשבון את הסכם המכר לרבות התנאים שבו והתכנון להקמת הג'קוזי, גם אם בסופו של יום לא היה מבוקשת בשלב מאוחר יותר, הקמת הג'קוזי ולא היה ניתן היתר להקמתו.

[8] **לפי התוספת למפרט הטכני המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה**

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>מהות ההשבחה</u>

הצדדים נוקטים בגישה קוטבית. בעוד שלגישת שמאי המשיבה אין שום רלבנטיות לעניין תכנון והקמת הג'קוזי, לטענת שמאי המבקשת התכנון והקמת הג'קוזי הם הסיבה לכך שבמקרה דנן לא חלה השבחה. לשיטת שמאי המבקשת, מדובר באותו מוצר ובאותה הנאה/תרומה לשווי של המרפסת הגג, בין אם המוצר הוא ג'קוזי ובין אם הוא בריכת שחיה קטנה.

לעניין המשקל שיש לייחס לתכנון הקמת הג'קוזי התייחסתי לעיל, אולם בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, אני בדעה כי הפוטנציאל הקיים מעצם האפשרות להקמת בריכת שחיה, אפשרות שהוקנתה לראשונה בתכנית תא/3616א', מהווה גורם משביח.

ויודגש, עצימות ההשבחה יכולה שתהיה שונה בין מקרה אחד למשנהו, אולם ככלל, שעה שהתכנית הקנתה אפשרות להקמת בריכת שחיה, אשר אין חולק כי היא מוסיפה לשווי הנכס והופכת אותו לנכס ייחודי ויוקרתי במיוחד, הרי שבכך היא מוסיפה זכות שלא הייתה מוקנית קודם לכן בתב"ע (יתכן בהקלה שלעצמה מחייבת בתשלום היטל השבחה) ובכך היא משביחה.

עוד יודגש, כי ההשבחה נאמדת בהתאם לפוטנציאל הגלום בהקמת בריכת שחיה, דהיינו גם אם לא הוקמה בפועל וגם אם למשל, באופן סובייקטיבי הוחלט לתכנן במרפסת הגג ג'קוזי.

<u>עצימות ההשבחה בכלל, ובמקרה הנדון בפרט</u>

כפי שציינתי לעיל, אני בדעה כי האפשרות שהוקנתה לראשונה בתכנית תא/3616א' להקמת בריכת שחיה, מהווה לכשעצמה מרכיב משביח. כפי שעוד ציינתי עצימות ההשבחה יכולה להשתנות בין מקרה אחד למשנהו. בענייננו המימוש הוא במכר.

הקמת בריכת שחיה על גגות עליונים בתחום תכנית רובע 3 בת"א אינו "מוצר" שכיח.

הקמת הבריכה טומנת בחובה עלויות לא מבוטלות, מצריכה חיזוק ויכולת נשיאת גבוהה של עומסים, מצריכה קבלת אישור בעלי הזכויות בבניין. זאת ועוד, סביבת הנכס, גובה הקומה בה מצוי הגג העליון, כמו גם חלופת הבניה (תוספת/הריסה ובניה מחדש), גם הם מהווים משקל במידת ההיתכנות/הודאות, למימוש האפשרות לבניית הבריכה. לראיה לא מדובר ב"מוצר" המבוקש לבניה באופן תדיר ושכיח (כפי שמבוקש למשל ב"מוצרים" אחרים, אף הם "נושאיים" כדוגמת מרתף בצמוד קרקע או חדר יציאה לגג בדירות עליונות).

יתרה מכך, גם כאשר מבוקשת בנית בריכה, שטח הבריכה משתנה ממקרה למקרה.

אשר על כן, מדובר באפשרות שהודאות/ההיתכנות למימושה, חלקית ולא מלאה. מדובר אמנם מחד, בפוטנציאל להשבחה, אך מאידך, באין ספור משתנים שיכולים להעיב על הוצאת פוטנציאל זה, מהכח אל הפועל.

במקרה הספציפי, העובדה שתוכננה הקמת ג'קוזי לרבות תכנון עומסים ספציפי לאותו מתקן (4-5 טון), מעיבה עוד יותר על מידת הודאות/ההיתכנות למימוש הפוטנציאל הגלום באפשרות הקונקרטית להקמת בריכה.

להבנתי, מאחר ומדובר מחד, בפוטנציאל תכנוני שהוקנה לראשונה בתכנית תא/3616א', אך מאידך, עם מידת ודאות לא גבוהה/שכיחה למימושו ומאחר ומדובר במימוש במכר וכן מאחר ומדובר בהיטל השבחה, אני בדעה כי הדרך הנכונה ביותר לקביעת ההשבחה במקרה מסוג זה, היא בחלוקת ההיטל בין שלב המכר, בו כאמור כבר מתקיים פוטנציאל השבחה של ממש, לבין שלב ההיתר, בו כל המשתנים "הלא ודאיים" הקיימים בשלב המכר, קורמים עור וגידים, בבחינת כי נוצרת להם ודאות מלאה (כך למשל בעת קבלת היתר כבר נשמעו התנגדויות, שטח הבריכה המבוקש ידוע וכיו"ב).

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

לעניין חלוקת ההיטל בין שני שלבי המימוש ולעניין חיוב בהיטל השבחה בתנאי אי ודאות אפנה להחלטת ועדת ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (ניתנה ביום 16.07.2025) ולפס"ד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו - עמ"נ (ת"א) 28867-04-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מירה גל[9].

<u>להערכתי, בהחלת מתודולוגיית החיוב כאמור, נשמרים העקרונות הבאים:</u>

א. נקבעת השבחה לפוטנציאל תכנוני שהוקנה לראשונה בתב"ע הנדונה.

ב. ההשבחה נאמדת באופן חלקי המותאם למימוש במכר ולנסיבות הספציפיות של כל מקרה ומקרה.

ג. ככל ובעתיד תתבקש הקמת בריכה, יגבה היטל השבחה בגין המימוש המבוקש, תוך שבמקרה של המימוש העתידי, הודאות היא מלאה ולא תיאורטית.

ד. במסגרת המימוש העתידי, ככל שיהיה, גביית המס תשקף מס אמת, תוך שיקוזז ממנה היטל ההשבחה שנגבה בעת המכר.

ה. הגביה החלקית בשלב המכר, הוגנת כלפי הקונה. ככל שיהיה מימוש עתידי בהיתר, יגבה היטל השבחה משלים למימוש המבוקש, ובכך הקופה הציבורית לא תינזק. בסופו של יום, ככל שיהיה מימוש עתידי יגבה היטל השבחה מלא לפי המימוש המבוקש (מס אמת).

ו. מאידך גביה מלאה של היטל השבחה לעת המכר, אינה הוגנת כלפי הקונה ועלולה להתברר כגביה בעודף, באם לא תתבקש כלל בניית בריכת שחיה (בשים לב שכפי שצוין לעיל בניית בריכת שחיה אינה מהווה "מוצר" שכיח).

<u>לאחר שהבהרתי את רוח הדברים, להלן החלטתי במקרה הנדון:</u>

כאמור איני סבור שנכון להתעלם מסוגיית התכנון של הג'קוזי ותכנון נשיאת העומסים הנלווים לו, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה (ואף התבקשו לבניה בפועל לפי התכנון, בהיתר מאוחר יותר).

לכן, אני מקבל את תחשיב המשיבה באופן חלקי בשני מובנים:

א. ההשבחה לא תחושב לפי מלוא שטח מרפסת הגג, אלא לפי שטח מחצית משטח מרפסת הגג. אני בדעה כי נוכח שטח המרפסת הקיים (כ-67 מ"ר) סביר לקבוע כי שטח של כמחצית מהמרפסת ישמש את הבריכה ואת השטח שסביבה, המהווה חלק אינטגרלי ממנה (משקף שטח בריכה בגבולות 12-10 מ"ר ושטח נלווה בסמיכות לבריכה, המהווה חלק אינטגרלי ממנה, בגבולות 20 מ"ר)

ב. תחשיב ההשבחה של המשיבה נערך כקביעת ההשבחה המלאה מהאפשרות להקמת הבריכה.

מאחר וכאמור אני בדעה כי יש להחיל במקרה זה חלוקה של ההיטל בין שלב המכר לשלב ההיתר, ולאור התכנון של הג'קוזי והעומסים הנלווים לג'קוזי (שהינם נמוכים יותר מהעומסים הנדרשים בעת הקמת בריכת שחיה) אני בדעה, כי לשלב המכר יש לקבוע את ההשבחה במקרה זה לפי חלקיות בשיעור של 30% בלבד. היתרה כאמור תיגבה בעתיד, ככל שיבוקש מימוש של בריכת שחיה בפועל.

[9] **ראה הערתי בהמשך.**

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

<u>הערת הח"מ</u>

אני ער לעובדה שבפסה"ד מדובר בזכויות מעין מוקנות בעוד שבענייננו הזכויות מוקנות. אולם, גם בפסה"ד מובהר במפורש שמדובר בזכויות מעין מוקנות עם "גשר ברזל" שמוביל אליהן.

כמו כן, לעמדתי **מהות העניין** אינה ההגדרה עצמה אלא **סוגיית אי הודאות**. בין אם מדובר באי ודאות תכנונית ובין אם מדובר באי ודאות אחרת (למשל לאור תכנון דירתי מסוים שמעיב על האפשרות להקמת בריכת השחיה), אני בדעה כי אין זה נכון להשית היטל השבחה מלא, כאילו מדובר בזכויות מוקנות עם ודאות מלאה למימושן. כל זאת כאמור גם נוכח ההבנה שבעת מימוש ודאי בהיתר, תיגבה יתרת היטל ההשבחה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

בהתאם להסכמת הצדדים ולהחלטתי הקודמת יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה</u>

מהות	**מ"ר/₪ /%**
שטח מרפסת בגג העליון	67
שטח מרפסת גג לחישוב ההשבחה	33.5
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה ב-₪	25,000
השבחה ב-₪	125,625
השבחה לעת המימוש במכר (אי ודאות/היתכנות)	30%
השבחה ב-₪	**37,688**
היטל השבחה לתשלום ב-₪	**18,844**

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה : 18, חלקה : 269 גוש : 6214, דירה מס' 16 (בהיתר הבניה), רחוב עמנואל הרומי 10, שכונת "הצפון הישן", תל אביב, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם המכר נכרת ביום 21.07.2019, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3616א'	**24.01.2018**	**₪ 37,688**	**₪ 18,844**

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 24.08.2026

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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