אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

שומה מכרעת בעניין :

היטל השבחה בגוש 6214, חלקה 83

רח' קורדובה 3

שכונת "הצפון הישן-החלק הצפוני"

רובע 3, תל אביב - יפו

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

לכבוד:

<u>המבקשת</u>: בסט 4 איי ג'י פיתוח בע"מ
באמצעות השמאי, מר דן טרשצנסקי
בדוא"ל: dani@ktap.co.il

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
באמצעות השמאי, מר ברוך דוד
בדוא"ל: bar_dav@zahav.net.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, גוש 6214, חלקה 83,
<u>רח' קורדובה 3, שכונת "הצפון הישן-החלק הצפוני", רובע 3, תל אביב-יפו</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכנית, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה מס' 1462-22.

<u>כללי</u>:

1.1 <u>הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן</u>:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 18/11/2025, שערך מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין (להלן שמאי המשיבה) ותגובתו לשומת המבקש בתאריך 13/02/2026.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 12/01/2026, שערכו ה"ה דני טרשנסקי, אסתי עמר מצגר ונטע רביב אגמון, שמאי מקרקעין (להלן שמאי המבקשת).

1.2 בתאריך 23/04/2026 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך בתאריך 15/04/2026, ע"י החת"מ.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
תא/3616א'	09/01/2018	7668	24/01/2018

[1] הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com **E-mail: misrad66@gmail.com**

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי הכולל 11 יח"ד ומיועד להריסה ובנית בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, 18 יח"ד.
גוש מוסדר	6214
חלקה	83
שטח החלקה	482 מ"ר
זכויות קנייניות	חכירה
כתובת	רח' קורדובה 3, שכונת "הצפון הישן- החלק הצפוני", רובע 3, ת"א-יפו

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה חלקה עליה בנוי בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי בשכונת "הצפון הישן-החלק הצפוני", רובע 3, בעיר תל אביב- יפו.

השכונה מוגדרת כשטח שבין נחל הירקון בצפון ועד שד' בן גוריון בדרום, ומרח' אבן גבירול במזרח ועד הים התיכון במערב. החלוקה האדמיניסטרטיבית של העירייה מגדירה את "רובע הצפון הישן" כחלק שמצפון לשדרות בן-גוריון ואת החלק שמדרומו כ"רובע מרכז תל אביב".

רח' קורדובה הינו רחוב ללא-מוצא המתחבר ממערב לרחוב ארבע ארצות. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים ו/או חזית מסחרית. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

לחלקה 83 צורה רגולרית דמוית מלבן בעלת חזית דרומית באורך של כ- 17 מ' לרח' קורדובה, עומקה כ- 28 מ'. שטחה הרשום 482 מ"ר.

במרכז החלקה נמצא בניין מגורים ותיק שנבנה בתחילת שנות ה-50' של המאה הקודמת הבנוי שלד בלוקים ובטון עם גג שטוח ומעלית פנימית שנוספה לבניין. מצבו הפיזי של הבניין תואם לגילו.

הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המשמשת כמחסן/ארכיון מוצמדת למשרד, קומת מרתף חלקית המשמשת כמשרד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית, סה"כ 11 יח"ד.

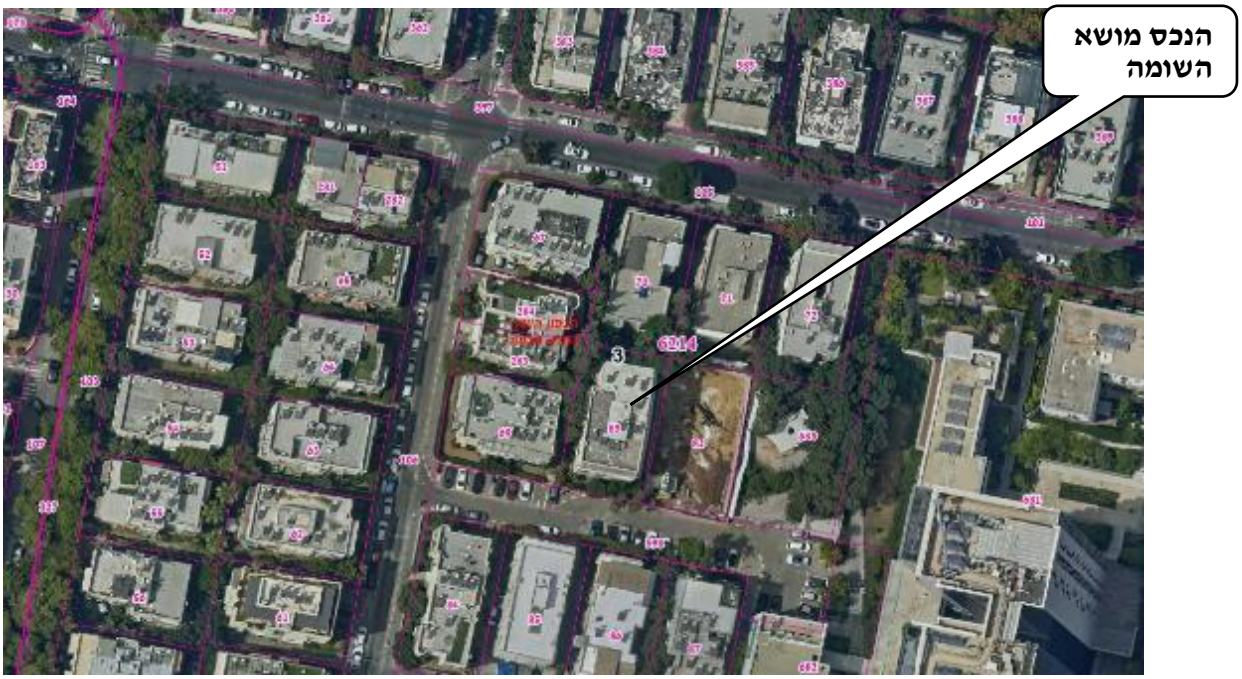
עפ"י תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 20221462 אושרה בקשה להריסת המבנה הקיים והקמה של בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

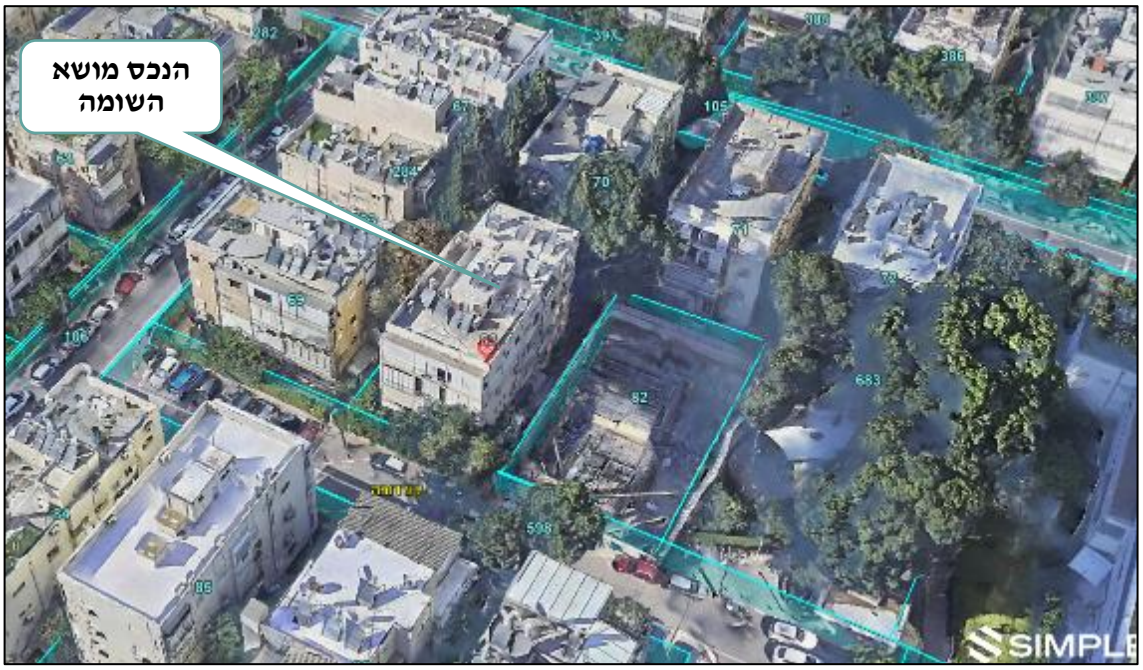
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>מבט מעין הציפור על הנכס:</u>



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, נסח מס' 413619 מיום 16/12/2025 עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6214, חלקה 83, תל אביב-יפו.
- שטחה הרשום של החלקה 482 מ"ר.
- הנכס בבעלות אחוזת חלקה 83 בגוש 6214 בע"מ בשלמות.
- **קיימות הערות אזהרה תמ"א 38 לטובת** ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ.

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	תאריך פרסום	י.פ	מהות
58	04/01/1940	976	החלקה מסווגת ביעוד "**אזור דירות I**" התוכנית מתירה הקמת בניין בן 3 קומות בשטח של 35% לקומה, סה"כ 105%. תותר הקמת קומת מרתף וקומת ביניים. **קווי בניין**: חזיתי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'.
61	18/02/1945	1389	הנכס מסווג ב"**אזור מגורים 1**". **זכויות הבניה**: אחוזי הבניה עד 35% בקומה, סה"כ 3 קומות.
76	08/02/1951	140	התוכנית מתירה תוספת בנייה על גגות מבנים קיימים בני 2-3 קומות לצורכי מגורים לכל בניין בו **אין קומת עמודים.**
286	28/02/1952	216	התוכנית קובעת שטח מגרש מינ' 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרה שבוצעה. הועדה רשאית לתת היתר בניה לשטח קטן מ- 500 מ"ר ולהתנות מתן היתר בבניה בקיר משותף.
1680	10/12/1981	2770	התוכנית מתירה הקמת **חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו ליח"ד עליונה,** בתנאי שהגג הינו קומה חלקית והיציאה לחדרים במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד החדר.
מ'	21/06/1982	2829	**התוכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בנייה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

התוכנית	תאריך פרסום	י.פ	מהות
			<u>הוראות התוכנית:</u> • לאחוזי בניה בקומה בבניין מגורים הינם עד 38%, יתווספו 7% לאחוז הבניה המותר בקומה. • לאחוזי בניה בקומה בבניין מגורים הינם 39%, 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. • התוספת לקומה חלקית תהיה יחסית לתוספת לקומה שלמה. **<u>הוראות בניה בהתאם לנספח[3]:</u>** **שטח מגרש מינ'** : 500 מ"ר. **מס' קומות מירבי:** 4 מעל ק"ע. **אחוזי בניה** :45% בקומה, סה"כ 135%. בחישוב השטח המותר לא יבואו בחשבון ש"ש בק"ע מפולשת, שטח מגדל המדרגות הבולט מעל הגג ושטח ח"מ מעל 12 מ"ר, בארבע הקומות התחתונות ומעבר לקומות אלו כל שטח המדרגות. לא תותר הקמת קומה חלקית נוספת. **צפיפות** : 60. **מרפסת שירות** : בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יח"ד בשטח שבין 2.5 מ"ר לדירה ששטחה עד 80 מ"ר ול- 3 מ"ר בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר. מרפסת השירות תהיה צמודה למטבח. **סגירת מרפסות** : בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות הכלולות באחוזי הבניה הכוללים, בתנאים. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.
ע'	28/11/1985	3275	התוכנית **מתירה הקמת קומת מרתף בקונטור הקומה שמעל, בנוסף לשטחי הבניה המותרים.** **שימושים** : חניה, מקלט ושירותים נוספים. **גובה** : 2.2 מ'. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.
ג'	21/04/1994	4208	**התוכנית מתירה הקמת חדר היציאה לגג בשטח 23 מ"ר ממדרגות פנימיות בלבד** (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) לכ"א מיח"ד בקומה עליונה. השטח בנוסף לשטחים העיקריים. ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין. לא תותר בנית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ- 90% משטח הקומה תחתיה.

[3] אזור דירות 1-2, רחובות צרים מ- 10 מ'.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

התוכנית	תאריך פרסום	י.פ	מהות
			נסיגות – מרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת פתוחה, הנסיגה משאר המעקות תהיה 1.2 מ'. **גובה** : עד 2.5 מ'.
2710	03/07/1997	4540	**תוכנית מעליות**, מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולניצול מיטבי של הקרקע.
ע'1	18/03/2003	5167	התוכנית מחליפה את תוכנית ע' **ומתירה הקמת 2 קומות מרתף.** **תכסית המרתף** : עד 80% משטח המגרש. **גובה קומת מרתף** : עד 4 מ"ר ברוטו, 3.5 מ' נטו. שטחים נלווים ושטחי שירות נוספים יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות. לא יותר שימוש למגורים במרתף. מחסן דירתי עד 12 מ"ר נטו בהתאם למספר יח"ד בבניין.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
3440	10/05/2006	5526	הסדרת שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) בעת **איחוד דירות**.

<u>תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:</u>

- ✓ התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.**
- ✓ תיקון 1א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.
- ✓ תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.
- ✓ תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.
- ✓ תיקון 3א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.

התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני שנת 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[4].

מטרת התוכנית לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים, התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשני מסלולים:

מסלול של חיזוק ותוספות בנייה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש.

תוספת זכויות הבנייה המותרת היא: בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרים מסוימים של הריסה ובנייה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג.

קבלת היתר לבנייה מכוח התמ"א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א).

לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנייה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ"א).

במהלך השנים מאישור תמ"א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת"א ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

[4] פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>תוספת זכויות בנייה למבנה קיים</u>:

- ✓ **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- ✓ **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.**
- ✓ **הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בנייה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.**
- ✓ **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתוכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.**
- ✓ **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה – תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.**
- ✓ **תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.**
- ✓ **חניה – תנאי להיתר לתוספת בנייה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הועדה המקומית** רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>בהריסה ובנייה מחדש</u>:

- ✓ אם נותרו זכויות בנייה שטרם מומשו לפי התוכניות החלות, יחולו זכויות הבנייה בנוסף לזכויות התמ"א.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

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

- ✓ בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת של 2.5 קומות.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

6.2. **<u>רישוי בנייה</u>:**

להלן היתרי הבניה הסרוקים בתיק הבניין באתר הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו :

היתר/ מס' בקשה	תאריך	מהות
1000	12/02/1953	לבניין בית בן 3 קומות וקומת עמודים המכיל : **קומת מרתף:** מקלט. **קומת עמודים** : 2 דירות של 2 חד', ח"ש ושטח פתוח. **קומות א'-ג'** : 3 דירות בנות 2 חד' וח"ש בכל קומה.
103	21/04/1953	הוספת חדר הסקה ומחסן בשטח של 31.76 מ"ר בקומת המרתף.
7-940014	28/12/1993	שימוש חורג מחדר הסקה למשרד למקצוע חופשי בקומת מרתף לתקופה של 5 שנים ושימוש של מחסן בלבד בק"ק. התקנת מדרגות לצורך כניסה נפרדת למשרד למקצוע חופשי, קיר הפרדה.
3-210660	06/08/2001	שימוש חורג בחלק מהמרתף למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים החל מיום 24/05/2000. פתרון ל- 0.7 מקום הדרוש והחסר חניה ניתן דרך השתתפות לקרן חניה.
01-0660	09/08/2001	שימוש חורג בחלק מהמרתף למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים מ- 24/05/2000. פתרון ל- 0.7 מקום הדרוש והחסר חניה ניתן דרך השתתפות לקרן חניה.
07-0182	28/03/2007	הקמת פיר עבור מעלית פנימית, עם תחנות עצירה בכל הקומות, בתוך חלל חדר מדרגות הכללי של בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, חדר מכונות המעלית על גג הבניין.
10-0772	30/11/2010	שינוי יעוד מחדר הסקה למשרד לבעל מקצוע חופשי בקומת המרתף (לצמיתות). הגדלת גובה החדרים עד 2.5 מ' ע"י הנמכת ריצפת המשרד. אישור מצב הקיים לשימוש מחסן/ ארכיון בקומת הקרקע והצמדתו למשרד שבמרתף ע"י מדרגות פנימיות בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית מעל מרתף חלקי. פתרון חניה עבור מקום חניה אחת חסר ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

<u>טבלת שטחים</u> :

קומה	עיקרי	מרפסות	בלקונים	ח"מ	סה"כ בקומה
מרתף					55.77
קרקע		12	8		129.78
1	157.23	22	15	12	206.23
2	157.23	22	15	12	206.23
3	157.23	22	15	12	206.23
גג					27.25
סה"כ	**471.69**	**78.00**	**53.00**	**36.00**	**831.49**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

6.3. **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות</u>:

<u>תוכנית מס' תא/5000</u>:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 22.12.2016.

<u>מטרות התוכנית</u>:

- שימור וחיזוק מעמד ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי בישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תוכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

עפ"י תשריט התוכנית הנכס מושא השומה נמצא באזור מגורים בבנייה עירונית **במתחם תכנון מס' 401 (הצפון החדש)** לגביו נקבעו ההוראות כדלקמן:

באזור מגורים בבנייה עירונית יקבעו בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, השימושים הבאים:

- מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
- מימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים/עומס יתר על תשתיות בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
- מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהוועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

<u>היחס בין תוכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתוכנית זו:</u>

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
- תוכנית רובע 3 (תא/3616א)' גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
- עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 3 (או תוכנית חלופית במקומה), לא תיחשב תא/5000 כתוכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>תוכנית תא/ 3616 א' - תוכנית רובע 3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018 ובעיתונות ביום **05/01/2018**.

התוכנית מהווה תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת החלה על רובע 3.

התוכנית קובעת הוראות לבנייה חדשה או תוספת בנייה ברובע 3, תוך הטמעת המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.

ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התוכנית. הנכס מושא השומה ממוקם במתחם תכנון 301 "הצפון הישן ומרכז העיר".

<u>מתחם תכנון 301 "הצפון הישן ומרכז העיר":</u>

<u>מטרות התוכנית:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
- הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תוכניות נושאיות קודמות כגון תוכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

א. **<u>קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים</u>** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרת בתוכנית זו - מבוטלות.

1. <u>מחוץ לאזור הכרזת אונסקו – מצפון לרחוב ארלוזורוב</u>:

א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
ב. בשאר הרחובות: תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

2. **<u>בתחום אזור הכרזת אונסקו – מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>**

א. ברחובות **דיזנגוף ובן יהודה** – תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
ב. ברחובות **המלך ג'ורג' ובוגרשוב**, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תוכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
ג. **במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה** וכן כל המגרשים ברחובות **ארלוזורוב והירקון** תותר בנייה בגובה שלא יעלה על **6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
ד. **במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר** בנייה בגובה **שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

1. **<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:**
   א. <u>ברחובות **דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי**</u> עפ"י תוכנית ראשית:
      1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
      2. **בתחום אזור הכרזת אונסקו** לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

   ב. <u>בשאר המגרשים</u>:
      1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
      2. **בתחום הכרזת אונסקו - לבניינים בגובה 4-2 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.**
   2. **<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980</u>:** קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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 תוכניות מתאר מקומיות מ' ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תוכנית זו בלבד.
ח. שינוי תוכניות ראשיות 44 ותוכנית 58 על שינוייהן.
ט. התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות מאושרות.
י. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>להלן הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים</u>:

<u>כללי</u>

יא. <u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>- כל תוספת מכוח תוכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
יב. <u>תוספת קומות</u> - עפ"י תוכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.
יג. **<u>שטח קומות התוספת</u>** - (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, **הקטן מביניהם**. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג על הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. **במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.**
יד. **<u>שטחי הבנייה</u>** - בתוספת זכויות הבנייה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה.
טו. **<u>שטחי בנייה קיימת על הגג</u> – בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג** מתוקף תוכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 74 ו-76 או תוכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, **ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו.**
מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנה מכוח התוכניות המפורטות בסעיף א' לעיל למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתו ניתן לפני החלטת

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

ההפקדה לתוכנית זו יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9.
2. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כ"א מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי תוכנית זו.

טז. **מס' קומות** - במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. **בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת**.

יז. **גובה קומת התוספת** - (כולל גובה קומת גג) **כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה,** למעט במקרים אם נדרשת רצפת מעבר.

יח. **נסיגות בקומות התוספת** יהיו כדלקמן:

1. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. למעט מקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית.
2. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' קו החזית הקדמית הנותרת. הוועדה רשאית להתיר שינויים במגרשים בהם קיימות 3 חזיתות.
3. שאר החזיתות ייבנו לפי קונטור קיים לא כולל מרפסות ובליטות או קונטור כולל הרחבה.
4. מחוץ לתחום ההכרזה רשאית הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, המשך רציף של חדר מדרגות וכן מעלית.

יט. הוראות לקומת הגג – בתחום אזור ההכרזה - תכסית הבנייה הכוללת על הגג **לא תעלה על 65% משטח הגג.** מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. **הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת גג. יותרו בריכות שחייה במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג.**

כ. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתוכנית המאושרת.

כא. הוראות להקמת מרחבים ממוגנים - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תוכנית ראשית. אם יימצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים שנקבעו.

כב. בבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר - במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכסית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תוכנית זו, בכפוף לתנאים: שטח הקומה יהא לפי קונטור הקומה הקיימת, מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תוכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת.

כג. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית - מחוץ לאזור ההכרזה - הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תוכנית 2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין המינימלי 2 מ', חריגה מקו בניין קדמי, אם תותר, תהיה בממדים המינימליים עפ"י החוק. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר מדרגות הקיים תותר בתנאים שנקבעו.

כד. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com **E-mail: misrad66@gmail.com**

לצורך יצירת מפלס רציף.

כה. קווי בניין - תתאפשר חריגה מקווי בניין תהיה במקרה של תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעלית ומרפסות.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.1980</u>

כו. **<u>ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי</u>** – מחוץ לאזור ההכרזה: מבנים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.
למבנים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
בתחום אזור ההכרזה: מבנים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.
למבנים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

כז. **<u>בשאר הרחובות</u>** – **מחוץ לאזור ההכרזה**: למבנים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
למבנים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
בתחום אזור ההכרזה: למבנים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
למבנים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

<u>תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980</u>

כח. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג הקיימים בהיתר.

כט. תותר סגירת קומת עמודים.

ל. תותר תוספת מרפסות, למעט באזור ההכרזה, לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.

<u>צפיפות (יח"ד לתוספת)</u>

לא. מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית עפ"י היתר. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 מ"ר ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

לב. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד ששטחן לא יפחת מ-35 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל שטחים בתת הקרקע עפ"י ע'1.

לג. <u>ברחובות המסחריים במגרשים בייעוד מסחרי</u>:

- מס' יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ל-65 מ"ר.
- בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב-65.
- שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- שטחי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980</u>

לד. הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי.

לה. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים **ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד**. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, ייכללו במסגרת שטחי ההרחבה וימוקמו כמפורט. בבניינים בהם חלה תוכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תוכנית ההרחבות או על פי תוכנית זו, הגדול מבניהם.

<u>בנייה בקיר משותף</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת. בבניינים קיימים שאינם עם קיר משותף, תותר בניה בקיר משותף במרחב הצידי בלבד ובכפוף לתנאים.

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u>

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומה חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ -3 מ' מקו חזית הבניין. בשימוש למגורים, שטח רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. הבינוי בקומות העמודים יהיה בכפוף להוראות. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות חניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. אם קומת העמודים תשמש למגורים או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה. הדירות שיתווספו יכללו ממ"ד. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/ קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל ממ"ד ולא כולל שטחים נלווים במרתף, אם יצורפו לדירה. יהיה ניתן לשייך שטחים בקומת הקרקע לדירה שמעל.

<u>תוספת מרפסות במבנים קיימים</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה</u> – בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית.

<u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ'. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור הבלטה כאמור ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ושטחן הממוצע של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלו יכללו מרפסות חדשות וישנות.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה ניתן טרם כניסתה לתוקף של תוכנית "מ" בכפוף להוראות בתוכנית.

<u>מרתפים</u>

עפ"י תוכנית ע'1.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>להלן הוראות לבניינים בבנייה חדשה:</u>

<u>זכויות בנייה</u>

שטח הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין והקומות, תכסית הבנייה המותרת בקומת הגג והוראת בנייה בקומת הקרקע. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש. זכויות הבנייה למרתפים לפי תוכנית ע'1. זכויות הבנייה שלא ניתן לנצלן - מבוטלות.

<u>גובה</u>

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו, גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5 מ'.

במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר.

<u>צפיפות</u>

סה"כ השטחים המותרים מעל הקרקע חלקי מקדם צפיפות 80. השארית תעוגל כלפי מעלה/מטה. ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת.

<u>שטחי שירות</u>

מסך השטחים העל קרקעיים המותרים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון 20% שטח עיקרי. שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ע'1.

<u>קווי בניין</u>

קדמי - לפי תוכנית מאושרת, צידי – 2.5, אחורי – 4.5.

<u>מרפסות</u>

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ"ר. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.

<u>מרתפים</u>

זכויות הבנייה למרתפים עפ"י ע'1. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי עצמאי - יותר שחזורו בקומת המרתף החדשה בנוסף לשטחים העל קרקעיים המותרים ובצפיפות המותרת, לחלופין יותר ניוד השטח העיקרי אל מעל הקרקע בתנאי שהמרתף העליון ישמש לחניון.

<u>קומת קרקע</u>

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר חזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים: א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרוחב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שלישים מאורך החזית. ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. ג. בקומת קרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כל דיירי הבניינים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטח החצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים צידיים ואחוריים. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

<u>בנייה בקיר משותף</u>

במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים: קו בניין צידי בחלק שאינו משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין 2 חלקות שאחת מהן פונה לרחוב דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות אלה. בתחום אזור ההכרזה, במקר של בנייה בקיר משותף בשתי חלקות בעת ובעונה אחת, אשר גודלן המשותף 500 מ"ר ומעלה, תהא רשאית הוועדה המקומית, בכפוף לפרסום הקלה, לאשר זכויות בנייה של מגרש גדול.

<u>בנייה על הגג</u>

שטחי הבנייה המרביים על הגג ייקבעו עפ"י הנסיגות הנדרשות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ' יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג התחתון או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין ללא מרפסות.

יותרו יח"ד נפרדות שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ', הוועדה רשאית להתיר 5 מ'.

<u>הוראות כלליות:</u>

<u>מסתורי כביסה</u>

כל יח"ד תחויב במסתור כביסה. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין. בתוספת לבניין קיים תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט חזית קדמית.

<u>מצללות</u>

בנוסף לשטחים המותרים בנסיגה של 1.2 מ' מהמעקה.

<u>איחוד חלקות</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר איחוד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב עבור בנייה חדשה בלבד.

<u>תנאים למתן היתר בנייה:</u>

לו. <u>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</u> - חוו"ד מהנדס בדבר עמידות הבניין בתקן 413 והגשת תוכנית חיזוק.
לז. <u>עיצוב והתאמה לסביבה</u> - חוו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
לח. התחייבות ל<u>בנייה בעת ובעונה אחת</u>.
לט. <u>שימור עצים</u> - אישור פקיד היערות והטעמת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים וכל הנחיה אחרת במגרש.
מ. <u>בנייה ירוקה</u> - בבנייה חדשה תידרש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

חניה

עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בנייה, בבנייה חדשה תהיה חניה תת קרקעית. נגישות חניה תהא אחת לכל מגרש. במגרש קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של הבניין, המרווח השני יגונן. תותר כניסה משותפת, מרתפים משותפים ומתקני חניה משותפים למגרשים גובלים.

6.3.1. **מסמכי מדיניות של עיריית ת"א בנושא יישום תמ"א 38:**

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הוועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם כדלקמן:

פרוטוקול מספר 12-0028 מיום 07/11/2012:

1. ברובעים 3, 4, 5, 6 קווי הבניין לבניין חדש יהיו על פי הבניין הקיים (לאחר הגשת התנגדות מה"ע).
2. **כל בניין קיים יקבל תוספת של קומה ו-65% משטח הגג, נסיגה מהחזית בלבד. אם קיימת קומה חלקית הוא יקבל השלמת הקומה, פלוס קומה ו-65% משטח הגג, למעט באזור ההכרזה.**

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' מ-22/11/2017:

מדיניות קיימת : מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 07/11/2012.

מדיניות חדשה : אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א' :

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 עקב תיקון 3א' לתמ"א בתוקף מדצמבר 2016.
מטרתו העיקרית של תיקון 3א הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.
למען הסר ספק, יובהר כי מסמך זה מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבניין קיים.
יודגש כי מסמך המדיניות נועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בנייה.

תוספת לבניין קיים :

- תוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 בהתאם לטבלה ובהיקף עד 2 קומות וקומת גג חלקית. הבנייה במסגרת קווי הבניין של התוכניות התקפות (כולל תוכניות הרחבות) והמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים לשיקול דעת הועדה המקומית. חריגה בקו בניין קדמי לאלמנטי חיזוק בלבד.
- מספר יח"ד בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.
- בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תוכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35% מתכסית קומת הקרקע. שטח קטן מ-35% יחייב אישור מ"ע. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יקטן מ- 50 מ"ר כולל ממ"ד.
- **תוספת קומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג בהתאם לתוכנית הגגות החלה.**
- **הבנייה ברובעים 3 ו-4 על פי תוכניות רובע 3 ו-4.**

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' מיום 22/04/2020:

לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתוכניות הרובעים.

לעניינו, בהתאם לתוכנית תא/3729א'.

לגבי תוספת בנייה על הקיים ההנחיות זהות להנחיות מ-2017.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

6.4. **היתר בניה מס' 26-0107 מיום 25/01/2026:**

במסגרת בקשה להיתר מס' 22-1462 שאושרה בישיבה מס' 2-22-0021 ביום 30/11/2022 הותרה הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד, כמפורט להלן:

קומות המרתף: חדרים טכניים ו-15 מקומות חניה (מתוכם מקום חניה אחד עבור נכים) **במתקן חניה אוטומטי** עם כניסה לחניה באמצעות ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית דרומית בתחום מעטפת הבניין וגישה נוספת באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין.

קומת מרתף עליון: חדר טרפו עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין.

קומת מרתף תחתון: חדר משאבות ומאגר מים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי, משרד לבעלי מקצוע חופשיים ו-2 יחידת דיור עם חצרות פרטיות צמודות בעורף ובצדי הבניין.

בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית

קומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה בעורף הבניין, מרפסת גג צמודה בחזית המקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.

על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית \ מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 4 מקומות חניה לאופנועים, 18 מקומות חניה לאופניים, פירי אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישה לתשתית מים ופיר אוורור בצמוד לגדר צדדית מערבית.

טבלת שטחים - טופס 1:

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ בקומה	שטחים לא מקורים
-2		347.56	347.56	
-1		344.73	344.73	
קרקע	86.97	151.11	238.07	
1	167.13	70.93	238.06	29.06
2	168.13	69.94	238.07	29.06
3	168.13	69.94	238.07	29.06
4	168.13	69.94	238.07	29.06
5	169.29	68.78	238.07	29.06
6	172.01	32.64	204.65	32.15
7				206.45
סה"כ	**1,099.78**	**1,225.59**	**2,325.37**	**383.90**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

7.1. מיקום הנכס ברח' קורדובה 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", רובע 3, תל אביב-יפו.

7.2. הנכס **מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו** (לפי הגדרת תא/3616א').

7.3. המימוש של הזכויות במסגרת בקשה להיתר בניה לפרויקט של תוספת בניה מכוח תוכנית 3616א'.

7.4. רמת הפיתוח הסביבתי והמאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ"ה, 1966 :

7.6.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

7.6.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה :

7.6.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.6.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.

7.6.2.3 **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 ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ;

במקרה הנדון מדובר בבקשה המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.6.2.1 לעיל.

7.7. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ"ב לחוו"ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

8. <u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן</u>:

הנכס מושא השומה מהווה בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית בשכונת "הצפון הישן- החלק הצפוני", רובע 3, שהוכנה עבורם שומה בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקר הטיעונים של שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1. <u>מהות וגובה היטל השבחה שנקבעו בשומות הצדדים</u>:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה[5]	היטל ההשבחה עפ"י המבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	540,500 ₪	1,425 ₪

8.2. <u>הנקודות שבהסכמה</u>:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. תב"ע תא/5000 – אינה משביחה את הנכס.

[5] בנספח לשומה מציג תחשיב השבחה בהתאם לפס"ד סופי לוי וקובע השבחה כוללת בסך 5,150,910 ₪.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי</u>:

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ששטחו 482 מ"ר עליו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הכולל 11 יח"ד.

בישיבה מס' 2-22-0021 מיום 30/11/2022 אושרה בקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

שמאי הצדדים מסכימים כי לא התבקשה תוספת שטח מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ולפיכך לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מעבר לתוכנית תמ"א 38/3א'.

המחלוקות בין הצדדים נוגעת להשבחה הנובעת מההשבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין, ביטול החובה להקמת מרפסות שירות והקמת בריכת שחיה על הגג העליון במסגרת תוכנית רובע 3.

9.1. **<u>תוכניות שאינן משביחות:</u>**

הצדדים מסכימים כי תוכניות ע, ע'1 ו-תא/5000, **אינן משביחות**.

תוכניות - לאחר שבחנתי את התוכניות ועמדות הצדדים אני מסכים לעמדתם וקובע שהתוכניות הנ"ל **אינן משביחות את הנכס מושא השומה.**

תוכנית תא/5000 - לאור תיקון 126 לחוק התו"ב המתייחס לתוכניות כוללניות וההוראות הקבועות בתוכנית לגבי היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/ 5000 אני קובע כי תכנית תא/ 5000 **אינה משביחה את הנכס הנדון.**

9.2. **<u>השבחה מכוח תוכנית 3616/א' (מועד קובע 24/01/2018):</u>**

9.2.1. **<u>המתודה לחישוב ההשבחה:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

ב- 22/07/2025 התקבל פס"ד סופי לוי / בר לוי ישראל והוועדה המקומית תגיש על פס"ד בר"מ לעליון. מאחר ושווי סל הזכויות הפטור גדול משווי הבנוי במצב הקודם, יישום גישת הדלתא נכון במקרה הנדון. בנספח לשומה מציג תחשיב השבחה כוללת בהתאם לפס"ד הירדן וסופי לוי, כדלקמן:

תחשיב המשיבה להשבחה כוללת				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מצב קודם - בניין קיים				
מרתף משרד	27	0.6	₪ 36,000	₪ 583,200
מגורים עליונות	570	1	₪ 36,000	₪ 20,520,000
מרפסות	131	0.6	₪ 36,000	₪ 2,829,600
שווי מצב קודם				₪ **23,932,800**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

תחשיב המשיבה להשבחה כוללת				
מצב חדש				
קרקע	61	1.3	₪ 25,000	₪ 1,994,200
קרקע משרד	26	0.6	₪ 25,000	₪ 384,000
קומות טיפוסיות	841	1	₪ 25,000	₪ 21,026,000
דירת גג	172	1.2	₪ 25,000	₪ 5,160,000
מרפסת גג	32	0.3	₪ 25,000	₪ 240,000
בריכת שחיה	18	0.3	₪ 25,000	₪ 135,000
גג מוצמד	37	0.15	₪ 25,000	₪ 138,750
שווי מצב חדש				₪ **29,077,950**
השבחה כוללת				₪ **5,145,150**

סל זכויות כולל תמ"א 38 בפטור:

סל זכויות כולל תמ"א 38 בפטור	
רכיב	שטח
קומה טיפוסית	206
קומת טיפוסית מורחבת	245
קומות טיפוסיות מורחבות	612.5
תוספת ליח"ד קיימות	143
סה"כ שטח תמריצים ברוטו	**755.5**
יחד ברוטו/נטו	0.83
שטח נטו בפטור	627.065
שטח נטו קיים בהיתר	700
סה"כ שטח מותר + פטור תמ"א	**1,327.065**

עמדת המבקשת:

יש לבחון את ההשבחה בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן וסופי לוי (שהחיל את פס"ד הירדן בת"א) לפי השיטה התלת שלבית שלהלן:

1. **השלב הראשוני** המהווה את הבסיס לגביית היטל השבחה, היא מציאת ההשבחה הכוללת, ככל וקיימת, במקרקעין בין שני מצבי תכנון, שווי מצב קודם ושווי מצב חדש. למעשה רק במקרה בו קיימת התעשרות, כלומר שווי מצב חדש גדול משווי מצב קודם, נדרש לקבוע האם עילות החיוב חוסות תחת הפטורים מהיטלי השבחה כמפורט.
2. **בשלב שני**, יש לבחון מהן הזכויות שהתווספו מעבר למותר במקרקעין ערב יום אישורה של התכנית מכוח סעיף 23 וללא הזכויות של תמ"א 38, היינו הזכויות הבנויות במקרקעיו ובהן זכויות שטרם מומשו ולחשב את החלק היחסי של הזכויות החייבות מתוך סך הזכויות שנוספו.
3. בשלב השלישי נקבע כי יש לחייב את ההשבחה בהתאם לשיעורו (במקרה הנדון ככל וקיימת השבחה אזי בשיעור 25% מכוח תמ"א 38 ו/או 50% לזכויות מכוח תכנית הרובע).

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

לאור האמור, יש לבחון את ההשבחה בין שני מצבי תכנון, ואולם במקרה הנדון לאחר בחינת מקור הזכויות עולה כי לא מומשו שטחי בנייה מעבר לשטחי התמ"א הפטורים, ואין מחלוקת על כך עם הועדה המקומית, ומשכך השבחה ככל וקיימת פטורה מהיטל השבחה.

<u>סל זכויות כולל תמ"א 38 בפטור:</u>

לא קיימת מחלוקת עם שמאי הוועדה כי במקרה הנדון נותרו זכויות פטורות ב"סל הזכויות" הפטור הגבוה מהשטח המבוקש.

מצב קודם		
תחשיב עזר		
שטח מגרש במ"ר		482.00
שטח קומה טיפוסית ברוטו		210.28
שטח קומה טיפוסית נטו	12	198.28
שטח קומה טיפוסית מורחבת נטו	39	237.28
חישוב תמריצי תיקון 3א'		
שטח בניה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	593.20
שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת כדין	11*13	143.00
השלמת קומת עמודים לקומה טיפוסית מורחבת		105.60
סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38 בפטור מלא מהיטל השבחה		**841.80**
תכניות תקפות		
הבנוי	הבנוי	741.52
סה"כ שטח עיקרי מתוכניות תקפות		**741.52**
סה"כ שטח עיקרי במצב הקודם בפטור מלא		**1,583.32**
מצב חדש		
שטח בניה עיקרי מבוקש		1,099.78
שטח מרפסות חורגות מקווי בניין		69.30
סה"כ שטח מבוקש במצב החדש, לרבות מרפסות		**1,169.08**
סיכום		
תוספת שטח מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות		**אין**

<u>דיון והכרעה:</u>

רבות נכתב אודות דרך המלך להערכת ההשבחה בגין אישור תוכנית במימוש של מכר או בדרך של היתר בניה לפי תמ"א 38 או תוכנית לפי סעיף 23. קיימים פס"ד, החלטות ועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים. בסופו של דבר יש לבחון את התעשרות בעלי הזכויות במקרקעין בגין אישור התוכנית במימוש בדרך של היתר בניה. במקרה הנדון מדובר במימוש זכויות מכח תכנית 3616א' בדרך של היתר בניה במסגרת הריסה ובניה מחדש.

ביום 22/07/2025 פורסמה החלטת בית המשפט[6] בעניין **"הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' סופי לוי**

[6] עמ"נ 1405-11-24 ו- 35610-03-25.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

ואח" הקובעת כי לצורך חישוב ההשבחה החייבת **יש להחיל את השיטה התלת שלבית שנקבעה ב"פס"ד הירדן" גם במרחב ת"א.**

בהתאם ל"**פס"ד הירדן**" המתודה לחישוב ההשבחה כדלקמן (ציטוט חלקי **מ"פס"ד סופי לוי**"):

<u>השלב הראשון</u> - קביעת **ההשבחה הכוללת**. כאשר תחשיב ההשבחה הכוללת נעשה לפי השיטה המסורתית, כלומר, שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם, **ולא** לפי שיטת הדלתא על פיה מחושב רק שווי הזכויות שנוספו.

<u>השלב השני</u> - הבחנה בין זכויות שנוספו מכוח תמ"א 38לבין זכויות שנוספו מכוח התכנון הקיים, ונקבע **היחס ביניהן**. יובהר, מדובר על יחס של מ"ר ולא יחס של שווי הזכויות.

<u>השלב השלישי</u> - הכפלת היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שחושבה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50% היטל השבחה.

<u>אופן החישוב</u>:

S - ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X - הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

<u>ההשבחה בהתאם לנוסחה</u>:

$$\frac{x}{x+y} * z = S$$

<u>חישוב ההשבחה הכוללת:</u>

לצורך קביעת ההשבחה יש לבחון את הפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת שוויו במצב החדש. אומדן השווי במצב קודם יהיה השווי המיטבי של המקרקעין מבין החלופות הקיימות (תוספת בניה על הקיים או הריסה ובניה מחדש). השווי במצב חדש בהתאם לזכויות במסגרת היתר הבניה.

<u>בחינת ההשבחה</u>:

1. **שווי מצב קודם** - בחינת השווי המיטבי בין שווי הבניין הבנוי + יתרת זכויות ניתנות לניצול לבין שווי המגרש כריק, <u>בהתאם לזכויות מכח מדיניות המשיבה לפרויקטים תמ"א 38 טרם אישור תוכנית רובע3</u>[7].
2. **שווי מצב חדש** - שווי המגרש בהתאם לזכויות כמצוין בהיתר הבניה.
3. **בחינת היקף הפטור** בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב ביחס לזכויות מכוח תמ"א 38.

[7] הסבר מפורט בהמשך בנושא יישום מסמך המדיניות לפרויקטים של תמ"א 38 טרם אישור תוכנית הרובע.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

4. **ההשבחה** – את ההשבחה החייבת בהתאם **לפס"ד הירדן** יש לדחות לתקופה עד למימוש כמוסבר בהמשך.

<u>הערות להליך</u> :

1. במידה ושווי סל הזכויות מכח תמ"א 38 הפטור מהיטל השבחה גבוה משווי סל הזכויות מכח תוכנית הרובע, שווי המצב החדש, **הרי שאין השבחה מכח תמ"א 38**. ובחינת שלב 4 מתייתרת.
2. במידה ואין השבחה, **אין בכך לייתר את בחינת ההשבחה בגין יתר תמריצי תכנית הרובע** כגון: ביטול מרפסת השירות, הגדלת חריגת המרפסות מקו הבניין ובנית בריכה בגג או בגג עליון.

<u>מצב קודם</u> :

הנכס מושא השומה הינו בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי המכיל 11 יח"ד. בהתאם להלכת "פימיני" תמ"א 38 הינה המדרגה בה נבחן השווי במצב הקודם מאחר ומדובר במימוש בהיתר בניה. בפועל הבחינה נעשית בהתאם למסמכי המדיניות של עיריית ת"א-יפו לתוכנית 3616א, כמוסבר בהמשך.

<u>השווי המיטבי במצב קודם ייבחן בחלופות הבאות תחת ההנחה שמדובר בהיתר בניה בשתי החלופות</u>:

1. שווי המבנה הקיים + שווי יתרת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במסגרת תוספת בניה.
2. שווי המגרש כריק עם סל הזכויות מכח תמ"א 38.

מאחר והמימוש הנבחן במצב הקודם הינו מימוש במסגרת היתר בניה, <u>טרם אישור תכנית 3616א'</u>, הרי הזכויות "הלא מוקנות" מכוח תמ"א 38 הופכות ל"מוקנות".

בעת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בתחום תוכניות הרובעים בת"א במצב קודם מתעוררת השאלה **מהי נורמת הרישוי של המשיבה** לאישור בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38.

עיריית ת"א-יפו כאחת הערים המתקדמות ביותר בארץ מבחינת חשיבה תכנונית עורכת, למצבים בהם קיימת לאקונה תכנונית ו/או חוסר בהירות לגבי מימוש תוכניות, **מסמכי מדיניות** שנועדו להבהיר לציבור את עמדת הועדה לגבי **אופן והיקף מימוש זכויות הבניה** של תוכניות בניין עיר ובמקרה דנן של **תמ"א 38**.

מאז אישור תמ"א 38 ערכה הוועדה המקומית מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכים אלו עודכנו מדי פעם והם מגדירים את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'. הרלוונטי לענייננו הינו מ- 22/11/2017. במסמך זה נקבע באופן ברור וחד משמעי **שהבניה של פרויקט תמ"א 38 ברובעים 3 ו- 4 – בהריסה ובתוספת בניה – תהייה עפ"י תוכניות רובע 3 ו- 4.**

כלומר מדיניות הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו למימוש זכויות תמ"א 38 ברובע 3 הינה <u>בהתאם להוראות תוכנית רובע ., תא/3616א'</u>, שהייתה בשלבים מתקדמים לאישור. אושרה לבסוף ב- 09/01/2018.

אני מודע לפסיקה המציינת שמסמך המדיניות אינו סטטוטורי ולפיכך, אינו במעמד של תוכנית ולא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה. אלא שבהקשר של תמ"א 38 אני חולק על קביעה זו מאחר **ובתיקון 3א' לתמ"א 38 בסיפא של סעיף 22 - שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר** – צוין כדלקמן:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או <u>מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה</u>, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו." (הדגשים אינם במקור א.כ.).

כלומר, **בתמ"א 38, שהינה סטטוטורית**, מצוין בצורה ברורה שלצורך מימוש הזכויות מכוח התמ"א, **<u>מסמכי המדיניות</u>** הינם אחד הכלים שהוועדה המקומית רשאית לשקול במסגרת בקשה להיתר לפי תכנית זו.

בסעיף 24 לתמ"א 38 – שינוי 3א' - אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי צוין:

"הועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, אולם ההחלטה לא תיכנס לתוקף אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:....."

כלומר, **מסמכי המדיניות** משקפים הליך תכנוני שיגרתי, סע' 78-77, האומר שבעת הכנת תכנית (במקרה הנדון תכנית 3729א') הוועדה רשאית לקבוע תנאים למתן היתר בניה.

מאחר והאפשרות לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38 בתחום רובע 3, טרם אישור תכנית 3616א', הייתה לפי **מסמכי המדיניות** של הועדה, **אני מחשב את השווי המיטבי במצב קודם של המקרקעין בשתי החלופות להוצאת היתר בניה; לתוספת בניה על הקיים או להריסה ובניה מחדש, בכפוף לזכויות המוקנות לנכס בעת היתר בניה מכוח תכנית רובע 3. מאחר ומדובר במימוש זכויות עם מרכיב של אי וודאות, מסמכי המדיניות לעומת תב"ע מאושרת, לפיכך, בזהירות רבה, אני מביא בחשבון מקדם אי וודאות המשקף את אומדן משך הזמן העודף (הדחיה) שלוקח למימוש הזכויות בכ"א מהחלופות.**

<u>סיכום</u> – בחינת **השווי המיטבי במצב קודם** מכוח תוכנית רובע 3, מעלה **שהריסת הבניין הקיים ובניה מחדש עדיפה על פני תוספת בניה על הקיים**. הבחינה מתבססת על זכויות הבניה שבנתוני הבקשה להיתר בניה שאושרה **המשקפים את הניצול המיטבי בקרקע.**

<u>מצב חדש</u>:

סל הזכויות במצב החדש הינו סל זכויות בהתאם **להיקף הבניה בהיתר הבניה דנן מכח תכנית 3616א'.**

<u>היקף הפטור מהיטל השבחה:</u>

הפטור מהיטל ההשבחה נובע מהוראות הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב המתייחס לתוכנית תמ"א 38.
פטור זה חל הן במצב הקודם והן במצב החדש וההשבחה נובעת מחריגות מעבר לפטור זה.

<u>היקף הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב בסעיף 19ב(10)(א):</u>

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

כלומר, היקף הפטור הוא על מלא הזכויות מכח תמ"א 38 לזכויות בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת עד ל-2.5 קומות.

<u>בסעיף קטן ב' קיימת התייחסות לתוכנית מפורטת שהוכנה לפי תמ"א 38</u> :

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;

לפיכך, היקף הפטור מהיטל השבחה בתוכנית רובע 3, הינו בהתאם להיקף הפטור מכח תמ"א 38.

נותר לבחון את היקף הפטור מכח תמ"א 38 ביחס להיקף הזכויות מכח תוכנית 3616א'. מדובר במימוש בהיתר בניה להריסה ובניה מחדש לפיכך השוואה לזכויות מכח תכנית רובע 3 שמומשו **בהיתר הבניה דנן**.

<u>היקף הזכויות הפטור מכח תמ"א 38</u> :

הזכויות המרבי שניתן לאשר **במסלול הריסה מכוח תמ"א 3/38 כדלקמן:**

תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (סה"כ 11 יח"ד), תוספת 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות. שטח קומה טיפוסית מורחבת כוללת תוספת 13 מ"ר. להלן חישוב השטחים הפטורים מכוח תמ"א 38.

- חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת, ללא ממ"דים, ב - 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה.
- הרחבת קומת קרקע בהיקף קומה טיפוסית מורחבת.
- תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבניין.
- שטח 2.5 קומות בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
- שטח בהיקף של קומה נוספת היטל ההשבחה בגינו 25%.

בטבלה הבאה אבחן את היקף הזכויות שניתן לממש בפטור מכח תמ"א 38 בהשוואה לזכויות מכוח תוכנית 3616א', שהינה תוכנית נפחית, שמומשו בהיתר הבניה.

מאחר ומדובר בהיתר בניה, הרי בהתאם לפס"ד 'חשדר', הזכויות לחישוב היטל השבחה אינן כוללות ממ"דים.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תחשיב שטחים פטורים מכוח תמ"א 38, תיקון 3א' והבינוי הקיים				
מהות	שטח	שטח	יח"ד/קומות	סה"כ
שטח קומה טיפוסית מורחבת נטו	194.23	13	3	233.23
הרחבת ק"ק פטורה	233.23	129.78		103.45
קומות טיפוסיות מורחבות פטורות			2.5	583.08
הרחבה בהתאם ליח"ד קיימות בהיתר		13	11	143.00
סה"כ שטח נטו מכוח התמ"א בפטור מלא				829.53
שטח נטו בנוי בפועל בבניין				712.47
סה"כ שטחים קיימים+ שטחים פטורים מכוח התמ"א נטו				1,542.00
שטח עיקרי מבוקש בהיתר הבניה				1,099.78
יתרת זכויות לחיוב בהיטל השבחה				-442.22

שטח זכויות הבניה בתוכנית רובע 3 במסגרת חלופה של תוספת בניה **קטן באופן משמעותי (כ- 442 מ"ר)**
משטח זכויות הבניה הפטורות מכח תמ"א 38 והבינוי הקיים.

לאור הפער הגדול בזכויות הבניה ברור שגם שווי הזכויות מכח תמ"א 38 גדול משווי הזכויות בהיתר הבניה ואין צורך לחשבו.

לפיכך, אין ההשבחה מכח תוכנית רובע 3 לגבי תוספת זכויות הבניה.

עתה נותר לבחון האם קיימת השבחה לגבי **התוספות הייחודיות מכח תוכנית הרובע** כגון:

- חריגת מרפסות מעבר לקו הבניין.
- ביטול הצורך במרפסת שירות.
- בנית בריכה בגג.

9.2.2. **שווי מ"ר מבונה:**

שמאי המשיבה סוקר עסקאות מכר בסביבת הנכס, בשקלול הנתונים קובע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪.
שמאי מבקשת לא הציג התייחסות לשווי מ"ר מבונה.

בהתאם להכרעותיי הקודמות בסביבת הנכס ובבניין הנדון, **אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪.**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

9.2.3. השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות:

עמדת המשיבה:

תכנית 3616א' מבטלת חובת התקנה של מרפסות שירות עפ"י תכנית מ' וצירופן לשטח עיקרי. הביטול מאפשר שיפור תכנון ופונקציונליות של הדירות.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח ביטול מרפסות שירות			
רכיב	**מס' יח"ד**	**מס' מרפסות**	**סה"כ**
דירות מעל 80 מ"ר	1	3	3
דירות מתחת ל- 80 מ"ר	17	2.5	42.5
סה"כ שטח מתואם			**45.5**
מקדם שיפור תכנוני			15%
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
השבחה			₪ **170,625**
היטל השבחה			₪ **85,313**

עמדת המבקשת:

תכנית 3616א' הינה תכנית נפחית, שטחי הבניה שניתן לבנות מכוחה במסגרת קווי הבניין כוללים שטחים ברוטו. מעבר לעובדה כי כל דירת מגורים צריכה מקום למכונת כביסה, מייבש ומטאטא ואין זה מן הרגולציה לקבוע מסמרות בעניין זה, כתימוכין, ניתן לראות כי בדירות מתוכננות נישות למכונות כביסה או חדרי שירות. הסרת מרפסות השירות מהווה פגיעה בשווי הדירה לכל הפחות בשיעור הסרת המגבלה התכנונית, הרי שחדר שירות מהווה חדר חיוני בכל דירה. לחיזוק הטענה מפנים להחלטות שמאים מכריעים[8].

תגובת המשיבה:

תוכנית מ' חלה בכל תחום התכנון של העיר. התכנית חלה במצב קודם בבניית בניין חדש (מפנה להחלטת ועדת ערר תא/ 2199/0523 ברח' מהר"ל 6 שקובעת את תחולת תכנית מ' במצב קודם). היקף זכויות הבניה נקבע עפ"י תמריצי תמ"א 38 בהתאם לבניין הקיים.

בעבר, לביטול חובת מרפסות השירות הייתה נדרשת הקלה, כפי שנעשה בהיתרים רבים מאוד ושולם היטל השבחה בגין ההקלה. תכנית 3616א ביטלה למעשה את חובת התקנת מרפסות השירות ומייתרת את ההקלות שהתבקשו בעבר. דרישת החובה בתכנית מ' להתקנת מרפסת שירות ולהפרדה פיזית משטח עיקרי של הדירה יצרה שימוש בערך נמוך יותר בנפח הבניה המותר. בהיעדר ההקלה לביטול מרפסות השרות היה נפגע התכנון הפונקציונלי של הדירות המבוקשות לאור שטחן וצורתן. הפטור מחובת הקמת מרפסת שרות, מאפשר צירופן לשטח עיקרי ומאפשר שיפור תכנון של הדירות ומקנה גמישות תכנונית. השיפור התכנוני מקובל והובא בשומת

[8] מרדכי דדון גו"ח 6959/43, ארז כהן 6217/194.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

הועדה עפ"י שומות מכריעות. לטענה החלופית כי קיימות בבניין מרפסות שירות: עפ"י הגדרות תכנית מ' "מרפסת שירות - מרפסת צמודה למטבח." בבניין הנדון מסומנות מרפסות שירות צמודות לחדר רחצה בחדרי מגורים. לא תואם להגדרת תכנית מ'.

<u>דיון והכרעה:</u>

תוכנית 3616א' ביטלה את החובה להקים מרפסת שירות מכוח תכנית מ'. השטח הדירתי מוקצה לשימושים שונים, שחלקם, לכאורה, בעלי אופי שירותי (כגון מסדרונות, חדרי אמבטיה ושירותים, מרפסת שירות וכו') וחלקם בעלי אופי עיקרי (חדרי שינה, חדרי מגורים וכו'). הקצאה של 2.5 מ"ר או 3.0 מ"ר להצבת דוד חימום, אחסנת כלי ניקוי, הצבת מכונת כביסה וייבוש היא שימוש "שירותי", שנדרש בתכנון רגיל ומקובל של דירת מגורים מודרנית ולכן ההנחיה למקמה במיקום מסוים בדירה ולא במקום אחר אינה מהווה מגבלה תכנונית משמעותית.

הוראות תכנית 616א' מאפשרות גמישות תכנונית בכך שקובעות ששטחי השירות המזעריים יהיו כ- 20% מהשטח הבנוי הכולל (עיקרי + שירות). גמישות זו משאירה בידי המתכנן את היכולת למקם את שטחי השירות ע"ח שטח עיקרי אף מעבר ל- 20%. לפיכך, ביטול מרפסות השירות אינו מהווה בהכרח הגדלה של השטח העיקרי מאחר **ולשימושים במרפסת השירות יש צורך למצא מקום בדירה**, הם לא נעלמו ובהכרח יביאו להקצאת שטח שירות מתוך השטח הכולל, קרי, ע"ח שטח עיקרי.

לאחר ששקלתי את הנושא אני סבור כי **<u>לא חלה השבחה</u> בגין ביטול מרפסות השירות.**

9.2.4. **<u>השבחה בגין הבלטת המרפסות:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בבניה חדשה לא ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 הקמת מרפסות מעבר לקוי הבניין המותרים.

תכנית 3616/א' התירה הבלטה של 1.6 מ' מקו בנין אחורי וקדמי. בהתאם לתקנות מותר למרפסת בחזית לבלוט 1.2 מ' מקו הבניין.

ביום 11/12/2022 התקבל פס"ד בעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ שעוסק באופן חיוב הבלטת מרפסות בהיתרי תמ"א 38. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין התלויה ועומדת בבית המשפט העליון".

בהתאם לסעיף 11.1.4 לתמ"א 38 קווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור לתוספות הבנייה מכוח תמ"א 38. לאור קו בניין אחורי בתב"ע של 4.5 מ', הבלטת המרפסות חורגת מקווי הבניין המוקטנים מכוחה של תמ"א 38.

חריגה זו אינה תואמת את תנאיו של פסק דין פרמינגר, כך שגם אם בקשת רשות הערעור על פסק דין פרמינגר בבית המשפט העליון תידחה, בגין שטח זה יש לחייב בהיטל השבחה.

מקדם שווי מרפסת – מביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.4.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תחשיב המשיבה להשבחה בגין הבלטת מרפסות		
שטח חורג מקו בנין	69.3	
מקדם השבחה	40%	
שווי מ"ר מבונה	25,000	₪
השבחה	**693,000**	₪
היטל השבחה	**346,500**	₪

עמדת המבקשת:

במקרה הנדון לא מומש מלוא "סל הזכויות" מכוח תמ"א 38, בבחינת סל הזכויות נמצא כי שטחי הבנייה שאושרו לא עולים על אלו בהוראות התמ"א. מכאן ובהתאם לפס"ד בעניין פרמינגר, יש לכלול שטחי מרפסות כחלק מזכויות התמ"א, ואין להבחין בין מרפסות פתוחות/סגורות לבין כל בנייה אחרת.

קווי הבניין שנקבעו בהוראות תמ"א 38 לצורך בניית המבנה החדש שערב הריסתו נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה הינם 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הנדונה, מימוש המרפסות המהוות חלק אינהרנטי מדירת מגורים אינו חורג מקווי הבניין בהוראות תמ"א 38.

לאור האמור, יש להכליל שטחי המרפסות במסגרת שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 ובהתאם לכך גם לקווי הבניין מכוח התמ"א ולכן לא קמה חבות בהיטל השבחה.

לעניין שטח המרפסות החורגות מקו בניין אחורי מעבר לקו בניין של תמ"א 38. הובאה בחשבון השבחה בגין חריגה של 10 ס"מ בשיפור תכנון, בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' 8601/0120 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' כרמל מיכל.

תחשיב המבקשת להשבחה בגין הבלטת מרפסות		
שטח מעבר לקווי בניין תמ"א	0.57	
מס קומות	5	
שטח חורג מקו בנין	2.85	
מקדם השבחה	40%	
מקדם שיפור תכנוני	10%	
שווי מ"ר מבונה	25,000	₪
השבחה	**2,850**	₪
היטל השבחה	**1,425**	₪

תגובת המשיבה:

מרפסות בולטות לא כלולות בסל הזכויות של תמ"א 38 ולכן אינן כלולות בתמריצי תמ"א. לאור העובדה שמדובר בבנייה חדשה ומאחר שהמקור להקמת הגזוזטראות הוא בתקנות חישוב שטחים, הקמת הגזוזטראות

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

בחריגה מקווי הבניין המותרים הינה מכוח התכנית המאושרת בלבד שאפשרה לראשונה מרפסות בולטות מקווי הבניין ולא מכוח תמ"א 38. בתכנית ההיתר שטח המרפסות הבולטות הינו מחוץ לקווי הבניין ובהבלטה של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר. תכנית 3616א מאפשרת הבלטת המרפסות בחריגה מקו הבניין המהווה תוספת זכויות למרפסות.

<u>דיון והכרעה:</u>

נושא קווי בניין **בתמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש** מופיע בסעיף 14א(א1)ב המאפשר לוועדה להתיר בניה בקווי הבניין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש. בסעיף 14א(ב) נאמר:

"הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש".

כלומר ניתן לחרוג מקו הבניין של המבנה עד **לקווי הבניין של התמ"א**.

מעיון בתוכנית ההגשה עולה שהמרפסות בחזית הבניין נבנו בהתאם להנחיית התב"ע המאפשרת חריגת בניה עד 1.6 מ' מקו הבניין **ואינן חורגות מקו הבניין של תמ"א 38.** המרפסות בעורף החלקה נבנו בחריגה של 1.6 מ' בהתאם לתוכנית **ובחריגה של 10 ס"מ מקו הבניין של התמ"א (קו בניין אחורי 3 מ').**

לעמדת המשיבה יש לחייב בהיטל השבחה את שטח המרפסות החורגות מקו הבניין הקידמי 1.2 מ'[9] עד לקו בניין 1.6 מ' ובשטח כל החריגה מקו בנין עורפי עד ל- 1.6 מ' שתוכנית 3616א' מאפשרת, מנגד, לעמדת המבקשת מכיוון שקיימת יתרת זכויות פטורות מכוח התמ"א יש להביא בחשבון שיפור תכנוני בגין השטח החורג מקו הבניין המוקטן של התמ"א.

במקרה הנדון <u>לא מדובר בבקשה להקלה</u>, אלא בחיוב הועדה בהיטל השבחה מכח תכנית בגין חריגת המרפסות מעבר לקווי הבנין שהתוכנית מתירה.

בסוגיה זו התקבלה ב- 11/12/2022 החלטה של בי"מ המינהלי **בעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**, להלן ציטוט מהמיני -רציו:

> ***במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, <u>בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת.</u> כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.* (ההדגשה אינה במקור א.כ).**

משמעות הדבר <u>שככל ונותרה יתרת זכויות לא מנוצלת מכח תמ"א 3/38א', ניתן להחיל את קווי הבניה המוקטנים מכח התמ"א גם על שטח המרפסות, ללא צורך בהקלה</u>, קל וחומר כאשר מדובר במקרה בו לא נדרשת כלל הקלה, אלא בניה בתוך קווי הבניה המותרים בתוכנית.

[9] כפי שנקבע בתקנות התו"ב – תקנה 2(ב)(1) - "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

מפרשנות מילולית ובהקשר של הנסיבות בפס"ד פרמינגר ניתן להבין שמדובר בחישוב פיזי של השטח ולא בחישוב שווי מתואם, הרי שווי מ"ר עיקרי הינו 1 בעוד שווי מרפסת נע בין 0.4 ל- 0.5.

עד שסוגיה זו תוכרע בפסיקה אני מפרשה **בחישוב הפיזי**.

תחשיב שטח מרפסות חורג				
מרפסת	**שטח חריגה קומתי**	**מס' קומות**	**סה"כ שטח חורג**	**הערה**
קדמית קומות 1-5	4.74	5	23.7	חריגה מעבר ל- 1.2 מ'
אחורי קומות 1-5	9.12	5	45.6	חריגה מעבר לקו בניין
סה"כ שטח מרפסות חורג מקו בניין			**69.3**	

במקרה הנדון קיימת יתרת זכויות פטורות מכוח תמ"א 38 בסך **של כ- 442.22 מ"ר**. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה שטח המרפסות החורג מקווי הבניין המוקטנים של תמ"א 38 הינו **69.3 מ"ר.**

<u>מרפסות קדמיות:</u>

שטח המרפסות החורג מעבר ל- 1.2 מ' המותר עפ"י תקנות התכנון והבניה ונמצא בתוך קווי הבנין המוקטנים של התמ"א הינו **23.7 מ"ר**, קרי, קטן משטח יתרת הזכויות הפטורות **ולפיכך חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה.**

<u>מרפסות אחוריות:</u>

עפ"י מדיניות הועדה המקומית בבחינת בקשות להיתר בניה עפ"י תמ"א 38, במסלול הריסה ובניה מחדש, קווי הבניין הינם לפי **תוכניות שבתוקף,** קרי, במקרה הנדון **4.5 מ'.** בהתאם לס' 11.1.4(א) בתמ"א 38 קו הבניין האחורי **הינו 3 מ'.** כאשר, תוכנית הרובע מאפשרת חריגה עד 1.6 מ'. קרי יש חריגה של 0.1 מ' מעבר לקו התמ"א המוקטן.

ביום 27/04/2025 התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/82199/0523 בעניין ***"הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' קליגר דבורה ואח'"*** שקבעה כדקלמן:

> ***"בהתאם לפס"ד בעניין פרמינגר, כאשר לא נוצל מלוא סל הזכויות של התמ"א ניתן לאפשר ניצולו לשם הקמת מרפסות בגדר קווי הבניין המוקטנים של התמ"א. לעניין שטחים אלו קבעה השמאית המכריעה כי חל הפטור, ואילו ביחס לשטחים החורגים מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א היא קבועת חיוב.***
>
> ***במהלך הדיון ניסתה העוררת לטעון ליישום יצירתי של פסק הדין באופן המוביל לתוצאה המבוקשת על ידה, כך שכבל שיש חריגה מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, המשמעות הוא חיוב מלא גם של השטחים שמצויים בגדר קווי הבניין המוקטנים. לטענתה תנאי ליישום פסק הדין בעניין פרמינגר הוא שאין חריגה נוספת מעבר לקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, שאם לא כן אין כלל פטור. לעניין זה צודקים המשיבים כי טענה לעניין אופן החלת פסק הדין בעניין פרמינגר לא נטענה***

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

בערר, ועל כן אין לשעות לה. נציין כי אנו סבורים כי אין בה ממש לגופה. יישום כאמור אינו עולה בקנה אחד עם פסק הדין בעניין פרמינגר ועם הגיונו. מה הטעם שלא לתת פטור למצער לשטחי המרפסות המצויים בגדר קווי התמ"א המוקטנים?! מדוע אם קיימת חריגה של ס"מ ספורים (10 ס"מ) יש הצדקה לחיוב מלוא השטח ולא את השטח החורג? לטעמנו, צדקה השמאית המכריעה את יישומה את פס"ד בעניין פרמינגר, והחילה את הפטור בקשר עם השטחים בתחומי הקווים המוקטנים של התמ"א, תוך חיוב שטחי המרפסת החורגים מקווי הבניין המוקטנים בהיטל. כך פעלו ועדות הערר בעניין דניאלה וכך ראוי לטעמנו לפעול עפ"י פס"ד בעניין פרמינגר"

ועדת הערר בעניין "***גאל אלמי ושות' בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א***" מיום 04/06/2025 מקבלת את החלטת ועדת הערר בעניין דבורה קליגר.

לאור האמור, **בבחינת ההשבחה יובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10% לשטח החורג מעבר לקו הבניין המוקטן של התמ"א**. מבדיקת תוכנית הבקשה להיתר בניה עולה ששטח המרפסות הבולט מעבר לקווי הבנייה המוקטנים של התמ"א הינו כ- 2.85 מ"ר, כפי שחושב בשומת המבקשת.

יוער, שקיימים מצבים בהן תוספת השטח גורמת לשיפור תכנוני גם לגבי יתרת שטח המרפסת, למשל כאשר תוספת השטח משמעותית ביחס לשטח המרפסת הקיים באופן שמשפר את השימוש בה. יש לבחון כל מקרה לגופו ולדעתי אין מקום לתת מסמרות בעניין.

תחשיב השבחה בגין הבלטת מרפסות		
שטח חורג מקו בנין	2.85	
מקדם מרפסת	40%	
שווי מ"ר מבונה	25,000	₪
מקדם שיפור תכנוני	0.1	
מקדם דחיה	0.92	
השבחה	**2,634**	₪
היטל השבחה	**1,317**	₪

9.2.5. **<u>השבחה בגין הקמת בריכת שחייה בגג עליון:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

בריכה תורמת לרווחת הדייר בדירת פנטהאוז (דירה 18). בריכת שחיה מעלה את הערך כדירת יוקרה ומשפרת משמעותית את אינטנסיביות השימוש במרפסת גג עליון. במצב קודם אין תכנית המאפשרת הקמת בריכה בבניין מגורים.

שטח מרפסת הגג כ-22 מ"ר נטו ושטח בריכת שחיה 18 מ"ר הינם בנוסף לשטח המבונה בתוכנית חישוב שטחים. בהשבחה הובאה בחשבון תרומת הקמת בריכת שחיה לשווי הדירה והגג העליון.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

תחשיב המשיבה להשבחה בגין הקמת בריכת שחייה בגג עליון			
מהות	**שטח לחיוב**	**מקדם שווי**	**סה"כ שטח מתואם**
בריכת שחייה	18	0.3	5.40
מרפסת גג	22	0.15	3.30
סה"כ שטח לחיוב			8.70
שווי למ"ר מבונה			₪ 25,000
השבחה			₪ **217,500**
היטל השבחה			₪ **108,750**

<u>עמדת המבקשת:</u>

לעמדת המבקשת לא קיימת השבחה במצב קודם משני טעמים:

1. ניתן למקם ג'קוזי בקומת הגג ללא צורך בהיתר בניה באופן שאינו מקים חבות בהיטל השבחה.
2. לאור אינטנסיביות השימוש בבריכה ובמרפסת הגג המהוות שטחים שאינם מקורים.

לחיזוק הטענות מפנה להחלטת ועדת ערר תא/1291/1118 + 8290 ו-8 עררים.

לחילופין, שמאי הועדה מביא בחשבון ההשבחה את שטח הבריכה, כולל שטח הגג הצמוד, במקדם השבחה בשיעור 15%, המהווה שטח ומקדם שאינם סבירים. הקמת בריכת שחייה מהווה בחירה סובייקטיבית ולאו דווקא משקפת את השימוש הטוב והיעיל ואת התרומה האמיתית שקיימת, ככל וזו קיימת. לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים[10] שהביאו בחשבון השבחה לשטח הבריכה נטו.

<u>תגובת המשיבה:</u>

במצב קודם לא ניתן עפ"י תכנית הגגות להקים בריכה על הגג אלא ע"י הקלה. במצב קודם לפי תכנית הגגות ג' השימושים המותרים בגג לשטחי שירות משותפים בלבד. בריכה תורמת לרווחת הדיירים כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות. בריכת שחיה מעלה את הערך כדירות יוקרה ומשפרת משמעותית את אינטנסיביות השימוש בגג העליון. השטח של הבריכה בלבד הינו בנוסף לשטח המבונה בתכנית חישוב שטחים.

בהשבחה הובא בחשבון תרומת הקמת בריכת שחיה ומרפסת גג פרטית לשווי הדירה והגג העליון, מעבר לשווי מרפסת כשטח שירות ללא בריכה. גג עליון ללא בריכת שחיה בד"כ אין בו שימוש ו/או שימוש מועט וללא ערך בהשוואה למרפסת צמודה לבריכה. שווי בשימוש של השטח בהתאם לשיפור התכנוני בגג העליון.

טענה לג'קוזי לא רלבנטית היות שמוגבל בשטח ובעומק קטנים. לכן מבוקשת בריכת שחיה. לחיזוק טענתו מפנה להחלטות שמאים מכריעים[11].

[10] עומר סרחאן גו"ח 6217/210, ארז כהן גו"ח 6212/316, גיא צדיק גו"ח 6214/641.

[11] רמה מאור 6215/292, מרדכי דדון 6951/30, אלי כהן 6962/213, דוד טיגרמן 7455/1, שלומי יפה 6217/568, כהן ארז 6962/210, אלי כהן 6214/82, עומר סרחאן 6915/7, אלי כהן 6901/92.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>דיון והכרעה:</u>

מרפסת הגג בדירת הגג הינה אחד המאפיינים המרכזיים ביוקרתיות והשימושיות של הדירה ולרוב היא גדולה יחסית. תוכנית רובע 3 מאפשרת הקמת בריכת שחיה בקומת הגג או בקומת גג עליון. הגג העליון לא תמיד מוצמד לדירת הגג ולרוב משמש כרכוש משותף לצורך התקנת מתקנים טכניים כגון לוחות סולריים לדוד"ש. במקרה הנדון המימוש במסגרת היתר הבניה הינו של בריכה בגג עליון, כאשר הגג העליון משמש בחלקו כרכוש משותף ובחלקו פרטי ומוצמד לדירת הגג. הגישה לגג הינה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך דירות הגג.

הדרך לבחון את ההשבחה במקרה הנדון הינה באמצעות השוואת שווי השטח המתואם בדירה ללא בריכה לדירה זהה עם בריכה בגג עליון.

בהכרעותי בתוכנית הרובעים קבעתי **מקדם שווי מרפסת גג המגלמת זכות לבריכה במרפסת הגג (השימוש המיטבי ביחס לבריכה בקומת גג עליון) הינו 0.3 ומקדם שווי דירה הגג הינו 1.2** ההסברים לכך מופיעים שם. כמו כן ציינתי ש**תרומת הבריכה למקדמי השווי של הדירה ומרפסת הגג הינה בשיעור של 5%.** קרי, **מקדמי השווי ללא בריכה ; מקדם שווי דירת גג 1.15 ומקדם שווי מרפסת גג 0.25**.

השאלה שמתעוררת היא מה **שווי השטח הפרטי/המרפסת, בגג העליון ללא בריכה ומהי תרומת ההתקנה של הבריכה בגג עליון לשווי הנכס בכללותו**. לצורך כך יש לשקול את היתרונות והחסרונות של מיקום בריכת השחיה בגג העליון לעומת במרפסת מפלס קומת הגג.

<u>יתרונות</u>:

- הגברת השימושיות בגג, לפחות 5-6 חודשים בשנה ברמה אינטנסיבית, התורמת לשימושיות בגג העליון. ללא הבריכה, השימוש בגג העליון בדירת גג הכוללת מרפסת גדולה במפלס הדירה, ושוויו בהתאם.
- הגדלת השטח הפנוי במרפסת הגג במפלס קומת הגג.

<u>חסרונות</u>:

- נגישות פחותה עקב הצורך להשתמש בגרם מדרגות לעומת שימוש במפלס אחד.
- פגיעה בפרטיות מאחר ובגג העליון יש בדר"כ גם שטח משותף המשמש למערכות טכניות וקולטי שמש.

השימוש בבריכה בגג העליון משפיע על שווי שטח המרפסת בגג העליון הכולל את שטח הבריכה ומשפיע גם על **שווי שטח דירת הגג**.

מקדם שווי הבריכה בגג עליון תלוי במיקום הנכס, גודל הדירה, מאפייני האוכלוסיה והנוף הנשקף מהגג העליון.

לאחר שיקלול האמור לעיל והכרעותי[12], אני סבור **שתרומת הבריכה לשווי מרפסת הגג העליון ושווי דירת הגג בשיעור של 3%. מקדם שווי גג עליון נע בין 0.1 ל- 0.15 ובמקרה דנן אני מעריך שהוא בשיעור 0.15.**

<u>השטח לחיוב</u> – סך שטח מרפסת הגג העליון הינו כ- 40 מ"ר וכולל בריכת שחיה פרטית.

[12] רחוב דיזינגוף 85 גו"ח 7091/71, רחוב בובליק 1,3 גו"ח 6212/297,298, רחוב אחד העם 108 גו"ח 7438/5.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

תחשיב ההשבחה בגין הקמת בריכת שחייה			
מהות	**שטח לחיוב**	**מקדם שווי**	**סה"כ שטח מתואם**
מצב קודם - דירת גג ללא בריכת שחייה			
שטח דירה 18	171.50	1.15	197.22
מרפסת קומת גג	32.15	0.25	8.04
שטח גג עליון	40	0.15	6.00
סה"כ שטח מתואם מצב קודם			**211.26**
מצב חדש - דירת גג עם בריכת שחיה בגג עליון			
דירה 18	171.50	1.18	202.37
מרפסת גג	32.15	0.25	8.04
גג עליון	40	0.18	7.20
סה"כ שטח מתואם במצב חדש			**217.61**
תוספת שטח מתואם במ"ר			**6.34**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
מקדם דחיה מתואם			0.92
השבחה			**146,607** ₪
היטל השבחה			**73,303** ₪

<u>מקדם דחייה למימוש:</u>

משך הזמן הנדרש להוצאה לפועל של תוכנית הינו נעלם גדול מאחר ומספר הגורמים המשפיעים עליו רב ומשתנה. קיימים גורמים כלליים כגון; משך הליכי הרישוי בוועדה, היקף הזכויות שהתוכנית מעניקה, מצב המשק מבחינה כלכלית בכלל ובפרט מצב שוק הנדל"ן, המצב הסוציואקונומי של האוכלוסייה, שיעור התעסוקה, שכבת הגיל הדומיננטית בשכונה, התלכיד החברתי של האוכלוסייה בבניין, ניסיון העבר לגבי משך הזמן של תוכניות דומות באזור.

בנוסף קיימים גורמים הייחודיים לנכס עצמו כגון: שווי הנכסים היחסי, מספר הדיירים בבניין, מצבו הפיזי של המבנה, מידת הצורך, בעיני הבעלים, לממש את תוספת הזכויות, התועלת הכלכלית ממימוש התוכנית, רמת המטרד מהליך המימוש ותפקוד ועד הבית.

לענייננו, מדובר בהיתר בניה בשכונה ותיקה, מבוקשת וטובה, ברמה סוציואקונומית בינונית גבוהה ורמת מחירי הנדל"ן בה גבוהה. ההשבחה בנכס נבחנה בעניין התקנת בריכת שחייה בגג עליון, ביטול מרפסות שירות וחריגת מרפסות מקן בנין.

הקושי באומדן מקדם הדחייה נובע מכך שמדובר במקדם המתבסס על סטטיסטיקה שלרוב אינה זמינה באופן מהימן וכן על בסיס ניסיונו המקצועי של שמאי המקרקעין. **היטל השבחה נגבה בגין התעשרות הבעלים באופן ייחודי לנסיבות ההשבחה**. לפיכך, כשניתן, **אני סבור שאת הדחייה במימוש יש לבחון ספציפית בעיתוי מימוש**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

הזכויות בנכס שהינו <u>**מועד אישור הבקשה להיתר בניה**</u>. **במועד המימוש הבעלים ממשש את התעשרותו (בהיתר ולא במכר) ולכן יש חשיבות למועד זה מאחר והוא בוחן באופן מדויק והוגן את ההתעשרות האמיתית של הבעלים.** בעלים המממשים את הזכויות בהיתר בניה מתעשרים באופן שונה מהזכויות בכפוף למועד המימוש.

<u>בגישה זו מספר סייגים שיש לבחון על מנת לקבוע את משך הדחייה הרלוונטי למקרה הנדון</u>:

1. <u>**תקופת התארגנות דיירים סבירה**</u> – מרכיב זה תלוי במצבו הפיזי של המבנה, מספר הדיירים ומאפייניהם הסוציו-אקונומים. פרק זמן סביר שבו הבעלים מחליט לממש את הזכויות. בדר"כ זה נע בין שנה לשנתיים, במקרה דנן אני מניח **כשנתיים**.
2. **תקופה לאישור בקשה להיתר בניה** – בתוכנית הרובעים משך הזמן לקבלת אישור עקרוני הינו **כשנה וחצי.**
3. **תקופת דחייה מרבית למימוש** – תלויה במאפייני האוכלוסייה והבינוי פרק הזמן המירבי למימוש הזכויות והינה כקביעתי בעת המכר. דחיה מעבר לפרק זמן זה לא תחשב דחייה.

<u>תחשיב:</u>

<u>נתונים לתחשיב</u>:

התוכנית אושרה ביום 24/01/2018. הבקשה להיתר אושרה ביום 30/11/2022.

תקופת הדחיה בפועל – 4.85 שנים.

תקופת הדחייה הבסיסית – פרק הזמן הכולל של הוצאת היתר בניה והתארגנות בעלים, במקרה דנן 3.5 שנים.

תקופת הדחייה – הפער בין תקופת הדחייה בפועל לבין תקופת הדחייה הבסיסית. במקרה דנן 1.35 שנים.

שווי מ"ר מבונה – 25,000 ₪.

תחשיב מקדם דחיה	
תוקף התוכנית	24/01/2018
אישור בקשה להיתר	30/11/2022
תקופה עד לאישור	4.85
משך אישור היתר	1.5
תקופת דחיה בסיסית	2
תקופת הדחיה	**1.35**
מקדם דחיה 6%	**0.92**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

10. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי **<u>ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית 3616א' במימוש בדרך של היתר בניה</u>** של נכס הנמצא בחלקה 83, גוש 6214, רח' קורדובה 3, בתל אביב-יפו הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 3616/א'	**24/01/2018**	₪ **149,241**	₪ **74,621**

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבנייה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס׳ מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[13]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[14] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[15] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[13] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ״ך: ״לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן; אֶבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד׳ הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ.״ (ישעיהו כח, פסוק טז)

[14] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - (**Confirmation bias**) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[15] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס׳ מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

ישנם מספר מקורות[16] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי :

- ✓ היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ✓ ניסיונו במקרים דומים.
- ✓ הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- ✓ הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- ✓ הסתמכות על מחקרי דלפי[17] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- ✓ פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ✓ פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- ✓ מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- ✓ הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים :

- ✓ מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- ✓ המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל״ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- ✓ המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- ✓ המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון : מצב המשק, מצב שוק הנדל״ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- ✓ פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- ✓ החלטות שמאים מכריעים.
- ✓ היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- ✓ מיעוט נתונים אמפיריים.

[16] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[17] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 29/04/2026
מס' מינוי : 2725-2025
מספרנו : 350-2725-2025

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u> :

- ✓ מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- ✓ מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- ✓ רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763