

**Ronen Freiman**

Real Estate Appraiser

**רון פריימן**

שמאי מקרקעין

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

4 בפברואר 2025

**תיקון שומת היטל השבחה  
בהתאם לסעיף 14(ב)**

גוש 6212 חלקה 666 תת חלקה 8  
רחוב שדרות סמאטס 6, תל אביב  
מזמין השומה: הועדה המקומית תל אביב  
מספר תיק: 2024-09816



טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronen@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

- 1. מטרת השומה**

בהתאם להזמנת הוועדה המקומית תל-אביב, נתבקשתי לבחון בקשה לתיקון שומתי מיום 13.11.2024 בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 14(ב) לתוספת השלישית. שומה זו הינה במסגרת הצעת לתיקון השומה כמענה לבקשת הפונה, ובכפוף לקבלת ההצעה ולהתקיימות יתר תנאי הסעיף האמור.

להלן הצעתי לתיקון השומה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכמענה לפנייתך וטענותיך מכח סעיף זה. לתשומת ליבך כי עליך להודיע לנו בתוך 21 ימים אם אתה מסכים לשומה המוצעת. ככל שהינך מסכים לה, תועבר השומה לבדיקת השמאי הממשלתי הראשי בהתאם לסעיף האמור.
- 2. ביקורים**

ביקור במקום נערך בתאריך 13/11/2024.
- 3. תאריך קובע**

התאריך הקובע לעניין היטל ההשבחה הינו 15 יום מיום אישור כל התכנית משביחה בהתחשב במימוש קודם בשנת 2005.
- 4. עורך הביקור**

ביקור בנכס נערך ע"י רון פריימן שמאי מקרקעין.
- 5. פרטי הנכס**

גוש	: 6212.
חלקה	: 666.
שטח חלקה רשום	: 605 מ"ר.
תת חלקה	: 8
שטח תת חלקה	: 39 מ"ר.
הנכס	: דירת מגורים בקומת עמודים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף גלוי למגורים.
כתובת	: שדרות סמאטס 6, תל אביב.
זכויות	: בעלות.
חלק נישום	: הנכס בשלמות.

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronen@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

#### **6. תיאור הנכס והסביבה**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת עמודים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף גלוי למגורים ברחוב שדרות סמאטס מס' 6 בצפון העיר תל אביב והמזוהה כתת חלקה 8 בחלקה 666 בגוש 6212.

#### **תיאור החלקה**

חלקה 666 בגוש 6212 בשטח רשום של 605 מ"ר. לחלקה שצורתה מלבן חזית מערבית לרחוב שדרות סמאטס באורך של 17.80 מ' ועומק של 34 מ'<sup>1</sup>. הטופוגרפיה מדרונית/משופעת ממערב למזרח.

#### **הסביבה**

הנכס הנדון ממוקם באזור הצפון הוותיק של תל אביב. האזור מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות. בסביבה מגמת התחדשות עירונית במסגרת הריסת מבנים קיימים ובניית בניינים חדשים לצד תוספות בניה על גבי מבנים קיימים. שדרות סמאטס הינו רחוב דו סטרי פנימי, ללא מוצא משני קצותיו, המקביל ממערב לרחוב ויצמן ומזרח לרחוב בודנהיימר. הרחוב נחצה על ידי רחוב לואי מרשל (ממערב למזרח), הנכס הנדון נמצא בחלק שמדרום לרחוב לואי מרשל, בצד המזרחי של הרחוב. הסביבה נחשבת כאזור מגורים מבוקש. באזור פיתוח עירוני מלא.

#### **תיאור הבניין**

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף גלוי למגורים. הבניין, שנבנה במחצית השנייה של שנות ה-50 של המאה הקודמת בנוי בבניה קונבנציונאלית מבלוקים ובטון עם גג בטון שטוח ובמצב פיסי ותחזוקתי התואם את גילו. בבניין תא מעלית. הבניין ללא חניה באזור בו מצוקת חניה קשה. סה"כ בבניין, בהתאם לרישום הבית המשותף מחסן ו-15 יח"ד<sup>2</sup>.

#### **תיאור הנכס**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת עמודים. שטח הדירה הרשום – 39 מ"ר. שטח הדירה בהתאם לטופס לחיוב ארנונה - 50 מ"ר. במועד הביקור הנכס משמש כדירת מגורים בחלוקה לשני חדרי מגורים, מטבחון, חדר רחצה, תא שירותים, מרפסת מקורה סגורה.. הדירה ה במצב פיסי ותחזוקתי התואם את גילה ולה 2 כ"א – מערב (חזית) ודרום.

בהתאם לתרשים מגרש מהיתר בניה.<sup>1</sup>

רישום הבית המשותף אינו תואם את היתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין. ר' פירוט בסעיף 8 – רישוי, לשומה.<sup>2</sup>

להלן תמונות ממועד הביקור:



## מצב תכנוני

.7

על הנכס חלות תכניות בנין עיר רלבנטיות הבאות:

## מצב קודם:

### תכנית 50

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1064 ביום 19/12/1940.

הנכס מסומן כ"אזור דירות III".

אחוזי הבניה המותרים 30% X 3 קומות.

שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר.

באזור דירות 3 לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.  
קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צידי 3 מ'.

### תכנית מפורטת מס' B

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 1/2/1945.

החלקה הנדונה מסומנת כ"אזור דירות III".

אחוזי הבניה המותרים 30% X 3 קומות.

קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צידי 3 מ'.

### תכנית מפורטת מס' 171

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 4/12/1946.

תכנית מפורטת לחלק האמצעי של אדמות מזרח תל אביב ובה מסווגת החלקה כ"אזור דירות III".  
התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.

### תכנית מפורטת מס' 144

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 5/02/1950.

תיקון מס' 1 לשנת 1948 של תכנית מפורטת מס' B בה מסווגת החלקה ללא שינוי כ"אזור דירות III".

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
 דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

**תכנית מס' 763**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 ביום 14/02/1963.

התכנית מהווה תיקון מס' 2 לשנת 1961 של תכנית מתאר מס' 50 – אדמות מזרח תל אביב.

**מטרת התכנית**

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. לתקן את תכנית מתאר מס' 50 על תיקוניה.

**תיקון התכנית הראשית**

התכנית הראשית הכוללת את התב"ע המפורטות בסעיף 2 לתכנית תתוקן ע"י הוספה בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים והשימוש בקומת העמודים בשטח תכנית מס' 763 כמפורט בה.

**תקנות החניה**

הועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב ורצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל למותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה.....

תוספת הקומה תהיה מותנית, בין היתר, בתנאים הבאים:

- שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ"ר.
- קווי הבניה הצדדיים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ- 3 מ'.
- קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי.

**תכנית "מ"**

התוכנית אשר פורסמה בי.פ. 2829 ביום 24/06/1982.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.

בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר בתחום תכנית מס' 50 באזור מגורים III זכויות הבניה כלהלן:

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ"ר
מקדם צפיפות	: 63 מ"ר
אחוז בניה בקומה כולל מרפסות	: 37%
אחוזי בניה כוללים	: 148%
גובה	: 5 קומות + ע"מ
קווי בניין	: לרחוב עפ"י התכנית החלה, לצדדים 3.6 מ', לאחור 6.2 מ'

התכנית קובעת כי בבניה חדשה קיימת חובת הקמת מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר.

**תכנית 1680**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10/12/1981.

בהתאם לתוכנית יותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מהדירות בקומה העליונה. היציאה לחדרי הגג תעשה ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. לא תותר בניה מעל קומת גג חלקית.

**תכנית "ע" (מרתפים)**

התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3275 ביום 28/11/1985.

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronen@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

התכנית מהווה תכנית מתאר למרתפים והיא מתירה בבנייני מגורים הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין. בין יתר השימושים המותרים במרתפים בבתי דירות - חניה, מקלט, שירותים טכניים ואחסנה. אחסנה למגורים - מחסנים לדיירי הבית. שטח המחסנים לא יעלה על 6 מ"ר לכל דירה.

#### **תכנית ג' - בניה על גגות בתים**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21/4/1994. התכנית באה לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680. התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ובתכסית של 50% משטח הגג, כולל שטח מדרגות וחדרים טכניים. לא תותר בניה על קומת גג חלקית (90% משטח קומה עליונה). פרגולות (מצללות): שטח הפרגולה בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

#### **תכנית "ע" - מרתפים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18/3/2003. מטרת התכנית היא לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים כאמור להלן ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם. התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית 80% וגובה שני המרתפים הראשונים לא יעלה על 4 מ'. התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע), שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.

הוראות נוספות:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר ויירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין. כל מחסן יוצמד ליח"ד ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

#### **מצב חדש:**

#### **תכנית מתאר ארצית תמ"א 38**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 ביום 18/5/2005. **זכויות בניה לפי תכנית זו אינן זכויות מוקנות.** מטרת התכנית: קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תחולת התכנית: התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו. **תוספת זכויות:** התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת זכויות בניה ומתירה תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:  
- סגירת קומה מפולשת.  
- תוספת קומה.  
- הקמת אגף נוסף בשטח קומה טיפוסית של המבנה.  
התכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר.

#### **תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 /1- חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: ronon@499.co.il e-mail:

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 ביום 16/08/2007.  
בתכנית נקבעו הוראות לתוספת זכויות בניה כנגד חיזוק המבנים נגד רעידות אדמה.  
**זכויות בניה לפי תכנית זו אינן זכויות מוקנות.**

**תכנית מתאר ארצית תמ"א 2 / 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 ביום 10/3/2010.  
**זכויות בניה לפי תכנית זו אינן זכויות מוקנות.**  
התכנית מתירה זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38 במקרה של הריסת הבנין הקיים.  
תותר תוספת בניה במסגרת סגירת קומה מפולשת אפשרית גם בתוספת קומה וגם בהוספת אגף נוסף.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א 3 / 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 ביום 11/6/2012.  
**זכויות בניה לפי תכנית זו אינן זכויות מוקנות.**

- התכנית מאפשרת ניווד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן.
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית

ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן. במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

**תכנית מתאר ארצית תמ"א 3 / 38 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

התכנית פורסמה בי.פ. 7400 ביום 13.12.2016.  
**זכויות בניה לפי תכנית זו אינן זכויות מוקנות.**

עיקרי השינויים: תוספת קומות לפי הבינוי הקיים:

הוועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים הקיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, באחת מהאפשרויות הבאות:

**תוספת בניה:**

בהתאם להוראות סעיף 11 תותר:

1. סגירה או מילוי של קומה מפולשת בתנאים, כמפורט בהוראות התכנית.
2. הקמת של עד 2 קומות נוספות למבנה, על בסיס שטח הקומה המורחבת בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.
3. הקמת קומה עליונה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיו, בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.
4. הרחבת קומות קיימות בבניין, בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.

**הריסת מבנה והקמתו מחדש:**

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronen@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

לבניה, המרבי, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר עיקרי בעת כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.
2. תוספת בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם

עפ"י התכנית תותר תוספת קומות לפי הבינוי הקיים כלהלן:

<u>מספר קומות לתוספת</u>	<u>מספר קומות קיימות בבנין</u>
1.5	1
2.5	2
3.0	3
3.5	4 או יותר

לענין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה טעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ' 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין.
- שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת ממ"ד לכל יח"ד שתבנה.
- תוספת קומת גג חלקית וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית הגגות החלה.
- 
- תוספת שטחי בניה בתת קרקע בשיעור שלא יעלה על 300% משטח המגרש. שטחים אלו ישמשו למטרות שירות בלבד, לצורך חניה, מתקנים טכניים ומחסנים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד.
- אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבניה מכוח תכנית ע"1.

#### **תכנית 5000 – תכנית מתאר תל אביב**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.  
לא ניתן להנפיק היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.  
תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תשאר בתוקף. התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים בבניה עירונית בתחום אזור תכנון מס' 401 בבניינים של עד 8 קומות.

#### **תכנית תא/3729 א'**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 ביום 30/5/2018.

#### **מטרת התכנית**

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4.

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

- 
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספת בנייה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.
- ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- עיקרי הוראות התכנית

**א. בניינים חדשים:**

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

**ב. בניינים קיימים:**

- קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.
- סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לציפוס.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס', ו- ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
 דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

**הוראות בנייה לבניינים חדשים הוראות בנייה לבניינים חדשים**

<p>1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינם ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות בניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5 לתכנית.</p> <p>2. זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי קוטג'ים, כהגדרתם בתכנית).</p> <p>א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בן קווי הבנין, מספר הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות בניה בקומת הקרקע.</p> <p>ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>3. שטחי הבניה כאמור לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלו אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.</p> <p>4. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו לפי תכנית ע-1 ולפי סעיף 4.1.2 ו' לתכנית.</p> <p>5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות תכנית זו – מבוטלות.</p>	<p><b>זכויות בניה</b></p>
<p>1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.</p> <p>3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה במגורים על 3.30 מ' ובמסחרי על 5.0 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>4. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יצע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר.</p> <p>- <b>ברחובות שהוגדרו ראשיים</b> - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות + קומת גג חלקית.</p> <p>- <b>ברחוב ארלוזורוב</b> תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/ מסחרית).</p> <p>- <b>ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כוללים בתכניות לבנייה נמוכה</b>, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/ עמודים).</p> <p>- <b>בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478</b></p> <p>א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.</p> <p>ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר <b>חדר יציאה לגג או עליית גג</b>.</p> <p>- <b>בתחום אזור הכרזת אונסקו</b>, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים).</p>	<p><b>גובה</b></p>
<p>מס' יחיד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>שארית העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחיד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>מקדם צפיפות <b>בכל המגרשים - 90</b>.</p> <p>במגרשים <b>ברחובות יהודה המכבי, נמיר, ארלוזורוב - 65</b>.</p> <p>ניתן לחשב את מס' יחיד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבנין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת.</p>	<p><b>צפיפות</b></p>
<p>שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת כמפורט בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השירות ע"ח השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.</p> <p>שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו עפ"י תכנית ע/1 והוראות ס' 4.1.2 ז'.</p> <p>שטחי השירות המינימליים <b>מחוץ לתחום התכניות לבניה נמוכה</b>, במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכניות 117, 122, 478, במגרשים בהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל ק. קרקע חלקית או 2 קומות מעל ק. מסחרית, חלקות בתכנית 478 לאורך רחוב</p>	<p><b>שטחי שירות</b></p>

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
 דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

<p>ברנדיס ובמגרשים בבניה נמוכה ברחובות ראשיים – 20% מסך השטחים הכוללים.                  בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית, בתחום תכנית 122, בתחום תכנית 478 (חלקות 546,548, 542,544),                  549,550 בגוש 6212, בתחום תכנית 398 באזור מגורים א/2 – בהתאם לדראפט שטחי שירות                  מיום 2007/2/7.                  בתחום תכנית 196 "שיכון הקצינים" – לפי תכנית תא/196'.</p>	
<p>מחוץ לתחום תכנית לבניה נמוכה:                  קו בניין קדמי לחזיתות – לפי תכנית מאושרת אחרת (למעט בקוטג'ים).                  בכל הרחובות כולל ברחובות ראשיים (מחוץ לתחום בניה נמוכה) – צידי: 3 מ', אחורי: 5 מ'                  בתחום תכנית לבניה נמוכה:                  במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 117 ו-478, בתחום                  תכנית 122 למעט מגרשים ברחוב יהודה המכבי – קדמי: לפי תכנית מאושרת אחרת, צידי: 2.5 מ', אחורי: 5 מ'.                  בתחום תכנית 117, 478 ותכנית 122 ברחוב יהודה המכבי, במגרשים בהם הותרו מבנים בני 3                  קומות מעל ק. קרקע חלקית או 2 קומות מעל ק. מסחרית, חלקות בתכנית 478 לאורך רחוב                  ברנדיס ובמגרשים בבניה נמוכה ברחובות ראשיים – קדמי: לפי תכנית מאושרת אחרת,                  צידי: 3 מ', אחורי: 5 מ'.                  במגרשים לקוטג'ים כהגדרתם בתכנית, בתחום תכנית 122, בתחום תכנית 478 (חלקות 542,544,                  546,548, 549,550 בגוש 6212), בתחום תכנית 398 באזור מגורים א/2, בתחום תכנית 196 "שיכון                  הקצינים" – צידי: 2.5 מ', אחורי: 5 מ'.</p>	<p>קווי בניין</p>
<p>בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר/ח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבנין החיצוניים                  בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבנין                  לא יעלה על 12 מ"ר.                  תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי וקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.                  שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי מסך השטחים המותרים.                  זכויות בניה למרתפים לפי תכנית על שינוייה.</p>	<p>מרפסות</p>
<p>יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים שיגוננו. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן להותיר                  פחות מ-15%.                  במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי עצמאי - יותר שחזור                  בקומת המרתף החדשה בנוסף לשטחים העל קרקעיים המותרים וצפיפות המותרת, לחילופין יותר ניוד השטח העיקרי                  אל מעל מפלס הקרקע בתנאי שהמרתף העליון ישמש                  לחניון.</p>	<p>מרתפים</p>
<p>יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר בחזית הבנין הפונה לרחוב רצועה                  מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבנין.                  תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים:                  א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא                  יפחת מ-2/3 מאורך החזית.                  ב. בבנין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד                  שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבנין הפונה לקרן הרחובות.                  בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבנין.                  תותר הצמדת שטח חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלה יותרו                  פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד להן.</p>	<p>קומת קרקע</p>
<p>במקרה של בניה חדשה של בנין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בנין קיים: קו בנין                  צידי בחלק שאינו משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.                  הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבנין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה                  הגובלת.                  במקרה של בניה חדשה של בנינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה</p>	<p>בניה בקיר משותף</p>

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: ronon@499.co.il e-mail:

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

<p>המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בבניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף של 2 חלקות שאחת מהן פונה לרחוב ראשי, יחולו הוראות הבניה החלות ברחובות הראשיים. <b>במקרה בו סך 2 החלקות גדול מ-750 מ"ר תחול מגבלת תכסית של 50%.</b></p> <p>בבניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף של 2 חלקות שאחת מהן ממוקמת בתחום התכניות לבניה נמוכה והשניה ברח' יהודה המכבי, יחולו הוראות הבניה החלות ברחוב יהודה המכבי. <b>במידה בו סך 2 החלקות גדול מ-750 מ"ר תחול מגבלת תכסית של 50%.</b></p>	
<p>שטחי הבניה המירביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כמפורט ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים ומסתורים לא כולל מצללות:</p> <p><b>בבנינים בהם 2 הקומות העליונות הן חלקיות הנסיגות תהינה כדלקמן:</b></p> <p>א. <b>הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מקו החזית הקדמית.</b>          ב. <b>הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה של 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.</b>          ג. <b>במגרשים פינתיים קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הנותרת.</b>          ד. <b>במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בניה בנסיגות האמורות, רשאית הועדה המקומית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.</b></p> <p><b>בבנינים בהם קומת גג חלקית אחת:</b>  <b>קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.</b>  <b>במגרשים פינתיים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת מ-2 החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</b></p> <p><b>במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה:</b>          קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית.  <b>במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</b></p> <p><b>על אף האמור לעיל, במידה שמתקבלת תכסית קטנה מ-50% משטח הגג, או מימדי שטח קומת הגג קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד למישור חזית הבנין.</b>  <b>במגרשים פינתיים נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'.</b></p> <p><b>בתחום אזור ההכרזה יחולו ההוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).</b></p> <p><b>יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש.</b></p> <p>הגובה המירבי של קומת הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.</p>	<p>קומות גג חלקיות</p>
<p>לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ניתן יהיה להתיר בניה בגג משופע בקוטגיים בתחום התכנית לבניה נמוכה כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותר עירוב בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטגיים בעלי קיר משותף.</li> <li>רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.</li> <li>שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.</li> <li>לא יותר חיתוך מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית אחורית. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.</li> <li>המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.</li> <li>עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה ותורשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.</li> </ol>	<p>עליות גג בקוטגיים ובקוטגיים טוריים</p>

**הוראות לתוספת בניה לבנינים קיימים**

<p>כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבנין וחזיקו, בהתאם לתקן 413 או בהוכחת עמידות הבנין בהתאם לתקן. תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבנין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.</p>	<p><u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u></p>
<p>לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי הרחבות 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.</p>	<p><u>שטח קומות התוספת</u></p>
<p>שטח הבניה כולל שטח עיקרי, שטח שירות, מרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.</p>	<p><u>שטחי הבניה</u></p>
<p><b>בתחום אזור ההכרזה</b> – שטח בניה קיימת בהיתר בנה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס' או תכנית נקודתית לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו. מחוץ לתחום ההכרזה – במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה מכח תכנית מפורטות דלעיל, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/6/2011) יחולו ההוראות הבאות: ההחלטה להפקיד תכנית זו 27/6/11 יחולו ההוראות הבאות: 1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. 2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב-2 קומות - תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית. <b>הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלו בניה קיימת על הגג תכלול בשטח התוספת על פי תכנית זו.</b></p>	<p><u>שטח בניה קיימת על הגג</u></p>
<p><b>במניין הקומות בבנין נכללת גם קומת הקרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.</b></p>	<p><u>מספר קומות</u></p>
<p>יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה כולל גובה קומת גג.</p>	<p><u>גובה קומת התוספת</u></p>
<p>א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתרי הבניה המקוריים מרפסות במלוא רחוב החזית - תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבנין הקידמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקידמית הנוותרת. במגרשים בהם קיימות 3 חזיתות קידמיות, רשאית הועדה המקומית להתיר שינויים בנסיגות. ג. שאר החזיתות של קומות התוספת יבנו בהתאם לקונטור הבנין הקיים, לא כולל מרפסות ובלטות, או על פי קונטור הבנין כולל ההרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכנית תקפה. ד. מחוץ לאזור ההכרזה, רשאית הועדה המקומית לאחר חו"ד ממהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.</p>	<p><u>נסיגות</u></p>
<p>א. בתחום אזור ההכרזה – תכנית הבניה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. ב. מחוץ לאזור ההכרזה - תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. ג. יותרו יח"ד נפרדות או הצמדת שטחים לקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי. ד. הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת הגג. במרפסת הגג הצמודות יותרו בריכות שחיה.</p>	<p><u>הוראות לקומת הגג</u></p>
<p>מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבנין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה שנמצא כי לא ניתן למקם את</p>	<p><u>מרחבים מוגנים</u></p>

<p>המרחב המוגן בתחום קווי הבנין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי הקבוע בתכנית הראשית. הבלטת המרחב המוגן תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף, שטחים אלו יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.</p>	
<p>בבניינים קיימים שאינם בתחום הרחובות הראשיים תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למספר קומות התוספת על פי תכנית זו כפוף לתנאים הבאים: א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה קיימת. ב. מס' יח"ד יקבע בהתאם לצפיפות בקומות התוספת. ג. תותר תוספת של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות, וכן לקומה נוספת</p>	<p><u>השלמת זכויות</u> <u>בבניינים שמספר</u> <u>הקומות הבנוי</u> <u>נמוך מהמותר</u> <u>עפ"י תכנית</u> <u>ראשיות</u></p>
<p><b>1. ברחובות הראשיים</b> <b>שהוגדרו ראשיים</b> - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר השלמת בניה עד על 8 קומות + קומת גג חלקית. <b>ברחוב ארלוזורוב</b> תותר בנייה עד 7 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/ מסחרית). <b>2. בשאר הרחובות שאינם בתחום התכנית לבנייה נמוכה:</b> א. מחוץ לאזור ההכרזה 1. לבניינים קיימים שגובהם <b>עד 6 קומות</b> כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. 2. לבניינים קיימים שגובהם <b>7 קומות ומעלה</b> כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. 3. במקרה של בניה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(5) תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה <b>ב. בתחום ההכרזה</b> 4. לבניינים קיימים שגובהם <b>עד 6 קומות</b> כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. 2. לבניינים קיימים שגובהם <b>7 קומות ומעלה</b> כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של קומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו. <b>3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478</b> א. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת יותר מיח"ד אחת תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית. תכנית הבניה הכוללת של קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הגג בכפוף לנסיגות. ב. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיח"ד אחת תותר תוספת כאמור בס"ק א' לעיל וכן סגירת קומת עמודים. ג. בקוטגים תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4.</p>	<p><u>תוספת קומות</u> <u>לבניינים קיימים</u> <u>שהוצא היתר</u> <u>לבנייתם עד ליום</u> <u>1/01/1980</u></p>
<p>1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן. 2. תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן. 3. תותר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט', למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.</p>	<p><u>תוספות בנייה</u> <u>לבניינים שהוצא</u> <u>היתר לבנייתם</u> <u>החל מ-1.1.1980</u></p>
<p>הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן: 1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי</p>	<p><u>צפיפות (מס' יח"ד</u> <u>לתוספת)</u></p>

<p>הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 1.3.4.11)ד' ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 1.3.4.11)ב' לעיל.</p> <p>2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.</p> <p>3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.</p> <p>5. בתחום אזור ההכרזה חריגה, מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:</p> <p>1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 1.3.4.11)ב' ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 1.3.4.11)ב' לעיל.</p> <p>2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.</p> <p>3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.</p> <p>5. בתחום אזור ההכרזה חריגה, מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p><u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980</u></p>
<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 1.3.4.11)ד. וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכנית ג' ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכנית ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.</p> <p>2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף על פי הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.</p> <p>3. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.</p>	<p><u>חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים</u></p>
<p>השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.</p>	<p><u>שטחי בנייה</u></p>
<p>תכנית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובליטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>	<p><u>תכנית</u></p>
<p>1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ', מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.</p> <p>2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p><u>גובה</u></p>
<p>1. חדרי היציאה לגג ייבנו 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-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p>	<p><u>בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין</u></p>

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: ronens@499.co.il e-mail:

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

<p>2. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או לחילופין אורכה / רוחבה / קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית.</p> <p>ב. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה / רוחבה של קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית הקידמית הנוספת לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>ג. במקרים בהם תותר תוספת מעלית כאמור בסעיף 1.3ב(13) בחזית אחורית / קדמית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה.</p> <p>ד. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.</p> <p>3. בקוטגים תותר גמישות במיקום חדר היציאה לגג בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, והתאמת הבנייה לחזיתות הקיימות ולבנייה קיימת על גג צמוד.</p>	
<p>1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין.</p> <p>2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 1.4ד'.</p> <p>3. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 1.4ד'. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>4. השימושים המותרים בגג העליון יהיו מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון מערכות שמש, מתקנים למיזוג אוויר, חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכן בריכות שחיה</p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>1. בבניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, כהגדרתה בתכנית זו, תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שהתכנית הבנויה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 1.4ג'.</p> <p>2. היתר הבנייה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת.</p> <p>3. בנייה קיימת על הגג, במידה וישנה, תשולב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבנייה שיוצא מכוח תכנית זו.</p>	<p><b>בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת</b></p>

החלקה הנדונה כלולה ביעוד על פי תכנית מאושרת מחוץ לאזור ההכרזה.

היתר הבנייה לבנין הוצא לפני שנת 1980.

בהתאם לכך, במצב תכנוני חדש מתאפשרת הריסה ובניה מחדש, או תוספת זכויות בניה על גבי הקיים.

ניתן לבנות בניין בן 6 קומות כולל קומת קרקע שבחלקה תשמש למגורים ו- 2 קומות גג חלקיות.

במקרה של תוספת זכויות בניה על גבי הקיים, בבניינים של עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת ניתן להוסיף עד קומה וקומת גג חלקית.

במקרה של תוספת זכויות בניה על גבי הקיים, בבניינים של עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת בו שטח בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספות בניה על גגות, ניתן להשלים הקומה החלקית לקומה מלאה ובנוסף, מעליה להוסיף עד קומה מלאה נוספת וקומת גג חלקית.

7.3 **רישוי**

**רישיון בניה מס' 42 מיום 18/04/1957**

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

הרשיון "לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט ושטח פתוח במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר. ובקומות א', ב', ג' - 3 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג".

העתק

תיק מס' 10827

**הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב - יפו**

**רשיון מס' 42**

ניתן בזאת ל בית רחוב סמטס 6 בת"א בע"מ, רשיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט ושטח פתוח במרתף המכיל: בקומת עמודים - 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר, ובקומות א' ב' ג' - 3 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

ברחוב שר' סמטס בית מס' 6 בשכונת מגרש מס' גוש 6212 חלקה 666 לפי התכנית המאושרות מס' 973 הרצופות בזה.

**תנאים מיוחדים: שהמקלט יבנה לפי התקן הישראלי**

(א) שהתוצאה לפועל של הקונסטרוקציה תהיה כהתאם לחשבון היציבות המאושר ע"י מהנדס העיר או בא-כחו ושישתמשו בכפוף ברזל שהתנגדותו ללחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"ג/ס"מ, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ-120 ק"ג/ס"מ אחרי 28 יום.

(ב) ובתנאי שישתמשו לבניית קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חול-סיד שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"ג/ס"מ; או בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא קטנה מ 65 ק"ג/ס"מ.

(ג) ובתנאי שישתמשו לבניית קירות בלתי נושאים בלבני בטון שהתנגדותן ללחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"ג/ס"מ.

(ד) שהמגריש יגודר לפני התחלת הבניה.

(ה) התנאים המצורפים ברוף סיווד, מהיום חלק בלתי נפרד מרשיון זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 433292

יום יג' לחדש ניסן שנת תשס"ז 18/4/1957

יושב ראש

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב - יפו

מהנדס העיר

מסמך מקורי נמצא אצלנו

4102000 - 7/54 - פורסט דת

**רשיון בניה מס' 250507 מיום 10/07/2005**

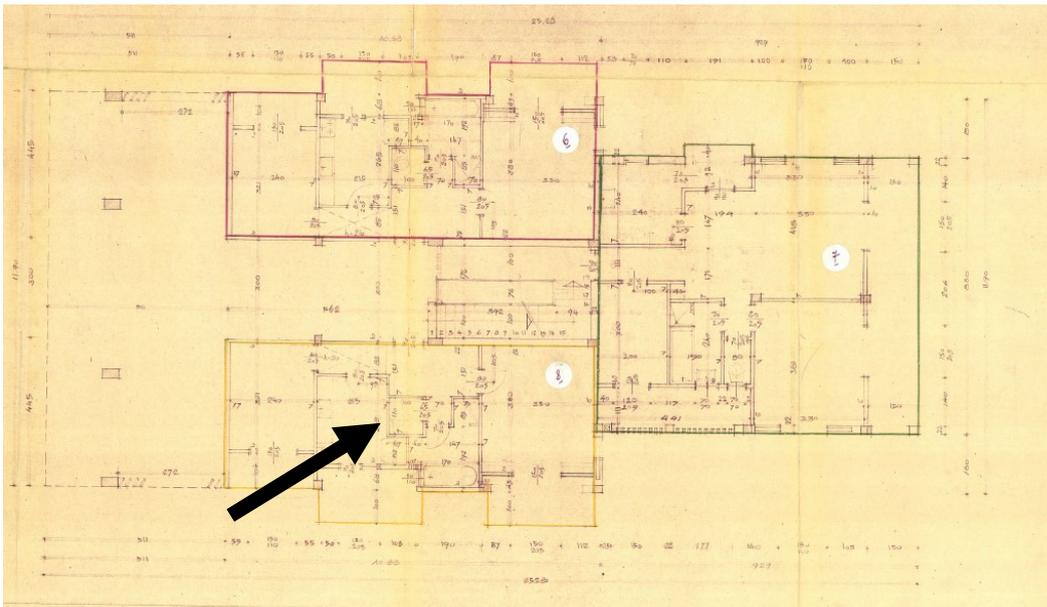
הרשיון ל: "פיר למעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות וסידור חדר מכונות למעלית בחדר הכביסה הקיים על הגג בבית מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף".

הערה: הבינוי הקיים של הבניין אינו תואם את ביתרי הבניה כמו גם התאמתו לרישום בית משותף.

## 9. מצב משפטי

- 9.1 נסח רישום מקרקעין  
בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב עולה, בין היתר כדלקמן:
- 9.1 תת חלקה – 8.
  - 9.2 שטח החלקה – 605 מ"ר.
  - 9.2 הנכס דירה בקומת עמודים.
  - 9.3 שטח תת חלקה – 39 מ"ר.
  - 9.4 החלק ברכוש המשותף – 39/872.
  - 9.3 בעלות פרטית.

- 9.2 בית משותף  
להלן תיאור הנכס מתשריט בית משותף:



- 9.3 חוזה מכר  
הוצג בפני העתק חוזה מכר לנכס בשלמות (100%) מיום 31/07/2024.  
התמורה – 2,800,000 ש"ח.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה  
באומדן חישוב היטל ההשבחה בנכס הובאו, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוגדרת ההשבחה כ"עליות שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, הקלה.....".

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116  
 דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

10.2 השומה נערכה בהתאם לפס"ד בית המשפט העליון, רע"א 4217/04 "פמיני" לפיו ההשבחה תחושב למועד הקובע של כל תוכנית משביחה ("שיטת המדרגות").

10.3 ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים: מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ- A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

מכאן שההשבחה הינה:

שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

-

שווי במצב קודם: A.

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

10.4 החלק הנישום – מלוא הזכויות בנכס (100%).

10.5 התכניות המשביחות בהתחשב במימוש קודם בשנת 2005:

מס' תכנית	תאריך קובע
תא/5000	06/01/2017
תא/3729 א'	17/06/2018

10.6 הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד, אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.

10.7 מיקומו של הנכס במרקם הכללי של צפון העיר תל אביב בכלל, וברחוב שד' סמאטס בפרט.

10.8 מצבו התכנוני של הנכס, ייעודו ואפשרויות ניצולו עפ"י תב"ע תקפות במועדים הקובעים לשומה.

10.9 אין בשומה זו כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

10.10 הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד, אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.

10.11 הובא בחשבון תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

10.12 שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18.7.18).

10.13 הובא בחשבון שטח החלקה לחישוב זכויות.

10.14 ההשבחה לתכנית א' – 3729 – רובע:

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronen@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

1. מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספות בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
  2. בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר תא/8291/1118+8290 ו-8 עררים אחרים, מר לויטן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר בגין תכנית 3616א', המיושמים אף בשומה זו, כדלקמן:
    - הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
    - אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
    - הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטריות.
- 10.15 ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויטן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטריות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה – נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022). בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויטן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר – לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016).
- יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויטן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" 26.9.2003) מאידך.
- נוסף על כך, ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (1.4.2020) – שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויטן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת **דלי דליה**.
- נוכח העובדה כי פסק הדין לויטן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחית על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת השבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטליאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

10.16 לעניין תכנית 3729 א' הובא בחשבון כי ביום 26/12/2021 ניתנה הכרעת השמאי המכריע בועז קוט

טלפון: 052-2506025, Tel.03-7414130 פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: e-mail: ronens@499.co.il

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

לעניין השבחה שנתגבשה עם אישור התכנית בתת חלקה 5 בבניין, בגין מימוש במכר.

10.17 הובא בחשבון כי על השומה המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט, כאמור לעיל, הוגש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כתב ערר בהתאם להוראות סעיף 14(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.18 תחשיב ההשבחה בשומה זו לתכנית 3729 א' מאמץ את עקרונות השומה המכרעת הרלוונטיות לשומה זו, בהתחשב בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב כמצויין בס"ק 10.14 לעיל, ועקרונות השומה המכרעת הערר שהוגש עליה כמצויין לעיל.

**תיקון השומה בוצע בהתאם למנגנון הקבוע בסוף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם לפניה שהתקבלה.**  
אני סבור כי מקדם הדחיה שנקבע בשומה המקורית משקף את המקדם הראוי במקרה דנן, יחד עם זאת, אני מסכים במסגרת ההליך לפי סעיף 14ב1 ולצרכיו ובכפוף להסכמת הנישום ולקיום תנאי הסף, להעמיד את מקדם הדחיה בהתאם למקדם שקבע השמאי המכריע בהחלטתו הקודמת. לפיכך, בתיקון השומה בוצעה התאמה לדחיה שנקבעה בשומה המכרעת – דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% ובהתאם לכך מקדם דחיה של 0.6274.

10.19 עקרונות השומה בכפוף לאמור לעיל:  
עקרונות השומה המכרעת שאומצו בתחשיב ההשבחה:  
א. חלופה מיטבית – הריסה ובניה חדשה.  
ב. שטחי הבניה למימוש בחלופת הריסה ובניה חדשה (ברוטו/נטו).  
ג. מקדם קומות גג חלקיות – 1.2.  
ד. מקדם מרפסות גג – 0.3.  
ה. אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה – 25,000 ש"ח.

10.20 לעניין מקדם הדחיה ומושאע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:  
א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-55 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. מאז הקמתו המבנה לא שופץ.  
ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).  
ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' הדירות והעובדה כי אין התאמה בין מס' יח"ד עפ"י היתר הבניה למס' היחידות הרשומות במסמכי ב"מ.  
ד. הובא בחשבון כי בבניין אין חניה ויש מעלית.  
**לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 8 שנים בשיעור היוון של 6% (כבשומה המכרעת).**

10.21 הונח כי בחלופת הריסה ובניה חדשה ניתן לתת פתרון חניה בתחום החלקה.

10.22 בהתאם לת.ב.ע.תא/3729 א' סה"כ שטח העיקרי המותר לבניה הינו נטו. ניתן לבנות מרפסות שאינן מהוות חלק מזכויות הבניה.

10.23 הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 4.5 מ"ר.

10.24 הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית 3729 א' מותרת הקמת בריכת שחיה בגג הבניין.

**11. נתוני שווי מ"ר בנוי – ללא פוטנציאל זכויות מכח תמ"א 38**

א. בשומה המכרעת לתת חלקה 5 קבע השמאי המכריע בתחשיבו שווי מ"ר בנוי במצב קודם של 38,000 ש"ח/מ"ר המגלם זכויות מכח תמ"א שבהתאם לערר שהוגש ע"י הועדה המקומית אין להביאם בחשבון ויש לנטרלם.

ב. בהתאם לחוזה המכר בנשוא השומה – הנכס נמכר ביום 1/06/2022 תמורת סך של 2,050,000 ש"ח המשקף שווי מ"ר בנוי של 34,166 ש"ח/מ"ר המגלמים זכויות תמ"א 38 וזכויות מכח תכנית תא/3729 א' שאותם יש לנטרל.

ג. נתוני שווי מ"ר בנוי משומות מכרעיות:

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט ברחוב פנקס 26 נקבע על ידה כי שווי מ"ר בנוי בבניין ללא חניה כולל מעלית בהתאמה לרחוב פנקס – 35,100 ש"ח/מ"ר בנוי ללא זכויות נוספות.

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית גירבי לנכס ברחוב אנטיגונוס 7 נקבע על ידה כי שווי מ"ר בנוי בבניין ללא חניה וללא מעלית בהתאמה למול בית ספר – 33,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

- שומת נורית גרבי ברחוב ז'בוטינסקי 142 פינת הלסינקי 26 קובעת מצב קודם 39,000 ש"ח/מ"ר ותוספת לחניה 400,000 ש"ח.

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב אנטיגונוס 9 נקבע על ידו כי שווי מ"ר בנוי בבניין ללא חניה וללא מעלית – 36,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב הזוהר 36 הובאה בחשבון הפחתה בשווי מצב קודם של 10% בגין פוטנציאל תוכנית תא/3729 א' ממחיר מכירת הנכס.

כמו גם בהחלטתה בנכס ברחוב דובנוב 18:

בהתחשב בעסקאות שהוצגו לעיל ובהתחשב בערכי השווי שהציגו הצדדים, אני סבורה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בסביבה הינו 50,000 ש"ח, ובהפחתת הפוטנציאל בגין התכנית המוערך בגבולות 10% שווי מ"ר מבונה בגבולות 45,000 ש"ח.

- השמאי המכריע משה נדס בשומתו, בין היתר, ברחוב שטרוק 8 בתל אביב (גוש 6217 חלקה 269) מיום 6/04/2020 ערך סקר לעניין עליית שווי כתוצאה מאישור תכנית תא/3729 א'. בהתאם לניתוח 28 עסקאות השוואה מחוץ לתחום התכנית מצא שווי מ"ר בנוי של 41,500 ש"ח באזור שקט יחסי. כל הדירות שנבחנו עמדו בתנאים לבניה לפי תמ"א 38 וניתן להוסיף להן בניה (אומדן השווי שציינ מגלם זכויות תמ"א 38). מניתוח עסקאות במצב החדש בתחום התכנית, מחוץ לאזור ההכרזה, מצא שווי מ"ר בנוי של כ- 45,000 ש"ח ברחוב שקט יחסית (אומדן השווי שציינ מגלם זכויות תמ"א 38).

לאור כל האמור לעיל, ובהתאמה לפונקציונאליות הנכס, חלוקתו, צורתו, מיקומו בבניין, האתי לכלל דעה כי אומדן שווי מ"ר בנוי ראוי שיהיה בגבולות סך של כ- 33,000 ש"ח.

12. תחשיב

שווי מצב קודם				
רכיב	שטח/שווי	מקדם אקו'	שטח אקו'	
שטח דירה לרבות מרפסות מקורות עפ"י היתר הבניה	50.00 מ"ר	100%	50.00 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	33,000 ש"ח			
<b>שווי הנכס במצב קודם</b>	<b>1,650,000 ש"ח</b>			
שווי מצב חדש				
שטח חלקה	605.00 מ"ר			
<b>תכנית בניה מקסימלית בחלקה במגבלת קווי בניין</b>	<b>295.00 מ"ר</b>			
לסמאטס - 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'				
מספר קומות בסיסיות	6			
מספר קומות גג	2			
קומות	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח עיקרי לשיווק	שטח
קומות קרקע/כניסה במגבלת נסיגה	206 מ"ר	120%	66%	260 מ"ר
קומות טיפוסית	1,180 מ"ר	100%	80%	295.0 מ"ר
גג תחתון בנסיגה	250 מ"ר	120%	80%	260 מ"ר
מרפסת גג	11 מ"ר	30%		35 מ"ר
גג עליון בנסיגה	226 מ"ר	120%	80%	235 מ"ר
מרפסת גג	8 מ"ר	30%		25 מ"ר
<b>סה"כ שטח אקו'</b>	<b>1,881 מ"ר</b>			
<b>שווי מ"ר קרקע מבונה</b>	<b>25,000 ש"ח</b>			
שווי הנכס	47,025,000 ש"ח			
חלק יחסי ברכוש המשותף לנכס בשלמות	4.47%			
<b>חלק א' - שווי החלק היחסי</b>	<b>2,103,182 ש"ח</b>			
<b>שווי החלק היחסי בדחייה עד למימוש</b>	<b>1,319,563 ש"ח</b>	<b>0.63</b>	<b>שיעור הדיון 6%</b>	<b>שנות דחיה 8</b>
<b>חלק ב' - שווי שימוש ביניים עד למימוש</b>	<b>347,475 ש"ח</b>	<b>7.02</b>	<b>3%</b>	<b>8</b>
<b>שווי הנכס במצב חדש</b>	<b>1,667,037 ש"ח</b>			
<b>השבחה לנכס בשלמות</b>	<b>17,037 ש"ח</b>			
<b>היטל השבחה לנכס בשלמות</b>	<b>8,519 ש"ח</b>			

# Ronen Freiman

Real Estate Appraiser

רון פריימן

שמאי מקרקעין

טלפון: 052-2506025, 03-7414130 Tel. פקס: 03-7414116 Fax:  
דואר אלקטרוני: ron@499.co.il e-mail:

P.O.Box 21150, Tel-Aviv 61211

ת"ד 21150, תל-אביב 61211

13. השומה

לאור כל האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון כלהלן:

<u>מס' תכנית</u>	<u>תאריך קובע</u>	<u>השבחה</u>	<u>היטל השבחה</u>
תא/3729 א'	17/06/2018	17,037 ש"ח	8,519 ש"ח

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום,  
  
רון פריימן  
שמאי מקרקעין

