

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026 תאריך: אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025 מס' מינוי: חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025 מספרנו: אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בגוש 6111, חלקה 180,

בניין מגורים בשד' דוד המלך 9,

שכונת "הצפון החדש-החלק הדרומי",

רובע 4

תל אביב - יפו

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

לכבוד:

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב

באמצעות השמאית, גב' מלכה דור

בדוא"ל: malka.dor@gmail.com

המבקשת: בהרי דוד המלך בע"מ

באמצעות השמאי, מר אבירן חן

בדוא"ל: ac@aviranchen.com

א.ג.ג.

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה בבניין מגורים, גוש 6111, חלקה 180,
בשד' דוד המלך 9, רובע 4, שכונת "הצפון החדש-החלק הדרומי", תל אביב-יפו

1. מטרת השומה:

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 בניה מס' 1375-23.

כללי:

1.1 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיה כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 11/08/2025, שנערכה על ידי גב' מלכה דור,

שמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 28/12/2025.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 25/12/2025, שנערכה על ידי מר אבירן חן, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 04/02/2026 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום¹ בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך בתאריך 12/01/2026, ע"י הח"מ.

2. המועד הקובע לשומה?²

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
תמ"א 38 תיקון 3 א'	13/12/2016	7400	16/06/2018
תא/3729 א'	01/06/2018	7818	16/06/2018

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".

אליהו כהן

שמאי מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/02/2026 – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי: 2394-2025 – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו: 337-2394-2025 – שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

1. פרטי המקרקעין:

מחות הנכס	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המיועד להריסה והקמת בניין בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד.
גוש מוסדר	6111
חלקה	180
שטח החלקה	570 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	שד' דוד המלך 9, שכונת "הצפון החדש" – החלק הדרומי, רובע 4, ת"א -יפו

2. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה חלקה עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים לחניה ומרתף המיועד להריסה והקמת בנין מגורים בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד בשכונת "הצפון החדש" – החלק הדרומי. בעיר תל אביב-יפו.

העיר תל אביב-יפו ממוקמת במישור החוף הדרומי, שוכנת לחוף הים התיכון על אדמת כורכר, הינה העיר המרכזית בגוש דן והשנייה בגודל אוכלוסייתה בישראל.

השכונה מוגדרת כשטח שבין רח' ארלוזורוב בצפון ועד שד' שאול המלך בדרום, ומדרך נמיר מרדכי במזרח ועד רח' אבן גבירול במערב. חלק החופף לרובע 4 של העיר. השכונה מבוקשת מאוד למגורים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, חלקם בעלי ק"ק מסחרית. הפיתוח העירוני מלא.

שדרות דוד המלך הינו רחוב מרכזי, דו סטרי המחבר בין אבן גבירול במערב ורח' ויצמן במזרח, הנכס מושא השומה ממוקם בגדה הצפונית של הרחוב, ונמצא בחלקו המערבי של הרחוב, בסמיכות למפגש עם רח' אבן גבירול.

לחלקה 180 צורה רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית מערבית באורך של כ- 17 מ' לשד' דוד המלך, עומקה כ- 32 מ'. שטחה הרשום 570 מ"ר.

במרכז החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 6 חניות וקומת מרתף שנבנה בשנות ה-60 של המאה הקודמת הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח.

הבניין כולל מעלית ומצבו הפיזי תואם לגילו. הבניין מכיל סה"כ 9 יח"ד, כאשר עפ"י היתרי הבניה מאושרות 8 יח"ד בלבד, 2 בכל קומה טיפוסית.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026 : תאריך: שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום – אליהו כהן
2394-2025 : מס' מינוי: שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים – חזי בלישטיין
337-2394-2025 : מספרנו: שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול – אורטל כהן חדד

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



מבט על הנכס מעין הציפור:



עמוד 4 מתוך 37

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

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

E-mail: misrad66@gmail.com : דואר אלקטרוני:

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

3. מצב משפטי :

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

3.1. מרשם המקרקעין :

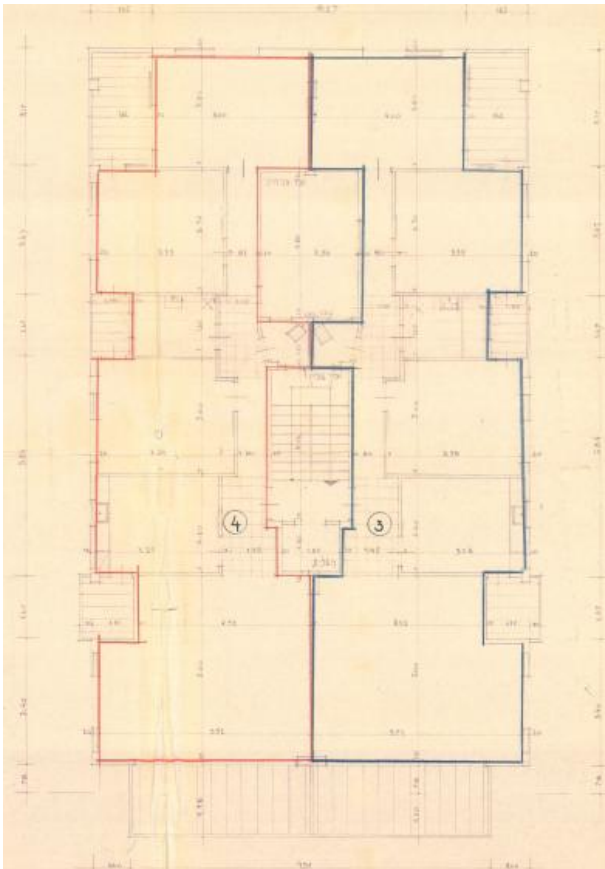
מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 363997 מיום 06/11/2025, עולים הפרטים הבאים :

- הנכס נמצא בגוש 6111, חלקה 180, בתל אביב-יפו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 570 מ"ר.
- קיימות סה"כ 11 תתי חלקות.
- בעלות פרטית.
- בחלק מתתי החלקות קיימת הערת אזהרה תמ"א 38 בהרי דוד המלך בע"מ.
- לחלק מתתי החלקות חניות מוצמדות.

3.2. תיק הבית המשותף :

לפי צו רישום בפנקס בתים משותפים³ לגו"ח 6111/180, הבית הוא בן 5 קומות ומרתף, קומת המרתף מכילה 1 דירה, קומת הקרקע מכילה 1 דירה, בכל אחת מקומות א'-ד' 2 דירות, סה"כ 10 דירות.

קומה א' מתוך תשריט בית משותף :



³ בצו הרישום לא מצוין תאריך.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
 אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

4. מצב תכנוני:

4.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
50	19/12/1940	1064	התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד "אזור דירות 3" . הוראות בניה: שטח מגרש מיני: 500 מ"ר. אחוזי הבנייה: 30% לקומה. מס' קומות: 3. קווי בניין: חזיתי - 4 מ' צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'. מבנה עזר: 15 מ"ר בעורף הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. לא תורשה הקמת בניין המכיל יותר מ- 2 יחיד לקומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל 6 דירות לשטח מינימלי של המגרש.
A	01/02/1945		התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד "אזור דירות 3" . שטח המגרש, צפיפות הבניה, קווי הבניין והמרווחים, גובה הבניינים – יתאימו לתוכנית מס' 50.
763	14/02/1963	995	התוכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה . קווי הבניין: לפחות מ-3 מ'. גובה ק"ע מתחת לתקרה: עד 2.30 מ'. גובה פנוי מתחת לקורות של תקרת ק"ע: לפחות 2 מ'. חלה חובת התקנת מעלית.
1680	10/12/1981	2770	הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו ליחיד עליונה , בתנאי שהגג הינו קומה חלקית והיציאה לחדרים במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד החדר.
מ'	24/06/1982	2829	הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים. התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד "אזור דירות 3" . הוראות בניה: שטח מגרש מיני: 500 מ"ר. מס' קומות מירבי: 5 קומות, מעל קומה מפולשת. אחוזי בנייה: 37% לקומה, כולל מרפסות, סה"כ 148%. בחישוב השטח המותר לא יבואו בחשבון שיש 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. צפיפות: 63. קווי בניין: קדמי - 4, צדדי - 3.60 מ' לאחור - 6.20 מ'. מרפסת שירות: בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות בכל יחיד 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.

עמוד 6 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
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 ליחיד. לא יותרו מגורים במרתף.
ג'	21/04/1994	4208	תוכנית מתאר לבנייה על גגות, מחליפה את תוכנית 1680. שטח חדר היציאה לגג: 23 מ"ר ברוטו, בנוסף לשטחים העיקריים. גובה: עד 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג מעל קומת חלקית ששטחה נמוך מ-90% משטח הקומה שמתחתיה. תותר בניית פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג במרחק של 1.2 מ' מהמעקה. סה"כ תותר בניה בתכנית של עד 50% משטח הגג.
2710	03/07/1997	4540	התוכנית מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
ע'1	18/03/2003	5167	התוכנית מחליפה את תוכנית ע' ומתירה הקמת 2 קומות מרתף. תכנית 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 יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יחיד בבניין.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

- 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

⁴ פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

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.

תוספת זכויות בנייה למבנה קיים:

- **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 הוועדה 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

בהריסה ובנייה מחדש:

- 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
עמוד 8 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

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.

רישוי בנייה:

להלן המסמכים הסרוקים הרלוונטיים שנמצאו בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית:

מס' היתר	תאריך	מהות
156	15/05/1962	לבניין בית בן 4 קומות קומת עמודים לחניה ומקלט וחדר הסקה במרתף המכיל: בקומת עמודים: כניסה ותא מעלית, שטח המיועד לחניה ל- 6 מכוניות ושטח פתוח וגדר. בקומות א'-ד': 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה, ותא עלית על הגג. סה"כ 8 יח"ד.
1023	14/01/1963	שינויים בקומת קרקע.
90	01/05/1963	לשינויים במקלט ובמרתף.

טבלת שטחים היתר בניה מס' 156:

קומה	מקלט	חדר הסקה	שטח עיקרי	ח"מ	מרפסות	מס' יח"ד	סה"כ בקומה	סה"כ נטו בקומה
מרתף	28.75	14.22					42.97	
קרקע								
א'			159	12	51.32	2	222.32	210.32
ב'			159	12	51.32	2	222.32	210.32
ג'			159	12	51.32	2	222.32	210.32
ד'			159	12	51.32	2	222.32	210.32
גג				10.08			10.08	
סה"כ	29	14	636	58	205	8	942	841

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

4.2. מצב חדש:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
תא/5000	22/12/2016	7407	תוכנית כוללנית למרחב התכנון תל אביב – יפו.
תא/3729א'	01/06/2018	7818	תוכנית רובע 4.

תוכנית מס' תא/5000 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

מטרות התוכנית:

- 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 אל אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תוכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה 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 שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

היחס בין תוכנית רובע 4 מס' תא/3729א לתוכנית תא/5000:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית תא/3729א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א.
- תוכנית רובע 4 (תא/3729א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

- עד לכניסתה לתוקף של תוכנית רובע 4 (או תוכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5000 כתוכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתוכנית כפי שהופקדה.

תוכנית תא/ 3729 א' - תוכנית רובע 4:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30/5/2018 ובעיתונות ביום 01/06/2018. התוכנית מהווה תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת החלה על רובע 4. התוכנית קובעת הוראות לבנייה חדשה או תוספת בנייה ברובע 4, 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 401 "הצפון החדש".

מתחם תכנון 401 - רובע 4 - "הצפון החדש":

מטרות התוכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 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 תכניות נושאות קודמות כגון תוכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
- הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- **קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים** 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 נתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרת בתוכנית זו - מבוטלות.
- **רחובות ראשיים** – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברח' ארלוזורוב תותר בנייה שלא תעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל ק"ק, עמודים, מסחרית)
- **רחובות שאינם ראשיים אשר אינם כלולים בתוכניות לבנייה נמוכה ושאינם בתחום הכרזת אונסקו** - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל ק"ק/ק"ע)
- **בתחום תוכניות 117,122,196,398,478** – במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקמת גג חלקית (כולל ק"ק), בהתאם למיקום המגרש. במגרשים המיועדים לבניית קוטגים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
- **בתחום הכרזת אונסקו, בין הרח' שד' דוד המלך, דובנוב ושד' שאול המלך** – תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל ק"ק/ק"ע). חריגה מהגובה תחשב סטייה ניכרת מתוכנית.
- **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.
- קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד במוצע.
- קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

עמוד 11 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

- קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ' ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תוכנית זו בלבד.
- שינוי תוכניות ראשיות 50 ותוכנית G על שינוייהן.
- התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות מאושרות.
- התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

להלן הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים:

כללי:

- חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת מכוח תוכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
- תוספת קומות - עפ"י תוכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
- שטח קומות התוספת - (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג על 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.
- שטחי הבנייה - בתוספת זכויות הבנייה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה.
- שטחי בנייה קיימת על הגג - 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 ההפקדה לתוכנית זו יחולו ההוראות הבאות:
 - o תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9.
 - o 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.
 - o 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.
- 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.
- 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.
- נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
 - o קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. למעט מקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית.
 - o במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' קו החזית הקדמית הנותרת. הועדה רשאית להיתר שינויים במגרשים בהם קיימות 3 חזיתות.
 - o שאר החזיתות יבנו לפי קונטור קיים לא כולל מרפסות ובלטות או קונטור כולל הרחבה.
 - o מחוץ לתחום ההכרזה רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר להיתר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, המשך רציף של חדר מדרגות וכן מעלית.
- הוראות לקומת הגג - מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות. יותרו יח"ד נפרדות ואו שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

מדרגות פנימי. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת גג. יותרו בריכות שחיה במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג. בבנייה בקיר משותף.

- **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.
- **הוראות להקמת מרחבים ממוגנים** - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תוכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים שנקבעו.
- בבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר עפ"י התוכניות הראשיות שהגדרתן בתוכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות כמפורט להלן: בבניינים קיימים כאמור, שאינם בתחום הרחובות הראשיים תותר השלמת עד קומה אחת בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תוכנית זו.
- **הבלטת חדרי מדרגות ומעלית** - מחוץ לאזור ההכרזה - הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תוכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין המינימלי 2 מ', חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר ע"י הועדה, תהיה בממדים המינימליים כנדרש עפ"י החוק. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר מדרגות הקיים תותר בתנאים שנקבעו.
- **תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מופצלים** - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מופצלים בהפרש של עד חצי קומה. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס רציף.
- **קווי בניין** - תתאפשר חריגה מקווי בניין תהיה במקרה של תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעלית ומרפסות.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.1980

- **ברחובות הראשיים** - פנקס, נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן - תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- **בשאר הרחובות מחוץ לאזור ההכרזה** - לבניינים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. לבניינים קיימים שגובהם מעל 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית. ברחובות ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לסעיף זה.

צפיפות (יח"ד לתוספת)

- 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.
- 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 ע1.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה - 1.1.1980

- 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.
- 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, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה וימוקמו כמפורט. בבניינים בהם חלה תוכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תוכנית ההרחבות או על פי תוכנית זו, הגדול מביניהם.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

בנייה בקיר משותף

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 בנייה בקיר משותף במרחב הצדי בלבד ובכפוף לתנאים.

סגירת קומת עמודים מפולשת

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.

תוספת מרפסות במבנים קיימים

מחוז לאזור ההכרזה - 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 ששטח הכולל של המרפסות הכוללות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ושטח הממוצע של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלו יכללו מרפסות חדשות וישנות.

סגירת מרפסות בבניינים קיימים

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

מרתפים

עפ"י תוכנית ע' 1.

להלן הוראות לבניינים בבנייה חדשה:

זכויות בנייה

הוראות וזכויות הבניה נקבעו על פי סוגי הרחובות, מיקומם ותוך התייחסות לתוכניות לבנייה נמוכה.

זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים ניפחיים.

- שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין והקומות, תכנית הבנייה המותרת בקומת הגג והוראת בנייה בקומת הקרקע.
- במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- זכויות הבנייה למרתפים לפי תוכנית ע-1.
- זכויות הבנייה שלא ניתן לנצלן - מבוטלות.

גובה

- 2 + 6 קומות גג חלקיות.
- מס' הקומות המירבי כולל גם ק"ק/ק"ע/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.
- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ', מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5 מ'.

עמוד 14 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

- לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות

- סה"כ השטחים המותרים מעל הקרקע חלקי מקדם צפיפות 90.
- השארית העולה או שווה ל- 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
- ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת.

שטחי שירות

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

קווי בניין קדמי

לפי תוכנית מאושרת, צידי - 3, אחורי - 5.

מרפסות

- 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.
- לא תותר סגירת מרפסות.

מרתפים

- זכויות הבנייה למרתפים עפ"י ע1.
- במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי עצמאי יתר שחזורו בקומת המרתף החדשה בנוסף לשטחים העל קרקעיים המותרים וצפיפות המותרת, לחילופין יותר ניווד השטח העיקרי אל מעל הקרקע בתנאי שהמרתף העליון ישמש לחניון.

קומת קרקע

- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר 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 לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש 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 לשרות כל דיירי הבניינים.
 - ד. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.
 - ה. תותר הצמדת שטח החצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים צידיים ואחוריים. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד.

בנייה בקיר משותף

- במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים :
 - א. קו בניין צידי בחלק שאינו משותף לא יפחת מ 2.5 מ'.
 - ב. הועדה המקומית רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149.

עמוד 15 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

- במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.
- בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף של 2 חלקות שאחת מהן פונה לרחוב ראשי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות הראשיים. במידה וסך שטח 2 החלקות גדול מ- 750 מ"ר תכלול מגבלת תכסית של 50%.
- בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף של 2 חלקות שאחת מהן ממוקמת בתחום התוכנית לבנייה נמוכה והשנייה ברח' יהודה מכבי, יחולו הוראות בנייה החלות ברחוב יהודה מכבי. במידה וסך 2 החלקות גדול מ- 750 מ"ר תכלול מגבלת תכסית של 50%.

קומת גג חלקית

- שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות בס' 2 ויכללו שטחים עיקריים, ש"ש, פירים מסתורים וכו':
- בבניינים בהם 2 הקומות העליונות הן חלקיות הנסיגות תהינה כדלקמן:
 - הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית קדמית.
 - הקומה החלקית העליונה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו חזית קדמית ובנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ' מקו החזית האחורית.
 - במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הנותרת.
 - במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בנייה בנסיגות האמורות, רשאית הועדה המקומית להתיר שינויים בנסיגה כאמור.
- על אף האמור לעיל, במידה ומתקבלת תכסית קטנה מ-50% משטח הגג, או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ- 5 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
- יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.
- בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות).
- הגובה המרבי של קומת הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה, הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ' ממפלס רצפת אותה קומה. בתחום אזור ההכרזה חריגה תחשב סטייה ניכרת.
- גובה מתקנים טכניים על הגג עד 5 מ' ממפלס קצפת קומת הגג העליונה, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, בנוסף, תותר הבלטת מעלית עד 5 מ'.

הוראות כלליות:

מסתורי כביסה

- כל יח"ד תחויב במסתור כביסה.
- לא תותר הצבת מסתורי כביסה בחזית לרחוב.
- בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין.
- בתוספת לבניין קיים תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט חזית קדמית.
- ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לאישור מהנדס העיר.

מצללות

- תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר על הגג בנוסף לשטחים המותרים בתוכנית.
- המרווח בין המצללה למעקה הגג לפחות 1.2 מ'. גובה מצללה עד 3 מ', כולל גובה קומות עליונות.
- לא תותר בניית קירות למצללה.
- לא תותר הקמת מצללה משופעת.

עמוד 16 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

איחוד חלקות

הוועדה המקומית רשאית לאשר איחוד 2 חלקות מחוץ לאזור ההכרזה, הפונות לאותו רחוב עבור בנייה חדשה בלבד.

תנאים למתן היתר בנייה

- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חו"ד מהנדס בדבר עמידות הבניין בתקן 413 והגשת תוכנית חיזוק.
- עיצוב והתאמה לסביבה - חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
- התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת.
- שימור עצים - אישור פקיד היערות והתאמת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים וכל הנחיה אחרת במגרש.
- בנייה ירוקה - בבנייה חדשה תידרש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.
- אישור תאגיד המים העירוני - תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תוכנית אב למים ולביוב.

חניה

- עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בנייה.
- בבנייה חדשה תהיה חניה תת קרקעית, לא תותר חניה במפלס ק"ק, למעט מקרים חריגים.
- נגישות חניה תהא אחת לכל מגרש לכל היותר.
- במגרש קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידדיים של הבניין, המרווח השני יגונן.
- תותר כניסה משותפת, מרתפים משותפים ומתקני חניה משותפים למגרשים גובלים.

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 0028-12 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 הוועדה המקומית. חריגה בקו בניין קדמי לאלמנטי חיזוק בלבד.

עמוד 17 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

- 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. שטחו 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 בניה 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. לענייננו, בהתאם לתוכנית תא/3729א'.

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

4.3. בקשה להיתר בניה מס' 0085-21:

ביום 06/08/2024 במסגרת ישיבה מס' 1-24-0153 אישרה ועדת רישוי לתו"ב בקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים לחניה ומעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יחידות דיור שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:

ב- 3 קומות המרתף: 16 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, 3 חניות לאופנועים ובנוסף, בקומת מרתף 3: 3 מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדר משאבות ומאגר מים. בקומת מרתף 2: 1 מחסן דירתי, בקומת מרתף 1: חדר טכני, מאגר מים, חדר משחקים וממ"ד בשטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, אוורור ע"י חצר אנגלית.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, מחסן פרטי, 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר פרטית במרווח צדי ואחורי ו-1 יח"ד החלק העליון לשטח הנלווה בקומת המרתף עם תליית כביסה בשטח החצר הפרטית במרווח הצד והאחורי. ספסל שחרור עשן מרתפים בשטח הרצועה המפולשת.

בקומה 1,2,3,4,5: 2 יחידות דיור בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גוזזטרה פתוחות ומקורות (אחת בחזית הקדמית ואחת בחזית האחורית). בקומה 5 מקורות המרפסות בחזית הקדמית חלקית בפרגולה בבניה קלה.

בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גוזזטרה בחזית האחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.

בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית.

על הגג העליון: בריכה בשטח גג מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, 10 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים וגנרטור חירום בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

עמוד 18 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי ופילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי.

טבלת שטחים מתוך טופס 1:

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות	שטחים לא מקורים
-3		434.79	434.79	
-2		425.59	425.59	
-1		415.39	415.39	
קרקע	109.32	127.52	236.84	
1	193.75	50.54	244.29	28.77
2	193.75	50.54	244.29	28.77
3	193.75	50.54	244.29	28.77
4	193.75	50.54	244.29	28.77
5	193.75	50.54	244.29	28.77
6	159.21	50.39	209.6	44.84
7	149.63	37.16	186.79	22.99
סה"כ	1,386.91	1,743.54	3,130.45	211.68

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

5. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

- 5.1. מיקום הנכס בשד' דוד המלך 9, שכונת "הצפון החדש-החלק הדרומי", רובע 4, תל אביב-יפו.
 - 5.2. ההיתר לבניית הנכס ניתן בתאריך 15/05/1962.
 - 5.3. רמת הפיתוח הסביבתי.
 - 5.4. המאפיינים הסוציאקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.
 - 5.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.
 - 5.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1966:
 - 7.7.1 **השבחה** - עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
 - 7.7.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:
 - 7.7.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
 - 7.7.2.2 **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.
 - 7.7.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם**, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח 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 במימוש לפי ס.ק. 7.7.2.1 לעיל.**
- 5.7. 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.
 - 5.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח המצ"ב לחו"ד.
 - 5.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.
 - 5.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 15/02/2026
מס' מינוי: 2394-2025
מספרנו: 337-2394-2025

6. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.
להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

6.1. מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים⁵:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקשת
תמ"א 38, תיקון 3א'	16/06/2018	אין השבחה	אין השבחה
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 592,000	₪ 40,511

6.2. הנקודות שבהסכמה:

- 6.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.
- 6.2.2. המצב התכנוני והרישוי.
- 6.2.3. תוכניות קודמות אינן משביחות.

⁵ בניכוי מימושים קודמים בשיעור 13.58%.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

7. להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותייהם, הדין וההכרעה בהן:

כללי:

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ששטחו 570 מ"ר אשר עפ"י היתרי הבניה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף הכולל סה"כ 8 יח"ד.

ביום 06/08/2024 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 1375-23 להריסת הבניין והקמת מבנה חדש בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור סה"כ 15 יח"ד.

שמאי הצדדים חלוקים בעניין אופן החישוב ועצם ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית רובע 4, לרבות חריגת מרפסות מקו בנין, ביטול החובה להקמת מרפסת שירות והקמת בריכה בגג עליון.

שמאי הצדדים מסכימים כי בבקשה הנדונה לא התבקשה תוספת מעבר ל- 2.5 קומות ולפיכך לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תמ"א 3/38.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון **מימושים קודמים במכר בשיעור 93/685, קרי, 13.58%**.

להלן עמדות הצדדים והכרעותיי בסוגיות השנויות במחלוקת:

7.1. תוכניות שאינן משביחות:

הצדדים מסכימים כי תוכניות 1680, ג'2, ו-תא/5000, אינן משביחות.

לעניין תוכניות ג', 1680 – לאחר שבחנתי את התוכניות ועמדות הצדדים אני מסכים לדעתם וקובע שהתוכניות הנ"ל אינן משביחות את הנכס מושא השומה.

לעניין תוכנית תא/5000 - לאור תיקון 126 לחוק התו"ב המתייחס לתוכניות כוללניות וההוראות הקבועות בתוכנית לגבי היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729' לתוכנית תא/5000 אני קובע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

7.2. ערכי השווי:

שמאי הצדדים מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪, לאור הכרעותיי הרבות בעיר בכלל ובסביבת הנכס בפרט, אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪.

7.3. סוגיית הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין:

עמדת המשיבה:

עפ"י הוראות תכנית תא/3729' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותרת עפ"י תקנות התו"ב, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון רק שטח המרפסות החורג מ-1.2 מ' מקו בנין קדמי. הובא בחשבון מקדם מרפסת בשיעור 0.4.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/02/2026 – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
 מס' מינוי: 2394-2025 – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
 מספרנו: 337-2394-2025 – שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח חריגה מקו בנין			
רכיב	שטח חורג	מס' קומות	סה"כ
שטח חורג מקו בנין קדמי, קומות 1-5	4.6	5	23
שטח חורג מקו בנין אחורי, קומות 1-6	10	6	60
סה"כ שטח מתואם			83
מקדם השבחה			0.4
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			830,000 ₪
היטל השבחה			415,000 ₪
מימושים קודמים			13.58%
היטל השבחה בניכוי מימושים קודמים			358,657 ₪

עמדת המבקשת:

בהחלטת הח"מ בגו"ח 6212/160 ברח' שלומציון המלכה 44, מדידת של קו בנין לפי פס"ד פרמינגר הינה בהתאם ליתרת זכויות בנייה, חישוב שטחים כפי שבוצע עפ"י מדידה גרפית של שטחים חורגים מקו בנין והיקף זכויות מאושרות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.

השטח הבנוי בבניין הקיים - מצב קודם					
קומה	שטח ראשי	מרפסות/מקלט	סה"כ	ח"מ	שטח בניכוי ח"מ
מרתף		42.97	42.97		
קרקע				15.54	
א'	171	51.32	222.32	15.54	206.78
ב'	171	51.32	222.32	15.54	206.78
ג'	171	51.32	222.32	15.54	206.78
ד'	171	51.32	222.32	15.54	206.78
גג	10.08		10.08		
סה"כ	694	248	942	77.7	827

חישוב שטח זכויות הבניה בפטור				
מהות	שטח	שטח	יח"ד/קומות	סה"כ
שטח קומה טיפוסית	206.78	13	4	258.78
הרחבה של ק"ק נטו	236.84			236.84
סה"כ קומות טיפוסיות פטורות			2.5	646.95
הרחבה של יח"ד קיימות בהיתר			8	104
סה"כ ז"ב נטו מכוח התמ"א בפטור מלא	987.79			987.79
סה"כ שטח בנוי בפועל ללא מקלט	784			784
זכויות מכוח תוכנית ג' לאחר קיזוז ח"מ בשטח 5 מ"ר* 4 חדרי יצאה לגג	72			72
סה"כ זכויות בניה פטורות	1843.94			1843.94
שטח עיקרי מבוקש	1,386.91			1,386.91
יתרת שטחים לניצול בפטור	-457.03			-457.03

עמוד 23 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תגובת המשיבה:

סעיף 4.1.3 ט' לתקנון תכנית רובע 4 מתיר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בעומק של 1.6 מ'. לא ניתן לקבל את הטענה שהחריגה מותרת במצב קודם עפ"י תמ"א 38. המרפסות אינן מהוות תמריץ מכוח תמ"א 38 ולכן קווי הבניין של התמ"א אינם רלוונטיים לגביהן.

רשימת התמריצים מהווה רשימה סגורה המופיעה בסעיף 14 לתמ"א.

בערר תא/8790/1019 הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' מייק בניין והנדסה בע"מ מיום 5.7.2022, מדובר במימוש זכויות בדרך של היתר להריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית תא/4070 שהינה תוכנית על פי ס' 23 לתמ"א 38 החלה על הנכס שבנדון. תכנית תא/4070 קבעה בהוראותיה כי במקרה של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש מגורים, יותר מילוי קומת העמודים המפולשת, שינויי קווי הבניה וצפיפות של 23 יח"ד במבנה.

השמאי המכריע אמנן נזרי קבע בשומה המכרעת כי לא חלה השבחה כלל ביחס לנכס. השמאי המכריע קבע בשומה המכרעת כי סל הזכויות הפטור מתשלום היטל השבחה גבוה יותר מסל הזכויות הממומש בפועל ומשכך קבע כי בין היתר, המרפסות החורגות מקו בנין יהיו למעשה במסגרת סל הזכויות הפטור.

בגין קביעה זו של השמאי המכריע הוגש ערר, בטענה מרכזית כי מקור רכיבי ההשבחה אינו מכוחה של תמ"א 38 אלא מכוחה של תכנית רובע 4 ומשכך יש לקבוע השבחה בגינם כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית.

ביחס להבלטת המרפסות, נטען על ידי הועדה כי בהתאם לתקנות, לא ניתן היה להקים מרפסות בעורף כלל במצב התכנוני הקודם ואילו במצב החדש, מכוחה של תכנית רובע 4, התאפשרה הבלטתן ב-3 מטרים. בנוסף נטען על ידי הועדה כי סל הזכויות הפטור הועדף מכוחה של תמ"א 38 אינו רלוונטי לענייננו וכך גם ביחס לקווי הבניין המוקטנים מכוחה של תמ"א 38, הואיל ומקור הזכויות להקמת המרפסות אינו מכוחה של תמ"א 38 אלא מכוח התקנות.

ועדת הערר קיבלה את עמדת הועדה וקבעה:

- "לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בקשר עם סוגיית הקו בניין האחורי למרפסות בתוכנית, אנו בדעה כי גם בעניין זה נפלה שגגה בשומה המכרעת המחייבת את התערבותנו."
- "התכנית, כוללת מרכיב משביח בהיבט זה. שכן אלמלא אושר קו בניין אחורי למרפסת של 3 מ', לא היה ניתן להקים את מרפסות העורף אלא בהליך של הקלה."
- "סוגיית קביעת ההשבחה ביחס למרפסות כתוצאה מאישור הקלה בקווי בניין, בין היתר אגב פרויקט תמ"א 38 העסיקה ועדה זו במסגרת שורה של החלטות. בענייננו אירוע המס הוא התכנית ולא ההקלה ואולם הגיונם של הדברים שנקבעו יפה גם לענייננו."
- "ההפניה במסגרת סעיף הפטור הינה להוראות התמ"א, כפי שהן עומדות בתוקפן מעת לעת. דהיינו הפטור מהיטל השבחה חל על היתר שניתן מכוח התמ"א על בסיס הוראותיה הרלבנטיות למתן ההיתר. על כן,

עמוד 24 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח תמ"א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור - אם לאו.

- "מקור זכות להקמת הגזוזטראות הינו מכוח התקנות, ואילו היו הגזוזטראות מוקמות בתחום קווי הבניין בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית לא הדבר משבית. אלא, שבענייננו אושרה הוראה המאפשרת חריגה לצרכי מרפסות. הוראה זו שבתוכנית היא בבחינת אירוע השבחה כמשמעותו בתוספת השלישית, החייב בהיטל השבחה."
- "השמאי המכריע אשר ימונה יבחן מה היקף השטחים במרפסות האחוריות שהם תולדה של אישור התכנית ויקבע את ההשבחה בהתאם לכך."
- "ויודגש, שטחים שלא ניתן היה להתיר במצב הקודם יש לחשב את ההשבחה בגינם באופן מלא."
- "במסגרת עניין מגשימים עמדנו על כך שבמקרים בהם הוועדה המקומית מכירה בשטחי מרפסות בגדר השטחים הנמנים על פי תמ"א 38, לפני משורת הדין, נדרש כי קווי הבניין יאושרו בהליך הרישוי כקווי הבניין המוקטנים מכוח סעיף 11.1.4(א) לתמ"א 38 ולא כהקלה המחויבת בהיטל השבחה. המקרה שבפנינו אינו רלבנטי להליך זה, שכן המדובר בתוכנית שקבעה קו בניין מוקטן לצרכי המרפסת ואין מדובר בהליך של הקלה. על כן אנו סבורים כי אין רלבנטיות להחלטת ועדת הערר בעניין נועם עליה תלוי ועומד ערעור לבית המשפט המחוזי, אשר טרם הוכרע."

בערר 85186/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ נקבע: "צודקת העוררת בטענתה כי המקור לזכות להקים גזוזטראות אינו בתמ"א 38 אלא בתקנות חישוב שטחים ועל כן קווי הבניין המותרים מכוח סעיף 11.1.4 לתמ"א 38 אינם רלבנטיים. אין המדובר ב"תוספת בניה" בגדר הסעיף הנ"ל."

להלן ציטוט מערר גינזבורג 85002/14:

עמדת הוועדה המקומית לפיה תמ"א/ 38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גזוזטראות - היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא אפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת הייתה זכאית להקטנה זו מכוח התמ"א.

כלומר, לפני אישור תכנית רובע 4 חריגה מקו בנין למרפסות הייתה מתקבלת בהקלה.

אין להתבסס במקרה זה על פס"ד בעניין עמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'. ראשית, הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין אשר עודנה תלויה ועומדת בימים אלו בפני בית המשפט העליון.

כאמור, נקודת המוצא בבחינת הפטור מתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות בהיתר מכוח תמ"א 38 הינה בחינה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח התמ"א שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור - אם לאו.

שטח המרפסות מקורו בתקנות התכנון והבניה ולא מכוחה של תמ"א 38 ולכן אינו מהווה תמריץ מכוחה של עמוד 25 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

התמ"א. במימוש זכויות בדרך של הריסה ובניה נקבע בסעיף 14 א' לתמ"א סל זכויות מקסימלי אותו רשאית הועדה המקומית לאשר. אין לראות סל זכויות מקסימלי זה כזכות מוקנית. רק סל הזכויות אותו מאשרת הועדה המקומית הינו סל מוקנה ואילו יתר הזכויות מתוך סל הזכויות אשר אינן ניתנות במסגרת היתר הבניה נותרות למעשה זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות. ולכן, במידה וקיים סל זכויות בלתי מנוצל מכוח התמ"א במסגרת היתר הבניה הרי שסל זה למעשה אינו קיים.

בהתאם להלכה הפסוקה, היה על בית המשפט בעניין פרמינגר לקבוע כי אין כל משמעות לעצם קיומו של סל זכויות בלתי מנוצל (אשר ביחס אליו נקבע על ידי בית המשפט כי ניתן לכלול ולצבוע את שטחי המרפסות הבולטות כחלק ממנו) לבין מקרה בו לא קיים סל זכויות בלתי מנוצל (אשר ביחס אליו נקבע נכונה על ידי בית המשפט כי נדרש פרסום הקלה להבלטת מרפסות).

דיון והכרעה:

נושא קווי בניין בתמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש מופיע בסעיף 14א(א)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.

מבדיקת תוכנית ההגשה עולה שהמרפסות בחזית ובעורף הבניין נבנו בהתאם להנחיית התב"ע המאפשרת חריגת בניה עד 1.6 מ' מקו הבניין ואינן חורגות מקו הבניין של תמ"א 38.

במקרה הנדון לעמדת המשיבה יש לחייב בהיטל השבחה את שטח המרפסות החורגות מקו הבניין הקידמי 1.2 מ' עד לקו בניין 1.6 מ' ובשטח כל החריגה מקו בנין עורפי עד ל- 1.6 מ', שתוכנית 3729 א' מאפשרת. עפ"י מדיניות הועדה המקומית בבחינת בקשות להיתר בניה עפ"י תמ"א 38, במסלול הריסה ובניה מחדש, קווי הבניין הינם לפי תוכניות שבתוקף.

במקרה הנדון לא מדובר בבקשה להקלה, אלא בחיוב בהיטל השבחה מכח תכנית בגין חריגת המרפסות מעבר לקו הבניין הקידמי שהותקן בתקנות התו"ב, 1.2 מ', ובתוך קו הבניין שתכנית הרובע מתירה, 1.6 מ'.

בסוגיה זו התקבלה ב- 11/12/2022 החלטה של ביי"מ המינהלי בעמ"נ 21-05-18063 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, 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. 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

⁶ כפי שנקבע בתקנות התו"ב – תקנה 2(ב)(1) - "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

השלישית לחוק התכנון והבניה. (ההדגשה אינה במקור א.כ.).

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

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	4.6	5	23	חריגה מעבר ל- 1.2 מ'
אחורי קומות 1-6	10	6	60	חריגה מעבר לקו בניין
סה"כ שטח מרפסות חורג מקו בניין			83	

במקרה הנדון קיימת יתרת זכויות פטורות מכוח תמ"א 38 הינה בסך 385 מ"ר. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה שטח המרפסות החורג הינו 83 מ"ר. קרי, קטן משטח יתרת הזכויות הפטורות ולפיכך חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה.

לפיכך, לאור האמור לעיל במקובץ אני קובע שאין השבחה בגין מרכיב זה, של הבלטת שטחי המרפסות.

7.4. סוגיית ביטול החובה להקמת מרפסות שירות:

עמדת המשיבה:

סעיף 18 לתוכנית מ' מחייב הקמת מרפסת שירות לכל יח"ד בבניין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליח"ד בשטח של עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר ליח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני שהסרתה בתוכנית תא/3729 א' מהווה השבחה בשיעור 15% בגין שיפור תכנון.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח ביטול מרפסות שירות			
רכיב	מס' יח"ד	מרפסות במ"ר	סה"כ
דירות מעל 80 מ"ר	13	3	39
דירות מתחת ל- 80 מ"ר	2	2.5	5
סה"כ שטח מתואם			44
מקדם שיפור תכנוני 15%			
שווי מ"ר מבונה ₪ 25,000			
השבחה ₪ 165,000			
היטל השבחה ₪ 82,500			
מימושים קודמים 13.58%			
היטל השבחה בניכוי מימושים קודמים ₪ 71,299			

עמוד 27 מתוך 37

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

עמדת המבקשת:

בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, ביניהן החלטת הח"מ בגו"ח 6217/70, בצלאל 9, קובע כי לא חלה השבחה.

תגובת המשיבה:

מרפסת שירות מהווה אילוץ תכנוני, ולכן הסרתה בתוכנית רובע 4 מהווה השבחה. לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים שהביאו בחשבון כי קיימת השבחה.

שומות מכרעות	
גו"ח	שמאי מכריע
6954/18	נורית גרבי
6915/49	מוטי דיאמנט
6936/172	שושי שרביט שפירא
6916/83	ניקי פרימו
6920/30	יעקב פז
6963/20	בועז קוט

דיון והכרעה:

תוכנית 3729 א' 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 3729 א' 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 לא חלה השבחה בגין ביטול מרפסות השירות.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

7.5. סוגיית הקמת בריכת שחיה על הגג:

עמדת המשיבה:

תכנית תא/3729/א מאפשרת הקמת בריכת שחיה על הגג. הקמת בריכת השחיה תורמת לשווי ומשביחה את הנכס. השטח המבוקש לבריכות השחיה כולל שטח הגג הצמוד אשר מושבח גם הוא הינו 75 מ"ר. מקדם השבחה הינו 20%.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח הקמת בריכה על הגג	
רכיב	סה"כ
שטח מושבח	75
מקדם השבחה	20%
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
השבחה	375,000 ₪
היטל השבחה	187,500 ₪
מימושים קודמים	13.58%
היטל השבחה בניכוי מימושים קודמים	162,043 ₪

עמדת המבקשת:

במצב הקודם יש להביא בחשבון שטח מרפסת גג מאחר וניתן היה להקים בריכת שחיה עבור הדירות בקומות העליונות בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 4-586/6106 ברח' אונקלוס 6, מביא בחשבון מקדם תרומה בשיעור 5%.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח הקמת בריכה על הגג ⁷	
רכיב	סה"כ
שטח מושבח	75
מקדם השבחה	5%
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
השבחה	93,750 ₪
היטל השבחה	46,875 ₪
מימושים קודמים	13.58%
היטל השבחה בניכוי מימושים קודמים	40,511 ₪

תגובת המשיבה:

תכנית רובע 4 התירה הקמת בריכת שחיה/ג'קוזי בגג העליון. לפיכך ההשבחה נובעת לא רק מבריכת השחיה/ג'קוזי אלא ממרפסת הגג הצמודה אליה. זאת ועוד ג'קוזי והגג העליון משביחים את כל הדירה

⁷ בשומת המבקשת לא הובאו בחשבון מימושים קודמים.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

ונותנים לה היבט יוקרתי נוסף המשביח את הנכס אף מעבר להשבחה הישירה מהקמת הגיקוזי ומרפסת הגג. כאשר בוחנים את שווי הדירה עם מרכיב הגיקוזי והגג הצמוד וללא מרכיב זה מגיעים אף לכך שהשבחה שחושבה בשומת הועדה נמוכה מהתרומה הכלכלית העצומה המתקבלת. לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים.

שומות מכרעות	
שמאי מכריע	כתובת
בועז קוט	פייבל 4
שלומי יפה	בלוך דוד 34
רמה מאור	משה שרת 14

דיון והכרעה:

תוכנית רובע 4 מאפשרת בניית בריכת שחיה בקומת הגג או בקומת גג עליון. במקרה הנדון המימוש במסגרת היתר הבניה הינו של בריכה בגג עליון.

בדירת הגג מרפסת הגג הינה אחד המאפיינים המרכזיים ביוקרתיות והשימושיות של הדירה, לרוב היא גדולה יחסית ותוכנית הרובע מאפשרת להתקין בה בריכת שחיה. הגג העליון לא תמיד מוצמד לדירת הגג ולרוב משמש כרכוש משותף לצורך התקנת מתקנים טכניים כגון לוחות סולריים לדוד"ש.

במקרה הנדון הגג העליון משמש בחלקו כרכוש משותף ובחלקו פרטי ומוצמד לדירת גג מס' 15 כך שהגישה לגג הינה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה.

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

בהכרעותי הקודמות 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 וההסברים לכך מופיעים שם. כמו כן 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. לפיכך יש לשקול את היתרונות והחסרונות של מיקום בריכת השחיה בגג העליון לעומת במרפסת מפלס קומת הגג.

יתרונות:

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך :	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי :	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו :	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול

חסרונות :

- נגישות פחותה עקב הצורך להשתמש בגרם מדרגות לעומת שימוש במפלס אחד.
 - פגיעה בפרטיות מאחר ובגג העליון יש בדרי"כ גם שטח משותף המשמש למערכות טכניות וקולטי שמש.
- השימוש בבריכה בגג העליון משפיע על שווי שטח המרפסת בגג העליון ללא אבחנה בין השטח המיועד לבריכה לשטח המרפסת וכן משפיע על שווי שטח דירת הגג.
- מקדם השווי תלוי במיקום הנכס, גודל הדירה אליה מוצמד, מאפייני האוכלוסיה בסביבה והנוף הנשקף מהגג העליון.
- לאחר שיקלול האמור לעיל, אני סבור שתרומת הבריכה לשווי מרפסת הגג העליון ושווי דירת הגג בשיעור של 0.15-0.3%. מקדם שווי גג עליון נע בין 0.1 ל-0.15 ובמקרה דנן אני מעריך שהוא בשיעור 0.15.
- השטח לחיוב - שטח מרפסת הגג העליון 75 מ"ר.** כוללת בריכת שחיה ששטחה כ- 15 מ"ר.
- שטח דירה 15 הינו 149.63 מ"ר ושטח מרפסת קומת הגג 22.99 מ"ר.**

מקדם דחייה למימוש :

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 הסוציאקונומי של האוכלוסייה, שיעור התעסוקה, שכבת הגיל הדומיננטית בשכונה, התלכיד חברתי 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 הנובעת ממימוש התוכנית, רמת המטרד הנובעת מהליך המימוש ותפקוד ועד הבית.

לענייננו, מדובר בהיתר בניה לחיזוק ותוספת בניה בשכונה ותיקה, מבוקשת וטובה, אוכלוסייתה ברמה סוציאקונומית בינונית גבוהה ורמת מחירי הנדל"ן בה גבוהה. ההשבחה בנכס נבחנה בעניין התקנת בריכת שחיה בגג עליון.

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 השבחה.** לפיכך, כשניתן, אני סבור שאת הדחייה במימוש יש לבחון ספציפית בעיתוי מימוש הזכויות בנכס שהינו מועד אישור הבקשה להיתר בניה. **במועד המימוש הבעלים מממש 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.

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

לחישוב משך הדחייה הרלוונטי יש לבחון את הפרמטרים הבאים:

- מועד הכניסה לתוקף של התוכנית.
- מועד אישור הבקשה להיתר הבניה.
- משך הזמן המקובל לאישור בקשה להיתר בניה בתוכנית הרובעים - נע בין 2.5 – 3.5 שנים.
- תקופת דחייה מרבית למימוש בהיתר בניה – תלויה במאפייני האוכלוסייה והבינוי פרק הזמן המירבי למימוש הזכויות והינה **קביעת בעת המכר**. דחיה מעבר לפרק זמן זה תחשב כדחייה לא כלכלית בנסיבות התוכנית ואין להביאה בחשבון לצורך חישוב תקופת הדחיה.

תחשיב:

נתונים לתחשיב מקדם הדחיה:

- התוכנית אושרה למתן תוקף ביום 16/06/2018.
הבקשה להיתר אושרה ביום 06/08/2024.
תקופת הדחייה בפועל - פרק הזמן בשנים שחלף בין שני המועדים – 6.15 שנים.
תקופת הדחייה הבסיסית – פרק הזמן הכולל של הוצאת היתר בניה והתארגנות בעלים, במקרה דנן 3.5 שנים.
תקופת הדחייה – ההפרש בין תקופת הדחייה בפועל לבין תקופת הדחייה הבסיסית. במקרה דנן 2.65 שנים.
שיעור הדחיה – 6%.
שווי מ"ר מבונה – 25,000 ₪.

תחשיב מקדם דחיה	
16/06/2018	תוקף התוכנית
06/08/2024	אישור בקשה להיתר
6.15	תקופת משך הדחייה בפועל עד לאישור
3.5	משך תקופת הדחיה הבסיסית
2.65	תקופת הדחיה
0.86	מקדם דחיה 6%

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

תחשיב ההשבחה בגין הקמת בריכת שחייה בגג עליון			
מהות	שטח לחיוב	מקדם שווי	סה"כ שטח מתואם
מצב קודם - דירת גג ללא בריכת			
דירה 15	149.63	1.15	172.07
מרפסת קומת גג	22.99	0.25	5.75
גג עליון	75.0	0.15	11.25
סה"כ שטח מתואם מצב קודם			189.07
מצב חדש - דירת גג עם בריכת שחיה בגג עליון			
דירה 15	149.63	1.18	176.56
מרפסת גג	22.99	0.25	5.75
גג עליון	75.0	0.18	13.50
סה"כ שטח מתואם במצב חדש			195.81
תוספת שטח מתואם במ"ר			6.74
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
מקדם דחיה מתואם			0.86
השבחה			144,408 ₪
מימושים קודמים			13.58%
השבחה בניכוי מימושים קודמים			124,802 ₪
היטל השבחה			62,401 ₪

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

8. הכרעה:

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל השבחה בניכוי מימושים קודמים בגין אישור תוכנית 3729/א', במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה בחלקה 180, גוש 6111, רח' שד' דוד המלך 9, שכונת הצפון החדש-החלק הדרומי, תל אביב-יפו הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 3729 א'	16/06/2018	124,802 ₪	62,401 ₪

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 והבניה



אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך: 15/02/2026
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי: 2394-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשייה וניהול מספרנו: 337-2394-2025

נספח - אבן הבחן⁸

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 לעומקו ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור⁹ שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים¹⁰ למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

מאחר שאחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפיים, סוציאקונומיים 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 היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

⁸ מבחן להערכת דברים - נלקח מויקימיליון - מהתנ"ך: "לכן, כה אמר אֱדֹנָי יְהוִה, הֲנִי יֵסֵד בְּצִיּוֹן, אֶבֶן; אֶבֶן בַּחֹן פִּנֵּת יִקְרָת, מוֹסֵד מוֹסֵד הַמִּצְפֵּי, לֹא יִחַשׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

⁹ הטיית אישור/אישוש – מתוך ויקיפדיה - באנגלית (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 הטיית 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. ההשפעה 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 סדרה ראיות (מתאם מדומה) כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

¹⁰ ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

ישנם מספר מקורות¹¹ עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדס 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 דלפי¹² של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציאקונומיים/דמוגרפיים 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 המקדס 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.

¹¹ לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

¹² 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.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15/02/2026	תאריך:	שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
2394-2025	מס' מינוי:	שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
337-2394-2025	מספרנו:	שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם:

- 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

