**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 מאי, 2026
מינוי: 2142-2025
מספרנו: מכרעת.776

לכבוד

| המבקשת | המשיבה |
|---|---|
| גב' אהרן נטע | הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו |
| ע"י מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר, שמאי מקרקעין | ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין |

# שומה מכרעת להיטל השבחה
# גוש 6111 חלקה 614 חלקת משנה 2
# רחוב בארי 39, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי, מיום 18 יוני 2025 ובשני מסמכי התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 15 ינואר 2026.
עמדת המבקשת, גב' אהרן נטע, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר, מיום 2 נובמבר 2025 ובמסמך התייחסות לתגובת המשיבה מיום 17 פברואר 2026.

ביום 9 פברואר 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית תא/3729א. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

## 2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 29.5.2026.

## 3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 17.6.2018, מועד תחילת תוכנית תא/3729א, 15 יום ממועד פרסומה בעיתונות[1].

[1] 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 16.6 לפיכך המועד הקובע 17.6.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 4. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 6111 |
| חלקה: | 614 |
| חלקת משנה: | 2 |
| שטח החלקה בשלמות: | 710 מ״ר |
| שטח חלקת המשנה: | 66.23 מ״ר |
| כתובת: | רחוב בארי 39, תל אביב |
| מהות הנכס: | דירת מגורים בבניה רוויה |

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של רובע הצפון החדש של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 40 וה-50 של המאה הקודמת מצפון וממזרח לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-5 קומות ובמגדלי מגורים ומשרדים וכן בבתים צמודי קרקע. רחוב בארי מהווה רחוב פנימי חד סטרי ממערב למזרח, תחילתו ברחוב דוד בלוך במערב וסופו ברחוב הנרייטה סולד במזרח. סמטת בארי מהווה רחוב פנימי חד סטרי ממערב למזרח. הרחוב צורתו האות ח׳. תחילתו וסופו ברחוב בארי. הנכס מצוי בסמיכות ומצפון למתחם בית החולים ״איכילוב״. לאורך הרחוב מספר בנייני מגורים בשלבי הקמה שונים במסגרת התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא.

### 5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 614 בגוש 6111 בשטח רשום של 710 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית. לחלקה שלוש חזיתות: חזית דרומית בת כ- 21 מ׳ לרחוב בארי וחזית מערבית וצפונית לסמטת בארי. אורך החזית המערבית כ- 33 מ׳. מעברה המערבי של סמטת בארי גינה ציבורית הכוללת מתקני שעשועים, ״גן גורדון״.

על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. הבניין בחלוקה ל-14 דירות, 2 דירות בקומת קרקע ו- 4 דירות בכל קומה טיפוסית. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי ממזרח (רחוב בארי 41).

הבניין ללא מעלית נוסעים וללא חניה בתחום החלקה.

### 5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 2 נשוא השומה ממוקמת בקומת הקרקע של הבניין, בכיוונים צפון ומערב. חלקת המשנה בשטח רשום של 66.23 מ״ר.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

## 6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

### 6.1 מצב קודם

#### 6.1.1 תכנית מפורטת G

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.6.1964.

מטרת התכנית הגדרת אזורי שימוש, התווית דרכים חדשות, הרחבת או ביטול דרכים קיימות וכן, הקצאת קרקעות לצרכי ציבור.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים 3 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

רוחב מינימלי חזית מגרש- 18 מ׳.

שיעור בנייה- 30% לקומה. בקומת עמודים הותרה בניה בשיעור 65% משטח קומה טיפוסית.

גובה- 3 קומות מעל קומת עמודים.

נספח- 12 מ״ר. עד גובה של 2.6 מ׳.

#### 6.1.2 תכנית מס׳ 879

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.7.1968.

מטרת התכנית התרת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים, כשהדבר נראה לה חשוב ורצוי, לאפשר ולחייב את הבונים באזורי מגורים, בשימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר, בתנאים, למעט לשטחים שייבנו עפ״י תכנית בינוי שאושרה ולמעט מקרים בהם החניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בבטחון התנועה ברחוב.

#### 6.1.3 תכנית מס׳ 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

התוכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח״ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ׳.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.

הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

#### 6.1.4 תכנית מתאר מקומית מ׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קבעה תוספת בשיעור 7% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%.

במגרשים הנמצאים צפונה מרחוב קרליבך ששטחם 500 מ״ר ויותר, שיעור הבניה לקומה לא יעלה על 37%. שיעור הבניה הכולל המותר הוא 148% בחלוקה ל- 5 קומות מעל קומת



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

עמודים מפולשת. קווי בניין- צדדי 3.6 מ', אחורי 6.2 מ'. שטח הבניה המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה.

**6.1.5 תכנית מתאר ע'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

**6.1.6 תכנית מתאר מקומית ג'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

**6.1.7 תכנית מתאר מקומית מס' 2710- מעליות**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

מטרת התכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

**6.1.8 תכנית מפורטת מס' 2711- רח' 1113 מגורים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4656 מיום 21.6.1998.

התכנית חלה על שטח של 10.2 דונם. מטרת התכנית ניצול שטחים פנויים בקומות הקרקע בתחום התכנית לתוספת יח"ד, כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה והצפיפות המותרת ע"י תוספת של 24 יח"ד בקומות הקרקע של 12 הבניינים הכלולים בתכנית.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ג' עליו חלות הוראות התכנית הראשית, וקובעת זכויות והוראות בניה נוספות בקומות הקרקע כדלקמן-

עיקרי התכנית- תותר תוספת שטחים עיקריים למטרת מגורים בקומת הקרקע, בשטחים הבנויים הפונים לרח' 1113 ובתנאי שלא יפגעו שטחי השירות הקיימים. לא תתאפשר כניסה ליח"ד בקומת הקרקע מחדר המדרגות הקיים. לא תותר כל בניה בשטח קומת הקרקע המפולשת הפונה לרח' ארלוזורוב. לא יותר כל שימוש חורג, שאינו למגורים, ביח"ד בקומת הקרקע.

שטח בניה- תוספת השטח המותרת לבניה בקומת הקרקע (עיקרי ושירות) תקבע עפ"י תכסית השטח הבנוי בכל בניין ובכל מקרה לא יעלה על 130 מ"ר בכל בניין. שטחי השירות יותרו בתחום התכסית המותרת.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| צפיפות- | מס' יח"ד בקומת הקרקע, בכל בניין, לא יעלה על 2 יח"ד. שטח עיקרי של כל יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. |
| גובה- | תוספת הבניה תותר בקומת הקרקע בלבד ובגובה הקומה הקיימת. |
| קווי בניין- | קווי הבניין לתוספת הבניה יהיו עפ"י החלק הבנוי בקומת הקרקע של כל בניין. לא תותר כל חריגה מתכסית הקומה שמעל לקומת הקרקע הבנויה. |
| חניה- | בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר לכל בניין. |
| תנאים למתן היתר- | הבטחת שיפוץ כל החזיתות של הבניין לגביו מבוקש ההיתר. |

**6.1.9 תכנית מתאר ע' 1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

**6.1.10 היתרי בניה**

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 71 מיום 1.5.1957 לבניין בן 3 קומות על קומת עמודים, מקלט ושטח פתוח במרתף המכיל: בקומת העמודים 2 דירות בנות 2 חדרים, ח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א'-ג' 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה. על הגג חדר כביסה.

להלן שטחי הבניה:

| קומה | שטח במ"ר | מרפסות במ"ר |
|---|---|---|
| מרתף | 145.81 | |
| עמודים | 118.15 | 37.52 |
| א' | 262.02 | 97.30 |
| ב' | 262.02 | 97.30 |
| ג' | 262.02 | 97.30 |
| גג | 21.23 | |

ב. היתר בניה מס' 06-1148 מיום 18.2.2007 לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע עבור 2 יח"ד חדשות, יח"ד אחת המכילה חדר, ממ"ד ושירותים ויח"ד נוספת המכילה 2 חדרים, ממ"ד ושירותים. סה"כ שטח מוצע בקומת העמודים, 103.82 מ"ר עיקרי ו- 15 מ"ר ממ"ד.

ג. היתר בניה מס' 08-0593 מיום 29.7.2008 להארכת תוקף היתר מס' 06-1148 מיום 18.2.2007 בשנתיים נוספות מיום 18.2.2008.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ד. היתר בניה מס׳ 17-0485 מיום 13.6.2017 לשינויים ותוספות בניה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה והסדרת 2 יח״ד חדשות עם ממ״ד לכל דירה, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים, פירוק רצפה קיימת ובנייתה מחדש ע״י יציקת בטון, פתיחת פתחי כניסה בדירות הנ״ל מחצר עורפית משותפת. בחצר שינויים בפיתוח, משטחים מרוצפים לרבות שביל גישה מרוצף מרחוב 1113, גינון ונטיעות. סה״כ שטח מוצע בקומת העמודים, 98.03 מ״ר עיקרי ו- 24.51 מ״ר ממ״ד.

ה. היתר בניה מס׳ 19-0835 מיום 28.8.2019 לשינוי היתר מס׳ 17-0485 כדלקמן: בקומת הקרקע, שינוי בחלוקת השטחים, שינוי במיקום ובגודל הפתחים בחזיתות ושינוי מפלס רצפת הקומה. בחצר, שינויים בפיתוח המגרש, שינוי מיקום וסידור חדש של מסתור אשפה ושינויים בגדרות.

ו. היתר בניה מס׳ 23-0740 מיום 4.7.2023 לשינויים בפיתוח השטח הכוללים הסדרת מדרגות הכניסה לבניין.

להלן שטחי הבניה בקומת הקרקע:

| קומה | שטח עיקרי במ״ר | | שטח שירות במ״ר | | סה״כ במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | ממ״ד | ממ״ד | מעברים מבואות וחדרי מדרגות | |
| קרקע | 96.80 | 1.32 | 24.20 | 29.95 | 152.28 |

## 6.2 מצב חדש

### 6.2.1 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה 766

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע״י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ״י התקן ת״י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, קווי הבניין יהיו על פי תכניות מאושרות החלות על המקרקעין. אולם, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יפחתו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ומ-3 מ׳ לאחור.
התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ״י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר לא יחולו ההוראות ביחס לתוספת שטח בניה. אולם רשאית הוועדה להתיר תוספת לשם הרחבת היחידות הקיימות.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.11.2019 החליטה המועצה הארצית לסיים את תוקף התכנית ביום 1.10.2022. ביום 5.4.2022 הוחלט על הארכה לתקופה של שנה. ביום 1.10.2023 פקעה תמ״א 38 במרחב תכנון העיר תל אביב.

**תמ״א 1/38 א׳**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ״י תמ״א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ״א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38 ע״י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ״א 38 לא תמנע זאת.

**תמ״א 2/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.
עפ״י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ״א מעניקה.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות החלות במקום.
התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

**תמ"א 3/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.
עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.
התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.
התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

**תמ"א 3/38 א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות ויותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
בנוסף הותרו שטחי בניה בתת הקרקע למטרות חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים עד לשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.

בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

**6.2.2 תכנית מתאר תא/5000**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 401 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס׳ תא/3729א, החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

**6.2.3 תכנית מתאר תא/3729א - תכנית רובע 4**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.5.2018 ובעיתונות מיום 1.6.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע״י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ״א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע״י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה אשר יחליפו תוכניות נושאיות קודמות.

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו. הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת לבניה קיימת וקובעת הוראות בניה שונות לכל חלופה.

<u>הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים-</u>

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכוח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שיפוץ- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| הרחבת דירות- | בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד. בבניה בקיר משותף תאושר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות, בתנאים.<br>בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל. שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. |
| מספר קומות נוספות- | בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. |
| שטח קומות התוספת - | לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן. |
| גובה קומת התוספת- | כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ׳ מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. |
| קומת הגג- | תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ׳ מקו חזית הבניין הנותרת. במגרשים בהם קיימות שלוש חזיתות קדמיות, רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור. יותרו יח״ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ׳. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ׳. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה. |
| קומת עמודים- | תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו חזית הבניין. במקרה זה תותר תוספת יח״ד בשטח מינימלי של 35 מ״ר במפלס זה. יותרו דירות גן. הסגירה תותנה בשמירה על מספר מקומות החניה. |
| מרחבים מוגנים- | במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול אחורי בתנאים. |



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| צפיפות- | מספר יח״ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע״פ חלוקת סה״כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא תעלה על מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית. שטח חדרי הגג לא יבוא במניין השטח לחישוב צפיפות. בחישוב מספר יח״ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. |
| מרפסות- | תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר ליח״ד ובשטח ממוצע של עד 12 מ״ר. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי. שטח חלקי המרפסות שאינן בולטות מקווי הבניין לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. |
| חניה- | בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים. |
| מרתפים- | יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1. |
| בניה בקיר משותף- | בבניינים הבנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין. |

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>

| | |
|---|---|
| שטח בניה - | זכויות הבנייה מוגדרות עפ״י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה עפ״י התכסית התחומה בין קווי הבניין מוכפלת במספר הקומות ובנוסף תכסית קומות הקרקע והגג, בהתאם לנסיגות. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות. |
| מספר קומות - | 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. מס׳ הקומות כולל גם קומות קרקע, עמודים, עמודים חלקית ובנוסף קומות גג. לא תותר הקמת קומת ביניים. |
| גובה קומה- | גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ׳ כולל קומת קרקע וגג. גובה הקומה יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. |



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

קומת קרקע- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן .

קומות גג חלקיות- קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ׳ מהחזית האחורית. במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בנייה בנסיגות האמורות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור. יותרו יח״ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.

צפיפות- מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח״ד עפ״י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ״י מקדם הבניה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.

מרפסות- בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר ליח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי.

חניה- בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.

מרתפים- יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף טרם הריסתו.

קווי בניין- לחזית עפ״י תכניות תקפות ; צידי 3 מ׳ ; אחורי 5 מ׳.

בניה בקיר משותף- במקרה של בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ׳. הוועדה המקומית, לאחר



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.

## 7. הזכויות בנכס

### 7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 5 אוקטובר 2025, עולה כי חלקה 614 בגוש 6111 בשטח של 710 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 17 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף.
חלקת משנה 2 ממוקמת בקומה הקרקע. חלקת המשנה בשטח רשום של 66.23 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 66/901. חלקת המשנה בבעלות אהרן נטע, בשלמות.

### 7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 27 אפריל 2025, נמכרו הזכויות בנכס תמורת סך של 3,495,000 ₪. מההסכם עולה כי המוכרת מתחייבת לפעול לתיקון רישום הבית המשותף, באופן שהזכויות בדירה יירשמו כדירה ולא כאולם ולהתאים את השטח הבנוי בפועל לשטח הרשום. ההתחייבות אינה כוללת את הרכוש המשותף.

## 8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תא/3729א | 17.6.2018 | 674,154 ₪ | לא חלה השבחה |

### 8.1 שומת הוועדה המקומית – המשיבה

**תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.0 | 281.85 |
| תוספת קומת גג חלקית | 235.35 | 1.2 | 282.42 |
| מרפסת גג | 46.50 | 0.3 | 13.95 |
| הבלטת מרפסות | 235.35 | 0.5 | 117.68 |
| **תוספת שטח אקוויוולנטי** | | | **695.90** |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 695.90 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | 23,000 ₪ |
| סה"כ | 16,005,585 ₪ |
| מקדם דחיה (9.5 שנים, 6%) | 0.5750 |
| השבחה לבניין בשלמות | 9,201,653 ₪ |
| **השבחה לנכס הנדון (66/901)** | **674,154** ₪ |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת**

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, בין היתר בהתחשב בכך שהשטח האקוויוולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

**מצב קודם (תמ"א 38)**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת 2 קומות | 690.10 | 1.00 | 690.10 |
| תוספת קומת גג חלקית | 172.53 | 1.05 | 181.15 |
| מרפסת גג | 172.53 | 0.30 | 51.76 |
| הבלטת מרפסות | 106.02 | 0.50 | 53.01 |
| **שטח אקוויוולנטי מצב קודם** | | | **976.02** |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.00 | 281.85 |
| תוספת קומת גג חלקית | 234.85 | 1.05 | 246.59 |
| מרפסת גג | 47.00 | 0.30 | 14.10 |
| הבלטת מרפסות | 235.36 | 0.50 | 117.68 |
| **שטח אקוויוולנטי מצב חדש** | | | **660.22** |

## 9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

**תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס**

**טיעוני המבקשת**

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. מדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. תכנית תא/3729א אינה מוסיפה שטח בניה מעבר לתמ"א 38 להיפך היא מגבילה וקובעת תנאים. תמ"א 38 מאפשרת תוספת 2.5 קומות על הקיים. תכנית תא/3729א מאפשרת במקרה הנדון תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית.

מימוש זכויות מכח תמ"א 38 במכר פטור מהיטל השבחה. בהתאם ללשון החוק הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראותיה. בהחלטה ב**ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 היא בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

לטענת שמאי המבקשת בחינת ההשבחה צריכה להיערך בצורה אובייקטיבית. יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את היתכנות והשפעת תמ"א 38. נטרול תמ"א 38 מהמצב הסטטוטורי הקודם אינו משקף שווי שוק. טענת שמאי המשיבה לעניין נטרול השפעת התמ"א נסמכת על החלטה ב**ערר (תא) 8290/1118**



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** אשר בוטלה במסגרת **עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** שעסק בתכנית תא/3616א, נקבע בו כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 בקביעת השווי במצב קודם. כמו כן כי עליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 במצב קודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

בפסק דין בית המשפט העליון **בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'**, אשר נדונו במאוחד. בית המשפט העליון אימץ את קביעת בית המשפט המחוזי בעניין לויתן וברק, לפיה אין להפחית משווי השוק במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 אם יש כזאת.

לטענת השמאים בהתאם לפסיקה על מנת לקבוע חיוב בהיטל השבחה יש להוכיח עליית שווי כתוצאה מהאקט התכנוני עצמו. המבחן הוא שווי שוק המקרקעין בעיני קונה סביר. בהתאם להלכת בית הכרם[2], באין התעשרות לא יהא היטל השבחה. בתגובה למסמך התייחסות המשיבה לפסק דין בית המשפט העליון שהועבר ע"י המשיבה לאחר הדיון, טענו שמאי המבקשת שבהינתן הלכת בית המשפט העליון בעניין לויתן הדיון בהשבחה מחייב התמקדות בנתוני שוק ולא ניסיון לכייל מקדמים כדי להגיע לתוצאה רצויה מראש. הנטל להוכחת קיומה של השבחה מוטל על הוועדה המקומית ומשכך עליה להניח תשתית שוק אמפירית ברורה ומבוססת. ההלכה ברורה ומחייבת בחינת שווי שוק בגישת ההשוואה. דהיינו, האם השוק מתמחר תוספת ערך במצב החדש לעומת מצב קודם, כשבמצב הקודם אין לנטרל את תרומת תמ"א 38 לשווי. בשלב השני יש להוכיח קשר סיבתי. דהיינו, גם אם קיימת תוספת שווי האם היא נובעת מהתכנית ולא מגורמים אחרים, כגון ציפיות שוק כלליות, מגמות מימון וכדומה. לטענת השמאים המשיבה מבקשת לעקוף את שלב בחינת השוק באמצעות שימוש בגישת התועלת.
טענת שמאי המשיבה כי ההלכה אינה חלה על תכנית תא/3729א מאחר שעסקה בתכנית תא/3616א היא טענה טקטית. מדובר בהבחנה מלאכותית. תכניות הרובעים נערכו מכח סעיף 23 לחוק באותה מתודולוגיה תכנונית ובמועדים קובעים.
במסמך התייחסותה לפסק הדין טענה המשיבה שיש להביא בחשבון כי פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם שואף לאפס בהתחשב שבמועד הקובע התמ"א עמדה לפקוע. כמו כן בהתחשב שיתכן שהבניין אינו טעון חיזוק וכן בהתחשב באפשרות לשינוי מדיניות או התנגדויות.
לטענת שמאי המבקשת מדובר בטענות תאורטיות שאינן מתורגמות למבחן השוק. בפסק הדין לא נקבע שמספיק להצביע על סיכונים כדי לאפס פוטנציאל אלא נדרש לברר איך השוק נהג בפועל. לטענת השמאים לא ניתן להניח שהשוק ציפה להעדר התחדשות עירונית. לטענתם, לכל היותר יש להביא בחשבון אי ודאות.
לטענת השמאים פסק דין בולקינד אינו מסייע לוועדה בטענה כי אם לא הוכח שהבניין טעון חיזוק אין להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א. שכן פסק הדין האמור עסק בשאלת הזכאות לפטור במימוש בדרך היתר שלא במסלול תמ"א. במקרה הנדון לא נבחנת זכאות לפטור כי אם הערכת שווי שוק במועד הקובע. פסק הדין בעניין לויתן עסק במקרה דומה לענייננו, מימוש בדרך מכר. בית המשפט קבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי, מבלי להוכיח בכל מקרה כי הבניין טעון חיזוק. זאת ועוד, בהתאם לחוות דעת המהנדס ישראל דוד אשר נערכה עבור העיריה, יש להביא בחשבון שכל הבניינים שהוקמו לפני שנת

[2] דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

1980 אינם עומדים בת"י 413 ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם. לטענת השמאים חוות הדעת האמורה הוגשה לוועדה המקומית לצורך חיוב היטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש בדרך מכר, טרם ניתן פסק הדין בעניין אליק רון[3]. לטענתם, אין לקבל עמדה "מתחלפת" לפיה לצורך חיוב בהיטל השבחה קיימת תחולה גורפת לתמ"א בעוד שכעת נדרשת הוכחה פרטנית כי הבניין זקוק לחיזוק.
בהתייחס לטענה לאפשרות שינוי מדיניות או התנגדויות, יש לבסס הטענה על נתוני שוק או לכל הפחות על אסמכתאות דוגמת מקרים של עיכוב חריג במתן היתר או אף סירוב למתן היתר.

השמאים הציגו תחשיב, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, לפיו לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. בתחשיבם הביאו בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם.

השמאים הפנו לפסיקה נוספת ולהחלטות של ועדת הערר לביסוס טענותיהם:

א. **רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'** בו נקבע כי אין לנטרל אירועים שאין ביניהם ובין האירוע המשביח קשר סיבתי.
ב. החלטה ב**ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן** בה נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.
ג. החלטה ב**ערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בה נקבע כי לצורך היטל השבחה ראוי כי תיבחן אפשרות המימוש של תמ"א 38 במצב הקודם.
ד. **ערר (ת"א-יפו) 85026/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ** בו נקבע כי אין לנטרל את השפעתן של זכויות בניה הכלולות בתכניות תקפות, שלשם מימושן נדרשת הקלה בעת הערכת שווי המצב הקודם, אם שווי השוק האובייקטיבי גילם את שווין במצב שקדם להקלה.
ה. **ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה** בו נקבע כי יש לתת ביטוי לציפיית השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38 וזאת ככל שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין.
ו. החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** בה נקבע כי בבחינת ההשבחה לתכנית מס' 9988 אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם. ייחוס הזכויות שמקורן בתמ"א 38 לתכנית חותר תחת תמריצי התמ"א. על ההחלטה בערר הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.** בו אומצה קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038.

לטענת שמאי המבקשת, בבואו של קונה סביר לבחון שווי זכויות בדירת מגורים בבניין ותיק, זה רואה לנגד עיניו פוטנציאל מסוים לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א 38, ללא קשר לתכנית תא/3729. זאת בכלל המבנים בארץ ובעיר ת"א בפרט אשר בה רמת הוודאות למתן זכויות בניה מכח התמ"א גבוהה עד רמת ודאות מוחלטת גם בבניינים שמחוץ לתחום תכניות הרובעים.

ב**עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב** נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך לאומדן ההשבחה הינה גישת

[3] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ההשוואה הישירה. היטל ההשבחה צריך להיקבע לפי שווי שוק אמיתי, על בסיס עסקאות השוואה של דירות דומות ולא לפי חישובים מורכבים של חלק יחסי מפרויקט או לפי שווי דירת התמורה העתידית.

בשומות מכרעות בגו"ח 6903/78, 6215/35 נקבע כי מבחן השוק מלמד כי קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית הרובע. שכן, תמריצי החיזוק רלוונטיים גם במצב הקודם. נקבע שעל אף שאין מדובר בזכויות מוקנות יש להביא בחשבון את השפעתן על השווי.
לטענת שמאי המבקש בתכנית תא/3729א התניות רבות, לפיכך הוודאות למימוש הקמת פרויקט לא גדלה ביחס למצב הקודם. השמאים הציגו טבלה לביסוס טענתם:

| תיאור | | תמ"א 38 | תא/3729א |
|---|---|---|---|
| מגבלת תכסית מגרשים בשטח מעל 750 מ"ר | | אין | 50% |
| קווי בניין | צדדי | 2 מ' | 3 מ' |
| | אחורי | 3 מ' | 5 מ' |
| | קדמי | 2 מ' | 3 מ' |
| נסיגות מחייבות | ק"ק | אין | פילוש בחזית |
| | קומת גג | אין | נסיגה כפולה |
| שטח שירות בבניה חדשה | | אין מינימום | מינימום 20% |

כבר בחודש נובמבר 2011 פרסמה הוועדה המקומית מסמכי מדיניות, המעידים על נכונותה לאשר היתרי בניה מכוח תמ"א 38. מסמכי המדיניות נועדו לצייד את הוועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי. הזכויות המפורטות במסמכי המדיניות מהווים את הרף המינימלי שהוועדה נכונה לאשר לשם השגת מטרת התמ"א. אין מדובר בתקרת הזכויות לאישור ע"י הוועדה.

השמאים הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6903/83 בה נקבע כי לא נמצא הבדל בין הזכויות והמגבלות, המצויות כמעט אחד לאחד, בהוראות התמ"א ובהוראות תכנית הרובע. מכאן שערך המקרקעין לא עלה.
בשומה מכרעת בגו"ח 6214/370 פירוט של הדומה בין התכניות.
**בעת"מ 18151-10-19 כהנוביץ ואח' נ' הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א** נקבע כי דין בקשה להיתר מכח תמ"א 38 ודין בקשה להיתר מכח תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א 38 זהה, זאת לעניין היקף שיקול הדעת של מוסד התכנון בבחינת בקשה להיתר. בפסק הדין נקבע כי אף שמידת הפירוט בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 היא שיקול שיש להביא בחשבון, ספק אם יש ביצירת מדרג כאמור, משום כלי מעשי ומועיל להתוויית התנהלות מוסד תכנון או בהפעלת ביקורת שיפוטית.

השמאים הפנו לשומות מכרעות קודמות שנערכו בבניין הנדון בגין מימוש במכר של חלקות משנה אחרות, שומה מכרעת מיום 22.4.2020 ושומה מכרעת מיום 7.12.2021, בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, בעת מימוש במכר. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשת כי בהתחשב בעקרון האחידות יש לקבוע גם במקרה הנדון כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. לטענת השמאים בשומת ההשבחה הסתמכות על חלקים מהשומה אולם התעלמות מהמסקנות השמאיות המהותיות שנקבעו באותו בניין ובאותה חלקה. בשומה המכרעת נקבע בין היתר כי עצם אישור התכנית מצביע על הסבירות הגבוהה לאשר היתרים לפי התמ"א וכי הוועדה לא הציגה דוגמאות לסירוב למתן היתר מטעמים תכנוניים.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בשומה המכרעת המאוחרת יותר, קבע השמאי המכריע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית מאחר שזכויותיה חופפות לתמ"א 38 הפטורה מהיטל השבחה. בנוסף, השמאי המכריע בחן עסקאות בסביבה, כולל דירות בבניין הנדון, לפני ואחרי אישור התכנית וקבע כי לא חלה עליית שווי בגין אישור התכנית.
לטענת שמאי המבקשת, הכרעתו המאוחרת של השמאי המכריע מתיישבת עם פסק הדין שהתקבל בבית המשפט העליון בעניין לויתן.

להלן פירוט מרכיבי התחשיב שהביאו בחשבון בשומתם והתייחסות למרכיבים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה-

<u>שטח הבניה בשני מצבי התכנון</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא תוספת בניה בשני מצבי התכנון. במצב הקודם 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית בשטח מחצית קומה טיפוסית. הובא בחשבון כי שטח כל אחת משתי הקומות הטיפוסיות, הוא 345.05 מ"ר, שטח קומת הגג החלקית 172.53 מ"ר ושטח מרפסת הגג 172.53 מ"ר. כן הובאו בחשבון בחזית הבניין מרפסות בולטות בשטח 106 מ"ר במקדם שווי 0.5. שטח קומה טיפוסית מהווה שטח קומה קיימת כולל מלוא שטח המרפסות וללא שטח חדר המדרגות.
במצב החדש הובאה בחשבון תוספת קומה בשטח 281.9 מ"ר, קומת גג חלקית בהתאם לנסיגה הנדרשת בשטח 234.9 מ"ר, מרפסת גג בשטח 47 מ"ר וכן מרפסות בולטות בחזית הבניין בשטח 235.4 מ"ר, במקדם שווי 0.5. שטח הקומה הנוספת מהווה שטח קומה כולל מרפסות בחזית בלבד וללא שטח חדר מדרגות.
שטח הבניה בשני מצבי התכנון כבשומה מכרעת קודמת אשר נערכה ביום 22.4.2020 בגין מימוש במכר של חלקת משנה אחרת בבניין (להלן: "שומה מכרעת קודמת"). יצוין כי בשומה המכרעת הקודמת יוחס לאחת מהקומות במצב הקודם מקדם 0.7 לסיכון ואי ודאות.
בהתייחס לטענת המשיבה כי הטמעת פסק הדין בעניין לויתן מחייבת שימוש במקדם אי ודאות נמוך יותר, טענו שמאי המבקשת כי רשימת השומות המכרעות אותה הציגה המשיבה סלקטיבית ואין בה התייחסות לשומות מכרעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה. השמאים הפנו לשומות מכרעות בהן יוחסו לזכויות מכח תמ"א 38 מקדמי ודאות גבוהים מהנטען. לטענת השמאים בשומות מכרעות רבות נקבעו מקדמי ודאות בגבולות 0.7-1.0. לטענתם, קביעת מקדם גורף של 0.5 עבור תוספת של קומה וחצי בלבד היא שרירותית, חורגת מהפרקטיקה השמאית ואינה משקפת את יישום אי הוודאות בפועל. לטענת השמאים, לטענת שמאי המשיבה בעצמו הוועדה המקומית אישרה תמיד, אפילו באזור הכרזת אונסקו 1.5 קומות מכאן שאף לשיטתו היה מקום לייחס לשטח זה מקדם ודאות 1.0.
השמאים הציגו רשימת בקשות להיתר והיתרי בניה בשתי חלופות המימוש בהיתר: תוספת על הקיים והריסה, טרם אושרה תכנית תא/3729א. לטענתם מדובר בראיה לכך שהשוק פעל תחת הסתברות ממשית למימוש זכויות במצב הקודם. תכנית תא/3729א לא יצרה לראשונה פוטנציאל תכנוני חדש, אלא אושרה בסביבה בה אפשרות המימוש כבר התקיימה והייתה חלק ממערך הציפיות הסביר של השוק.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

בשני מצבי התכנון קומת הגג הובאה בחשבון במקדם שווי 1.05 ומרפסת הגג במקדם שווי 0.3, זאת בהתאם למקדמים בשומה מכרעת בגו"ח 6968/13. לטענת שמאי המבקשים, מיקום הנכס הנדון נחות בהשוואה לנכס בגו"ח 6968/13 (הירקון 148) כך שיש להביא בחשבון לכל היותר מקדמי שווי כפי שנקבעו בשומה המכרעת האמורה.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

שיעור ההפחתה הראוי בגין בינוי חדש על קיים הוא 20%, זאת לטענת שמאי המבקשת כפי שנקבע במספר שומות מכרעות.

<u>דחייה למימוש</u>

שמאי המבקשת סבורים כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת כ- 20 שנה בשיעור היוון 6%, למימוש הזכויות, זאת בהתחשב במרכיב המושע. בשומה מכרעת בגו"ח 6904/36 נקבעה דחיה לתקופה דומה. בשומה מכרעת בגו"ח 6215/204 נקבעה דחיה לתקופה בת כ- 18 שנה בחלופה של תוספת בניה. מימוש הזכויות מותנה בהסכמת בעלי הזכויות להם אינטרסים ורצונות מנוגדים. אין ודאות למימוש הזכויות. יש לבחון כל נכס בהתאם למאפייניו הספציפיים. לטענתם, בעלי דירות בבניין משותף עלולים במקרים מסוימים אף לסכל התממשות פרויקט בשל חוסר הסכמה ושיתוף פעולה ביניהם. השמאים הפנו להחלטה בערר בעניין אהרון ברק בה נקבע לעניין תכנית מס' 9988 כי לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את סיכוי מימוש התכנית ואת הזמן הנדרש למימושה, אם בכלל. בבתים משותפים נקבע כי שיעור מימוש תכניות מעין אלו נמוך עד אפסי ואי הוודאות להסכמת בעלי הזכויות מאיינת את ההשבחה. בהתאם לסעיף 2.3 של תכנית תא/3729א מימוש מלא של התכנית אינו ריאלי אלא הצפי הוא למימוש מחצית מיח"ד שהיא מאפשרת. כלומר למרות שרק 50% מבעלי הזכויות בתכנית יממשו אותה, 100% מבעלי הזכויות מחויבים בהיטל השבחה. בשומה מכרעת בגו"ח 6107/407 הובא בחשבון מקדם התכנות בשיעור 50% המגלם את ההחלטה בערר בעניין לויתן ובהסתמך על הוראות תכנית תא/3729א. תכניות לב העיר מאושרות מראשית שנות התשעים של המאה הקודמת ובמהלך השנים שיעור המימוש הוא בגבולות של 1% לשנה. כך גם ביחס לתכניות ההרחבות בעיר רק כ-10% מהזכויות מומשו. לטענת השמאים התכנית אושרה לפני 5 שנים, והתמ"א אושרה לפני כ-19 שנה, לפיכך, בבניינים בהם היה קל לבצע פרויקטים מכח התמ"א הם כבר בוצעו, כפי שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6106/475. בשומה בחן השמאי המכריע את דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021 שהופק ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ומצא כי בשנה זו הופקו בתחום ת"א – יפו 35 היתרי בניה לחיזוק ותוספת בהתאם לתמ"א 38, הכוללים 898 יח"ד ומהווים 1% מימוש בכל העיר ת"א. לאור כך קבע השמאי דחייה של 23 שנים בשיעור 6%.

השמאים טענו כי פרט לדחייה לתקופה של 20 שנה, יש להביא בחשבון גם מקדם הפחתה 0.85 בגין מורכבות. בעלי הדירות בקומה העליונה אוחזים בזכות תכנונית נוספת ואחרת בהשוואה לבעלי הדירות בקומות התחתונות, זכות להקמת חדרי גג, אשר הופכת את מימוש הזכויות מכח התכנית למורכב יותר. המורכבות הזו יוצרת קושי במימוש התכנית, לקושי הזה יש משמעות כספית שיש להביא בחשבון ההשבחה, בשל הפגיעה בדיירים הקיימים בדירות העליונות. פגיעה המצריכה איזונים כספיים. יש להביא בחשבון דחייה נוספת בשל התארכות הפרויקט כתוצאה מכך. לעניין זה הפנו להחלטת ועדת ערר בעניין לויתן. בשומה מכרעת בגו"ח 6106/626 קבעה השמאית המכריעה דחייה של 20 שנה ובנוסף, מקדם 0.85 בגין מורכבות משפטית בגין זכויות קנייניות בגג.

בתגובה להתייחסות המשיבה לפסק הדין טענו שמאי המבקשת כי לא די בטענה כי בקשה לתמ"א ארוכה יותר ובעלת סיכונים בעוד שמימוש תכנית תא/3729א הוא ב"מסלול ירוק". לטענתם, גם אם קיימים הבדלים תהליכיים בדין השאלה השמאית היא מה השוק הביא בחשבון. יש להציג עסקאות השוואה בנכסים דומים ובאותה תקופה, שמעידות על שונות עקבית במחירים בשל ההבדל במסלולים או לכל



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

הפחות תשתית עובדתית של עיכובים או סירובים למתן היתר בסביבה. לטענתם, בפרקטיקה חלק גדול מהעיכוב במתן היתר נובע מהצורך במילוי תנאים, הצורך בתיאומים, תשתיות וקניין. מדובר בתקופה שחופפת להליך שמיעת התנגדויות ככל שקיים. קביעת תקופת דחיה שונה ללא מדידה אמפירית או דוגמאות היא קביעה שרירותית שאינה מתיישבת עם פסק הדין בעניין לויתן.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה נשוא השומה הוא 66/901 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪.

**טיעוני המשיבה**

התכנית תורמת לשווי הנכס. היא מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית, זאת על הבניין הקיים.

לטענת שמאי המשיבה לתכנית תא/3729 תרומה כלכלית גדולה ביחס למצב הקודם. כראיה בתחום אזור הרובעים התבקשו מאות היתרי בניה דבר המעיד על צורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה.

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי בחינת ההשבחה נערכה בשומתו בגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש בגישת ההשוואה. הקושי נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין מאפייני הדירות בסביבה לרבות לעניין שנת הבניה ורמת הגמר.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת לבניין הקיים. בהתאם להוראות התכנית במקרה של תוספת בניה מתאפשרת תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות הנדרשות. השמאי קבע כי השטח הסחיר של קומה מלאה הוא 281.85 מ״ר ושל קומת גג חלקית, בהתחשב בנסיגות הנדרשות, 235.35 מ״ר. שטח מרפסת הגג 46.50 מ״ר. כן הביא בחשבון מרפסות בולטות בחזית הבניין בשטח 235.4 מ״ר, במקדם שווי 0.5. כל זאת בהתאם לנקבע בשומה מכרעת קודמת.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

מקדם השווי שיוחס לקומת הגג הוא 1.2 ולמרפסת הגג 0.3, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת. התכנית מאפשרת קומת גג בגובה עד 4.5 מ׳ ממפלס רצפת הגג. מקדם השווי לדירת גג מגלם בין היתר את האפשרות להקמת בריכת שחיה בגג.

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

בתגובה לשומת המבקשים הפנה שמאי המשיבה למספר שומות מכרעות[4] בהן נקבע מקדם הפחתה 0.9 בגין בינוי חדש על קיים. שמאי המשיבה הפנה לחוות דעת הנדסיות[5] לאומדן עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה שנערכו עבור המשיבה. חוות הדעת נערכו ע״י מהנדס ל-4 טיפוסי בנייה שונים

[4] שומות מכרעות בגו״ח 6905/26, 6960/68, 6106/483, 6956/38, 7078/31, 6962/25.
[5] לנכסים ברחובות ארבע ארצות 9, דיזנגוף 228, גוש חלב 10 וסוקולוב 97.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

ומהן עולה כי עלות עודפת למ״ר תוספת בניה היא בסך 152-373 ₪ למ״ר. לטענתו, עלות חיזוק תורמת לשווי הדירות לפחות בגובה העלות מכאן שאין להביא בחשבון הפחתה של עלות חיזוק הבניין הקיים. השמאי הפנה לשומות מכרעות[6] בהן נקבע כי עלויות החיזוק תורמות לשווי הבניין ובכל מקרה אלו היו נדרשות גם במצב הקודם.

<u>דחיה למימוש</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.575 המשקף תקופה בת 9.5 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בדומה למקדם שנקבע בשומה מכרעת קודמת. במקרה הנדון מדובר בבניין מגורים ותיק. מצבו הפיזי תואם את גילו. הבניין רשום כבית משותף וכולל 16 חלקות משנה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לגבי צפי המימוש, טען שמאי המשיבה כי ברחבי הרובע קיימים מגוון סוגי בניינים, חלקם מהווים בניינים גבוהים, אשר הסבירות למימוש התכנית בהן היא אפסית. הערכת הצפי למימוש בסעיף 2.3 של התכנית נעשתה לכלל שטח התכנית מבלי להבדיל בין סוגי המבנים. בבחינת הצפי למימוש יש לבחון את הבניין הספציפי, ולאמוד את סיכוי המימוש בו, ולא בהתבסס על הערכה כללית. בבניין הנדון הצפי למימוש גבוה.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק בהשבחה המיוחס לחלקת המשנה הוא 66/901 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 23,000 ₪. לטענתו הערך מגלם הפחתה בהתחשב בבינוי חדש על קיים לרבות הפחתה בגין עלות התאמה. הערך נקבע בהתבסס על הערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

| כתובת | גו״ח | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| אונקלוס 5 | 6106/503 | 28,000 ₪ |
| יהודה המכבי 14 | 6212/545 | 27,000 ₪ |
| המשנה 5 | 6106/483 | 26,000 ₪ |
| ליפסקי לואי 23 | 6213/738 | 25,000 ₪ |
| רמז 29 | 6213/113 | 25,000 ₪ |
| דה האז 12 | 6212/589 | 25,000 ₪ |
| חברה חדשה 6 | 6213/256 | 25,000 ₪ |
| הלסינקי 15 | 6108/231 | 25,000 ₪ |
| ויצמן 131 | 6212/162 | 23,000 ₪ |
| יוחנן הגדי 6 | 6212/525 | 25,000 ₪ |
| יונתן הופסי 3 | 6212/511 | 25,000 ₪ |

[6] שומות מכרעות בגו״ח 6212/405, 6959/41, 6957/197, 6906/11.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

<u>שומות מכרעות קודמות</u>

בהתייחס לטענת המבקשת כי לא אימץ את המסקנה בשומות המכרעות הקודמות שנערכו בבניין לפיהן לא חלה השבחה, הציג השמאי כתב ערר בגין השומה המכרעת מיום 18.5.2020.

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

בשומת המשיבה נקבע שאין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38. כך נקבע בהחלטה ב**ערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** אשר עסקה ספציפית בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א.

בהחלטה נקבעו העקרונות הבאים:

א. אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית בעת מכר לעניין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.

ב. תכנית תא/3616א קובעת זכויות קונקרטיות ואינה צפה כתמ"א 38. מרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. לפיכך ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה. זאת בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה.

ג. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.

ב**עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, נקבעו, בין היתר, העקרונות הבאים:

א. אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית בעת מכר לעניין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.

ב. הזכויות מכוח תכנית תא/3616א מוקנות ובשל כך ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה במכר.

יחד עם זאת נקבע כי ניתן להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. הוועדה המקומית הגישה בקשת ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה. זאת נוכח היותו סותר, לשיטתה, הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק הדין בעניין לביא[7] שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מצב קודם. בר"מ[8] על פסק הדין נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור.

בשומת המשיבה נקבע כי פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן סותר לעמדת המשיבה פסיקה שעניינה דיני היטל השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתכניות המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיית התגבשות תמ"א 38. השמאי הפנה לפסיקה בבית המשפט העליון[9] שלשיטת המשיבה פסק הדין האמור עומד בסתירה לעיקרון שנקבע בהן.

זאת ועוד, לעמדת המשיבה בפסק הדין ניתוח שגוי של חלק מפסקי הדין המפורטים לעיל וכן מתן משקל לפסיקה שאיננה רלוונטית ושונה מהותית מענייננו ב**רע"א 9188/04 רבין נ' הועדה במקומית לתכנון ובניה "שרונים"** וכן התייחסות **לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**

[7] עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.
[8] בר"מ 6512/21.
[9] בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה; רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/12 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

שעוסקת בתביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק תו"ב, תוך יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בו.

לטענת שמאי המשיבה פסק הדין אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד. הוא אינו חלוט. הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואת פסיקת בית המשפט העליון בעלת תוקף מחייב.

תגובת המשיבה לשומת המבקשת נערכה לאחר שניתן פסק דין בית המשפט העליון בעניין לויתן. בתגובתו טען שמאי המשיבה כי פסק הדין ניתן ביחס לתכנית תא/3616א. בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור, ולפיכך לא ידון בקביעת בית המשפט המחוזי, לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי תכנון תכנית תא/3616א, מאחר שמדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית. לטענת השמאי תכנית תא/3729א לא נבחנה בהקשר זה בערכאות המשפטיות ולכן לגביה אין קביעה כי תמ"א 38 לא מהווה חלק מהליכי התכנון שלה. לעמדת הוועדה המקומית תמ"א 38 מהווה חלק בהליכי התכנון של התכנית ומשכך יש לנטרל את השפעתה על המצב הקודם, גם לאחר פסק הדין האמור.

עוד טען שמאי המשיבה בתגובתו כי בעת בחינת תרומת פוטנציאל תמ"א 38 לשווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תמ"א 38 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020. דהיינו, קצת יותר משנתיים לאחר המועד הקובע. לא הייתה ודאות כי תאורך בעוד שתקופת הדחייה שנקבעה למימוש בהתחשב במרכיב המושע מחייבת יותר מאורכה אחת. באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א. כראיה, בדיון במועצה הארצית אשר נערך ביום 5.11.2019 נקבע כי המועצה הארצית החליטה לסיים את תוקפה של התמ"א בתאריך 1.10.2022 בהתחשב שהתמ"א במתכונתה הנוכחית אינה משיגה באופן מספק את מטרתה, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה. לעמדת המשיבה במצב בו לא מוארכת התמ"א תרומה הפוטנציאל היא אפסית.

לטענת השמאי יש להביא בחשבון את אי הוודאות לקבלת זכויות הבניה מכח התמ"א שתלויה בשיקול דעת והיתר מכוחה כפוף להליך של התנגדויות. זאת לעומת תכנית הרובע שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראות פקיעה מכאן שמימוש הזכויות מכוחה אינו מוגבל בזמן כמו במקרה של תמ"א 38. דהיינו, תכנית תא/3729א מקנה ודאות ואף האצה של הליכי הוצאת היתר ומפחיתה באופן משמעותי מאד את הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם.

לטענת המשיבה יש להביא בחשבון שלא כל בניין שנבנה לפני 1.1.1980 נדרש לחיזוק. יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה. בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38. בעניין זה הפנתה המשיבה ל**עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.** לטענת המשיבה במקרה הנדון כלל לא הוכח שהבניין זקוק לחיזוק וזכאי לקבלת זכויות התמ"א. במקרה כזה אין תרומה של פוטנציאל תמ"א 38.

עוד טענה המשיבה שאין בעובדה כי מדיניות הוועדה המקומית אפשרה בניה לפי תמ"א 38 כדי לתת ודאות שמדיניות זו תהיה בתוקף בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות בהתחשב בהליכי התנגדות. במצב בו תשתנה המדיניות או יתקבלו התנגדויות מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הוא אפס.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

לשיטת המשיבה במצב בו קיימים שלושה פקטורים נפרדים (התכללות התמ"א, בניין שלא זקוק לחיזוק ושינוי מדיניות) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הוא אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס. זאת לעומת תכנית הרובע שהקנתה זכויות בוודאות מלאה.

המשיבה הפנתה לשומות מכרעות בהן נקבעו ביחס לזכויות התמ"א מקדמי הפחתה שונים לסיכון ואי ודאות. מקדמי ההפחתה אינם מבוססים על נתוני שוק אלא על שיקול דעתם של השמאים. לטענתה ממוצע מקדמי אי הוודאות לזכויות התמ"א בשומות המכרעות שנערכו לפי פסק הדין הוא 0.78. לטענתה, יישום פסק הדין מחייב קביעת מקדם נמוך יותר. לטענתה התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 אינה הופכת את זכויות התמ"א לזכויות מוקנות. זאת ועוד, בחלק מהשומות המכרעות הובאה בחשבון תוספת קומה שניה טיפוסית על אף שזו מעולם לא אושרה בתחום תכנית תא/3616א ובבניה נמוכה בתכנית תא/3729א. בתגובה לשומת המבקשת קבע שמאי המשיבה כי מקדם ההפחתה בגין אי ודאות שיש ליחס לזכויות התמ"א, בשטח של 1.5 קומות, הוא 0.5.

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון תקופת דחיה שונה בשני מצבי התכנון. לטענתו במצב הקודם יש להביא בחשבון תקופת דחיה ארוכה בשנתיים ביחס לתקופת הדחיה במצב החדש. שכן הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו הליך ממושך בהרבה מהליך קידום בקשה מכח תכנית הרובע. שכן יש הבדל משמעותי בהליך קידום בקשה להיתר תואם תכנית, אשר מקודמת במסלול של רשות רישוי שהינו מסלול מהיר "מסלול ירוק" לבין בקשה להיתר שאינה תואמת תכנית או שדורשת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. בקשה להיתר מכח תמ"א 38 היא בקשה הנדונה בפני הוועדה המקומית כבקשה הכוללת הקלות שצריכה לעבור במסלול הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, זאת לאור סעיף 27 לתמ"א 38, לאחר בדיקת התנאים המקדימים. המבקש נדרש לפרסום בעיתונות, הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס ומשלוח הודעות לכל הבעלים והמחזיקים וכן לבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים. מדובר בהליך ממושך הכולל איתור הגורמים. לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה. רק לאחר קיום הוראות הסעיף נקלטת הבקשה. המהנדס מגיש חוות דעתו לוועדה המקומית והיא דנה בהתנגדויות ככל וקיימות. לפי סעיף 152(א) על החלטת הוועדה המקומית קיימת לנפגע זכות ערעור לוועדה המקומית בתוך 30 יום משהומצאה לו ההחלטה. משהוגש ערר לא ינתן היתר עד לקבלת החלטה בו. מן הידועות כי זמן דיון בוועדת ערר ארוך וממושך מהזמן הקצוב בחוק. על החלטת ועדת הערר הצדדים יכולים להגיש עתירה מנהלית ובקשה לעיכוב ביצוע.

לעומת זאת בקשה להיתר מכח תכנית הרובע נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תכנית הוא הליך מהיר ופשוט בהרבה. במקרה כזה אין צורך בפרסום להתנגדויות אלא בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או הצגת העתקי הודעות שנמסרו להם. בהעדר הסכמה מי שקיבל הודעה רשאי להגיש התנגדות תוך 15 יום. החוק והתקנות לא מקנים לו זכות ערר במקרה והתנגדותו תדחה ע"י רשות הרישוי.

בתגובה לשומת המבקשת הציג שמאי המשיבה תחשיב חלופי הכולל התחשבות בפוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, תוך יישום, לשיטתו, של העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין לויתן. להלן התחשיב-



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**מצב קודם (תמ"א 38)**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם ודאות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.0 | 0.5 | 140.93 |
| תוספת קומת גג חלקית | 140.93 | 1.1 | 0.5 | 77.51 |
| מרפסת גג | 140.93 | 0.3 | 0.5 | 21.14 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | | 239.57 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 23,000 |
| סה"כ | | | | ₪ 5,510,168 |
| מקדם דחיה (11.5 שנים, 6%) | | | | 0.5117 |
| שווי תוספת הבניה לבניין בשלמות | | | | ₪ 2,819,339 |
| שווי תוספת הבניה במצב הקודם מיוחסת לנכס הנדון (66/901) | | | | ₪ 206,522 |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.0 | 281.85 |
| תוספת קומת גג חלקית | 235.35 | 1.2 | 282.42 |
| מרפסת גג | 46.50 | 0.3 | 13.95 |
| הבלטת מרפסות | 235.35 | 0.5 | 117.68 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | 695.90 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 23,000 |
| סה"כ | | | ₪ 16,005,585 |
| מקדם דחיה (9.5 שנים, 6%) | | | 0.5750 |
| שווי תוספת הבניה לבניין בשלמות | | | ₪ 9,201,653 |
| שווי תוספת הבניה במצב החדש מיוחסת לנכס הנדון (66/901) | | | ₪ 674,154 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 674,154 |
| שווי מצב קודם | ₪ 206,522 |
| השבחה לנכס הנדון | ₪ 467,632 |

**הכרעה**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3729א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם ובאיזה אופן, ככל שמביאים אותן בחשבון.

הרציונל העומד בבסיס העמדה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם הוא כי בהתאם לפסיקה התגבשות ההשבחה מכח תמ"א 38 היא רק במועד מימוש בהיתר. בהתאם לכך נקבע כי במימוש בדרך מכר לא חל חיוב בהיטל השבחה. יוצא שביחס לתמ"א 38 בעת מימוש במכר לא חלה חבות בהיטל השבחה ובעת מימוש בהיתר חל פטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10). יחד עם זאת עקרונית מדובר בתכנית משביחה המהווה חלק מהמצב החדש אשר התגבשות ההשבחה בגינה תחול בעת היתר. כאשר מאושרת



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

תכנית מפורטת דוגמת תכנית תא/3729א לפני החלטה למתן היתר יש לחייב בגינה בהיטל השבחה ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 כיוון שההשבחה מכוחה טרם התגבשה.

ביום 16.10.2025 דן בית המשפט העליון במאוחד בעררים על פסקי הדין בעניין לויתן[10] וברק[11], זאת במסגרת **בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'**[12]. בית המשפט העליון דחה את העררים תוך שקבע כי-

**"בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההיפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".**

מאחר שמדובר בסוגייה משפטית, אשר נדונה והוכרעה ע"י בית המשפט העליון ביחס לתכנית דומה (תא/3616א), בחינת תרומת התכנית לשווי תערך תוך שתובא בחשבון השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם.

בחלקה הנדונה נערכו שתי שומות מכרעות בגין מימוש במכר של חלקות משנה 9 ו-10 בהן הובאה בחשבון השפעת תמ"א 38 במצב הקודם ונקבע בהן כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3729א.
בשומה מכרעת מיום 22.4.2020 נבחנה ההשבחה בגישת התועלת, תוך השוואה בין השטח האקוויולנטי במצב הקודם ביחס לשטח האקוויולנטי במצב החדש. במצב הקודם הובאה בחשבון תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית בשטח מחצית קומה. שטח קומה שהובא בחשבון הוא קונטור הכולל את מלוא שטח המרפסות. לקומת הגג יוחס מקדם שווי 1.15. לאחת הקומות המלאות יוחס מקדם סיכון 0.7. כן הובאה בחשבון הבלטת מרפסות חזיתיות בחריגה של 1.2 מ' כפי שמתאפשר עפ"י התקנות. תקופת הדחיה שיוחסה למצב הקודם 9.5 שנים.
במצב החדש הובאה בחשבון תוספת קומה וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות הנדרשות. שטח קומה שהובא בחשבון הוא קונטור כולל את שטח המרפסות החזיתיות בלבד. לקומת הגג יוחס מקדם שווי 1.2. כן הובאה בחשבון הבלטת מרפסות חזיתיות ועורפיות בחריגה של 1.6 מ' עפ"י הוראות התכנית. תקופת הדחיה שיוחסה למצב הקודם 10 שנים.

בשומה מכרעת מיום 7.12.2021 נבחנה ההשבחה בגישת ההשוואה. לצורך אומדן שווי מצב קודם נבחנו 5 עסקאות מבניינים ברחוב בארי 36-38 הכוללים מעלית וחניה, מרכיבים אשר נוטרלה השפעתם. לצורך אומדן שווי מצב חדש נבחנו 6 עסקאות מבניינים ברחוב בארי 39-47. בהסתמך על הנתונים האמורים נקבע ביחס למצב הקודם שווי מ"ר בנוי בסך 38,000 ₪ וביחס למצב החדש שווי מ"ר בנוי בסך 34,800 ₪.

[10] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.
[11] עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.
[12] אחת העוררות בעמ"נ 25955-11-22.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בשומות הצדדים נערכה בחינת ההשבחה בגישת התועלת. אני סבורה כי מדובר בגישה מתאימה יותר לבחינת ההשבחה במקרה הנדון, זאת בהתחשב במאפיינים השונים של הבניינים המצריכים נטרול מרכיבים אשר מקטינים את מהימנות התוצאה. זאת ועוד, על מנת לבסס תוצאה מובהקת יש צורך במסד נתונים בהיקף גדול דיו.

השומה המכרעת המוקדמת יותר, אשר נערכה ביום 22.4.2020, היא שומה ותיקה. ממועד עריכתה חלו תמורות באופן עריכת תחשיבי השומה אף על ידי אותו שמאי מכריע ואף באותה חלקה. לפיכך, אני בוחרת לערוך את התחשיב בהסתמך על יישום פסיקה עדכנית רלוונטית ובדומה לשומות מכרעות שערכתי בתחום תכניות הרובעים.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

הצדדים מסכימים כי החלופה המיטבית היא חיזוק ותוספת בניה על גבי הבניין הקיים. בשומת המבקשת הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת של שתי קומות טיפוסיות מלאות (345.05 מ״ר לקומה), בהתחשב בקונטור גג הכולל את מלוא שטח המרפסות וקומת גג חלקית בשטח מחצית קומה. זאת במקדם ודאות 1.0.

לטענת המשיבה אין להביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה עפ״י התמ״א, כי אם את תוספת הבניה שהיה מקובל להתיר בסביבת הנכס מכח התמ״א. בתחשיב המשיבה, המיישם לשיטתה את העקרון שבפסק דין לויתן, הובא בחשבון בשני מצבי התכנון שטח קומה של 281.85 מ״ר. דהיינו קונטור הכולל את מרפסות החזיתיות בלבד.

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. אני סבורה כי יש להביא בחשבון את התוספת שראה לנגד עיניו קונה סביר בהסתמך על היתרים שניתנו בבניינים בעלי מאפיינים דומים.

הצדדים מסכימים כי שטח קונטור הגג כולל מרפסות חזיתיות הוא 281.85 מ״ר. הבאתי בחשבון במצב הקודם תוספת בשטח זה וקומת גג חלקית, בשטח מחצית קומה, 133.79 מ״ר[13]. במצב החדש הבאתי בחשבון תוספת קומה וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות, 235.35 מ״ר.

הבאתי בחשבון מקדם 0.9 לזכויות התמ״א המגלם בין היתר רכיב אי ודאות גבוה יותר הנוגע להארכת תוקפה של התכנית. יצוין כי מימוש הזכויות בהתאם לתכנית תא/3729א מחייב הסכמה בשיעור רחב יותר ביחס לתמ״א 38, יחד עם זאת אינו מצריך פרסום ליידוע הציבור הנדרש במסלול תמ״א 38.

לא קיבלתי את עמדת הוועדה המקומית לפיה יש לייחס מקדם ודאות 0.5 לזכויות התמ״א במצב הקודם. אני סבורה כי קונה סביר הביא בחשבון ברמת ודאות גבוהה פוטנציאל להתחדשות עירונית. לטעמי השוק הביא בחשבון שככל והתמ״א במתכונתה תפקע היא תוחלף בתכנית התחדשות אחרת. יצוין כי בשומה המכרעת מיום 22.4.2020 התייחסות השמאי המכריע לסוגיה. להלן:

״הובא בחשבון שיעור היוון דומה, 6%, בהתאם לשתי התכניות. בסעיף 29 לתמ״א 38 נקבע כי תוקפה ל-5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית. לאחרונה התבשרנו כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה לא לחדש את תוקפה של תמ״א 38 מעבר לשנת 2022. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3729א לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ״א. גם כיום, אין ציפייה כי עם תום תוקפה של התמ״א יוותר חלל ריק. מטרת התמ״א היא חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל

[13] 133.79 מ״ר= 14.27- 2/ 296.12 מ״ר.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פיתרון דומה".

באשר לטענה כי לא הוכח שהבניין זקוק לחיזוק, כטענת שמאי המבקשת, עבור העיריה נערכה חוות דעת ע"י המהנדס ישראל דוד, לפיה יש להביא בחשבון שכל הבניינים שהוקמו לפני שנת 1980 אינם עומדים בת"י 413 ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם.

<u>מקדם שווי קומת הגג</u>

קיבלתי את עמדת המשיבה שמקדם השווי הראוי לקומת הגג הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות מכרעות שערכתי בתחומי הרובע.

<u>עלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן</u>

תוספת בניה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%. בשומת המשיבה נקבע ערך המשקף הפחתה בשיעור של 8%[14]. בתגובה לשומת המשיבה הפנה שמאי המשיבה לשומות מכרעות בהן נקבעה הפחתה בשיעור 10% וכן לחוות דעת שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד, מטעם הוועדה המקומית, לאומדן עלות עודפת ביחס לארבעה בניינים שונים. בחוות הדעת נקבעה עלות התאמה מקסימלית לפי 370 ₪ למ"ר תוספת. לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות. מדובר על חוות דעת אשר נערכו מטעם הוועדה המקומית. כמו כן, מדובר על חוות דעת שנערכו לבניינים ספציפיים עם היקפי בניה שונים, בהסתמך על חישובים סטטיים, דוחות קרקע ונגישות לאותם בניינים. בחוות הדעת לא ניתן מענה מלא לכל העלויות הישירות. זאת ועוד, לא הובאו בחשבון עלויות תקורה ובצ"מ וכן עלויות התאמה של חיבור בינוי חדש לקיים. לא הובא בחשבון שתוספת לבניין קיים סביר שתגרום נזקים לגינה, לחיפוי ולגדרות אותם יהיה צורך לתקן. כמו כן, לא הובא בחשבון שבינוי בבניין מאוכלס מאריך את משך העבודות.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תוספת הבניה החדשה היא של דירות חדשות בקומה חדשה ולא הרחבת דירות קיימות. לעמדתי במועד הקובע קונה סביר של דירה בתחום הרובע מביא בחשבון הפחתה ממוצעת בשיעור של כ-20% משווי תוספת הזכויות, זאת ביחס לבינוי במגרש ריק ופנוי. כך קבעתי בשומות קודמות שערכתי לתכניות הרובעים. אני סבורה כי במימוש בדרך מכר יש לנקוט בגישה זהירה ובהעדר אומדן ספציפי, יש להביא בחשבון את שיעור ההפחתה המקסימלי אשר מביא בחשבון קונה סביר, בהתחשב בסיכון הכרוך בפרויקט שכזה. כל בניין ומאפייניו, כל בניין ומגבלותיו.

שיעור ההפחתה האמור מגלם לטעמי את כלל ההפחתות הנדרשות לרבות מטרדים בתקופת הבנייה ופונקציונליות פחותה.

<u>כופר חניה</u>

תשלום כופר חניה רלוונטי לשני מצבי התכנון.

[14] 8% =23,000/25,000 -1.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנה. לטענת המשיבה יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 11.5 שנים במצב הקודם ולתקופה של 9.5 שנים במצב החדש.

אני סבורה כי קונה סביר מביא בחשבון תקופת דחיה דומה בשני מצבי התכנון. אמנם במימוש תואם תכנית הליך הרישוי מהיר יותר, כטענת המשיבה, יחד עם זאת מימוש הזכויות מכוחה מצריך הסכמה מלאה, בעוד שבמימוש מכוח תמ"א 38 שיעור ההסכמה הנדרש נמוך יותר.

במקרה הנדון מדובר בבניין ותיק. הבניין בן 61 שנה במועד הקובע. הבניין רשום כבית משותף וכולל 16 דירות. אין בבניין דירות גג ולא קיימת חניה ומעלית נוסעים. התכנית מאפשרת תוספת קומה וקומת גג חלקית. במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו בשימוש ביחידות הקיימות. לאור האמור, אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6%, בשני מצבי התכנון.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

החלק היחסי שיוחס לחלקת המשנה נשוא השומה הוא 66/901 חלקים, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, כבשומות הצדדים.

<u>ערכי שווי</u>

קיבלתי את הערך שנקבע בשומת המבקשת, 25,000 ₪ במועד הקובע. ערך זה תואם ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה.

## 10. תחשיב השומה

**תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס**

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם וודאות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.00 | 0.9 | 253.67 |
| קומה גג חלקית | 133.79 | 1.20 | 0.9 | 144.49 |
| מרפסת גג | 148.06 | 0.30 | 0.9 | 39.98 |
| **שטח אקוויוולנטי מצב קודם** | | | | **438.13** |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם וודאות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 281.85 | 1.00 | 1.0 | 281.85 |
| קומה גג חלקית | 235.35 | 1.20 | 1.0 | 282.42 |
| מרפסת גג | 46.50 | 0.30 | 1.0 | 13.95 |
| **שטח אקוויוולנטי מצב חדש** | | | | **578.22** |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**סיכום**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 140.09 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 25,000 |
| מקדם בינוי חדש על ישן | 0.8 |
| מקדם דחיה (10 שנים, 6%) | 0.5584 |
| השבחה מלאה לבניין בשלמות | ₪ 1,564,461 |
| **השבחה לחלק הנישום (66/901)** | ₪ **114,600** |

**11. שומה**

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בהתחשב בפסק דין בית המשפט המחוזי לפיו יש להתחשב בהשפעת תמ״א 38 על שווי המצב הקודם ולנטרל את מסמכי המדיניות, כדלקמן-

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תא/3729א | 17.6.2018 | ₪ 114,600 | ₪ 57,300 |

הערכים לעיל יוצמדו עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**

**שמאית מכריעה**






**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**