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

תאריך: 4 פברואר, 2026
מינוי: 2113-2025
מספרנו: מכרעת.775

לכבוד

המבקשת	המשיבה
גב' חפר מריון	הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין	ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מתוקנת להיטל השבחה[1]

גוש 6959 חלקה 45 (חלק)

רחוב סוקולוב 91, 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 ברוך דוד, מיום 25 יולי 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 20 יוני 2025.

עמדת המבקשת, גב' חפר מריון, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' שולי קרגולה, מיום 21 אוקטובר 2025.

ביום 9 דצמבר 2025 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/3616א. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 13.1.2026.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 24.1.2018, מועד תחילת תכנית תא/3616א, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות.

[1] תיקון טעות סופר בשומה שנערכה ביום 14.1.2026 בעניין חלק יחסי בהשבחה.

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:	6959
חלקה:	45 (חלק)
שטח החלקה בשלמות:	450 מ״ר
כתובת:	רחוב סוקולוב 91 פינת רחוב עובדיה הנביא 9, תל אביב
מהות הנכס:	דירת מגורים ותיקה בבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הצפוני של רובע הצפון הישן של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 30 וה-40 של המאה הקודמת מצפון לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-3 קומות.

רחוב סוקולוב מהווה רחוב חד סיטרי, מדרום לצפון. תחילתו ברחוב ארלוזורוב בדרום וסופו ברחוב ישעיהו בצפון. רחוב עובדיה הנביא מהווה רחוב חד סטרי, ממערב למזרח. תחילתו ברחוב יחזקאל במערב וסופו ברחוב סוקולוב במזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 45 בגוש 6959 בשטח קרקע של 450 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית עם פינה דרום מזרחית קטומה. החלקה פינתית ולה חזית מזרחית בת כ- 24 מ׳ לרחוב סוקולוב וחזית דרומית בת כ- 17 מ׳ לרחוב עובדיה הנביא. פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. במרתף מקלט. הבניין כולל 11 דירות. בקומת הקרקע 2 דירות ובקומות א׳-ג׳ 3 דירות בכל קומה. הבניין בנוי בחצאי מפלסים. הבניין ללא מעלית נוסעים וללא חניה בתחום החלקה.

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה מהווה דירת מגורים עורפית הממוקמת בקומה השנייה של הבניין, לדירה שני כיווני אוויר: צפון ומערב. עפ״י תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף הדירה בשטח של 56.72 מ״ר[2].

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 58

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 מיום 4.1.1940.

[2] הבניין טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים. התשריט מיום 13.6.2023.

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

התכנית סווגה את החלקה באזור דירות I. באזור זה תותר בנייה בשיעור של 35% לקומה על מגרש מינימלי בשטח של 500 מ״ר. מותרות 3 קומות לא כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. צפיפות לפי 9 יח״ד למגרש מינימלי.

6.1.2 תוכנית מס׳ 76

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8.2.1951.

התוכנית מתירה לבנות תוספת דירת גג על גג בית בן שלוש קומות ברחובות שבהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ׳ ועל הגג של כל בית בן שתי קומות ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ׳. התוספת על גגות בניינים ללא קומת עמודים. דירת הגג בשטח 54 מ״ר או 33%, לפי הגבוה, לא כולל שטח חדר המדרגות.

6.1.3 תוכנית מס׳ 286

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.2.1952.

התוכנית קובעת כי לא תאושר בנייה על מגרש בשטח קטן מ-500 מ״ר, למעט על מגרש קיים לפי פרצלציה שאושרה לפני תחילת תוכנית מס׳ 58. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנייה על מגרש הקטן משטח מגרש מינימלי. בסמכותה להתנות זאת בבנייה בקירות משותפים.

6.1.4 תכנית מס׳ 1680

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

התכנית 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 שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.1.5 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 ששטחם בין 350 מ״ר ל- 500 מ״ר ברחובות ברוחב 10 מ׳ ויותר, שיעור הבנייה לקומה לא יעלה על 40%. שיעור הבנייה הכולל המותר הוא 146% בחלוקה ל-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. קווי בניין- צדדי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳. שטח הבניה המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה.

6.1.6 תכנית מתאר ע׳

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

6.1.7 תכנית מתאר מקומית ג׳

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

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'.

6.1.8 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.

6.1.9 תכנית מתאר ע' 1 - מרתפים

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:

א. רישיון מס' 392 מיום 28.7.1953, להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף. במרתף מקלט וחסר הסקה. בקומת העמודים דירה בת חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א'-ג' 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה. בגג חדר כביסה.

ב. רישיון מס' 686 מיום 4.11.1953, לשינויים פנימיים בקומת העמודים.

להלן שטחי הבניה:

מרתף	36.76 מ"ר (מקלט ומחסן)
קרקע	103.29 מ"ר ו- 14 מ"ר גזוזטראות
קומות א'-ג'	158.88 מ"ר ו- 41 מ"ר גזוזטראות בכל קומה
גג	20.79 מ"ר (מדרגות וחדר כביסה)

6.2 מצב חדש

6.2.1 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

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

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

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 ינתן 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.

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 12.7.2007 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

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

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 הבניה מכח 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.

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.

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

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.

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 ממבקשת 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' 301 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית. עפ"י נספח העיצוב החלקה במרקם בנוי לשימור בו יותר גובה של עד 8 קומות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס' 3616א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית 3616א'.

6.2.3 תכנית מתאר תא/3616א - תכנית רובע 3

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018.
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 בניה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות 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 בניה על הקיים.
הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה-
חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

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.
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 2 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 מבניהם. 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.

נסיגות- במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. שאר החזיתות של קומות

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

	התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.
הוראות לקומת גג-	תכסית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגות שלעיל. 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.
מרחבים מוגנים-	במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול מגרש צידי ו- 3 מ׳ מגבול אחורי בתנאים.
צפיפות-	מספר יח״ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית בהיתר. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע״פ חלוקת סה״כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית.
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18 ספטמבר 2025, עולה כי חלקה 45 בגוש 6959 בשטח של 450 מ״ר. החלקה בבעלות חברת פינת עובדיה 9 בתל אביב בע״מ, בשלמות.
החלקה בחכירה של מס׳ חוכרים, בין היתר, בחכירה של חפר מריון, על חלק מהמקרקעין. החכירה נרשמה ביום 23.11.2005. תקופת החכירה 999 שנה. אין הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה.

7.2 הסכם מכר

עפ״י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 9 אפריל 2025, נמכרו הזכויות בנכס הנדון הידוע כגוש 6959 חלקה 45 דירה מס׳ 8, תמורת סך של 2,850,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א	24.1.2018	545,772 ₪	לא חלה השבחה

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' תא/3616א לשווי הנכס

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	180	1.0	180.0
תוספת קומת גג חלקית	125	1.2	150.0
מרפסת גג	55	0.3	16.5
תוספת שטח אקוויוולנטי			**346.5**

תוספת שטח אקוויוולנטי	346.5 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
סה"כ	8,662,500 ₪
עלות עודפת לתוספת לבניה קיימת (305 מ"ר* 370 ₪)	(112,850 ₪)
כופר חניה (4 מקומות* 48,316 ₪)	(193,264 ₪)
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)	0.75
השבחה לבניין בשלמות	6,267,289 ₪
השבחה לנכס הנדון (57/654.55)	**545,772** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאית המבקשת סבורה כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, בין היתר בהתחשב בכך ששווי הנכס במצב החדש נמוך משווי הנכס, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

מצב קודם (תמ"א 38)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת 2 קומות	368	1.0	0.75	276.0
תוספת קומת גג חלקית	92	1.2	0.75	82.8
מרפסת גג	92	0.3	0.75	20.7
תוספת שטח אקוויוולנטי מצב קודם				379.5
שווי מ"ר מבונה				25,000 ₪
סה"כ				9,487,500 ₪
עלות התאמה חדש על קיים (616.54 מ"ר* 1,200 ₪)				(739,848 ₪)
כופר חניה (7 מק'* 48,316 ₪)				(338,212 ₪)
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)				0.66506
שווי תוספת הזכויות לחלקה בשלמות				5,592,758 ₪
חלק יחסי של הדירה נשוא השומה (0.08556)				478,492 ₪

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

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	184	1.0	184.0
תוספת קומת גג חלקית	121	1.2	145.2
מרפסת גג	63	0.3	18.9
תוספת שטח אקוויוולנטי מצב חדש			348.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
סה"כ			₪ 8,702,500
עלות התאמה חדש על קיים (616.54 מ"ר* 1,200 ₪)			(₪ 739,848)
כופר חניה (4 מק'* 48,316 ₪)			(₪ 193,264)
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)			0.66506
שווי תוספת הזכויות לחלקה בשלמות			₪ 5,167,087
חלק יחסי של הדירה נשוא השומה (0.08556)			₪ 442,074

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

תרומת אישור תכנית מס' 3616א לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

שמאית המבקשת סבורה כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. התכנית לא מגדילה את זכויות הבניה ביחס למצב התכנוני שקדם לה.

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, נקבע כי בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א, בדרך של מכר, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. זאת בניגוד לנקבע בהחלטה ב**ערר (תא) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**, עליה נסמכה המשיבה.

שמאית המבקשת הפנתה לפסק 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 שמאית המבקשת, בשנת 2022 הוגשה בקשה בבניין הנדון לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ותוספת בניה לפי תמ"א 38. טרם התקבל היתר בניה.

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

היקף תוספת הבניה

שמאית המבקשת סבורה כי השימוש הטוב והיעיל, בשני מצבי התכנון, הוא תוספת לבניין הקיים. תרומת המחוברים הקיימים זהה בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם בהתאם להוראות תמ"א 38 במקרה של תוספת בניה ניתן להוסיף 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח כל אחת משתי הקומות הטיפוסיות, ללא חדר מדרגות, הוא כ- 184 מ"ר, שטח קומת הגג החלקית 92 מ"ר ושטח מרפסת הגג 92 מ"ר, מלוא פוטנציאל תוספת זכויות הבניה במצב הקודם הובא בחשבון במקדם ודאות 0.75. בדיון שהתקיים בפני ציינה השמאית כי ממועד הפקדת תכנית הרובע הוודאות להגדלת זכויות לצורך התחדשות עירונית הייתה מוחלטת. לטענתה, האדם הסביר ראה לנגד עיניו משנת 2005, מועד תחילת התמ"א, רק התעצמות של הזכויות.

במצב החדש מתאפשרת תוספת קומה בהתאם לקונטור הגג בשטח 184 מ"ר. הובאה בחשבון קומת גג חלקית, בהתאם לנסיגות הנדרשות, בשטח 121 מ"ר ומרפסת גג בשטח 63 מ"ר.

מקדם שווי לקומת הגג

בשני מצבי התכנון קומת הגג הובאה בחשבון במקדם שווי 1.2 ומרפסת הגג במקדם שווי 0.3.

עלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן

בשומת המבקשת הובאו בחשבון עלויות חיזוק והתאמה בסך 739,848 ₪, לפי 1,200 ₪ לכל מ"ר בנוי (616.54 מ"ר), זאת בשני מצבי התכנון.

כופר חניה

שמאית המבקשת הביאה בחשבון תשלום כופר חניה, במצב הקודם, עבור 7 מקומות חניה ובמצב החדש, עבור 4 מקומות חניה, זאת לפי 48,316 ₪ למקום חניה, כבשומת המשיבה.

דחיה למימוש

שמאית המבקשת סבורה כי יש להביא בחשבון, תקופת דחיה בת כ- 7 שנה בשיעור היוון 6%, למימוש הזכויות, זאת בשני מצבי התכנון. בחלקה הוגשה בשנת 2019 בקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בניה. טרם התקבל היתר.

החלק המיוחס לנשוא השומה

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק המיוחס לנכס נשוא השומה הוא 56.72/662.96 חלקים, זאת בהתאם לחלק היחסי בכלל שטח הבניה עפ"י טבלת השטחים בתשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף אשר טרם נרשם.

ערכי שווי

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

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. היא מאפשרת תוספת קומה מלאה, תוספת קומת גג חלקית ומרפסת גג, זאת על הבניין הקיים. לא הובאה בחשבון הרחבה של הקומות הקיימות.

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

<u>היקף תוספת הבניה</u>

שמאי המשיבה סבור כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת לבניין הקיים, זאת בשונה מהנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה ביום 16.2.2020 בגין בקשה למידע מוקדם של דירה בחלקה הנדונה (להלן: "שומה מכרעת קודמת"). לטענת השמאי על השומה המכרעת הוגש ערר בין היתר בנוגע לקביעה כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה מחדש.

במקרה הנדון מתאפשרת תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות הנדרשות. בהתחשב בשטח חדר מדרגות של 14.6 מ"ר, הביא בחשבון שמאי המשיבה כי השטח הסחיר לתוספת קומה מלאה הוא 180 מ"ר. שטח סחיר לקומת הגג החלקית הוא 125 מ"ר ושטח מרפסת הגג הוא 55 מ"ר.

בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי בכל מקרה אין להביא בחשבון אפשרות לתוספת 2.5 קומות המצב הקודם, מכוח התמ"א. שכן, מדיניות בחינת בקשות להיתר בניה הייתה לתוספת קומה וקומת גג חלקית בלבד. מקדם הוודאות שיוחס בשומת המבקשת לזכויות התמ"א גבוה בהתחשב שהתמ"א עמדה לפוג במועד הקובע וההתכנות למימושה שאפה לאפס. זאת ועוד, זכויות תמ"א מותנות לעומת זכויות מכוח תכנית תא/3616א שהן מוקנות. הליך אישור מימוש זכויות התמ"א בהיתר כפוף להתנגדויות ולשיקול דעת בניגוד להליך אישור הזכויות מכוח תכנית תא/3616א.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

מקדם השווי הראוי לקומת הגג 1.2 ולמרפסת הגג 0.3. התכנית מאפשרת קומת הגג בגובה עד 3.4 מ' ממפלס רצפת הגג. מקדם השווי מגלם בין היתר את היוקרה של דירת הגג ואת האפשרות להקמת בריכת שחיה בגג.

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה לתוספת השטח בסך 112,850 ₪, לפי 370 ₪ למ"ר. בנספח א' להחלטה בערר בעניין לויתן אדיב ציינה ועדת הערר שאת עלויות ההתאמה ראוי לבסס באופן שמאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך כלשהו, לדוגמה כאחוז מעלות הבניה. השמאי התבסס על חוות דעת הנדסיות[3] לאומדן עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה שנערכו עבור המשיבה. חוות הדעת נערכו ע"י מהנדס ל-4 טיפוסי בנייה שונים ומהן עולה כי עלות עודפת למ"ר תוספת בניה היא בסך 152-373 ₪ למ"ר. חוות הדעת שנערכה לנכס ברחוב גוש חלב 10 נערכה עבור תוספת שטח של קומה וקומת גג חלקית. לפיכך, אימץ שמאי המשיבה את העלות העודפת בחוות הדעת, 370 ₪ למ"ר. לטענת שמאי המשיבה עלות חיזוק תורמת לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות מכאן שאין להביא בחשבון הפחתה של עלות חיזוק הבניין הקיים.

<u>כופר חניה</u>

בתחשיב המשיבה הובא בחשבון כופר חניה בסך 193,264 ₪, עבור 4 מקומות חניה.

[3] 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

<u>דחייה למימוש</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה 0.75 המגלם דחייה לתקופה בת 5 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתחשב במרכיב המושע. במועד הקובע הבניין בן כ-65 שנה. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו. הבניין מצריך חיזוק. הבניין אינו רשום כבית משותף. מדובר בתוספת בניה על הגג המהווה רכוש משותף. התכנית מוסיפה זכויות בניה משמעותיות. תוספת הזכויות מהווה תמריץ למימוש הפרויקט. צורת החלקה נוחה ומאפשרת בינוי רגולרי.

לטענת שמאי המשיבה, ככל שמביאים בחשבון את פוטנציאל תוספת הזכויות מכוח התמ"א במצב הקודם, אין לקבוע תקופות דחיה דומות בשני מצבי התכנון. שכן בתמ"א 38 הזכויות אינן מוקנות וכפופות להליכי רישוי והתנגדויות. בעוד לטענתו, תכנית רובע 3 מקנה זכויות קונקרטיות וללא כל התניה.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק המיוחס לנכס נשוא השומה הוא 57/654.65 חלקים, זאת בהסתך על השטח בתכנית ההיתר. בשומה מכרעת קודמת הובא בחשבון כי סה"כ השטח הדירתי הבנוי בבניין הוא 654.65 מ"ר כולל שטח המרפסות. לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון חלק יחסי לפי תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף, כפי שהביאה בחשבון שמאית המבקשת. הנכס רשום בפנקס הזכויות ועדיין לא נרשם כבית משותף.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. זאת בהסתמך על נתוני השוואה הבאים:

א. חילוץ ממחירי דירות חדשות בסביבה-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
23.1.2018	אשתורי הפרחי 8	6214/557	125	₪ 2,620,000	₪ 49,434
3.1.2018	אמסטרדם 4	6214/294	110	₪ 3,200,000	₪ 53,333
25.2.2018	שלמה המלך 93	6215/202	78	₪ 4,150,000	₪ 53,205
7.1.2018	עמוס 33	6957/80	53	₪ 2,650,000	₪ 50,000
16.1.2018	עמדן יעקב 6	6957/147	85	₪ 2,160,000	₪ 50,824
26.7.2017	שלמה המלך 87	6215/199	148	₪ 7,403,000	₪ 50,000
6.4.2017	אשתורי הפרחי 9	6957/198	69	₪ 4,520,000	₪ 65,500
שווי ממוצע מ"ר בנוי					₪ 53,185

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שלמה המלך 99	6215/205	₪ 25,000
עמנואל הרומי 19	6214/522	₪ 25,000

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

בזל 26	6214/367	₪ 25,000
שלמה המלך 55	6903/47	₪ 26,000
הבשן 4	6214/37	₪ 25,000
יהושוע בן נון 31	6214/467	₪ 25,000

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המשיבה אין 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 ישירות בתכנית הנדונה. 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. בהחלטה נקבע כי הזכויות מכוח תכנית תא/3616א מוקנות וההשבחה בגינה מתגבשת בעת אישורה, בעוד שהזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות בעת מתן היתר והוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה.

ג. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם. ההשבחה מכוח התמ"א מתגבשת בעת מתן ההיתר. מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מנהלית המתווה את שיקול הדעת למתן היתר מכוח תמ"א 38. מדיניות ניתן לשנות. אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמסמכי המדיניות עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה לפיה כאשר לשם מימוש זכות במקרקעין נדרש הליך של הקלה והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא מועד אישורה. כך גם בעניין השבחה.

ב**עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**, פסק בית המשפט המחוזי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תמ"א בהערכת שווי החלקה במצב הקודם מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח התמ"א. ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב הקודם. בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם יש להתחשב בזכויות הבניה על פי התכניות המפורטות.

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 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 לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה בעת מכר.

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

ד. בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון את מסמכי המדיניות בעת אומדן שווי המצב הקודם.

ה. ניתן להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

לטענת שמאי המשיבה ארבעת העקרונות הראשונים לעיל תואמים את החלטת ועדת הערר ואת עמדת המשיבה. העקרון החמישי מנוגד להחלטת ועדת הערר, לעמדת היועמ"ש ולעמדת הוועדה המקומית.

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

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[4] שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מצב קודם. בר"מ[5] על פסק הדין נדחה בהמלצת בית המשפט העליון וזאת לאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור.
פסק הדין 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[6] ולפסיקה בבית המשפט המחוזי[7] 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**ערע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"** וכן התייחסות **לבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה** 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.

ב**עמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** נקבע כי התוספת השלישית מעניקה פטור מהיטל השבחה רק כאשר מדובר על היתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה מכוחה. לא ניתן לראות, לא לצורך הליכי רישוי ולא לצורך הליכי היטל השבחה, בקשה להיתר שהוגשה מכוח תכנון קיים כאילו הוגשה לפי תמ"א 38. לטענת שמאי המשיבה פועל יוצא של הקביעה האמורה היא שבהכרח לא ניתן להכיר בזכויות התמ"א כחלק מהמצב הקודם, עוד טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.

ככל שיקבע כי יש להביא בחשבון את פוטנציאל התמ"א במצב הקודם, אזי יש להביא בחשבון שמבחינה שמאית, במועד הקובע תמ"א 38 עמדה לפוג. לפיכך, לטענת השמאי, תרומתה של תמ"א לשווי במועד הקובע אפסית. על אף האפשרות הקיימת שלפיה המועצה הארצית רשאית להאריכה לתקופה נוספת, היה יותר מסביר להניח כי היא תוארך לתקופה קצרה או כלל לא תוארך. לראיה, בהחלטה שהתקבלה במועצה הארצית בשנת 2019 בנוגע להארכת התמ"א, הובהרה הבעייתיות הרבה שקיימת בתכנית והתכנית הוארכה בשנתיים בלבד. בדיום שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי

[4] עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה.
[5] בר"מ 6512/21.
[6] בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה; רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/12 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון.
[7] עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ ואח'.

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

התמ"א היא תכנית זמנית. במקור תוקפה היה חמש שנים בלבד. לא ניתן היה להניח כי היא תוארך לנצח. היה לחץ להפסיק תחולתה. כראיה הארכה האחרונה הייתה, כאמור, לשנתיים.

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.

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 תכנית מפורטת דוגמת תכנית תא/3616א' לפני החלטה למתן היתר יש לחייב בגינה בהיטל השבחה ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 כיוון שההשבחה מכוחה טרם התגבשה.

בעשרות שומות מכרעות שערכתי בתחום הרובע קבעתי, ביחס לבניינים אשר עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38, שבהתחשב בכך שתכנית תא/3616א' הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לראות בהוראות תכנית תא/3616א' החלה עליהם, הוראות מכח תמ"א 38. ציינתי שאני סבורה שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א בעת מכר, זאת לבטח כשהתכנית המפורטת אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ"י התמ"א.

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה ב**ערר (ת"א) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגייה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמציית את החיוב בהיטל השבחה, תכנית תא/3616א' מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

על ההחלטה בערר לויתן אדיב הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**. ביום 8 ינואר 2024 ניתן פסק הדין, בו נקבע כי סעיף 19(ב) לחוק התכנון והבניה אינו מעניק פטור בעת מכר דירה שחלה עליה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א. עוד נקבע כי תכנית מס' תא/3616א קונקרטית ומסוימת, יוצרת ודאות עקרונית ומקנה זכויות בניה. מכאן שההשבחה מתגבשת בעת אישורה ויש לחייב בגין אישורה בהיטל השבחה בעת מכר, זאת בניגוד לתמ"א 38 שהזכויות לפיה מותנות. עוד נפסק כי תמ"א 38 איננה חלק מהליכי התכנון הכרוכים[8] בתכנית תא/3616א, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת מצב קודם. נקבע כי השמאי צריך לקבוע מקדמים ביחס

[8] כלשון בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

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

לעליית הערך שיצרה התמ"א. דהיינו, לא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה, חוסר ודאות בפן הקנייני והתכנוני. השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה, ככל שקיימת. לבסוף נקבע כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב מצב קודם.

יצוין כי ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגייה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי הזכויות מכח תכנית מס' 9988 הן זכויות צפות המתגבשות עם מתן ההיתר. עוד קבעה שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

על ההחלטה בערר אהרון ברק הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.** ביום 11.3.2025 ניתן פסק הדין בו אומצה קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038.

ביום 16.10.2025 דן בית המשפט העליון במאוחד בעררים על פסקי הדין בעניין לויתן וברק, 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'**[9]. 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 ביחס לאותה תכנית ממש, בפסק הדין בעניין לויתן, ערכתי תחשיב שמטרתו בחינת תרומת התכנית לשווי תוך שהבאתי בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם.

אני סבורה שהתחשיב שערכתי תואם את הכרעת בית המשפט המחוזי ביחס לאותה התכנית.

[9] אחת העוררות בערר 403/17.

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

<u>היקף תוספת הבניה</u>

הצדדים מסכימים כי החלופה המיטבית היא חיזוק ותוספת בניה על גבי הבניין הקיים. זאת בניגוד לנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה בחלקה. כאמור בשומה המכרעת האמורה, בשנת 2019 הוגשה ביחס לבניין הנדון בקשה להיתר לחיזוק ולתוספת בניה. הבקשה לא אושרה, בין היתר בהתחשב בתוספת בניה בחריגה מקווי הבניין וסגירת מרפסות בקומת הקרקע בסגירה קשיחה החורגת מקווי בניין. בחנתי ומצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון השימוש המיטבי הוא חיזוק ותוספת לבניין הקיים. אני סבורה כי את הצורך בהסדרת הבינוי הקיים להיתרים יש להביא לידי ביטוי בתקופת הדחיה למימוש הזכויות שתובא בחשבון.

מהות ההשבחה שייחסתי לתכנית תא/3616א היא הגדלת מרכיב הוודאות. 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/3616א מחייב הסכמה בשיעור רחב יותר ביחס לתמ"א 38, יחד עם זאת אינו מצריך פרסום ליידוע הציבור הנדרש במסלול תמ"א 38.

בהתאם לפסק הדין בעניין לויתן אדיב אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות. לפיכך, הבאתי בחשבון במצב הקודם תוספת קומה מלאה בשטח של 180.5 מ"ר ומעליה תוספת קומת גג חלקית, בשטח מחצית קומה. במצב החדש הבאתי בחשבון תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בשטח 126 מ"ר, בהתאם לנסיגה שנקבעה בתכנית תא/3616א.

<u>מקדם שווי קומת הגג</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים 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.

בהחלטה בערר בעניין לויתן קיימת התייחסות לעלויות עודפות בעת **הרחבת דירות קיימות** ונקבע כי הגישה הנכונה לאומדן עלויות ההתאמה היא לא בדרך של גילום עלויות עלום אלא "כסיכום של כלל העלויות הנדרשות להתאמת הדירה על חלוקתה, לתוספת הבניה האופציונלית, לרבות הזזת חדרים "רטובים" (של מטבח, חדרי רחצה וחדרי שירותים) בסמיכות לקיר חיצוני, שינויים במערכות תשתיות פנימיות של מים, קולחין, ביוב וחשמל, אשר בדירות ותיקות עשויים לכלול החלפה מלאה של מערכת צנרת ברזל, פתיחה וסגירה של מחיצות, החלפת אריחי ריצוף וצביעת קירות, תכנון פנים מחודש הנדרש לצורך חלוקה ראויה עבור שימוש בהשלמה של תוספת הבניה המבוקשת, המחייבת עלויות הריסה ובניה מחדש בתוך הדירה וכד', את עלויות ההתאמה אין לחשב על סמך מומחיותו של השמאי אלא, באופן פרטני לכל דירה, על בסיס מחירונים מוכרים הניתנים לבקרה כגון "מחירון דקל לשיפוצים ותחזוקה" ודומים לו".

בשומת המשיבה נקבעה עלות התאמה לפי 370 ₪ למ"ר תוספת. שמאי המשיבה התבסס על חוות דעת מהנדס מטעם הוועדה המקומית לאומדן עלות עודפת ביחס לארבעה בניינים שונים וקבע עלות עודפת לפי חוות דעתו בבניין בו לעמדתו תוספת בניה דומה למקרה הנדון. לא מצאתי כי ניתן להסתמך על

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

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 בקומות חדשות 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.

<u>כופר חניה</u>

תשלום כופר חניה רלוונטי לשני מצבי התכנון.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של חמש שנים למימוש הזכויות ואילו בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים.

מדובר בבניין ותיק בן כ- 65 שנה במועד הקובע. הבניין אינו רשום כבית משותף וכולל 11 דירות. בבניין לא קיימת חניה ומעלית נוסעים. התרשמתי כי תוספת מעלית אפשרית ללא פגיעה בשטח הדירות הקיימות.

כאמור, חלק מהבניה בקומת הקרקע חורגת מקווי הבניה המותרים. במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו בשימוש ביחידות הקיימות. הגורמים המתוארים לעיל צפויים לגרום לעיכוב במימוש הזכויות. בבניין הנדון הוגשה בשנת 2019 תכנית לחיזוק ולתוספת בניה ולא התקבלו התנגדויות. התכנית כאמור לא אושרה בהיותה לא תואמת את הוראות התכנית. לאור האמור, אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון את תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, 7 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

הצדדים חלוקים באשר לחלק היחסי שיש לייחס לדירה הנדונה בהשבחה. אין מחלוקת כי החלק היחסי המיוחס צריך להיות שטח הדירה ביחס לכלל השטח הבנוי בבניין, למעט הרכוש המשותף. גם אין מחלוקת באשר לשטח הדירה, כ-57 מ"ר. המחלוקת נוגעת להיקף השטח הבנוי. בשומת המשיבה הובא בחשבון השטח שנמדד ע"י השמאי המכריע בשומה המכרעת הקודמת, 654.65 מ"ר. שמאית המבקשת נסמכה על תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף אשר טרם נרשם, 662.96 מ"ר. הפער בין הצדדים מתבטא בסך של 8.31 מ"ר. בחנתי את התשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף אל מול תשריטי ההיתרים ומצאתי כי בחלקת משנה 1 תוספת בניה בשטח של כ-8.3 מ"ר, בפינה הדרום

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

מזרחית, אשר לא נמצא לה היתר. לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. החלק שייוחס לנשוא השומה בהשבחה הוא 56.72/654.65 (8.66%).

ערכי שווי

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

10. תחשיב השומה

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה רביעית	180.5	1.0	0.9	162.45
קומה גג חלקית[10]	83.0	1.2	0.9	89.59
מרפסת גג	97.5	0.3	0.9	26.33
סה"כ				**278.34**

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה רביעית	180.5	1.0	1.0	180.50
קומה גג חלקית	125.6	1.2	1.0	150.72
מרפסת גג	54.9	0.3	1.0	16.47
סה"כ				**347.69**

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	69.35 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)	0.6651
השבחה מלאה לבניין בשלמות	922,442 ₪
השבחה לחלק הנישום (56.72/654.65)	**79,922** ₪

[10] 83 מ"ר= 14.6 מ"ר - 2/ (180.5+14.6).

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

11. שומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א	24.1.2018	₪ 79,922	₪ 39,961

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