

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - יחידת סמך**  
**ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה**  
**מחוז תל אביב**

תיק ערר: ערר מס': תא/ 81026 /0423

**הרכב הוועדה:** יו"ר הועדה: יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד  
חברי הועדה: אור לוי, שמאי מקרקעין - חבר הוועדה  
גב' גל קארו, מתכנתת ערים ואזורים - חברת הוועדה ונציגת מתכנן המחוז

**העוררת:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב  
ע"י עו"ד ענת קליין  
-נגד-

**המשיבים:** זר מיכאל ו - 41 אח'  
באמצעות עורך דין אריאל קמנקוביץ

**החלטה**

1. עסקינן בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן - "הוועדה המקומית") על שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע עומר סרחאן (להלן - "השמאי המכריע"), מיום 28.1.2023 (להלן - "השומה המכרעת"), במסגרתה נדונה חבותם של המשיבים, זר מיכאל ואח' (להלן - "הנישומים"), בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח היתר בנייה שניתן על פי תמ"א 38 להריסת הבינוי הקיים והקמת בניין מגורים חדש תחתיו במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 7233, ברחוב יהודה הנשיא 10-12, שכונת "נווה אביבים", תל אביב-יפו (להלן - "המקרקעין").
2. טרם הריסת המבנים היו בנויים על המקרקעין שני בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. ביום 21.3.2017 הגישו הנישומים בקשה להיתר (מס' 17-0516) להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף חניה, ובו 64 יחידות דיור.
3. ביום 25.7.2018 החליטה הוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה. בעקבות ערר שהוגש על החלטה זו, אישרה ועדת הערר, בהחלטתה מיום 6.11.2019, את הבקשה בתנאים (ערר מס' 1121/0918).
4. ביום 14.7.2022 נערכה שומת הוועדה המקומית (מטעם השמאי מישל אשור), במסגרתה חויבו הנישומים בהיטלי השבחה בגין תכנית 1680 (303 ש), תכנית ע'1 (355 ש), תכנית ג'1 (787,526 ש), וכן היטל מכוח סעיף 19(ב)(10)א) לתוספת השלישית (רבע השבחה בגין תמ"א 38) בסך 1,534,694 ש. כל הסכומים נכונים למועד הקובע.
5. הנישומים חלקו על גובה היטל ההשבחה ופנו בבקשה למינוי שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב) לתוספת השלישית; לצורך כך מונה מר עומר סרחאן. במסגרת ההליך הוגשה מטעם הנישומים

שומה נגדית (מטעם השמאי עופר נוי), שבה נקבע בין היתר, שאין לחייב בהיטל השבחה בעבור תמ"א 38.

6. ביום 25.11.2022 התקיים דיון בפני השמאי המכריע. ביום 28.1.2023 ניתנה השומה המכרעת, בגדרה נקבע היטל השבחה כדלקמן:

| תכנית              | המועד הקובע | ההשבחה למועד הקובע | היטל ההשבחה למועד הקובע (50%) |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|
| 1680               | 25/12/1981  | 605 ₪              | 303 ₪                         |
| ע'1                | 02/04/2003  | לא חלה השבחה       |                               |
| ג'1                | 04/09/2007  | 1,306,561 ₪        | 653,281 ₪                     |
| תמ"א 38 תיקון 3 א' | 25/07/2018  | לא חלה השבחה       |                               |

כפי שיפורט בהמשך, בין היתר נקבע בשומה המכרעת כי במקרה הנדון, עפ"י תכנית הבקשה להיתר, לא מבוקש שטח מעבר לסל זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', ומשכך לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות בנייה מכוח התכנית האמורה.

7. על קביעה זו הגישה הוועדה המקומית את הערר הנדון, ומנגד הגישו הנישומים כתב תשובה לערר.

8. ביום 18.3.2026 בעיצומה של מלחמת "שאגת האר"י" התקיים דיון בפני ועדת הערר ובו נשמעו טענות הצדדים.

9. בתום הדיון ניתנה הצעת פשרה על ידי ועדת הערר לה הסכימו הנישומים, אך לוועדה המקומית נדרשה שהות להודיע על עמדתה עד ליום 23.4.2026. בתאריך זה הודיעה הוועדה המקומית כי מתווה הפשרה שהוצע על ידי ועדת הערר לא אושר על ידי ועדת הפשרות מטעמה.

10. נוכח הודעתה, זומנו הצדדים לדיון נוסף בפני ועדת הערר ליום 24.6.26 שהתקיים בהסכמת הצדדים מחוץ לפרוטוקול וגם בתומו הוצע לצדדים מתווה פשרה תוך שהצדדים נתבקשו לעדכן עד ליום 1.7.2026 האם מאמצים את מתווה הפשרה או שמא עומדים על מתן החלטה.

11. ביום 1.7.2026 הגישה הוועדה המקומית בקשה לארכה למסירת הודעה עד ליום 11.7.2026.

12. ביום 12.7.2026 הוגשה הודעה מטעם הוועדה המקומית לפיה היא אינה יכולה להיעתר להצעת ועדת הערר ומשכך, צוין כי היא עומדת על מתן החלטה. מכאן החלטתנו.

### תמצית טענות העוררת - הוועדה המקומית

13. לטענת העוררת, בשומה המכרעת נפלו שגיאות מהותיות באופן חישוב הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, המחייבות את התערבותה של ועדת הערר ותיקון השומה המכרעת.

14. העוררת טוענת כי מאחר שמדובר בטעות חישובית/עובדתית ומשפטית, אמת המידה להתערבות בשומה המכרעת הינה רחבה, תוך הפניה לבר"ם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר.

15. עיקר הטענה לגופה הוא כי השמאי המכריע חישב באופן שגוי את "סל הזכויות" הפטור מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', והכליל בתוך שטחי הפטור שטחים שלא היה עליו להכלילם, וזאת בשני מישורים:

15.1. במישור הראשון - השמאי המכריע חישב את השטח העיקרי הפטור מכוח תמ"א 38 בהתבסס על שטח קומה קיימת בבניין הקיים, ובהתאם הפחית ממנו את שטחי השירות של הבניין הקיים, במקום להפחית את שטחי השירות בהתאם להיתר הבנייה של הבניין החדש בקומות התמ"א. לטענת העוררת יש לחשב את סל הזכויות הפטור משטח קומה ברוטו (הכולל חדרי מדרגות), ולהפחית ממנו את שטחי השירות שבקומות התמ"א על פי הבקשה להיתר שאושרה בפועל; משלא נעשה כן, שגה השמאי המכריע והכליל במסגרת הפטור שטחים שיש לחייבם בהיטל השבחה.

15.2. במישור השני - השמאי המכריע שגה גם בקביעת השטח הקיים בקומת הקרקע המפולשת, בקבעו כי מדובר בשטח של 271.8 מ"ר (נטו) חלף שטח של 383.94 מ"ר (ברוטו), כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבנייה. לשיטת העוררת, בהתאם לתיקון החישוב הנ"ל, שטח קומה טיפוסית מורחבת (ברוטו) הוא 711.28 מ"ר (במקום 687.88 מ"ר לפי השמאי המכריע), ומכאן שיתרת השטחים החייבת בהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' עומדת על 123.84 מ"ר, להבדיל מהמסקנה בשומה המכרעת כי לא חלה כל השבחה כאמור.

### **תמצית טענות הנישומים**

16. נטען כי טענותיה של הוועדה המקומית מופנות כנגד קביעות שמאיות ומקצועיות מובהקות של השמאי המכריע, שלא נפלו בהן כל פגם או טעות. הנישומים טוענים כי בהתאם להלכה הפסוקה, ועדת הערר אינה נוטה להתערב בקביעותיו המקצועיות של השמאי המכריע, אלא במקרים נדירים וחריגים שבהם נפלה טעות משפטית מהותית או דופי חמור בשומה, נסיבות שאינן מתקיימות בענייננו.

17. הנישומים טוענים כי יש לדחות את עמדת הוועדה המקומית המבקשת להפחית שטחי שירות קומתיים בחישוב הפטור. נטען כי המתודה השמאית המקובלת והנכונה להערכת שווי של בנייני מגורים היא בחינת שווי של שטחי נטו של דירות המגורים, המגלם בתוכו גם את שטחי השירות, וזו המתודה שיושמה על ידי השמאי המכריע.

18. נטען כי קביעת מצב הזכויות לעניין פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, אינה נעשית באמצעות הפחתת שטחי שירות מהבקשה להיתר בבניין החדש, שיוצרת תלות בבניין החדש, אלא אך ורק בהתאם לבניין הקיים ולזכויות על פי התוכניות החלות במקרקעין במצב הקודם, ובמקרה דנן בהתאם לשטחי חדרי המדרגות בבניין הקיים, שהם שטחי שירות מינימליים. עוד נטען כי לוועדה המקומית אף יש סמכות להוסיף שטחי שירות בתכניות ישנות בנוסף לתמריצי תמ"א 38.

19. נטען כי שיטת החישוב של הוועדה המקומית היא מניפולציה מלאכותית שנועדה להקטין את שטח הפטור ולגבות היטל שלא כדין, והיא עומדת בסתירה לפרקטיקה הנהוגה ולשורה ארוכה של שומות מכריעות של שמאים אחרים שקבעו באופן דומה.

20. הנישומים טוענים כי יש לדחות על הסף את טענותיה החדשות של הוועדה המקומית לעניין חישוב שטח ההשלמה של הקומה המפולשת, שכן טענות אלו לא הועלו על ידה במסגרת ההליך בפני השמאי המכריע. בנוסף, נטען כי טענות הוועדה המקומית עומדות בסתירה לשומתה שלה, שכן, בשומת הוועדה המקומית נקבע כי היקף שטח השלמת הקומה המפולשת גדול אף מזה שנקבע בשומה המכרעת.

21. על כן נטען כי העלאת טענות אלו לראשונה בשלב הערר מהווה "הרחבת חזית אסורה", המנוגדת לחובת ההגינות של רשות ציבורית ולפסיקה הענפה בנושא.

22. לגופו נטען, כי השמאי המכריע צדק לחלוטין כאשר סירב להפחית משטח השלמת הקומה המפולשת שטח של 88.74 מ"ר שלשיתו מהווים שטח קומת עומדים מפולשת לפי ההיתר. נטען כי בהתאם להוראות סעיף 11.1.1 לתמ"א 38 וקביעות השמאי המכריע, שטח זה מוגדר כקומת עומדים מפולשת ומיועד להרחבה, ולכן הוא מהווה חלק בלתי נפרד מסל הזכויות הפטורות מהיטל השבחה.

23. נוכח כל האמור נטעם כי דין עררה של הועדה המקומית להידחות.

## דיון והכרעה

### אופן חישוב סל הזכויות והשטח הפטור מכוח תמ"א 38

24. בעמ' 29-32 פירט השמאי המכריע את הכרעתו בעניין חישוב הזכויות מכוח תמ"א 38 והאם יש מקום לחייבן בהיטל השבחה.

25. בעמ' 32 לשומה המכרעת, פורט סיכום השטחים הפטורים מהיטל השבחה לעומת השטחים שמומשו בהיתר, כדלקמן:

| <u>סיכום השטחים:</u>                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| שטח עיקרי קיים:                                                                                                                                                                                                                                             | 2,607.32 מ"ר                           |
| תוספת 2.5 קומות:                                                                                                                                                                                                                                            | 1,719.7 מ"ר                            |
| תוספת שטח הרחבות:                                                                                                                                                                                                                                           | 348 מ"ר <sup>1</sup>                   |
| תוספת שטח לדירות קיימות:                                                                                                                                                                                                                                    | 416 מ"ר                                |
| סגירת קומה מפולשת:                                                                                                                                                                                                                                          | <u>416.08 מ"ר</u>                      |
| סה"כ:                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5,507.1 מ"ר</b>                     |
| שטח עיקרי מבוקש:                                                                                                                                                                                                                                            | <b>5,600.28 מ"ר</b> (ללא כולל קומת גג) |
| כמו כן, בהתייחס לטענת שמאי המבקשת ומבחינת טבלת השטחים בקומות 1, 6 ו-7 עולה כי סכימת השטחים העיקריים כוללת תחת עמודה "אחר" שטחי מעברים וחדרי מדרגות, לפיכך, אני סבור כי משטחים עיקריים אלה יש לנכות שטח בסך של 221.85 מ"ר (3*73.9506 קומות) המהווה שטח שרות. |                                        |
| סה"כ שטח עיקרי מבוקש:                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5,378.15 מ"ר</b> (ללא כולל קומת גג) |

26. כפי שניתן לראות, השמאי המכריע הגיע למסקנה שקיים סל זכויות פטור של 5,507 מ"ר. עוד קבע השמאי המכריע ביחס לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר כי אמנם השטח העיקרי המבוקש<sup>1</sup> בהיתר מושא השומה, קרי בבניין החדש, הוא 5,600 מ"ר, אך קבע שממנו יש לנכות שטחים שניתן להחשיבם כשטחי שירות בהיקף של 221.85 מ"ר, כך שהשטח העיקרי המבוקש בפועל הינו **5,378.15 מ"ר**<sup>2</sup>. לפיכך קבע ש"במקרה הנדון עפ"י תכנית הבקשה להיתר לא מבוקש שטח מעבר לסל זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 תיקון 3א'. לפיכך מסקנתי היא כי במקרה הנדון לא חלה השבחה לתוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א/38 תיקון 3א'."

27. טענות הוועדה המקומית בעניין זה הן שתיים השלובות זו בזו-

28. ראשית, נטען ששגה השמאי המכריע כאשר בבואו לחשב את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת בבניין הקיים, ניכה את שטח חדרי המדרגות **בבניין הקיים**, שכן יש לחשב שטח קומה ברוטו **כולל** חדרי מדרגות. פועל יוצא מכך הוא, שבמקרה הנדון השמאי המכריע בחר להתייחס רק

<sup>1</sup> לא כולל קומת גג אשר הוערכה בנפרד לפי תכנית ג'1.  
<sup>2</sup> 5,600 מ"ר-221.85 מ"ר = 5,378.15 מ"ר.

לשטחים עיקריים לצורך חישוב הזכויות, הן שטחים עיקריים **בבניין הקיים והן בבניין החדש**. שנית, נטען ששגה השמאי המכריע בכך, שלא הפחית גם מסל הזכויות הפטור את שטחי השירות בקומות תמ"א 38 על פי מצבם בהיתר שניתן, קרי **בבניין החדש**. למעשה טוענת הוועדה המקומית שהשמאי המכריע בחר בשיטת "נטו מול ברוטו". כלומר, הפחית מהסל הפטור את שטחי המדרגות בבניין הקיים (נטו), אך לא הפחית מהסל הפטור את שטחי השירות בבניין החדש (ברוטו)<sup>3</sup>, למרות שניכה את שטחי השירות בבניין החדש לצורך בחינת סל הזכויות שמומשו. ובמילים אחרות, נקט בשיטת "תפוחים מול תפוזים" שיוצרת עיוות.

29. כלומר, טענת הוועדה המקומית אינה נעצרת בכך שבקומה טיפוסית מורחבת אין לנכות שטחי מדרגות ביחס לבניין הקיים, אלא טוענת בהמשך ביחס לביצוע יחסיות של "נטו מול ברוטו" כי ניכוי השטחים משטח הבקשה להיתר דורש את ניכויים גם מהסל הפטור. טענת הוועדה המקומית למעשה נוגעת בשאלה מהם שטחי השירות שיש לנכות מסל הזכויות של התמ"א ככל שנדרש לחלץ שטחים עיקריים מכוח התמ"א - האם את שטחי השירות לפי הבניין הקיים (שעל פיו מלכתחילה נקבע סל הזכויות של התמ"א) או את שטחי השירות לפי ההיתר החדש.

יצוין כי בדיון שהתקיים לפנינו הוועדה המקומית טענה ביחס להחלטה שנתנה בראשות כב' היו"ר מיכל דגני הלבשרטס, בערר (ת"א) 8868-12-19 **יגאל אלמי ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו 4.6.25)) (להלן – "**אלמי**")<sup>4</sup> שם השמאי המכריע קבע שיש לקזז שטחי שירות לפי הבניין החדש וועדת הערר דחתה עמדה זו בקבעה שכל סל הזכויות של התמ"א נחשב כשטחים עיקריים, כלומר למעשה שסל הזכויות מהווה "נטו".

וכך צוין בעניין "**אלמי**":

**"חישוב זה ממשיך באופן קוהרנטי גם לחישוב תוספת שטחי התמ"א, שם מחושבת קומה טיפוסית לפי קונטור קומה קיימת, בתוספת שטחי השירות. מאחר ועל פי החלטות ועדות הערר תמ"א 38 אינה מוסיפה שטחי שירות אלא, כל תוספת השטח מכוחה מהווה שטח עיקרי, הרי שהפחתת שטחי המדרגות מייצרת קומה טיפוסית מוקטנת והדבר יפחית את זכויות התמ"א הניתנות למימוש".**

30. אולם ועדת הערר לא נדרשה לטיעון שמעלה בפנינו הוועדה המקומית בערר זה.

31. זאת ועוד, לאחר ההחלטה בעניין "**אלמי**" נתנה החלטת ועדת הערר בראשות כב' היו"ר רויטל אפלבוים בעניין ערר 8059-05-25 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' שטבן בע"מ** (נבו, 28.1.26) (להלן – "**שטבן**"), שם טענה הוועדה המקומית, כי היה על השמאי המכריע להפחית את שטח חדר המדרגות כפי שאושר בבקשה להיתר, זאת חלף ההפחתה שביצע של שטח חדר המדרגות בבניין הקיים וועדת הערר דחתה טיעונה זה<sup>5</sup> והותירה את הכרעת השמאי המכריע על כנה. וכך צוין בין היתר על ידה:

**"לעמדתה של הוועדה המקומית, היה על השמאי המכריע להפחית את שטח חדר המדרגות כפי שאושר בבקשה להיתר, זאת חלף ההפחתה שביצע של שטח חדר המדרגות בבניין הקיים. דא עקא, טענתה זו של הוועדה המקומית עומדת בסתירה ללשונה הברורה של תמ"א 38.**

<sup>3</sup> ר' למשל דברי השמאי הושיר בעמ' 12 לפרוטוקול הדיון.

<sup>4</sup> הוגש ערעור לבית המשפט המנהלי עמ"נ 38351-12-25 ואח' שנדון בפני כב' הש' אילן צור שעודנו תלוי ועומד ולמיטב הידיעה התיק הושב לוועדת הערר בחלק מהסוגיות העולות בהחלטת ועדת הערר, אולם לא בסוגיה זו.

<sup>5</sup> גם על החלטה זו הוגשה בקשה להארכת מועד לבית המשפט המנהלי. עמ"נ (תל אביב-יפו) 45841-05-26 וביום 7.6.26 נדחתה בקשה זו על ידי כה' הרשם אליהו יחזקאל.

הגדרתה של "קומה טיפוסית מורחבת" נקבעה במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א' כדלקמן:  
"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה".  
צא ולמד – שטחה של קומה טיפוסית מורחבת נגזר אך ורק משטחה של קומה טיפוסית בבניין הקיים והטעון חיזוק, על שטחי השירות הכלולים בקומה. במובן זה קשה להלום מדוע בכלל סבר השמאי המכריע (ואין הוא היחיד) כי נדרש להפחית את שטח המדרגות משטחה של קומה טיפוסית, שעה שלשון הגדרתה של "קומה טיפוסית מורחבת" קובעת במפורש, באופן שאינו משתמע לשני פנים, כי שטח הקומה יכלול גם שטחי שירות. הפחתת שטח חדר מדרגות מקטין את שטח הקומה הטיפוסית, ובהתאמה את סל זכויות התמ"א הפטור מהיטל השבחה, וזאת בניגוד מפורש להוראות תמ"א 38.  
ויפים הדברים שנאמור בעניין זה בהחלטתה של ועדת הערר בראשות היו"ר מיכל הברשטס דגני, בערר 8868-12-19 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נבו 4.6.2025:

"חישוב זה ממשיך באופן קוהרנטי גם לחישוב תוספת שטחי התמ"א, שם מחושבת קומה טיפוסית לפי קונטור קומה קיימת, בתוספת שטחי השירות. מאחר ועל פי החלטות ועדות הערר תמ"א 38 אינה מוסיפה שטחי שירות אלא, כל תוספת השטח מכוחה מהווה שטח עיקרי, הרי שהפחתת שטחי המדרגות מייצרת קומה טיפוסית מוקטנת והדבר יפחית את זכויות התמ"א הניתנות למימוש".

עם זאת נטעים כי טענה לפיה אין להפחית שטחי מדרגות כלל לא עלתה בפנינו על ידי המשיבים, ובנסיבות העניין (כפי שנראה להלן) אין בקביעה זו משום השפעה על תוצאתו של הערר. מכל מקום, ולאור הטענה שבפנינו, יש לקבוע כי נוכח הגדרתה של "קומה טיפוסית מורחבת" בהוראות התמ"א, בוודאי שאין להפחית שטחי מדרגות שהתבקשו במבנה במצב החדש, על פי הבקשה להיתר בניה, על פני שטח המדרגות כפי שהוא בבניין הקיים". (הדגשות אינן במקור – הח"מ)

32. כמו כן, עיון מדוקדק ברציונל שביסוד החלטות "אלמני" ו"שטבן" מעלה, כי תכליתן הייתה לבחון כיצד מחשבים קומה טיפוסית מורחבת שמשפיעה אפוא על היקף הסל הפטור, בקביעתן מתאפשר למצות את מלוא תמריצי החיזוק שהעניק המחוקק. נקודת המוצא של ועדות הערר באותם מקרים הייתה, כי תמ"א 38 מעניקה שטחים עיקריים הנגזרים משטח הקטמה הטיפוסית הקיימת ולכן ניכוי שטחי שירות מהבניין הקיים מקטין שלא כדין, את היקף הפטור ומסכל את תכליתה של התמ"א.

33. דא עקא, בעניינינו, הוועדה המקומית מבקשת "לאחוז במקל משני קצותיו" ולרתום את הרציונל האמור להיפוכו הגמור:

מחד, היא נסמכת על ההחלטות הנ"ל כדי לטעון שחישוב הסל הפטור חייב להיעשות "ברוטו", ללא ניכוי חדר המדרגות הקיים (טענה שכשלעצמה מגדילה את הסל, וממילא השמאי המכריע נקט בגישה שאמורה להיטיב דווקא עם הוועדה המקומית עת נוכח שטח חדר המדרגות בבניין הקיים).

מאידך, וכאן נעוץ הכשל המרכזי בטענתה של הוועדה המקומית, במקרים בהם השמאי המכריע (כמו גם שמאים מכריעים נוספים שהציגו לנו הנישומים) מוצא לנכון להשוות את השטחים העיקריים בהיתר לסל זכויות פטור "נטו", היא דורשת להפחית מסל הזכויות הפטור – (אשר מלכתחילה נקבע על בסיס קומה טיפוסית בבניין הקיים) – את שטחי השירות על פי המבוקש **בבניין החדש** (מעליות, מבואות וחדרי מדרגות מודרניים בהיקף נרחב).

34. טיעון זה של הוועדה המקומית אינו יכול להתקבל, שכן הוא מנוגד חזיתית אף לקביעה המפורשת בסיפת ההחלטה בעניין "שטבן", לפיה נקבע בין היתר "ב**וודאי שאין להפחית שטחי מדרגות שהתבקשו במבנה במצב החדש... על פני שטח המדרגות כפי שהוא בבניין הקיים**".

יתרה מכך, טיעון זה מבקש להחיל את יחס ה"נטו - ברוטו" של בניין חדש עתיר שטחי שירות על בניין ישן ששטחי השירות שבו זניחים, כאשר ככלל בפרויקטים של תמ"א 38, הבניין הישן טרם הריסתו כולל שטחי שירות מצומצמים המהווים בעיקר חדר מדרגות, לעומת שטחי השירות הנרחבים בבניין החדש. בכך מרוקנת הוועדה המקומית מתוכן את סל הפטור, תוך שימוש בטענת "אחידות שפתית", שעה שבפועל מדובר בהשוואה פסולה בין תפוחים לתפוזים המעוותת דווקא היא את כוונת המחוקק. נסביר ונפרט.

הוועדה המקומית צירפה לערר את התחשיב הנכון לטעמה<sup>6</sup>. תחשיב זה מבוסס על שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו ללא ניכוי חדר מדרגות, כך ששטח הקומה הטיפוסית המורחבת הוא 711.28 מ"ר, לעומת 687.88 מ"ר כפי שביצע השמאי המכריע.

כמו כן, בתחשיב הופחתו מסל הזכויות הפטור שטחי השירות בקומות התמ"א **בבניין החדש** (קומות 1, 6, 7) בסך של 222 מ"ר (במעוגל) – כך שלשיטת הוועדה המקומית סל הזכויות הפטור הינו 5,254.86 מ"ר בלבד. אם כן בהינתן שכמפורט לעיל השטחים העיקריים בבקשה הם 5,378.15 מ"ר בלבד, טוענת הוועדה המקומית שיש יתרת שטחים לחיוב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' של 123.84 מ"ר (5378.15 – 5254.86 = 123.84). ר' להלן תחשיב הוועדה המקומית שפורט בערר:

שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו: 607.28 מ"ר + 104 מ"ר (8 יחיד בקומה \* 13 מ"ר) = 711.28 מ"ר.

הרחבה של קומת הקרקע הפטורה: 711.28 מ"ר - 383.94 מ"ר = 327.34 מ"ר.

2.5 קומות טיפוסיות מורחבות: 1,778.2 מ"ר.

תוספת שטח לדירות קיימות: (13 מ"ר \* 32 יחידות דיור): 416 מ"ר.

סך כל שטח מכוח תמ"א (ברוטו): 2,521.54 מ"ר (1,778.2 מ"ר + 416 מ"ר + 327.34 מ"ר).

סך כל שטחי שירות בקומות התמ"א (קומות 5-7 ללא ממ"דים): 222 מ"ר.

סך כל שטח פטור מכוח תמ"א נטו: 2,299.54 מ"ר (2,521.54 מ"ר - 222 מ"ר)

שטח הרחבה: 348 מ"ר.

שטח נטו בנוי בפועל: 2,607.32 מ"ר.

סך כל שטח בנוי בפועל נטו + שטח הרחבה + שטח פטור נטו מכוח תמ"א 38: 5,254.86 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש (ללא קומת גג): 5,600.28 מ"ר בהפחתת שטחי שירות בשטח של 221.85 מ"ר

ובסך הכל סך של 5,378.15 מ"ר.

יתרת שטחים לחיוב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א: 123.84 מ"ר.

<sup>6</sup> התחשיב יוצא מנקודת הנחה שטיעונם בנושא הקומה המפולשת מתקבל ובעניין זה נדון בהמשך.

35. כאמור במסגרת הדיון בהחירה הוועדה המקומית את תחשיבה וביקשה לוודא שטענתה מובנת. לשיטתה, את אותם שטחי שירות מכוח תמ"א 38 שניכה השמאי המכריע מהשטחים שמומשו בהיתר, יש לנכות גם מסל הזכויות הפטור, כדי "שידברו באותה שפה"<sup>7</sup>.

36. כפי שיפורט להלן, לא מצאנו לנכון לקבל את טענת הוועדה המקומית במקרה זה.

37. כהערה מקדימה, והרבה למעלה מן הצורך מובהר כי לא על בסיסה הוכרע הדיון, נעיר כי טענת הוועדה המקומית הועלתה בכתב הערר באופן לאקוני ביותר, על פני חמישה סעיפים בלבד. הוועדה הסתפקה בטענה כללית לקיומו של "עיוות", מבלי לבסס או לפרט מדוע השיטה שבה נקט השמאי המכריע יוצרת לעמדתה עיוות או מדוע מדובר בשיטה שגויה. הגם שבמהלך הדיון ביקשה הוועדה המקומית להטעים טיעון זה ולהמחישו בטענה כי מדובר בהשוואת "תפוחים לתפוזים" תחת הצורך "לדבר באותה שפה", אין בכך כדי להרים את הנטל המוטל עליה לבסס שגיאה בשיטה בה נקט השמאי המכריע. דרך המלך מחייבת כי טענה כבדת משקל מעין זו תנומק ותבוסס כדבעי כבר בכתב הערר, ולא תובהר לראשונה במסגרת הטיעון בעל פה.

38. לא זו אף זו, הנישומים בכתב תשובתם, הציגו שורה של החלטות שמאים מכריעים שנקטו בגישה דומה לשיטת השמאי המכריע עליה כאמור עוררת הוועדה המקומית, כדי להעיד על כך שמדובר בשיטה שמאית מקובלת ולכך הוועדה המקומית לא נתנה תשובה בעניין ולא הציגה ולו שומה מכרעת אחת שקובעת כפי שמבקשת. אך גם אם קיימת כזו, דבר שלא הוכח הרי ששומות מכריעות רבות נוהגות באופן בו נהג השמאי המכריע בעניינינו.

39. משאמרנו דברנו אלו, נתייחס גם לטענה לגופו של עניין.

40. סעיף 19(ב)(10) (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 שעניינו פטור מהיטל השבחה במסגרת היתר מכוח תמ"א 38, קובע בין היתר:

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

...

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

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

41. אם כן, בהתאם להוראות הסעיף, ככל שבהיתר הבנייה מומשו שטחים שאינם חורגים ממסגרת השטחים שנקבעו בסעיף 19(ב)(10) (ב), קרי עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שאין חיוב בהיטל השבחה. הוראות הסעיף לא מתייחסות לחלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות במסגרת אותן 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

42. עם זאת, מתעוררים מקרים, בדומה למקרה שלפנינו, שבהם סך הזכויות הכולל (הן העיקרי והן השירות) הממומשות בהיתר החדש, עולה על "סל הזכויות הפטור", אולם השטחים העיקריים לבדם אינם חורגים מסל זה.

במקרים מעין אלה, עלול להיווצר קושי בשני היבטים: ראשית, קיים לעיתים קושי מעשי בסיווג השטחים המאושרים בהיתר החדש בין שטחים עיקריים לשטחי שירות; שנית, קיים פער שוו

<sup>7</sup> ר' דברי השמאי הושיר בעמ' 27 לפרוטוקול הדיון.

מהותי בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות. על רקע זה, מתעוררת השאלה שבפנינו: **כיצד ובאיזה שווי יש לשום את יתרת השטחים החורגת מעבר לסל הזכויות הפטור?**

43. לצורך הדיון ובחינת **טענות הוועדה המקומית**, נפרט את שתי הגישות הרלוונטיות לעניינו, האחת היא הגישה בה נקט השמאי המכריע והאחרת, היא הגישה לה טוענת הוועדה המקומית לצורך חישוב היחס שבין הזכויות מכוח תמ"א 38 שמומשו בהיתר לעומת סל הזכויות הפטור, וניישמן על דוגמה מספרית פשוטה לשם פישוט הדברים והמחשת העניין:

שטח קומה טיפוסית מורחבת כולל מדרגות בבנין הקיים – 100 מ"ר (מתוכם 12 מ"ר מדרגות ו-88 שטח עיקרי מ"ר).

שטח קומה טיפוסית מורחבת \* 2.5 קומות = 250 מ"ר (להלן: **סל הזכויות הפטור**)<sup>8</sup>

שטח קומות תמ"א 38 בבנין החדש – 300 מ"ר – מתוכן 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות.

יתרת שטח "החורג" כביכול מסל הזכויות הפטור – 50 מ"ר.

44. **הגישה הראשונה** – בדומה לגישה שנקט השמאי המכריע, **יש לערוך את ההשוואה בין שטחים עיקריים בלבד**. משמעות הדבר היא ניכוי שטחי השירות (בקומות התמ"א) המבוקשים בהיתר החדש מסך השטחים הממומשים בפועל, והשוואת היתרה העיקרית בלבד מול סל הזכויות הפטור המלא. ביישום על הדוגמה שלעיל: ננכה מסך השטחים המבוקשים בהיתר (300 מ"ר) את שטחי השירות (100 מ"ר), ונקבל 200 מ"ר שטח עיקרי.

על מנת להשוות **שטח עיקרי** בבקשה להיתר **לשטח העיקרי** בסל הפטור, לפי הדוגמה שלעיל ניכה השמאי המכריע בעניינו גם מהסל הפטור את שטחי המדרגות בהיקף של 12 מ"ר<sup>9</sup>, (בהתאם לדוגמה לעיל השטח עיקרי בסל הפטור הינו 220 מ"ר).

עתה השווה השמאי המכריע בין השטח העיקרי בסל הפטור - 220 מ"ר למול השטח העיקרי המבוקש בהיתר בפועל 200 מ"ר, במצב זה נותר עודף של 20 מ"ר בסל הפטור (220 מ"ר סל פטור פחות 200 מ"ר שטח עיקרי), ועל כן אין מקום לחיוב בהיטל השבחה.

מובהר כי השמאי המכריע חישב את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת ככוללת שטחי שירות (כפי שנקבע באלמי ושטבן) אולם הואיל ושטחי השירות מגולמים זה מכבר בשווי מ"ר מבונה דירתי, הוא ניכה את חדרי המדרגות ונותר עם שטח עיקרי בסל הפטור אותו השווה לשטח העיקרי המבוקש בהיתר לצורך השוואה "תפוחים לתפוחים".

כאמור בהתאם לטיעון הנישומים **נקיטת השמאי המכריע בעניין זה מהווה גישה שמאית מקובלת ובאופן דומה ננקטה גישה דומה גם בשומות מכריעות אחרות אליהן הם הפנו ויובאו לקמן:**

<sup>9</sup> שממילא שטחים אלה מגולמים בשווי מ"ר מבונה ועל כן אין מקום לחשבם בנפרד.

| השם<br>המכריע       | גוש וחלקה | כתובת         | תאריך השומה | חשוב תמ"צ תמ"א /<br>חשוב השטח הפטור                       | העמוד<br>הרלוונטי<br>בשומה |
|---------------------|-----------|---------------|-------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| רנית ויס<br>רבי     | 6215/274  | בן עזרא 14    | 24.11.2020  | ע"פ שטח קומה<br>טיפוסית מורחבת בנייני<br>שטח מדרגות       | 12,13                      |
| ארח כהן             | 6213/311  | מטמון כהן 5   | 06.08.2020  | ע"פ שטח קומה קיימת<br>ללא חדר מדרגות                      | 20,21                      |
| שושי שרביט<br>שפירא | 6212/1106 | ויצמן 113-115 | 03.06.2020  | ע"פ שטח קומה<br>טיפוסית מורחבת בנייני<br>שטח גרמי המדרגות | 23                         |
| דוד טיגרמן          | 6217/317  | רמברנדט 20    | 31.12.2020  | ע"פ שטח קומה<br>טיפוסית קיימת ללא<br>שטח המדרגות הקומות   | 22                         |
| מרת ג'רבי           | 6213/112  | רמז 31        | 10.09.2020  | ע"פ שטח קומה קיימת<br>בנייני שטח חדר<br>המדרגות           | 31                         |
| דוד דדון            | 6212/1195 | ויצמן 119     | 18.12.2022  | ע"פ שטח קומה קיימת<br>בנייני "שטח גרעני"                  | 74,75                      |

45. **הגישה השנייה** – זוהי הגישה לה טוענת הוועדה המקומית בערר זה ואשר יושמה בתחשיביה.

לשיטתה, שטח הקומה הטיפוסית בבניין הקיים מחושב ברוטו (כולל חדרי מדרגות) ובדוגמא לעיל 100 מ"ר וסך הכל סל פטור 250 מ"ר. אולם לעמדתם, ככל שמנכים שטחי שירות מהשטחים הממומשים בהיתר החדש, יש להפחיתם באופן סימטרי גם מסל הזכויות הפטור.

ביישום על הדוגמא שלעיל: ינוכו מסל הזכויות הפטור (250 מ"ר) 100 מ"ר של שטחי שירות מהבקשה להיתר, כך שהסל הפטור המעודכן יעמוד על 150 מ"ר בלבד (250 מ"ר פחות 100 מ"ר). מאחר שהשטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר עומד על 200 מ"ר בהשוואה לסל הפטור נותר מצב בו יש לחייב על 50 מ"ר. כלומר לפי שיטת הוועדה המקומית שגה השמאי המכריע שקבע כי נותר סל זכויות פטור שכן, לא רק שאינו פטור אלא ביתרת שטח שיש לחייב, ולפי הדוגמא – 50 מ"ר לחיוב.

46. כאמור במסגרת הערר, הוועדה המקומית מבקשת לדחות את השימוש בגישה הראשונה, ולאמץ את השימוש בגישה שנייה. לאחר שבחנו את הדברים הגענו למסקנה שדין טענותיה של הוועדה המקומית להידחות.

47. כפי שצינו לעיל, **הגישה שננקטה על ידי השמאי המכריע היא שיטה שמאית מקובלת שננקטת לא אחת על ידי שמאים מכריעים, ואף אנו מוצאים שקיים הגיון בצידה כפי שיפורט להלן.**

48. הוועדה המקומית טוענת, כאמור, כי ניכוי שטחי השירות מההיתר בלבד, מבלי לבצע ניכוי מקביל בסל הפטור, יוצר עיוות וזאת מבלי לבסס טיעונה זה מבחינה משפטית. ואולם, בחינת הגישה הן בראי המשפטי והתכלית העומדת בבסיס תמ"א 38 והן בראי כלכלי-שמאי מעידה כי מדובר בשיטה נהוגה ולכל הפחות סבירה, שלא מצאנו כי יש להתערב בה. נסביר.

49. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, מצאנו לדחות את גישת הוועדה המקומית ולאמץ את גישת השמאי המכריע, וזאת מכוח שלושה טעמים מצטברים, כמפורט להלן.

50. **טעם ראשון**, שטח השירות מגולם בתוך שווי המ"ר מבונה של השטח הדירתי, ומכאן שיש להבין תחילה מהו השטח העיקרי שיש לחשב. מובהר כי אין באמור משום התעלמות משטח השירות באף אחד ממצבי התכנון (הקיים או המבוקש), אלא ששטח השירות מגולם ממילא בתוך השטח העיקרי, ולכן אין לחשבו פעם נוספת בנפרד.

51. ודוק, אין חולק שככלל שווים של חדרי המדרגות המהווים שטחי שירות מועמסים בבנייה רוויה במסגרת חישוב שווי מ"ר דירתי ועל כן הגישה המקובלת הינה לא לחייבם בנפרד. למשל תקבולים של יזמים נבחנים לפי שטח דירתי בפרויקט (עיקרי + ממ"ד וללא שטח חדר מדרגות)

כפול שווי למ"ר בנוי. טול דוגמא נוספת של דירה שנמכרת בשוק החופשי, הלא מחיר הדירה מגלם אפוא את שטח הדירה כולל חדר המדרגות שכן, חדר המדרגות אינו מתומחר בנפרד.

52. משכך, גם תחת ההנחה התיאורטית של הוועדה המקומית לפיה, לו היו מנכים את שטחי השירות מסל הזכויות הפטור, אין בכך כדי לשנות מהתוצאה אליה הגיעה השמאי המכריע, שכן ממילא שטחים אלו מגולמים בשווי מ"ר מבונה ועל כן אין מקום לחשב אותם בנפרד.

53. בנוסף לכך, ולמעלה מן הצורך יש לציין כי השמאי המכריע אף נטרל את שטחי השירות בבניין הקיים, פעולה אשר צמצמה הלכה למעשה את סל הזכויות הפטור, ובכך דווקא היטיבה עם הוועדה המקומית. בנסיבות אלה, לא שוכנענו כי הדרך שבה נקט השמאי המכריע מעוותת או מקפחת את הוועדה המקומית; להיפך, מדובר במתודולוגיה מאוזנת וסבירה שלא מצאנו עילה המצדיקה התערבותנו.

54. בבחינת למעלה מן הצורך נציין, כי טיעון הוועדה המקומית כפי שנטען בערר בעניינינו, אינו זהה במלואו לטיעון שהועלה על ידה בערר ב"שטבן" ועל כן גם קביעת ועדת הערר בעניין "שטבן", לפיה חישובה של קומה טיפוסית מורחבת כוללת גם שטחי שירות, אינה סותרת את קביעתנו, שכן, אין אנו סבורים כי יש להתעלם מתרומת שטחי חדרי המדרגות ויש להביאם בחשבון, אלא, לאור העובדה ששטחים אלה מגולמים בשווי מ"ר מבונה דירתי כאמור, אין לטעמנו מקום לחשב את תרומתם בנפרד.

משכך, נקיטת השמאי המכריע בעניינינו בהפחתת שטח חדר המדרגות בבניין הקיים והשוואתו לשטח העיקרי שבבקשה להיתר אינה רק נכונה ומביאה להשוואת "תפוחים לתפוחים", אלא שנקיטת גישה לה טוענת הוועדה המקומית ובין היתר הפחתת שטח השירות בבקשה להיתר מהסל הפטור, היא היא שתביא לעיוות ו"להשוואת מין בשאינו מינו".

55. מצאנו כי דין גישת הוועדה המקומית להידחות גם מטעם נוסף, הוא הטעם השני מבין הטעמים המצטברים לדחיית טענתה, טעם ה"צביעה".

56. **טעם שני**, אימוץ שיטת הוועדה המקומית משמעו לקחת את שטחי התמ"א ולייחסם, בראש ובראשונה, לשטחי השירות, דבר שאינו הגיוני, שכן שוויים של שטחי השירות אינו נקבע בנפרד.

ודוק, לפי שיטת הוועדה המקומית, ככל שמנכים את שטחי השירות בקומות התמ"א הממומשות בפועל בהיתר החדש, יש לנכותם באופן סימטרי גם מסל הזכויות הפטור. ברם, אימוץ גישה זו מוביל, הלכה למעשה, לתוצאה קשה לפיה "סל הזכויות הפטור" מנוצל ("נצבע") בראש ובראשונה לטובת שטחי השירות, שערכם הכלכלי מגולם בשווי מ"ר מבונה דירתי. ביישום על הדוגמה המספרית שלעיל: סל הזכויות הפטור מצטמצם מ-250 מ"ר ל-150 מ"ר בלבד.

57. בדרך זו, הנישום מאבד חלק ניכר ומהותי מהפטור שהקנה לו המחוקק, ומקבל במקומו פטור עבור שטחי שירות ששוויים הכלכלי זניח. לעמדתנו, תוצאה זו עומדת בסתירה למטרות הפטור שביקש המחוקק להעניק, מתן תמריץ כלכלי ממשי ומשמעותי לקידום פרויקטים של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. ר' לעניין זה למשל מתוך פסק דינו של כב' השופט גלעד הס בעמ"נ (מינהליים ת"א) 47521-12-22 **קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (נבו 21.6.23) (להלן – "קבוצת הירדן"):

"תמ"א 38 העניקה זכויות משמעותיות למקרקעין וזאת כנגד חובת חיזוק המבנה, או הריסתו ובנייתו מחדש. עריכת תחשיב שמאי לשווי הזכויות מכוח תמ"א 38 לעומת עלות החיזוק, מובילה לתוצאה כי במקרים רבים, בפרט באזורי ביקוש,

פרויקט תמ"א 38 גורם להתעשרותו של בעל המקרקעין וזאת גם אם מביאים בחשבון את עלויות החיזוק.

מכאן, לאור עיקרון חיוב הנישום בגין התעשרות הנובעת מאקט תכנוני, היה מקום לחייב בהיטל השבחה גם בגין התעשרות הנישום הנובעת מניצול זכויות מכוח תמ"א 38. אולם, המחוקק סבר כי כאשר מדובר בהתעשרות הנובעת מתמ"א 38 קיימים עקרונות אחרים אשר דוחקים את עקרון ההתעשרות, ובפרט הרצון לעודד ולתמרץ את חיזוק המבנים."

וכן ר' בהמשך בפסקה 27:

"עם זאת, ראוי לציין כי הפטור הינו החריג לכלל הטלת חיוב בגין התעשרות הנובעת מתכנון ולכן יש לפרשו בצמצום, כך שזה יחול אך ורק על הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38, ולא על זכויות תכנוניות אחרות, בגין ראוי ומוצדק לחייב בהיטל השבחה כאשר קיימת התעשרות.

במילים אחרות, על מנת לעודד את חיזוק המבנים בפניי רעידת אדמה, יש מקום להגדיל את מתח הרווחיות של הפרויקטים, ומכאן ראוי לתת פטור לנישום מניצול הזכויות מכוח תמ"א 38, זכויות שנועדו לממן ולעודד את החיזוק, לרבות הזכויות הנוספות שהוכרו במקרים של הריסה ובניה. עם זאת, אין זה ראוי לאפשר לפטור לגלוש לזכויות אחרות, אשר אין עניינן עידוד החיזוק, ואשר בגין על בעל מקרקעין צריך וחייב לשאת בהיטל השבחה."

58. **טעם שלישי**, היחס בין שטחי השירות בבניין החדש לעומת הבניין הקיים, אינו מתקבל על הדעת שכל שסל הזכויות הפטור נקבע על בסיס הבניין הקיים, ייגזרו ממנו שטחי שירות על פי הבניין החדש, באופן שמפחית ממנו כמחצית מהשטחים מטעם זה.

ודוק, גישת הוועדה המקומית למעשה מנתקת את הסל הפטור מנתוני הפיזיים של הבניין הקיים בפועל, בניגוד לקבוע בתמ"א 38 שהקצתה את תמריצי החיזוק בזיקה ישירה למאפייניו של הבניין הקיים ולא החדש. הפיכת הסל הפטור, שגם הוא מבוסס על סל הזכויות שניתן על בסיס הבניין הקיים, למשתנה הנגזר אך ורק מהתכנון החדש המבוקש בהיתר, עומדת בסתירה לתמ"א 38 במובן זה.

59. הגדרתה של "קומה טיפוסית מורחבת" נקבעה במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א' כדלקמן:

**"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר**

**הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.**

**שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה."**

60. דא עקא, שגגה נפלה בשיטת הוועדה המקומית; לא ייתכן לגזור את יחס ה"נטו ברוטו" לפי מאפייני הבניין החדש ולהחילו על הבניין הקיים. בבניין החדש, שטחי השירות רחבים משמעותית בהכרח (לרבות מעליות, מבואות וחדרי מדרגות מודרניים), בעוד שבבניין הקיים שטחי השירות לרוב מצומצמים וזניחים. השלכת היחס שבין שטח עיקרי לשטח שירות מהבניין החדש על הבניין הקיים שעל בסיסו נקבע הסל הפטור - היא היא שיוצרת עיוות.

61. מן המקובץ עולה, כי דין טענות הוועדה המקומית להידחות, ואין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת בעניין זה.

62. עוד יובהר, כי שומת השמאי המכריע בענייננו ניתנה ביום 28.1.23, עובר למתן פסק הדין בעניין "קבוצת הירדן" (מיום 21.6.23). אמנם, פסק הדין בעניין "קבוצת הירדן" מתווה כיום את דרך

החישוב הנכונה והראויה על פי דין בפרויקטים של תמ"א 38 ; ואולם, מקום שבו הנישומים כלל לא הגישו ערר מטעמים, ואף הוועדה המקומית לא תקפה בעררה שהוגש לפני כשלוש שנים את מתודולוגיית החישוב שבה נקט השמאי המכריע, הרי שמטעמי סופיות הדיון ותחית גדר המחלוקת, אין מקום להורות על החלטה למפרע של ההלכה ולהשיב את התיק לעריכת תחשיב מחודש. מכל מקום, הטענה שהעלתה הוועדה המקומית בעררה חייבה הכרעה לגופה ללא תלות במתודולוגיית החישוב; לאמור, אף אילו הושב התיק לשמאי המכריע לצורך התאמת הנוסחה לזו שנקבעה ב"קבוצת הירדן", עדיין היה נדרש להכריע בטענה זו, ומכאן החיוניות והצורך בהידרשות לה.

### **חישוב שטח הקומה המפולשת**

63. במסגרת הערר טענה הוועדה המקומית כי השמאי המכריע שגה גם בקביעתו ביחס לשטח הקיים בקומת הקרקע המפולשת, בשניים :

63.1. ראשית, שגה בכך שלקח שטח קומה טיפוסית מורחבת של 687.88 מ"ר, ולא 711.28 מ"ר, ועל כך הנישום לא חולק (ס' 66 לתשובה לערר).

63.2. שנית, נטען שעל השמאי המכריע היה להפחית משטח הקומה הטיפוסית המורחבת (711.28 מ"ר) את שטח הברוטו של הקומה המפולשת בבניין הקיים, שלטענת הוועדה המקומית עומד על 383.94 מ"ר, ולא להפחית שטח נטו של הדירות של 271.8 מ"ר, כפי שביצע השמאי המכריע.

64. **כבר בפתח הדברים יצוין כי טענה זו הועלתה לראשונה רק במסגרת כתב הערר. היא לא עלתה בפני השמאי המכריע והיא אף עומדת בסתירה מוחלטת לשומת הוועדה המקומית עצמה, כפי שיפורט בהמשך.**

65. ככלל אין מקום להעלות טענות או ראיות חדשות לראשונה בשלב הדיון בפני ועדת הערר, מקום בו היה ניתן להעלותן במסגרת ההליך שהתנהל אצל השמאי המכריע.

ר' לעניין זה החלטת ועדת ערר בראשות כב' היו"ר הלל גלקופ בערר (ת"א) 86025-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' רובינשטיין אריאלה ואח' (נבו, 6.7.2026) :

**"גם במישור הנורמטיבי אין בבקשה על כל חלקיה ממש. ככלל, אין מקום להעלות טענות או ראיות חדשות לראשונה בשלב הדיון בפני ועדת הערר, מקום שבו ניתן היה להעלותן במסגרת ההליך שהתנהל בפני השמאי המכריע. התנהלות כאמור עלולה לפגוע בזכות הטיעון של הצד שכנגד, לסרב את ניהול ההליך, לפגוע ביעילות הדיונית וביכולתה של ועדת הערר לברר את המחלוקת על יסוד התשתית שנפרשה בפני הערכאה המקצועית המוסמכת, ואף לחתור תחת עקרון סופיות הדיון**

16. כך, למשל, נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 35758-09-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ (נבו, 4.5.2026) :

**"כלל הוא, כי ערר לוועדת הערר אינו מקים זירה דיונית חדשה - להעלות טענות שלא נטענו בפני הערכאה המקצועית המוסמכת. תכלית ההסדר הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, היא כי השאלות השמאיות תתבררנה תחילה בפני השמאי המכריע, שהוא הערכאה המקצועית הייעודית לכך. משלא הונחה בפניו התשתית העובדתית והשמאית הנדרשת - לבחינת הטענה, אין מקום לדון בה לראשונה בערר, ובוודאי שלא במסגרת הערעור המנהלי."**

17. כפי שנקבע גם בעמ"ן (מרכז) 10-12-6443 דיור ב.פ. בע"מ נ' עיריית רחובות (נבו, 29.11.2011): "מקומן של טענות חדשות אותן מעלות המערערות בשלב הבאת הראיות בפני השמאית המכריעה, ומשלא הועלו שם דינן להימחק"

18. ראו גם: ערר (ת"א) 86005-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ (חברת בנבנישתי 7 תל אביב בע"מ) (נבו); ערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ (נבו); ערר (מרכז) 8109-11-24 חברת שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (נבו); ערר (מרכז) 9004-09-23 תחנת הדלק שיאונה בע"מ (נבו)."

66. בהקשר זה נפנה גם להחלטה שניתנה בהרכב בראשות הח"מ בערר (ת"א) 84122-08-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' חברת אביב במקור בע"מ (נבו 5.8.2026):

"יש לזכור כי ערר על החלטת שמאית מכריעה נועד מטבעו לבחון האם הפעילה שיקול דעת מקצועי סביר, עצמאי ומבוסס שמאית ומשפטית הן ביחס לחומר והטענות שהובאו בפניה, והן ביחס לבדיקה ולבידור שהיה עליה לערוך באופן עצמאי ביוזמתה שלה. במקרה שלפנינו, התרשמנו כי השמאית המכריעה אכן פעלה כאמור.

בהקשר זה יצוין, כי פרטי המדידה מול תשריטי ההיתר, להם טוענת כעת הוועדה המקומית, לא הוצגו כלל בפני השמאית המכריעה, ועלו על ידי הוועדה המקומית לראשונה רק בשלב הערר. בנסיבות אלה, קיים קושי בטענת הוועדה המקומית בעניין פרטי המדידה מול תשריטי ההיתר, כאשר הוועדה המקומית בעצמה נמנעה מהצגת נתונים אלה בפני השמאית המכריעה במועד, שכן, אין הערר יכול לשמש כאכסנייה להעלאת נתונים ו/או אסמכתאות לראשונה שלא הובאו כלל לפני השמאית המכריעה.

לכך יש להוסיף, כי קבלת עמדה לפיה ניתן להציג לראשונה בשלב הערר נתונים או טענות שלא הוצגו בהליך השמאות המכרעת, אינה הוגנת ואינה ראויה כלפי הצד שכנגד, ופוגעת קשות בעקרון סופיות הדיון. זאת, שכן קבלת גישה כזו עלולה ליצור בעייתיות לשני הצדדים גם יחד: אם כל צד יוכל להעלות בערר טענות או נתונים חדשים שלא הוצגו בהליך השמאות המכרעת, יסורבל ההליך ולא יגיע לכדי סיום, ותיפגע גם יכולתו של הצד שכנגד להיערך ולהכין את תשובתו לערר כראוי.

על כן, ולו בשל העובדה ששומת הוועדה המקומית עצמה לא כללה מלכתחילה בדיקה ואימות ראויים של נתוני ההשוואה המוצגים בה (שמקורם במערכת הממשלתית "מידע נדל"ן") לרבות הצגת מדידות, אלא עשתה כן בדיעבד ולראשונה רק בערר שבפנינו, סבורים אנו כי די בכך כדי להביא לדחיית טיעונה זה."

67. בנסיבות אלו מצאנו לקבל את טענת הנישומים כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, כך שאיננו רואים מקום להידרש לטיעוני הוועדה המקומית בעניין.

68. לאחר שאמרנו זאת, והרבה למעלה מן הצורך, נפרט מדוע לעמדתנו אין כל מקום להתערב בהחלטת השמאי המכריע.

69. הוועדה המקומית מבססת את טענתה ביחס לשטח הקיים בקומת הקרקע על חישוב השטחים מתוך היתר 550 משנת 1971, לפיו סה"כ שטח קומת הקרקע ברוטו כולל מרפסות הינו 383.94 מ"ר:

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| $12.16 = 300^2 \times 2.69 \cdot 2$    |  |
| <u>76.2 =</u>                          |  |
| <u>251.92</u>                          |  |
| <u>372.31</u>                          |  |
| $8.10 = (1.10 \times 300^2) \cdot 2$   |  |
| $26.74 = (2.01^2 \times 6.64) \cdot 2$ |  |
| $8.10 = (2.20 \times 1.10) \cdot 2$    |  |
| $11.98 = (2.15 \times 2.64) \cdot 2$   |  |
| <u>13.28</u>                           |  |
| <u>35.74</u>                           |  |
| <u>355.94</u>                          |  |
| $35.74 = (12.92 \times 2.44) \cdot 2$  |  |
| <u>355.94</u>                          |  |

70. יחד עם זאת, בשומת הוועדה המקומית עצמה, שמאי הוועדה המקומית לקח בחשבון כי השטח הבנוי בקומה המפולשת הוא 50.37 מ"ר בלבד, ולכן הזכויות לקומה המפולשת הן 660.91 מ"ר. ר' מתוך שומת הוועדה המקומית:

## תחשיב השבחה:

להלן פירוט זכויות הבנייה לניבול מכח תמ"א 38 תיקון 3א' (עפ"י פרוטוקול הוועדה המקומית):  
שטח המגרש

מ"ר 1653

להלן פירוט שטחי "סל זכויות":

שטח בנייה עפ"י תב"ע - שטח ברטו קיים ל

בהתחזית דודי מדרגות

93.6

הוספת שטח הרחבה מכח זירות שמומש לאחר תכנית הרחבות (לא חייבות בדיוטל השבחה)

הוספת בנייה מכח תמ"א 38 תיקון 3א'

לפי תמ"א 13 ס"ר 32 יחיד

**מילוי קומת עמודים (50.37-711.28 מ"ר)**

מ"ר 2392

מ"ר 2298.4

מ"ר 348

מ"ר 416

מ"ר 660.91

מ"ר 3723.31

הוספת 3 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 - מתוך 2.5 פטורות 0.5 קומה חייבת ברבע מההשבחה

שטח קומה קיימת עפ"י היתר (כולל מדרגות) כמצויין בפרוטוקול הוועדה

מ"ר 607.28

מ"ר 104

מ"ר 711.28

מ"ר 1,778

מ"ר 711.28

הוספת שטח לקומה עפ"י הרחבת תמ"א 13 מ"ר 8X יחיד

סה"כ שטח קומה מורחבת לצורך חישוב הוספת זכויות תמ"א - שטח ברטו ללא ממ"ד

הוספת זכויות פטורה 2.5 קומות - עיקרי + שדות ללא ממ"ד

הוספת זכויות לפי 19 (ב)10(א) 1 קומה - חייבת ברבע מההשבחה - עיקרי + שדות ללא ממ"ד

| האור | שטח עיקרי | שטח ברטו | סה"כ לחיוב |
|------|-----------|----------|------------|
|------|-----------|----------|------------|

71. פועל יוצא מכך הוא, כי בשומת הוועדה המקומית עצמה הופחת שטח קטן יותר מזה שהופחת בפועל על ידי השמאי המכריע. משמע, קביעת השמאי המכריע בעניין זה היטיבה עם הוועדה המקומית, ביחס לנתונים שעליה ביססה את שומתה.

72. אנומליה זו הוסברה על ידי הוועדה המקומית במסגרת הדיון שהתקיים לפנינו, בכך ששומת הוועדה המקומית ככל הנראה מבוססת על "טעות נגדרת" שכן, היא הסתמכה על נתונים מדרפט הבקשה להיתר בהליך הרישוי (ר' הדיון בעמ' 23 לפרוטוקול הדיון מיום 18.3.2026).

73. עיון בדרפט הבקשה להיתר שצורף כנספח 3 לערר אכן מעלה כי השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת שנלקח בחשבון בהליך הרישוי עומד על 50.37 מ"ר בלבד, בדומה לשומת הוועדה המקומית. ר' מתוך הדראפט:

|                                                                                                                              |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>[שטח קומה טיפוסית מורחבת – 711.28 מ"ר]<br/>         [השטח הבנוי המשולב בקומת המפולשת = 50.37 מ"ר] = <b>660.91 מ"ר</b></p> | <p>תוספת שטחי בניה<br/>         שטחים נוספים עבור</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|

74. כלל ידוע, הוא כי שמאי מכריע אינו כבול לשומות הצדדים, לרבות הנתונים שהוצגו לו על ידי הצדדים. ר' לעניין זה החלטת ועדת הערר בראשות הח"מ בערר (ת"א) 85011-01-24 **חברת סריגי ארצי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (נבו 31.8.2025):

**"כידוע, בהתאם להוראות הדין והפסיקה השמאי המכריע מתוקף תפקידו אינו כבול להסכמת הצדדים או לשומות הצדדים ועליו לקבוע שומה עצמאית – שומת אמת, ונפסק לא אחת כי ביכולתו אף להגיע להיטל השבחה גבוה יותר משומת הועדה המקומית".**

75. כן ר' ההפנייה שם לפסק הדין של בית המשפט בעמ"נ (מרכז) 48410-01-14 **מנחם מנדל אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה** (נבו 3.5.2015) מפי כב' הש' יעקב שיינמן.

76. אם כן, בענייננו פעל השמאי המכריע כדין עת ערך בדיקה עצמאית ולא ראה עצמו כבול לשומת הוועדה המקומית, שבמסגרתה נפלה שגגה בנתונים. יתרה מכך, כפי שיידון בהמשך, נראה כי השמאי המכריע בחן באופן עצמאי את ההיתר ואת טבלת השטחים שאליה מפנה הוועדה המקומית.

77. יתרה מזאת, אף לו היה מאמץ את נתוני הוועדה המקומית השגויים כהווייתם, נראה כי בנסיבות העניין לא הייתה זו החלטה שמצדיקה התערבות, שכן זו אחריותה של הוועדה המקומית לוודא כי שומתה מבוססת על תשתית עובדתית נכונה.

78. והנה, הוועדה המקומית מבקשת כעת לאמץ תוצאה העומדת **בסתירה** לא רק לשומה המכרעת, אלא גם לשומה מטעמה שלה ולנתונים שאושרו על ידה בהליך הרישוי מושא השומה.

79. העלאת טענה כה מהותית בשלב ערר היטל השבחה, אינה עניין של מה בכך. על הטוען לה מוטל נטל כבד לפרט ולבסס כדבעי, מדוע נפלה בהכרעת השמאי המכריע טעות מובהקת המצדיקה התערבות.

80. בענייננו, הוועדה המקומית בכתב הערר פירטה טענות כלליות בלבד, לפיהן השמאי המכריע היה צריך לאמץ את שטח הברוטו המופיע בהיתר ולא נטו, תוך הוספת צילום מסך של טבלת השטחים מהיתר 550.

81. אנו סבורים כי במקרה דנן טענה זו לא מבוססת כנדרש, בוודאי לא באופן הנדרש בשלב זה של ההליך. הוועדה המקומית לא התייחסה כלל להוראות תמ"א 38 אשר קובעת את ההגדרה ל"שטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת" (אותו יש להפחית משטח הקומה הטיפוסית), ולא פירטה או הציגה אילו שטחים בקומת הקרקע נכללים בהגדרה זו ואילו לא.

82. אנו סבורים כי מלאכת הבדיקה האם שטח מסוים עומד בהגדרה זו, היא עניין מקצועי שמצוי בלב עבודת השמאי, ומשלא הוכח אחרת על ידי הוועדה המקומית, וודאי אין מקום כי ועדת הערר בכובעה זה תידרש לראשונה לבדיקות מורכבות אלה באופן עצמאי במסגרת החלטתה.

83. לא זו אף זו, והרבה למעלה מן הצורך נציין כי בענייננו נראה כי אכן השמאי המכריע ביצע בדיקה זו. נראה כי השמאי המכריע היה ער לכך ששטח הברוטו של הקומה הינו 383.94 מ"ר, שכן גם בטבלת השטחים שפירט השמאי המכריע, המבוססת על היתר 550, מופיע כי בקומת הקרקע קיים שטח ברוטו של 383.94 מ"ר (340.66 + 43.28).

ר' מתוך עמ' 11 לשומה המכרעת:

#### רישוי והיתרים

היתר בניה מס' 550 מיום 12/10/1971 לבניית בית מגורים בן 5 קומות ו- 2 מקלטים וח"ש בקומה תחתונה, המכיל: בקומה א' - 2 כניסות לבית, 4 מחסנים, 2 דירות מגורים בנות 3 חדרים וח"ש, 2 דירות מגורים בנות 2 חדרים וח"ש, חניה ל- 16 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב'ה' - 6 דירות מגורים בנות 3 חדרים וח"ש ו- 2 דירות מגורים בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

להלן סיכום השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

| קומה      | שטח במ"ר | מרפסות |
|-----------|----------|--------|
| מרתף      | 141.76   |        |
| קומת קרקע | 340.66   | 43.28  |
| קומה א'   | 521.02   | 86.26  |
| קומה ב'   | 521.02   | 86.26  |
| קומה ג'   | 521.02   | 86.26  |
| קומה ד'   | 521.02   | 86.26  |
| סה"כ      | 2,566.5  | 388.32 |

84. יחד עם זאת, השמאי המכריע הפחית שטח בהיקף של 88.74 מ"ר כפי שמסומן בהיתר כחלק ט' ובחישוב השטחים כ"ח.כניסה", ונראה שכך הגיע לתוצאה של 295.2 מ"ר (383.94 - 88.74 = 295.2). לאחר מכן הפחית את שטחי המדרגות בשטח של 23.4 מ"ר. ר' מתוך עמ' 31-32 לשומה המכרעת שם קבע השמאי המכריע כדלקמן (הדגשות אינן במקור):

"בהתאם לבינוי הקיים, בקומה טיפוסית (א'-ד') 607.28 מ"ר שטח קיים (כולל מרפסות בשטח 86.26 מ"ר) בניכוי מדרגות בשטח 23.4 מ"ר מתקבלת קומה טיפוסית בשטח 583.88 מ"ר. בקומה טיפוסית 8 יח"ד. בקומת קרקע השטח הבנוי הינו כ- 295.2 מ"ר (כולל מרפסות בשטח 43.28 מ"ר) בניכוי מדרגות בשטח 23.4 מ"ר מתקבלת קומה טיפוסית בשטח 271.8 מ"ר. בקומת קרקע 4 יח"ד.

...

"זכויות לסגירת קומה מפולשת: התכנית קובעת תוספת שטח בקומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת השטח הבנוי בקומה המפולשת. 687.88 מ"ר - 271.8 מ"ר בנוי = 416.08 מ"ר."

85. לאור כל האמור, דין טענת הוועדה המקומית בעניין הפחתת שטח הברוטו של הקומה המפולשת להידחות על הסף ולגופו של עניין, ואין מקום להתערב בקביעת השמאי המכריע בסוגיה זו.

#### לסיכום

86. הערר נדחה מכל הטעמים שפורטו לעיל.

87. בנסיבות העניין הוועדה המקומית תישא בהוצאות הנישומים בסך של 10,000 ₪.

ההחלטה ניתנה פה אחד, היום, יום שלישי ה' תשרי ה'תשפ"ז, 16 לחודש ספטמבר 2026.

---

יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

---

קרן יערי בניון, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב