בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 22.02.2026
מס' מינוי: 2506-2025
מספרנו: 1361

לכבוד המבקש,
ה"ה נריה מלקוב
המיוצג ע"י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין
במייל: drorgolden@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' דליה אביב, שמאית מקרקעין
במייל: aviv.dalya@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6993 חלקה 139, תת חלקה 70

רח' שז"ר זלמן 32, שכונת "נווה עופר"

תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 20.11.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכנית תא/4667 (507-1031616), וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 19.10.2025, שנערכה ע"י השמאית דליה אביב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 01.01.2026.

2.2. שומת המבקש נריה מלקוב, מיום 11.12.2025, שנערכה ע"י דרור גולדברג.

2.3. בתאריך 09.02.2026, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 09.02.2026.

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
2603	14.07.1996
תא/4667	03.12.2023

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6993
חלקה	139
שטח חלקה	5,285 מ"ר
תת חלק	70
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 4 קומות
כתובת	רח' זלמן שז"ר 32, שכונת "נווה עופר", תל אביב - יפו

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. הנכס מושא השומה מהווה את דירת מגורים בקומה שניה בבניין בן 4 קומות, מצוי על חלקה 139 בגוש 6993, ששטחה הרשום של החלקה 5,285 מ"ר, רחוב זלמן שז"ר 32, שכונת "נווה עופר", בדרום העיר תל אביב.

6.2. שכונת "נווה עופר" בחלק הדרומי של העיר תל אביב, מאופיינת בבניה רוויה בבניינים וותיקים בני 3-8 קומות לצד מבנים שעברו התחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. רחוב זלמן שז"ר מחבר בין רחוב השקד במערב ורחוב תל גיבורים במזרח, מושא השומה מצוי בחלקו המערבי ומעברו הצפוני של רחוב זלמן שז"ר.

6.4. חלקה 139 בשטח רשום של 5,285 מ"ר, צורתה אי רגולרית, לחלקה חזית צפונית לרחוב השקד וחזית דרומית לרחוב שז"ר זלמן, החלקה מבונה ב-5 בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, חלקה הדרום מזרחי והצפון מערבי של החלקה משמש לחניה סלולה.

החלקה כלולה בתכנית תא/4667 (יחד עם חלקות 135 + 100) המייעדת את הבניינים להריסה והקמת 240 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וציבור מעל מרתף משותף.

6.5. מושא השומה, תת חלקה 70, מהווה דירת מגורים בקומה השניה באגף הצפון מזרחי, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון, בשטח רשום של 66 מ"ר.

הבניין בן 4 קומות, בכל קומה 4 יח"ד וסה"כ 16 יח"ד בבניין.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון שטוח, אינו כולל מעלית נוסעים.

במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. תכנית 432, פורסמה למתן תוקף ביום 04.08.1960 (י.פ 728)

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד שטח לתכנון יחידת שכנות.

לאזור בייעוד זה תוכן תכנית מפורטת מיוחדת.

אושרה תכנית מפורטת ליחידת שכנות שלמה, יהא זה מסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע תחומים להכנת תכנית מפורטת לחלק מיחידת שכנות, אשר חובה כי תכלול תכנית בינוי.

הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יחידות דיור לדונם נטו.

7.2. תכנית 882, פורסמה למתן תוקף ביום 13.05.1965 (י.פ 1180)

התכנית מתירה קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה, בהתאם להוראות התכנית.

7.3. תכנית 1134, פורסמה למתן תוקף ביום 19.04.1973 (י.פ 1912)

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ג' משנה 4 (מגרש 12).

זכויות הבניה: 30% בקומה.

גובה: 3 קומות על עמודים.

צפיפות: 12.13 יח' לדונם נטו.

קווי בניין: כמסומן בתשריט. מרחק בין בניינים לא יפחת מ-6 מ' ולא פחות מ-3 מ' מגבול המגרש.

בקומת עמודים: חניית מכוניות ומבני עזר כגון חדרי כביסה, תליית כביסה, חדרי הסקה ומיזוג מרכזיים, מקלטים וכדומה- יותר לבנותם בקומת העמודים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.5. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, ותוספת של 5% בתכניות בהן זכויות הבניה 40%, בתנאים שבתכנית.

7.6. תכנית ע', פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ 3275)

בבתי דירות הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי גודל קומה טיפוסית, השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

בבתים בודדים קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי היקף הבית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות, לא יורשו מגורים במרתף.

7.7. תכנית ג', פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ 4208)

התכנית קובעת הוראות לבניה בגג.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.

השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל חדר המדרגות הפנימיות.

<u>אסור בנית חדרי יציאה לגג:</u>

א) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

ב) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג שום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

ג) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.

ה) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10.ב'.

<u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

7.8. תכנית 2603, פורסמה למתן תוקף ביום 30.06.1996 (י.פ 4423)

התכנית מסווגת את חלקת מושא השומה באזור מגורים ג' משנה 4.

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת "נווה עופר":

מתן אפשרות להרחבת דירות במבנים המסומנים בתשריט עד לשטח של 110 מ"ר כולל שטחי שירות בתוך הדירות כגון מרפסת שירות ושטח מרחב מוגן.

7.9. תכנית ע/1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ 5167)

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

7.10. תכנית 2603א', פורסמה למתן תוקף ביום 20.03.2007 (י.פ 5643)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת "נווה עופר", ע"י ביטול הגבלת שטח יח"ד לאחר ההרחבה.

שיפור הרחבת הדירות יתבצע ע"י השמטת התנאי להגבלת השטח המותר להרחבה עד 110 מ"ר, ההרחבה תתאפשר עד התחום המותר לבנייה בכפוף למסומן בתשריט תכנית 2603.

7.11. תכנית ג/1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ 5705)

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בעליות גג:</u>

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים)</u>:

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

7.12. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.13. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.14. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.15. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.16. תמ"א/38 תיקון 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.17. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, חלקת מושא השומה מסווגת במתחם 707 מתחם 707א', מתחם להתחדשות עירונית - "נווה עופר".

7.18. תכנית תא/4667 פורסמה למתן תוקף ביום 17.11.2023 (י.פ 11797)

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית במרחב באמצעות פינוי בינוי בשכונת "נווה עופר", בהתאם לתכנית תא/5000 באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה, קביעת הוראות עיצוב ובינוי, צפיפות ושימושים.

התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל מגוון ב- 3 בניינים, הכולל דיור בהישג יד בהיקף של כ- 15% מכלל יחידות הדיור ותוספת של כ- 830 מ"ר לשימושי מסחר.

כמו כן מגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור, וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ- 1200 מ"ר, וכן יצירת מרחב פעיל במפלס הקרקע באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

ב. קביעת הוראות לשינוי יעוד: מיעוד מגורים ליעוד "מגורים ומסחר", ומיעוד דרך למבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת תכליות והוראות בניה לאזור המגורים והמסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ד. קביעת מגרש ציבורי בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ- 1,439 מ"ר, וקביעת הוראות.

ה. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ו. קביעת הוראות לבניית 240 יח"ד בתמהיל מגוון ובממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקרי+שירות), בגובה 10-19 קומות.

ז. 36 יחידות דיור מסך כל יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום התוכנית בשטח שלא יפחת מ- 2,500 מ"ר.

ט. קביעת זכויות בניה מרביות לשימושים השונים: סה"כ זכויות למגורים 24,395 מ"ר עיקרי + שירות קרקעי, סה"כ זכויות למסחר 830 מ"ר עיקרי + שירות (על קרקעי), סה"כ זכויות לשטחי ציבור בנויים במבנה המגורים 1,200מ"ר עיקרי + שירות. סה"כ זכויות למוסדות ציבור במסגרת המגרש המיועד למבני ציבור עד 5,756 מ"ר.

י. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית.

יא. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.

יב. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.

<u>שימושים ובינוי:</u>

מבנים ומוסדות ציבור
שימושים
חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום וכל השימושים המותרים בתכנית תא/מק/צ - 507-0271700.

מגורים ומסחר
שימושים
1.בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, שימושים עיקריים עבור המסחר וכל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית ע/1. כן יותרו מחסנים לטובת הדיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור למגורים.
2.בקומת הקרקע יותרו:
א.שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, ושימושים בעלי אופי ציבורי.
ב.שטחי ציבור מבונים (בקומת הקרקע ובקומה א') : יותרו שימושים מקומיים/כלל עירוניים: חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות ומשרדים עירוניים.
ג.שטחים נלווים למגורים, כולל לובאים, מבואות כניסה, חדרי עגלות ואופניים, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים.
ד.לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
3.בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים. בקומת הקרקע ובקומה א' יותר שימוש לשטחים למבני ציבור מבונים.
4.בקומת גג עליון יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מים ואנטנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בינוי ו/או פיתוח

בינוי ו/או פיתוח

כללי

1.גובה מבנים וקומות:

(א)גובה מבנים עד 19 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ו/או ציבורית.

בניין א כמסומן בתשריט: 10 ק'.

בניינים ב,ג כמסומן בתשריט: 19 ק'. בבניינים אלו תותר קומה טכנית למערכות עד גובה 2.2 מ' או לחלופין, כחלק ממניין הקומות.

(ב)גובה קומה מרבי:

גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו ולא יפחת מ-2.7 מ' מרצפה לתקרה,

למעט הנמכות נקודתיות ולמעט גובה קומת מגורים בקומת הקרקע באם ייבנו.

גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה, וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה.

2.תכסית:

(א)בניין א כמסומן בתשריט:

תכסית מקסימלית בק.קרקע 690 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 550 מ"ר

(ב)בניין ב כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק.קרקע 830 מ"ר

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 680 מ"ר

(ג)בניין ג כמסומן בתשריט

תכסית מקסימלית בק.קרקע 750 מ"ר (לא כולל קולונדה)

תכסית מקסימלית בק.טיפוסית 680 מ"ר

3.מס' יח"ד למגורים ותמהיל שטחי דירות:

(א)מס' יח"ד בכל שטח התכנית לא יעלה על 240 יח"ד

(ב)שטח ממוצע ליח"ד כ-85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

(ג)גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ-40 מ"ר.

(ד)תמהיל שטח יח"ד (שטחי הדירות הנקובים מתייחסים לשטח דירה עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ונבנה פתרון מיגון חוץ דירתי):

לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 25% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר.

תמהיל שטחים מדויק ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להמלצת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

שינוי התמהיל בתוכנית עיצוב אדריכלי לא יקטין את כמות יח"ד קטנות.

רח' שלומציון המלכה 4 , פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4.קווי בניין, כמסומן בתשריט:
-קו בניין מזרחי (צדי, בין בניין א ושטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) 4 מ'
-קו בניין מערבי (צדי, בין בניינים ב' וג' ושטח ביעוד שצ"פ) 3 מ'
-קו בניין צפוני ודרומי, לכיוון רחוב השקד וזלמן שז"ר 4 מ'
-הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים:
-לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים.
-ניתן יהיה לאפשר בניית מרפסות בחריגה של מטר אחד מקו בניין כך שיוותר לכל הפחות מרחק של 2 מ' עד גבול המגרש.
5.מרחק בין בניינים:
-בין בניינים א ו-ב כמסומן בתשריט , המרחק לא יפחת מ- 14 מ'
-בין בניינים ב ו-ג כמסומן בתשריט, המרחק לא יפחת מ-17 מ'. ככל וקומת הקרקע של מבנה ב' תשמש כגן ילדים ותצריך חצר גן מגודרת, המרחק בין גדר החצר לבין בניין ג לא יפחת מ-8 מ'.
6.דיור בהישג יד
36 יחידות דיור מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס. גודל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בכלל התכנית, למעט דירות גדולות מ-100 מ"ר.
יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי.
יחידות הדיור בהישג יד יהיו בניהול ובבעלות אחודה ותרשם הערה בדבר כך בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
תמהיל ומיקומן הסופי של יחידות הדיור בהישג יד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי
7.לא תותר הקמת שערים ו/או גדרות וכל מחסום אחר להולכי רגל למעט בכניסה למרתף החניה.
8.מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו עפ"י הוראות ג 1' על תיקוניה.
9.פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע. מיקום רצוי לחדר אשפה יהיה צמוד ככל הניתן לרמפת הכניסה לחניון במרתף 1-. מיקום סופי יקבע בתכנית עיצוב.
10.תתוכנן הפרדת כניסות בין השימושים השונים.
11. דיורית
א. בתחום התכנית תותר הקמת דיורית בעד 20% מסך יח"ד שגודלן עולה על 110 מ', בהתאם להוראות התכנית ולמדיניות העירונית בנושא.
ב. מימוש הדיורית יתאפשר בעת הקמת המבנה בלבד. לא יתאפשר פיצול הדירה לדיורית לאחר הקמתו.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה**
1.בין קווי הבניין יתוכנן שטח פתוח מגונן או מרוצף ונגיש לציבור, בזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה של כלל הציבור כמסומן בתשריט המוצע. שטח זה יכלול גם שטח מחלחל.
2.השטח יתוכנן כשטח פתוח שיהווה ציר ירוק משמעותי המקשר בין רחוב גרינבוים והשקד מצפון לרחוב שז"ר מדרום וישמש כגינה איכותית הכוללת עצים בוגרים ועתירי צל בקנ"מ השכונתי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פרוגרמה לשטחי ציבור

שטחי ציבור מבונים

1. בתא שטח 1 ייבנו 1200 מ"ר (עקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה בתת הקרקע לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. יש לקבוע מקומות חניה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עקרי ושטחי שירות).
4. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.

מסחר

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

1. תתוכנן חזית פעילה בהתאם לתשריט, הפונה לרחובות השקד, שז"ר ולכיוון המרחב המפותח בזיקת הנאה. שטחי המסחר יהיו בשטח כולל של 830 מ"ר.
2. באזורים שבהם יש חזית פעילה, יתוכנן פתרון הצללה כגון קולונדה, גגון או מצללה לפי קווי הבניין המצויינים בתשריט ובהוראות.
3. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
4. לסך כל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל בכל השטח המסחרי של הקומה. לכל עסק תהיה אפשרות להתחבר לארובה זו.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	1439	4317	1439	(ב)	(1)		
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	1	5285	(3) 900	(3) 300		(4) 13535		
מגורים ומסחר	מגורים ד'	1	5285	17520	6875				240
מגורים ומסחר	מסחר	1	5285	630	200				

א. בתא שטח 1 בניין לשימוש מעורב ובו מבנה ציבור בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מלבד השטחים המפורטים בטבלה, מבנה הציבור יכלול גם חצר בשטח של כ-300 מ"ר שניתן יהיה לתחום לטובת השטח הציבורי הבנוי.

ב. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכנית ג 1 וע 1.

ג. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מרביים. לא ניתן להמיר שטחי ציבור ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם לשיקול דעת הועדה. תריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.

ד. לא ניתן להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

ה. פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממ"קים וממ"דים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

ו. תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.

ז. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה, יותרו שטחים עבור מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור הקבוע בתכנית זו. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות מעבר לקבוע בתכנית זו יבואו במניין השטח העיקרי המותר לבניה בתכנית.

חניה
1.החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה.
2.תקני החניה בתחום התכנית יהיו כדלהלן:
א.תקן החניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן הנמוך מבניהם.
ב.תקן חניה למסחר יהיה 100 :1 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, לפי התקן הנמוך מבניהם.
ג.תקן חניה למבנה ציבור יהיה התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
3.לכל הבניינים בתא שטח 1 יהיה חניון משותף שיכלול את החניות המיועדות לשימושים

8. **<u>תיק הבניין</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו:

- היתר בניה מס' 895 ברחוב זלמן שז"ר 32-28, מתאריך 09.01.1977, להקמת בניין בן 5 קומות המכיל: בקומה א' - 3 מקלטים, 3 חדרי מדרגות, 3 חדרי גז, 3 חדרי גנרטור, 24 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב' - ה' 3 חדרי מדרגות, 12 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

  דירת מושא השומה מסומנת כטיפוס B בשטח 71.04 מ"ר כולל מרפסות.
- היתר בניה מס' 20120557, מתאריך 20.10.2012, להרחבת דירה פינתית מזרחית בקומה ראשונה, לשטח 121.9 מ"ר.
- היתר בניה מס' 13675, מתאריך 17.06.2013, להרחבת דירה פינתית מערבית בקומה א' לשטח 121 מ"ר.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 15.10.2025 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6993
חלקה:	139
שטח החלקה:	5,285 מ"ר
תת חלקה:	70
תיאור:	דירה בקומה שניה (כניסה ג'), שטח רשום 66 מ"ר, חלק ברכוש משותף 66/5372
בעלויות:	מלקוב יונה, כהן רחל, מלקוב יזראילוב, מלקוב נריה - בחלקים שווים
הערת אזהרה:	רשומה הערת אזהרה תמ"א/38 לטובת "כאן בינוי השקד בע"מ" (פינוי בינוי)

עפ"י חוזה מכר מיום 01.02.2025, הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 1,950,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
2603	14.07.1996	38,800 ₪	אין השבחה לחילופין 38,800 ₪
תא/4667	03.12.2023	525,000 ₪	אין השבחה לחילופין 58,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

<u>תכנית 2063:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית מתירה תוספת בניה להרחבות דיור בתוך השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים. השטח המכסימלי של יחידות הדיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 110 מ"ר כולל שטחי השירות בתוך דירות, כגון מרפסות ושטח המרחב המוגן.

שטח קיים: 70 מ"ר.

שטח אפשרי להרחבה בפועל: כ-36 מ"ר, כך ששטח הדירה לאחר הרחבה כ- 96 מ"ר, ובתוספת 4 מ"ר חדר מדרגות כ- 100 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 2,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

36 מ"ר * 0.75 דחיה והתאמה * 0.9 שוליות * 0.8 הסכמת דיירים * 2,000 ₪ = 38,800 ₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:</u>

הנכס ממוקם באזור המוכרז לשיקום שכונות.

פסק הדין העדכני והרלוונטי ביותר לנושא הנדון הינו עמ"נ 13830-10-19 ועמ"נ 13921-10-19, ועדה מקומית תל אביב נ' שרעבי ואחרים. בפסק דין זה נקבעו 2 החלטות רלוונטיות למקרה הנדון:

- לצורך קבלת הפטור הנדון נדרש שיהיו מבנים הבנויים בפועל, כאשר אין זה רלוונטי כלל באם השווי מיטבי הינו הריסת המבנים ובניית דירות חדשות תחתם או השארת המבנים על כנם והרחבתם.
- לא קיימת מניעה להנות מהפטור הנדון במימוש על דרך של מכר.

אין במקרה הנדון כל מניעה לאמץ פסיקה זו. שמאים מכריעים רבים פסקו בסוגיית שיקום שכונות, כולל השמאי המכריע החי"מ לנכס בגו"ח 7050/160, שדרות ירושלים 219, ובשכונת שפירא בגו"ח 6971/3,4,12.

שמאי המבקשת מציין כי בהחלטה קודמת בחלקה לא הובא בחשבון הפטור לשכונת שיקום (מציין כי בגין ההחלטה הוגש ערר ע"י הבעלים), אולם, לאחר מתן החלטה זו ניתנו 2 החלטות ועדות ערר (ערר תא/85234/1223 + 85233 לוי סופי נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, ערר תא/86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת ים), אשר סותרות את ההחלטה ומעניקות את הפטור שיקום לדירות הבעלים (בהיתר בניה).

לפיכך, גם אם ייקבע כי קיימת השבחה, יש לחילופין להחיל את הפטור מכח סעיף 19(ב)(1) על הנכס מושא השומה ואין לחייבו בהיטל השבחה.

<u>בהתייחס לשומת המשיבה:</u>

בהחלטתו הקודמת של השמאי המכריע החי"מ בחלקה נקבע כי אין לקבל פטור "שכונת שיקום" לעניין התכנית להתחדשות עירונית על מנת לא לגרום ל עירייה "עוול כלכלי". טענות אלו אינן רלוונטיות לתכנית ההרחבות ויש להעניק עבורה פטור "שכונת שיקום".

מעבר לפטור מכח הכרזת השיקום כאמור לעיל, הבעלים זכאים גם לפטור לדירה עד 140 מ"ר מכח סעיף 19(ג)(2), לתוספת השלישית לחוק התו"ב בגין תכנית 2603. בדירה התגורר עשרות שנים אביהם של הבעלים ובת זוגו החל מיום רכישת הדירה בשנת 1994.

ככל ולא יינתנו פטורים אלו, מקבל את תחשיב שמאית המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סע' 19(ב)(1) לתוספת השלישית:</u>

הזכאות לפטור לשכונת שיקום הינה סוגייה משפטית בסמכות הועדה המקומית, ומהווה טענה לעצם החיוב ולא לגובה החיוב.

עמדת הועדה המקומית כי יש לפרש את הסעיף באופן שהפטור מתייחס להרחבת דירות קיימות, וכאשר מדובר בתכנית משביחה הכוללת בניה חדשה, במסגרתה ייהרס הבניין המקורי, ויוקם בניין חדש, אין מקום ליתן פטור לפי סעיף זה.

מציינת את החלטת הח"מ בגו"ח 7050/160/2, בשדרות ירושלים 219 תל אביב, בהתייחס לתכנית תא/4233, שם נקבע כי לא חלה השבחה לאור הכללת שכונת יפו ד', ברשימת שיקום שכונות של משרד השיכון, אך הוצג תחשיב השבחה לחילופין.

מפנה להחלטת הח"מ לתכנית תא/4667, לדירה בתחום התכנית ברחוב השקד 21, גו"ח 6933/139/9, שם התקבלה עמדת הוועדה המקומית לעניין שיקום שכונות, וחושבה השבחה לתכנית תא/4667 (תכנית התחדשות עירונית, ראה להלן).

<u>הכרעה:</u>

<u>פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר - לפי סעיף 19(ג):</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להתחשב בפטור לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר עפ"י סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה.

בשומת המשיבה חושבה השבחה ללא פטור ל- 140 מ"ר.

הפטור בגין דירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק.

שמאי מכריע לא קובע את הזכאות לפטור. ככל שהוועדה רואה לנכון לפטור את הנישום בגין 140 מ"ר, תחשב בנפרד את הפטור.

לפיכך, לא יובא בחשבון מרכיב הפטור, ככל שקיים, בחישוב ההשבחה לתכנית הרלוונטיות.

ואדגיש, כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור וכי לבעלים עומדת הזכות לטעון משפטית לעניין הפטור בערכאות אחרות.

ככל שהוועדה רואה לנכון לפטור את הנישום בגין 140 מ"ר, תחשב בנפרד את הפטור (כך נעשה בפועל).

<u>החלטה לעניין שיקום שכונות:</u>

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סע' 19(ב)(1) לתוספת השלישית:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להחיל את הפטור לשכונת שיקום לאפשרות להרחבת הדירה במקרה של מכר.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת נטען כי עמדת הועדה המקומית היא כי לפרש את הסעיף באופן שהפטור מתייחס להרחבת דירות קיימות.

שכונת "נווה עופר" כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 - 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

בתאריך 06.01.2021 נתקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב עמ"נ 13830-10-19 ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', לפיה יש להחיל את הפטור לשיקום שכונות גם במקרה של מכר, וכי לא חלה השבחה לתכניות בתקופה בה כלולה שכונת ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהחלטת בית המשפט העליון, בר"מ 2041/21, בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 06.01.2021 בעמ"נ 13830-10-19 ובעמ"נ 13921-10-19, מתאריך 22.01.2026, נפסק לעניין פטור לשיקום שכונות במקרה של מכר כדלקמן:

> **36. "משמעות הדברים היא, כי הוראת הפטור תחול גם כשהמימוש נעשה בדרך של מכר, אך היקפה יוגבל להשבחה המרבית היכולה להתייחס לרכיב שיפור הבנייה הקיימת בלבד, כשיתרת ההשבחה תחויב בתשלום היטל השבחה בעקבות אירוע המכירה. אני סבור כי פתרון זה עולה בקנה אחד עם הכרעות בית המשפט בעניין עמאש ובעניין דיסקין; ניתן להפעלה בצורה יחסית פשוטה (בסיוע הפְּרוֹפֶּסְיָה השמאית); מסיר במידה רבה את עננת אי-הוודאות הקיימת כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר; ומבטיח כי הפטור לא יישלל ללא הצדקה, מהצד האחד, אך גם לא יורחב יתר על המידה, מהצד השני (על חשיבותם של שיקולים אלה ראו, למשל: בר"מ 10510/02 הועדה המקומית תכנון ובניה חדרה נ' כהן, פסקה 27 (31.1.2007); עניין עמאש, בפסקה 16; ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, פסקה 53 (15.05.2016).**
>
> **37. קיצורו של דבר, לעמדתי אין מקום להבחין באופן גורף בין מימוש בדרך של היתר בנייה ובין מימוש בדרך של מכר, אלא יש לנסות להשוות, ככל הניתן, בין שתי דרכי המימוש. בהתאם לכך, בבוא הוועדה המקומית לבחון את תחולת הוראת הפטור כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, עליה להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הבנייה הקיימת על המקרקעין לבין השבחה שמקורה באפשרות לבנות בנייה חדשה, וזאת בהתאם לפרטי האירוע התכנוני. ככל שקיימת אי-ודאות ביחס לדרך ניצול ההשבחה, תחול לרווחת הנישום הוראת הפטור ביחס לרכיב המרבי היכול להתייחס לשיפור הקיים (דהיינו, להרחבת יחידת הדיור הקיימת), ולרכיב זה בלבד.**
>
> .....
>
> **39. סוף דבר: כהלכה יש לאשר את עמדת בית המשפט המחוזי כי הוראת הפטור שבסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חלה גם בעת מימוש זכויות במכר, תוך שיובהר כי היקף הפטור שיינתן מוגבל להשבחה שניתן היה לממש באמצעות הרחבת יחידת הדיור הקיימת (כאשר כל השבחה מעבר לכך תחויב בהיטל השבחה בעקבות המכירה), כמובהר בפסקאות 30-36 לעיל".**

במקרה הנדון, תכנית 2063, מתירה עפ"י הוראות התכנית להרחיב את הדירה מושא השומה עד לשטח של 110 מ"ר. בפועל עפ"י שמאית המשיבה קיימת אפשרות להרחבת הדירה עד לשטח של 96 מ"ר + 4 מ"ר חדר מדרגות וסה"כ 100 מ"ר.

כאמור לעיל במועד הקובע לתכנית 2063 בתאריך 14.07.1996, שכונת "נווה עופר" כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 - 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בהתייחס להוראות תכנית 2063 המתירה להרחיב את הדירה מושא השומה, יש להחיל את הפטור מהשבחה עפ"י סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית עד לשטח דירה של 110 מ"ר עפ"י הוראות התכנית.

לפיכך התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית תא/4667:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מפנה להחלטת השמאי המכריע החי"מ בתחום התכנית, לתת חלקה 9.

הדיונים וההחלטה בנכס דומה נערכו והתקבלו בטרם התקבל פסק הדין בעמ"נ 18341-09-24, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נועה לב.

שומת הועדה המקומית נערכה על פי עקרונות פסק הדין, בהתבסס על גישת ההשוואה, ולכן נערכה באופן שונה מהחלטת השמאי המכריע החי"מ.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>נתוני מכר לפני המועד הקובע:</u>

כתובת	תאריך	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח מדווח	מחיר
שקד 23	26.1.2021	44	3	66	80	₪ 1,680,000
שקד 28	24.2.2021	46	4	66	63	₪ 1,525,000
שקד 32	21.3.2021	71	2	66	63	₪ 1,750,000
שקד 9	25.6.2021	27	3	66	70	₪ 1,680,000
שקד 21	23.8.2021	1	1	66	66	₪ 1,545,000
שקד 23	3.11.2021	47	4	66	66	₪ 1,760,000
שקד 19	27.11.2021	32	4	66	66	₪ 1,725,000

שווי למ"ר שטח רשום - 25,250 ₪.

<u>נתוני מכר לאחר המועד הקובע:</u>

כתובת	תאריך	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח מדווח	מחיר
שקד 21	2.1.2024	9	3	66	68	₪ 2,200,000
זלמן שז"ר 32	11.2.2025	70	2	66	66	₪ 1,950,000
שקד 23	25.3.2025	48	4	66	66	₪ 2,325,000

שווי למ"ר שטח רשום - 32,700 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני מכר של דירות חדשות בחלקה 74 בגוש 6991, רחוב מרדכי בן טוב 5 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח מ"ר	חדרים
006991-0074-000-00	26/01/2022	₪ 3,050,000	128	5
006991-0074-000-00	02/03/2022	₪ 3,030,000	127	5
006991-0074-000-00	06/03/2022	₪ 3,000,000	143	6
006991-0074-022-00	21/06/2022	₪ 3,250,000	127	5
006991-0074-049-00	15/09/2022	₪ 3,450,000	104	4
006991-0074-042-00	22/02/2022	₪ 3,000,000	101	4
006991-0074-008-00	10/11/2022	₪ 3,000,000	128	5
006991-0074-002-00	31/01/2024	₪ 3,750,000	129	5
006991-0074-045-00	29/08/2023	₪ 3,250,000	104	4
006991-0074-000-00	13/03/2022	₪ 2,550,000	74	3
006991-0074-001-00	28/12/2023	₪ 2,650,000	77	3

דירות גדולות : שווי ממוצע למ״ר בנוי 26,750 ₪.

דירות קטנות : שווי ממוצע מ״ר בנוי 34,000 ₪.

דירות במתחם התחדשות עירונית ארבר, עם תכנית מאושרת, חלקה 37 בגוש 7055 :

תת חלקה	תאריך	שטח רשום	קומה	מחיר
55	4.9.2022	55	2	₪ 2,025,000
29	2.8.2022	59	4	₪ 2,250,000
22	19.4.2024	61	2	₪ 2,378,000

שווי ממוצע בנוי למ״ר 38,000 ₪ (שטח רשום, מגלם צפי קרוב לדירת תמורה חדשה).

דירות בבניינים בני 7-8 קומות בשכונה (צפי נמוך להריסה ובניה חדשה) :

גוש וחלקה	תאריך	כתובת	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
6993/39/11	28.7.2023	שז"ר זלמן 33	116	5	1	₪ 2,750,000
6993/39/74	18.9.2022	שז"ר זלמן 29	79	3	4	₪ 2,300,000
6993/39/137	20.1.2022	שז"ר זלמן 25	101	4	8	₪ 2,000,000
6993/39/202	22.9.2023	שקד 31	110	5	5	₪ 3,050,000
6993/98/1	16.12.2022	זלמן שז"ר 26	64	3	1	₪ 2,050,000
6993/99/10	28.3.2022	שקד 15	70	2	3	₪ 1,870,000

שווי ממוצע למ״ר בנוי 26,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מתחם השקד 37-39 : פרויקט לעיבוי 3 בניינים קיימים בני 4 קומות, תוספת 48 יח"ד, בנוסף ל- 36 יח"ד קיימות, להקמת 3 בניינים חדשים בני 7 קומות (28 יח"ד) :

גוש וחלקה	תאריך	כתובת	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
6993/131/21	1.2.2023	שקד 39	116	5	6	₪ 3,840,000
6993/131/22	2.1.2023	שקד 39	113	5	6	₪ 3,824,000
6993/131/23	15.12.2022	שקד 39	114	5	6	₪ 3,650,000
6993/131/25	20.8.2023	שקד 39	152	5	7	₪ 4,700,000
6993/131/25	20.8.2023	שקד 37	141	5	7	₪ 4,400,000
6993/131/26	16.1.2023	שקד 39	152	5	7	₪ 4,949,000
6993/131/28	12.11.2023	שקד 37	88	3	ק	₪ 2,515,000
6993/131/28	29.11.2023	שקד 39	87	4	ק	₪ 2,500,000

שווי ממוצע למ"ר בנוי 31,000 ₪.

דירות בבניין חדש, גוש 7055 חלקה 36, ארבר 13 , בנין 14 קומות (12-11 מעל קומה מסחרית), 56 יח"ד :

תאריך	שטח מ"ר	חדרים	קומה	מחיר
13.4.2022	67	3	11	₪ 2,800,000
6.11.2022	152	6	2	₪ 4,350,000
13.12.2022	153	6	3	₪ 4,200,000
13.12.2022	116	5	8	₪ 3,650,000
17.11.2022	143	6	5	₪ 3,649,573
10.1.2024	115	5	9	₪ 3,600,000

שווי ממוצע למ"ר בנוי 31,000 ₪ בדירות גדולות.

שווי הדירה במצב חדש :

על פי גישת ההשוואה, שווי הדירה ייגזר מעסקאות שווי שנערכו באותו מתחם.

במתחם נערכו 3 עסקאות לאחר המועד הקובע, כולל עסקת המכר בדירה שבנדון, ניתוח העסקאות והתאמה לדירה מושא השומה :

עיסקה	שווי	התאמה	הסבר	משקל	שווי מתואם
1	₪ 2,200,000	1		0.25	₪ 550,000
2	₪ 1,950,000	1		0.5	₪ 975,000
3	₪ 2,325,000	0.9	ניכוי ז"ב בגג	0.25	₪ 523,125
שווי ממוצע					**₪ 2,048,125**
שווי במעוגל					**₪ 2,048,000**

שווי הדירה במצב חדש : **2,048,000** ₪

שווי מתקבל למ"ר שטח רשום 31,000 ₪, תואם את השווי המתקבל בבינוי חדש בשכונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי הדירה במצב קודם:

השווי במצב הקודם נבחן על פי גישת ההשוואה בשתי חלופות:

חלופה א': בהשוואה למכר של דירות במתחם בו ממוקמת הדירה שבנדון, בהתאמה למועד הקובע:

שווי ממוצע מתקבל מעסקאות בחלקה		₪ 25,249
התאמה למועד הקובע	1.1	₪ 27,774
שטח הדירה הרשום	מ"ר	66
שווי מתואם לדירה:		**₪ 1,833,071**
שווי במעוגל		**₪ 1,834,000**

חלופה ב': בהשוואה לדירות בינוי של 7-8 קומות, בינוי בעל סיכוי מזערי להתחדשות עירונית:

שווי למ"ר מבנינים בני 8 קומות:		₪ 26,516
התאמה לבינוי ללא מעלית	0.95	₪ 25,190
התאמה לדירה קטנה	1.07	₪ 26,953
שטח הדירה הרשום	מ"ר	66
שווי מתואם לדירה:		**₪ 1,778,928**
שווי במעוגל		**₪ 1,779,000**

שווי הדירה במצב קודם: על פי ממוצע שתי החלופות: **₪ 1,807,000**

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש: ₪ 2,048,000

שווי מצב קודם: ₪ 1,807,000

השבחה: **₪ 241,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

פטור לשכונת שיקום לפי סעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

ראה התייחסות שמאי המבקשת כאמור בהתייחס לתכנית 2063.

לשיטתו, גם אם ייקבע כי קיימת השבחה, יש להחיל את הפטור מכח סעיף 19 (ב)(1) על הנכס מושא השומה ואין לחייב בהיטל השבחה בשלמות, ויש להביא בחשבון פטור חלקי ליחידה מושא השומה מסך היחידות שמגיעות לבעלים. לא הוצג תחשיב בגישה זו.

תחשיב השבחה לחילופין:

שווי מצב קודם:

בהתאם להיתרי הבניה הקיימים, היתרים משנות ה - 70 , שטח הדירה הקיימת נטו, טיפוס B, הינו 71 מ"ר.

בשנים 2012-2013 הוצאו בחלקה מושא השומה 2 היתרי בניה להרחבת דירות, ועפ"י מדידת מודד מוסמך, מדידה אשר התקבלה בוועדה המקומית והוצאו כאמור היתרים לפיה, שטח דירה הינו 75 מ"ר.

ההפרשים בשטחים הינם בשל עובי קירות חוץ.

לאור העובדה שבמצב החדש התחשיבים מתבססים על השטחים אשר מחושבים בהתאם לתקני מדידה עכשוויים, כך יש לעשות גם בשטחים במצב הקודם.

נתוני שווי:

בהחלטת השמאי המכריע הח"מ בחלקה הנדונה, נקבע שווי דירה זהה בסך של **1,990,000** ₪.

על מנת ליתר את המחלוקת בתיק הספציפי הנדון כעת (מציין כי בשומה הקודמת הובא הביא בחשבון שווי של הדירה במצב קודם בסך של 2,175,000 ₪), הובא בחשבון שווי זה.

שווי מצב חדש:

בהתאם לפסק דין עמ"נ 18341-09-24 וועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב, נקבע כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי, הדרך הראויה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.

המקרה הנדון הינו מקרה מובהק בו היה מקום לאמץ את שיטת השוואה הישירה, על פני כל שיטה תיאורטית אחרת. כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

מציין כי בהחלטת השמאי המכריע הקודמת בנשוא חוו"ד לא היו די עסקאות וכן הובא שווי מצב חדש בשילוב גובה העסקה ושווי יחסי תיאורטי מכלל זכויות הבניה המוקנות בחלקה.

כיום, לאור העובדה כי יש כבר 3 עסקאות לאחר המועד הקובע, בהתאם לדרישות ועדת הערר בתיק תא/81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברהם כספי ז"ל (ובית המשפט בפס"ד עמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' כספי ואח'), שיטה השווי הכללי אינה נדרשת ויש לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה כפי שהוועדה עשתה כעת.

לפיכך, הובא בחשבון שווי מצב חדש עפ"י המשיבה בסך של 2,048,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	2,048,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,990,000 ₪
השבחה:	**58,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

<u>פטור לשכונת שיקום לפי סע' 19(ב)(1) לתוספת השלישית:</u>

ראה עמדת שמאית המשיבה לעניין פטור לשכונת שיקום בתכנית 2063.

לעניין תכנית תא/4667, עמדת הועדה המקומית כי כאשר מדובר בתכנית משביחה הכוללת בניה חדשה, במסגרתה ייהרס הבניין המקורי, ויוקם בניין חדש, אין מקום ליתן פטור לפי סעיף 19(ב)(1).

מפנה להחלטת הח"מ בתיק מינוי 2278-2024, לדירה בתחום אותה תכנית, ברח' שקד 21, גו"ח 6993/139/9, בהחלטה התקבלה עמדת הועדה המקומית לפיה אין להחיל את הפטור לשכונת שיקום.

<u>בהתייחס לטענות שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת מאמץ את השווי שנקבע ע"י הח"מ לגבי תת חלקה 9.

בשומת הועדה המקומית הוצגו נתוני שווי הן מדירות באותו מתחם בו ממוקמת הדירה, לפי עקרונות פס"ד נועה לב, והן מבניינים בני 8 קומות.

השווי למ"ר הינו על בסיס שטח רשום.

ביחס לדירה שבנדון, יש לבצע מס' התאמות: התאמה למועד הקובע, התאמה לסוג הבינוי, וקיומה של מעלית בבנין, וכן התאמה לגודל הדירה.

יש לבחון את כלל הנתונים לגופם, וכן ביחס לנתוני מכר מהותיים במתחם.

השווי במצב הקודם בשומת הועדה המקומית בסך של 1,807,000 ₪, הינו בהתאם לנתוני השווי באותו מתחם, לפני המועד הקובע, כמפורט בשומת המשיבה.

<u>שטח הדירה:</u>

התחשיב נערך לפי שטח נטו, רשום, גם ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>שווי במצב חדש:</u>

על פי עקרונות פסק דין נועה לב, יש לייחס משקל לעסקאות מכר שנערכו במתחם.

עד מועד הכנת השומה נערכו 3 עסקאות מכר, כאשר עסקת המכר בדירה שבנדון נמוכה משמעותית לעומת עסקאות אחרות ודומות במתחם.

מפנה לעסקה נוספת: בתאריך 17.07.2025 נמכרה דירה, תת חלקה 36, בקומה ראשונה בבניין, התמורה: 2,300,000 ₪, מכאן, ששווי הדירה במצב החדש בהתאמה גבוה מהשווי בשומת הועדה, ובמועד הקובע לא פחות מ - 2,100,000 ₪.

עסקת המכר בדירה שבנדון נמכרה במחיר נמוך במיוחד, על פי שמות הצדדים מדובר במכירה בתוך המשפחה. ולמרות זאת בשומת הועדה בקביעת שווי מצב חדש ניתן משקל משמעותי (50%) לעסקה זו.

במועד הדיון ציינה כי בממוצע של 4 עסקאות קיימות במשקל שווה, השווי במצב חדש 2,135,000 ₪.

<u>סבירות שווי בשני מצבי התכנון:</u>

תכניות התחדשות עירונית מגלמות בתוכן השבחה לכל דירה במתחם.

גל הפרויקטים ברחבי העיר מעיד כאלף עדים כי תכניות אלה, התכניות משביחות משמעותית את הדירות הישנות, את הבניינים הוותיקים והישנים, הבנויים ללא מעלית, ללא מיגון, וכך גם את הסביבה בכללה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

תכנית תא/4667 מהווה תכנית התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי (הריסת 5 בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים) בשכונת "נווה עופר". התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל מגוון ב-3 בניינים, הכולל דיור בהישג יד בהיקף של כ-15% מכלל יחידות הדיור ותוספת של כ-830 מ"ר לשימושי מסחר, וכן מגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור ושטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר, יצירת מרחב פעיל במפלס הקרקע באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השניה בבניין מגורים במתחם הנדון.

עפ"י חוזה מכר מיום 01.02.2025 עולה, כי הדירה נמכרה לאחר המועד הקובע לתכנית (03.12.2023), תמורת סך של 1,950,000 ₪.

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה. בשומת המשיבה ההשבחה 241,000 ₪, בשומת המבקשת ההשבחה 58,000 ₪.

<u>פטור לשכונת שיקום שכונות:</u>

הצדדים חלוקים לעניין פטור לשיקום שכונות בקביעת השבחה לדירה מושא השומה.

אין מחלוקת כי במועד הקובע לתכנית תא4667 שכונת "נווה עופר" בו מצויה הדירה מושא השומה כלולה ברשימה לשיקום שכונות של משרד הבינוי והשיכון.

כאמור, בהחלטת בית המשפט העליון, בר"מ 2041/21, בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 06.01.2021 בעמ"נ 13830-10-19 ובעמ"נ 13921-10-19, מתאריך 22.01.2026, נפסק לעניין פטור לשיקום שכונות במקרה של מכר, כדלקמן:

> **37. קיצורו של דבר, לעמדתי אין מקום להבחין באופן גורף בין מימוש בדרך של היתר בנייה ובין מימוש בדרך של מכר, אלא יש לנסות להשוות, ככל הניתן, בין שתי דרכי המימוש. בהתאם לכך, בבוא הוועדה המקומית לבחון את תחולת הוראת הפטור כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, עליה להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הבנייה הקיימת על המקרקעין לבין השבחה שמקורה באפשרות לבנות בנייה חדשה, וזאת בהתאם לפרטי האירוע התכנוני. ככל שקיימת אי-ודאות ביחס לדרך ניצול ההשבחה, תחול לרווחת הנישום הוראת הפטור ביחס לרכיב המרבי היכול להתייחס לשיפור הקיים (דהיינו, להרחבת יחידת הדיור הקיימת), ולרכיב זה בלבד.**

לאור החלטת בית המשפט, במקרה של מכר דירת מגורים במקום בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית כמו במקרה דנן, יש להתחשב ולתת את הפטור הפרטי המיוחס לתוספת שטח לדירה הקיימת בלבד. לצד זה, יש לחייב את הנישום בהשבחה הנובעת מעצם זכויות נוספות הניתנות בתכנית (כגון דירות נוספות, שטחי מסחר וכד') שאינן זכויות פרטיות לדירה עצמה או להרחבתה.

במקרה הנדון אביא בחשבון בבחינת השבחה בגישה הכלכלית, שטח דירה להרחבה עד 110 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 2063 במצב קודם כשטח פטור.

<u>בחינת השבחה בגישה הכלכלית:</u>

ההשבחה תחושב לחלק היחסי שאינו בפטור להרחבת הדירה מושא השומה.

<u>שווי מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מצב קודם בסך של 1,807,000 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מצב קודם בסך של 1,990,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהחלטתי בתיק מינוי 2278-2024, תת חלקה 9 בגו"ח 6933/139, רחוב שקד 21, דירה הכלולה בתכנית תא4667, קבעתי את שווי המצב הקודם בהתבסס על נתוני עסקאות מכר, כדלקמן:

נתוני עסקאות רלוונטיות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה ב- ₪	למ"ר ב- ₪
006993-0060-015-00	09/03/2022	1970	65	1,775,000	27,308
006993-0122-029-00	10/03/2022	1970	61	1,890,000	30,984
006993-0099-015-00	21/03/2022	1970	78	1,890,000	24,231
006993-0099-010-00	28/03/2022	1970	70	1,870,000	26,714
006993-0099-010-00	28/03/2022	1970	70	1,875,000	26,786
006993-0131-000-00	24/04/2022	1970	77	2,002,000	26,000
006993-0064-014-00	07/06/2022	1970	70	2,150,000	30,714
006993-0063-006-00	24/06/2022	1970	65	2,110,000	32,462
006993-0063-016-00	14/07/2022	1970	65	2,150,000	33,077
006993-0122-000-00	09/11/2022	1960	66	2,327,324	35,262
006993-0124-020-00	23/11/2022	1970	70	2,150,000	30,714
006993-0098-001-00	16/12/2022	1970	64	2,050,000	32,031
006993-0121-010-00	06/03/2023	1970	63	1,800,000	28,571
006993-0122-000-00	27/06/2023	1970	64	2,270,000	35,469
006993-0121-019-00	02/08/2023	1970	66	2,150,000	32,576

מהנתונים לעיל שווי מ"ר ממוצע בנוי כ-30,200 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 67.6 מ"ר.

נתוני השווי הינם לדירות מגורים וותיקות המגלמות בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38.

שטח לחישוב:

ברשומות נתוני מס שבח, עסקת המכר בדירה תת חלקה 9 מיום 02.01.2024, הינה בשטח של 66 מ"ר.

בנתוני מס שבח לעניין שטח דירות וותיקות בנויות קיים אי דיוק, שכן שטח הדירה המדווח לפעמים אינו כולל שטח מרפסות המהוות חלק משטח הדירות, ובפעמים אחרות השטח הרשום הינו שטח ארנונה או שטח ממסמכי הבית המשותף, וזאת בשומה משטח בדירות מגורים חדשות.

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 30,200 ₪ לשטח רשום של 66 מ"ר עפ"י נסח רישום.

שווי מצב קודם:

גם במקרה הנדון שטח הדירה הרשום עפ"י נסח רישום הינו 66 מ"ר.

66 מ"ר * 30,200 ₪ = 1,993,200 ₪

שווי מצב קודם במעוגל **1,990,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש בגישת שווי מושא השומה בזכויות הבניה:

מרכיבים בקביעת שווי מצב חדש, כאמור בהחלטתי בתיק מינוי 2278-2024, תת חלקה 9 בגו"ח 6933/139, רחוב שקד 21.

שווי מ"ר מבונה למגורים: 13,500 ₪

תוספת שווי לדיוריות: 10%

שווי מ"ר מבונה למסחר: 10,000 ₪

שווי מ"ר מבונה דיור בר השגה: 6,750 ₪ (50% משווי מ"ר מבונה למגורים)

הובאו בחשבון הפחתות להקמת מבני ציבור, חניה לשטח ציבורי, עלויות הריבה ודחיה למימוש.

להלן תחשיב שווי זכויות הבניה מצב חדש לדירה מושא השומה:

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
דירות רגילות- שטח סחיר	17,340	מ"ר	₪13,500	₪234,090,000
דב"י- שטח סחיר	3,060	מ"ר	₪6,750	₪20,655,000
תוספת שווי לדיוריות	1,554	מ"ר	₪1,350	₪2,097,900
מסחר עילי סחיר	830	מ"ר	₪10,000	₪8,300,000
מסחר תת קרקעי	315	מ"ר	₪4,000	₪1,260,000
סה"כ לפני הפחתות				**₪266,402,900**
עלות הקמת מבנה ציבור	1,380	מ"ר	₪11,700	-₪16,146,000
עלות חניה למבנה ציבור	12	חניות	₪120,000	-₪1,440,000
עלויות הריסה- שטח קיים	6,649	מ"ר	₪300	-₪1,994,700
סה"כ הפחתות				-₪19,580,700
שווי קרקע בניכוי עלויות ומטלות				**₪246,822,200**
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה		0.665		**₪164,150,860**
שווי חלק יחסי של הדירה נשוא חוו"ד, במעוגל	66/5372		0.012	**₪2,020,000**

תחשיב השבחה בשלמות:

שווי מצב חדש: 2,020,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,990,000 ₪

השבחה: **30,000** ₪

חישוב החלק היחסי להשבחה:

מהות	כמות	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי למ"ר	מ"ר אקו'
דירות רגילות- שטח סחיר	17,340	₪13,500	1.00	17,340
דב"י- שטח סחיר	3,060	₪6,750	0.50	1,530
תוספת שווי לדיוריות	1,554	₪1,350	0.10	155
מסחר עילי סחיר	830	₪10,000	0.74	615
מסחר תת קרקעי	315	₪4,000	0.30	93
סה"כ מ"ר אקו'				19,734
חלק הבעלים	66/5372			0.012
חלק במ"ר				242.44
שטח פטור				110.00
חלק פטור				**45%**
חלק לחיוב				**55%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה לפי החלק היחסי לחישוב השבחה:

השבחה בשלמות: 30,000 ₪

חלק יחסי לחיוב: 55%

השבחה לחיוב: **16,500** ₪

בחינת השבחה בגישה ההשוואה:

ההשבחה תחושב לחלק היחסי שאינו בפטור להרחבת הדירה מושא השומה.

בשומת המשיבה שווי במצב חדש 2,048,000 ₪.

שמאי המבקשת מקבל את השווי במצב חדש כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

להלן נתוני עסקאות בחלקת מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה בשלמות ב- ₪	מקדם התאמה	מחיר מתואם ב ₪	הערות
006993-0139-009-00	02/01/2024	68	2,202,201	1	2,202,201	
006993-0139-048-00	25/03/2025	63	2,325,000	0.9	2,092,500	נטרול ז"ב בגג
006993-0139-070-00	11/02/2025	66	1,950,000	1	1,950,000	התאמה לזמן ועסקה במשפחה
006993-0139-036-00	17/07/2025	66	2,300,000	0.9	2,070,000	התאמה לזמן ועסקה במשפחה

מהנתונים לעיל שווי הדירה מושא השומה בממוצע למועד הקובע **2,078,000** ₪.

אציין כי בבדיקתי עפ"י 6 עסקאות מכר בשנת 2021 שווי ממוצע של דירה בחלקת מושא השומה הינו כ-1,700,000 ₪ ובהתאמה לזמן בשיעור של 20%, שווי דירה בממוצע כ-2,040,000 ₪, לפיכך אביא בחשבון שווי דירה במצב חדש לתכנית תא/4667 בסך של **2,078,000** ₪.

תחשיב השבחה בשלמות:

שווי מצב חדש: 2,078,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,990,000 ₪

השבחה: **88,000** ₪

תחשיב השבחה לפי החלק היחסי לחישוב השבחה:

השבחה בשלמות: 88,000 ₪

חלק יחסי לחיוב: 55%

השבחה לחיוב: **48,400** ₪

סיכום השבחה:

השבחה בממוצע משוקלל כדלקמן:

לפי השיטה הכלכלית ההשבחה היחסית - 16,500 ₪ (מקדם משוקלל של 0.3): 4,950 ₪

לפי שיטת ההשוואה המקובלת יותר (פס"ד כספי) - 48,400 ₪ (מקדם 0.7): 33,880 ₪

סה"כ ההשבחה: 38,830 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב זלמן שז"ר 32, שכונת "נווה עופר", תל אביב.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית בניין עיר תא/2603, ותכנית תא/4667, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 11.02.2025.

12.5. הבאתי בחשבון נתוני הדירה מושא השומה, מיקומה בבניין ומאפייני הסביבה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש לתכניות המשביחות.

12.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.8. הבאתי בחשבון החלטת בית המשפט העליון, בר"מ 2041/21, לעניין פטור מהשבחה בגין שיקום שכונות.

12.9. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.10. הבאתי בחשבון החלטתי בתיק מינוי 2278-2024, תת חלקה 9 גו"ח 6933/139, רחוב זלמן שז"ר 32.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, תת חלקה 70, חלקה 139 בגוש 6993, בגין מימוש בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/2603	14.07.1996	אין השבחה	אין היטל השבחה
תא/4667	03.12.2023	₪ 38,830	₪ 19,415

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

רח' שלומציון המלכה 4 , פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com