דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **01.06.2026**

מס' בקשה/מינוי : **530-2026**

מספרנו : **9086**

לכבוד

מר שרון ברנשטיין
דוא"ל: info@tamarab.co.il
באמצעות גב' תמר פרקאוף אברהם שמאית מקרקעין
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
דוא"ל: guyg@holon.muni.il
באמצעות מר טל נייר שמאי מקרקעין
דוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6043, חלקה: 1731

רח' יצחק קצנלסון 13–11 פינת גנסין 10, שכ' "שיכון ותיקים" חולון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 530-2026 מיום 15.03.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכניות: ח/4/1, ח/4/1ד, ח/7/1, ח/23/1 ו- ח/619 [505-0464347].

גורם המימוש: בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20250184

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 24.05.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.04.2026 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב קצנלסון 13-11 פינת רחוב גנסין 10, שכונת "שיכון ותיקים" חולון.
גוש	:	6043.
חלקה	:	1731.
שטח חלקה רשום	:	1,157 מ"ר.
מהות הנכס	:	חלקה עליה ניצב בניין מגורים בן 2 קומות (עם חדר על הגג) הכולל 8 יח"ד, המיועד להריסה ובניה מחדש של בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל 32 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 ותכנית ח/619, במקומו.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה טל נייר ואביתר רוסק מיום 12.02.2026.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה תמר אברהם ואיתי עזרא מיום 19.04.2026.

6.3 תשובת המשיבה מיום 19.05.2026.

6.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 19.02.2026.

6.5 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגוש 6043 חלקה 1731 מיום 08.03.2026 + העתקי רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגוש 6043 חלקה 1731 תתי חלקות 8-3 מיום 06.04.2026.

6.6 מסמכי בית משותף גו"ח 6043/1731 : צו רישום, תשריט.

6.7 העתק הסכם תמ"א 38/2 – קצנלסון 13-11 חולון אשר נחתם ביום 28.04.2021 + תוספת להסכם אשר נחתמה ביום 01.03.2023.

6.8 תכניות בקשה להיתר של חלק מיחידות הדיור בבניין הקיים + תכנית הבקשה להיתר הנדונה דכאן.

6.9 פרוטוקול לישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2025015 מיום 11.09.2025 + מכתב החלטה, למסלול רישוי מלא מס' 20250184 בישיבת רישוי מקומית מס' 2025015 מיום 11.09.2025 אשר נשלח מטעם מהנדסת העיר לעו"ד אורית נמדר אבני בשם הדיירים.

6.10 התייחסות שמאי המשיבה במיל מיום 27.05.2026 למסמכים המשפטיים שנשלחו ע"י שמאי המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית ח/1/4	24.09.1982	09.07.1982
תכנית ח/1/4ד	15.07.1986	30.07.1986
תכנית ח/1/7	19.08.1990	03.09.1990
תכנית ח/1/23	26.06.2008	11.07.2008
תכנית ח/619	26.12.2022	14.01.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה ידוע בכתובת רחוב קצנלסון 11-13 פינת רחוב גנסין 10, בשכונת "שיכון ותיקים", בעיר חולון.

תיאור סביבת הנכס והשכונה

שכונת "שיכון ותיקים" מצויה במרכז העיר חולון.

השכונה תחומה בין כביש 20 ממערב, שכונת "נווה רמז" מצפון, שכונת "קרית איילון" ממזרח ושכונת "ג'סי כהן" ו-"קרית רבין" מדרום.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד חדישה. כמו כן קיימים בה גם מבני מגורים צמודי קרקע בבינוי דו משפחתי.

הכס מושא ההחלטה ממוקם בקרן הרחובות יצחק קצנלסון וגנסין. רחוב יצחק קצנלסון הוא רחוב חד סיטרי בשכונה, המשתרע מצפון (מהמפגש עם רחוב רמז) לדרום (במפגש עם רחוב הציונות).

רחוב גנסין אף הוא רחוב חד סיטרי פנימי, המקשר בין רחוב יצחק קצנלסון לרחוב אנילביץ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב יצחק כצנלסון ממערב.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 6043 חלקה : 1731.
שטח חלקה רשום	:	1,157 מ"ר.
צורת החלקה	:	אי רגולארית.
תיאור החלקה	:	החלקה מצויה בקרן הרחובות יצחק קצנלסון וגנסין בעיר חולון. החלקה בעלת חזית מערבית באורך של כ-47 מ' לרחוב יצחק קצנלסון וחזית דרומית באורך של כ- 24 מ' לרחוב גנסין. מצפון וממערב חלקות מבונות.
הבינוי בחלקה	:	על החלקה ניצב מבנה מגורים ותיק, משותף, בן 2 קומות + חדר על הגג, הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 1731 בגוש 6043 עליה ניצב בניין מגורים ותיק (נבנה בתחילת שנות ה-60), הכולל 2 קומות + חדר על הגג. 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד. הבניין ללא מעלית נוסעים.
לבניין 2 כניסות, בכל כניסה 4 יח"ד.
במרוצת השנים חלק מיחידות הדיור הורחבו (ראה בפרק הרישוי).

<u>סוג בניה</u>

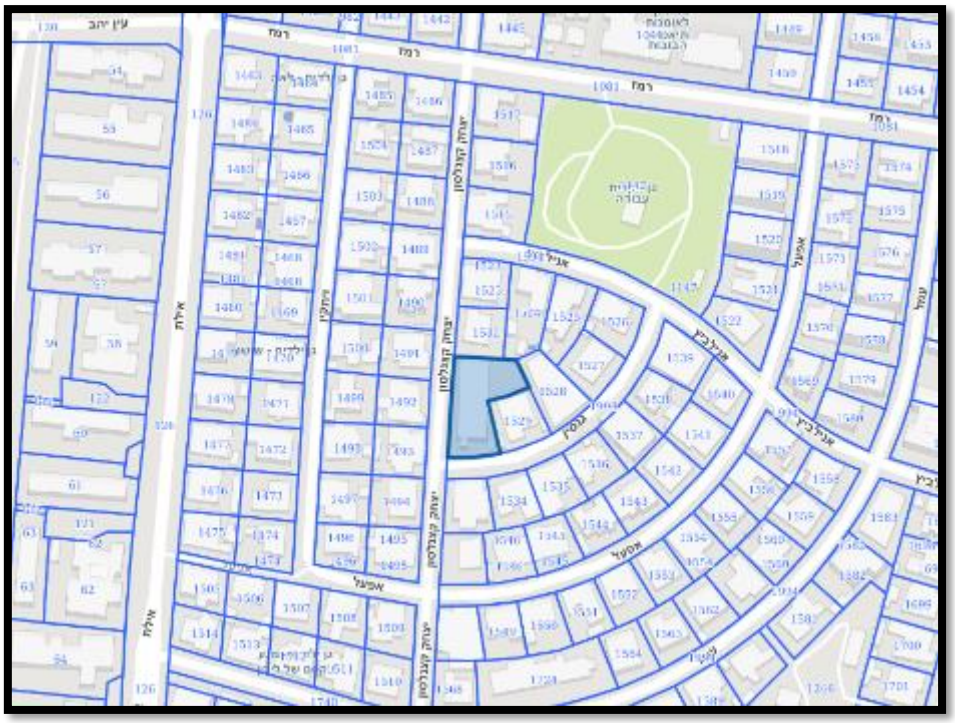
שלד בטון, קירות בלוקים וגג מחופה רעפים.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

תואם את גילו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תשריט החלקה וסביבת הנכס (מאתר הממשלתי גובמאפ)



תצלום אוויר – החלקה והבנוי בה (מתוך מערכת GIS של עיריית חולון)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אוויר – החלקה והבנוי בה (מאתר סימפלקס)</u>



<u>תצלום המבנה הניצב בחלקה[1] מעת הביקור בנכס</u>



[1] מקרן הרחובות יצחק קצנלסון וגנסין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1.נסח רישום מקרקעין:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מס' 38497 המעודכן ליום 08.03.2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6043.
חלקה	:	1731.
שטחה הרשום של החלקה	:	1,157 מ"ר.
תתי חלקות	:	9.
תקנון	:	מצוי (רשומה הערה כי בצו רישום בי"מ קיימת הפניה לתקנון מצוי או מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה)
תיק בי"מ	:	4705/65
בעלויות בתת"ח 1-8	:	פרטיות.
הערות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות הערות שונות (משכנתאות/ העברה לזרים/זכות מגורים/ בימ"ש לענייני משפחה/ הימנעות מעשיית עסקה). על כל תתי החלקות (למעט תת"ח 4) רשומה הערה על צורך בהסכמה – סעיף 128,לטובת נמדר אבני אורית. בתת"ח 6 רשומה גם הערה על צורך בהסכמה – סעיף 128, לטובת פריינטה שגיא, פריינטה קארין ופריינטה לורן.

9.2.מסמכי תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בי"מ, הבניין בן 2 קומות בכל קומה 4 דירות ובסה"כ מכיל הבית 8 דירות בנות 3 חדרים כ"א.

לא קיימות הצמדות לתתי החלקות.

במסמכי הבית המשותף לא נקבעו הוראות לגבי אופן חלוקת זכויות הבניה הנוספות בחלקה.

9.3.הסכם תמ"א 38/2 מיום 28.04.2021

נחתם בין פרויקט קצנלסון 11-13 חולון בע"מ (באמצעות מורשה חתימה מטעמה מר שרון ברנשטיין) לבין בעלי הדירות שבבניין שברחוב קצנלסון 11-13 בחולון. בהסכם קיימת חתימת כל בעלי הזכויות בתתי חלקות 1-8 בבניין, לצורך ביצוע הפרויקט הנדון

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.4.תאריכי רכישת הזכויות של הדירות בבניין

בהתאם לשומת המשיבה

קומה	תת חלקה	תאריך רכישה
קרקע (ראשונה)	1	05.04.1999
	2	22.03.2022
	3	לפני 1975
	4	1983
שנייה	5	לפני 1975
	6	לפני 1975
	7	1990
	8	1963

בהתאם לשומת המבקש

תת חלקה	תאריך רכישה
1	05/04/1999
2	22/03/2022
3	לפני 1975
4	30/11/1983
5	לפני 1975
6	13/07/1987
7	25/11/1990
8	לפני 1975

הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי הסכמי הרכישה ככל שקיימים.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

10.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית המתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 ביום 23.04.1958.

החלקה מסווגת באזור מגורים ג'.

הוראות וזכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

זכויות בניה: 30%. בקומת עמודים יותר 60% מהשטח המותר בבניה. במגרש פינתי יותר לבנות 33% בקומה בתנאי שהשטח הנבנה לא יעלה על 400 מ"ר לקומה.

קומות: 2 קומות, מקס' 8.5 מ'.

נספח: 9 מ"ר ליח"ד ועד 18 מ"ר במגרש. נספח נפרד יורשה רק באזורי מגורים של מגרש שנבנה עליו בית חד קומתי.

מס' יח"ד: בלתי מגבל.

מרתף: תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ"ר. המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה או מוסך. על מגרש עליו ייבנה מרתף- לא תורשה הקמת נספח.

קומת עמודים: תותר הקמתה. שטח חלל קומת העמודים יפנה לצד הדרך ולא יפחת מ-40% משטח הבניה המותרת על המגרש ולא ייחשב באחוזי הבניה המותרים. שטח החלל בקומת העמודים אשר אינו מגיע ל-40% ייחשב כבנוי. חלל קומת העמודים ישמש כמעבר לחד"מ בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.2. <u>תכנוני – מצב חדש</u>

<u>תכנית ח/4/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך הדירות בקומה עליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית, ויתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.

התכנית התירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.40 מ'.

כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.

<u>תכנית ח/4/1/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15.07.1986.

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) בכפוף למס' תנאים, ביניהם:

הכניסה לחדרי היציאות לגג תהיה מתוך מדרגות פנימיות בתוך הדירות, סה"כ השטח לא יעלה על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג עד 2.5 מ' (גובה פנים בלבד) ובנסיגה ממעקה הגג של 3 מ' לחזית ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ- 30% משטח הגג כולו.

<u>תכנית ח/8/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30.07.1989.

באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ג'2, ד' ומיוחד – מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים, כדלהלן:

הקמת מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, או מחסן משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מס' הדירות ב- 6 מ"ר.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

<u>תכנית ח/7/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3791 מיום 19.08.1990.

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר לחולון ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח/1 תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בנין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי הבניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה תוספת שטח בניה למרפסות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/10/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13.10.1994.

התכנית התירה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
גובה הפרגולה עד 2.3 מ'. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובמרחק שלא יפחת מ- 1.2 מ' ממעקה הבניין. לא יורשה כיסוי כלשהוא על הפרגולה.

תכנית ח/15/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17.05.1998.

מטרת התכנית הינה הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים המותרים במתרפים בבניינים קיימים וחדשים.

שימושים - שטחי שירות בלבד כולל אחסנה, שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלו יעמדו לרשות הציבור ויירשמו כחניונים ציבוריים.

שטחי בניה - סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים:

למגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מס' קומות 2 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה.

קווי בניין - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף למספר תנאים.

גובה קומה - גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.
גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.
חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטח הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תכנית ח/23/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26.06.2008.

מטרת התכנית לעדכן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.

בגגות שטוחים: התכנית התירה הגדלת חדר יציאה לגג לשטח מרבי של עד 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד תקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

קווי נסיגה הינם: קדמי או פינתי - 2 מ', צדדי ואחורי - 1.4 מ'.

בניה בעליות גג: שטח הבניה הינו כלפי השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

בדירות עד 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מעל 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מדורגות	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות הינו עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, בקווי נסיגה של 1.2 מ' מכל הכיוונים.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הוועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

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 בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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

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.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>תכנית ח/619 [תכנית מס' 0464347–505]</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022.

- התכנית מהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 (תשע"ו – 2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.
- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ובלבד שההיתר לתוספת בנייה ניתן עד יום 18.05.2005.
- תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים:

א. בקטגוריית "רחובות ראשיים" בכל המגרשים ביעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.

ב. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו. במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.

ג. מבני "רביעייה" – מבנים שהם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.

- על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38 א גם לעת פקיעתה למעט סעיפים 11,12,13, 14 א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
- זכויות הבנייה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו, ניתן לממש במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלת המעטפת בתכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ע"פ תשריט התכנית הנכס שבנדון מסווג ביעוד על פי תכנית מאושרת ובמתחם "רחבי העיר A"</u>

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש - רחבי העיר A</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

גודל מגרש מזערי	:	400 מ"ר.
אחוזי בניה עיליים	:	285%.
אחוזי בניב תת"ק	:	255%.
מס' קומות	:	6 מעל הכניסה הקובעת.
קווי בניין	:	קדמי עילי – 2 מ', קדמי - 4 מ', קו בניין בקומת גג – 5 מ', קו בניין צדדי – 2.75 מ', קו בניין אחורי – 3 מ'.

<u>בחיזוק ותוספות - רחבי העיר A</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר תוספת בניה בתנאים הבאים:

גודל מגרש מזערי	:	400 מ"ר.
תוספת קומות מעל הקיים	:	2.65.
קווי בניין	:	קדמי עילי – 2 מ', קדמי – 4 מ', קו בניין בקומת גג – 5 מ', צדדי – 2.7 מ', אחורי – 3 מ'.
תוספת ליח"ד קיימת	:	עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.

<u>הערות למסלול הריסה ובניה:</u>

רחבי העיר (כמסומן בנספח המתחמים)

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.
2. מעטפת הבנין - קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: 6-10 קומות.
3. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
4. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
6. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:

6.1 תותר בנייה משותפת של עד 2 מגרשים בלבד. אם שטחם הכולל קטן מ-1 דונם, ניתן לבנות במשותף יותר משני מגרשים, עד שטח מצטבר העובר את סף 1 דונם.

6.2 שטח מגרש מינימלי יקבע לפי השטח המצרפי של המגרשים.

6.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז ס"ק 2), בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.

6.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.

6.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

6.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).
8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.

<u>הערות למסלול חיזוק ותוספות:</u>

<u>בהיתר לחיזוק ותוספות</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
3. תותר תוספת שתי קומות מלאות, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.
5. קווי בנין לתוספות הבניה: לפי טבלה 5.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.

6. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).
8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמהיל יחידות הדיור</u>

בהריסה ובניה התמהיל יכלול לא פחות מ:20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר; 40% יחידות דיור גדולות, ששטחן בין 90-75 מ"ר; 20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר. שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר.

בחיזוק ותוספת מס' יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות דיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומות טיפוסיות – בקומה העליונה בבניין הקיים.

בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

<u>קומת הקרקע</u>

במסלול של הריסה ובניה מחדש, לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חנית אופנים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כמו לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.

תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. המרוח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשת זיקת הנאה).

<u>מרפסות</u>

בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספת תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

<u>גובה קומה</u>

קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.0-3.50 מ' ברוטו.

גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.0 מ' ל-4.5 מ' ברוטו.

<u>שיכונים טוריים</u>

במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה, בשני המסלולים (חיזוק ותוספת והריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין בלבד ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין.

<u>זיקת הנאה</u>

ברחבי העיר תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי בצמידות לגבול המגרש, רוחב שלא יפחת מ-2.00 מ'. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.

הוראות כלליות:

1. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
2. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מ-400 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הערות לטבלת הזכויות

הוראות לטבלה 5:

א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.

ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.

ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין ובהתאם לסעיף 4.1.2 י (מרפסות).

ה. קווי בנין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד תישמר תכסית פנויה חדירת מים בחיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי 2.00 מ'. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף רק באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

ו. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ'.

ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.

ח. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2 ח מספר וגודל דירות).

ט. במקרה של הפקעה מכוח תת"ל/ 71 א, קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבנייה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.

י. קווי הבנין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בניין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.

יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

יב. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.

יג. במבנה קיים, בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.

יד. **במתחמים להכנת תכניות מפורטות** יותרו: בניה לפי תכנית מאושרת, חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.

הערות למסלול חיזוק ותוספות:

10. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בנין לממ"דים בתכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקם רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.

11. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו).

12. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבנין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבנין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.

13. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המירביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.

2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבנייה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.

3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"דים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בחיקף נמוך מ 25%.

4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל המגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגוריית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).

5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בניין 0 אחורי עילי.

6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.

7. בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.

8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:

במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.

במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

9. מגרש ברחוב ראשי, ששטחו קטן מ-540 מ"ר, וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגוריית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון, ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חניה</u>

1. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:
   - ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה; התקן לא יעלה על 1:0.6. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
   - בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 1:0.8, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.
   - לשימושים מסחריים /בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע"ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות.
2. בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.
   אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.
   לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.
3. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש.

<u>מימוש התכנית</u>

<u>תוקף התכנית</u> - 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך תוקפה, לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.3. רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 342, מיום 11.09.1981

היתר שניתן לליברך הנריך לתוספת בניה ושינויים פנימיים. שטח קיים 58.27 מ"ר + 6.41 מ"ר מרפסת, שטח נוסף 17.82 מ"ר + 4.90 מ"ר מרפסת. סה"כ 87.40 מ"ר.

היתר בניה מס' 90, מיום 17.04.1988

היתר שניתן לגינדי יעקב (תת חלקה 1). קיים 64.365 מ"ר. התוספת היא של 31.05 מ"ר. סה"כ שטח תת החלקה לאחר ההרחבה הינו 95.415 מ"ר.

היתר בניה מס' 20090859, מיום 01.09.2009

היתר שניתן ליעקב ויפה גולן (תת חלקה 8) לתוספת בנייה לדירה בקומה 2 כולל ממ"ד מרפסות וחדר על הגג. קיים 64.36 מ"ר. התוספת היא של 53.98 מ"ר + 12 ממ"ד + 39.44 מ"ר חדר על הגג.
סה"כ שטח תת החלקה הנדונה לאחר ההרחבה הינו 118.34 מ"ר + 39.44 מ"ר חדר על הגג + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת.

היתר בניה מס' 20160252, מיום 31.10.2016

היתר בניה שניתן לפלדמן משה ויוליה (תת חלקה 3). קיים 60.83 מ"ר. התוספת היא של 11.97 מ"ר.
סה"כ שטח תת החלקה הנדונה לאחר ההרחבה הינו 72.80 מ"ר.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.4. רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה - החלטת ועדה מיום 07/01/2025

ועדת משנה להיתרים בישיבתה מס' 2025001 מיום 07.01.2025 דנה בבקשה להיתר מספר 20250184.

מהות הבקשה:

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות בשני אגפים, מעל 2 קומות מרתף חניה, הכולל 32 יח"ד סה"כ לפי ח/619.

הריסת מבנה קיים בן 2-3 קומות, סה"כ 8 יח"ד.

החלטות הועדה:

לסרב לבקשה היות והבקשה נוגד את ההנחיות המרחביות לפי תכנית ח/619 לפי הסעיפים המפורטים בהחלטת הועדה.

הבקשה הנדונה להיתר בניה

רשות רישוי בישיבתה מס' 2025015 מיום 11.09.2025 דנה בבקשה להיתר מספר 20250184.

מהות הבקשה:

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות בשני אגפים, מעל 2 קומות מרתף חניה, הכולל 32 יח"ד סה"כ לפי ח/619.

הריסת מבנה קיים בן 2-3 קומות, סה"כ 8 יח"ד.

החלטות הועדה:

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הנ"ל:

עדכון התכנון בתיאום אדריכל העיר או מי מטעמו.

הצגת שיטת ביסוס המרתף לרבות חתימה על כתב התחייבות לעניין החדרת עוגנים לחלקות גובלות.

אישור אגף תנועה לתכנון התנועה המוצע.

אישור אגף תברואה לפתרון אשפה המוצע.

השלמת כלל הדרישות המופיעות בהערות הבדיקה, מילוי גיליון הדרישות ובתשלום אגרות והיטלים.

תנאי להתחלת עבודות: אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר

חישוב שטחים בנין: 1

מפלס	מחתם לכיוון	קומה	מגורים	לחסרות עיקריות מ"ר	עיקרי מ"ר	סה"כ עיקרי מ"ר	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שרות מ"ר	סה"כ שרות עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד קידמי	ממ"ד שפה ריצפה	מעברים לכלל הדיירות	מערכות מכניות וטכניות	חדרי שירות משותפים	מדרף	חניה שירות	עובי קירות	אחסנה שירות	סה"כ שרות מ"ר	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחר מ"ר	מרפסת ירדית	שטח מרוצף	בליטות הגגונים קירות	הגרה	ממ"ד סה"כ
-7.40	כן	קומת מרתף-2						930.58	930.58	37.09							274.58	98.40	83.16	930.58	80.43	930.58						6.26	
-3.85	כן	קומת מרתף-1						930.48	930.48	41.27				59.10		457.11	208.80	103.72	50.48	930.48	80.42	930.48						6.13	
+0.00	לא	קומת קרקע	268.54	0.00	268.53	268.53	23.20	283.06	283.06	28.52	11.72	36.00		44.40	146.62	27.80				283.06	25.33	293.06	10.06	116.42	116.42			47.72	6.12	68.36
+3.50	לא	קומה א'	439.06	3.91	442.97	442.97	38.29	115.78	115.78	45.70	16.72	54.00								115.78	10.01	558.75	48.49	561.06	70.23			70.72	6.32	
+6.65	לא	קומה ב'	441.30	3.67	445.27	445.27	38.48	115.78	115.78	44.96	16.82	54.00								115.78	10.01	558.75	48.49	561.06	70.23			70.82	6.86	
+9.80	לא	קומה ג'	441.30	3.67	445.27	445.27	38.48	115.78	115.78	44.96	16.82	54.00								115.78	10.01	558.75	48.49	561.06	70.23			70.82	6.86	
+12.85	לא	קומה ד'	440.28	3.91	444.19	444.19	38.39	115.54	115.54	44.88	16.88	54.00								115.54	9.99	558.73	48.38	559.73	70.33			70.86	6.15	
+16.10	לא	קומה ה'	320.67	1.53	322.20	322.20	27.85	88.54	88.54	41.29	11.25	36.00								88.54	7.65	410.74	35.50	410.74		193.66	57.51	47.25	6.63	
+19.23	לא	קומת גג						8.91	8.91	8.91											0.77	8.91	0.77	8.91						
		סה"כ המבנה	2351.15	18.28	2369.43	2369.43	204.79	3223.46	3223.46	257.02	90.19	288.00	146.62	44.40	27.80	484.91	483.38	202.12	133.64	2715.09	234.67	2715.09	73.82	854.03	854.03	281.22	193.66	125.67	30.54	378.19
		מחירת המרתף						1861.06	1861.06	78.36				69.10		457.11	483.38	202.12	133.64	1861.06	160.85	1861.06						12.39	
		סה"כ המבנה	2351.15	18.28	2369.43	2369.43	204.79	5084.52	5084.52	335.38	90.19	288.00	146.62	113.50	27.80	941.02	966.76	404.24	267.28	4576.15	395.52	4576.15	73.82	854.03	854.03	281.22	193.66	125.67	30.93	378.19

חישוב שטחים סה"כ

		סה"כ המבנה	2351.15	18.28	2369.43	2369.43	204.79	3223.46	3223.46	257.02	90.19	288.00	146.62	44.40	27.80	484.91	483.38	202.12	133.64	2715.09	234.67	2715.09	73.82	854.03	854.03	281.22	193.66	125.67	30.54	378.19
		מחירת המרתף						1861.06	1861.06	78.36				69.10		457.11	483.38	202.12	133.64	1861.06	160.85	1861.06						12.39	
		סה"כ המבנה	2351.15	18.28	2369.43	2369.43	204.79	5084.52	5084.52	335.38	90.19	288.00	146.62	113.50	27.80	941.02	966.76	404.24	267.28	4576.15	395.52	4576.15	73.82	854.03	854.03	281.22	193.66	125.67	30.93	378.19

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו .

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים הקובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקש]
תכנית ח/4/1	09.07.1982	₪ 135.89	₪ 48.297
תכנית ח/4/1ד	30.07.1986	₪ 4,618	₪ 1,263
תכנית ח/7/1	03.09.1990	₪ 47,186	₪ 26,011
תכנית ח/23/1	11.07.2008	₪ 101,184	₪ 32,718
תכנית ח/619 [505-0464347]	14.01.2023	₪ 1,667,316	₪ 221,604

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב המשפטי.

הרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 12.02.2026:

עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואי לבחון את גובה ההשבחה, בעקבות מימוש זכויות חלקי ע"י בקשה להיתר, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס הנדון ברחוב יצחק קצנלסון 13-11 פינת גנסין 10, שכונת "קריית עבודה" בחולון
- הסביבה הינה שכונת מגורים הממוקמת במערב העיר, הידועה כשכונת "קריית עבודה".
- שטח החלקה הנדונה, צורתה והבנוי הקיים.
  שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה הינו 1,157 מ"ר.
  על החלקה ניצב בניין מגורים בן 2 קומות (ללא קומת עמודים) + חדר על הגג.
  בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 8 יח"ד.
- ההשבחה חושבה לכל תכנית בנפרד, בשיטת "המדרגות" כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בהלכת "פמיני"[2].
- המצב המשפטי כאמור .
- המצב התכנוני והרישוי כאמור.
- נלקח בחשבון כי זכויות הבנייה לממ"דים במימוש בהיתר בנייה פטורים מהיטל השבחה ולפיכך לא הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון (למעט שטחי ממ"ד עיקריים שעולים על 12 מ"ר ליחידה).
- הובאו בחשבון החלטות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84.
- מחירי מקרקעין בסביבה ולתאריך הקובע של חוות הדעת.
  הובאו בחשבון ערכי שווי תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום ולמאפייני הנכס הנדון.
- **מצב תכנוני קודם-** תכנית בניין עיר ח/1, היתרי בניה.
- **מצב תכנוני חדש-** תכניות בניין עיר ח/4/1, ח/4/1ד', ח/8/1, ח/1/7, ח/15/1, ח/14/1א', ח/1/23, תמ"א 38 על תיקוניה, ח/619, תמ"א 70.
- **מהות ההשבחה-** בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
  בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בניין עיר ח/4/1, ח/4/1ד', ח/7/1, ח/23/1, ח/619 ומימושן באופן חלקי ע"י בקשה להיתר (בקשה מספר 20250184).
- **מתודולוגית חישוב ההשבחה-** חישוב ההשבחה במקרה הנדון נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקות שלהלן:

✓ עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
✓ עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.

בפסיקות אלה נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בין המצב הקודם למול המצב התכנוני החדש, ולחלץ את החלק היחסי של זכויות הבניה התב"עיות אשר אינן פטורות מתוך סך זכויות הבניה שנוספו לפרויקט הן

[2] רע"א 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכח תמ"א 38 והן מכח התב"ע.

דהיינו, יש לקבוע "השבחה מיוחסת" בין ההשבחה של תכנית ח/619 כחלק מסך ההשבחה הכללי.

כמו כן, בעניין שמי אשקלוני נקבע כי כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה/תכנון נוסף.

בהתאם לאמור לעיל, להלן חישוב ההשבחה שצריך להיות בהתאם לפסיקה הנוכחית:

תמ"א 38 (לפני תיקון 3א') מתירה להוסיף 2.5 קומות מעל הבניין הקיים וסגירת עמודים מפולשת.

הבניין הנדון לא כולל קומת עמודים, ולפיכך הזכויות בגין סגירת קומת עמודים לא ניתנות לו במקרה הנדון.

כלומר בענייננו מותר לבנות 2 קומות מהתב"ע + 2.5 קומות מהתמ"א ובסה"כ 4.5 קומות.

מאחר והבניין כולל 2 קומות בלבד, אזי שתיקון 3א' מאפשר תוספת קומות של 2.5 קומות ולפיכך תיקון זה לא מוסיף קומות וזכויות ביחס להוראות התמ"א שקדמו לו.

תכנית ח/619 מאפשרת תוספת זכויות, יח"ד וקומות נוספות.

<u>להלן חישוב סל הזכויות הפטור מכוח תב"ע ותמ"א 38</u>[3]**:**

תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות (ללא ח"מ)	623.35 מ"ר	A=623.35
	שטח זכויות בניה מתב"ע	902.46 מ"ר	B=1157*0.30*2*1.30
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	39.44 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	120.56 מ"ר	D=4*40-C
סה"כ זכויות מכוח היתרי בניה + תב"ע:		**1,062.46 מ"ר**	**E=B+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת	373.20 מ"ר	F=321.20+4*13
	קומות מורחבות	932.99 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפולשת	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	104.00 מ"ר	I=8*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**1,036.99 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**2,099.45 מ"ר**	**K=E+J**

מבדיקה שערכנו, במקרה הנדון מלוא שטחי הבניה מכוח התב"ע (עד אישורה של תכנית ח/619) ושטחי הבניה הפטורים מכוח התמ"א, בסך של 2,099.45 מ"ר נכנסים במגבלת קווי הבניין בבינוי של 4.5 קומות.

[3] בהתאם לערר 1255-09-18 אורן יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות, במקרה שהבניין בן שתי קומות שאינן זהות (כדוגמת הבניין הנדון), אזי שלצורך חישוב שטח קומה טיפוסית יש להביא בחשבון שטח קומה ממוצעת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	מגורים	ממ"ד	סה"כ
קרקע	268.54 מ"ר	0.99 מ"ר	**269.53 מ"ר**
1	439.06 מ"ר	3.91 מ"ר	**442.97 מ"ר**
2	441.30 מ"ר	3.97 מ"ר	**445.27 מ"ר**
3	441.30 מ"ר	3.97 מ"ר	**445.27 מ"ר**
4	440.28 מ"ר	3.91 מ"ר	**444.19 מ"ר**
5	320.67 מ"ר	1.53 מ"ר	**322.20 מ"ר**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש:	**2,351.15 מ"ר**	**18.28 מ"ר**	**2,369.43 מ"ר**

להלן חישוב השטחים העיקריים לחיוב:

סה"כ שטח עיקרי פטור שנכנס במגבלת קווי הבניין ב- 4.5 קומות:	**2,099.45 מ"ר**
שטח לחיוב מתכנית ח/619:	**269.98 מ"ר**
סה"כ שטחים עיקריים מבוקשים בבקשה להיתר:	**2,369.43 מ"ר**

הערה: שטחים אלה לא כוללים את השטחים העיקריים מתכניות הרחבה וגגות אותם יש למסות בנפרד.

להלן חישוב הזכויות הנוספות לחיוב בגין תכניות הרחבה וגגות

מאחר ויש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה הנוספות ב"מצב הקודם", אזי שלצורך רציפות בהשבחה יש לבחון אם יש מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות ההרחבות והגגות.

להלן תאריכי הרכישה של תתי החלקות והשטחים לחיוב לאחר מימושים קודמים במכר/היתר[4]:

קומה	תת חלקה	תאריך רכישה	תכנית ח/4/1 09/07/1982	תכנית ח/4/1ד' 30/07/1986	ח/7/1 03/09/1990	תכנית ח/23/1 11/07/2008
קרקע (ראשונה)	1	05.04.1999	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
	2	22.03.2022	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
	3	לפני 1975	0 מ"ר	0 מ"ר	14.06 מ"ר	0 מ"ר
	4	1983	0 מ"ר	0 מ"ר	26.03 מ"ר	0 מ"ר
שנייה	5	לפני 1975	12 מ"ר	11 מ"ר	26.03 מ"ר	17 מ"ר
	6	לפני 1975	12 מ"ר	11 מ"ר	26.03 מ"ר	17 מ"ר
	7	1990	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	17 מ"ר
	8	1963	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב:			**24 מ"ר**	**22 מ"ר**	**92.16 מ"ר**	**51 מ"ר**

[4] לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ופסיקות בנושא, רק על הדירות שבקומה העליונה, חלה החבות בהיטל השבחה בגין תכניות הגגות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב השומה</u>

<u>תכנית ח/4/1, למועד הקובע 09/07/1982</u>

התכנית מאפשרת הקמת מבנה בגג בשטח של 12 מ"ר בגובה ברוטו של 2.4 מ' ללא פתחים וללא מתקן סניטרי, בו תותר דלת יציאה לגג בלבד. חדר זה יוצר נגישות לגג ולכן יובא בחשבון מקדם אקו' של 0.50 לחדר הבנוי ומקדם אקו' של 0.20 למרפסת הגג.

לאור העובדה שגג הבניין אינו צמוד לדירות בקומה העליונה ולאור העובדה כי בחלקה הנדונה קיימות 8 תתי חלקות בלבד, אזי שעל זכויות נוספות אלה הופעל במקרה הנדון מקדם הפחתה למושע של 0.80 ומקדם עלויות התאמה של 0.80 המשקף את העלות הנדרשת למימוש הזכויות הנדונות.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית ח/4/1, למועד הקובע 09/07/1982				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
אורית גלן	6043	1474	ויתקין 22	5.52 ₪
ערן ירקוני	6043	1422	גורדון 30	5.40 ₪
דנה שיחור	6043	1047	סירקין 22	5.02 ₪
גבע בלטר	6043	1506	אפעל 37	5.40 ₪
דורית פריאל	6043	1599	העבודה 4	5.40 ₪
יצחק ברמן	6043	1503	ויתקין 5	5.40 ₪
שאול אשרת	6043	1468	ויתקין 10	5.52 ₪
יצחק ברמן	6043	1500	ויתקין 11	5.40 ₪
נורית ג'רבי	6043	1473	ויתקין 20	5.52 ₪

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' תוך התאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע נקבע על סך של 5.40 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית ח/4/1, למועד הקובע 09/07/1982			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
חדר יציאה לגג	24.00 מ"ר	0.50	12.00 מ"ר
מרפסת גג	136.60 מ"ר	0.20	27.32 מ"ר
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו':			39.32 מ"ר
			X
הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון:			0.80
			X
מקדם עלויות התאמה:			0.80
			X
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':			5.40 ₪
			=
סה"כ השבחה:			**135.89 ₪**
היטל השבחה (50%):			**67.94 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/1/ד4', למועד הקובע 30/07/1986</u>

התכנית מאפשרת להגדיל את חדר היציאה לגג עד לשטח של 23 מ"ר, קרי תוספת שטח של 11 מ"ר ליח"ד.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח העיקרי לחיוב במקרה הנדון הינו 22 מ"ר.

הזכויות הנוספות נלקחו בחשבון במקדם אקו' של 0.80 המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג בהתאם.

נלקח בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.80.

במקרה הנדון לא הבאתי בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית ח/1/ד4', למועד הקובע 30/07/1986				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
אורית גלן	6043	1474	ויתקין 22	₪ 328
ערן ירקוני	6043	1422	גורדון 30	₪ 328
דנה שיחור	6043	1047	סירקין 22	₪ 313
גבע בלטר	6043	1506	אפעל 37	₪ 298
דורית פריאל	6043	1599	העבודה 4	₪ 326
יצחק ברמן	6043	1503	ויתקין 5	₪ 328
שאול אשרת	6043	1468	ויתקין 10	₪ 373
יצחק ברמן	6043	1500	ויתקין 11	₪ 328
נורית ג'רבי	6043	1473	ויתקין 20	₪ 328

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' תוך התאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע נקבע על סך של 328 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית ח/1/ד4', למועד הקובע 30/07/1986	
סה"כ תוספת שטח להרחבת חדר היציאה לגג:	22 מ"ר
	X
מקדם אקו' המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג:	0.80
	X
הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון:	0.80
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':	₪ 328
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 4,618**
היטל השבחה (50%):	**₪ 2,309**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/7/1, למועד הקובע 03/09/1990</u>

התכנית מאפשרת תוספת שטח של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות.

בערר חל/85177/11 חג'ג' משה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, נקבע כי במצב הקודם של התכנית הנדונה אין להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות ואילו במצב החדש יש להביא בחשבון את תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13, במקרה הנדון השטח לחיוב לאחר מימושים קודמים במכר והיתר הינו 92.16 מ"ר. נלקח בחשבון מקדם שוליות של 0.80 לתוספת הזכויות הנדונות.

זכויות הבניה זמינות לבנייה מיידית ונלקחו בחשבון במקדם עלויות התאמה של 0.80.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית ח/7/1, למועד הקובע 03/09/1990				
שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
אורית גלן	6043	1474	ויתקין 22	858 ₪
דוד דדון	6043	1760/7	ג'סי כהן 6	459 ₪
דנה שיחור	6043	1047	סירקין 22	817 ₪
יצחק ברמן	6043	1484	אילת 75	735 ₪
נאוה סירקיס	6043	1480	אילת 83	650 ₪
שמואל רוזנברג	6043	1478	אילת 87	833 ₪
גבע בלטר	6043	1506	אפעל 37	817 ₪
דורית פריאל	6043	1599	העבודה 4	817 ₪
יצחק ברמן	6043	1503	ויתקין 5	919 ₪
יצחק ברמן	6043	1500	ויתקין 11	919 ₪
נורית ג'רבי	6043	1473	ויתקין 20	980 ₪

על פי בטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991, שווי קרקע לחדר (25 מ"ר) בבנייה רוויה באזור מעולה בחולון הינו בין 10,000-12,000 $.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע של 1,055 ₪[5].

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' תוך התאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע נקבע על סך של 800 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית ח/7/1, למועד הקובע 03/09/1990	
סה"כ תוספת שטח אקו':	92.16 מ"ר
	X
מקדם אקו' (מגלם שוליות):	0.80
	X
מקדם עלויות התאמה:	0.80
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':	800 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**47,186 ₪**
היטל השבחה (50%):	**23,593 ₪**

[5] 1,055 ₪ = 25 מ"ר שטח חדר ממוצע / 2.398 שער דולר * 11,000 ₪ שווי קרקע ממוצע לחדר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/23/1, למועד הקובע 11/07/2008</u>

התכנית מאפשרת להגדיל את חדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר, קרי תוספת שטח של 17 מ"ר ליח"ד.
בהתאם לאמור לעיל (חישוב הזכויות הנוספות לחיוב בגין תכניות הרחבת הגגות) , במקרה הנדון השטח לחיוב לאחר מימושים קודמים הינו 51 מ"ר.
הזכויות הנוספות נלקחו בחשבון במקדם אקו' של 0.80 המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג בהתאם.
נלקח בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.80.
במקרה הנדון לא הבאתי בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגות ההשבחה הקודמות.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית ח/23/1, למועד הקובע 11/07/2008				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
אורית גלן	6043	1474	ויתקין 22	₪ 3,250
אוולין דודזון שמאמה	6043	1840/5	קלויזנר 7	₪ 4,000
ערן ירקוני	6043	1422	גורדון 30	₪ 3,360
דנה שיחור	6043	1047	סירקין 22	₪ 3,100
גבע בלטר	6043	1506	אפעל 37	₪ 3,100
דורית פריאל	6043	1599	העבודה 4	₪ 3,100
יצחק ברמן	6043	1503	ויתקין 5	₪ 3,100
שאול אשרת	6043	1468	ויתקין 10	₪ 3,400
יצחק ברמן	6043	1500	ויתקין 11	₪ 3,100
נורית ג'רבי	6043	1473	ויתקין 20	₪ 3,100
נורית ג'רבי	6043	1388	סירקין 23	₪ 3,100
דורית פריאל	6043	1487	כצנלסון 4	₪ 3,100

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' תוך התאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע נקבע על סך של 3,100 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית ח/23/1, למועד הקובע 11/07/2008	
סה"כ תוספת שטח להרחבת חדר היציאה לגג:	51 מ"ר
	X
מקדם אקו' המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג:	0.80
	X
הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון:	0.80
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו':	₪ 3,100
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 101,184**
היטל השבחה (50%):	**₪ 50,592**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/619, למועד הקובע 14/01/2023</u>

תכנית ח/619 אפשרה תוספת שטח, 2.5 קומות ויח"ד מעבר למותר בתמ"א 38 על תיקוניה. בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא.

כאמור לעיל, חישוב ההשבחה עבור תכנית ח/619 נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה של קבוצת הירדן, לפיה יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים:

1. אומדן ההשבחה הכוללת ללא ממ"דים והקלות.
2. בחינת הזכויות שנוספו ביחס למצב הקודם. יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.
3. חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

כמו כן, בהתאם לפסיקת שמי אשקלוני כאמור, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך נוסף של הקלה/הכנת תכנית, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה/התכנון הנוסף, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו.

4. דחיה למימוש הזכויות הנדונות: במקרה הנדון מדובר במימוש בהיתר במבנה שגילו הפיזי במועד הקובע הינו
כ- 64 שנים, בו נחתם הסכם לביצוע התחדשות עירונית באפריל 2021 (כשנה וחצי לפני המועד הקובע) ואשר כולל 8 יח"ד בלבד.
יוצא מכך איפה, כי עוד לפני המועד הקובע הפרויקט התגבש וכבר היתה בשלות והסכמות בין הצדדים לביצוע הפרויקט אשר ביטלה את מרכיב המושע וכל שנותר הוא להמתין לאישורה של התכנית ולקדם במקביל מה שניתן ולהשיג חתימות נוספות.
יש לציין כי התקופה שממועד אישור התכנית הנדונה ועד לאישורה של הבקשה להיתר, תלויה בגורמים חיצוניים הגלומה גם בשווי של קרקע ריקה ופנויה, כאשר במקרה הנדון רכיב זה, מגולם בחילוץ שווי הקרקע בשיעור היזמות.
בהתאם לאמור לעיל, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושע[6].

[6] לחיזוק האמור לעיל ראה החלטות שמאים מכריעים בגו"ח: 6020/329, 6018/85, 6213/835, 6016/59, 7092/127, 6212/1038, 30173/38, 6217/524, 6217/558, 6020/329, 6213/446, 6212/1043.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ומן הכלל אל הפרט:

שלב ראשון - אומדן ההשבחה הכוללת

לצורך חישוב ההשבחה הכוללת בחנו את שווי המקרקעין במצב הקודם מול שווי המקרקעין בתכנון המבוקש.

סקר מחירים למ"ר בנוי ישן למגורים:

להלן ניתוח עסקאות מבניינים שנבנו לפני 1980 וזכאים לתמריצי התמ"א:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	קומות	שטח אפקטיבי ע"פ מדידה גרפית	מחיר מכירה	מחיר למ"ר אפקטיבי
1	13/11/2022	חסדאי 9	7163	17	10	4	1989	4	7	99 מ"ר	₪ 2,250,000	₪ 22,693
2	15/05/2022	ההסתדרות 60	7174	199	18	4	1985	4	7	98 מ"ר	₪ 1,935,000	₪ 19,695
3	10/04/2022	יצחק הלוי 29	7163	21	5	4	1990	4	4	70 מ"ר	₪ 1,540,000	₪ 22,000
4	26/12/2022	ארבע ארצות 23	7126	171	11	3	1986	4	3	80 מ"ר	₪ 1,610,000	₪ 20,125
5	28/03/2022	אהרונוביץ 55	6043	1711	1	4	1982	4	2	86 מ"ר	₪ 1,770,000	₪ 20,581
6	14/11/2022	הופיין 21	6746	371	15	5	1986	4	5	100 מ"ר	₪ 2,170,000	₪ 21,700
7	11/03/2022	הופיין 76	6043	1807	6	4	1980	4	5	105 מ"ר	₪ 2,050,000	₪ 19,524
8	09/03/2022	הופיין 76	6043	1807	3	4	1980	4	5	97 מ"ר	₪ 2,050,000	₪ 21,134
9	14/03/2022	ארן זלמן 1	6049	346	9	5	1984	4	7	116 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 19,044
10	31/01/2022	השר שפירא 7	6043	1920	1	4	1981	4	4	90 מ"ר	₪ 1,870,000	₪ 20,778
11	05/01/2022	אלי כהן 12	6049	242	8	4	1981	4	3	68 מ"ר	₪ 1,565,000	₪ 23,015
ממוצע:	**22/05/2022**						**1984**	**4**	**5**	**92 מ"ר**	**₪ 1,910,000**	**₪ 20,935**

להלן שווי מ"ר בנוי ב"מצב הקודם" כפי שנקבע בהחלטות של שמאים מכריעים לתכנית ח/619, למועד הקובע 14/01/2023:

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר בנוי
1	ברק שוורצברד	קדמן לאון 7	6043	1834	₪ 22,000
2	אלי כהן	ביאליק 158	6043	1960	₪ 24,150
3	דוד דדון	מקס וגסי כהן 6	6043	1760	₪ 21,808
4	אורית גלן	אהרונוביץ 33	6043	1254	₪ 22,000
5	דוד בריל	לבון פנחס 2 פינת אהרונוביץ	6043	1291	₪ 23,600
6	רמה מאור	חיים משה 8	6043	1850	₪ 18,780
שווי מ"ר בנוי ממוצע ב"מצב הקודם":					**₪ 22,056**

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר בנוי ב"מצב הקודם", תוך התאמה לנכס הנדון, לגודל יח"ד במצב הקודם, למיקומו, למאפייניו, למצבו הפיזי ולמועד הקובע 14/01/2023, מוערך בסך של 22,000 ₪. אומדן השווי הנדון אינו מגלם זכויות בניה נוספות מכוח תכניות הרחבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סקר מחירים למ"ר קרקע מבונה מגורים:

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים מעסקאות לקרקע בסביבה: ביום 15.12.2021, נמכרו 17243/34650 חלקים מחלקה 22 בגוש 6872 ברחוב נעמי שמר 2 פינת רחוב דבורה ברטונוב, חולון בתמורה לסך של 44,538,196 ₪ + מע"מ.

התמורה משקפת 89,500,000 ₪ + מע"מ לחלקה בשלמות.

החלקה בלתי מבונה וחלה עליה תב"ע מס' 505-0648873 (639/ח) הכוללת זכויות בניה למגורים בשטח עיקרי של 6,825 מ"ר עבור 75 יח"ד ו- 700 מ"ר עיקרי למסחר וזאת לצד מבנה ציבור. בניתוח העסקה, הוחסר מסך התמורה שווי המסחר שכלול בעסקה לפי 12,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

להלן ניתוח העסקה:

שטח "דירתי" מגורים	שטח עיקרי מסחר	מחיר מכירה	מחיר מכירה בניכוי זכויות למסחר	שווי מ"ר קרקע מבונה "דירתי" למגורים
A=6,825+12*75	B	C	D=C-B*12,500	E=D/A
7,725 מ"ר	700 מ"ר	89,500,000 ₪	80,750,000 ₪	**10,453** ₪

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים כפי שנקבע בהחלטות של שמאים מכריעים לתכנית ח/619, למועד הקובע 14/01/2023:

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע מבונה	הערות
1	אוריית גלן	אהרונוביץ 33	6043	1254	9,000 ₪	בניין עם עירוב שימושים ובסמוך למבני ציבור.
2	יעקב פז	אהרונוביץ 29	6043	1255	9,800 ₪	בניין עם עירוב שימושים ובסמוך למבני ציבור. השווי שנקבע הינו לאחר הפחתה של 5% בגין עירוב שימושים ו- 10% בגין קרבה למבני ציבור. ללא עירוב שימושים נקבע 10,400 ₪.
3	רמה מאור	שפירא חיים משה 8	6043	1850	10,580 ₪	
4	יעל הרון	אפעל 24	6043	1545	10,000 ₪	
5	דוד בריל	לבון פנחס 2 פינת אהרונוביץ	6043	1291	9,230 ₪	
		שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע:			**9,722** ₪	

להלן ניתוח עסקאות מכירה לדירות מגורים חדשות בסביבה:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	סך קומות	שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר דירתי כולל מע"מ
1	29/01/2023	אהרונוביץ 32	6043	1458	5	3	2022	1	8	74 מ"ר	2,250,000 ₪	30,405 ₪
2	01/12/2022	אהרונוביץ 43	6043	1307	3	3	2022	1	7	73 מ"ר	1,700,000 ₪	23,288 ₪
3	06/10/2022	אהרונוביץ 32	6043	1458	9	3	2022	2	8	74 מ"ר	2,260,000 ₪	30,541 ₪
4	02/10/2022	סירקין 35	6043	1461		3	2021	6	7	76 מ"ר	2,400,000 ₪	31,579 ₪
5	14/07/2022	אהרונוביץ 43	6043	1307		4	2022	3	7	77 מ"ר	2,450,000 ₪	31,818 ₪
6	19/06/2022	אהרונוביץ 32	6043	1458		3	2022	2	8	69 מ"ר	2,200,000 ₪	31,884 ₪
7	12/04/2022	אהרונוביץ 43	6043	1307		3	2022	2	7	73 מ"ר	1,825,000 ₪	25,000 ₪
8	28/03/2022	אהרונוביץ 43	6043	1307		4	2022	3	7	76 מ"ר	2,300,000 ₪	30,263 ₪
9	08/03/2022	אהרונוביץ 32	6043	1458		3	2022	2	8	74 מ"ר	2,100,000 ₪	28,378 ₪
10	02/01/2022	אהרונוביץ 32	6043	1458		3	2022	6	8	74 מ"ר	2,090,000 ₪	28,243 ₪
ממוצע:	**09/07/2022**						**2022**	**3**	**8**	**74 מ"ר**	**2,157,500** ₪	**29,140** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים בהתאם לשווי מ"ר בנוי שנקבע לעיל:

שווי מ"ר בנוי דירתי, ממוצע:	₪ 29,140
בהפחתת מע"מ (17%):	₪ 24,906
בהפחתת רווח יזמי (18%):	₪ 21,107
בהפחתת עלות בניה:	₪ 9,500
שווי מ"ר קרקע מבונה:	**₪ 11,607**

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי ב"מצב הקודם", נכון למועד הקובע 14/01/2023, ותוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום הנכס הנדון, למאפייניו ולזמן נקבע על סך של 10,500 ₪.

<u>חישוב שווי ה"מצב הקודם"</u>

שטחו הבנוי הסחיר של הבניין (ללא ח"מ) הינו כ- 662.79 מ"ר. לבניין הנדון קיימת יתרת שטחים לניצול בקומות הקיימות בשטח של 279.11 מ"ר. על שטחים אלו הופעלו מקדמי שוליות ועלויות התאמה הנדרשים לצורך מימושם. בנוסף, לבניין הנדון יתרת זכויות נוספות לניצול בגג של 120.56 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג + 279.23 מ"ר מרפסות גג.

על זכויות נוספות אלה הופעל במקרה הנדון מקדם הפחתה למושע של 0.80 ומקדם עלויות התאמה של 0.80 המשקף את העלות הנדרשת למימוש הזכויות הנדונות.

שטחי מרפסות הגג הצמודות לחדרי היציאה לגג נלקחו בחשבון במקדם אקו' 0.20.

שווי מצב קודם							
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם מושע**	**מקדם עלויות התאמה**	**סה"כ שטח אקוויולנטי**	**שווי למ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
סה"כ שטח בנוי בהיתר	662.79 מ"ר	1.00	1.00	1.00	662.79 מ"ר	₪ 22,000	₪ 14,581,380
יתרת שטחים לניצול בקומות הקיימות	279.11 מ"ר	0.80	1.00	0.80	178.63 מ"ר	₪ 10,500	₪ 1,875,619
יתרת שטחים לניצול בחדרי גג	120.56 מ"ר	1.00	0.80	0.80	77.16 מ"ר	₪ 10,500	₪ 810,163
מרפסות גג בהיתר	12.00 מ"ר	0.20	1.00	1.00	2.40 מ"ר	₪ 22,000	₪ 52,800
זכויות נוספות למרפסות גג	279.23 מ"ר	0.20	0.80	0.80	35.74 מ"ר	₪ 10,500	₪ 375,285
סה"כ שווי במצב הקודם:							**₪ 17,695,248**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חישוב שווי ה"מצב החדש"</u>

בתחשיב שווי ה"מצב החדש", נלקחו בחשבון השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר בסך של **2,369.43 מ"ר**.

חישוב שווי ה"מצב החדש" נערך באופן שלהלן:

2,047.23 מ"ר - שטח עיקרי מגורים מקומה 1 עד קומה 5 כולל, נלקח בחשבון במקדם אקו' 1.

322.20 מ"ר - שטח עיקרי מגורים בקומה 6 נלקח בחשבון במקדם אקו' של 1.20 המשקף את ייחודיות הדירות בקומה זו (דירות פנטהאוז) וכן את תוספת השווי בגין העלייה בקומה נוספת.

מרפסת הגג הצמודה לדירות הפנטהאוז בשטח של 190.86 מ"ר, נלקחה בחשבון במקדם אקו' 0.20.

משווי המצב החדש הפחתתי עלויות הריסה נדרשות לצורך הריסת הבניין הקיים. נלקח בחשבון שטח המבנה ברוטו ועלויות הריסה (בקיזוז חיסכון מאגרות בגין הבנוי הקיים) בסך של 300 ₪ כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים נכון למועד הקובע הנדון.

שווי מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקוויולנטי	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש בקומות קרקע עד 5 כולל	2,047.23 מ"ר	1.00	2,047.23 מ"ר	₪ 10,500	₪ 21,495,915
שטח עיקרי מבוקש בקומה 6 (פנטהאוזים)	322.20 מ"ר	1.20	386.64 מ"ר	₪ 10,500	₪ 4,059,720
מרפסת גג (צמודה לפנטהאוזים)	190.86 מ"ר	0.20	38.17 מ"ר	₪ 10,500	₪ 400,806
הפחתת עלויות הריסה מהשטח הבנוי ברוטו ובקיזוז חיסכון באגרות בניה	632.70 מ"ר			300 ₪-	189,810 ₪-
סה"כ שווי במצב החדש:					₪ 25,766,631

<u>חישוב ההשבחה הכוללת</u>

שווי מצב חדש:	₪ 25,766,631
	-
שווי מצב קודם:	₪ 17,695,248
	=
השבחה כוללת- שלב ראשון בפס"ד:	₪ 8,071,383

שלב שני - בחינת היחסיות בין הזכויות שנוספו ביחס למצב קודם והזכויות הפטורות

מהות	סה"כ	מקרא
זכויות בניה במצב החדש	2,369.43 מ"ר	A
זכויות בניה במצב הקודם	1,062.46 מ"ר	B
סה"כ תוספת שטח	1,306.97 מ"ר	C=A-B
שיעור החלק הפטור מכוח תמ"א 38	**79.34%**	**D=1,036.99/C**
שיעור החלק החייב מכוח תכנית ח/619	**20.66%**	**E=269.98/C**
סה"כ:	**100.00%**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שלב שלישי - חלוקת ההשבחה הכוללת

מהות	שטח במ"ר	ההשבחה הכוללת	יחסיות	ההשבחה המיוחסת	שיעור ההיטל	היטל ההשבחה
סה"כ זכויות פטורות מכוח תב"ע ותמ"א שנכנסות במסגרת קווי בניין (פטור מלא)	2,099.45 מ"ר	₪ 8,071,383	פטור מלא	פטור מלא	0%	**פטור מלא**
זכויות תיקון 3א' לתמ"א 38 (חייב בהיטל בשיעור 25%)	0.00 מ"ר		0.00%	₪ 0	25%	**₪ 0**
זכויות מכח תכנית ח/619 (חייב בהיטל בשיעור 50%)	269.98 מ"ר		20.66%	₪ 1,667,316	50%	**₪ 833,658**

השומה

לאור כל האמור לעיל, ולאחר ביקור במקום מוערך גובה ההשבחה בנכס הנדון הידוע כגוש 6043 חלקה 1731, ברחוב יצחק קצנלסון 13-11 פינת גנסין 10, שכונת "קריית עבודה" בחולון וזאת עקב אישור בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 20250184), לנישומים פרויקט קצנלסון 13-11 חולון בע"מ ו/או בעלי הזכויות בנכס, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	גובה ההשבחה	שיעור ההיטל	גובה היטל ההשבחה	ובמילים
ח/4/1	09/07/1982	₪ 135.89	50%	₪ 67.94	שישים ושבעה ש"ח ותשעים וארבע אגורות
ח/4/1ד'	30/07/1986	₪ 4,618	50%	₪ 2,309	אלפיים שלוש מאות ותשעה ש"ח
ח/7/1	03/09/1990	₪ 47,186	50%	₪ 23,593	עשרים ושלושה אלף חמש מאות תשעים ושלושה ש"ח
ח/23/1	11/07/2008	₪ 101,184	50%	₪ 50,592	חמישים אלף חמש מאות תשעים ושניים ש"ח
ח/619	14/01/2023	₪ 1,667,316	50%	₪ 833,658	שמונה מאות שלושים ושלושה אלף ושש מאות חמישים ושמונה ש"ח

היטל ההשבחה יוצמד עד למועד התשלום בפועל לפי הוראות החוק.

השומה הנדונה הינה שומה למימוש חלקי בנכס הנדון בהליך של בקשה להיתר בניה.

בעת מכר/שינוי בהיתר, ייתכן ותחול חבות בהיטל השבחה בגין תכניות בניין עיר.

אין בחוות דעת זו בכדי להכשיר שטחי בניה שנבנו ללא היתר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 19.04.2026:

עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכה:

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו על ידי בעת עריכת חוות הדעת:

א. הנכס הנדון מהווה מבנה מגורים בבינוי דו קומתי וקומת גג חלקית על הקרקע בגוש 6043, חלקה 1731, רחוב יצחק קצנלסון 13-11, חולון.

ב. הובא בחשבון שטח החלקה, מיקומה וצורתה.

ג. הובא בחשבון המצב התכנוני כפי שפורט לעיל.

ד. הובא בחשבון המצב המשפטי בנכס כולל נסחי טאבו היסטוריים.

ה. הובאו בחשבון היתר ותכניות היתר אשר סרוקות באתר הוועדה.

ו. הובאו בחשבון המועדים הקובעים לתכנית כאמור בסעיף מס' 3 לחוות דעת זו.

ז. ההשבחה תיבחן בהתאם למימוש בפועל על פי תכנית בקשה להיתר.

ח. הובאו בחשבון שומות מכריעות רלוונטיות שנתקבלו עד היום.

ט. כל האמור בשומה זו מהווה חלק מהגורמים והשיקולים לקביעת מסקנות השומה.

י. להלן פירוט מועדי הרכישה לפי תתי חלקות עפ"י נסחי טאבו היסטוריים ודיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים (צרפו את הטבלה המצוינת בסעיף 9.4 לעיל -ד.ד).

יא. מתודת חישוב ההשבחה בהיתר בניה מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה.

ההשבחה במקרה הנדון נערכה בהתאם לפסק דין קבוצת הירדן, **בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, אשר דן בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א בעיר הרצליה, עסק באופן חישוב הפטור בהיתרי בנייה מכוח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פסק הדין קבע שיטה תלת שלבית לבחינת ההשבחה:

השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

א. בשלב הראשון, **ובהתאם** למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים **שנוספו** ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח התכנון המפורט.

ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה **שאינה** פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$\frac{x}{x+y} * z = S$$

<u>בחינת ההשבחה וחישוב ההשבחה:</u>

<u>תכנית ח/4/1 נכון למועד הקובע 09/07/1982</u>

- חלק יחסי לחיוב: הובא בחשבון כי 2 תתי חלקות (6 + 7) במפלס העליון מומשו לאחר המועד הקובע, תת חלקה 8 ניצלה בהיתר מס' 20090859 את כל זכויות הבניה לחדר יציאה לגג. על כן החיוב ייערך על תת חלקה מס' 5 בלבד.
- שטח הנכס של תת חלקה מס' 5 הינו 64.68 מ"ר, על כן ייערך חיוב לחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר + 52.68 מ"ר למרפסת גג.
- יובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 25% למרפסת גג.
- הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים להתאמות הבניה, דחיה עד מימוש זכויות בניה עתידיות, הפיכת גג רעפים לגג שטוח, מושע, ושוליות בהתאם להחלטה של השמאי המכריע, מר דוד דדון (גו"ח 6043/1760, רחוב מקס וג'סי כהן 6 חולון).

בהחלטתו הכריע במחלוקת על דירת מגורים במפלס עליון כחלק ממבנה מגורים עם גג רעפים. לאור המאפיינים הדומים בין שני המקרים החלטתי לאמץ את מקדמי ההתאמה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי וולנטי	שטח אקווי וולנטי
חדר יציאה לגג	12	50%	6
מרפסת גג	52.68	25%	13.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			19.17
מקדם התאמה למושע, בינוי חדש על ישן, אי וודאות לניצול			80%
מקדם התאמה בגין דחיה למימוש הזכויות			90%
מקדם התאמה בגין התאמה לגג רעפים			90%
מקדם התאמה בגין גג משותף			90%
מקדם שוליות			80%
שווי מ"ר מבונה			5.40 ₪
השבחה			48.297 ₪
היטל השבחה			**24.149** ₪

<u>תכנית ח/4/1/ד' נכון למועד הקובע 30/07/1986</u>

- חלק יחסי לחיוב: הובא בחשבון כי 2 תתי חלקות (6 + 7) במפלס העליון מומשו לאחר המועד הקובע, תת חלקה 8 ניצלה בהיתר מס' 20090859 את כל זכויות הבניה לחדר יציאה לגג. על כן החיוב ייערך על תת חלקה מס' 5 בלבד.
- הובא בחשבון שטח של 11 מ"ר עבור הגדלת חדר יציאה לגג.
- שמאי הוועדה ציין בשומתו כי לא הביא בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת. טעה שמאי הוועדה, אסביר מדוע - נכון למועד הקובע (וגם למועד כתיבת חוות דעת זו), זכויות הבניה אינן נוצלו ולכן נדרשות עלויות התאמה על מנת לנצל את השטח שנוסף כ-11 מ"ר ליח"ד. התעלמות מעלויות אלו מעוותת את תחשיב ההשבחה ומייצרת תשלום היטל השבחה גבוהה אשר איננו משקף מס אמת.כפי שפורט בחיוב של תכנית ח/4/1, גם בתחשיב ההשבחה לתכנית ח/4/1/ד' הסתמכתי על המקדמים בהחלטת שמאי מכריע, מר דוד דדון (גו"ח 6043/1760, רחוב מקס וג'סי כהן 6 חולון).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
מרפסת גג	11	25%	2.75
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			2.75
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
הגדלת שטח חדרי יציאה לגג	11	100%	11
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			11
תוספת שטח אקוויוולנטי			8.3
מקדם התאמה למושע, בינוי חדש על ישן, אי וודאות			80%
מקדם התאמה בגין דחיה למימוש הזכויות			90%
מקדם התאמה בגין התאמה לגג רעפים			90%
מקדם התאמה בגין גג משותף			90%
מקדם שוליות			80%
שווי מ"ר מבונה			₪ 328
השבחה			₪ 1,263
היטל השבחה			**₪ 631**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/7/1 נכון למועד הקובע 03/09/1990</u>

- אין מחלוקת עם שמאי הוועדה לעניין השטח לחיוב.
- שמאי הוועדה חישב את ההשבחה לפי מקדם אקוויוולנטי למרפסות בשיעור של 80% וציין כי המקדם הנ"ל מגלם שוליות, הנני חולק על שמאי הוועדה. להערכתי מקדם אקוויוולנטי של 80% לשטח שנוסף הוגן במהותו אך בוודאי איננו מגלם שוליות כפי שציין שמאי הוועדה. ניתן לראות החלטות שמאים מכריעים בנושא:
- א. השמאי המכריע, מר דוד דדון הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 70% רק לעניין השוליות. (גו"ח 6043/1760, רחוב מקס וג'סי כהן 6 חולון).
- ב. השמאי המכריע, מר בועז קוט הביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 80% לשטח הנוסף בהתעלם משוליות. (גו"ח 6043/1541, רחוב אפעל 14, חולון).
- ג. השמאי המכריע, מר אלי כהן הביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 80% לשטח המרפסות בהתעלם משוליות. (גו"ח 6043/1539, רחוב גנסין 1, חולון).
- <u>סיכום: תחשיב ההשבחה יתבסס עפ"י המקדמים שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון.</u>
- להערכתנו שווי מ"ר מבונה שעליו התבססו בשומת הוועדה הינו גבוהה, להלן מס' הכרעות בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון שקבעו שווי מ"ר מבונה:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לפי שער הדולר	שווי מ"ר מבונה לפי ₪
30/07/2025	יעקב הלוי	6043/1704	אהרונוביץ 69	03/09/1990	$ 350	₪ 715
27/05/2024	דוד דדון	6043/1760	מקס וג'סי כהן 6	03/09/1990	$ 225	₪ 459
11/02/2024	ארז כהן	6043/1475	אילת 93	03/09/1990	$ 365	₪ 745

בסיכום השומות המכריעות לעיל, נכון למיקום הנכס הנדון החלטתי לבסס את תחשיב ההשבחה על סך של 700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
תוספת שטח למרפסות במ"ר	92.16	80%	73.7
שטח אקוויוולנטי שנוסף			73.7
מקדם התאמה למושע, בינוי חדש על ישן, אי וודאות			80%
מקדם התאמה בגין דחיה למימוש הזכויות			90%
מקדם שוליות			70%
שטח אקוויוולנטי לחיוב			37.16
שווי מ"ר מבונה			₪ 700
השבחה			₪ 26,011
היטל השבחה			**₪ 13,006**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/23/1 נכון למועד הקובע 11/07/2008</u>

- אין מחלוקת לעניין יחס החיוב, 3 תתי חלקות (5, 6, 7) חייבות בהיטל השבחה בגין הרחבת חדר יציאה לגג.
- בשומת המבקש נערך חיוב בגין תוספת של 17 מ"ר, קרי חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד. מעיון בהוראות התכנית עולה כי נדרש לבנות בנסיגה של 2 מטר מחזית קדמי, 1.4 מטר אחורי וצדדי. בבדיקה ומדידה גרפית שעשינו עולה כי לא ניתן להרחיב את חדר יציאה לגג ליותר מ- 34 מ"ר לכל יח"ד. על כן החיוב יהיה תוספת של 11 מ"ר (במצב הקודם חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר) * 3 תתי חלקות.
- שמאי הוועדה ציין בשומתו כי לא הביא בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת. טעה שמאי הוועדה, אסביר מדוע - נכון למועד הקובע (וגם למועד כתיבת חוות דעת זו), זכויות הבניה אינן נוצלו ולכן נדרשות עלויות התאמה על מנת לנצל את השטח שנוסף כ-11 מ"ר לכל יח"ד. התעלמות מעלויות אלו מעוותת את תחשיב ההשבחה ומייצרת תשלום היטל השבחה גבוהה אשר איננו משקף מס אמת. כפי שפורט בחיוב של תכנית ח/4/1 ו-ח/4/1/ד', גם בתחשיב ההשבחה לתכנית ח/23/1 הסתמכתי על המקדמים בהחלטת שמאי מכריע, מר דוד דדון (גו"ח 6043/1760, רחוב מקס וג'סי כהן 6 חולון).
- להערכתנו שווי מ"ר מבונה שעליו התבססו בשומת הוועדה הינו גבוהה, להלן מס' הכרעות בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון שקבעו שווי מ"ר מבונה:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לפי
30/07/2025	יעקב הלוי	6043/1704	אהרונוביץ 69	11/07/2008	₪ 2,900
27/05/2024	דוד דדון	6043/1760	מקס וג'סי כהן 6	03/09/1990	₪ 2,900
11/02/2024	ארז כהן	6043/1475	אילת 93	03/09/1990	₪ 3,000

בסיכום השומות המכריעות לעיל, נכון למיקום הנכס הנדון החלטתי לבסס את תחשיב ההשבחה על סך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>

מצב קדם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
מרפסת גג	33	25%	8.25
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			8.25
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
הגדלת חדרי יציאה לגג	33	100%	33
שטח אקוויוולנטי במצב החדש			33
תוספת שטח אקוויוולנטי			24.75
מקדם התאמה למושע, בינוי חדש על ישן, אי			80%
מקדם התאמה בגין דחיה למימוש הזכויות			90%
מקדם התאמה בגין התאמה לגג רעפים			85%
מקדם התאמה בגין גג משותף			90%
מקדם שוליות			80%
שטח אקוויוולנטי לחיוב			10.91
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה			₪ 32,718
היטל השבחה			**₪ 16,359**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/619 נכון למועד הקובע 14/01/2023</u>

<u>אופן חישוב ההשבחה לפי פס"ד קבוצת הירדן</u>

אין מחלוקת עם שמאי הוועדה על מתודולוגיית חישוב ההשבחה עפ"י פס"ד קבוצת הירדן.

- **חישוב סל הזכויות הפטור מכח תכניות בניין עיר ותמ"א 38**

<u>לעניין שטח קומה מורחבת</u> – שמאי הוועדה ערך תחשיב סל זכויות לפיו שטח קומה קיימת הינו 321.2 מ"ר. להערכתי שמאי הוועדה טועה, להלן סיכום שטחים בנויים עפ"י היתרי בניה שפורטו בפרק הרישוי.

מפלס	שטח במ"ר				סה"כ
חדר יציאה לגג	-	-	-	39.44	39.44
קומה א'	64.68	64.68	87.4	136.78	353.54
קרקע	95.42	64.36	72.8	64.36	296.94

לפי ממוצע של קומות קרקע וקומה א' – שטח קומה טיפוסית הינו 325.24 מ"ר. על בסיס שטח קומה טיפוסית ייערך תחשיב הזכויות.

- **שווי במצב הקודם**

שמאי הוועדה ניתח עסקאות השוואה לדירות מגורים מטיפוס שונה בכמה אספקטים. <u>שטח הדירות</u> - הדירות שנותחו בשומת הוועדה הינן דירות 4-5 חדרים (מלבד עסקה אחת של דירת 3 חדרים), דירות בשטח ממוצע של 92 מ"ר, המבנה הנדון כולל 8 דירות, כאשר שטח פלדלת בממוצע הינו כ- 73 מ"ר (בהחרגת תת חלקה 8 שהרחיבה את שטחה בצורה משמעותית כולל תוספת חדר יציאה לגג). כמו כן, רוב העסקאות שנותחו בשומת הוועדה משקפות דירות מגורים <u>במבני מגורים משותפים בני 5-7 קומות</u> אשר אינן מהוות נתוני השוואה לנכס הנדון.

קיים שוני מהותי בין עסקאות ההשוואה לבין המבנה הנדון. להערכתנו מדובר ב"מוצר שונה" לחלוטין ואיננו בר השוואה, כמו כן, בשומת הוועדה לא הובא בחשבון מקדם התאמה בין עסקאות ההשוואה לנכס הנדון.

<u>להלן עסקאות השוואה של דירות מגורים וותיקות בסביבתו של הנכס הנדון:</u>

מס'	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו במ"ר (תוספת של 15%)	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
1	01/01/2024	6043-1642-35	אהרונוביץ 75	1960	4/4	3	43	49	₪ 1,600,000	₪ 32,356
2	29/11/2023	6043-1454	רמז 19	1950	1/3	3	70	80.5	₪ 2,000,000	₪ 24,845
3	02/11/2023	6043-1726-6	הוגו ארנסט 13	1960	2/2	2	36	41.4	₪ 1,600,000	₪ 38,647
4	29/10/2023	6043-1255-3	אהרונוביץ 29	1960	1/4	3	59	67.85	₪ 1,720,000	₪ 25,350
5	30/08/2023	6043-1960-20	ביאליק 158	1970	1/4	4	74	85.1	₪ 2,030,000	₪ 23,854
6	18/05/2023	6043-1852-9	קציר אהרון 7	1970	3/3	3.5	54	62.1	₪ 2,200,000	₪ 35,427
7	02/05/2023	6043-1545-3	אפעל 24	1960	1/2	2	33	37.95	₪ 1,400,000	₪ 36,891
8	27/12/2022	6043-1639-35	אהרונוביץ 66	1960	4/4	3	43	49.45	₪ 1,650,000	₪ 33,367
9	23/11/2022	6043-1639-3	אהרונוביץ 66	1960	1/4	3	43	49.45	₪ 1,600,000	₪ 32,356
10	06/11/2022	6043-1642-14	אהרונוביץ 73	1960	2/4	2	43	49.45	₪ 1,570,000	₪ 31,749
11	05/09/2022	6043-1968-12	אנילביץ 28	1970	3/4	3	64	73.6	₪ 1,755,000	₪ 23,845
12	07/07/2022	6043-1992-47	אנילביץ 38	1980	4/4	4	74	85.1	₪ 1,870,000	₪ 21,974
13	30/06/2022	6043-1964-26	אנילביץ 29	1970	3/4	3	58	66.7	₪ 1,730,000	₪ 25,937
14	02/05/2022	6043-1639-39	אהרונוביץ 66	1960	4/4	3	43	49.45	₪ 1,380,000	₪ 27,907
15	22/03/2022	6043-1731-2	יצחק קצנלסון 13	1960	1/2	3	47	54.05	₪ 1,500,000	₪ 27,752

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הערות:

א. הובאה בחשבון תוספת של 15% משטח דירה רשום לשטח ברוטו של הדירה.

ב. עסקה מס' 15 הינה דירת מגורים בפרויקט הנדון.

מניתוח הנתונים דלעיל, לאור מאפייני המבנה הנדון היתר (מיקום, שטח הדירות, מרכיב הצפיפות הנמוכה והפרטיות) עולה כי **שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 27,500 ₪.**

בתחשיב השווי, יובא בחשבון מקדם שוליות לשטח הדירה של תת חלקה 8.

- **שווי במצב החדש**

שווי מ"ר מבונה –

שמאי וועדה ביסס את תחשיבו לפי שווי מ"ר מבונה בשיעור של 10,500 ₪. בשומתו ניתח עסקאות בגישת החילוץ, ציין מס' שומות מכריעות וניתוח עסקה של חלק מקרקע.

להערכתי, השווי שנקבע בשומת הוועדה גבוה מהשווי הראוי. במסגרת גישת החילוץ, הפחית שמאי הוועדה עלות בנייה בסך של 9,500 ₪ למ"ר, אולם שיעור זה איננו משקף את מאפייניו הייחודיים של המגרש. המגרש מתאפיין בצורה בלתי רגולרית, אשר מכתיבה תכנון של מבנה הכולל שני אגפים נפרדים, כאשר לכל אגף נדרש גרעין עצמאי הכולל לובי, חדר מדרגות ומעלית. בנוסף, אילוצי התכנון הנובעים מצורת המגרש מובילים ליצירת דירות בעלות תכנון לא אופטימלי, לרבות דירות בעלות צורה בלתי רגולרית ודירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד בלבד.

כמו כן, צורת המגרש מחייבת הקמת חניון תת קרקעי בהיקף נרחב ובניצולת נמוכה יחסית (שטח ברוטו לחניה אחת כ- 55 מ"ר), דבר המצריך בניית שתי קומות מרתף. יודגש כי מדובר בהיקף בנייה תת-קרקעית גבוה וחריג ביחס למבנה בן 5 קומות, באופן המשפיע מהותית על עלויות הבנייה הכוללות.

להלן עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות בסביבתו של הנכס הנדון:

מסד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
1	12/11/2023	6043-1458-22	אהרונוביץ 32	2022	6	3	74	₪ 2,000,000	₪ 27,027
2	26/10/2023	6043-1520-22	אפעל 6	2021	7	4	109	₪ 2,415,000	₪ 22,156
3	08/10/2023	6043-1570-8	אפעל 7	2024	4	4	94	₪ 2,680,000	₪ 28,511
4	21/09/2023	6043-1458-4	אהרונוביץ 32	2022	1	3	71	₪ 2,150,000	₪ 30,282
5	20/09/2023	6043-1490-9	קצנלסון יצחק 10	2021	3	5	110	₪ 2,650,000	₪ 24,091
6	11/09/2023	6043-1458-3	אהרונוביץ 32	2022	1	3	74	₪ 2,300,000	₪ 31,081
7	30/03/2023	6043-1307-7	אהרונוביץ 43	2022	2	4	76	₪ 2,325,000	₪ 30,592
8	29/01/2023	6043-1458-5	אהרונוביץ 32	2022	1	3	74	₪ 2,250,000	₪ 30,405
9	06/10/2022	6043-1458-9	אהרונוביץ 32	2022	2	3	74	₪ 2,260,000	₪ 30,541
10	14/07/2022	6043-1307	אהרונוביץ 43	2022	3	4	77	₪ 2,450,000	₪ 31,818
11	12/04/2022	6043-1307-5	אהרונוביץ 43	2022	2	3	73	₪ 1,825,000	₪ 25,000
12	28/03/2022	6043-1307-10	אהרונוביץ 43	2022	3	4	76	₪ 2,300,000	₪ 30,263
13	08/03/2022	6043-1458	אהרונוביץ 32	2022	2	3	74	₪ 2,100,000	₪ 28,378
14	24/01/2022	6043-1307-22	אהרונוביץ 43	2022	6	4	76	₪ 1,800,000	₪ 23,684

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	28,000	₪
חילוץ מע"מ (17%)	23,932	₪
חילוץ יזמות (18%)	20,281	₪
עלות בניה	9,500	₪
הפחתת עלות חניה	1,785	₪
שווי מ"ר מבונה	**8,996**	₪

להלן אומדן עלות חניה תת קרקעית:

שטח מרתף חניה עפ"י תכנית בקשה להיתר	1861	
מס' חניות	34	
שטח ברוטו לחניה	55	
עלות למ"ר בניה	2,800	₪
עלות חניה תת קרקעית	153,264	₪
שטח דירתי ממוצע	86	
עלות חניה למ"ר	**1,785**	₪

שומות מכריעות

להלן מס' החלטות של שמאים מכריעים בסביבתו של הנכס הנדון אשר חייבו בהשבחה בגין תכנית ח/619 ו/או הקלות וקבעו שווי מ"ר מבונה:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לפי	
22/04/2025	דוד בריל	6043/1291	לבון פנחס 2	14/01/2023	9,000	₪
14/11/2024	אורית גלן	6043/1706	אהרונוביץ 65	14/01/2023	9,000	₪
01/08/2024	יעקב פז	6043/1255	אהרונוביץ 29	14/01/2023	9,800	₪
04/07/2024	אורית גלן	6043/1254	אהרונוביץ 33	14/01/2023	9,000	₪
15/02/2023	ארז כהן	6043/1576	עמל 6	10/05/2022	8,200	₪
31/01/2023	גיא צדיק	6043/1570	אפעל 7	10/05/2022	7,650	₪

בסיכום כלל הנתונים לעיל, החלטתי לבסס את תחשיבי לפי שווי מ"ר מבונה בשיעור של 9,000 ₪.

- **מקדם דחיה במצב החדש**

שמאי הוועדה לא הביא בחשבון מקדם דחיה למימוש הזכויות וציין כי מדובר במימוש בהיתר למבנה שגילו בן 64 שנים בו נחתם הסכם התחדשות עירונית בשנת 2021.

אין לקבל את הנחת העבודה שמאי הוועדה לפיה אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה ומימוש, וזאת מהטעם כי עצם התקדמות של פרויקט בדרך של חתימה של הדיירים על הסכם התחדשות איננה מבטלת את מרכיב אי הוודאות, מושע והדחייה המובנים בפרויקטים של התחדשות עירונית. קיימים המון פרויקטים ובהם בעלי זכויות הגיעו להסכמה מול יזם ולבסוף הפרויקט מתעכב ממגוון סיבות.

מדובר בתהליך מורכב התלוי בשורה ארוכה של תנאים מתלים, לרבות עמידה בתנאי רשויות, הסכמות דיירים לאורך זמן כולל שינויים במהות ותמורות המוצעות במסגרת הפרויקט, וכן חשיפה לעיכובים תכנוניים, משפטיים, קבלת היתר בנייה בפועל, השלמת ליווי פיננסי, ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך, עצם העובדה כי נכון להיום, מעל 3 שנים מהמועד הקובע טרם ניתן היתר בנייה מעידה כי מועד המימוש איננו מיידי וכי קיימת דחייה מובנית שיש להביאה בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה. כמו כן, מדובר במבנה הכולל 8 יחידות דיור בלבד, המאופיין בצפיפות נמוכה ובאופי אינטימי (שתי דירות בקומה לכל כניסה). במבנים מסוג זה, אשר אינם סטנדרטיים בהיקפם ובמאפייניהם, קיימים לעיתים אתגרים ייחודיים בקידום פרויקט התחדשות עירונית. בין היתר, חלק מבעלי הזכויות עושים שימוש בפועל בשטחי הקרקע כחצרות פרטיות, על אף ששטחים אלה אינם מוצמדים כדין לדירותיהם. נסיבות אלו עלולות ליצור מורכבות נוספת בהשגת הסכמות בין הדיירים ובקידום הפרויקט לכדי מימוש.

<u>קביעת השמאי כי יש להעריך את שוויה כקרקע ריקה ופנויה מתעלמת מהפער המהותי בין נכס תיאורטי זמין למימוש לבין נכס המצוי בהליך התחדשות, אשר מימוש זכויותיו מותנה בהמון גורמים ואינו ודאי נכון למועד הקובע.</u>

לפיכך, אי יישום מקדם דחייה המשקף את אי ודאות, מושע מביא להערכת יתר של השווי במצב החדש, ואינו משקף שווי שוק ריאלי כפי שהיה נקבע בין צדדים סבירים במועד הקובע.

בעניין זה, יפים דבריה של השמאית המכריעה, הגב' חגית רובינסון:

<u>סיכויי המימוש להתחדשות בניינית:</u>

8.15. מעיון בדו"ח של הרשות להתחדשות עירונית לנתונים המצטברים של תמ"א 38, עולה כי מאז אישורה של התמ"א בשנת 2005 <u>ובמשך 17 שנים</u> עד שנת 2022 (ערב אישורה של ח/619) אושרו בעיר חולון <u>סה"כ 228</u> היתרים במסגרת תמ"א 38 וזאת למרות שבעיר קיימים מאות בניינים הזקוקים לחיזוק (כפי שניתן ללמוד מנספח המתחמים). יוער כי המצב בחולון לא שונה ממרבית הערים אחרות בארץ.

עוד עולה מהדו"ח, כי לפני אישורה של תכנית ח/619 בשנת 2022 ניתנו <u>22 היתרים</u> (בדומה לבת ים ורשל"צ), ולאחר אישורה של התכנית בשנים 2023-2024 חלה ירידה משמעותית במספר ההיתרים, כך שבשנת 2024 ניתנו בעיר חולון **רק 5 היתרים**. למעשה, המסקנה העולה מכך לטעמי היא, כי ייתכן שדווקא אישורה של תכנית ח/619 יצרה קושי רב יותר להוציא היתר ובכך הקטינה את סיכויי המימוש לחיזוק בניינים בעיר חולון.

עיר	שנה	סה"כ היתרים בשנה	סה"כ היתרים משנת 2005 (תוספת + הריסה)	סה"כ היתרים לתוספת מ-2005	סה"כ היתרים להריסה מ 2005
חולון	2020		190	97	93
	2021	16	206	108	98
	2022	22	228	122	106
	2023	15	243	132	111
	2024	5	248	133	115
בת ים	2020		104	92	12
	2021	12	116	99	17
	2022	22	138	113	25
	2023	32	170	137	33
	2024	42	212	167	45
ראשון לציון	2020		157	150	7
	2021	29	186	179	7
	2022	21	207	200	7
	2023	17	224	217	7
	2024	21	245	238	7

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.16.	בהקשר זה אציין כי הועדה הציגה רשימה של "בקשות למידע" שהוגשו ברחבי העיר (מ- 1/2023 ועד 4/2024), אך לטעמי בקשות אלו הן שלב ראשוני בלבד ואין בהן כדי להצביע על מימוש גבוה יותר, ובטח שנתון זה לא משפיע במועד הקובע על "הקונה הסביר" המביא בחשבון שמדובר בבית משותף שבו למרכיב המושע השפעה גבוה ביותר על סיכויי המימוש כפי שניתן ללמוד מהתמ"א.

לאור האמור, אני סבורה כי תכנית ח/619 לא יצרה ודאות גבוהה יותר מזו של התמ"א, שכן בדומה לתמ"א, לועדה נשמר שיקול הדעת הרחב באשר לאופן מימושן של הזכויות (כפי שהוגדרו בטבלת הזכויות) והמקרה היחיד בו לא תהייה לועדה סמכות לסרב להיתר הוא במקרה של חיזוק מבנה ללא תוספת בנייה. אציין שלא הוכח כי בקשות להיתר הכוללות תוספת זכויות ותוספת קומות מאושרות ברישוי "במסלול ירוק".

תכנית ח/619 לא יצרה ודאות גבוהה יותר למימוש התחדשות בניינית מעבר לאלו שהיו ערב אישורה לפי התמ"א ואף להיפך, לאחר אישורה ניתנו בעיר פחות היתרים לחיזוק.

להלן מס' החלטות שמאים מכריעים אשר הביאו בחשבון מקדם הפחתה במצב החדש על זכויות מכח ח/619 בגין דחיה, אי וודאות ומושע:

א. החלטת שמאי מכריע, מר מרדכי דדון, גוש 7132, חלקה 18, אילת 29, פינת ההסתדרות 1, חולון. בהחלטתו קבע מקדם דחיה בשיעור של 62.7% (8 שנים, 6%) המגלם דחיה ומושע.

ב. החלטת שמאי מכריע, מר מרדכי דדון, גוש 7173, חלקה 166, חומה ומגדל 54, חולון. בהחלטתו קבע מקדם דחיה בשיעור של 62.7% (8 שנים, 6%) המגלם דחיה ומושע.

ג. החלטת שמאית מכריעה, הגב' רמה מאור, גוש 6049, חלקה 253, בן אליעזר אריה 4, חולון. בהחלטתה קבעה מקדם דחיה בשיעור של 70.49% (6 שנים, 6%) המגלם דחיה, אי וודאות ומושע.

ד. החלטת שמאי מכריע, מר דוד בריל, גוש 6043, חלקה 1291, לבון פנחס 2, חולון. בהחלטתו קבע מקדם דחיה בשיעור של 70.49% (6 שנים, 6%) המגלם דחיה ומושע.

ה. החלטת שמאית מכריעה, הגב' אורית גלן, גוש 6043, חלקה 1254, אהרונוביץ 33, חולון. בהחלטתה קבעה מקדם דחיה בשיעור של 74.72% (5 שנים, 6%) המגלם דחיה, אי וודאות ומושע.

ו. החלטת שמאי מכריע, מר יעקב פז, גוש 6043, חלקה 1255, אהרונוביץ 29, חולון. בהחלטתו קבע מקדם דחיה בשיעור של 74.72% (5 שנים, 6%) המגלם דחיה ומושע.

ז. החלטת שמאית מכריעה, הגב' אוולין דודזון שמאמה, גוש 6018, חלקה 196, הצופית 5, חולון. בהחלטתה קבעה מקדם דחיה בשיעור של 70.49% (6 שנים, 6%) המגלם דחיה, אי וודאות ומושע.

בסיכום כלל השומות המכריעות ולאור מאפייניו של המבנה הנדון, החלטתי להביא בחשבון דחיה (מגלם בתוכו את מרכיב אי וודאות, מושע) לתקופה של 5 שנים על מרכיב ההשבחה בלבד ולא לשוויו הכולל של הפרויקט במצב החדש (עפ"י פס"ד נועה לב).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב בעל שלושה שלבים בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן:</u>

שלב ראשון – מציאת השבחה כוללת

<u>תחשיב שווי במצב הקודם</u>

מצב קודם							
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי וולנטי	מקדם שוליות	מקדם מושע	שטח אקווי וולנטי	שווי מ"ר בנוי /מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי בנוי (תתי חלקות 1-7)	513.70	100%	100%	100%	513.70	₪ 27,500	₪ 14,126,613
שטח עיקרי בנוי (תת חלקה 8)	164.22	100%	100%	100%	164.22	₪ 22,000	₪ 3,612,840
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	224.55	100%	80%	80%	143.71	₪ 9,000	₪ 1,293,379
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות - חדרי יציאה לגג	120.56	90%	80%	80%	69.44	₪ 9,000	₪ 624,983
מרפסות ומרפסות גג	53.81	25%	100%	100%	13.45	₪ 22,000	₪ 295,955
זכויות נוספות למרפסות גג	272.29	25%	80%	80%	43.57	₪ 9,000	₪ 392,098
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 20,345,867**
הערות	שווי מ"ר בנוי לתת חלקה 8 הובא בחשבון בהפחתה של 20% (שוליות)						
	מקדם אקוויוולנטי של יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג הובא בשיעור של 90% (גג מהווה רכוש משותף)						

<u>תחשיב שווי במצב החדש</u>

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי וולנטי	שטח אקווי וולנטי
שטח עיקרי (כל השטח מלבד קומה 5)	2047.23	100%	2047.23
שטח עיקרי קומה 5	322.2	110%	354.42
מרפסות גג	190.86	25%	47.715
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			2449.37
שווי מ"ר מבונה (מגלם מרפסת וחניה)			₪ 9,000
עלויות הריסה (לפי 300 ₪ למ"ר)		689.92	₪ -206,975
סה"כ שווי במצב החדש			**₪ 21,837,311**
הערה: מקדם אקוויוולנטי של שטח עיקרי בקומה 5 על בסיס החלטת שמאי מכריע, מר יעקב הלוי (גו"ח 6018/114)			

שלב ראשון	שווי מצב חדש	₪ 21,837,311
	שווי מצב קודם	₪ 20,345,867
	השבחה גולמית (לפני דחיה)	₪ 1,491,443

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שלב שני – חישוב מקור הזכויות והחלק היחסי בזכויות שנוספו

שלב שני - חישוב מקור הזכויות		
שטח מגרש במ"ר		1,157
שטח קומה טיפוסית קיימת		325.24
שטח קומה מורחבת ברוטו	52	377.24
מצב קודם		
חישוב זכויות לפי תמ"א 38		
תוספת 2.5 קומות מורחבות		943.09
תוספת שטח של 13 מ"ר * 8 יח"ד		104
סה"כ זכויות בניה לשטח עיקרי מכח תמ"א 38 (פטור מלא) (1)		1047.09
חישוב זכויות מכח תכניות תקפות		
תכנית ח/1 + ח/7/1		902.46
תכנית ח/23/1 (חדרי יציאה לגג)		160
סה"כ זכויות בניה לשטח עיקרי מכח תכניות תקפות (2)		1062.46
סה"כ שטח עיקרי בפטור מלא (1)+(2)		2109.55
מצב חדש		
שטח בניה עיקרי (עפ"י תכנית היתר)		2369.43
תוספת שטח מכוח ח/619 (מעבר לשטח פטור מכח תמ"א 38 ותכניות תקפות)		259.88
סה"כ תוספת שטח בניה מעבר לתכניות תקפות		1306.97
חלק יחסי של השטח החוסה תחת פטור מלא מכח תמ"א 38		80.12%
חלק יחסי של השטח שחייב בהיטל השבחה מלא		**19.88%**

שלב שלישי – הכפלת החלק היחסי לחיוב בהשבחה הכוללת

שלב שלישי - הכפלת חלק יחסי בהשבחה והיטל השבחה					
השבחה גולמית					₪ 1,491,443
השבחה לאחר דחיה (5 שנים, 6%)				75%	₪ 1,114,493
תיאור	**חלק יחסי**	**השבחה מיוחסת**		**שיעור ההיטל**	**היטל השבחה**
השבחה מיוחסת לתמ"א 38	80.12%	₪	892,889	0%	₪ -
השבחה מיוחסת לתכנית ח/619	19.88%	₪	221,604	50%	₪ **110,802**

- **השומה:**

לאור כל האמור לעיל, ההשבחה בגין אישור תכניות בניין עיר לנכס הנדון בדרך של בקשה להיתר הבניה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
ח/4/1	09/07/1982	₪	48.297	₪	**24.149**
ח/4/1/ד	30/07/1986	₪	1,263	₪	**631**
ח/7/1	03/09/1990	₪	26,011	₪	**13,006**
ח/23/1	11/07/2008	₪	32,718	₪	**16,359**
ח/619	14/01/2023	₪	221,604	₪	**110,802**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד** (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 19.05.2026:

לאחר עיון בשומת המבקשים עולה כי קיימת מחלוקת ביחס לשומת הח"מ בנושאים שלהלן:

1. שטחים במצב הקיים

קיים פער של כ- 27 מ"ר (כ- 7 מ"ר בקומת הקרקע + כ- 20 מ"ר בקומה א') בחישוב שטחי המצב הקיים בהיתר בין שומת המבקשים לבין שומת הח"מ.

מקור הפער נעוץ בהסתמכות שמאי המבקשים על נתוני שטחים שגויים, כמפורט להלן:

☒ תת חלקה 8:

☒ על פי היתר בנייה מס' 20090859 (מיום 01.09.2009), השטח כולל חדר יציאה לגג (ללא ח"מ) עומד על 169.78 מ"ר. בניגוד לכך, שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח דירתי של 176.22 מ"ר (המביא בחשבון שטח ח"מ).

☒ שטחים בקומת הקרקע: לפי שמאי המבקשים השטח הקיים כשטח בסיסי הינו 64.36 מ"ר, אולם בפועל השטח הבסיסי הדירתי ללא חדרי מדרגות הינו 60.83 מ"ר בלבד (כעולה מהיתר מס' 20160252, אשר הינו העדכני ביותר בחלקה הנדונה).

2. עלויות התאמה, שטחים ודחייה בתכניות הגגות ובתכניות ההרחבות

ראשית, כאמור לעיל יחידת המידה הבסיסית הינה 60.83 מ"ר ולא 64.68 מ"ר כאמור בשומת המבקשים.

שמאי המבקשים הפחית עלויות באופן גורף בגין כלל תכניות הגגות משלל טעמים:

הח"מ אינו מסכים עם קביעה זו מהטעמים הבאים:

דחייה:

במועד הקובע של כל אחת מהתכניות המשביחות זכויות הבנייה היו זמינות ולפיכך אין להביא בחשבון דחייה.

מקדם התאמה בגין גג משותף:

מקדם זה נכלל במקדם ההתאמה למושע. מקדם הפחתה נוסף יביא לכפל הפחתה.

מקדם שוליות:

מדובר על בניית חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר בלבד ולפיכך אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות.

עלויות התאמה:

עלויות ההתאמה לקיים נדרשות פעם אחת בלבד, בעת הקמת הנדבך הראשוני (בניית הבסיס בשטח של 12 מ"ר מכוח תכנית ח4/1). מרגע שהוקמה התשתית הראשונית ובוצעה ההתאמה למבנה הקיים, מימוש זכויות נוספות מכוח תכניות ההמשך מהווה הרחבה ישירה של הקיים. לפיכך, תוספות אלו אינן כרוכות בעלויות התאמה נוספות לתיקון או לשינוי שלד הבניין המקור, שכן אלו כבר הובאו בחשבון בתכנית הבסיס.

3. שווי מ"ר קרקע מבונה בתכניות הגגות ותכניות ההרחבות

הערכים שנקבעו בשומת הח"מ מבוססים על סקירה רחבה של החלטות שמאים מכריעים בנכסים בעלי מאפיינים דומים. מכלול הכרעות אלו מהווה מדגם מייצג המלמד על רמת המחירים הריאלית והמקובלת באזור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעוד ששמאי המבקשים בחר לבסס את תחשיביו על הערכים המצויים ברף התחתון של החלטות אלו, הח"מ סבור כי לצורך קביעת שווי שוק אובייקטיבי, ראוי לבחון את מכלול נתוני השוק והמגמה המשתקפת ממרבית ההחלטות הרלוונטיות.

4. <u>מועד רכישת תת חלקה 6</u>

שמאי המבקשים טענו בשומתם כי תת החלקה הנדונה נרכשה בשנת 1987 בעוד הח"מ הביא בחשבון כי שנת הרכישה הינה לפני 1975.

במסגרת עריכת השומה הח"מ ערך בדיקה פרטנית לגבי תאריכי הרכישה של כלל תתי החלקות ועמד בקשר רציף עם הנישומים בנושא זה.

מאחר שלא היה דיווח ברשות המיסים לגבי רכישת תת החלקה הנדונה, הח"מ שאל את הנישומים לגבי תאריך הרכישה.

להלן תשובתם:

> היי
>
> מצורפים קבצי מדידה של הדירות
> לגבי הארכיון של העירייה - שלחתי לך את כל ההיתרים ששלחו לי , לא מצאתי היתר קודם יותר
> לגבי תת חלקה 6 - לא מצאתי את העסיקה שלהם ברשות המיסים כנראה שהיא קודמת ל1980
>
> מורן ברנשטיין
> מנהלת פרויקטים
> אימייל: mbusso@walla.com
> נייד: 050-6761333

בהתאם לאמור לעיל, המבקשים צריכים להציג את חוזה הרכישה ע"מ להכריע בסוגיה זו.

מטבע הדברים, מועד הרכישה משפיע באופן גורף על השטחים לחיוב בתכניות הגגות.

5. <u>שטחים לחיוב בתכנית ח/23/1-</u>

שמאי המבקשים טוען כי ניתן להרחיב את חדרי היציאה לגג ב- 11 מ"ר בלבד במקום 17 מ"ר שמאפשרת התכנית.

שמאי המבקשים מתבסס על מדידה גראפית בלבד (אשר אינה מופיעה בשומתם) וללא ביסוס נוסף לטענה זו.

בנוסף, על פי היתר בנייה מס' 20090859 (מיום 01.09.2009), אשר מופיע גם בשומת המבקשים, ניתן לראות כי בנוי חדר יציאה לגג בשטח של כ- 40 מ"ר כפי שהתכנית מאפשרת.

לאור האמור לעיל, אין לקבל את טענת שמאי המבקשים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/619</u>:

6. <u>שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש</u>

שמאי המבקשים נוקט במצב החדש בשווי מ"ר קרקע מבונה של 9,000 ₪ לעומת 10,500 ₪ בשומת הח"מ.
איני מסכים עם השווי בו נקט שמאי המבקשים מהסיבות שלהלן:

☒ **<u>עלויות בנייה:</u>**

שמאי המבקשים מפחית עלות בניה של 11,285 ₪ לעומת 9,500 ₪ בשומת הח"מ.
איני מסכים עם עלויות הבניה הגבוהות שבהן נקט שמאים המבקשים **נכון למועד הקובע**.
עלות הבנייה והשווי שבו נקט הח"מ מגלם בתוכו את כלל מאפייני המגרש והפרויקט המוצע, לרבות צורת המגרש. כמו כן, וכפי שניתן להיווכח מתרשים הקומות בבקשה להיתר, תכנון הדירות בפרויקט הינו סטנדרטי ואפקטיבי. בניגוד לטענת שמאי המבקשים, לכל דירה בפרויקט ישנם 2 כיווני אוויר לפחות.
לחיזוק עלויות הבניה שבהן נקטנו נכון למועד הקובע, מפנה להחלטות שמאים מכריעים בתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	עלויות בנייה
מוטי דדון	שור 6	6018	85	9,500 ₪
בועז קוט	ירמיהו 13	6017	331	9,000 ₪
ארנון גולדברג	אבשלום 3	6019	273	8,000 ₪
יעקב פז	ירמיהו 12	6019	272	8,500 ₪
רמה מאור	וולפסון 7	6021	1001	8,632 ₪
מישל אשור	שפרינצק 29	7170	28	9,500 ₪
בועז ברזילי	וולפסון 14	6021	1002	9,500 ₪
אוולין דודזון שמאמה	הצופית 7	6018	195	9,400 ₪
אורית גלן	חיים ויצמן 72	7176	10	10,000 ₪
חיים מסילתי	לסל 2	6049	43	9,000 ₪
עלות בנייה ממוצעת:				**9,103** ₪

לאור האמור לעיל, ראוי לאמץ את עלויות הבנייה שבהם נקט הח"מ

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

☒ **<u>קומות מרתף:</u>**

שמאי המבקשים טוען כי הירידה לקומת מרתף שנייה הינה חריגה למבנה זהה לבניין שעתיד להיבנות.

יובהר כי בניית שתי קומות מרתף בפרויקטים בעלי היקפים דומים מכוח תכנית ח/619 היא שכיחה ואף מצויה על הרף הנמוך ביחס לפרויקטים רבים בהיתר כפי שניתן להיווכח להלן:

כתובת	גוש	חלקה	מס' בקשה	מס' קומות מרתף
ויצמן 55	7175	124	20190408	3
ויצמן 57	7175	125	20190404	3
ירמיהו 3	6018	114	20230655	3
מקווה ישראל 10	7167	225	20240333	4
מקווה ישראל 12	7167	226	20240711	4
שור 6	6018	85	20240303	2
פבריגט 34	6021	242	20230798	3
מוהליבר 37	6021	166	20240007	3
נילי"י 10	7167	217	20240229	2
אהרונוביץ 30	6043	1069	20240155	3
אהרונוביץ 37	6043	1735	20240633	3
סירקין 25-29	6043	1389-1391	20240501	3
ביאליק 152-156	6043	1958	20240468	3
ויצמן 34-38	7176	67-70	20240662	3
גולומב 22-28	7176	101-103,142	20240723	3
חנצמון 23	6020	268	20250159	2
זמנהוף 21-23	6049	300-301	20240674	2
פינסקר 4	6020	814	20250261	2
יוסף ספיר 11	6021	123	20240653	2
מספר קומות מרתף בממוצע:				**2.8**

כמו כן, יוער כי עלות מ"ר חניה שקבעו שמאי המבקשים הינה לא מבוססת ולא נתמכת בנתונים כלל.

☒ **<u>סקר מחירים במצב החדש-</u>**

<u>להלן התייחסותנו להחלטות השמאים המכריעים אותן הביאו שמאי המבקשים לחיזוק השווי שבו נקטו:</u>

<u>החלטת דוד בריל ברח' פנחס לבון 2:</u>

כפי שמופיע בשומת הח"מ, השמאי המכריע קבע שווי של 9,230 למ"ר מבונה המגלם שווי בסיסי של 9,000 ₪ ומקדם 1.25 משווי מ"ר מבונה בסיסי לדירות הגן והגג.

<u>החלטת אורית גלן ברח' אהרונוביץ' 33:</u>

כפי שמופיע בשומת הח"מ, השמאית המכריעה קבעה שווי זה בהתייחס לבניין עם עירוב שימושים ובסמיכות לבנייני ציבור, וזאת בשונה מהמקרה הנדון.

<u>החלטת יעקב פז ברח' אהרונוביץ' 29:</u>

גם במקרה זה, מדובר בבניין עם עירוב שימושים ובסמוך למבני ציבור.

השווי שנקבע הינו לאחר הפחתה של 5% בגין עירוב שימושים ו- 10% בגין קרבה למבני ציבור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ללא עירוב שימושים נקבע שווי מ"ר מבונה של 10,400 ₪.

<u>החלטת ארז כהן ברח' עמל 6</u>:

עיון בגוף ההחלטה מעלה כי השמאי המכריע קבע שיעור רווח יזמי בשיעור של 20%.

בנוסף, עיון בהחלטתו מעלה כי השווי שנקבע מבוסס באופן ישיר על סקר מחירים המבוסס ברובו על עסקאות במסלול "עיבוי וחיזוק".

קיימת אבחנה שמאית מהותית בין שווי מ"ר במסלול חיזוק לבין שווי מ"ר במסלול הריסה ובנייה, כפי שמתקיים בענייננו.

יוער כי המועד הקובע בשומת כהן שונה מהמועד הקובע במקרה הנדון.

<u>החלטת גיא צדיק ברח' אפעל 7</u>:

עיון בגוף ההחלטה מעלה כי השמאי המכריע קבע שיעור רווח יזמי בשיעור של 20%. יוער כי המועד הקובע בהחלטת גיא צדיק שונה מהמועד הקובע במקרה הנדון.

לאור השונות במאפייני הנכסים שהוצגו (כדוגמת עיבוי מול הריסה, ומגורים מעל מסחר), הח"מ סבור כי אומדן השווי שנקבע בשומתנו משקף נאמנה את שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש.

7. <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

שמאי המבקשים נקט בשווי של 27,500 ₪ למ"ר בנוי <u>לא מגלם</u> זכויות נוספות, בעוד הח"מ נקט בשווי של 22,000 ₪ למ"ר <u>לא מגלם</u> זכויות נוספות.

איני מסכים עם השווי שבו נקט שמאי המבקשים, מהנימוקים שלהלן:

☒ **<u>שטחי הדירות הקיימות:</u>**

שמאי המבקשים טוען כי הח"מ אינו נתן ביטוי לעיקרון השוליות בשומתו.

הח"מ אינו מסכים עם טענה זו.

כפי שרשום במפורש בעמ' 27 בחוות דעתנו, ניתן ביטוי בקביעת השווי לגודל יח"ד במצב הקודם.

ניתן ביטוי גם למספר הקומות בבניינים המופיעים בסקר המחירים של הח"מ. השווי שקבע הח"מ מגלם את ההתאמה הנדרשת בין עסקאות ההשוואה לבין הנכס הנדון.

☒ **<u>סקר המחירים בשומת המבקשים:</u>**

כמחצית מעסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקשים (עסקאות מס' 1-7) בוצעו לאחר המועד הקובע של התכנית הנדונה ולפיכך כוללים פוטנציאל מכוחה.

כמו כן, שמאי המבקשים הוסיף 15% לשטח הדירות ללא הסבר וביסוס. זאת ועוד, סקר המחירים בשומת המבקשים מגלם בתוכו את הפוטנציאל הגלום במקרקעין מכוח תמ"א 38.

בהתאם להחלטת ועדה ערר 8004-01-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נגד חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ, נקבע כי הלכת לויתן איננה חלה במימוש בהיתר, אלא בעת קביעת היטל השבחה בגין מימוש במכר בלבד. כלומר, ככל ומתבססים על עסקאות שנערכו בבניינים שנבנו לפני 1980 וזכאים לתמריצי התמ"א, אזי שיש לנטרל את הפוטנציאל של התמ"א בשווי. לחילופין, ניתן להתבסס על סקר מחירים מבניינים שנבנו לאחר שנת 1980, אולם תוך ביצוע התאמות נדרשות בגין פחת תכנוני ופיזי, היעדר מעלית וכו'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

☒ **<u>בחינת סבירות כלכלית:</u>**

תחשיב המבקשים מוביל לתוצאה שאינה עומדת במבחן המציאות. **לפי גישתם, <u>שווי יחידת דיור קיימת (ללא זכויות נוספות)</u> עומד על כ-2,540,000 ש"ח, המשקף כ-34,800 ש"ח למ"ר בנוי מגלם זכויות בניה נוספות.** נתון זה גבוה משמעותית משווי למ"ר בבנייה חדשה באזור (הכוללת ממ"ד, חניה ומרפסת), הנאמד בכ- 29,100 ש"ח למ"ר. לא ייתכן כי שווי מ"ר בבניין ישן ללא הצמדות יעלה על שווי מ"ר בבניין מודרני וחדש, כאשר אין הבדל בין שטחי הדירות. אם ננתח את השווי שקבענו למ"ר <u>מגלם</u> זכויות נוספות, אזי נקבל שווי של 26,700 ₪[7], שהינו סביר ואף מקל עם המבקשת.

8. <u>דחייה במימוש הזכויות ושיעור היוון</u>

בעוד שבשומת הח"מ הזכויות הנדונות הובאו בחשבון כזמינות, שמאי המבקשים לקח בחשבון דחייה של 5 שנים למימוש הזכויות הנדונות.איני מסכים עם טענה זו של שמאי המבקשים, מהנימוקים הבאים:

☒ **<u>הבחנה בין מימוש במכר למימוש בהיתר:</u>**

במקרה הספציפי והנדון, אין לגזור גזירה שווה בין מקדם דחייה במימוש במכר לבין מקדם דחייה במימוש בהיתר בנייה. בעוד שבמכר מדובר לעיתים בציפייה ערטילאית של דירה בודדת שמנותקת מיתר הדירות בבניין, הרי שבמימוש בהיתר המבקשים עצמם פועלים למימוש הזכויות, כגורם כולל. עובדה שבמימושים במכר אף לא בחנו אם היה הסכם מול יזם או דין ודברים לקראת הסכם. ההחלטות אליהן הפנה שמאי המבקשים <u>עוסקות במימוש במכר</u>, ולכן אינן רלוונטיות לענייננו. כפי שיוכח להלן, ישנם החלטות רבות של שמאים מכריעים לתכנית ח/619 אשר אינם נקטו במקדם דחיה (למשל החלטת מוטי דדון בגו"ח 6018/85 ודנה שיחור בגו"ח 6020/329) בעת מימוש בדרך של היתר בניה, כדוגמת המקרה הנדון.

☒ **<u>מבחינה משפטית:</u>**

☒ ההסכם עם היזם נחתם ב-28.04.2021, כשנה וחצי לפני המועד הקובע (14.01.2023). במועד הקובע ההסכם היה בתוקף ולפיכך לא ניתן להתעלם ממנו שכן הוא מעיד על בשלות משפטית לביצוע הפרויקט הנדון. התקופה שממועד אישור התכנית הנדונה ועד לאישורה של הבקשה להיתר, תלויה בגורמים חיצוניים הגלומה גם בשווי של קרקע ריקה ופנויה, כאשר במקרה הנדון רכיב זה, מגולם בחילוץ שווי הקרקע בשיעור היזמות. כמו כן, יש להביא בחשבון כי הבניין הנדון כולל בסה"כ 8 יח"ד ולפיכך מרכיב המושע/החיכוך הינו מזערי ומאפשר להגיע להסכמות, לעשות שינויים בהסכם תוך כדי תנועה או להאריך את תוקפו באופן מהיר.

☒ **<u>מבחינה פיזית:</u>**

מדובר במבנה כבן 65 שנה, המצוי בסוף חייו הכלכליים, דבר המייצר תמריץ כלכלי ופיזי למימוש מידי של זכויות הבנייה.

[7] **26,700 ₪ = 662.29 מ"ר שטח בנוי בהיתר / 17,695,248 ₪ סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

☒ **<u>מבחינה תכנונית</u>:**

הוראות התכנית סטנדרטיות ולא קיימת בהן כל "הפרעה/מגבלה/אי זמינות" המצדיקה הפעלת מקדם דחייה.

מדובר בתב"ע מאושרת וכל ההליך התכנוני הינו הליך אחד להוצאת היתר בנייה.

שיקול הדעת של הועדה המקומית המופיע בסעיף 6.3 להוראות התכנית אינו מהווה סעיף חריג המצדיק הפעלת מקדם דחיה.

לראיה, ניתן להיווכח כי ברחבי העיר חולון ישנם בקשות להיתר רבות שכבר אושרו, עם היקף זכויות בניה דומה מכוח התכנית הנדונה (ככל וישנו צורך נציג בקשות נוספות), כך למשל:

כתובת	גוש	חלקה	מס' בקשה	תאריך החלטת ועדה
ויצמן 55	7175	124	20190408	25/10/2022
ויצמן 57	7175	125	20190404	25/10/2022
ירמיהו 3	6018	114	20230655	22/05/2024
ששת הימים 27-31	7343	34	20230930	22/05/2024
שור 6	6018	85	20240303	15/08/2024
ירמיהו 12	6019	272	20240447	28/10/2024
אהרונוביץ 30	6043	1069	20240155	28/10/2024
סירקין 25-29	6043	1389-1391	20240501	12/11/2024
ביאליק 152-156	6043	1958	20240468	23/12/2024
ויצמן 34-38	7176	67-70	20240662	26/08/2025
גולומב 22-28	7176	101-103,142	20240723	11/09/2025

כמו כן, לחיזוק טענתו שמאי המבקשים הפנה לדבריה של השמאית המכריעה חגית רובינסון. איני מסכים עם טענה זו של שמאי המבקשים, מהנימוקים הבאים:

☒ **<u>ודאות תכנונית ורמת פירוט בתכנית ח/619</u>**

בניגוד לטענת שמאי המבקשים בדבר אי ודאות לאישור זכויות מכוח התכנית הנדונה, הרי שעיון בהוראות תכנית ח/619 מעלה כי מדובר בתכנית מפורטת, קונקרטית ובעלת מסוימות גבוהה. התכנית מגדירה "נספח מתחמים" המייחס זכויות והוראות בניה ספציפיות לכל חלקה וחלקה. מקום בו ביקש מוסד התכנון להגביל את מימוש הזכויות (כגון במתחמי שימור), הדבר נעשה בהוראה מפורשת. בחלקה הנדונה, לא קיימת מגבלה כזו.

☒ **<u>אופי הליך הרישוי</u>** תכנית ח/619 קובעת כברירת מחדל כי מתן היתר בנייה מכוחה אינו מחייב פרסום, למעט במקרים החריגים המנויים בסעיף 6.1(3) לתקנון.עמדה זו נתמכת בחוות דעת מהנדס העיר מיום 30.10.2023, המבהיר כי:מדובר בתכנית קונקרטית המייצרת רמת ודאות תכנונית גבוהה המאפשרת הוצאת היתרים ללא הליך פרסום ברוב המוחלט של המקרים. הקניית שיקול הדעת לרשות הרישוי (ולא לוועדת המשנה) מעידה על מרחב תמרון מצומצם וטכני בעיקרו, המקביל ל"מסלול ירוק".

השיקולים המנויים בסעיף 6.3 (כגון כושר נשיאת תשתיות) נבחנו ושוכללו כבר בשלב הפקדת ואישור התכנית ע"י הוועדה המחוזית, ולפיכך "מרחב שיקול הדעת" המנהלי בשלב ההיתר הוא מצומצם ביותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעוד שביחס לתמ"א 38 נקודת המוצא הוא כי יש צורך בפרסום והפעלת שיקול דעת תכנוני של ועדת המשנה, במקרה הנדון מדובר בהליך בפני רשות הרישוי העובדה כי שיקול הדעת הוקנה לרשות הרישוי ולא לוועדה המקומית מלמד כי מדובר בשיקול דעת מצומצם יחסית כאמור. מדובר בסעיף כללי שחל הן בבקשות להיתר בניה "במסלול ירוק" והן בבקשות להיתר בניה המחייבות פרסום ודיון בוועדה המקומית וברור כי מרחב שיקול הדעת בין שני סוגי הבקשות להיתר הבניה שונה.

בבקשות להיתר בניה ללא פרסום שזה הכלל, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצומצם. וזאת בין היתר, אך לא רק, מאחר שהדיון נערך בפני רשות הרישוי ולא ועדת המשנה.

☒ **<u>אישור פרויקטים לפני אישורה של התכנית הנדונה</u>**

לחיזוק האמור לעיל, מפנה להחלטת ועדה לדוגמא שניתנה לפרויקט בו נוצלו זכויות מכוח תכנית ח/619, כאשר התכנית עוד הייתה <u>מופקדת</u> (כפי שניתן מכוח סעיף 97 לחוק התו"ב), וכל שנותר הוא להמתין לכניסה לתוקף של התכנית:

סעיף:15 מספר בקשה: 20190404 תיק בניין: 275600000
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2022014 בתאריך: 25/10/2022

<u>מבקש:</u>
- **קרסו נדל"ן בעיר** **הגשה 25/08/2019**

<u>בעל הנכס:</u>
- עו"ד יוסי פלח בשם הדיירים
יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו מיקוד: 65136

<u>עורך:</u>
- סטודיו תשובה לאדריכלות בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 348364764
כתובת הבניין: ויצמן חיים 57, חולון
גוש וחלקה: גוש: 7175 חלקה: 125 יעוד: אזור מגורים ד
תכנית: ח/1, ח/14/1/א, ח/15/1, ח/2/1, ח/4/1, ח/8/1, ח/270/א, תמא/38, ח/23/1, תמא/1/38/א, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/2/4, הנחיות/13, תמא/36/א, הנחיות/14

	<u>תיאור בקשה</u>	**<u>שטח עיקרי</u>**	**<u>שטח שירות</u>**	**<u>יח"ד</u>**
מגורים	תמ"א 38 - הריסה ובניה חדש	4339.15	3656.17	55

<u>מהות</u>
דיון חוזר בבקשה לצורך תיקון החלטת הוועדה בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית לאישור תכנית ח/619:
1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע הכוללת 3 דירות גן, מתוקף תמ"א 38.
פרגולות, ממ"דים, מרפסות פתוחות, 2 קומות של מרתף חניה משותף וקומת מרתף במפלס 3 - חלקית חלקות 124 ו 125 מחסנים וחדרים טכנים, חדר טראפו, רמפת כניסה משותפת, פיתוח. סה"כ 55 יח"ד.
2. שינוי עורך הבקשה מאלונים גורביץ אדריכלים לסטודיו תשובה לאדריכלות.
3. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות (12 יח"ד).

<u>החלטות</u>
1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 23.11.21 לאשר את הבקשה המתוקנת, כולל ההקלות.
2. לאשר את הבקשה לשינוי שם עורך הבקשה.
3. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה
וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.
שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ50 מ"ר
יש לסמן במרתף זיקת הנאה למעבר למרתפי החניה של פרויקט עתידי בויצמן 59
היתר יצא רק אחרי כניסת תכנית ח/619 לתוקף

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

החלטת ועדה נוספת בה אושר פרויקט מכוח ח/619 כשהתכנית עוד היתה מופקדת, ניתנה למשל בבקשה להיתר מס' 20190408.

☒ **<u>הסתמכות על החלטות של שמאים מכריעים במקרים דומים</u>:**

<u>החלטת מוטי דדון, בגו"ח 6018/85</u>:

"**<u>דחייה</u>**" – בהתייחס לדחייה בגין חיוב בהיטל השבחה לתוכניות מאושרות (טרם תוכנית ח/619) בנסיבות המקרה לא מצאתי כי יש לתת דחייה מהטעם כי הזכויות הינן זמינות וכי הינן ניתנות לתוספת על המבנה הקיים. קרי, לא נדרשת כל דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה.

<u>בהתייחס לדחייה בגין תכנית ח/619</u> - בענין זה, יוער כי לאור המימוש המבוקש בהיתר בניה (להבדיל מימוש במכר), אין להביא דחייה בגין הזכויות מבוקשות כיום (בהתאם להחלטת רשות רישוי מקומית, מיום 15.08.2024).

בהתאם "להלכת פמיני" יש לאמוד את שווי הזכויות נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית ח/619 (14.01.2023), ככל שבמועד הקובע אין כדאיות כלכלית למימושן של הזכויות (לדוגמא תוספת מרתף בבית בנוי המצריך הריסתו של המבנה לשם המימוש) אזי תבוא דחייה עד לתום החיים הכלכליים. נכון למועד הקובע (14.01.2023) הנכס הנדון הינו בקירוב בן כ- 57 שנים, הדחייה לה טוענת המבקשת איננה לתום החיים הכלכליים של הנכס, <u>אם כי בגין זמינות ומימושן של הזכויות</u>.

היות ואנו נמצאים במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ולא במימוש בדרך של מכר, אזי לא ניתן להביא דחייה לזכויות ממומשות בטענה זו.

ההבחנה, במימוש **בדרך של מכר**, לדירות מגורים (בודדות) בתחום התכנית, הדרך לבחינתה של ההשבחה נבחנת "במבחן השוק" בעיני הקונה הסביר ("הבודד") אשר לפניו עומדים 2 מסלולים נפרדים המקנים לו **חלק** בזכויות בניה, האחד תוספת על מבנה קיים והשני הריסה ובניה.

שם, בנקודת הזמן הזו (המועד הקובע), הקונה הסביר ("הבודד") בהתייחס לזכויות האמורות אותן מעניקה התכנית בוחן 2 אפשרויות אילו, לרבות זמינות למימושן, עניין המגלם סיכונים למימושן של הזכויות שטרם מומשו בבניה והדרך לגילום סיכונים אילו הינה באמצעות מקדם דחייה.

הבחינה של קונה/מוכר סביר ליחידת מגורים אחת ("בודדת") כאשר נבחן השימוש המיטבי במסגרת הנתונים והתחשיב הינם משקפים את "התנהגות השוק".

כאן, המימוש הנדון הינו **בדרך של הריסה ובניה**, כלומר המבקשת בוחרת באופן וולונטרי באפשרות זו למימושן של זכויות הבניה בדרך של הריסה ובניה.

הזכויות הינן זמינות, כלומר במימוש זה כבר לא קיימים הסיכונים הקיימים לקונה ("הבודד") במימוש במכר אשר אינו יודע מתי יממש את זכויותיו (אם בכלל). במילים אחרות, רוצה לומר, אנו "לוקחים" את המימוש המבוקש (בקשה להיתר בניה) ובוחנים אותו נכון למועד הקובע, כאשר

מרכיב הדחייה בבקשה להיתר הבניה בגין "מושע" איננו קיים היות והבקשה גיבשה את בעלי הזכויות למימושן של הזכויות.

כמו כן, הוראות התכנית עצמן אינן מגלמות מרכיבים מיוחדים המביאים לדחייה בזמינות למימושן. בשים לב, אומנם תכנית ח/619 חלה על העיר חולון, אבל ניתנת למימוש בכל חלקה וחלקה **בנפרד** כאילו הייתה "תכנית נקודתית" (ללא כל תלות בחלקות האחרות בתחום התכנית) כמו במקרה הנדון וזאת בשונה למשל מתכנית "פינוי - בינוי" החלה על מתחם שלם ולשם מימושה בחלקה בודדת אחת בלבד נדרש בהינף אחד מימושה של כלל התכנית במלואה (קרי, למימוש בחלקה בודדת אחת ישנה תלות בשאר החלקות במתחם על מנת לממשה, מצב שאיננו מתקיים בתכנית ח/619 בה ניתן לממש בנפרד את החלקה הנדונה, מצב שהלכה למעשה איננו מתקיים במקרה שבפנינו).

יוער, מעיון בהחלטות השמאים המכריעים (מר יגאל יוסף / גב' אורית גלן) שפורטו בפס"ד קבוצת הירדן לעיל, נכון למועד הקובע שם, במסגרת הזכויות במסגרת "המצב החדש" **לא הובאה כל דחיה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

החלטת דנה שיחור בגו"ח 6020/329:

13.2	**דחייה** – לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים, אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון אין להביא בחשבון מקדם דחייה.

החלטת מוטי דדון, בגו"ח 6213/835:

"דחייה ומושע" – בענין זה, יוער כי לאור המימוש בהיתר בניה (להבדיל מימוש במכר), אין להביא דחייה, הזכויות מבוקשות כיום (החלטת רשות רישוי 04.08.2021), בהתאם "להלכת פמיני" יש לאמוד את שווי הזכויות נכון למועד הקובע לאישורה של התכנית (16.06.2018).

ככל שבמועד הקובע אין כדאיות כלכלית למימושן של הזכויות (לדוגמא תוספת מרתף בבית בנוי המצריך הריסתו) אזי תבוא דחייה עד לתום החיים הכלכליים.

נכון למועד הקובע (16.06.2018) הנכס הינו בקירוב בן כ-59 שנים, הדחייה לה טוענת המבקשת איננה לתום החיים הכלכליים של הנכס, אם כי בגין זמינות ומימושן של הזכויות.

היות ואנו נמצאים במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ולא במימוש בדרך של מכר, אזי לא ניתן להביא דחייה לזכויות ממומשות בטענה זו.

ככל שלא מובאת דחייה בתחשיב המבקשת, הרי שתתקבל השבחה השונה מאומדן המבקשת.

במימוש **בדרך של מכר**, לדירות מגורים בתחום תוכניות הרובע, הדרך לבחינתה של ההשבחה נבחנת "במבחן השוק" בעיני הקונה הסביר ("הבודד") אשר לפניו עומדים 2 מסלולים נפרדים המקנים לו **חלק** בזכויות בניה, האחד תוספת על מבנה קיים והשני הריסה ובניה.

שם, בנקודת הזמן הזו (המועד הקובע), הקונה הסביר ("הבודד") בהתייחס לזכויות האמורות אותן מעניקה התכנית בוחן 2 אפשרויות אילו, לרבות זמינות למימושן, עניין המגלם סיכונים למימושן של הזכויות שטרם מומשו בבניה והדרך לגילום סיכונים אילו הינה באמצעות מקדם דחייה.

הבחינה של קונה/מוכר סביר ליחידת מגורים אחת ("בודדת"), כאשר נבחן השימוש המיטבי במסגרת הנתונים והתחשיב הינם משקפים "התנהגות השוק".

כאן, המימוש הנדון הינו **בדרך של הריסה ובניה**, כלומר המבקשת בוחרת באופן וולונטרי באפשרות זו למימושן של זכויות הבניה בדרך של הריסה ובניה.

הזכויות הינן זמינות, כלומר במימוש זה כבר לא קיימים הסיכונים אשר קיימים לקונה ("הבודד") במימוש במכר שאינו יודע מתי יממש את זכויותיו.

עוד יוער כי התקבלה החלטתה של וועדת ערר[10] אשר קבעה כי במימוש במכר תיבחן ההשבחה ללא הכרה בפוטנציאל תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם".

עניין זה מקבל ביטוי גם במכתבה מיום 01.12.2022 של גב' כרמית יוליס המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) – קרי, כי האמור מחזק את הטענה לשונות ולהפרדה הנדרשת במצבי המימוש השונים (מכר / הריסה ובניה).

עוד יוער, כי מעיון בהחלטות השמאים המכריעים (מר יגאל יוסף / גב' אורית גלן) אשר פורטו בפסק הדין לעיל, נכון למועד הקובע שם במסגרת הזכויות במסגרת "המצב החדש" לא הובאה כל דחיה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

החלטת מוטי דדון, בגו"ח 6212/1043:

בעמוד 36 בהחלטה זו השמאי המכריע עושה הבחנה בין מימוש במכר של דירה בודדת לבין מימוש בהיתר כבחירה וולונטרית של הדיירים במשותף.

החלטת רמה מאור, בגו"ח 6016/59:

לאור האמור, קיימת הסכמה של הבעלים והתגבשות לביצוע הפרויקט במועד הקובע ולכן לא תינתן הפחתה לדחיית מימוש הזכויות.

החלטת גיל הרצברג, בגו"ח 7092/127:

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה בגין בעלות משותפת.

מעיון בתיק הבניין, אותרו מסמכי רישוי שונים בעניין הליך תכנון היתר לפי תמ"א 38 בסמוך למועד הקובע[35]

וכמו כן, קיימת הערת אזהרה בגין תמ"א 38 לטובת המבקשת עד טרם המועד הקובע.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה ביחס למועד הקובע ולאור הכרעותיי לעיל,

החלטת בועז קוט, בגו"ח 6212/1038:

דחיה:

מהות ההשבחה במקרה הנדון הינה בקשה להיתר בניה, לפיכך איני מקבל את טענת שמאי המבקש לבחינת ההשבחה בדחיה.

החלטת יעקב פז, בגו"ח 30173/38:

למאפייני הבינוי המוצע. יצוין כי איני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין רכיב מושע וזאת לאור המימוש המבוקש.

החלטת רינת וויס רביב, בגו"ח 6217/524:

בהסתמך על מסמכים שנמצאו בתיק הבניין, אני סבורה שבמקרה הנדון אין להביא בחשבון דחיה למימוש התכנית.

החלטת אלי כהן, בגו"ח 6217/558:

הכרעה:

בהתאם למידע בתיק הרישוי בנכס הנדון עולה כי הוגשו מסמכים הנדסיים (תמ"א 38) מיום 24/06/2018 לבחינת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה וזאת כחלק מהליך הוצאת היתר הבניה.

כ"כ בנסח הרישום בנכס נרשמה בשנת 2018 הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת המבקשת (ירם-צליח רמברנדט 10-8 בע"מ).

יוצא מכך איפה, כי הליך התארגנות הדיירים לביצוע הפרוייקט החל עוד טרם אישורה של תכנית 3729א' (מיום 30/05/2018), כך שבמועד הקובע כבר הייתה קיימת הבנה והסכמות בין הצדדים. בנוסף, החלטת הועדה לאשר את הבקשה המוצעת הינה מיום 12/03/2020.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה אין להביא בחשבון דחיה בגין מימוש הזכויות.

לאור כל האמור לעיל, אין להביא בחשבון דחייה במקרה הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>סל הזכויות הפטור</u>

כאמור לעיל, ישנו פער של שטחים במצב הקיים כפי שתואר בסעיף 1 לעיל, נגרר מטבע הדברים גם לתחשיבי תכנית זו, ומהווה נדבך נוסף בבסיס המחלוקת בין האומדנים.

כתוצאה מכך ישנו הבדל הן בסל הזכויות הפטור מכח תמ"א 38 והן מכח התב"ע הקיימת/הבנוי הקיים.

לאור האמור בסעיף 1 לעיל, יש לאמץ את סל הזכויות הפטור שקבע הח"מ בשומתו.

10. <u>סיכום</u>

כאמור לעיל, שומת הח"מ בוצעה על הצד הזהיר, בהתאם לחוק וזאת בכדי לגבות מס אמת תוך שמירה על רציפות

בהשבחה והתייחסות להחלטות של שמאים מכריעים ולפיכך ראוי לאמצה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 24.05.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].
הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 17.04.2026.
הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס [הריסה ובניה מחדש].
פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: מר שרון ברנשטיין, ת.ז. 037472107.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: בניין מגורים בן 2 קומות + חדר על הגג, הכולל 8 יח"ד [4 יח"ד בכל קומה], המיועד להריסה ולהקמת בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל 32 יח"ד, ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית ח/619.

גוש: 6043 חלקה: 1731 שטח רשום: 1,157 מ"ר מס' תת חלקות: 9 תקנון: מצוי.

גורמי השבחה תכנית	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקש	
ח/4/1	09/07/1982	₪ 135.89	₪ 48.297	חדר יציאה לגג, בשטח 12 מ"ר
ח//4/1ד'	30/07/1986	₪ 4,618	₪ 1,263	הגדלת חדר יציאה לגג, בשטח 23 מ"ר
ח/7/1	03/09/1990	₪ 47,186	₪ 26,011	תוספת 30% משטח עיקרי למרפסות
ח/23/1	11/07/2008	₪ 101,184	₪ 32,718	הגדלת חדר יציאה לגג, בשטח 40 מ"ר
ח/619	14/01/2023	₪ 1,667,316	₪ 221,604	

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20250184.

בקשה להיתר בניה: החלטת ועדה מיום 11/09/2025
ועדת משנה להיתרים בישיבתה מס' 2025015 מיום 11/09/2025 דנה בבקשה להיתר מספר 20250184.

מהות הבקשה:
הריסת בניין קיים בן 2 קומות + חדר על הגג הכולל 8 יח"ד, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף.
סה"כ הבניין עתיד לכלול 32 יח"ד.

החלטות הועדה:
לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הנ"ל:

1. עדכון התכנון בתיאום אדריכל העיר או מי מטעמו.
2. הצגת שיטת ביסוס המרתף לרבות חתימה על כתב התחייבות לעניין החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
3. אישור אגף תנועה לתכנון התנועה המוצע.
4. אישור אגף תברואה לפתרון אשפה המוצע.
5. השלמת כלל הדרישות המופיעות בהערות הבדיקה, מילוי גיליון הדרישות ובתשלום אגרות והיטלים.
6. תנאי להתחלת עבודות: אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' תמר פרקאוף אברהם ומר איתי עזרא שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותנו לסעיף 1 במכתב התגובה – שטחים במצב הקיים</u>

אין לי מה להוסיף מלבד העובדה השטחים הובאו מתוך תכניות ההיתר וצירפנו אותם.

<u>התייחסותנו לסעיף 2 במכתב התגובה – עלויות התאמה, שטחים ודחייה בתכניות הגגות ובתכניות ההרחבות</u>

שמאי הוועדה המקומית ציין שהביא עלויות התאמה בתכנית הראשונה של הגגות, אני חושב שחברי שגה, כאשר הזכויות טרם נוצלו במועד הקובע ולא נבנו 12 מ"ר, 23 מ"ר, 40 מ"ר, ולכן בכל מועד קובע נדרש להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>מקדם שוליות</u>

נטען על ידי שמאי המשיבה כי לא צריך להביא מקדם שוליות ל – 12 מ"ר, אני חלוק על חברי ובנוסף אני מציין שגם במדרגות של 23 מ"ר ו – 40 מ"ר לא הובאה שוליות. יתרה מכך, גם תכנית ח/7/1 שהוסיפה שטח למרפסות הביא בחשבון שמאי הוועדה מקדם אקוו' של 80 אחוזים וציין שמקדם זה מגלם בתוכו שוליות. בפועל, רובם של החלטות שמאים מכריעים הביאו בחשבון מקדם אקוו' 0.8 למרפסת ובנוסף מקדם שוליות 0.8. כלומר, הופעל 0.64.

מקדמים של דחיה ומושאע וגם הפיכה של גג רעפים לגג שטוח – ראה חוות דעתנו המפורטת והפנתי לשומות מכריעות כולל של החת"מ.

<u>התייחסותנו לסעיף 3 במכתב התגובה – שווי מ"ר קרקע מבונה בתכניות הגגות ותכניות ההרחבות</u>

ניתן לראות בחוות דעתנו לא חלקנו על שומת הוועדה בכל תכנית ותכנית ראינו שיש שומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר מבונה נמוך משומת הועדה. אך החלטנו במקומות שלא חלקנו עליהם ששווי מ"ר מבונה הינו הוגן, יחד עם זאת, יש מועדים בהם החיוב נערך על רף עליון, ומעל השווי שאנו סבורים שהינו נכון.

<u>התייחסותנו לסעיף 4 במכתב התגובה – מועד רכישת תת חלקה 6</u>

<u>מועד רכישה תת חלקה 6</u> – צירף שמאי המשיבה את המייל שקיבל מטעם המבקשת. אנו הורדנו נסחים היסטוריים וראינו שתת חלקה 6 נרכשה בשנת 1987.

<u>התייחסותנו לסעיף 5 במכתב התגובה – שטח לחיוב בתכנית ח/23/1</u>

שמאי הוועדה ציין שתת חלקה 8 שזו הדירה הגדולה בבניין הצליחה לנצל את כל 40 מ"ר של חדר יציאה לגג. אני רוצה להדגיש שתת חלקה זאת אינה אופיינית ומדוע, מדובר בדירה קיצונית במיקומה הרחיבה באופן משמעותי את קנטור בקומה א' [כלומר קומה שניה מעל קומת קרקע], במסגרת הבקשה להיתר. התבקשה ואושרה הקלה לתוספת שטחים ולכן היא הצליחה לנצל את כל 40 מ"ר, רוצה לומר, שעצם ניצול מלא של תת חלקה 8 איננו מעיד על שאר תתי החלקות במבנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/619</u>

<u>מבוא</u> – ישנו מגרש שצורתו אינה רגולארית ובצורה מאוד קיצונית והצורה שלה מאוד מגבילה את התכנון וכפועל יוצא את הבניה. אני אומנם שמאי פחות ותיק מחברי אולם עדין לא יצא לי לראות בנין בן 5 קומות עם 2 קומות מרתף מלאות.

<u>התייחסותנו לסעיף 6 במכתב התגובה – שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש</u>

מחלוקת שמאי משיבה 10,500 ₪ מ"ר קרקע מבונה לעומת שמאי מבקש 9,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

<u>עלויות בנייה</u>

בפרויקט שכזה צריך להפריד את העלויות ל – 2, עלות בניה עילית ועלות בניה תת קרקעית [מהסיבה שציינתי במבוא], לא ניתן לקחת עלות בניה בפרויקט סטנדרטי ולהשליך אותו על פרויקט ייחודי שכזה. אני סבור גם עלויות בניה כעלות סטנדרטית שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינה על הרף התחתון. אני לא חושב שבמועד קובע היה היזם מוצא קבלן ביצוע במחירים הללו. אנחנו כולנו ערים מה שקורא בעולם הבניה בשנים אחרונות שהתייקרו מאוד, וגם אנו כשמאים מקרקעין צריכים לצלם את השוק בצורה יותר מדויקת ולהביא בחשבון עלויות בניה אמיתיות.

<u>קומות מרתף</u>

ברצוני להתייחס למספר פרויקטים שחברי הציג, כדלהלן:

רחוב ויצמן 55 + 57 – מדובר בפרויקט שבנו בו 2.5 קומות מרתף [הכוונה ל – 2 קומות מלאות, וקומה תחתונה חלקית המהווה חצי], בפרויקט הזה בנו 10 קומות עיליות.

רחוב ירמיהו 3 – כנ"ל בנו 10 קומות מעל 2.5 קומות מרתף.

מקווה ישראל 10 + 12 – מדובר ב – 2 מבנים, אחד בן 13 קומות וחברו 10 קומות.

ציינו פרויקטים שחברי הביא ולדעתי אין כל קשר בינם לבין הפרויקט הנדון, הם אפילו תומכות בטענותיי.

מנגד, הביא לדוגמא 2 פרויקטים הקרובים לפרויקט הנדון קרובים פיזית וגם דומים במספר הקומות והיקפם, כדלהלן:

1. רחוב יצחק קצנלסון 10 – פרויקט ממול מעל קומת מרתף 1.
2. רחוב אינלביץ' מרדכי 10 – מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף 1.

לכן, אם רוצים לנתח שווי מ"ר מבונה אמיתי שמשקף את הפרויקט הנדון, צריך להביא בחשבון עלות בניה אמיתית.

<u>סקר מחירים במצב הקודם</u>

חברי ציין שחלקם של עסקאות שהבאתי הם לאחר המועד הקובע, ולכן הם מגלמות פוטנציאל של תכנית ח/619.

אני חולק על חברי מ – 2 הסיבות, כדלהלן:

ראשית, עד לפני אישורה של תכנית ח/619 הייתה ציפיה להתחדשות עירנית מכחה של תמ"א 38 זאת אומרת שהשווי של הדירות משקף פוטנציאל שנולד מכח ח/619 פשוט לא נכון.

שנית, דווקא שנת 2023 אחרי שהריבית התחילה לתפס באפריל 2022 שנת 2023 הייתה שנה שבה המחירים ירדו והיו הרבה פחות עסקאות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסותנו לסעיף 7 במכתב התגובה – שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

מחלוקת, שמאי המשיבה נקט בשווי 22,000 ₪ מ"ר בנוי לא מגלם זכויות נוספות, שמאי מבקשת נקט 27,500 מ"ר בנוי לא מגלם זכויות בניה נוספות.

<u>שווי מ"ר בנוי מצב קודם</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪ מ"ר בנוי, זה פשוט לא נכון. ואנמק, בסקר שערכתי ישנה עסקה של דירה מהחלקה הנדונה מתאריך 22.03.2022 [חוץ מ – 14 עסקאות נוספות מהסביבה], אנו רואים שהדירה נמכרה ב – 1.5 מיליון ₪. אם 22,000 ₪ מ"ר היה נכון, היו צריכים לראות מכירה של הדירה 1.35 מיליון ₪ לא ראיתי עסקה כזו ברחבי העיר חולון נכון למועד הקובע.

גם בערים אחרות מניסיוני לא לוקחים בגוש דן מחירים של 22,000 ₪ מ"ר בנוי היות וזה מאוד נמוך ובטח לא משקף את השוק.

<u>שטחי הדירות הקיימות</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור לעיל, משאיר לשיקול החת"מ.

<u>סקר המחירים בשומת המבקשים</u>

הערר פתח תקווה הינו ערר שדן בהשבחה מכח תמ"א 38. ולא מכח תכנית התחדשות בניינית כזאת או אחרת. הכרעה של ועדת הערר מתייחסת לסוגיית מצב הקודם שכולל או לא כולל פוטנציאל של תמ"א 38, כאשר מהות השבחה הינה תמ"א 38. מכיוון שאנו לא קשורים לערר זה בשום צורה אנו אמורים ללכת לפי פס"ד לויתן המקורי המביא בחשבון את אותו פוטנציאל. בנוסף, לטעמי אין כל קשר בין עסקאות השוואה בשומת המשיבה לבין המקרקעין שבנדון. אלו מוצרים שונים לגמרי.

<u>בחינת סבירות כלכלית</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

<u>התייחסותנו לסעיף 8 במכתב התגובה – דחייה במימוש הזכויות ושיעור היוון</u>

מחלוקת, משיבה כזמינות, מבקש בדחיה של 5 שנים.

<u>הבחנה בין מימוש במכר למימוש בהיתר</u>

בדרך כלל המימוש בתכנית ח/619 בעיקר במכר [מעל 90 אחוזים].

מה טוען חברי, חברי עקב שיש הסכם שנחתם בטרם תכנית ח/619 לכן אין שום סיבה לדחיה. התייחסותי, כשמאים אנו יודעים רק במצב שהקרקע ריקה ופנויה ניתן לא לבצע דחיה. זה שנחתם הסכם בין דיירים לבין היזם לא מעיד או מצביע בביטחון גבוה שהזכויות ימומשו. משרדנו מטפל בהרבה פרויקטים של התחדשות עירונית ישנם המון פרויקטים חתומים שנים ארוכות והם עדיין לא קרובים למימוש. אנו מחייבים בהיטל השבחה צריכים לפתוח עיניים במועד הקובע ולחייב בהיטל השבחה. שימו לב מה קרה אחרי המועד הקובע, ראשית נחתם עם היזם תוספת להסכם המקורי המשנה מספר סעיפים. תמהיל של היזם השתנה, ובפועל הפרויקט כנראה יצאה לדרך אחרי כמה שנים טובות. ובכל זאת אני מתעקש ומדגיש שמה שקורה היום אחרי המועד הקובע לא אמור להשפיע על מקדם הדחיה שנתנו בינואר 2023. לטעון שלא צריך להביא בחשבון דחיה גם זה פשוט לא נכון.

<u>התייחסותנו לסעיף 9 במכתב התגובה – סל הזכויות הפטור</u>

משאיר לשיקול דעת החת"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אלי קריסטל ומר אביתר רוסק שמאי מקרקעין ממשרד דסה–נייר שמאות מקרקעין ייעוץ כלכלי והנדסה [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותנו לסעיף 1 לטיעוני שמאי המבקש – שטחים במצב הקיים</u>

כפי שהסברנו בתגובתנו שמאי המבקשים מביאים בחשבון את שטח חדר המדרגות בשטחים הסחירים. כלומר, ניתן להביא בחשבון חדר מדרגות לחישוב קומה טיפוסית אך לא לצורך חישוב שווי מצב הקודם. מאחר ולא מדובר בשטח סחיר.

<u>התייחסותנו לסעיף 2 לטיעוני שמאי המבקש – עלויות התאמה, שטחים ודחייה בתכניות הגגות ובתכניות ההרחבות</u>

<u>זכויות חדרי יציאה לגג</u>, לדעתנו במועדים הקובעים זכויות הבניה היו זמינות לבניה מיידית ולפיכך אין להביא בחשבון דחיה. את מקדם התאמה כפי שהסברנו מביאים אותו בפעם הראשונה בתכנית הבסיסית [12 מ"ר] מבצעים את אותם התאמות לבינוי הקיים ולאחר מכן במדרגות הבאות. התאמה נוצרת על המ"ר הבסיסי של התכנית הראשונה.

<u>שוליות בדירות בגג</u>, בתכנית ח/1/7 הביאנו שוליות, מדובר בהרחבה של דירות רגילות. כאשר מדובר בהרחבת דירות גג, זה דירות במאפיינים שלהם הם יותר גדולות ומיוחדות ולכן השוליות באה פחות בחדרי גג ובסוג זה ולכן אנו לא חושבים שיש שוליות ככל שעולים בזכויות לחדרי יציאה לגג, זה מוצר שמתבקש ברוב הערים בארץ. היו מקומות שרצו יותר מ – 40 מ"ר. בסוף מדובר בשיטת המדרגות, יכלנו להביא בחשבון הפחתה לשוליות אולם גם במצב קודם להביא זאת גם במדרגה הקודמת. התחשיב שלנו מטיב עם המבקשת. כמובן, שבוחנים תמונה כוללת.

<u>התייחסותנו לסעיף 3 לטיעוני שמאי המבקש – שווי מ"ר קרקע מבונה בתכניות הגגות ותכניות ההרחבות</u>

מפנה לשורה ארוכה של שמאים מכריעים שהצגנו בחוות דעתנו, התומכות בשווי שבו נקטנו.

<u>התייחסותנו לסעיף 4 לטיעוני שמאי המבקש – מועד רכישת תת חלקה 6</u>

עד היום לא הוצג בפנינו חוזה רכישה של תת חלקה 6, המוכיח שנרכשה בשנת 1987.

נסח היסטורי לא בהכרח מעיד על רכישת זכויות. יש לפעמים כל מיני רשומים מאוחרים יותר כגון הליך שהתבצע בשלב מאוחר יותר.

הוכחה חותכת זה חוזה רכישה אם יוכח אז המחלוקות תתייתר.

היזם עצמו לפי תכתובת שתת חלקה נרכשה לפני 1980 וכך פעלנו. אם טוענים אחרת תוכיחו זאת בחוזה רכישה.

עד שהחת"מ יקבל החלטה אם יוצג חוזה על ידי היזם אז בוודאי לפעול בהתאם.

<u>התייחסותנו לסעיף 5 לטיעוני שמאי המבקש – שטח לחיוב בתכנית ח/23/1</u>

כמפורט בתגובתנו על בסיס בחינת תשריטי היתרים שניתנו בחלקה ניתן להגדיל את חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר ולא עד 29 מ"ר כפי שנטען על ידי המבקשים.

בסוף, בוחנים תמונה כוללת. אנחנו חושבים שכן צריך אולם בתכנית ח/619 צריך להוריד את אותם שטחים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/619</u>

<u>התייחסותנו לסעיף 6 לטיעוני שמאי המבקש – שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש</u>

מחלוקת שמאי משיבה 10,500 ₪ מ"ר קרקע מבונה לעומת שמאי מבקש 9,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

<u>מאפייני המגרש</u>

בעצם המגרש בצורת ר הפוכה עדיין נוצרים בו שטחים לבניה רגולארים, עיקר החלקה מלבני ארוך וממנו יוצא מלבן נוסף קצר.

התכנון של הפרויקט גם סטנדרט וגם אפקטיבי, ניתן לראות שלכל הדירות בפרויקט יש מינימום 2 כיווני אוויר.

אם נבחן לדוגמא מקווה ישראל 10-12 ניתן לראות כמה דירות בקומה עם כיוון אוויר אחד ולא רק בפרויקט הזה כמעט בכל פרויקט ברחבי העיר יש דירה בקומה עם כיווני אוויר אחד.

בפרויקט הנדון ישנם 2 כיווני אוויר כמינימום לדירה.

<u>עלויות בנייה</u>

הצגנו בתגובתנו החלטות רבות של שמאים מכריעים לאותו מועד קובע התומכות בעלויות הבניה שבהם נקטנו בגישת החילוץ.

כל הטענות שעלויות הבניה עלו משמעותית, זה נכון, אולם לא רלוונטי למועד הקובע ואין מה לעשות עם זה שעלויות הבניה עלו לאחר המועד הקובע.

<u>קומות מרתף</u>

שוב מדובר בפרויקט הריסה ובניה עם 2 קומות מרתף, מדובר בכמות קומות מרתף סטנדרטית, במרבית הפרויקטים במרכז הארץ. הראינו שבחולון נדרש לרדת עד 3 קומות מרתף. גם אם מדובר בפרויקטים עם קומות עליות, מדובר בחלקות יותר גדולות באופן משמעותי ולמעשה תכסית מרתף מדובר בשטחים יותר נרחבים מהפרויקט הנדון. צריך לבחון תכסיות. ושוב שמאי המבקשים סקר פרויקטים מצומצמים וטען שבהם יש שטחים יותר עליים. אולם, ישנם דוגמאות כפי שטענו לדוגמה נילי 10, עצמון 23, זלמנוף 21 ועוד.

אם הולכים לשיטת חברי צריך להביא תוספת לשווי ולא הפחתה.

הפניה לפרויקט בקצנלסון 10 שנבנה קומת מרתף אחד [נראה לי חיזוק שמאי המבקש טוען הריסה ובניה מחדש].

<u>רחוב אנליביץ 10</u> – מדובר בפרויקט קטן של 6 יח"ד. לכן, הסתפקו בו בקומת מרתף אחת.

בנוסף, מדובר בפרויקטים אולי ותיקים יותר ובשנים אחרונות חלו כל מיני שינויים לעניין קירות ממדים שצריכים לרדת למרתף, כל הפרויקטים ברחבי הארץ הגדיל את שטחי החניה הנדרשים. התקן השתנה בשנת 2022 ברגע שממד יורד לתת קרקע צריך יותר שטח במרתף גם לצורך תמרון.

<u>סקר מחירים במצב החדש / שמאים מכריעים</u>

שמאים מכריעים שהפנו שמאים המבקשים, חשוב להשים לב שנלקחו ממגרשים נחותים מהנכס הנדון. לדוגמא עירוב שימושים של מסחר ומבני ציבור.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים, להחלטה חדשה שניתנה לאחרונה של החת"מ בגוש 6874 חלקה 109, שם נקבע למועד הקובע 10.2022 שווי מ"ר קרקע מבונה 10,000 ₪ מ"ר מבונה, כאשר מיקום הנכס שנדון בהחלטת החת"מ נחות משמעותית ביחס לנכס הנדון. ולכן, בהכרח אם שם נקבע 10,000 ₪ הרי בנכס הנדון צריך לקבוע שווי גבוה יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסותנו לסעיף 7 לטיעוני שמאי המבקש – שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

מחלוקת, שמאי המשיבה נקט בשווי 22,000 ₪ מ"ר בנוי לא מגלם זכויות נוספות, שמאי מבקשת נקט 27,500 מ"ר בנוי לא מגלם זכויות בניה נוספות.

<u>שטחי הדירות הקיימות</u>

אין מה להוסיף. אין מחלוקת. דיברנו עליו לעיל.

<u>סקר המחירים בשומת המבקשים</u>

ברצוני להביא לתשומת לב, סקר מחירים מצב קודם, כולל בכמחצית ממנו עסקאות השוואה שנערכו לאחר המועד הקובע של התכנית הנדונה, ולפיכך הם כוללים את פוטנציאל מכחה שצריך לנטרל על פי הפסיקה הלכת לוסטרניק.

צריך להביא עסקאות אפילו לפני מועד הפקדתה של התכנית המשביחה.

כאן, יתרה מזאת.

אם מביאים עסקאות לאחר אישורה שוחקת את כל השבחה.

לטעמנו, הדרך הטובה היא להביא בחשבון עסקאות השוואה מבניינים שנבנו לאחר 1980 תוך הפחתה של פחת תכנוני ופחת פיזי בהתאמה לבניין הנדון.

ערר פתח תקווה [לב העיר] שהפנינו, בסוף מדובר במקרה זהה למקרה הנדון. אם יש להביא בחשבון את הלכת לויתן במימושים בהיתר וועדת הערר קבעה שבמקרים של היתר אין להביא בחשבון את הלכת לויתן. כלומר, להביא בחשבון שווי במצב קודם מנוטרל פוטנציאל.

שמאי המבקשים טוען ש – 22,000 ₪ זה מספר לא הגיוני אפילו לא בערים שהם פחות טובות מחולון ושאם נכפיל 22,000 ₪ בשטח הדירות נקבל שכל דירה שווה במצב הקודם 1.35 מיליון ₪ ואין מספרים כאלה. התייחסותי, ראשית לגבי 22,000 ₪ זה תלוי על איזה יחידת מידע שווי עובדים [האם מגלם זכויות נוספות, לא מגלם זכויות נוספות....] הרבה פעמים רואים ששמאי מכריע קבע שווי מסוים אולם גילם זכויות נוספות ואז מאמצים אוטומט את אותו שווי אבל עובדים על יחידת מידע שלא מגלמת זכויות נוספות. בתוצאה הסופי של שווי מגיעים למספרים שאינם הגיוניים. יכול להיות ש 22,000 ₪ לא הגיוני לקח דירות קטנות אולם עם זכויות נוספות. אם ננתח נכון. פעלנו בשווי שלא מגלם זכויות נוספות ויש פה זכויות בניה נרחבות. אם נבחן את השווי שקבענו במצב קודם ניתן להבחין יצא ששווי כל הדירות הקיימות בבנין 17.7 מיליון ₪ אם מחלקים את השווי בכמות היחידות בבניין כלומר ב – 8 יחידות יוצא שהערכנו כל דירה במצב קודם 2.2 מיליון ₪. אז רק מוכיח איך ששמאי המבקשים התייחס לזה שטען שאומר להיות 1.35 מיליון ₪, זה לא נכון. אם הייתי רוצה לפעול ביחידת מידע שווי שמגלמת זכויות בניה נוספות אז השווי שהיה מתקבל כאן 26,700 ₪ מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה נוספות. הרינו בדרך אחרת, לא משנה באיזה יחידת מידע עובדים. אף אחד לא בחן מה השמאים מכריעים קבע האם גילם או לא גילם, אנחנו בחנו כל נותן לגופו. לכן, פעלנו על הצד הזהיר בקביעת השווי לפיכך ראוי לאמץ אותו.

<u>בחינת סבירות כלכלית</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור לעיל.

<u>התייחסותנו לסעיף 8 לטיעוני שמאי המבקש – דחייה במימוש הזכויות ושיעור היוון</u>

מחלוקת, משיבה כזמינות, מבקש בדחיה של 5 שנים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הבחנה בין מימוש במכר למימוש בהיתר</u>

לגבי הטענה, שיש 98 אחוזים מכירות והיתר בקשות להיתר, הטענה ברורה שנתקל יותר מכר מאשר היתרים, הרי בהיתר בניה יש מספר של דירות ביחס למכר דירה. לכן, זה חסר משמעות לדחייה.

ישנם שמאים מכריעים שקיבלו מספר פרויקטים כגון גב' דנה שיחור, עו"ד מרדכי דדון ועוד.

התכנית יוצאת לפועל וקשה לתאר באיזה רמות, יש מעל 500 בקשות שנפתחו. הוציאנו עשרות בקשות להיתר. לכן, התכנית מאוד ממומשת בפועל.

בחלקה בגולומב שהחת"מ הוציא החת"מ, ניתן בתקופה הקרובה בקשה להיתר.

דחייה – הפנינו להחלטות רבות שניתנו בעיר. משרדנו הוציא מעל 30 שומות בעניין מימוש התכנית.

נטען שאין משמעות למועד כריתת החוזה בין היזם לדיירים – אנו דוחים טענה זאת על הסף. זה דווקא הנושא מתי נחתם הסכם בעל משמעות גדולה. זה שהיה הסכם במועד קובע מעיד על בשלות משפטית לביצוע הפרויקט המאיין את מרכיב המושאע. במצב שמדובר על פרויקט שלם מדובר על משהו שלם ולא חלקי שמוכרים דירה. ולכן, אין צורך להביא דחיה.

הבניין קיים כולל 8 יחידות דיור, ראינו פרויקטים של 24 יחידות יוצאים לפועל. ככל שיש פחות יחידות המושאע ודחיה קטן. מדובר על בנין 65 שנים בסוף חייו הכלכליים. ישנם זכויות בניה שלא נוצלו המהווה תמריץ במועד הקובע לביצועו של הפרויקט.

ראה הסבר נרחב בחוות דעתנו לסוגיית הדחיה, אנו סבורים שאין מקום להביא בחשבון דחיה.

<u>גב' תמר פרקאוף אברהם ומר איתי עזרא שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

תכנון מטבי שחברי ציין שלכל דירה יש 2 כיווני אוויר– חברי צודק, אבל אם נבחן היטב לחלק מהדירות יש 2-3 חלונות בסך הכל.

חברי דיבר על פרויקט רחוב אנילביץ', וציין שבבניין זה יש 6 יח"ד. בפועל ישנם 8 יח"ד.

חברי עשה מכפלה לגבי מצב קודם, אם שווי הדירות לפי 1.5 מיליון ₪ כפול 8 דירות, אז השווי בשומת הועדה היה זהיר והוגן. רוצה להוסיף ולחדד שהעסקה ב – 1.5 מיליון ₪ משקפת את אחת הדירות שלא הורחבו ולא הורחבו כלומר מתחת לממוצע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

<u>ביום 27.05.2026 שלחו שמאי המשיבה מייל בו התייחסו למסמכים המשפטיים שנשלחו ע"י שמאי המבקש (נסחי טאבו, הסכם תמ"א 38 + תוספת להסכם התמ"א). להלן התייחסותם כפי שנשלחה במייל:</u>

להלן התייחסות למסמכים המשפטים שהציג שמאי המבקשים:

<u>תאריך הרכישה של תת חלקה 6:</u>

מאחר וקיימות מחלוקת בנושא ולאור העובדה שבעת עריכת חוות הדעת נמסר לנו מהיזם כי תת חלקה 6 נרכשה בתאריך מוקדם יותר,

אזי שלא ניתן לקבוע את תאריך הרכישה של תת חלקה 6 ע"פ נסח היסטורי ועל המבקשים להוכיח את טענתם באמצעות הצגת חוזה הרכישה.

<u>הסכמי תמ"א 38 והשפעתם על מרכיב הדחיה:</u>

לתשומת ליבכם, כי בהסכם המקורי שנחתם ביום 28.04.2021 (כשנה וחצי לפני המועד הקובע), כוונת היזם הייתה לבנות כ- 24-26 יח"ד (8 דירות בעלים ו- 16-18 דירות יזם).

"הבניין החדש"	הבניין החדש או לחילופין 2 מבנים חדשים בקיר משותף בני עד 5 קומות (כולל קרקע) שיקים היזם על המקרקעין, במקום הבית המשותף, ובו לא יותר מ - 16-18 דירות ליזם, חניות, מחסנים (ככל שיתאפשר מבחינה תכנונית) חצרות וכדומה, והכל בכפוף לאילוצי תכנון ודרישות רשויות התכנון לרבות הועדה המקומית כהגדרתה להלן.

לעומת זאת, בתוספת להסכם שנחתמה ביום 01.03.2023, צוין כי בעקבות אישור תכנית ת/619 ניתן לבנות 3-5 יח"ד נוספות,

ובסך הכל 26-29 יח"ד (כידוע, בהחלטת הוועדה אושרו לבסוף 32 יח"ד).

והואיל	ובקשר למקרקעין אושרה תכנית בנין עיר (תב"ע) חדשה מס' ח-619 (להלן: **"התב"ע החדשה"**) ואשר מקנה לפרויקט זכויות נוספות כך שהיזם יוכל לבנות ככל הנראה בין 3-5 יחידות נוספות בפרויקט;

(יצוין כי בעקבות אישור התכנית והזכויות והיח"ד שנוספו מכוחה, אף שודרגו התמורות לדיירים).

כפי שניתן לראות, וכפי שפורט על ידינו באריכות, בשלותו של הפרויקט, הנכונות לקידומו וכדאיותו הכלכלית היו קיימות ומוכחות עוד בטרם אישור התכנית.

שרשרת אירועים זו מלמדת כי מרכיבים אלו רק התעצמו עם אישור התכנית והעצמת זכויות הבנייה.

משכך, הוכח באופן חד משמעי כי אין כל מקום או הצדקה ליישום מקדם דחייה במקרה הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניננו בחינת השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר 20250184 להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם חדר על הגג, שכולל 8 יח"ד, ובנית בניין מגורים חדש במקומו, בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף שיכלול 32 יח"ד, זאת במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית ח/619.
בגין המימוש הנדון, הוציאה המשיבה תחת ידה שומת השבחה בה טענה להשבחה מתכניות ח/1, ח/4/1ד, ח/7/1, ח/23/1 ו-ח/619.
שמאי המבקשת אינם חלוקים כי כל התכניות שנמצאו ע"י המשיבה כמשביחות אכן משביחות במקרה הנדון, אך חלוקים באשר לגובה ההשבחה הנובעת מכל אחת מהתכניות.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים מהמסמכים ששלחו לעיוני ומעת הדיון, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

תכנית ח/4/1

שמאי המשיבה הביאו בתחשיב ההשבחה בשומתם, אפשרות בניה של 2 חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר כל אחד במקדם 0.5, יתרת שטח מרפסת גג של 136 מ"ר במקדם 0.2. על תוספת השטח האקו' שקיבלו, הפעילו מקדם הפחתה של 0.8 בגין מושעא ותשלומי איזון (גג הבניין אינו צמוד לדירות שבקומה העליונה) ומקדם הפחתה נוסף של 0.8 בגין עלויות התאמה. כמו כן, הציגו טבלה הכוללת החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה לתכנית (לנכסים בחלקות שונות בגוש 6043 שבנדון). לטענתם שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס הנדון 5.40 ₪. בהתאם לאמור קיבלו כי ההשבחה מהתכנית 135.89 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשת תתי חלקות מתוך 4 תתי החלקות שבקומה העליונה יש לחייב רק בגין תת"ח 5. לטענתם תתי חלקות 6 ו-7 היה מימוש במכר לאחר המועד הקובע ואילו בתת"ח 8 היה מימוש של חדר יציאה לגג בהיתר 20090859.
לפיכך, החיוב צריך להיות רק לתת"ח 5 אשר שטחה 64.68 מ"ר קרי החיוב צריך להיות לפי 12 מ"ר חדר יציאה לגג ו-52.68 מ"ר יתרת מרפסת גג. הביאו בחשבון מקדם 0.5 לחדר היציאה ומקדם 0.25 למרפסת הגג. אשר למקדמי ההפחתה, הפנו להחלטת הח"מ אשר נערכה לנכס גו"ח 6043/1760 רחוב מקס וג'סי כהן 6 בחולון (להלן: "**החלטתי בגו"ח 6043/1760**"), בה היה מדובר בנכס במפלס עליון במבנה מגורים עם גג רעפים. לכן לטענתם אימצו את מקדמי ההתאמה שבהחלטתי זו (0.8 מושעא בינוי על קיים ואי ודאות לניצול, 0.9 דחיה למימוש הזכויות, 0.9 התאמה לגג רעפים, 0.9 בגין גג משותף, 0.8 שוליות). אשר לשווי מ"ר מבונה אינם חולקים על השווי למ"ר מבונה 5.40 ₪ שנקבע בשומת המשיבה. בהתאם לאמור קיבלו כי ההשבחה מהתכנית 48.297 ₪.

שמאי המשיבה התייחסו במסמך תגובתם לטיעוני שמאי המבקש: טוענים כי בהתאם להיתר האחרון שניתן בבניין (20160252) שטח יחידה בסיסית 60.83 מ"ר ולא 64.68 מ"ר. כמו כן, התייחסו למקדמי ההפחתה שנטענו ע"י שמאי המבקש והסבירו מדוע אין להביא בחשבון דחיה, מדוע הפחתה לגג משותף מהווה כפל הפחתה עם מקדם המושעא, ומדוע אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות עת מדובר בחדר בשטח 12 מ"ר.
אשר למועד רכישת תת חלקה 6 טוענים כי חזרו ובדקו את עניין מועד רכישתה לרבות יצירת קשר עם הנישומים ובהתאם למייל שקיבלו (צורף לעיוני – ד.ד) לא נמצא דיווח העסקה ברשות המיסים כך שכנראה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

היא קודמת לשנת 1980. לטענתם ע"מ להכריע בסוגיה זו יש לבקש מהמבקש להציג את חוזה הרכישה. לחוזה הרכישה השלכה על ההשבחה בכל תכניות הגגות.
שמאי הצדדים חזרו על טיעוניהם במעמד הדיון, תוך ששמאי המבקשת הבהירו שהוציאו נסח טאבו היסטורי המאשש את הרכישה בשנת 1987. לטענת שמאי המשיבה הרישומים בנסח הטאבו לעיתים מאוחרים ולכן לא ניתן להתבסס עליהם במקרה דנן.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן החלטתי:

<u>תת"ח 6 – מועד רכישה</u>

לאחר שבחנתי את הטיעונים אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המבקש.
באתר רשות המיסים שליפת הנתונים מתאפשרת רק החל מתאריך 01.01.1998.
בהעדר אינדיקציה ברורה בדמות דיווח העסקה או המצאת חוזה הרכישה הרי שבהתאם למסמכים הקיימים, מצוי בידינו נסח הטאבו הכולל רשומות מבוטלות, של תת"ח 6 לפיו בוצעה פעולת "העברת שכירות" ביום 13.07.1987 לטובת שני פרטיים (בחלקים שווים), <u>ובנוסף רשומה משכנתא מאותו יום על החכירה של שני הפרטיים הללו.</u>
לכן, ניתן להסיק במידת ודאות גבוהה מאוד, כי רכישת תת"ח 6 על ידם בוצעה בשנת 1987 (ולא לפני 1975 עם פוטנציאל לרישום מאוחר, כטענת שמאי המשיבה).
לפיכך, יובא בחשבון חיוב מתכנית הגגות הנדונה, רק בגין יח"ד אחת בבניין, המהווה את תת"ח 5.

<u>שטח תת"ח 5</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח יחידת הדיור. לטענת המבקש 64.68 מ"ר, לטענת המשיבה 60.83 מ"ר בהתבסס על היתר מס' 20160252 שהינו העדכני ביותר שניתן בחלקה הנדונה.
לאחר שבחנתי את היתרי הבניה שהופקו לדירות בחלקה יובא על ידי בחשבון שטח של 64.36 מ"ר.
ההיתר המצוין ע"י שמאי המשיבה הוא אכן המאוחר ביותר שניתן בחלקה (בשנת 2016) ואכן לפיו השטח הקיים 60.83 מ"ר. אולם, בהיתר זה מדובר ביחידה בקומת הקרקע (בקומה התחתונה בבניין). מאידך, בתת"ח 8 שבקומה העליונה בבניין הוצא בשנת 2009 היתר מס' 20090859, לתוספת בנייה לרבות ממ"ד חדר על הגג. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר זה לתת"ח 8, השטח הקיים 64.36 מ"ר.

<u>מקדמי הפחתה</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הפחתות בגין מושעא, תשלומי איזון והתאמת לבינוי במקדם משוקלל של 0.64. בשומת המבקש הובאו בחשבון מס' הפחתות נוספות כדוגמת בגין דחיה למימוש זכויות, התאמה לגג רעפים, גג משותף ושוליות, במקדם ההפחתה משוקלל של 0.467. לעניין זה הפנו להחלטתי בגו"ח 6043/1760.
לאחר שבחנתי את הטיעונים אני בדעה כי מקדם משוקלל של 0.466 הוא סביר. העובדה שהגגות אינם מוצמדים לדירות העליונות, לא כל שכן זכויות הבניה על הגגות ושקיים גג רעפים, כמו גם המועד הקובע, מעיבים על מידת ההיתכנות למימוש הזכויות. לראיה בדירות העליונות האחרות בבניין לא בוצע מימוש של חדר יציאה במועדי המכר של תתי חלקות 6 ו-7 (1987 ו-, 1990 בהתאמה) ואילו בתת"ח 8 המימוש של חדר יציאה לגג בוצע רק בשנת 2009 – כ 27 שנים לאחר המועד הקובע.
לכן אני בדעה כי מקדם משוקלל של 0.467 הדומה למקדם המשוקלל 0.44 בו נקטתי בהחלטתי בגו"ח 6043/1760 הוא סביר גם למקרה זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמי שווי</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שווי 0.5 לחדר היציאה לגג ומקדם מרפסת: משיבה 0.2, מבקשת 0.25. בהחלטתי בגו"ח 6043/1760 הבאתי בחשבון בחישוב ההשבחה מקדם 1.2 לחדר היציאה לגג – מגלם מרפסת. לאור עריכת התחשיב השונה, המוסכמת במהותה על הצדדים אני מקבל את חלקות השווי הנפרדת לחדר ולמרפסת. בתחשיב יובא על ידי בחשבון חדר – 0.5, מרפסת 0.25.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

מוסכם על הצדדים 5.40 ₪

<u>להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/4/1</u>

תת"ח 5	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
חדר יציאה לגג	12	0.5	6
מרפסת	52.36	0.25	13.09
השבחה במ"ר אקו' לפני הפחתות		19.09	
מקדם הפחתה משוקלל		0.467	
שווי מ"ר מבונה ב-₪		5.4	
השבחה ב-₪		**48.10**	
היטל השבחה ב-₪		**24.05**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/4/1ד'</u>

שמאי המשיבה, בהתאמה לתחשיב שערכו לתכנית ח/4/1, הביאו בחשבון אפשרות הרחבת 2 חדרי יציאה לגג מ-12 מ"ר במצב קודם כ"א, ל-23 מ"ר בכ"א מצב החדש. לפיכך, הביאו בחשבון השבחה בגין תוספת 22 מ"ר עיקרי להם ייחסו מקדם שווי 1. על ההשבחה שקיבלו במ"ר אקו' הפעילו 2 מקדמי הפחתה: מקדם הפחתה בגין גריעת שטח מרפסת 0.8 ומקדם הפחתה בגין מושעא ותשלומי איזון אף הוא 0.8. כמו כן, הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 328 ₪ למ"ר. ההשבחה בהתאם לתחשיבם 4,618 ₪.

שמאי המבקש, בהתאמה לתחשיב שערכו לתכנית ח/4/1, הביאו בחשבון אפשרות הרחבת חדר יציאה אחד לגג (של תת"ח 5). לפיכך, הביאו בחשבון השבחה בגין תוספת 11 מ"ר עיקרי להם ייחסו מקדם שווי 1 תוך ניכוי מרפסת הגג במקדם 0.25 במצב קודם. בדומה לתחשיב שערכו לתכנית ח/4/1 הפעילו את אותם מקדמי הפחתה במקדם משוקלל 0.466. אשר לשווי מ"ר מבונה אינם חולקים על השווי למ"ר מבונה (328 ₪) שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

כאמור בתחשיב שערכתי לתכנית ח/4/1 הבאתי בחשבון כי ההשבחה חלה רק על הדירה העליונה המהווה את תת"ח 5. בהינתן כי תת"ח 6 נרכשה בשנת 1987. המועד הקובע של התכנית הנדונה בשנת 1986 ולכן המסקנה לעניין תת"ח 6 זהה. החיוב אם כן הינו רק בגין תת"ח 5.
תוספת השטח 11 מ"ר בניכוי שטח מרפסת גג במקדם 0.25 כפי שהובא בחשבון בתחשיב לתכנית ח/4/1. סה"כ שטח אקו' לחיוב 11 מ"ר X 0.75 = 8.25 מ"ר אקו'.

<u>מקדמי הפחתה</u>: לטענת שמאי המשיבה, בדומה לטיעוניהם לתכנית ח/4/1, ההפחתות הנטענו ע"י שמאי המבקש מהוות בחלקן כפל הפחתה. יחד עם זאת בהתייחס לתכנית זו טוענים בנוסף כי מאחר ובתחשיב ההשבחה שנערך לתכנית ח/4/1 הובאה בחשבון הפחתה להתאמת הבינוי, הרי שאין מקום לבצע שוב הפחתה כלשהי להתאמת הבינוי גם בתכנית זו. לטענתם עלויות ההתאמה לבינוי נדרשות פעם אחת בלבד בעת הקמת הנדבך הראשוני שהיה בינוי של חדר היציאה לגג בשטח 12 מ"ר מכח תכנית ח/4/1.

לאחר ששקלתי את טיעונם איני מקבל אותו, לא מהטעם שאינו נכון לכשעצמו, אלא מהטעם שהטיעון אינו מתכתב עם אופן ביצוע תחשיב ההשבחה.
אם הבינוי הקיים הוא למשל של גג רעפים בשטח 60 מ"ר ואני בונה 12 מ"ר חדר יציאה לגג ומביא בחשבון הפחתה שנדרשת להריסת כל 60 מ"ר גג הרעפים, צודקים שמאי המשיבה. אולם שעה שתחשיב ההשבחה לתוספת 12 מ"ר לחדר היציאה לגג מביא בחשבון הפחתת עלות התאמה רק בגין השטח המושבח (למשל עלות למ"ר לפי מקדם 0.2 משווי מ"ר מבונה <u>כפול השטח המושבח</u>), אזי אין סיבה שלא להפחית את עלות התאמה הנדרשת לבינוי של שטח מושבח נוסף, ע"ב אותה מתודולוגיה של הפחתת עלות ההתאמה רק לשטח המושבח.

יחד עם זאת, לאחר ששקלתי את הדברים, אני מוצא כי על מקדם ההפחתה להיות גבוה יותר במקצת מאשר בתכנית ח/4/1. שעה שהבאנו בחשבון כי הוסדרה מול הדיירים הקמת חדרי יציאה בשטח 12 מ"ר בתכנית ח/4/1 הרי שמרכיב הזמן/אי הודאות/תשלומי האיזון וכיו"ב מצטמצם כאשר על הפרק הרחבת הבינוי בחדר היציאה שהוסכם עליו קודם לכן. גם חלוף 4 שנים נוספות בין המועד הקובע של תכנית ח/4/1 לבין המועד הקובע של התכנית הנדונה והעובדה שהבינוי המותר לכל חדר יציאה לגג הוא של 23 מ"ר ולא 12 מ"ר, מגדילים את ההיתכנות למימוש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מנגד, עדיין לא נראו מימושים בבניין בעת מכר הדירות בשנת 1987 ו-1990 (כמובהר לעיל לעניין תת"ח 6 ו-7) ובתת"ח 8 המימוש התבקש רק בשנת 2009. לאור האמור יובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.5.

למעלה מן הצורך אבהיר כי אני ער לכך שבהחלטתי בגו"ח 6043/1760 נקטתי במקדם נמוך יותר אולם שם לא נטענו ע"י המבקש טיעונים בעניין מקדמי ההפחתה ובכל מקרה לאחר ששקלתי את הדברים אני בדעה כי קביעת מקדם מעט גבוה יותר מאשר בתכנית ח/4/1 סביר יותר לתכנית ח/4/1ד'.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

מוסכם על הצדדים 328 ₪

<u>להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/4/1ד</u>

תת"ח 5	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
חדר יציאה לגג	11	1	11
מרפסת	11	-0.25	-2.75
השבחה במ"ר אקו' לפני הפחתות			8.25
מקדם הפחתה משוקלל			0.5
שווי מ"ר מבונה ב-₪			328
השבחה ב-₪			**1,353**
היטל השבחה ב-₪			**677**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית ח/1/7</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי השטח לחיוב בגין הזכויות שמוסיפה התכנית (30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות) בקיזוז החיובים מהמימושים הקודמים במכר הוא 92.16 מ"ר. בתחשיבם הביאו בחשבון את תוספת שטח זו במקדם שווי 1, ובהפעלת מקדמי הפחתה 0.8 לשוליות ו-0.8 לעלויות התאמה. כמו כן, הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 800 ₪ בהתאם ל-11 החלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגוש 6043 ולתכנית הנדונה. סה"כ ההשבחה בהתאם לתחשיבם 47,186 ₪.

שמאי המבקש אינם חולקים על השטח שנקבע ע"י המשיבה לחיוב. יחד עם זאת לטענתם המקדם בו נקט המשיבה - 0.8 בגין שוליות, הוא מקדם השווי הראוי לתוספת השטח אך אינו מגלם את השוליות. לעניין מקדם השוליות הפנו למס' החלטות שמאים מכריעים שקבעו מקדם שוליות בטווח 0.7-0.8, בכלל זה הפנו להחלטתי בגו"ח 6043/1760 והבהירו כי אימצו את המקדם שנקבעו בה. בתחשיבם הפעילו מקדמי הפחתה כדלקמן: 0.8 מושעא, התאמת בינוי ואי ודאות, 0.9 דחיה למימוש, 0.8 שוליות. אשר לשווי מ"ר מבונה טוענים לשווי מ"ר מבונה של 700 ₪ בהתבסס על 3 שומות מכריעות שנערכו לנכסים בגוש 6043 לתכנית הנדונה.

המחלוקת אם כן בין הצדדים היא לעניין מקדם שווי המרפסות, מקדמי ההפחתה והשווי למ"ר מבונה.

אשר למקדם השווי, בהחלטתי בגו"ח 6043/1760 אותה מבקשים שמאי המבקש לאמץ הבאתי בחשבון מקדם שווי 1 לתוספת השטח.

אשר למקדמי ההפחתה שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.64. שמאי המבקש טוענים למקדם הפחתה משוקלל של 0.5, בהתאם להחלטתי בגו"ח 6043/1760. מעיון בהחלטתי בגו"ח 6043/1760 עולה שאכן בתחשיב הובא על ידי בחשבון מקדם משוקלל של 0.5 אולם במלל הבהרתי כי מקדם השוליות בו אנקוט הוא 0.8 כאשר בתחשיב הוצב בטעות מקדם 0.7. לכן, אחיל במקרה זה מקדם משוקלל של 0.576 (התאמת בינוי 0.8, דחיה למימוש זכויות 0.9, שוליות 0.8).

אשר לשווי מ"ר מבונה אני מקבל את השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה. מעיון בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בסביבת הנכס הקרובה (כדוגמת הרחובות ויתקין ואפעל) עולה כי השווי שנקבע בהן גבוה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. מעיון בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקש, אני מוצא כי מדובר בהן בנכסים במיקומים נחותים יותר (רחוב אילת, אהרונוביץ', ג'סי כהן).

<u>להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/1/7</u>

מרכיב	**מ"ר**
תוספת שטח לחיוב	92.16
מקדם הפחתה משוקלל	0.576
שווי מ"ר מבונה ב-₪	800
השבחה ב-₪	**42,467**
היטל השבחה ב-₪	**21,234**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/23/1

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון כי השטח לחיוב בגין תכנית זו, המאפשרת הגדלת חדרי היציאה לגג לכדי 40 מ"ר כ"א, הוא 51 מ"ר (17 מ"ר X 3 יח"ד) . לפיכך, הביאו בחשבון השבחה בגין תוספת 51 מ"ר עיקרי להם ייחסו מקדם שווי 1. על ההשבחה שקיבלו במ"ר אקו' הפעילו 2 מקדמי הפחתה: מקדם הפחתה בגין גריעת שטח מרפסת 0.8 ומקדם הפחתה בגין מושעא ותשלומי איזון אף הוא 0.8. כמו כן, הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,100 ₪ למ"ר. ההשבחה בהתאם לתחשיבם 101,184 ₪.

שמאי המבקש אינם חולקים על כך ש-3 מתוך 4 תתי החלקות הבנויות בקומה העליונה הן ברות החיוב, אלא שלטענתם, לאור הוראות התכנית לבניה בנסיגה של 2 מ' מחזית קדמית ו-1.4 מ' אחורי וצדדי, ערכו מדידה גרפית לפיה מצאו כי אפשרות הגדלת חדרי היציאה לגג היא לכדי לא יותר מ-34 מ"ר לכל יחידת דיור עליונה. לכן, הביאו בחשבון בתחשיבם תוספת שטח של 11 מ"ר (34-23) X 3 יח"ד. גם במקרה זה טוענים להפחתת עלויות ההתאמה וליתר ההפחתות שטענו בתכניות הגגות הקודמים. בהתאם לתחשיבם ההשבחה לפני הפחתות 33 מ"ר X 0.75 מקדם בניכוי מרפסת גג X מקדם הפחתה משוקלל של 0.44. מפנים להחלטתי בגו"ח 6043/176 וטוענים בנוסף לשווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪.

שמאי המשיבה התייחסו במסמך תגובתם לעניין מקדמי ההפחתה (טיעוניהם הובהרו במסגרת תכניות הגגות הקודמות). בנוסף, טוענים בהתייחס לשטח לחיוב הנטען ע"י שמאי המבקש, כי המדידה הגרפית לא הוצגה וכי בכל מקרה קיים היתר לתת"ח 8 בו התבקש לבניה חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

המחלוקת אם כן בין הצדדים היא לעניין מקדמי ההפחתה, השווי למ"ר מבונה והשטח לחיוב.

אשר למקדמי ההפחתה שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.64. שמאי המבקש טוענים למקדם הפחתה משוקלל של 0.44, בהתאם להחלטתי בגו"ח 6043/1760. בהחלטתי לתכנית ח/4/1ד הבאתי בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.5. גם במקרה זה אני בדעה כי הגדלת חדרי היציאה לגג לכדי 40 מ"ר כ"א, חלוף השנים (18 שנים לאחר תכנית הגגות הקודמת ח/7/1) וכן העובדה שמרכיב ההסדרה הדרוש מול יתר בעלי הזכויות בתתי החלקות האחרים כבר נעשה פעמיים (במסגרת התכנית שאפשרה חדר יציאה לגג לראשונה בשטח 12 מ"ר ובמסגרת התכנית שאפשרה הגדלתו לכדי 23 מ"ר), מגדילים את ההיתכנות והכדאיות לבנית חדרים על הגג בטווח הזמן המיידי שלאחר אישור התכנית. לראיה גם בניית חדר היציאה לגג בשטח 39.44 מ"ר שהתבקשה לתת"ח 8 בשנת 2009, כשנה לאחר אישור התכנית הנדונה. לאור האמור יובא על ידי בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.54 (מקדם שווי 0.75 בניכוי מרפסת גג X התאמת בינוי 0.9 X 0.85 שוליות X 0.94 מושעא/דחיה)

אשר לשווי מ"ר מבונה אני מקבל את השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה. מעיון בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בסביבת הנכס הקרובה (כדוגמת הרחובות ויתקין ואפעל) עולה כי השווי שנקבע בהן זהה או גבוה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. מעיון בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקש, אני מוצא כי מדובר בהן בנכסים במיקומים נחותים יותר (רחוב אילת, אהרונוביץ', ג'סי כהן).

אשר לשטח החיוב, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. מעבר לעובדה שלא הוצגה המדידה הגרפית של שמאי המבקש, הרי שעובדה מוגמרת היא שלאחר כשנה מאישור התכנית הוגשה בקשה להיתר בניה לתת"ח 8, בה התבקשה בין היתר בניית חדר יציאה לגג בשטח 39.34 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/23/1</u>

תתי חלקות 5,6,7	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג	51	1	51
מרפסת	51	-0.25	-12.75
השבחה במ"ר אקו' לפני הפחתות			38.25
מקדם הפחתה משוקלל			0.54
שווי מ"ר מבונה ב-₪			3,100
השבחה ב-₪			**63,950**
היטל השבחה ב-₪			**31,975**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/619

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א', ולאור מס' הקומות בבניין, התמ"א מאפשרת תוספת 2.5 קומות (קרי סה"כ 4.5 קומות) כאשר תכנית ח/619 מאפשרת תוספת זכויות יח"ד וקומות נוספות. בהתאם לתחשיבם, סך זכויות תמ"א 38 הפטורות, 2,099.45 מ"ר עיקרי. סך השטח העיקרי המבוקש במקרה דנן, 2,369.43 מ"ר ולכן השטח לחיוב הוא מכח תכנית ח/619 בלבד, ומסתכם ב- 269.98 מ"ר.
את חישוב ההשבחה ערכו בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד קבוצת הירדן עמ"נ 47521-12-22 ובפס"ד שמי אשקלוני עמ"נ 34680-03-22.
לטענת שמאי המשיבה הסכם ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית נערך במקרה זה באפריל 2021, קרי כשנה וחצי לפני המועד הקובע. לפיכך, הייתה כבר ההסכמה והבשלות בין הצדדים לביצוע הפרויקט, אשר ביטלה את מרכיבי המושעא והדחיה. כל שנותר הוא להמתין לאישור התכנית ולקדם במקביל את החתימות הנדרשות. מרגע אישור התכנית ועד הגשת ואישור בקשה להיתר, תלוי הדבר בגורמים חיצוניים ומגולם בשווי הקרקע במרכיב שיעור היזמות המחולק.

<u>אשר ליישום 3 השלבים שבפס"ד קבוצת הירדן:</u>
הציגו עסקאות מכר מבניינים שנבנו לפני 1980 הזכאים לתמריצי תמ"א 38 וכן החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר בנוי במצב קודם לתכנית ולפי נתונים אלו אמדו שווי מ"ר בנוי ב-22,000 ₪ למ"ר. אשר לשווי מ"ר מבונה ניתחו עסקת מכר של קרקע של חלקים מחלקה 22 בגוש 6872 וכן החלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכנית הנדונה. כמו כן, הציגו עסקאות מכר של דירות בגוש 6043 וערכו תחשיב חילוץ לשווי מ"ר מבונה. בהתאם לנתונים הללו הביאו בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪.
בהתאם לתחשיבם שווי המצב הקודם (בהתאם לשטחים בנויים, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, הפעלת מקדמי מושעא ועלויות התאמה) 17,695,248 ₪ ושווי מצב חדש 25,766,631 ₪. ההשבחה לשיטתם 8,071,383 ₪.
יחסיות השטחים הפטורים/החייבים, לשיטתם החלק החייב 20.66% קרי, 1,667,316 ₪ והיטל ההשבחה 833,658 ₪.

שמאי המבקש ערכו אף הם חישוב ההשבחה בהתאם ל-3 השלבים שבפס"ד קבוצת הירדן, אלא שלטענתם שמאי המשיבה שגו בחישוב שטח קומה טיפוסית (הביאו בחשבון 321.2 מ"ר כאשר לשיטתם השטח הוא 325.24 מ"ר) . כמו כן, טוענים בהתייחס לשווי מצב קודם כי עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה שונים במספר אספקטים מהנכס הנדון. הציגו עסקאות השוואה לפיהן לטענתם שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הוא 27,500 ₪. אשר למצב החדש הציגו החלטות שמאים מכריעים, עסקאות וניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה. לטענתם השווי למ"ר מבונה 9,000 ₪.
בנוסף, טוענים כי יש להפעיל מקדם דחיה למימוש הזכויות. לטענתם עצם התקדמות בפרויקט בדרך של החתמת דיירים על הסכם ההתחדשות העירונית, אינה מבטלת את מרכיבי אי הודאות, המושעא והדחיה, המובנים בפרויקטים של התחדשות עירונית. יש צורך בעמידה במס' תנאים לרבות עמידה בתנאי הרשות, בהגעה להסכמות עם הדיירים באשר לתמורות, בקבלת אישור להיתר, השלמת ליווי פיננסי ועוד. לראיה נכון להיום 3 שנים לאחר המועד הקובע, טרם הוצא היתר בניה. בתחשיבם הביאו בחשבון דחיה של 5 שנים אשר הופעלה על ההשבחה (בהתאם לפס"ד נועה לב).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לתחשיבם שווי המצב הקודם (בהתאם לשטחים בנויים, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, הפעלת מקדמי מושעא ושוליות) 20,345,867 ₪ ושווי מצב חדש 21,837,311 ₪.
ההשבחה לשיטתם לפני דחיה 1,491,443 ₪ ולאחר דחיה 1,114,493 ₪.
יחסיות השטחים הפטורים/החייבים, לשיטתם החלק החייב 19.88% קרי 221,604 ₪ והיטל ההשבחה 110,802 ₪.

שמאי המשיבה התייחסו במסמך תגובתם לטיעוני שמאי המבקש. בכלל זה טענו כי השטחים שיש להביא בחשבון לצורך קביעת שווי מצב קודם שונים וכי גם השווי למ"ר בנוי שהובא על ידי שמאי המבקש במצב קודם גבוה מדי ומגלם גם את פוטנציאל תמ"א 38 אשר יש לנטרל אותו. כמו כן, כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון בחילוץ שווי מ"ר מבונה של המצב החדש, גבוהות מדי.
בנוסף, טענו לחוסר סבירות בשומת המבקש עת שווי יחידת דיור קיימת ללא זכויות נוספות 2,540,000 ₪ המשקפים 34,800 ₪ למ"ר בנוי מגלם זכויות בניה נוספות. שווי למ"ר זה גבוה משווי מ"ר בנוי בבניה חדשה הנאמד ב-29,100 ₪. לטענתם השווי שהביאו בחשבון בשומתם משקף 26,700 ₪ למ"ר בנוי מגלם זכויות בניה נוספות, שווי המקל עם המבקש.
עוד חזרו על טיעונם כי אין להביא בחשבון במקרה זה דחיה כלשהי למימוש הזכויות שכן מדובר בהיתר ולא במכר ובהסכם שנחתם כשנה וחצי לפני המועד הקובע. לטענתם גם גיל הבניין במועד הקובע 65 שנים, קרי המבנה מצוי בסוף חייו הכלכליים, מה שמתמרץ כלכלית ופיזית את המימוש המיידי של זכויות הבניה. הפנו להחלטות שמאים מכריעים ולבקשות למימוש זכויות הבניה מהתכנית עוד בהיותה מופקדת.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>מצב קודם</u>

<u>שטחים בנויים בקומות קרקע + א', ללא חדרי יציאה לגג</u>

בידינו היתרי הבניה של 4 תתי חלקות בבניין. 2 דירות בק"ק ו-2 דירות בק"א.
<u>בקומת הקרקע שטחי הדירות:</u>
המבקש גינדי לפיו שטח קיים 64.36 מ"ר ולאחר הרחבה 95.41 מ"ר.
המבקש פלדמן לפיו שטח קיים 60.83 מ"ר ולאחר הרחבה 72.80 מ"ר.
<u>בקומה א' שטחי הדירות:</u>
המבקש גולן לפיו שטח קיים 64.36 מ"ר ולאחר הרחבה 130.34 מ"ר.
המבקש ליברך לפיו שטח קיים 64.68 מ"ר ולאחר הרחבה 87.40 מ"ר.

לאור האמור יובא על ידי בחשבון כי שטח הדירות האחרות בבניין (2 דירות בקומת קרקע ו-2 דירות בק"א, הן "תמונת ראי" של הדירות המפורטות לעיל שיש לנו את ההיתרים שלהן, טרם ההרחבות).
מכאן:
קומת קרקע - 72.80 מ"ר + 95.41 מ"ר + 60.83 מ"ר + 64.36 מ"ר = **293.40 מ"ר.**
קומה א - 130.34 מ"ר[8] + 87.40 מ"ר + 64.36 מ"ר + 64.68 מ"ר = **346.78 מ"ר.**

[8] 118.34 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>יתרת זכויות בניה בקומות קרקע + א'</u>

סך זכויות בניה: 1,157 מ"ר X 0.3 בקומה X 2 X 1.3 = 902.46 מ"ר.

יתרת זכויות בניה: 274.28 מ"ר = 334.78 מ"ר – 293.40 מ"ר – 902.46 מ"ר

<u>שטחים בנויים בקומות הגג</u>

בדירת המבקש גולן בנוי **חדר יציאה לגג בשטח 39.44 מ"ר +מרפסת גג 12 מ"ר.**

<u>יתרת זכויות בניה בקומת הגג</u>

יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג היא ההשלמה ל-160 מ"ר (40 מ"ר X 4 יח"ד עליונות), קרי **120.56 מ"ר.**

יתרת זכויות הבניה למרפסת גג הוא מחצית מסף זכויות הבניה האפשריות (902.46/2 מ"ר) בהפחתת חדרי היציאה לגג ושטח מרפסת הגג הבנויה. סה"כ יתרת זכויות הבניה למרפסת גג: **279.23 מ"ר** = 12 מ"ר– 160 מ"ר – 451.23 מ"ר.

<u>מקדמי שווי</u>

- שטחים בנויים יובא בחשבון מקדם 1. מרפסת גג יובא בחשבון מקדם 0.25.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות קרקע + א', בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.64[9]. אני מקבל את הסכמת הצדדים.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות לחדרי היציאה לגג, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.64[10]. בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.576[11]. בעניין זה אני מקבל את עמדת המשיבה. בהשבחה שחושבה לתכניות הגגות הובא בחשבון מקדם שווי 1 לחדרי היציאה לגג.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות למרפסות הגג, בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.64[12]. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים מצאתי שאיני יכול לקבל את העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש וזאת מ-2 סיבות עיקריות:

הראשונה, מתוך 15 עסקאות שהוצגו בשומת המבקש, 7 מתוכן הן עסקאות שבוצעו לאחר אישור תכנית ח/619 דהיינו, העסקאות משקפות פוטנציאל מתכנית ח/619. לעניין זה שמאי הצדדים אינם חלוקים כי עם אישורה של תכנית ח/619 חלה השבחה (חלוקים על גובהה) ולכן חזקה שגם לשיטתם, עסקה שבוצעה לאחר אישור התכנית מגלמת פוטנציאל חיובי כלשהו מהתכנית.

השניה, כל העסקאות הן של דירות שנבנו בשנות ה-50 -70 דהיינו דירות ישנות שיש להן פוטנציאל למימוש זכויות תמ"א 38. **את פוטנציאל זה יש לנטרל במקרה הנדון** ואסביר.

שומת ההשבחה נערכה ע"י הצדדים ובצדק, בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן. בהתאם ל-3 שלבי היישום של פסה"ד, לאחר שנמצאת ההשבחה בין שני מצבי התכנון, יש לחשב את החלק הפטור מההשבחה (הן זכויות

[9] בשומת המשיבה מקדם שווי 0.8 X מקדם התאמה 0.8. בשומת המבקש מקדם שוליות 0.8 X מקדם מושעא 0.8.

[10] מקדם מושעא 0.8 X מקדם התאמה 0.8.

[11] מקדם מושעא 0.8 X מקדם שוליות 0.8 X מקדם מקדם שווי 0.9.

[12] בשומת המשיבה מקדם מושעא 0.8 X מקדם התאמה 0.8. בשומת המבקש מקדם שוליות 0.8 X מקדם מושעא 0.8.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמ"א 38) ואת החלק החייב. לפיכך ככל שנביא בחשבון במסגרת שווי מצב קודם שווי בנוי המגלם את השווי של פוטנציאל תמ"א 38 ובנוסף לאחר מציאת ההשבחה, נפטור חלק מההשבחה שתימצא (זו שנובעת מהזכויות הפטורות מכח תמ"א 38), אזי המשמעות היא כפל הפחתה של שווי הזכויות הפטורות של תמ"א 38 (פעם האחת בעת הכללתן כחלק משווי המצב הקודם ופעם שניה בחישוב החלק מההשבחה שפטור בגינן).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אפנה גם **לערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ, מיום 01.02.2026, שניתן אחרי ההלכה בעניין לויתן,** במסגרתו נשאלה השאלה האם, לצורך חישוב היטל השבחה במקרה בו ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 , יש להביא בחשבון במצב קודם את עליית השווי הנובעת מהציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.

בפסק הדין נקבע, כדלהלן:

"אנו סבורים כי סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני היא שאלה משפטית מובהקת. בנסיבות המקרה דנן, וכפי שיפורט להלן, מצאנו כי נפלה בשומה המכרעת טעות משפטית המצדיקה את התערבותנו".

"הסוגיה המרכזית בערר זה היא האם, לצורך חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון עליית שווי הנובעת מציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, מקום שניתן היתר בנייה מכוחה של תוכנית זו".

"דא עקא, תחולתו של כלל הנטרול בכל הנוגע לתמ"א 38 היא מוגבלת, וזאת בשל אופייה של תמ"א 38 כתוכנית מתאר ארצית כללית. בהקשר זה נקבע כי תמ"א 38 מתגבשת לכדי "אירוע מס" רק במועד שבו ניתן היתר בנייה מכוחה (עניין לויתן, פסקה 11). משמע, רק מקום שבו ניתן היתר בנייה בפועל, ניתן לראות בתמ"א 38 תוכנית משביחה היוצרת חבות בהיטל השבחה. ממילא, כאשר מימוש הזכויות במקרקעין נעשה בדרך של מכירה בלבד, ללא מתן היתר, לא מתגבש חיוב בהיטל השבחה, ואין תחולה לכלל הנטרול".

"בהתאם לכך, מקום שבו היטל ההשבחה מוטל בגין תוכנית משביחה מאוחרת לתמ"א 38, ובנסיבות שבהן לא ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, יש להעריך את שוויו של המצב התכנוני הקודם תוך הבאה בחשבון של הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית זו (עניין לויתן 13, בפסקאות 70-54).

במילים אחרות: כאשר לא הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, אין לראות בה "אירוע מס", ולפיכך כלל הנטרול אינו חל עליה. כתוצאה מכך, עליית ערך הנובעת מציפייה לאישורה של בנייה מכוח תוכנית זו תבוא לידי ביטוי בשווי הקרקע במצב התכנוני שקדם לאקט התכנוני המשביח שבא בעקבותיה.

[תוצאה זו מבוססת על ההנחה כי האקט התכנוני המשביח, שבא לאחר תמ"א 38, אינו תוכנית שאושרה מכוחה. מקום שבו מדובר בתוכנית שאושרה מכוחה של תמ"א 38, התמונה מורכבת יותר, ובנסיבות המקרה שלפנינו לא מצאנו מקום להידרש להרחבה בנושא זה]"

"העיקר לענייננו הוא שתוצאה זו חלה אך ורק במצבים שבהם לא הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38. הבחנה זו בין המצבים נשזרת ועוברת כחוט השני לאורך פסק הדין שניתן בעניין לויתן.

במצבים שבהם הופק היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, המסד הנורמטיבי משתנה. בנסיבות אלו מתגבש באופן מובהק "אירוע מס"

"סיכום ביניים: מקום שבו ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, באופן המגבש אירוע מס מכוחה, יש להחיל את כלל הנטרול. מכוחו של כלל זה, יש לבצע את חישוב היטל ההשבחה תוך נטרול עליית הערך הנובעת מציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38".

"בנסיבות המקרה שלפנינו, נקבע בשומה המכרעת כי שווי המצב התכנוני הקודם כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38, וכן בהליכי התחדשות עירונית בכלל. בנסיבות אלו, מצאנו כי יש להשיב את התיק

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לשמאי המכריע, על מנת שיבחן מחדש את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38".

מבדיקתי בהחלטה ב**עמ"נ (ת"א) 35103-07-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כרמל ואח', מיום 02.02.2026,** *"בית המשפט מבקש מהצדדים לעיין בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ (פורסם במאגר נבו)."*
ניכר כי בהחלטה מיום 01.03.2026, התיק נסגר בהסכמת הצדדים.

אשר לעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה אני מוצא כי מדובר בעסקאות ראויות בהיותן עסקאות של דירות ישנות אשר נבנו לאחר 1980[13]. העסקאות משקפות כ-20,900 ₪ למ"ר בנוי. בבחינת 4 העסקאות שנערכו בגוש הנדון מתקבל כ-20,500 ₪ למ"ר בנוי. בהביאי בחשבון כי בעסקאות ההשוואה מדובר בדירות בשטח ממוצע של 92 מ"ר ובבינוי שונה, אביא בחשבון תוספת שווי של 10% לשווי הממוצע שהתקבל מעסקאות ההשוואה.
מכאן כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם, ללא גילום פוטנציאל תמ"א 38 הוא 23,000 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים הציגו מסדי נתונים שבהם החלטות שמאים מכריעים ועסקאות מכר, תוך שהם חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר מבונה של 10,500 ₪, שמאי המבקש טוענים לשווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪. בהתייחס לחילוץ מעסקאות המכר חלוקים על השווי הבסיסי למ"ר בנוי (משיבה 29,140 ₪, מבקש 28,000 ₪) ולחילוץ עלויות הבניה (משיבה 9,500 ₪, מבקש 11,285 ₪)..
בחנתי את העסקאות שהציגו ואני בדעה כי השווי הבסיסי ממנו ביקשו שמאי המשיבה לבצע את החילוץ סביר יותר. זאת בשים לב כי מרבית העסקאות בשומת המשיבה הן משנת 2022 קרי טרם המועד הקובע. גם בבחינת העסקאות שהוצגו בשומת המבקש לאחר ינואר 2023 (המועד הקובע) בנטרול נתונים חריגים (דוגמת העסקה מיום 26.10.2023 המשקפת שווי מ"ר בנוי של 22,156 ₪) מתקבלת תוצאה דומה.
אשר לעלויות הבניה, אני בדעה כי הפחתה של 10,500 ₪ במועד הקובע היא סבירה. בהתאם למחירון דקל פברואר 2023 עלות בניה למ"ר בבתים של 3-8 קומות היא 5,200 ₪. חניון תת קרקעי 2,470 ₪. עלות הבניה למ"ר של 5,200 ₪ למ"ר כוללת שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן, דהיינו חלק נכבד משטחי השירות.
בהביאי בחשבון עלות בניה בסיסית של 6,700 ₪ למ"ר (עילי + מרתף למ"ר דירתי) ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 25% והעמסת שטחי שירות בשיעור 25%[14] מתקבלת עלות כוללת למ"ר של 10,500 ₪.
לפיכך בחילוץ מ-29,000 ₪ לפי מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בניה של 10,500 ₪ היתרה למ"ר מבונה 10,500 ₪.
מעיון בשומות המכריעות שהוצגו בשומת המבקש מצאתי כי חילוץ השווי למ"ר מבונה נערך בהן משווי מ"ר בנוי בסיסי נמוך משמעותית (גם מזה שלפיו בוצע החילוץ בשומת המבקש דכאן) ו/או לנכסים ברחוב אהרונוביץ שבראייתי נחות יותר מהרחוב בו מצוי הנכס הנדון.
לסיכום יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 10,500 ₪.

[13] בשים לב כי בכותרת שצוינה בשומת המשיבה לעסקאות הללו נרשם "שנבנו לפני 1980 וזכאים לתמריצי תמ"א"

[14] בשים לב שחלק משטחי השירות מגולמים בעלות הבניה הבסיסית למ"ר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב שווי מצב קודם</u>

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם הפחתה משוקלל	סה"כ במ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי/מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
שטח סחיר בנוי בקומת קרקע + א	640.18	1	1	640.2	23,000	14,724,140
יתרת זכויות בניה בקומת קרקע + א	274.28	1	0.64	175.5	10,500	1,843,162
חדר יציאה לגג בנוי	39.44	1	1	39.4	23,000	907,120
מרפסת בנויה לחדר היציאה לגג	12	0.25	1	3.0	23,000	69,000
יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג	120.56	1	0.64	77.2	10,500	810,163
יתרת זכויות בניה למרפסת גג	279.23	0.25	0.64	44.7	10,500	<u>469,106</u>
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪						**18,822,691**

<u>מצב חדש</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על השטחים המבוקשים במצב החדש. המחלוקת בין הצדדים היא בסוגיות הבאות:

א. שווי למ"ר מבונה.

ב. מקדם השווי שיש לייחס לדירות הפנטהאוז.

ג. מקדם השווי שיש לייחס למרפסות הגג.

ד. עלויות הריסה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

כאמור לעיל קבעתי כי שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪. שמאי הצדדים נקטו באותו שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון. לאור הסכמתם בסוגיה זו אאמץ את השווי הזהה בשני מצבי התכנון, אם כי לטעמי, חילוץ השווי נערך במצב החדש מדירות חדשות הבנויות מבחינת תכונית בתכנון מודרני והכוללות חניה, מחסן, ממ"ד ובבניין שכולל מעלית נוסעים. במצב הקודם השווי למ"ר מבונה מיוחס ליתרת זכויות בניה בבניין הקיים ובדירות הקיימות, קרי בינוי ותיק, לא מודרני, בבניין ללא מעלית נוסעים ובדירות ללא מחסן ממ"ד[15] וחניה. לפיכך לא מן הנמנע היה לקבוע במסגרת תחשיב שווי מצב קודם הפחתה כלשהי מהשווי למ"ר מבונה שנמצא במצב החדש.

<u>מקדם שווי דירות פנטהאוז</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 1.2 בשומת המבקש 1.1. אני בדעה כי שווי דירות גג (פנטהאוז) גבוה משמעותית משווי דירות רגילות באותו בניין. מכיוון שעלויות הבניה למ"ר גרוסו מודו זהות, המשמעות היא שווי גבוה יותר למרכיב זכויות הבניה. במקרה הנדון אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

[15] להוציא תת חלקה אחת בה בוצעה הרחבה שכוללת גם ממ"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם שווי מרפסות גג</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.2 בשומת המבקש 0.25.

במסגרת תחשיבי ההשבחה לתכניות הגגות הבאתי בחשבון מקדם שווי 0.25. לא זו אף זו, שם היה מדובר במרפסות גג שהיציאה אליהן מחדרים. במקרה הנדון מדובר בדירות פנטהאוז. לפיכך, אני בדעה שמקדם 0.25 למרפסות גג בדירות פנטהאוז הוא אף על הצד המקל (מתכתב גם עם עמדתי לשווי הגבוה משמעותית של דירות גג ביחס לדירות רגילות). לאור האמור אני מקבל את עמדת שמאי המבקש.

<u>עלויות הריסה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון 632 מ"ר לפי 300 ₪ למ"ר, סה"כ עלויות הריסה בסך 190,000 ₪.

בשומת המבקש הובא בחשבון 690 מ"ר לפי 300 ₪ למ"ר, סה"כ עלויות הריסה בסך 207,000 ₪.

לאור שטחי הבניה הקיימים במפורט בפרק קביעת שווי המצב הקודם ובהביאי בחשבון כי מדובר בשטחים סחירים, כאשר קיימים גם שטחי בניה לא סחירים (כדוגמת חדרי המדרגות) תובא בחשבון עלות הריסה של 210,000 ₪.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב שווי מצב חדש</u>

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
שטח עיקרי בקומת קרקע + א'-ד'	2,047.23	1	10,500	21,495,915
שטח עיקרי בקומה ה' (דירות גג)	322.2	1.2	10,500	4,059,720
מרפסות גג	190.86	0.25	10,500	501,008
עלויות הריסה				-210,000
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪				**25,846,643**

<u>ההשבחה (שלב א' בהתאם לישום פס"ד קבוצת הירדן)</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	**18,822,691**
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪	**25,846,643**
השבחה ב-₪	**7,023,951**

<u>דחיה</u>

שמאי המבקש טוענים לדחיה של 5 שנים עד למימוש הזכויות, דחיה אותה הפעילו על ההשבחה, זאת בהתאם לפס"ד נועה לב. לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון דחיה כלשהי שכן לא מדובר במכר אלא בהיתר בניה ובמצב עובדתי בו ההסכם עם היזם נחתם באפריל 2021 כשנה וחצי לפני המועד הקובע. בנוסף טוענים כי במקרה הנדון מדובר בבניין המצוי בתום חייו הכלכליים ובמספר דיירים קטן, מה שמייצר תמריץ מיידי למימוש הזכויות. לטענתם מבחינה תכנונית אין בהוראות התכנית סעיף כלשהו המצדיק הפעלת מקדם דחיה ובנוסף אושרו גם פרויקטים עוד לפני אישורה של ח/619 בהתאם לזכויות שאפשרה התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי במסמכים ששלחו ובהפניות שפורטו בהם אני בדעה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה, אולם בעצימות נמוכה מזו שנטענה ע"י שמאי המבקש.

בכל אומדן השבחה עלינו לבחון את ההשבחה בהתאם לסוגיה הקונקרטית העומדת בפנינו. כך למשל יש לבחון את ההשבחה באופן מסוים כאשר מדובר במימוש במכר ובאופן שונה כאשר מדובר במימוש בהיתר בניה. יותר מכך, כך למשל גם קיימת שונות באופן בחינת ההשבחה, כאשר מדובר באישור בקשה להיתר בניה כאשר נחתם הסכם עם הדיירים למימוש הפרויקט טרם אישור תכנית ח/619 לבין כשמדובר באישור בקשה להיתר בניה, כאשר במועד הקובע טרם נחתם ההסכם עם היזם למימוש הפרויקט.

בענייננו נחתם הסכם למימוש הפרויקט ביום 28.04.2021. לפיכך עת קיימת הסכמה בין הדיירים ובין היזם, מוסר נדבך מרכזי ממרכיב הדחיה. ואולם על אף זאת אני בדעה כי קיומו של ההסכם אינו מבטל את מרכיב הדחיה לחלוטין.

מעבר לעובדה שהועדה המקומית בעצמה מגדירה את הזכויות מכח התכנית כ"מעין מוקנות" הרי שמעיון בהסכם התמ"א שנחתם עולה שקיימים בו תנאים מתלים מצטברים במספר סוגיות מהותיות, שיש בהם בכדי להביא לביטולו של ההסכם.

<u>בקליפת האגוז:</u>

א. חתימת כל בעלי הזכויות על ההסכם.

ב. הגשת בקשה להיתר תוך 8 חודשים מהמועד הקובע (המועד בו חתם היזם כל ההסכם לאחר השגת הרוב הדרוש) וקבלת היתר תוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר.

ג. אפשרות שיהיו התנגדויות להיתר, או אז תהיה הארכת זמנים.

ד. ככל שלא יאשרו ליזם מס' דירות/שטחים באופן בו הפרויקט לא יהיה כלכלי עבורו יוכל היזם לסגת מביצוע הפרויקט.

ה. חיובי המיסים (שבח/השבחה/אחר) לא יורידו את שיעור הרווחיות המינימלי של 20% ליזם בהתאם לדו"ח ה-0 של שמאי הבנק המלווה.

ו. חתימת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט.

גם מעיון בתוספת להסכם התמ"א, אשר נחתמה ביום 01.03.2023 (לאחר המועד הקובע של התכנית) עולה כי קיימים תנאים מתלים שבהם:

א. החתמת כל הדיירים על התוספת.

ב. הגשת בקשה להיתר 5 חודשים לאחר חתימת אחרון הבעלים על התוספת.

ג. הוצאת היתר בניה תוך 30 חודשים מהמועד בו נקלטה הבקשה להיתר הבניה.

ד. ככל שיוחלט על אי הארכת תמ"א 38 או שהתמ"א הוארכה בתנאים הפוגעים ברווחיות המינימלית של היזם בפרויקט, יהיה היזם רשאי לבטל את ההסכם.

לאור המפורט לעיל תובא על ידי בחשבון דחיה, אם כי במקדם המבטא פרק זמן קצר יותר, מאשר המקדם בו הייתי נוקט במקרה אחר בו במועד הקובע לא היה כבר הסכם חתום עם הדיירים.

במקרה הנדון ובנסיבות המפורטות לעיל, אני בדעה כי נקיטת במקדם 0.89 המשקף דחיה של שנתיים בשיעור היוון שנתי של 6% הוא סביר. הדחיה תופעל על ההשבחה בהתאם לפס"ד נועה לב.

לפיכך, ההשבחה בסיכום שלב א' בישום פס"ד קבוצת הירדן: 6,251,292 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שלב ב' בהתאם ליישום פס"ד קבוצת הירדן</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון כי סך זכויות הבניה במצב קודם 1,062.46 מ"ר ובמצב החדש 2,369.43 מ"ר, דהיינו תוספת השטח 1,306.97 מ"ר. אולם בעוד שבשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק החייב מכח תכנית ח/619 הוא 269.98 מ"ר דהיינו 20.66%, בשומת המבקש הובא בחשבון כי סך החלק החייב מכח תכנית ח/619 הוא 259.88 מ"ר דהיינו 19.88%.

השונות בין הצדדים זניחה יחסית (פחות מ-1%) ונובעת מחישוב השטחים הפטורים מכח תמ"א 38 וליתר דיוק בקביעת שטח קומה מורחבת (המוכפל ב-2.5 קומות). לטענת המשיבה שטח קומה מורחבת 373.20 מ"ר, לטענת שמאי המבקש שטח קומה מורחבת 377.24 מ"ר.

מעיון בתחשיבי הצדדים מצאתי כי שמאי המשיבה הכליל בחשבון שטח הקומה הטיפוסית לשיטתו, את שטח חדר המדרגות הקיים בכל קומה וקבע כי שטח קומה טיפוסית 320.21 מ"ר. לשטח זה הוסיף 52 מ"ר (13 מ"ר X 4 יח"ד) הרחבת הקומה הטיפוסית והכפיל ב-2.5. יחד עם זאת בתחשיבו כאמור לעיל ככל והתייחס לשטח הקומה הטיפוסית ברוטו, היה עליו להפחית את שטחי השירות שיבנו באותם 2.5 קומות תמ"א.

שמאי המבקש קבעו את שטח הקומה הטיפוסית בהתאם לשטחים הסחירים הבנויים לשיטתם בקומות, לה הוסיפו אף הם 52 מ"ר והכפילו ב-2.5.

מכיוון שעלינו לבחון את היקף השטחים העיקריים הפטורים אביא בחשבון את השטחים הסחירים הבנויים. כמפורט לעיל בפרק שדן בשווי המצב הקודם, בקומת קרקע 293.40 מ"ר ובקומה א' 346.78 מ"ר. בממוצע שטח קומה טיפוסית 320.1 מ"ר. בתוספת 52 מ"ר = 372.1 מ"ר. בהכפלה ב-2.5 קומות תמ"א פטורות = 930.22 מ"ר.

לשטח זה יש להוסיף את שטחי ההרחבה של הדירות הקיימות: 13 מ"ר X 8 יח"ד = 104 מ"ר.

סה"כ שטחים פטורים מכח תמ"א 38: 1,034.22 מ"ר.

<u>החלק היחסי של השטחים הפטורים</u>:

מרכיב		**מ"ר**
זכויות תב"עות חלות	בניה בקומות	902.46
	חדרי יציאה לגג	160
	סה"כ מתב"עות חלות	**1,062.46**
זכויות פטורות תמ"א 38	שטח קומה מורחבת סחיר	372.1
	קומות מורחבות	930.25
	הרחבת יח"ד קיימות	104
	סה"כ זכויות תמ"א 38	**1,034.25**
סה"כ סל זכויות פטור		2,096.71
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר		2,369.43
שטח חייב מתכנית ח/619		272.72
חלק יחסי שטח פטור		**79.13%**
חלק יחסי שטח חייב		**20.87%**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שלב ג' בהתאם לישום פס"ד קבוצת הירדן</u>

חלוקת ההשבחה בהתאם לישום שלב ג' בפס"ד קבוצת הירדן		
	השבחה ב-₪	**היטל השבחה ב-**₪
השבחה כוללת	6,251,292	
חלק יחסי פטור - המיוחס לתמ"א 38	4,946,861	0
חלק יחסי חייב מכח תכנית ח/619	**1,304,431**	**652,216**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים בגוש 6043, חלקה 1731, רחוב יצחק קצנלסון 13-11 פינת רחוב גנסין 10 , שכונת "שיכון ותיקים", חולון, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20250184, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1/4	09.07.1982	₪ 48.10	₪ 24.05
תכנית ח/1/4ד	30.07.1986	₪ 1,353	₪ 677
תכנית ח/1/7	03.09.1990	₪ 42,467	₪ 21,234
תכנית ח/1/23	11.07.2008	₪ 63,950	₪ 31,975
תכנית ח/619 [505-0464347]	14.01.2023	₪ 1,304,431	₪ 652,216

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר בניה] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 01.06.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net