אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05 במרץ 2026
מספרנו: 30/1258
מספר בקשה: 2715-2025

לכבוד

המבקשת:
גב' עדי עלימה
ע"י אילן אלון, שמאי מקרקעין
Ilan@pitaron.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון
ע"י מלכה דור, שמאית מקרקעין
Malka.dor@gmail.com

הנדון: שומה מכרעת – רחוב חנקין 115, חולון

גוש 6021 חלקה 526 תת חלקה 4

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית ח/619 (505-0464347) ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 10/11/2025 אשר נערכה ע"י השמאית מלכה דור ובתגובתה מיום 27/01/2026.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19/01/2026 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי אילן אלון.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית ח/619 הינו 14/01/2023.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 23/02/2026.
3. בתאריך 16/02/2026 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, הדיון התקיים באמצעות יישום ה-'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6021
חלקה	:	526
שטח החלקה (רשום)	:	1,435 מ״ר, במשותף עם חלקה 710.
תת חלקה	:	4
שטח רשום	:	38.9 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	:	20/636
קומה	:	ראשונה
כתובת הנכס	:	חנקין 115, חולון.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בבניין מגורים בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות, סה״כ 30 יח״ד.

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 29/12/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	6021/526
שטח החלקה (רשום):	1,435 מ״ר (במשותף עם חלקה 710)
תת חלקה:	4
שטח תת חלקה (רשום):	38.9 מ״ר
תיאור קומה:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	20/636
תקנון:	מצוי
בעלויות:	עלימה עדי (החלק בנכס 1/2), שגב גיא (החלק בנכס) 1/2.
הערות:	קיימת הערה אזהרה לטובת אטיאס שי. קיימת הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ.

5.2 הסכם מכר:

בהתאם לעמדת הצדדים, קיים הסכם מכר מיום 11/06/2025 בין עדי עלימה וגיא שגב (להלן: ״המוכרים״) לבין שי אטיאס (להלן: ״הקונה״) ולפיו נמכרה הדירה הנדונה תמורת 1,900,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 4 בגו"ח 6021/526 ברחוב חנקין 115, שכונת קריית נאות שושנים - חולון.

רחוב חנקין הינו רחוב ראשי, דו סיטרי בעל קו הפרדה רצוף המתפצל מצומת הרחובות גולדה מאיר ופנחס אילון מדרום ומסתיים ברחוב מקווה ישראל מצפון.

בהתאם לנסח הרישום, ההחלקה הנדונה משותפת עם חלקה מס' 710 הסמוכה ממזרח. שטחן הרשום של החלקות 1,435 מ"ר. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה (קרקע) כחלק מבניין מגורים וותיק, הכולל 5 כניסות ו- 3 אגפים, בן 3 קומות כולל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חלקית, בסה"כ 30 יח"ד. חלקו היחסי ברכוש המשותף – 20/636. הבניין הוקם לפני מעל 60 שנים ומצבו הכללי תואם את גילו.

הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה ד' (האגף הדרומי) ושטחה הרשום כ- 39 מ"ר. בהסכמת הצדדים, נערך ביקור חיצוני בלבד.

סביבתה המיידית של הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה בני 3-4 קומות, לצד בנייה צמודת קרקע ותיקה ובנייני מגורים משופצים/חדשים.

בסביבה הקרובה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית ח/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 בתאריך 23/04/1958.

עפ"י התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד מגורים ופרצלציה מחדש. הועדה המקומית לא תאפשר כל פיתוח או בניה באזור אלא אם אושרה תחילת תכנית מפורט או תכנית פרצלציה בהסכמת הועדה המחוזית.

7.1.2. <u>תוכנית ח/1/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 955 בתאריך 23/08/1962.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד מגורים ג'1 בו הותרו זכויות הבנייה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי	: 500 מ"ר
מס' קומות	: 3 קומות.
אחוז בניה	: 30%.
קווי בניין	: קידמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

7.1.3. <u>תוכנית ח/1/4:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

התוכנית מהווה תוכנית שינויים לתוכנית המתאר ח/1. התוכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.40 מ' (כולל תקרה) עבור כל דירת גג/עליונה. כ"כ, נדרשת נסיגה של 3 מ' מחזית ומעורף הבניין ו- 1.4 מ' מצידי הבניין. לא הותרה פתיחת פתחים בחדרים אלו פרט לדלת היציאה לגג.

בנוסף, התירה התוכנית הצמדת שטח מרפסות הגג לדירות העליונות בהפחתה של 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים של כלל דיירי הבית. יתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג.

7.1.4. <u>תוכנית ח/1/4/ד':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15/07/1986.

התוכנית התירה הקמת/הרחבת חדרי יציאה לגג מדירות גג/עליונות[1] עד לשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.50 מ'. סה"כ שטח מבונה בגג, כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40%.

[1] לא חל על קוטג'ים.

7.1.5. <u>תוכנית ח/1/8:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30/07/1989. התוכנית התירה בקומת מרתף של מספר אזורי מגורים ובין היתר אזור מגורים ד', מחסנים בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית לפי אחת מהאפשרויות הבאות:

1. מחסן נפרד עבור כל יח"ד בשטח 6 מ"ר.
2. מרתף משותף בגודל השווה למכפלת מס' יח"ד ב- 6 מ"ר.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. בנוסף, התירה התוכנית פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח של 10 מ"ר ובעומק מרבי של 2 מ' בדירות גג/עליונות.

7.1.6. <u>תוכנית ח/1/7:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15/07/1986. התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים עבור בתי המגורים הכלולים בתחום תוכנית ח/1 למעט השטחים שלגביהם אושר לאחר התכנית ח/1 תוכניות בניין עיר בהן נכללת תוספת בנייה למרפסות.

7.1.7. <u>תוכנית ח/1/10/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13/10/1994.

התוכנית התירה הקמת פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג', בקומה ב' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. הפרגולה תהייה מקונסטרוקציה קלה, בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי (הצמוד לדירה) או עד 23 מ"ר ובגובה מקסימאלי של 2.30 מ'.

7.1.8. <u>תוכנית ח/1/15:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17/05/1998.

התוכנית התירה בכל היעודים, פרט בבתים צמודי קרקע, 2 קומות מרתף עבור שטחי שירות, בשטח קומה שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בבתים משותפים יותרו מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ'.

7.1.9. <u>תוכנית ח/1/23:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26/06/2008. התוכנית מעדכנת את תוכנית מתאר ח/1 על תיקוניה בכל הנוגע לבנייה על גגות. התוכנית קובעת חלופות בניה בהתאם לסוג הגגות ושטח מרבי לפרגולות בהתאם לגודל הדירות, כדלקמן:

<u>חלופה א' - בנייה בגגות שטוחים:</u>

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר עבור כל יח"ד, בגובה עד 2.7 מ'.

<u>חלופה ב - בנייה בעליית גג:</u>

תותר עליית גג בשטח הנותר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

בדירות עד 120 מ״ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ״ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.

7.1.10. תמ״א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):

תמ״א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ״א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ״א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ״א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ״א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.
   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2 <u>מצב חדש:</u>

7.2.1 <u>תוכנית ח/619 (505-0464347):</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10999 בתאריך 30/12/2022 בעיתונות.

מדבר בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה אשר קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38[2]. מימוש ההתחדשות יהיה באחד משני המסלולים ואז לא יחולו הוראות המסלול השני. במסלול הריסה ובניה, קובעת התוכנית זכויות בניה מרביות (מס' קומות ואחוזי בנייה מרביים) במגרשי המגורים בתחומה, כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התוכנית.

תתאפשר תוספת זכויות מכח תוכנית זו, במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:

- בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית.
- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י הוראות תוכנית זו[3].
- מבני "רביעייה" – מבנים שהנם בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.

בסעיף קטן 2 לתחולת התוכנית נאמר כי: "תוכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תוכנית מאושרת או צו בית משפט". הנכס הנדון נכלל במתחם **'רחובות ראשיים עם חזית פעילה – מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות'**.

<u>להלן זכויות הבנייה במסלול הריסה ובניה[4]</u>:

גודל מגרש מזערי : 600 מ"ר – 1,200 מ"ר.

אחוזי בנייה (1,200 מ"ר)[5]: 645% עילי[6] ו- 510% תת קרקעי.

מספר קומות : 10 קומות[7]

קומת קרקע : תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצדית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי פעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת הלובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף

---

[2] זכויות הבניה מכח תוכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן, התוכנית תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של התמ"א.

[3] במקרה כזה יחולו הוראות התוכנית באופן זהה על שני המבנים.

[4] לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.

[5] זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה, ויהיו לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה במגרש.

[6] זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ- 25%.

[7] ככל ויוקצה שטח מבנה לשימוש ציבורי, תותר תוספת קומות וזכויות בניה כמפורט בהערות 9-8 לטבלת זכויות הבנייה.

ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ״ר.

קווי בניין : קדמי עילי- 3 מ׳, קדמי ק״ק–7.5 מ׳[8], קדמי ק. גג–6 מ׳[9], צדדי-3 מ׳, אחורי-4 מ׳.

תמהיל יח״ד : 20% יח״ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ״ר, 40% יח״ד ששטחן בין 90-75 מ״ר, 20% יח״ד קטנות ששטחן עד 75 מ״ר. שטח יח״ד לא יפחת מ- 50 מ״ר. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

חזית פעילה: בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה, שטח חזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבנייה למגרש. מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מאושרת ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש. גובה הארקדה לא יפחת מ- 4.5 מ׳. במרווח קדמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב. בכל בניין תהא כניסה נפרדת למגורים.

<u>להלן זכויות הבנייה במסלול חיזוק ותוספת</u>:

תוספת קומות : 1.65 קומות[10].

תוספת זכויות ליח״ד : 25 מ״ר לרבות ממ״ד[11].

קומת עמודים מפולשת[12] : תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת[13] חלקית או מלאה. תותר בניית דירות בקומת העמודים ובלבד שגובה הקומה תואם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התו״ב ובתנאי שהדירות ייבנו בחזית האחורית והצדית, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. כ״כ, לפחות 50% משטח הקומה יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, אשר יכלול שימושים כגון: ח. מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכד׳.

קווי בניין : קדמי עילי-3 מ׳, קדמי ק״ק–7.5 מ׳, קדמי גג-6 מ׳, צדדי - 2.7 מ׳, אחורי – 3 מ׳.

תמהיל יח״ד : מספר יחה״ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחה״ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית – בקומה העליונה בבניין הקיים.

---

[8] בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תירשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ׳.

[9] קו הבניין הקדמי לקומת הגג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.

[10] בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחה״ד בקומת שמתחתיה או יח״ד עצמאיות.

[11] ככל שלא ניתן להוסיף ממ״ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בנין צדי – 1.3 מ׳ ובלבד שקו בניין קדמי וקדמי עילי של הממ״ד יהיו בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מחזית המגרש. שינוי מקווי בניין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ״ד יהווה סטייה ניכרת.

[12] שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.

[13] גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתוכנית זו.

מרפסות:

בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת לכל יח״ד, בשטח של עד 14 מ״ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ״י תוכנית זו (קווי בניין, נסיגות נדרשות).

הערות לטבלת הזכויות:

- ככל שהזכויות המאושרות בתוכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתוכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתוכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתוכנית זו.
- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר עפ״י תוכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בבניה החדשה המוצעת.
- אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תוכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מימוש התוכנית:

- תוקף התוכנית ל – 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התוכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה.
- הועדה המחוזית תדון בתוכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- תוכנית זו תתממש בהדרגה.
- הוראות מעבר עם פקיעת התוכנית: בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התוכנית יקודמו בהתאם לה.
- הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשירותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

7.3 **רישוי:**

מעיון בהיתרי הבנייה הסרוקים באתר הועדה המקומית, לא נמצא על ידי היתר בניה מקורי להקמת המבנה. אולם נמצאו על ידי מספר היתרי בנייה לדירות מגורים בבניין (היתרי הבניה אינן חלים על הנכס הנדון) כדלקמן:

7.3.1 היתר בנייה מס׳ 8598 מיום 16/03/1965 :

מהות הבקשה: גגון של אסבסט מעל מרפסת מטבח.

7.3.2 היתר בנייה מס׳ 242 מיום 11/03/1967 :

מהות הבקשה: תוספת 2 ממ״דים.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין העברת זכויות לאור אישור תוכנית מפורטת ח/619. לשיטתה, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובנייה מחדש וזאת לאור הבינוי הקיים ותוספת זכויות הבנייה המותרות.

לטענת שמאית המשיבה, הזכויות מכח התוכנית הינן זכויות "מעין מוקנות" וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית שהוכנה עבור הועדה המקומית. ההשבחה חושבה בשומת המשיבה במהלך דו שלבי. בהתאם לכך, הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 30% במימוש הנוכחי כאשר היתרה תשולם במועד מתן ההיתר.

8.1.2 שווי מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות. לפיכך, בשומתה הובא בחשבון במצב הקודם שווי של (52 מ"ר * 24,000 ₪/מ"ר) 1,248,000 ₪.

8.1.3 שווי מצב חדש:

להלן חישוב זכויות הבנייה במסלול "הריסה ובניה" ופרוגרמה תכנונית עפ"י שומת המשיבה:

שטח החלקה (במשותף עם חלקה 710)	1,435
תכסית קומה טיפוסית במגבלת קווי הבניין	956
תכסית קומת הקרקע במגבלת קווי הבניין ובינוי בנסיגה	825
תכסית קומת הגג במגבלת קווי הבניין ובינוי בנסיגה	869
שטחי שירות בקומה טיפוסית	12.00%
שטחי שירות בקומת הקרקע	50.00%

קומה	שטח סחיר	מקדם	שטח אקו'
קרקע- שטח שיווק למסחר (50%)	413	1.09	449.625
קומות עליונות- 7 קומות	5,891	1	5891
קומות הגג	1,529	1	1529
מרפסת גג	77	0.3	23.1
סה"כ			7,893

מקדם דחייה: הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם 0.747.

שווי מ"ר מבונה/שווי למסחר: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות. בנוסף הובא בחשבון מקדם שווי של 1.09 למסחר בהשוואה למגורים וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה וחילוץ היתרה לקרקע.

להלן תחשיב ההשבחה במסלול הריסה ובניה מחדש בשומת המשיבה:

השבחה- מסלול הריסה ובנייה	
מצב קודם	
שטח בנוי	52
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,000
שווי מצב קודם	₪ **1,248,000**
מצב חדש	
מהות	**שטח/ שווי/ מקדם**
מ"ר אקו'	7,892
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,000
סיכום ביניים	₪ 86,815,601
חלק יחסי (20/636)	₪ 2,730,050
שווי מצב קודם	₪ 1,248,000
השבחה	₪ 1,482,050
דחייה	0.747
השבחה בדחייה	₪ 1,107,474
חיוב השבחה בממכר- 30% בהתאם להלכת אליק רון	₪ **332,242**

8.2 <u>עמדת המבקשת</u>:

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבנייה הינן זכויות מותנות ולכן, לא חלה השבחה. לעניין זה מפנה לשומת השמאי אלדד חיימי לנכס בגו"ח 6021/851 תת"ח 47.

8.2.1 <u>זכויות הבנייה מוקנות או מותנות?</u>

שמאי המבקשת חולק על עמדת המשיבה ולפיה זכויות הבנייה הינן מעין מוקנות. לשיטתו, זכיות הבנייה מותנות ואין לגביהן וודאות תכנונית וזאת, בין היתר בשל הסיבות המפורטות להלן:

1. במטרת התכנית מצויין כי התוכנית תבוקר באופן מיוחד תוך שמירה על איכות החיים בעיר. לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי זכויות הבנייה אינן מוקנות באופן אוטומטי. לעניין זה צויין על ידו כי בקרבת הנכס אושרה תוכנית ח/מק/215 המתירה זכויות בנייה וודאיות.
2. התכנית הנדונה קובעת הוראות עבור מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות 64 ב' לחוק התכנון והבניה והוראות לחיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בנוסף, התכנית מגדירה מתחמים בהם ניתן לקדם תוכניות פינוי בינוי מפורטות וקובעת מסגרות כלליות לפיה יקודמו התכנית. שמאי המבקש סבור כי הרשות מתייחסת למתחמים הכוללים אפשרות לקידום תכנית מפורטת עם זכויות מותנות ולאו דווקא מוקנות.

לשיטתו, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 א' 3 נקבע כי: *"...זכויות הבנייה קובעות בתוכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחושבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תוכנית מפורטת, **שכן אינן זכויות מוקנות**".*

עוד נטען על ידו כי הרשות המקומית מתירה במתחמים אשר מקודמת תוכנית מפורטת לקבל היתר בנייה על פי זכויות הבנייה הקיימות לפי תוכניות מאושרות (אחרות). דהיינו, לשיטתו זכויות הבנייה אינן מוקנות. לעניין זה מפנה לסעיפים 4.3.2 א'1 ו - 4.3.3.

3. מוסד תכנוני רשאי ליתן היתר בניה או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תוכנית זו, לאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות חניה ועמידת התשתיות הקיימות בתוספת הבנייה המוצעת.

לגישת שמאי המבקשת, לרשות המקומית שיקול דעת נרחב ליתן היתר בניה או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תוכנית זו. לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי קיימת כדאיות עסקית וכלכלית לאישור תוכנית מפורטת חדשה אשר תצמצם את השפעת הרשות המקומית. לעניין זה מפנה למספר שומות מכריעות אשר נערכו ע"י השמאי אלדד חיימי.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המבקשת כי זכויות הבנייה הינן מותנות ולכן, אין לגבות תשלום השבחה בגין העברת הזכויות. ככל ועמדתו לא תתקבל, שמאי המבקשת סבור כי יש לבחון את ההשבחה כדלקמן:

8.2.2 <u>בחינת עליית ערך המקרקעין:</u>

בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין וזאת לאור עמ"נ 18341-09-24 לב ואח' מיום 26/06/2025.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם שווי פוטנציאל מכוח תמ"א 38 וזאת לאור עמ"נ לויתן.

לצורך בחינת ההשבחה, נבחנו על ידי שמאי המבקשת עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות בעלות מאפיינים דומים לנכס הנדון לפי מועד <u>הפקדת</u> התכנית הנדונה. בנוסף, הובא בחשבון התאמה למועד הקובע בהתאם למדד הפורסם בלמ"ס.

בניתוח עסקאות ההשוואה שנערכו טרם <u>הפקדת</u> התוכנית, מתקבל על ידו שווי ממוצע של 45,521 ₪/מ"ר בנוי המתואם למועד הקובע.

בניתוח עסקאות ההשוואה לאחר אישור התוכנית מתקבל על ידו שווי ממוצע של 38,641 ₪/ מ"ר בנוי המתואם למועד הקובע.

לעניין עסקת המכר בנכס הנדון- לשיטת שמאי המבקשת, עסקת המכר בנכס הנדון אינה עומדת בתקן 2 לתקינה השמאי. לפיכך, אינה הובאה בחשבון.

בהתאם לאמור לעיל, נקבע על ידו כי לא חלה השבחה בגין אישורה של התוכנית הנדונה.

8.3 <u>תגובת המשיבה</u>:

לטענת שמאית המשיבה, מועד התגבשות אירוע המס תלוי במאפייניה של כל תכנית, בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מתחמים מסוימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית ובחובת פרסום הבקשה בדומה להקלה וזאת, בהתאם לחוות דעת עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 01/12/2022 .

שמאית המשיבה חולקת על עמדת המבקשת ולפיה זכויות הבנייה עפ"י התוכנית אינן זכויות מוקנות לשיטתה, זכויות הבנייה הינן "מעין מוקנות". לטענת שמאית המשיבה, התוכנית הנדונה הינה לפי סעיף 23 לתמ"א המותנית בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום התנגדויות). לפיכך, אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית.

עוד נטען על ידה זכויות הבנייה הינן מעין מוקנות בהתאם להוראות התכנית כדלקמן:

- לשיטתה מדובר בתכנית בעלת "ברמת מסוימות גובהה" המחלקת את מרחב העיר לקטגוריות שונות מהן נקבעו זכויות הבניה.
- מטרת התכנית הינה לקדם התחדשות עירונית ולכן הטענה כי אין וודאות למימוש זכויות הבנייה מכוח התכנית נוגדת את מטרת התכנית.
- התכנית הנדונה הוכנה מכוח סעיף 64 לחוק התכנון והבניה ולא רק מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בנוסף, מטרת התכנית הינה לקבוע את הוראות לעת פקיעת תמ"א 38.
- התכנית יוצרת שלושה מסלולי התחדשות עירונית המגדילים את אפשרות מימוש זכויות הבנייה.
- מתן היתר הבניה אינו מותנה בפרסום "ידוע הציבור" למעט מקרים חריגים המפורטים בסעיף 6.1 (3) להוראות התכנית.

<u>לעניין מידת הקונקרטיות, רמת הוודאות ומרחב שיקול דעת הוועדה המקומית</u>: לטענת שמאית המשיבה, יוזמת התוכנית הינה הוועדה המקומית אשר מעוניינת בהתחדשות עירונית ולכן, רמת הוודאות לאישורה גבוהה ביותר. לחיזוק עמדתה צירפה חוות דעת מהנדס העיר מיום 30/10/2023 המתייחסת למידת הקונקרטיות של התכנית, מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, תוקף התכנית וכושר הנשיאה העירוני .

<u>לעניין גישת השומה</u>: לטענת שמאית המשיבה, לא ניתן לבדוק את ההשבחה בגישת ההשוואה לאור שונות בין הדירות והבניינים כגון: אפשריות הניצול, מיקום הדירה, חלקים ברכוש המשותף, חניה, מעלית וכו'. בנוסף, לא ניתן לבדוק את שטח המדויק של הדירה ללא בחינת היתרי הבניה. עוד נטען על ידה כי סביר להניח כי עסקאות טרם אישור התכנית מגלמות פוטנציאל לאישור התכנית.

בנוסף, שמאית המשיבה מפנה לשומות השמאית מאור ובין היתר לשומה לנכס בגו"ח 7127/65 ובה נבחנה תרומתה של תוכנית ח/619 לשווי שוק באמצעות סקר מחירים המבוסס על היתרי בנייה. בשומתה נקבע כי קיימת מגמת שוק המבטאת את תרומת התכנית אולם, יש לבחון את ההשבחה בגישת התועלת.

לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה כי יש לבחון את ההשבחה בגישת התועלת.

<u>לעניין תמ"א 38 במצב הקודם</u>: שמאית המשיבה חולקת על עמדת המבקשת ולפיה יש להביא במצב הקודם זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 וזאת, בהתאם לפסיקות שונות. ככל והח"מ אינו מקבל את עמדת המשיבה הרי

שיש להביא בחשבון את מועד סיום תוקפה של תמ"א 38 וקיצור הליכי הרישוי.

8.4 סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	המשיבה	המבקשת
ח/619	14/01/2023	₪ 333,242	לא חלה השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב חנקין 115, חולון.
5. המועד הקובע הינו 14/01/2023.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב המשפטי.
3. המועד הקובע.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>לעניין מהות הזכויות/ההשבחה:</u>

לגישת שמאית המשיבה, הזכויות מכוח התוכנית הינן זכויות "מעין מוקנות" ויש לערוך את חישוב ההשבחה תוך יישום העקרונות שהותוו בהלכת אליק רון.

בשומת המבקשת נקבע כי זכויות הבנייה מותנות וזאת, לאור שיקולה הנרחב של הוועדה המקומית. לפיכך, לשיטתו לא חלה השבחה. לחלופין, בשומתו נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת עליית ערך המקרקעין ולפיה נקבע כי לא חלה השבחה.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית ח/619 הינה תוכנית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. התוכנית תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה.

בהתאם לסעיף 1.4 להוראות התוכנית בנוגע ל'זיהוי וסיווג התוכנית היתרים או הרשאות' נקבע כי מדובר ב"תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות".

התוכנית מסווגת באופן מפורט את מגרשי המגורים בתחומה למספר מתחמים שונים באמצעות נספח מתחמי תכנון, כאשר לכל סוג מתחם מוגדרות זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם למאפייניו ולכן, קיימת וודאות וקונקרטיות בנוגע לזכויות הבניה. יצויין כי, התוכנית אינה מחייבת פרסום לפי סעיף 149 למעט במקרים מסוימים המפורטים בהוראות התוכנית.

יחד עם זאת, הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה להיתר לאחר ששקלה את תנאי המגרש, המקום והסביבה ולאחר שניתן פתרון חניה ועמידה בתשתיות הקיימות. בנוסף, לוועדה המקומית סמכות לסרב למתן היתר משיקולים בין היתר תכנוניים, הנדסיים, חברתיים וזאת, כמפורט בהוראות התוכנית.

לעניין תמ"א 38 יצויין כי, סוגיה זו נדונה באופן כללי במספר עררים שונים ובאופן ספציפי יותר בנוגע לתוכנית תא/3616/א' **בערר תא/8291/1118 + 8290 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** (להלן: "ערר לויתן"). העררים נדונו ביחד עם 8 עררים נוספים במאוחד. מדובר בעררים כנגד שומות המשיבה בגינם טרם מונה שמאי מכריע. ההחלטה נתקבלה ביום 18/08/2022 בדעת רוב כאשר להחלטה צורפה דעת מיעוט.

בהחלטת ועדת הערר נקבע בס' ג.2., בין היתר, כדלקמן: ***"הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.,,, סעיף 19(ב)(10) הנ"ל, חל כקבוע בו, בעניין "השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים". דהיינו המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תוכנית מכוחה, לאירוע מימוש שעניינו בקבלת היתר בניה, בתנאים הקבועים בהוראת הפטור."***

עוד נקבע בהחלטה, כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ולכן, ובטרם התגבשו זכויות הבניה אין הצדקה לחייב בגינן בהיטל השבחה. לעומת זאת, התוכנית המשביחה בנשוא הערר הינה תוכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

*"סוף דבר בהקשר זה - התוכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתוכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, **הרי שהתוכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."* **(ד.ש.).**

ביום 08/01/2024 התקבלה **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** הדנה בין היתר בסוגייה האם זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 הינן מוקנות או מותנות. להלן התייחסות לעניין הנדון כדלקמן:

"בהחלטת ועדת הערר נקבע כי יש לערוך אבחנה בין זכויות מכוחה של תמ"א 38 שהינן זכויות מותנות, שההשבחה לפיה מתגבשת עם הוצאת היתר בניה, לבין הזכויות מכוח תוכנית רובע 3 שהינן זכויות מוקנות וקונקרטיות, ובשל כך ההשבחה מתגבשת עם אישורה.

בדיון עצמו לא חלק המערער על כך כי הזכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות (עמ' 2 לפרוטוקול, ש' 24-25). עם זאת ועל מנת שהנייר לא יימצא חסר, אתייחס לסוגיה זו.

*כאמור, **נקבע בפסיקת בית המשפט העליון כי תוכנית תיחשב כתוכנית מפורטת ולפיכך יש לגבות היטל השבחה בעטיה, כאשר היא מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה וכוללת, כתנאי למתן ההיתר, את הפרטים שבסעיף 145 (ז) לחוק התכנון והבניה**. שמה הרשמי של התוכנית אינו הגורם הקובע אם מדובר בתוכנית מפורטת, אלא יש לבחון את מידת הפירוט בה..."* **(ד.ש.).**

במקרה הנדון, התוכנית הינה קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה זכויות הבנייה "מעין מוקנות". בנוסף, מפנה לחוו"ד מהנדס העיר מיום 30/10/2023 ולפיו נקבע בין היתר כי מדובר ב: *"תוכנית העונה באופן מובהק להגדרה של משרד המשפטים לתוכנית המקנה זכויות מעין – מוקנות".*

יצויין כי, קביעה זהה נתקבלה במספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר כדלקמן:

תאריך שומה	שמאי/ת	כתובת	גו"ח
01/05/2024	ארז כהן	שער ציון 21	7344/85/15
29/02/2024	אורית גלן	בן יהודה 3	7168/109
12/03/2024	אורית גלן	פבריגט אנריקן 16	6021/422/1
27/05/2024	דוד דדון	אילת 92	7127/64/8
27/05/2024	דוד דדון	מקס וג'סי כהן 6	
01/05/2024	ארז כהן	ארלוזורוב 8	7170/40/5
16/04/2024	יעקב הלוי	הארז 10	6021/1023/1

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה.

<u>לסיכום</u>, לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו בגין אישורה של תוכנית ח/619 כמפורט להלן. יחד עם זאת, בקביעת השווי במצב הקודם יובאו בחשבון דירות עם פוטנציאל כללי למימוש עפ"י תמ"א 38.

10.2 <u>לעניין גישת השומה ושיעור ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם המפצל את היטל ההשבחה באופן דו שלבי בין המוכר, לבין הקונה במועד הוצאת ההיתר. בשומתה, הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 30% במימוש הנוכחי והיתרה לגישתה תשולם במתן ההיתר.

בשומת המבקש נבחנה על ידו ההשבחה באמצעות עסקאות השוואה לפני הפקדת התוכנית ולאחר אישורה וזאת, בהתאמה למועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:

בשל העדר הוודאות ובשל הצורך בקביעת מספר הנחות יסוד, הרי שחלוקת ההשבחה בין שני מועדי המימוש יוצרת מורכבות בחלוקת ההיטל, בשיעורו ובמחלוקת שבין 2 צדדי ההסכם כאשר למעשה, הרוכש כלל אינו צד להליך הנוכחי. אני סבור כי קביעת שיעור חלקי במועד העברת הזכויות קשה להוכחה, מוטל בספק ומהווה מכשול ביישומו העתידי. זאת ועוד, לכל נכס משתנים קניינים/תכנוניים ומאפיינים שונים ולכן גישת התועלת חשופה לעיוותים ואינה בהכרח מייצגת את שווי הנכס בשלמותו.

סוגייה זו נדונה לאחרונה בעמ"נ מס' **18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב מיום 26/06/2025** בה נקבע כדלקמן:

"כיום אין עוד מחלוקת, כי הבסיס הרעיוני לגביית היטל ההשבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, ובעיקרון על פיו, כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הציבור.

...המשמעות של רעיון זה הינה, כי רק התעשרות אשר נובעת מהאקט התכנוני תחויב בהיטל השבחה.

מעיקרון זה נולדה דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים מגלם את ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני.

דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם מבוסס היטל ההשבחה. הראשון, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר ההיטל תשקף את ההתעשרות. השני, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה ממנה ייגזר היטל ההשבחה היא אכן השבחה שהינה תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים.

*ראוי לציין, **כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. אולם, דרך זו, עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על שווי יתרת המקרקעין, ומכאן דרך זו תהיה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על שווי המקרקעין מלבד שווי התוספת עצמה. (ד.ש.א.כ).***

...השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה." (ד.ש.א.כ).

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי גישת הבכורה לבחינת ההשבחה הינה גישת ההשוואה הישירה. שכן, בבחינת ההשבחה באמצעות גישת ההשוואה תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה.

לפיכך, במקרה הנדון, חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה בשני מצבי התכנון. בהתאם לכך, שווי הנכס במצב הקודם ייקבע עפ״י נתוני השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן במועד שקדם להפקדת תוכנית ח/619 וזאת, לצורך נטרול הפוטנציאל הגלום בתוכנית. במצב החדש ייקבע השווי בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו לאחר אישור התוכנית וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה באמצעות ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים, לפני הפקדת התוכנית ולאחר אישורה וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

10.3 <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה סחיר. בנוסף, הובא בחשבון מקדם 1.09 לשטחי מסחר בקומת הקרקע ומקדם 0.3 למרפסות הגג. השווי נקבע עפ״י עסקאות השוואה לדירות ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת נקבע שווי של 45,521 ₪/מ״ר בנוי במצב הקודם ושווי של 38,641 ₪/מ״ר בנוי במצב החדש וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים והתאמה למועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה באמצעות ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים, לפני ואחרי אישור התוכנית וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

השווי במצב החדש ייקבע בהתאם לעסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים שבוצעו לאחר המועד הקובע, המשקפות בהכרח ובאופן מיטבי את השפעת התוכנית הנדונה.

השווי במצב הקודם ייקבע עפ״י עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התוכנית (31/08/2021) וזאת, לצורך נטרול השפעתה של התוכנית המשביחה, בכפוף להתאמה למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז מרכז של הלמ״ס וכן, בהתאם לסקר השתנות מחירי דירות בחולון שנערך ע״י משרד דנוס להט ושות׳ שמאי מקרקעין בע״מ[14]. בשומה זו, נבחן שווי הנכס במצב קודם בהתחשב בפוטנציאל כללי בלבד לניצול זכויות מכוח תמ״א 38 וזאת, בהתאם לפסיקה בעניין ׳לויתן׳.

<u>לעניין עסקאות ההשוואה</u>: במקרה הנדון אותרו על ידי היתרי בנייה סרוקים <u>לחלק</u> מהעסקאות הנ״ל. לאור העובדה כי קיים חוסר בנתונים לעניין שטח הדירה ברוטו עבור חלק מהעסקאות, הרי שבשומה זו נבחנה ההשבחה בהתאם לשטח הרשום המדווח בעסקאות ושטח הדירה הרשום בנכס הנדון. יודגש, כי הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים ככל הניתן לרבות בנייני מגורים ותיקים אשר אינם כוללים מעלית. לאור השונות בשטחי הבנייה, בשומה זו נבחן שווי ממוצע למ״ר בנוי.

עוד יצויין כי במצב החדש הובאו בחשבון עסקאות השוואה לנכסים הממוקמים במגרשים ביעוד ׳**רחובות ראשיים עם חזית פעילה**׳ ושטחם מעל 1,200 מ״ר, הכוללים זכויות בנייה הזהות לנכס הנדון.

<u>לעניין עסקת מכר בנכס הנדון</u>: בנכס הנדון עסקת מכר מיום 11/06/2025. במקרה הנדון עסקת המכר נערכה יותר משנתיים לאחר המועד הקובע ולכן בהתאם לתקן 2 לתקינה השמאית הרי שהעסקה הזו לא הובאה בחשבון.

[14] יו״ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל בדימוס.

<u>לעניין עסקאות המכר המצוינות בשומת המבקשת</u>: בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם בין היתר עסקאות מכר לדירות מגורים אשר נמכרו בשנים 2020-2021 בשטח רשום של כ- 40 מ״ר אשר ממוקמות בחלקות סמוכות (284-294 בגוש הנדון) בתמורה ל- 1,300,000 ₪ - 1,700,000 ₪.

טווח המחירים של העסקאות הנ״ל הינו כ- 30%, אשר אינו מהווה טווח סביר.

כ״כ, בבדיקה שנערכה על ידי נמצאה עסקת השוואה בחלקות הנ״ל מיום 08/05/2023 לדירת מגורים בשטח רשום של כ- 40 מ״ר אשר נמכרה בתמורה ל- 1,360,000 ₪.

לאור השונות הגבוה בין עסקאות ההשוואה ולאור היעדר פרטים, לא הובאו בחשבון במצב הקודם עסקאות ההשוואה הנ״ל.

<u>שווי מצב קודם</u>:

לצורך בחינת השווי אותרו על ידי עסקאות לדירות מגורים דומות, ללא מעלית וחניה בדומה למבנה הנדון.

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה – מצב קודם</u>:

תאריך	גו״ח	כתובת	תמורה	שטח רשום	קומה	מ״ר בנוי לפני הצמדות	הצמדה למדד- הלמ״ס	הצמדה למדד- דנוס
16/08/2021	7170/162/14	חנקין 61	1,590,000	59	2	26,949	36,193	35,654
22/11/2020	6021/548/7	חנקין 89	1,570,000	56	2	28,036	38,185	37,288
07/07/2020	6021/548/19	חנקין 89	1,525,000	56	4	27,232	37,744	37,008

עפ״י הנתונים הנ״ל ובהתאמה למועד הקובע בהתאם לממוצע המדדים, מתקבל בממוצע שווי של כ- 37,000 ₪/מ״ר בנוי נטו במעוגל.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>להלן עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה</u>:

תאריך	גו״ח	כתובת	תמורה	שטח רשום	קומה	מ״ר בנוי לפני הצמדה	תמורה בהצמדה למדד - הלמ״ס	תמורה בהצמדה למדד- דנוס
20/12/2023	6021/851/14	ההסתדרות 96	1,429,998	35	1	40,857	41,919	45,270
08/05/2023	6021/286/11	חנקין 104	1,360,000	40	1	34,000	33,531	35,224
30/04/2023	7170/162/6	חנקין 59	1,690,000	46	2	36,739	36,232	38,062
20/03/2023	6021/526/3	חנקין 115	1,440,000	38	3	37,895	37,445	37,895

עפ״י הנתונים הנ״ל ובהתאמה למועד הקובע בהתאם לממוצע המדדים, מתקבל בממוצע שווי של כ- 38,200 ₪/מ״ר בנוי נטו במעוגל.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבלת השבחה של 1,200 ₪/מ״ר בנוי רשום.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

השבחה	
שווי מ״ר מצב חדש	₪ 38,200
שווי מ״ר מצב קודם	₪ 37,000
השבחה למ״ר	₪ 1,200
שטח הנכס - רשום	38.9 מ״ר
השבחה במעוגל	**₪ 46,680**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור תוכנית ח/619 (505-0464347) הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תוכנית ח/619	14/01/2023	₪ 46,680	₪ 23,340

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה