בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 10.11.2025
מס' מינוי: 1442-2025
מספרנו: 1314

לכבוד המבקשת,
ה"ה דרורה חבושה
המיוצגת ע"י מר יהודה חי דוד, שמאי מקרקעין
במייל: yehuda@y-d.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חולון
המיוצגת ע"י גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
במייל: Galit@atsil.co.il

השומה המכריעה בוטלה בהחלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מיום 3/5/2026

שומה מכרעת - גוש 6997 חלקה 108, תת חלקה 8

רחוב החצב 4, חולון

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 02.07.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בנין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 05.05.2025 שנערכה ע"י השמאית גלית אציל, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 29.09.2025.

2.2. שומת המבקשת הגב' דרורה חבושה, מיום 15.07.2025, שנערכה ע"י השמאי יהודה חי דוד.

2.3. בתאריך 22.10.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.10.2025.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
ח/מק/208	23.06.2023

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6997
חלקה	108
שטח רשום של החלקה	1,911 מ"ר
תת חלקה	8
כתובת הנכס	רחוב החצב 4, חולון
תיאור הנכס	דירה בקומה שניה בשטח רשום של 50.5 מ"ר בבניין בן 2 קומות
חלק ברכוש משותף	1/12

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים בן 2 קומות, 3 כניסות, בנוי על הקרקע, סה"כ 12 יח"ד, בנוי על חלקה 108 בגוש 6997, רחוב החצב 4, בעיר חולון.

6.2. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 2-4 קומות ובניה רוויה בבנייני מגורים עד 9 קומות, שכונת "תל גיבורים".

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. רחוב החצב מסתעף דרומה מרחוב האצל, מהווה סמטה להולכי רגל ללא תנועת רכבים, מובילה ל-3 מבנים בני 2 קומות, הבניין מושא השומה מהווה את הבניין האמצעי, מעברו המערבי של רחוב החצב.

6.4. חלקה 108 בשטח רשום של 1,911 מ"ר, צורתה מלבן במידות של כ-60 מ' על 32 מ', פונה בחזית מזרחית ומערבית לגינות ציבוריות,

6.5. חלקה 108 כלולה במתחם להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בתכנית ח/מק/208, חלה על חלקות 107-109, 225-229 בגוש 6997, ממוקמת בחלקו הצפוני של רחוב התותחנים ומדרום לרחוב אצ"ל.

חלקת מושא השומה כלולה במתחם ה"חצב", הכולל את חלקות 107-109 בגוש 6997, בכל חלקה מבנה רכבת וותיק בן 2 קומות, 12 יח"ד בכל בניין.

6.6. החלקה, כאמור, מבונה במבנה מגורים וותיק בו 3 כניסות, בכל כניסה 2 דירות בקומה, 4 בכניסה, בנוי ב-2 קומות על הקרקע, סה"כ 12 יח"ד, הגג רעפים, ללא מעלית.

6.7. מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השניה, כניסה ראשונה (בחלק המזרחי של הבניין), שטחה עפ"י נסח רישום מקרקעין 50.5 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/12 חלקים.

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. תכנית ח'/1, פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1958 (י.פ 596)

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים א'2.

זכויות הבניה בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, עפ"י תכנית מפורטת.

7.2. תכנית 3/40/20, תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, אושרה בתאריך 19.11.1972.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

אזור: מגורים ב-2 קומות.

7.3. תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ 2829)

התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

7.4. תיקון מס' 4/ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 15.07.1986 (י.פ 3358)

הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו ובגובה פנימי של 2.5 מ', לכל דירה עליונה בתנאים.

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.5. תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 30.07.1989 (י.פ 3683)

באזורי מגורים ב' ג' ד' ומיוחד, מותר להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לחילופין מותר להקים מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.6. תכנית ח/394 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.1991 (י.פ 3848)

מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזורי מגורים מיוחדים: א, ב, ג, ד ושינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

שינוי ייעוד קרקע עפ"י אזורים.

שיפור הדיור ע"י תוספת בניה ללא תוספות יח"ד.

סגירת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.

קביעת שטחים לבניינים ציבוריים.

קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת הוראות בניה באזורים שונים.

<u>מתחם החצב: טיפוס בניין A (מגורים א' מיוחד) הכולל 3 מבנים – נכס מושא השומה</u>

מספר יח"ד לכל בניין: 12

מספר קומות: 2 + גג

שטחים:

ק"ק קיים (לדירה)- 61.92 מ"ר, תוספת (לדירה)- 34.0 מ"ר. סה"כ 95.92 מ"ר.

ק"ק קיצונית - תוספת 14.0 מ"ר, סה"כ - 110 מ"ר.

קומה א'- קיים (לדירה) - 61.92 מ"ר, קומה ב' (תוספת לקומה א') - 38.40 מ"ר.

סה"כ שטח דירה בקומת קרקע- 99.96 מ"ר.

סה"כ שטח דירה בקומה א'- 108.96 מ"ר.

סה"כ שטח דירה קיצונית בקומת קרקע - 109.96 מ"ר.

הערה: התוכנית מאפשרת להצמיד חצר אחורית לדירות בקומת הקרקע.

<u>מתחם תותחנים: טיפוס בניין T (מגורים ג') הכולל 5 מבנים</u>

מספר יח"ד לכל בניין: 18

מספר קומות: 3+גג

חישוב השטחים וההרחבות הניתנות מתוך התכנית:

שטח תוספת ק.א (קרקע) - 132 מ"ר.

שטח תוספת ק.ב - 132 מ"ר.

שטח תוספת ק.ג - 0 מ"ר.

שטח תוספת על הגג - 273 מ"ר.

סה"כ שטחי תוספת - 537 מ"ר.

שטח קיים - 36.25 * 9.0 * 3= 979 מ"ר.

סה"כ קיים + תוספות = 1516 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.7. תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 13.10.1994 (י.פ 4252)

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ- 23 מ"ר.

7.8. תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 17.05.1998 (י.פ 4644)

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש, מותר שטח לאחסנה בבתים משותפים בשטח מרבי של 10 מ"ר ליח"ד.

בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה, עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום, ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף, בגובה 2.4 מ'.

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

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

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

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באפשרויות הבאות:

סגירה ומילוי קומה מפולשת.

הקמת קומה נוספת למבנה.

תכניות בניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת. הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין, הקמת אגף נוסף בתנאים.

תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן ע"פ החוק.

7.10. תיקון מס' 23 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 26.06.2008 (י.פ 5824)

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רשום המקרקעין, או בגג המשותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.

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

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד, גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ', הנסיגה מקו בניין קדמי 2 מ', 1.4 לצדדים ולאחור. תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין או לפי שטח הדירה.

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

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

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מטרות התכנית: קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

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

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

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

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

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

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

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה, קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

7.15. תכנית ח/619 - 505-0464347, פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.12.2022 (י.פ 10999).

תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
- הגדרת מתחמים לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית לקידום תכניות.
- התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון.

<u>תחולת התכנית:</u>

תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית במתחם העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 לחוק התו"ב. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות עפ"י 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 הבניה ניתן עד 18.05.2005.
- התכנית אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה עפ"י תכנית מאושרת.
- התכנית חלה גם על בניני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- על אף האמור, תאפשר תוספת זכויות מכוח התכנית, במסלול הריסה ובניה בלבד בתנאים הבאים:
  1. בקטגוריות רחובות ראשיים, בכל המגרשים בייעוד מגורים.
  2. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י התכנית.
  3. מבנה רביעייה - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה בהיתר ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.
- על התכנית יחול כל האמור בהוראות תמ"א/38 א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11,12,13,14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
- זכויות הבניה מכוח התכנית אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.
- התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחבי העיר:

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש:</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים A,B,C,D בתנאים:

- זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו עפ"י מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מהמעטפת- בטלים.
- מעטפת הבניין- קווי הבניין כמפורט בטבלה 5, גובה בניה- 6 עד 10 קומות.
- תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, עפ"י הוראות התכנית.
- תמהיל וגודל הדירות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ח להוראות התכנית

<u>בהיתר לחיזוק ותוספות:</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים A,B,C,D בתנאים:

- תותר הרחבת דירה קיימת בשטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד קיימת.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
- תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית.
- יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
- תמהיל וגודל הדירות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ח להוראות התכנית

<u>תמהיל יחידות הדיור</u>

- בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:
- 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר.
- 40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ"ר.
- 20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.
- שטח יחידת דיור חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר.
- בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

<u>בניה בקומת הקרקע</u>

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).

סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות, עפ"י קונטור קומה טיפוסית מורחבת, בתנאים שבתכנית.

<u>מרפסות</u>

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>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 הבניין 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.

<u>מושא השומה:</u>

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת מושא השומה מסווגת באזור עירוני מעורב, תא מספר 42, בשטח המיועד להכנת תכנית מפורטת.

תנאי למתן היתר הינו הכנת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי. גודל יח"ד מינ' יהיה 45 מ"ר (שטח כולל). מספר הקומות, זכויות הבניה ותמהיל השימושים יקבעו בתכנית מפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון.

ייעודי קרקע ושימושים: הגדרת "מתחמים להכנת תכניות מפורטות" בתקנון הינה אזורים המיועדים להגשת תכנית מפורטת לפיתוח עירוני אינטנסיבי, מעורב שימושים. במוקדם אלה מוגבלות הזכויות בהיתר בניה מכח תכנית זו.

שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, בריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות.

7.16. תכנית ח/מק/208 - 505-0867267, פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.06.2023 (י.פ 11401).

התוכנית מחולקת לשני מתחמים – במתחם המזרחי ברחוב החצב ישנן 36 יחידות דיור במצב הקיים ב- 3 מבני גן - גג. במתחם המערבי ברחוב התותחנים ישנן 90 יחידות דיור במצב הקיים ב-5 מבני שיכון.

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי-בינוי" הכוללת הנחיות להריסתם של שמונת המבנים הקיימים והקמתם של מבנים חדשים בצורת בלוק היקפי פתוח אשר במרכזו שצ"פ קיים שהתכנון מרחיב ומפתח. הבלוק מתחבר לרשת ההליכה השכונתית בצירי צפון-דרום ומזרח-מערב ויוצר מגוון מרחבי ציבור פתוחים בתוכו, בעלי מאפיינים פיזיים ונופיים שונים ושימושים מגוונים.

מטרת התוכנית - התחדשות עירונית במתחם החצב והתותחנים במתכונת "פינוי בינוי". התוכנית כוללת הוראות להקמתם של מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יח"ד. התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים ויצירת מרחב הליכתי איכותי. התכנית מציעה בינוי מורכב ומעורב שימושים הכולל בנייה מרקמית ומגדלית סביב מרחב ציבורי מגוון בלב בלוק המגורים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. ביטול דרך קיימת, פריצת דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
3. קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דיור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
4. קביעת זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
5. סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
7. קביעת הנחיות מיוחדות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
11. סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, או/ו העתקה.
12. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

<u>מגורים ד':</u>

1. מגורים.
2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים, מחסנים, לובי כניסה וכו'.
3. שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי אשפה וכו'.
4. מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בשטחי הגגות. .
5. משרדים.

במפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) יותרו בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל השימושים הבאים: מסחר חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>בינוי:</u>

1 הבינוי בתא שטח 101 יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל שלוש קומות מסד משותפות, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9, כשהבניין הצפוני גבוה מהבניין הדרומי.

2 המרווח בין הבניינים התחומים בקווי בניין עיליים בתא שטח 101, במקום הקרוב ביותר, לא יפחת מ- 14 מ'.

3 גובה ומניין הקומות של הבניין הצפוני בתא שטח 101 יהיה בהתאם לטבלה 5 הבניין הדרומי בתא שטח זה יוגבל ל-20 קומות לכל היותר, ול-76 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

4 הבינוי בחלקו הצפוני של תא שטח 102 יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל שתי קומות מסד משותפות בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 כשהבניין המערבי גבוה מהבניין המזרחי.

5 המרווח בין הבניינים הצפוניים בתא שטח 102 התחומים בקווי בניין עיליים, במקום הקרוב ביותר לא יפחת מ-9 מ'.

6 חלקו הדרום מזרחי של תא שטח 102 התחום בקו בניין נפרד יבנה כמבנה עצמאי המופרד מעל פני הקרקע מהבינוי בחלקו הצפוני של תא השטח.

7 גובה ומניין הקומות של הבניין המערבי בתא שטח 102 יהיה בהתאם לטבלה 5 (16 קומות)

8 שני הבניינים המזרחיים בתא שטח 102 יוגבלו ל-8 קומות לכל היותר, ול-33 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

9 מניין הקומות וגבהי הבינוי כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג, וכן מתקנים טכניים.

10 קומות המסד כמפורט לעיל יבנו בהתאם לאמור בסעיף 1.9 וביחס לקו הבניין הרגיל, החל מהקומה הרביעית בתא שטח 101 והקומה השלישית בתא שטח 102 הבינוי המוצע יתייחס לקו הבניין העילי כמסומן בתשריט ולא יוכל לחרוג ממנו.

11 קומות המסד יוקמו כמבנה אחד רציף והמשכי היוצר דופן רחוב רציפה לרחובות המקיפים את תא השטח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12 בתא שטח 101 ישמשו שתי קומות המסד שמעל קומת הקרקע לתעסוקה. ככל ושיקולים סביבתיים יאפשרו קיום שימושים רגישים ובהם מגורים בקומות אלו או בחלקים מהן, יוכלו קומות המסד לשמש למגורים ו/או תעסוקה.

13 תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים.

14 שטח הגג של קומות המסד ישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת שטח זה לשימוש פרטי של אחת מהדירות בבניין.

15 לא יתאפשרו מתקנים טכניים בשטח קומות הגג של קומות המסד אלא באישורו של אדריכל העיר או מי מטעמו ולאחר ששוכנע בצורך במתקנים אלו במיקום זה, ושננקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת לצמצם את הפרעתם של מתקנים אלו ליחידות המגורים הסמוכות או לשטח הגג המשותף.

16 בקומה הראשונה מעל קומות המסד, בדופן הפונה לגג המשותף המוזכר בסעיף לעיל, יוקמו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר בכל אחד מהבניינים שמשני צידי הגג המשותף. כמו כן, יישמר מעבר חופשי מהמבואה הקומתית לשטח הגג.

17 דירות גן יותרו בהתאם לתנאים הבאים בלבד:

א. דירות גן יותרו במבנים שבחלקו הצפוני של תא שטח 102 בלבד.

ב. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב.

ג. הגינות של דירות הגן בתא שטח 102 יכללו בתוך השטח התחום על ידי קווי הבניין. תתאפשר גמישות במיקום דירות הגן בהתאם לגמישות המוצעת לשטחים בזיקות הנאה המפורטת להלן.

ד. לא יותרו דירות גן במקומות המסומנים בחזית מסחרית.

ה. הכניסה לדירות גן תתאפשר רק דרך המבואה המשותפת.

<u>הנחיות מיוחדות</u>

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב':

1. השטח בתא שטח 102 שמצפון לתא שטח 301 המסומן ב-"הנחיות מיוחדות ב" יפותח ככיכר ציבורית לרווחת הציבור הרחב.
2. הכיכר הציבורית תפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף למרחב הציבורי הסמוך ללא חסימות וגדרות כלפי תאי שטח 301 ו-302.
3. בין שטחי דירות הגן אשר בחזית הדרומית של הבניין בתא שטח 102, לבין שטח הכיכר הציבורית והשצ"פ תתאפשר רצועת גינון לצורך גידור גינות דירות הגן. הגידור יהיה באופן אחיד, בגדרות חיות או על פי הנחיות מרחביות יעודיות לנושא זה, על מנת לייצר דופן אסתטית ואחידה למרחב הציבורי.
4. למסחר הסמוך לכיכר הציבורית יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות, תוך שמירה על מעבר ברוחב נאות לכלל הציבור.
5. תותר הקמת אמצעי הצללה. יש לתת עדיפות להצללה טבעית מעצים.

<u>מסחר:</u>

1 בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם.

6. גובה קומת הקרקע של השימושים המסחריים לא יפחת מ5- מ' נטו בין רצפה לתקרת בטון.
7. תותר הקמת קומת גלריה לשימוש המסחר בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.
8. לפחות 50% משטח החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח ישמש לשימושים מסחריים.
9. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הסמוך.
10. תתאפשר הצמדת שטחי אחסון תת קרקעיים כשטחי שירות למסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התוכנית קובעת תנאים בהליך רישוי ותנאים להיתר בניה, ביניהם:

1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח.
2. העמדת מבנים.
3. עיצוב מבנים.
4. תכנון פיתוח ונוף.
5. פתרון למרתפים.
6. תכנון בין השטח הפרטי לציבורי.

כמו כן התכנית קובעת הוראות בין היתר בנושא פיתוח, תנועה, הנחיות מיוחדות, חניה, זיקת הנאה, שמירה על עצים בוגרים, קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה, ניהול מי נגר, איחוד וחלוקה, גובה מבנים ובטיחות טיסה, שלביות ביצוע ועוד.

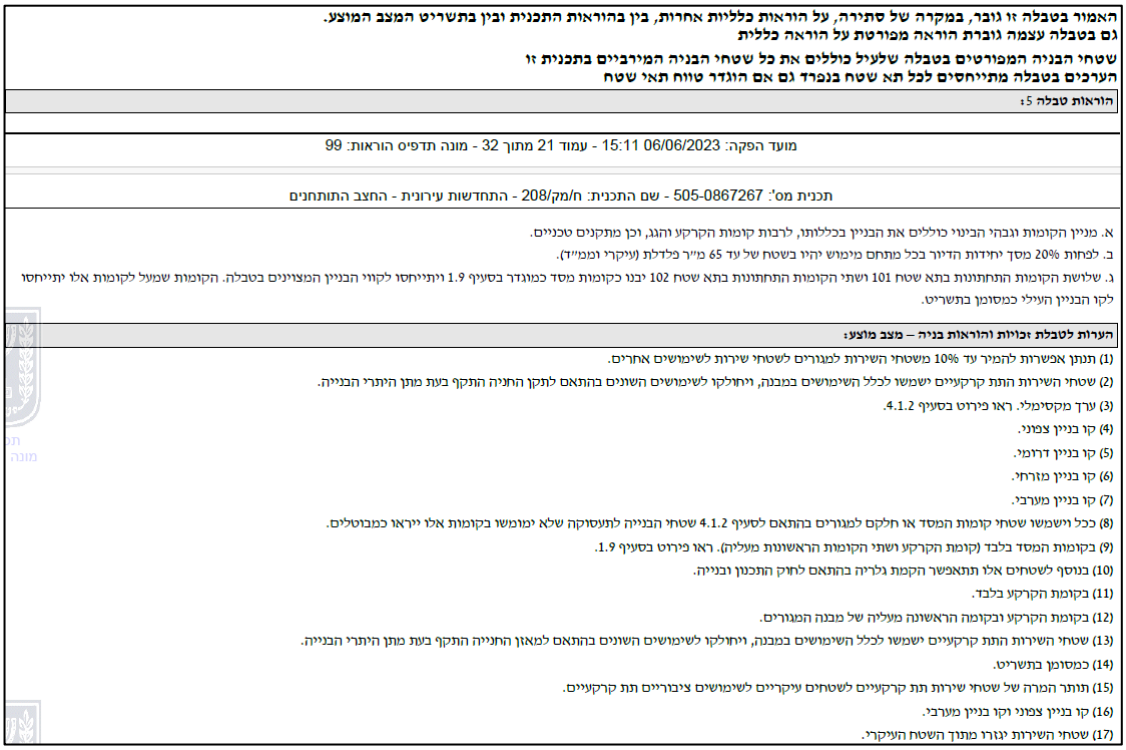
טבלת זכויות בתכנית:

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתוכנית, לחלקות 107-109 הוקצה מגרש 102 בשלמות, לחלקות 225-229 הוקצה מגרש 101 בשלמות.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים ד'	101	3922	22950	(1) 9180		(2) 13300	(3) 100	258	(3) 27	4	5 (4)	5 (5)	2 (6)	8 (7)		3096
מגורים ד'	תעסוקה	101		(8) 2750	750					(9)							
מגורים ד'	מסחר	101		(10) 950	(10) 250					(11)							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		320	80					(12) 2							
מגורים ד'	מגורים ד'	102	4749	12560	(1) 5325		(13) 7700	(3) 61	156	(3) 16	2	5 (5)	5 (4)	(14)	5 (6)		1872
מגורים ד'	מסחר	102		(10) 720	(10) 180					(11)							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102		210	50					(11)							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1072	3000	1000		(15) 1700	24		6	2	3 (7)	0 (6)	0 (4)	5 (5)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	2694	4800	1600		(15) 3200	32		8	2	0	4	8	5		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	1132	2040	680		(15) 2200	32		8	2	0	0	0	5 (16)		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	302	3118	200	(17)			6		1							

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מועד הפקה: 06/06/2023 15:11 - עמוד 21 מתוך 32 - מונה תדפיס הוראות: 99

תכנית מס': 505-0867267 - שם התכנית: ח/מק/208 - התחדשות עירונית - החצב התותחנים

א. מניין הקומות וגובהי הבינוי כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג, וכן מתקנים טכניים.
ב. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מתחם מימוש יהיו בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי ומ"ד).
ג. שלושת הקומות התחתונות בתא שטח 101 ושתי הקומות התחתונות בתא שטח 102 יבנו כקומות מסד כמוגדר בסעיף 1.9 ויתייחסו לקווי הבניין המצוינים בטבלה. הקומות שמעל לקומות אלו יתייחסו לקו הבניין העיילי כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתנן אפשרות להמיר עד 10% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לשימושים אחרים.
(2) שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה, ויחולקו לשימושים השונים בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
(3) ערך מקסימלי. ראו פירוט בסעיף 4.1.2.
(4) קו בניין צפוני.
(5) קו בניין דרומי.
(6) קו בניין מזרחי.
(7) קו בניין מערבי.
(8) ככל וישמשו שטחי קומות המסד או חלקם למגורים בהתאם לסעיף 4.1.2 שטחי הבנייה לתעסוקה שלא ימומשו בקומות אלו יוראו כמבוטלים.
(9) בקומות המסד בלבד (קומת הקרקע ושתי הקומות הראשונות מעליה). ראו פירוט בסעיף 1.9.
(10) בנוסף לשטחים אלו תתאפשר הקמת גלריה בהתאם לחוק התכנון ובנייה.
(11) בקומת הקרקע בלבד.
(12) בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מעליה של מבנה המגורים.
(13) שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה, ויחולקו לשימושים השונים בהתאם למאזן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
(14) כמסומן בתשריט.
(15) תותר המרה של שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים לשימושים ציבוריים תת קרקעיים.
(16) קו בניין צפוני וקו בניין מערבי.
(17) שטחי השירות יגזרו מתוך השטח העיקרי.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית חולון לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין מושא השומה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

מהעתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים (אינטרנטי) מיום 29.06.2025 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6997
חלקה: 108
שטח החלקה: 1,911 מ"ר
תת חלקה: 8
תיאור: דירה בקומה שניה בשטח 50.5 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/12
בעלות: בעלים שונים ביניהם חבושה דרורה, החלק בנכס 3/12

הדירה מושא השומה נמכרה בתארך 17.12.2024 תמורת 1,970,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות	ההשבחה שומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית ח/מק/208	השבחה בשלמות 1,253,422 ₪	השבחה בשלמות 231,300 ₪

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

תכנית ח/מק/208 - 505-0867267:

<u>שמאית המשיבה:</u>

מושא השומה מהווה את תת חלקה 8, בגו"ח 6997/108, דירה בקומה השנייה, בשטח רשום של - 50.50 מ"ר, שטח בנוי של תת החלקה עפ"י היתר בניה כ- 67 מ"ר.

<u>גורמים ושיקולים:</u>

- תכנית ח/619 - מהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. מושא השומה ממוקם בייעוד "עירוני מעורב", ב"מתחמים להכנת תכנית מפורטת". החיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו נערך לפי מימוש דו שלבי בהתאם לפסק הדין בעניין אליק רון. יחד עם זאת, הואיל והתוכנית אושרה בסמוך למועד אישורה של התוכנית המפורטת רח/מק/208, אשר מהווה תוכנית מפורטת, ההשבחה חושבה לתוכנית ח/מק/208 בלבד בגין מלוא הזכויות.
- שווי במצב תכנוני קודם נקבע, כדלקמן:

שווי 126 יח"ד בנויות ותיקות בבנייה טורית ללא מעלית, ללא מרפסת וללא חניה, בהתחשב בתכניות החלות והיתרי הבניה.

- מהות ההשבחה לתוכנית ח/מק/208 (505-0867267):

הריסת הבניינים הקיימים כולל 126 יח"ד, והקמת 414 יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

- עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שומת ההשבחה נערכה ביחס לשווי מלוא הזכויות הבעלים / חוכרים.
- ההשבחה נבחנה עפ"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי תכנון כדלקמן:

שווי במצב קודם - מלוא הזכויות במקרקעין למועד הקובע בהתאם למצב המאושר, 126 יח"ד בבנייה ותיקה המצויים בתחום התכנית משביחה. בבניינים אין מעלית נוסעים ומצבן הפיזי תואם את גילן.

שווי במצב חדש - שווי עפ"י תוכנית ח/מק/208 למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, תוך הבאה בחשבון של מאפייני הפרויקט, היקפו, מקומו וכד'.

- הובאו בחשבון דחיה למימוש, עירוב שימושים, הוצאות הריסת המבנים ושווי בשימוש בתקופת הדחיה.
- הובא בחשבון מיקום בסמוך לנתיבי איילון.
- במצב תכנוני חדש הובא בחשבון תמהיל למגורים לפיו 20% מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות.
- במצב חדש הובא בחשבון הפחתת עלות הקמת שטחי ציבור במגרשים 101 ו- 102 ברמת מעטפת כולל מע"מ.
- שווי נכסי מקרקעין דומים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי:

עסקאות מכר בבניה וותיקה ללא פוטנציאל - שווי מ"ר בנוי:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שטח במ"ר	חניה	מחיר חניה	מחיר		מחיר בניכוי חניה		מחיר למ"ר	
25/02/2024	7132	75	אילת 35	1982	4	1	6	101	109	109	1	100,000 ₪	1,920,000	₪	1,820,000	₪	16,697	₪
27/11/2023	7132	158	קדושי קהיר 32	1981	4.5	1	8	106	116	116	0	- ₪	2,524,998	₪	2,524,998	₪	21,767	₪
22/06/2023	7132	187	קדושי קהיר 35	1995	4	3	7	87	87	87	2	200,000 ₪	2,029,200	₪	1,829,200	₪	21,025	₪
26/03/2023	7132	182	קדושי קהיר 38	1982	4	7	8	111	111	111	1	100,000 ₪	1,900,000	₪	1,800,000	₪	16,216	₪
25/01/2023	7132	66	אילת 44	1996	3	1	4	61	76	76	0	- ₪	1,825,000	₪	1,825,000	₪	24,013	₪
14/08/2022	7132	187	קדושי קהיר 33	1998	4	6	7	87	100	100	2	200,000 ₪	2,100,000	₪	1,900,000	₪	19,000	₪
10/03/2024	6049	339	ברץ יוסף 19	1989	4	5	5	90	94	94	1	100,000 ₪	2,050,000	₪	1,950,000	₪	20,745	₪
06/12/2023	6049	43	לסל 2	1981	3	1	3	67	70	70	1	100,000 ₪	2,100,000	₪	2,000,000	₪	28,571	₪
ממוצע										**95**							**21,004**	₪
אומדן שווי מ"ר בנוי בהתאמה לגודל															**1.10**		**23,100**	₪

שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן בגוש 7176 חלקה 80 (לאון בלום 56, חולון) נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 18,000 ₪ (דירה בשטח 100 מ"ר) למועד הקובע 14/01/2023.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל בגוש 6021 חלקה 283 , רחוב ההסתדרות וחנקין, נקבע שווי מ"ר בנוי של 22,400 ₪ למ"ר בנוי במצב הקודם למועד הקובע 02/02/2022.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בגוש 7170 חלקה 44 (שנקר 57-55, חולון) נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 24,000 ₪ המגלם את זכויות הבניה אשר טרם נוצלו למועד הקובע 24/08/2022.

בהתחשב במאפייניי הנכס הנישום, מיקומו, שטחי הדירות ומצבן הפיזי הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של **24,000** ₪ למ"ר מגלם זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

בניה חדש:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי בגוש 6021 חלקה 712, רחוב חנקין 119, נקבע שווי מ"ר מבונה בדירת גן/גג בשטח 125 מ"ר בסך של 14,000 ₪, שווי מ"ר מבונה לדירה טיפוסית בשטח 100 מ"ר בסך של 11,000 ₪.
- הוצגו עסקאות מכר בדירות מגורים בפרויקט בניה ברחוב סרלין יוסף 36 בשנת 2023:

שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות בשטח ממוצע של 58 מ"ר - 35,747 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 13,600 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 12,200 ₪, התאמה לגודל דירה 0.98.

שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות בשטח ממוצע של 95 מ"ר - 30,004 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 9,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 11,700 ₪, התאמה לגודל דירה 0.97.

- עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בפרויקט ברחוב ויצמן 57, דירות בקומות נמוכות ללא חניה.

שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות בשטח ממוצע של 54 מ"ר - 35,000 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 13,100 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 12,000 ₪, התאמה לגודל דירה 0.96.

שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות בשטח ממוצע של 88 מ"ר - 30,700 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 10,200 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 10,400 ₪, התאמה לגודל דירה 0.98.

- הוצגו עסקאות מכר בדירות מגורים בפרויקט בניה ברחוב שנקר 57-55, בשנת 20204:

שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח ממוצע של 83.2 מ"ר - 31,696 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 11,300 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 11,500 ₪, התאמה לגודל דירה 0.97.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שקלול נתונים:

תיאור	דירות קטנות		דירות טיפוסיות		דירות פנטהאוז	
	65		105			
שמאי מכריע 6021/712			11,000	₪		
עסקאות סרלין יוסף	13,600	₪	9,900	₪		
עסקאות וייצמן 57	13,100	₪	10,200	₪		
עסקאות שנקר 57-55			11,300	₪		
ממוצע	**13,400**	₪	**10,600**	₪		
התאמה לעירוב שימושים	0.95		0.95			
התאמה למיקום	0.97		0.97			
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם מגרש 102	**12,300**	₪	**9,800**	₪	**12,740**	₪
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם מגרש 101	**11,700**	₪	**9,300**	₪	**12,100**	₪

לדירות פנטהאוז הובא בחשבון מקדם 1.3 ביחס לשווי מ"ר מבונה של דירות טיפוסיות.

הובא בחשבון כי מגרש 101 בסמיכות לאיילון.

השווי למ"ר מבונה מגלם את כלל מאפייני הפרויקט, לרבות מורכבות הפרויקט והיקף.

מסחר:

- הוצגו נתוני עסקאות מכר למסחר, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 23,800 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 12,300 ₪ (יזמות 20%, עלות בניה 7,500 ₪).
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל לנכס ברחוב ההסתדרות 80, דגניה 3 וחנקין 96-98 בגוש 6021 חלקה 283, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר עיקרי מגלם שטחי שירות בסך של 14,000 ₪ למועד קובע 02/02/2022. עוד נקבע לצורך בדיקת סבירות התוצאה מקדם של 1.5 לשטחי מסחר ביחס למגורים כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר של 14,600 ₪.

שקלול הנתונים:

תיאור	משקל	שווי מ"ר מבונה		סה"כ	
עסקאות - מס שבח	70%	12,300	₪	8,610	₪
שומה מכרעת	30%	14,000	₪	4,200	₪
אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר				**12,800**	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

דירה בשטח 67.45 מ"ר * 24,000 ₪ = 1,618,700 ₪.

<u>שווי מצב חדש:</u>

מגרש	תיאור	שטח	שטח יח"ד ממוצע	שווי למ"ר מבונה		סה"כ	
101	דירות קטנות	3,380	65	11,700	₪		
	דירות טיפוסיות	21,416	98	9,300	₪		
	פנטהאוז	1,250	125	12,100	₪		
	סה"כ לדירות מגורים	**26,046**		-	₪		לא הוקצה לנישומים
	תעסוקה	3,500		2,600	₪		
	מסחר	950		12,800	₪		
	מבני ציבור	260		-6,775	₪		
	מבני ציבור חניה	239.85		-3,200	₪		
102	דירות קטנות	2,015		12,300	₪	24,784,500	₪
	דירות טיפוסיות	11,542		9,800	₪	113,111,600	₪
	פנטהאוז	875		12,740	₪	11,147,500	₪
	סה"כ לדירות מגורים	**14,432**		**10,327**	₪	**149,043,600**	₪
	מסחר	950		12,800	₪	12,160,000	₪
	מבני ציבור	400		-6,775	₪	-2,710,000	₪
	מבני ציבור חניה	157.5		-3,200	₪	-504,000	₪
סה"כ ביניים						**157,989,600**	₪
הוצאות הריסה למבנים במגרש 102		3,158		-400	₪	-1,263,398	₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה ותוספת זיכויים						**156,726,202**	₪
מורכבות פרוייקט והיקף						0.90	
מקדם דחיה לביצוע		4.0		6%		0.79	
סה"כ בדחייה						111,727,648	₪

חלק מוקצה למושא השומה 2.411% = 2,639,754 ₪

שימוש ביניים: 178,368 ₪

שווי מצב חדש: 2,872,122 ₪

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 2,872,122 ₪

שווי מצב קודם: 1,618,700 ₪

השבחה: **1,253,422** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאי המבקשת:</u>

הובאה בחשבון הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק מושא השומה בהשבחה בהתחשב ברכוש המשותף.

לא הובאה בחשבון ההשבחה עקב אישור תוכנית ח/619 - המהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, משום שהנכס הנישום ממוקם בייעוד "מתחמים להכנת תכנית מפורטת".

השומה עפ"י נתוני השוואה, פסקי דין אחרונים ושומות מכריעות אשר נימקו את השימוש בגישת ההשוואה לבחינה של ההשבחה בעת מימוש דירות במכר במתחם פינוי בינוי.

טענת שמאי המבקשת - שומת הועדה בוצעה לפי תחשיב כלכלי מורכב של המצב החדש ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב שאינו משתקף בעסקאות השוואה במתחם, בעוד שהפסיקות העדכניות מצביעות על היתרון גישת ההשוואה, כפי שהובא בחשבון להלן.

מפנה לפסקי דין שקבעו כי יש להעדיף את גישת ההשוואה, עמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח' של כבוד השופט אילן צור, מתאריך 18.05.2025, ועמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח' של כבוד השופט גלעד הס מיום 26.06.2025.

שמאי המבקשת מביא ציטוטים מפס"ד של השופט גלעד הס. מציין כי בפסק הדין קיימת התייחסות לסוגיות נוספות בדבר חישוב ההשבחה של כלל התכנית, וכן קביעה עקרונית שאין לכלול את הכנסות שכר הדירה שמהן צפוי בעל הדירה ליהנות עד לביצוע ההריסה במסגרת שווי "המצב החדש".

מפנה להחלטת השופט גלעד הס שם נקבע כדלקמן: כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט."

<u>שווי מצב קודם:</u>

אין מחלוקת לשווי במצב קודם עפ"י שומת המשיבה בסך של **1,618,700** ₪.

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

עסקאות מכר במתחם בו שוכנת הדירה נשוא השומה ממקורות שונים בתקופה שקרובה לאישור התכנית:

יום מכירה	כתובת	מקור המידע	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שטח נטו	חלק מהמקרקעין	מספר קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח
08/06/2025	התותחנים 21	מידע נדלן של רשות המיסים	6997	228-16	3	2	57	46	100%	3	6	1960	1,960,000
15/05/2025	התותחנים 19	שומת היטל ההשבחה שהגישה הועדה לבעלי הדירה	6997	229-15			46	50	100%	3			1,450,000
17/12/2024	החצב 4	מידע נדלן של רשות המיסים + העסקה נשוא השומה	6997	108-8	2.5	2	50	50	100%	2	4	1970	1,970,000
22/05/2023	התותחנים 27	מידע נדלן של רשות המיסים	6997	225-1	3	1	46	46	50%	3	8	1970	650,000

התאמת העסקאות למועד הקובע בהתאם לעליית מחירי הדירות במחוז תל אביב:

08/06/2025	התותחנים 21	6997	228-16	57	46	100%	1,960,000	552.1	581.6	1.053	1,860,585
15/05/2025	התותחנים 19	6997	229-15	46	50	100%	1,450,000	552.1	581.6	1.053	1,376,453
17/12/2024	החצב 4	6997	108-8	50	50	100%	1,970,000	552.1	589.3	1.067	1,845,642
22/05/2023	התותחנים 27	6997	225-1	46	46	50%	650,000	552.1	546.6	0.990	1,313,081

לאחר בחינה של נתוני ההשוואה ובהתאמה למועד הקובע, שווי הדירה במצב חדש הינו **1,850,000** ₪.

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 1,850,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,618,700 ₪

השבחה: **231,300** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

<u>נתוני השווי בשומת המשיבה:</u>

שלושת הבניינים לא נמצאים בשכונת תל גיבורים אלא במקומות מרכזיים עם יתרונות איכותיים העולים בהרבה על המתחם מושא השומה.

- סרלין יוסף 36 חולון: פרויקט המצוי בכניסה לעיר חולון במרחק 140 מ' מתחנת הרכבת הקלה הקו הירוק. בחזית הבנין החווה החקלאית מקווה ישראל וקיים נוף פתוח של כל מגדלי העיר תל אביב.
- שנקר 55-57 חולון: הבניין הנבנה שוכן על תווי הרכבת הקלה, כ 150 מ' מהתחנה מרכזית – מתפצלת של הרכבת הקלה שבה תתפצל המסילה שמגיעה מצפון תל אביב לשני כיוונים: האחד ימשיך ממרכז ועיר ועד דרומה וימשיך לאזור התעשיה בראשון לציון, בסמוך לקניון הזהב. השני ממשיך לאזור התעשיה חולון ויחצה את כביש 4 לכיוון ראשון לציון. חלק ניכר מרחוב סוקולב בו עוברת הרכבת הקלה יהפוך למדרחוב (בדומה לתוואי המדרחוב המשלב את הרכבת הקלה בירושלים).
- ויצמן 57 חולון: פרויקט בניה הנמצא מרכז העיר חולון, סמוך לבניין העיריה, מרכז מיטרני, גן הרצל, המכון הטכנולוגי HIT, בתי ספר עירונים ותיכונים גבני ילדים ובתי כנסת.

מאחר והמיקומים לא תואמים לאופי שכונת תל גיבורים ומיקום הדירה נשוא השומה, בוצע בשומת הועדה התאמות כאלה ואחרות שלטענת שמאי המבקשת לא מביאים לשווי נכון.

<u>נתוני השוואה לעמדת שמאי המבקשת:</u>

שכונת תל גיבורים נמצאת בצפון-מזרח חולון, לפי הלמ"ס היא מאוגדת באשכול חברתי-כלכלי 5 (בינוני-נמוך), כשחולון כולה מדורגת באשכול 7. השכונה הוגדרה גם במסמך "פורום 15" כשכונה בעלות הדירוג הסוציו-אקונומי הנמוך בעיר.

תדמית "שכונה חלשה" קיימת אצל חלק מהרוכשים/משקיעים – משפיעה על מו"מ ועל מהירות המכירה.

בשנים האחרונות העירייה פעלה רבות בטיפוח המרחב הציבורים ובקידום התחדשות עירונית בשכונה.

מפנה למתחם הדר בתל גיבורים: בתכנית מפורטת ח/מק/144/ד' מיום 30.08.2001. לשיטתו מתחם הדר נהנה מנגישות לרחוב המעפילים המאפשר יציאה מהירה מהשכונה ומהעיר לכיוון תל אביב. בנוסף תחנת המטרו צפויה להיות במרחק אווירי של כ-200 מ' מהמתחם, וכ-300 מ' רגלי. למרות שהתכנית המפורטת ח/מק/144/ד פורסמה למתן תוקף בילקוט בתאריך 30.08.2001, מסיימים רק כיום לבנות את הבניינים האחרונים בתכנית, כ- 20 שנה אחרי.

לפיכך, מקדם הדחיה שניתן בשומת הועדה של 4 שנים אינו ראלי ויש לקחת בחשבון תקופה של פי 3.

מפנה לעסקאות מכר בדירות חדשות במתחם הדר בין השנים 2023-2025, לפיהם שווי מ"ר בנוי בדירות דגולות כ- 25,500 ₪, ושווי מ"ר בנוי בדירות בסיסיות כ- 27,300 ₪.

מאחר ושווי הבניה בעיר חולון זהה כמעט בכל חלקי העיר, בתחשיב שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון עלות הבניה הנמוכות ביותר שהוצגה בשומת הועדה בסך של 11,500 ₪, לפיכך עפ"י גישת המשיבה:

- שווי מ"ר בנוי בדירות בסיסיות 27,300 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 8,190 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 11,500 ₪, התאמה לגודל דירה 0.97.
- שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות 25,500 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה 6,914 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה מגלם מורכבות והיקף 11,500 ₪, התאמה לגודל דירה 0.97.

שמאי המבקשת מציין כי לשיטתו יש להביא בחשבון יזמות בשיעור של 20%, ולא כפי שנלקח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשת:</u>

<u>התייחסות לפס"ד נעה לב</u>

בפסק דין עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ ע"י השופט גלעד הס. פס"ד זה מתווה את הדרך לחישוב היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי.

בחלופה של מימוש בדרך מכירת דירה נקבע כי קיימת העדפה לשיטת ההשוואה. רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן לפנות אל השיטות האחרות.

בהתאם לסעיף 50 לפסק הדין יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות שמאים המקובלים ליישום השיטה, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר לקונה, או עסקאות קצה וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

פסק הדין קובע בסעיף 66 כי במקרים בהם לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה, לדוגמא כאשר אין עסקאות השוואה מתאימות במתחם, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, החישוב יעשה בדרך של מימוש מלא של התכנית יש לחשב את השווי במצב חדש בהתאם לשווי כלל הזכויות ולא ניתן לפי עסקאות של דירות.

במקרה של חישוב השווי במצב חדש הכולל מימוש מלא קובע בית המשפט כי הדחייה תחושב מההשבחה ולא משווי במצב חדש.

<u>עסקאות בתכנית הנדונה:</u>

שמאי המבקשת מפנה לעסקאות בתכנית הנדונה. מדגישה כי קיימים פערים בין העסקאות.

התכנית הנדונה כוללת שני מחמים, האחד מתחם החצב והשני מתחם התותחנים. במתחם החצב קיימים 36 יח"ד. הזכויות למתחם זה הוקצו במגרש 102 בכולל 156 יח"ד. במתחם התותחנים קיימים 90 יח"ד. הזכויות למתחם זה הוקצו במגרש 101 הכולל 258 יח"ד.

למעשה התכנית כוללת שני מתחמים בעלי מאפיינים שונים ולכן לא ניתן להתבסס על עסקאות במתחם התותחנים.

לפיכך במתחם הנדון בוצעה עסקה אחת בלבד. בהתאם לתקינה השמאית נדרשות לפחות 3 עסקאות השוואה כדי לבסס שווי. כמו כן לדעתי העסקה בנכס מהווה מחיר ולא שווי, הן בהשוואה לשווי דירת התמורה והן ביחס לשווי חלק יחסי בפרוייקט.

מדגישה כי עסקאות המכר אינן מגלמות תשלום היטל השבחה. בפרויקטים פינוי בינוי היזם נותן למוכר שיפוי לפיו היזם יחזיר לדייר את היטל ההשבחה וזאת בהתאם לשומה שתקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להסכם בין היזם לדיירים היזם נושא בהיטל השבחה .

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא ניתן לבסס את השווי על עסקה זו וקיימת חובה לבחון את ההשבחה גם בשיטות האחרות שנקבעו בפסק הדין.

יובהר שככל ובעלי הזכויות לא חתמו עם היזם, אזי הדבר מקנה לבעל הנכס יתרון כלפי דיירים אחרים

בנוסף, המחיר בו נמכרת דירת מגורים בפרוייקט של התחדשות עירונית לא מבטא את ההשבחה בשווי הזכויות. ראה עמנ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ. הקושי העיקרי עליו מצביע בית המשפט הוא חוסר היכולת של בעלי דירות לנתח ולכמת את היתרונות בשל אישורה של התכנית. בנוסף, בעלי הדירות לעת המכר לא "מייחסים" לדירה את הזכויות ליזם.

במקרה הנדון ולשיטת שמאי המבקש קיים נתון השוואה אחד במתחם (יש לבצע התאמה לגילום היטל השבחה) ולכן יש לבחון את ההשבחה גם בשיטה נוספת. שיטה אחת הינה כאמור בשומת הוועדה. יחד עם זאת בשומת הוועדה יש לעדכן התחשיב בהתאם לפסק הדין ע"י ביצוע הדחייה על מרכיב ההשבחה ולא על מרכיב שווי במצב חדש. שיטה שניה הינה לפי שווי התמורות לדייר.

התמורה אותה מקבל הדייר/הבעלים יוצרת לו השבחה נכרת ביחס לשווי הנכס הקיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>התייחסות לעסקאות השוואה במצב חדש</u>

שווי למ"ר בנוי מהווה שווי שוק. עמדה זו התקבלה ע"י מספר שמאים מכריעים בחולון – דוד דדון, דוד בריל, ג'קי פז וכד'.

בהעדר עסקאות השוואה לקרקע, על מנת לקבוע שווי מ"ר מבונה, בוצע חישוב בגישת החילוץ, וזאת כפי שנעשה ע"י שמאים מכריעים.

בקביעת שווי המגרש במצב חדש הובאה בחשבון בשומת הוועדה הפחתה בגין מורכבות פרוייקט והיקף. כן הובא בחשבון מיקום הנכס.

בהתאם לפסק הדין אין להביא בחשבון הפחתה לדחייה במצב חדש אלא להפחיתו מגובה ההשבחה.

לענין הפרוייקט ברח' סרלין - שמאי המבקשת טוען למיקום עדיף בסמוך לחווה החקלאית. מציינת כי מתחם סרלין ממוקם בסמוך לשטחים הבנויים של מקווה ישראל בגובה של 4 קומות וכי רח' סרלין מהווה ציר תנועה ראשי.

לנכס הנדון ממוקם ברח' פנימי עם גישה לצירי תחבורה. וכן בסמוך לתוואי קו מטרו 2M, נתיבי איילון ורכבת קלה. האזור הנדון משנה פניו ובתחומו תכניות להתחדשות עירונית. הנכס הנדון אף סמוך לשטחי ציבור כגון בית חולים וולפסון, ביס לאומנות וכד', דבר המהווה יתרון.

<u>מקדם דחייה</u>

במסגרת התחשיב הובאה בחשבון דחייה לביצוע של 4 שנים, ובנוסף הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור של 10%.

בחולון ניתנים היתרי בנייה בסמוך למועד אישור התוכנית. כך למשל, לנכס ברחוב סרלין 36-38 בחולון, עליו חלה תוכנית ח/מק/228 (505-1072578) שאושרה בחודש 09/2023 ניתן היתר בניה לחפירה עוד בחודש 03/2023. קרי, עוד טרם אושרה התוכנית.

לנכס ברח' ההסתדרות 62 בתחום תכנית ח/מק/190 (505-0548057) שאושרה ביום 27/1/2020 ניתן היתר ביום 26/10/2020 להריסת 3 בניינים וחפירה ודיפון ומספר חודשים לאחר מכן היתר להקמת 2 בנינים עבור 235 יח"ד (קיימת שומה מכרעת של דוד דדון).

לנכס ברחוב ההסתדרות 80, חנקין ודגניה בתחום תכנית ח/מק/215 שאושרה ביום 2/2/2022 אושרה ביום 17/8/2022 בקשה להיתר להריסת המבנים הקיימים ובנייה מבנים חדשים.

כמו כן, מפנה להכרעת השמאי המכריע מר ג'קי פז ברחוב שנקר 10-14 חלקה 113 בגוש 7165 בה נקבע מקדם דחייה 2.5 שנים בשיעור היוון של 4%. לנכס זה הוגשה בקשה להיתר בניה.

שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 9 שנים, בשיעור היוון של 6%, דחייה זו בלתי סבירה.

מפנה לפס"ד שניתן לאחרונה "נועה לב" ע"י השופט גלעד הס נקבע שיש לחשב שווי במצב חדש כזמין לבניה ולבצע את הדחיה על רכיב ההשבחה ולא על השווי במצב חדש.

תחשיב שמאי המבקשת אינו תואם את פסק הדין כאמור לעיל.

יישום פסק הדין מגדיל את היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה בשיעור של כ- 25%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

מושא השומה במקרה הנדון מהווה דירת מגורים, תת חלקה8, בקומה השניה בבניין מגורים ובו 3 כניסות, סה"כ בבניין 12 יח"ד, בנוי על חלקה 108 בגוש 6997, רחוב החצב 4, בעיר חולון.

<u>תכנית ח/619:</u>

במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי הואיל ותכנית ח/619 אושרה בסמוך למועד אישורה של תכנית מפורטת ח/מק/208 (מושא השומה) המהווה תכנית מפורטת, לא תחושב השבחה בגין תכנית ח/619, וכי ההשבחה תחושב לתכנית ח/מק/208 בלבד בגין מלוא הזכויות.

<u>תכנית ח/מק/208:</u>

תכנית ח/מק/208 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתחם החצב והתותחנים במתכונת "פינוי בינוי". התוכנית כוללת הוראות להקמתם של מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יח"ד. התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים ויצירת מרחב הליכתי איכותי. התכנית מציעה בינוי מורכב ומעורב שימושים הכולל בנייה מרקמית ומגדלית סביב מרחב ציבורי מגוון בלב בלוק המגורים.

הצדדים חלוקים להשבחה לנכס מושא השומה בגין תכנית ח/מק/208. מחלוקת הצדדים הינה לשווי מצב חדש של נכס מושא, אין מחלוקת לשווי במצב קודם כדירה עם זכויות בניה שטרם נוצלו.

בשומת המשיבה חושב השווי במצב חדש בהתאם לשווי הזכויות בגישת שווי החלק היחסי משווי כלל המקרקעין בהתחשב בדחיה למימוש ושימוש ביניים לתקופת הדחיה. בשומת המבקשת נקבע שווי במצב חדש בגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר במתחם התכנית, תוך ביצוע התאמות לזמן.

<u>שווי מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון, בהתחשב במאפייניי הנכס הנישום, מיקומו, שטחי הדירות ומצבן הפיזי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של 24,000 ₪ למ"ר מגלם זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

שווי הדירה מושא השומה: 67.45 מ"ר * 24,000 ₪ = 1,618,700 ₪.

שמאי המבקשת אינו חולק על שווי הדירה במצב קודם.

<u>להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים שנבנו בין השנים 1980-2000, ללא פוטנציאל לתוספת זכויות או זכויות מכוח תמ"א/38:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	מחיר למ"ר
006996-0151-006-00	22/01/2023	1995	90	3.5	2,240,000 ₪	24,889 ₪
006996-0230-001-00	24/04/2023	1994	77	4	2,225,000 ₪	28,896 ₪
006996-0132-011-00	24/05/2023	1995	100	4	2,750,000 ₪	27,500 ₪
006996-0151-019-00	13/06/2023	1995	92	4	2,240,000 ₪	24,348 ₪
006996-0156-022-00	19/07/2023	1994	133	5	3,250,000 ₪	24,436 ₪
006996-0232-018-00	31/07/2023	1999	90	5	2,750,000 ₪	30,556 ₪
006996-0292-000-00	28/11/2023	1982	88	4	2,302,303 ₪	26,163 ₪
006996-0142-011-00	03/01/2024	1997	72	3	2,075,000 ₪	28,819 ₪
006996-0130-001-00	21/03/2024	1997	62	3	1,845,000 ₪	29,758 ₪
006996-0131-011-00	05/05/2024	1995	83	4	2,370,000 ₪	28,554 ₪
006996-0226-011-00	01/07/2024	1992	74	4	2,000,000 ₪	27,027 ₪
006996-0175-067-00	23/07/2024	1995	118	5.5	2,880,000 ₪	24,407 ₪
006996-0169-002-00	26/07/2024	1995	68	3	1,690,000 ₪	24,853 ₪
006996-0223-002-00	04/08/2024	1992	90	5	2,332,330 ₪	25,915 ₪
006996-0169-007-00	02/09/2024	1997	88	4	2,208,831 ₪	25,100 ₪
006996-0151-002-00	17/09/2024	1992	77	3.5	1,900,000 ₪	24,675 ₪
006996-0130-005-00	02/10/2024	1996	86	4	2,280,000 ₪	26,512 ₪
006996-0225-005-00	07/10/2024	1993	74	4	2,080,000 ₪	28,108 ₪
006996-0175-028-00	05/12/2024	1990	97	4	2,550,000 ₪	26,289 ₪
006996-0233-007-00	16/12/2024	1998	91	4	2,350,000 ₪	25,824 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנתונים לעיל, שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים ללא פוטנציטל תכנוני כ- 26,600 ₪.

בהתחשב במאפייני הבינוי בנכס מושא השומה, הבינוי הוותיק ופוטנציאל להרחבת דירות מכוחה של תכנית ח/394, אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר בנוי בסך של 24,000 ₪

שווי הדירה מושא השומה: 67.45 מ"ר * 24,000 ₪ = **1,618,700** ₪, עפ"י הסכמת הצדדים.

<u>שווי המצב חדש:</u>

כאמור לעיל, הצדדים חלוקים לאופן קביעת שווי המצב החדש בהתייחס לתכנית ח/מק/208, בשומת המשיבה הובאה בחשבון ה"גישה הכלכלית", בשומת המבקשת הובאה בחשבון "גישת ההשוואה".

הן שמאית המשיבה והן שמאי המבקשת מפנים לפסיקות בית המשפט עמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח' של השופט איל ן צור, ועמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו נ' לב ואח' של השופט גלעד הס.

אני סבור כי יש לשלב בין ה"**גישה הכלכלית**" ל"**גישת ההשוואה**".

שתי הגישות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "הגישה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "הגישה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[1] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת המצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממשמש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
>
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

בדומה לשומות קודמות שערכתי במתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור, כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "גישת ההשוואה", קרי השוואת נתוני מכר של דירות לאחר התאריך הקובע למדידת הערכת ה"שוק" את השינוי התכנוני שחל במתחם.

חלופה 2 הינה בגישת "הגישה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט שהן, למעשה השווי במצב החדש בגישה זו.

לאחר חישוב השווי בשתי הגישות, יחושב ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם מתאים לכל גישה.

במקרה הנדון, יינתן משקל של 0.5 לגישת ההשוואה ו-0.5 לגישה הכלכלית.

<u>שווי מצב חדש בגישת ההשוואה:</u>

בשומת המבקשת שווי מצב חדש 1,850,000 ₪, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר במתחם מושא השומה, בהתאמה לזמן, ראה עמדת שמאי המבקשת.

לטענת שמאית המשיבה קיימים פערים בין העסקאות המוצגות ע"י שמאי המבקשת. כמו כן מציינת כי התכנית כוללת שני מחמים, האחד מתחם החצב והשני מתחם התותחנים. במתחם החצב קיימים 36 יח"ד.

[1] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הזכויות למתחם זה הוקצו במגרש 102 בכולל 156 יח"ד. במתחם התותחנים קיימים 90 יח"ד והזכויות הוקצו במגרש 101 הכולל 258 יח"ד. כלומר כי מדובר בשני מתחמים בעלי מאפיינים שונים ולכן לא ניתן להתבסס על עסקאות במתחם התותחנים.

כלומר כי במתחם הנדון בוצעה עסקה אחת בלבד, ובהתאם לתקינה השמאית נדרשות לפחות 3 עסקאות השוואה כדי לבסס שווי. כמו כן לטענתה העסקה בנכס מהווה מחיר ולא שווי, הן בהשוואה לשווי דירת התמורה והן ביחס לשווי חלק יחסי בפרוייקט.

להלן עסקאות מכר רלוונטיות בדירות מגורים לאחר המועד הקובע הכלולות בתכנית ח/מק/208:

- בתאריך 17.12.2024, נמכרה הדירה מושא השומה, תת חלקה 8 גו"ח 6997/108, תמורת 1,970,000 ₪.
- בתאריך 15.05.2025 נמכרה דירה בשטח מדווח של 60 מ"ר, רחוב התותחנים 19, תת חלקה 15, גו"ח 6997/229, תמורת 1,450,000 ₪ .
- בתאריך 08.06.2025 נמכרה דירה בשטח מדווח של 57 מ"ר, רחוב התותחנים 21, תת חלקה 16, גו"ח 6997/2287, תמורת 1,960,000 ₪.

מהנתונים לעיל, ובשימת דגש על העסקה בנכס מושא השומה, אני מקבל את שווי הדירה במצב חדש עפ"י שומת המבקשת בסך של **1,850,000** ₪, המגלם את מאפייני הדירה מושא השומה במצבה, ופוטנציאל להתחדשות עירונית מכוחה של תכנית ח/מק/208.

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

שווי מ"ר מבונה במצב חדש במתחם ה"חצב" מושא השומה:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות 12,300 ₪, בדירות טיפוסיות 9,800 ₪ לדירות פנטהאוז 12,740 ₪ - מקדם 1.3 משווי מ"ר מבונה בדירות טיפוסיות.

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה בדירות בסיסיות 8,200 ₪, בדירות גדולות 6,900 ₪.

להלן נתוני עסקאות מכר רלוונטיות בדירות חדשות בסביבת מושא השומה:

רחוב החבצלת 56:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	מחיר למ"ר
006995-0056-026-00	15/02/2023	2022	83	4	₪ 3,021,287	₪ 36,401
006995-0057-026-00	15/02/2023	2022	86	4	₪ 3,146,287	₪ 36,585
006995-0057-017-00	15/03/2023	2022	81	4	₪ 2,118,287	₪ 26,152
006995-0057-002-00	21/03/2023	2022	95	3	₪ 3,031,287	₪ 31,908
006995-0057-023-00	21/03/2023	2022	86	4	₪ 2,216,287	₪ 25,771
006995-0057-019-00	04/04/2023	2022	82	4	₪ 2,100,287	₪ 25,613
006995-0057-020-00	04/04/2023	2022	82	4	₪ 2,100,287	₪ 25,613
006995-0057-022-00	04/04/2023	2022	85	4	₪ 2,189,287	₪ 25,756
006995-0056-022-00	07/06/2023	2022	86	4	₪ 2,206,287	₪ 25,655
006995-0056-021-00	12/06/2023	2022	86	4	₪ 2,156,287	₪ 25,073
006995-0057-021-00	13/06/2023	2022	81	4	₪ 2,136,287	₪ 26,374
006995-0057-018-00	25/06/2023	2022	85	4	₪ 2,236,287	₪ 26,309
006995-0056-019-00	29/06/2023	2022	84	4	₪ 2,106,287	₪ 25,075
006995-0056-024-00	31/07/2023	2022	82	4	₪ 2,166,287	₪ 26,418
006995-0057-026-00	20/08/2023	2022	82	4	₪ 2,986,287	₪ 36,418
006995-0056-023-00	23/08/2023	2022	84	4	₪ 2,192,287	₪ 26,099
006995-0057-029-00	20/02/2024	2022	74	3	₪ 2,381,288	₪ 32,180
006995-0056-025-00	31/03/2024	2022	78	3	₪ 2,577,265	₪ 33,042
006995-0057-025-00	10/04/2024	2022	77	3	₪ 2,662,522	₪ 34,578
006995-0057-028-00	19/06/2024	2022	78	3	₪ 2,731,833	₪ 35,024
006995-0057-024-00	15/07/2024	2022	75	3	₪ 2,420,522	₪ 32,274

שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח ממוצע של 86 מ"ר כ- 29,400 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה כ- 9,800 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 11,500 ₪).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רחוב הדר 10, גו"ח 6996/295:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות	מחיר למ"ר
006996-0295-005-00	25/07/2023	2023	83	3	2,130,000 ₪	25,663 ₪
006996-0295-017-00	27/07/2023	2023	83	3	2,250,000 ₪	27,108 ₪
006996-0295-013-00	02/08/2023	2023	83	3	2,240,000 ₪	26,988 ₪
006996-0295-045-00	02/08/2023	2023	83	3	2,425,000 ₪	29,217 ₪
006996-0295-029-00	03/08/2023	2023	83	3	2,180,000 ₪	26,265 ₪
006996-0295-037-00	03/08/2023	2023	83	3	2,330,000 ₪	28,072 ₪
006996-0295-041-00	03/08/2023	2023	83	3	2,330,000 ₪	28,072 ₪
006996-0295-049-00	06/08/2023	2023	83	3	2,400,000 ₪	28,916 ₪
006996-0295-009-00	13/08/2023	2023	83	3	2,140,000 ₪	25,783 ₪
006996-0295-025-00	13/08/2023	2023	83	3	2,220,000 ₪	26,747 ₪
006996-0295-033-00	17/08/2023	2023	83	3	2,250,000 ₪	27,108 ₪
006996-0295-021-00	20/08/2023	2023	83	3	2,200,000 ₪	26,506 ₪
006996-0295-053-00	11/09/2023	2023	83	3	2,400,000 ₪	28,916 ₪
006996-0295-057-00	11/09/2023	2023	83	3	2,485,000 ₪	29,940 ₪
006996-0295-039-00	19/07/2023	2023	109	4	2,790,000 ₪	25,596 ₪
006996-0295-027-00	03/08/2023	2023	109	4	2,830,000 ₪	25,963 ₪
006996-0295-019-00	07/09/2023	2023	109	4	2,710,000 ₪	24,862 ₪
006996-0295-015-00	28/11/2023	2023	109	4	2,770,000 ₪	25,413 ₪
006996-0295-003-00	04/01/2024	2023	109	4	2,770,000 ₪	25,413 ₪
006996-0295-007-00	17/01/2024	2023	109	4	2,770,000 ₪	25,413 ₪
006996-0295-031-00	30/06/2024	2023	109	4	2,900,000 ₪	26,606 ₪
006996-0295-011-00	17/07/2024	2023	109	4	2,820,000 ₪	25,872 ₪
006996-0295-035-00	17/07/2024	2023	109	4	2,920,000 ₪	26,789 ₪
006996-0295-043-00	24/07/2024	2023	109	4	2,880,000 ₪	26,422 ₪
006996-0295-055-00	12/08/2024	2023	109	4	3,010,000 ₪	27,615 ₪
006996-0295-047-00	18/08/2024	2023	109	4	3,095,000 ₪	28,394 ₪
006996-0295-051-00	21/08/2024	2023	109	4	3,080,000 ₪	28,257 ₪
006996-0295-059-00	31/10/2024	2023	109	4	3,075,000 ₪	28,211 ₪
006996-0295-042-00	19/07/2023	2023	110	4	2,950,000 ₪	26,818 ₪
006996-0295-054-00	20/07/2023	2023	110	4	2,945,000 ₪	26,773 ₪
006996-0295-006-00	07/08/2023	2023	110	4	2,725,000 ₪	24,773 ₪
006996-0295-026-00	13/08/2023	2023	110	4	2,875,000 ₪	26,136 ₪
006996-0295-018-00	14/08/2023	2023	110	4	2,780,000 ₪	25,273 ₪
006996-0295-023-00	16/08/2023	2023	110	4	2,910,000 ₪	26,455 ₪
006996-0295-038-00	17/08/2023	2023	110	4	2,850,000 ₪	25,909 ₪
006996-0295-014-00	13/12/2023	2023	110	4	2,800,000 ₪	25,455 ₪
006996-0295-002-00	04/01/2024	2023	110	4	2,770,000 ₪	25,182 ₪
006996-0295-022-00	14/02/2024	2023	110	4	2,850,000 ₪	25,909 ₪
006996-0295-010-00	03/07/2024	2023	110	4	2,825,000 ₪	25,682 ₪
006996-0295-030-00	19/08/2024	2023	110	4	2,900,000 ₪	26,364 ₪
006996-0295-034-00	01/09/2024	2023	110	4	2,900,000 ₪	26,364 ₪
006996-0295-050-00	23/09/2024	2023	110	4	3,100,000 ₪	28,182 ₪
006996-0295-046-00	27/10/2024	2023	110	4	3,000,000 ₪	27,273 ₪
006996-0295-058-00	03/11/2024	2023	110	4	3,070,000 ₪	27,909 ₪

שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר כ- 26,740 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה כ- 7,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 11,500 ₪).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שומות מכריעות:

- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס בגו"ח 7059/125, רחוב המצודה 30, חולון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד קובע לתכנית ח/619 – 14.01.2023.
- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג לנכס בגו"ח 7059/129, רחוב אצ"ל 25, חולון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד קובע לתכנית ח/619 – 14.01.2023.

סיכום:

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בדירות טיפוסיות בסך של 9,000 ₪, שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות בסך של 10,500 ₪, לדירות פנטהאוז 10,800 ₪ - מקדם 1.2 משווי מ"ר מבונה בדירות טיפוסיות, בבינוי עד 16 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה.

בחנתי את ערכי השווי למסחר בשומת המשיבה, ואני מקבל במקרה הנדון את שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 12,800 ₪.

אציין כי לא קיבלתי את נתוני ההשוואה למגורים בשומת המשיבה לנכסים ברחוב סרלין יוסף 36, רחוב ויצמן 57, ורחוב שנקר 55-57, המצויים במרחק מנכס מושא השומה ובעלי מאפיינם שונים.

שטחים בתכנית:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה במגרש 102 עפ"י הוראות התכנית לדירות קטנות, דירות טיפוסיות ודירות פנטהאוז, יודגש כי השטחים כוללים שטח ממ"דים לדירות המגורים.

עפ"י הוראות במגרש 102 התרו 156 יח"ד, ולפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד).

יובאו בחשבון שטחי הבניה הבאים (עפ"י שומת המשיבה):

31 יח"ד קטנות בשטח 65 מ"ר = 2,015 מ"ר כולל ממ"ד

118 דירות טיפוסיות בשטח של כ- 98 מ"ר = 11,542 מ"ר כולל ממ"ד

7 פנטהאוזים בשטח 125 מ"ר = 875 מ"ר כולל ממ"ד

900 מ"ר למסחר בקומת הקרקע (כולל שטח שירות)

מטלה ציבורית:

התכנית מסמנת במגרש 102 במצב חדש שטח של 260 מ"ר (עיקרי ושירות) למבני ציבור מושא.

אביא בחשבון עלות הקמה בסך 10,000 ₪ כולל מע"מ, ברמת מעטפת.

עלות הקמת כ-100 מ"ר חניה תת קרקעית לפי 3,200 ₪/מ"ר.

עלויות הריסה:

אני מקבל את עלות ההריסה בשומת המשיבה בסך של 400 ₪ לשטח הריסה של 3,158 מ"ר.

מורכבות הפרויקט ותנאים להיתר בניה:

אני מקבל את מקדם ההפחתה בשומת המשיבה לשווי הזכויות הגולמיות במצב חדש במקדם 0.9, בגין מורכבות, היקף הפרויקט ותנאים להיתר בניה הכוללים בין היתר אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י התנאים שבתכנית, ותנאים נוספים שבהוראות התכנית.

חלק יחסי:

יובא בחשבון חלק יחסי של מושא השומה במגרש 102 עפ"י שומת המשיבה 2.41%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 4 שנים, לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר (פי 3).

אני סבור כי דחיה לתקופה של 4 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה קצרה במקרה הנדון.

מושא השומה מהווה דירה אחת, במתחם הכולל 3 מבנים ובהם סה"כ 36 יח"ד. יודגש כי בחלק מהדירות במבנים הקיימים בוצעו הרחבות בניה (חלקם אף ללא היתר), דבר המקשה על יצירת הסכמות לעניין שווי הבעלים מול יזם בזכויות בפרויקט מכוחה של התכנית.

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

- בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס בגו"ח 7059/125, רחוב המצודה 30, חולון, הובאה בחשבון דחיה למימוש של 7 שנים לתכנית ח/619.
- בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג לנכס בגו"ח 7059/129, רחוב אצ"ל 25, חולון, הובאה בחשבון דחיה למימוש של 10 שנים לתכנית ח/619.

אציין כי בשומות וועדה לתכנית ח/619 בעיר חולון משך הדחיה הינו בגבולות 12-8 שנים.

אביא בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים לאור מרכיב המושע (הכולל 32 בעלים), מאפייני הבינוי המתוכנן, שאינם מאפשרים בין היתר בניה בשלבים לאור מרתף חניה אחד לבניינים ויתר התנאים בהוראות התכנית.

<u>מרכיב הדחיה ושימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון תוספת שווי שימוש ביניים לתקופת הדחייה לשווי חלק מושא השומה בזכויות בתכנית ח/מק/208. מפנה לפס"ד "נועה לב" שניתן ע"י השופט גלעד הס שקבע שיש לחשב שווי במצב חדש כזמין לבניה ולבצע את הדחיה על רכיב ההשבחה ולא על השווי במצב חדש.

קראתי את טיעוני שמאית המשיבה לעניין מרכיב הדחיה ושימוש הביניים כפי שהובאו בחשבון בשומת ההשבחה.

כללי: עניין שיטת החישוב בפרויקט פינוי בינוי צפה ועולה בסוגיות שונות ובמרכיבים שונים המשפיעים על גובה ההשבחה. עיקר המחלוקות נסובות סביב מרכיבי המצב החדש וכיצד יש לחשבו בעת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה.

לא אסקור כאן את כלל המחלוקות ופסקי הדין. אתמקד בשתי סוגיות העומדות לפתחי בתיק זה:

1. האם להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס?
2. בסוגיה שצפה ועלתה במהלך הדיון בתיק זה בעניין מיקומו של מקדם הדחיה, האם מקדם הדחיה הוא רק למצב החדש? או האם יש להביאו בחשבון לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית?

בעניין "טבצ'ניק" נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הדירה הקיימת של הנישום.

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הדחיה לתקופה מסוימת למימוש המצב החדש.

בעניין "נועה לב" נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה המחלוקת.

איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), ולאחר שקיבלתי את התייחסות הצדדים בצורה מוסברת וסדורה כולל התייחסויות משפטיות ודוגמאות כלכליות ושמאיות, החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

אתן דוגמה מספרית מוחשית:

נדמיין דירת מגורים ישנה הממוקמת בחטיבת קרקע בה אושרה לאחרונה תכנית מפורטת שבמהותה פרויקט של פינוי בינוי.

בין הוראות התכנית, הריסת הדירות הקיימות והקמת פרויקט חדש עם מכפיל 3, כלומר פי שלוש בכמות הדירות החדשות לעומת מספר הדירות הקיימות עתה.

להלן אופן חישוב ההשבחה בהתאם לפסיקה בעניין "נועה לב":

שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
ההשבחה הנומינלית בהתאם לפסיקת כב' השופט הס (1,600,000 - 3,600,000):	2,000,000 ₪
ההשבחה הריאלית לאחר דחיה (2,000,000 * 0.558):	1,116,000 ₪

אם "נפתח" את המשוואה משני אגפיה נקבל את הפירוט הבא:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב הקודם	**892,800** ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	**2,008,800** ₪
ההשבחה	**1,116,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כלומר, משמעות הדברים היא דחיה לא רק של המצב החדש אלא דחיה גם של המצב הקודם!

איני יכול לקבל את הדחיה של המצב הקודם שכאמור, הוא דירה קיימת ועומדת על תילה.

בנוסף, ההשבחה נראית לא סבירה. אם הדירה שווה ללא זכויות בניה במצב הקודם 1,600,000 ₪, המשמעות היא כי במצב החדש היא שווה לאחר שקלול הדחיה (1,600,000 ₪ + 1,116,000 ₪) - **2,716,000** ₪ כבר בעת אישורה של התכנית (**השבחה ריאלית של כ-170%**)!!!

מניסיון מצטבר במספר לא מבוטל של שומת מכריעות שערכתי וערכו עמיתי השמאים המכריעים והצגת נתונים ותחשיבים ומתן משקלים שונים לשיטות השונות (ההשוואה והשיטה הכלכלית/היחסית) בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר" ולפסיקות אחרות כגון בעניין "כספי", שווי נוכחי של הזכויות במצב החדש אינו מגיע לקפיצה כל כך משמעותית כגון זו המתקבלת בתחשיב דלעיל.

לעומת זאת בתחשיב בדרך שקבע כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", אני מוצא סבירות בתוצאה המתקבלת ואתן דוגמה בהתאם לאותם נתונים:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	2,008,800 ₪
ההשבחה	408,800 ₪

כלומר, שווי זכויות יחסיות חדשות לאחר אישורה של התכנית ולאחר הבאה נכונה של הדחיה הנדרשת (1,600,000 ₪ + 408,800 ₪) - **2,008,800** ₪ (**השבחה ריאלית של כ-25%**)!

לאור כל האמור, אביא בחשבון דחיה למצב החדש וזאת אחרי הפחתות של עלויות הריסה.

תחשיב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

מהות	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דירות קטנות	2,015	10,500 ₪	21,157,500 ₪
דירות טיפוסיות	11,542	9,000 ₪	103,878,000 ₪
פנטהאוז	875	10,800 ₪	9,450,000 ₪
סה"כ למגורים			134,485,500 ₪
מסחר	900	12,800 ₪	11,520,000 ₪
מבני ציבור	260	10,000 ₪	2,600,000 ₪-
חניה מבני ציבור	100	3,200 ₪	320,000 ₪-
הוצאות הריסה	3,158	400 ₪	1,263,200 ₪-
שווי כזמין לאחר הוצאות הריסה			141,822,300 ₪
מקדם מורכבות ותנאים בתכנית			0.9
דחיה	8	6%	0.627
סה"כ שווי מגרש 102			80,082,959 ₪
חלק יחסי			0.0241
שווי חלק יחסי			**1,930,800** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום שווי מצב חדש:

שווי בגישת ההשוואה:	1,850,000 ₪ * 0.5 = 925,000 ₪
שווי בגישה הכלכלית:	1,930,800 ₪ * 0.5 = 965,400 ₪
שווי משוקלל במצב חדש:	**1,890,400** ₪

השבחה:

שווי מצב חדש:	1,890,400 ₪
שווי מצב קודם:	1,618,800 ₪
השבחה:	**271,600** ₪

אציין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה לבחינת היטל ההשבחה בשלבים כפי שנוהגת הוועדה המקומית בחישוב היטל השבחה לתכנית ח/619, שכן אין מדובר במקרה הנדון בזכויות בניה "מעין מוקנות".

הערת הח"מ:

מושא השומה נמכר בתאריך 17.12.2024 תמורת 1,970,000 ₪, כ-18 חודשים לאחר המועד הקובע.

אני סבור, כי קביעת ההשבחה בשומת המשיבה על סך של 1,253,422 ₪ לדירה מושא השומה (הובא בחשבון שווי מצב חדש בסך של 2,872,122 ₪), הינה חריגה ביותר, אדגיש כי לשיטת המשיבה מדובר בתוספת שווי של כ- 77% לנכס מושא השומה ביחס לשווי מצב קודם, תוספת שווי שלא נמצא לה כל נתון השוואה.

12. **עקרונות ושיקולים בהערכה**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ח/מק/208, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

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

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב החצב 4, חולון.

12.4. מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה, מועד בנייתו המקורי, תכניות וזכויות בניה קיימות.

12.5. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית ח/מק/208 כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועד הקובע.

12.7. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. הבעלות בחלקת מושא השומה, חלק מושא השומה בהשבחה.

12.9. בבחינת ההשבחה לתכנית ח/מק/208, נבחנו אפשרויות הבניה כפרויקט הריסה ובניה מחדש במגרש 102 בתכנית.

12.10. בחישוב השבחה לתכנית הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, תת חלקה 8, חלקה 108 בגוש 6997, בגין מימוש בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ח/מק/208	23.06.2023	₪ 271,600	₪ 135,800

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע