עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 778-2025

מספרנו: 04-2105

עדכון[1] -החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 53 בגוש 10580

שד' בן גוריון 31

גבעת אולגה, חדרה

ינואר 2026

[1] עדכון ההחלטה מיום 16/11/2025 לאחר תיקון טעות סופר בשיעור היטל ההשבחה לתכנית תמל/2015.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	11/01/2026
מס' מינוי	:	778-2025
מספרנו	:	2105-04

לכבוד המבקש,
אליעזר מישייב
מיוצג ע"י אורן אלבז, שמאי מקרקעין
במייל: oren@appraiser.co.il
א.נ.,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "חדרה"
דליה עסיס, שמאית מקרקעין
במייל: dalia@assisd.net
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 53 בגוש 10580

שד' בן גוריון 31, גבעת אולגה, חדרה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות כמפורט בפרק 6 להלן.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 13/11/2024.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 19/06/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 05/06/2025.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	שד' בן גוריון 31, גבעת אולגה, חדרה
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים
גוש	:	10580
חלקה	:	53
תת חלקה	:	1
שטח החלקה הרשום	:	754 מ"ר
שטח תת-חלקה	:	62.62 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[2]
חד/450/ה	26/07/1999
302-0583542	23/10/2019
תמל/2015	14/01/2023

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20252959 מיום 27/02/2025, שנערכה ע"י דליה עסיס, שמאית מקרקעין (להלן-"שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 2818 מיום 07/05/2025, שנערכה ע"י אורן אלבז, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאית הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 13/06/2025.

7.4. נסח רישום מס' 382950 מיום 02/12/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה.

7.5. הסכם מכר מיום 13/11/2024.

[2] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 1, חלקה 53 בגוש 10580 ומהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בשד' בן גוריון 31, בשכונת גבעת אולגה, בעיר חדרה.

גבעת אולגה הינה שכונה בעיר חדרה, גובלת מצד מערב ברצועת החוף, מצד צפון בפארק נחל חדרה וגבולה הדרומי הוא פארק היער שבכניסה לשמורת גדור בה נמצאים אתרי טבע. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד מגרשים ריקים ובניה צמודת קרקע.

שד' בן גוריון הינו רחוב פנימי, דו סטרי בעל נתיב אחד לכל כיוון המחבר את הרחובות חזון איש והרב ניסים בדרום ורחוב הגדוד העברי בצפון-מערב. הנכס הנדון מצוי בחלקו הצפוני של הרחוב.

חלקה 54 בעלת צורה רגולרית ושטחה הרשום הינו 754 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לשד' בן גוריון. כאמור, על החלקה מצוי בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 16 יח"ד. הבנין נבנה ככל הנראה בשנות ה- 70 ואינו מצויד במעלית.

תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה ושטחה הרשום הינו 62.62 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים/קומת קרקע חלקית בבניה ווותיקה לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור. רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 382950, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 02/12/2024, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	10580
חלקה	:	53
תת חלקה	:	1
שטח חלקה	:	754 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה
שטח רשום	:	62.62 מ"ר
בעלויות	:	מישייב אליעזר, החלק בנכס - 1/3
		מישייב יגאל, החלק בנכס - 1/3
		ישראל תמר, החלק בנכס - 1/3
החלק ברכוש המשותף	:	1/16

הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מישייב ליאור התחייבות מיום 13/11/2024. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ, שם הלווה: משייב ליאור, סכום: 1,065,000 ₪. הערות רשם המקרקעין - רח' בן גוריון בלוק 541 שכונת גבעת אולגה. נכס זה הוכרז שיכון ציבורי.

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 13/11/2024 נמכרו מלוא הזכויות של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 1, חלקה 53 בגוש 10580 ברח' דוד בן גוריון 31 בחדרה בשטח רשום של כ- 62 מ"ר.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תכנית שיכון ציבורי 2/30/15</u>

דבר אישורה של התכנית אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מתאריך 27/12/1979.
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

<u>תכנית חד/763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3248 מתאריך 15/09/1985.
מטרת התכנית הינה קביעת אזורים וייעודים, סימון בנינים להריסה, הרחבות דיור בבנינים קיימים קביעת בניה בקיר משותף, קביעת דרכים, איחוד חלקות וחלוקת חלקות ומגרשים.
החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים מיוחד, לגביו נקבע, בין היתר, כדלהלן:
מס' קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים.
הוראות:

1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית.
4. במגרשים בהם אין מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בנינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ״ר.
ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מפונקציות הנ״ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר למכונית.

<u>תכנית שיכון ציבורי 2/30/21</u>

דבר אישורה של התכנית אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מתאריך 27/04/1994.
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

<u>תכנית חד/מק/450/ו׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4706 מתאריך 01/12/1998.
התכנית קובעת הוראות בניה בדבר מחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי המגורים בשטח העיר.

<u>תכנית חד/450/ה׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4783 מתאריך 11/07/1999.
התכנית קובעת שינוי הוראות בניה באזור מגורים א׳ וב׳ וקובעת שטחי שרות למבנים בכל שטח העיר.

<u>שטחי שירות - מגורים מיוחד:</u>

מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ״ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) בבנין עד 12 יח״ד – 3.5 מ״ר ליח״ד. 12-24 יח״ד – 3 מ״ר ליח״ד. מעל 24 יח״ד – 2.5 מ״ר ליח״ד.	חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב׳ (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה – כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הערות: 1. לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. 2. שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ״ר. יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ליח״ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח של 6 מ״ר לדירה בנוסף לכל הנ״ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות. מערכות טכניות: בבנין עד 30 יח״ד – 20 מ״ר. 30-40 יח״ד – 25 מ״ר. מעל 40 יח״ד – 30 מ״ר. ח.אשפה וגז: בבנין עד 10 יח״ד – 15 מ״ר. 10-25 יח״ד – 20 מ״ר. מעל 25 יח״ד – 25 מ״ר.	

<u>תכנית חד/מק/450/ח׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5477 מתאריך 05/01/2006.
התכנית קובעת כי במגרשים בהם מס׳ יח״ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

<u>תכנית חד/2020</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6798 מתאריך 11/05/2014.
תכנית מתאר חדרה.
בהתאם לתשריט התוכנית החלקה נכללת באזור ״יעוד עפ״י תכנית מאושרת״.
האזור המסומן כיעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תוכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.
כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם השונים עפ״י תוכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נלווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד׳. על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הוראות בינוי:

בתוכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים.

בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח״ד, שינוי גובה בניינים וכד׳, יקבעו הוראות לשילוב אופי הבנייה בסביבתה האורבנית , תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

זכויות בניה למגורים:

תכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ״י התנאים הבאים: בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

גודל יח״ד:

בכל תכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד ממוצעת יהיה כדלהלן:

בבניה קויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

זכויות בניה למגורים:

תכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ״י התנאים הבאים: בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

גודל יח״ד:

בכל תכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד ממוצעת יהיה כדלהלן:

בבניה רויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

תכנית 302-0415141

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8254 מתאריך 23/05/2019.

תכנית מתאר כוללנית להתחדשות עירונית לגבעת אולגה שתאפשר ותעודד התחדשות עירונית בשכונה. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה בייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.

תכנית 302-0583542

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8452 מתאריך 25/09/2019 ובעיתונות מתאריך 08/10/2019.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תכנית מתאר מקומית, עדכון הוראות בניה במרחב חדרה.

להלן עיקרי הוראות התכנית לבניה רוויה:

- <u>מחסנים</u>: תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ״ר ליחידת דיור.
  תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח״ד בתחום הבניין.
  הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
  גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ׳ בבניה קשיחה.
- <u>שטחים משותפים בקומת הכניסה לבנין</u>: תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ״ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בנין.
  שטח זה יהווה שטח עיקרי.
  שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אותם מקומת הלובי.
  תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הנו לטובת כלל הדיירים בבניין.
  הוראות אלו לא יחולו על תוכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
- <u>מרתפים</u>: תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ׳ לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.
  במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ׳ לשתי החזיתות הפונות לרחוב.
- <u>חדר יציאה לגג</u>: תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
  סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (עיקרי ושרות).
  הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
  שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
  לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
  הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
  הנסיגה בחזית לא תפחת מ - 2 מ׳. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ׳.
  בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג זה לזה.

<u>תמל/2015</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 11004 מתאריך 28/12/2022.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת מגורים בגבעת אולגה, פינוי של 352 יח״ד ובינוי של 1,504 יח״ד + 360 יח״ד קטנות במיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לתת חלקה 1 בחלקה 53 שבנדון הוקצו 0.27447% חלקים ממגרש תמורה מס׳ 103 בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית, לגביו נקבעו ההוראות שלהלן:

שימוש	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				תכסית	מס׳ יח״ד	גובה מבנה (מ׳)	מס׳ קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטח בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות	שרות						
מגורים	9,356	60,858	26,082		86,940	70%	639	104.5	30	
מבנים ומוסדות ציבור		550	100		650					
מסחר		1,240	310		1,550					
חניון				25,261	25,261	90%				3
סה״כ		**62,648**	**26,492**	**25,261**	**114,401**					

<u>שימושים:</u>

- מגורים וכל הדרוש לתפקודם כגון: חדר עגלות, מועדון דיירים, חדר משאבות, מערכות טכניות ומחסנים.
- מסחר בקומת קרקע, במקומות המסומנים בתשריט כ״חזית מסחרית״.
- שטחים לצורכי ציבור(הפרשות מבונות) בקומת הקרקע כגון מעונות יום וגני ילדים, מרפאות, קהילה ורווחה.
- חניה בתת קרקע.

<u>הוראות בינוי:</u>

- בכל אחד מתאי השטח יש להבטיח כי 20% ממספר יחידות הדיור, יהיו יחידות דיור קטנות (לפי סעיף 1.9 (יחידות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ״ר עיקרי וממ״ד).
- המרחק בין מבנים רבי קומות, לא יקטן מ- 16 מ׳ כולל מרפסות.
- המרחק בין המבנים המרקמים למרקמים, ובין מרקמים לרבי קומות לא יפחת מ 9 מ׳.
- המרחק בין מבני מגורים למבני ציבור לא יפחת מ 8 מ׳.
- בתאי שטח הפונים לכיכר העירונית, בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של הכיכר העירונית, או של הפיתוח הסמוך.
- מחסנים לכל השימושים ימוקמו בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד.
- תותר הבלטת מרפסות של בנייני המגורים עד 2 מ׳ מקווי הבניין כל עוד הרווח בין המרפסות במבנים סמוכים לא יפחת מ 16 מ׳.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מהכיכר העירונית.
- תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.
- דירות גן תותרנה בחזיתות שאינן פונות לכיכר עירונית או אינן פונות לשצ"פ בלבד. בנוסף, ניתן לאפשר דירות גן ובלבד ששטח הגינות שיוצמד אליהן לא יעלה על 40% מהשטח הפתוח שיוקצה לכלל הדיירים במגרש, באישורמהנדס העיר.
- לאורך השטחים הגובלים בכיכר עירונית תחויב הצמדות לקו בנין 0 בקומת הקרקע הפעילה לאורך שלא יפחת מ 60% מאורך החזית.
- קומות הקרקע של המבנים המסומנים כחזית מסחרית על פי הגדרתה בסעיף 1.9 וייבנו במפלס הכיכר העירונית וללא מכשול וגידור ביניהם.
- גובה קומת המסחר לא יקטן מ 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר נטו. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף עומק יחידת המסחר לא יפחת מ 10 מ'.
- השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
- בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

<u>מרתפים :</u>

- החניונים בתאי שטח ביעוד מגורים ד' יתוכננו בהמשכיות וברציפות עם חניונים הגובלים בהם בתאי שטח ביעוד כיכר עירונית הקבועים כמגרש תלת מימדי.
- במידה ויוקמו חניונים נפרדים תירשם זיקת מעבר בניהם, כפי שתסומן בבקשה להיתר בניה.

<u>חניות :</u>

- החניה תהיה בהתאם לתקן העירוני התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- כל מקומות החניה יהיו בתת קרקע, למעט חניות בזכות הדרך.
- מס' הכניסות לחניה התת קרקעית לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
- ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.
- מיקום ומידות המעברים ידויקו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויאושרו על ידי מהנדס העיר.
- תותר חניה תפעולית תת"ק בכל המגרשים.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל 30%- ממקומות חניה לאופניים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- כל חניון ת"ק יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנועים.
- יופרדו שימושים בחניונים בין משתמשי שטחי הציבור והמסחר, למשתמשי חניות המגורים.

הפקעות ו/או רישום:

בייעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.

הריסות ופינויים

תנאי להריסת מבני ציבור/מגרשי ספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704 ו-705. בתיאום עם מהנדס העיר ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים.

רישוי והיתרים

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית, לא נמצא היתר הבניה לנכס הנדון.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
חד/450/ה	26/07/1999	₪ 1,800	לא חלה השבחה
302-0583542	23/10/2019	₪ 11,520	לא חלה השבחה
תמל/2015	14/01/2023	₪ 547,000	לא חלה השבחה

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

השבחה בגין תכנית חד/763

התכנית מסמנת להרחבה את החלק הדרומי בחלקה, הדירה נשוא השומה ממוקמת בצד הצפון מזרחי ולפיכך התכנית אינה משביחה.

השבחה בגין תכנית חד/450/ה

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג 15 מ"ר כשטח שירות וכן מחסן בשטח 6 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומה ראשונה ולפיכך חושבה השבחה בגין מחסן בלבד.

ערכי שווי - שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 750 ₪ בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 10572/246.

תחשיב ההשבחה -

6 מ"ר מחסן X 0.4 (מקדם שימוש) = 2.4 מ"ר אקוו'.

שווי מ״ר מבונה - 750 ₪.

סה״כ השבחה - 1,800 ₪.

<u>השבחה בגין תכנית 302-0415141</u>

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תכנית כוללנית, ככל וישנה, תיווסף לשומת ההשבחה בעת אישור תכנית נוספת. לפיכך, לא חושבה ההשבחה בגין תכנית 302-0415141 בשומה זו.

<u>השבחה בגין תכנית 302-0583542</u>

בהתאם לתכנית זו ניתן להקים חדר גג בשטח עיקרי של 40 מ״ר עד 40% משטח הקומה העליונה בנוסף, ניתן להקים מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ״ר. במצב הקודם תכנית חד/450/ה מתירה מחסן בשטח 6 מ״ר.

תכנית 302-0415141 אשר חלה במצב הקודם קבעה כי במתחמי התערבות 1-5 יותרו רק תוספות בניה לא משמעותיות כגון מרפסת, מחסן או שיפורי נגישות ובטיחות באישור ועדה מקומית עד לאישור תכנית מפורטת להתחדשות עירונית למתחת/תת מתחם.

התכנית הגבילה מתן היתרי בניה לתוספות גג אולם ההגבלה היא עד לאישור תכנית מפורטת. הנכס הנדון ממוקם בקומה ראשונה ולפיכך חושבה השבחה בגין הרחבת מחסנים בלבד.

<u>ערכי שווי</u> - שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 3,200 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מכ של דירות מגורים תוך שימוש בגישת החילוץ.

<u>ההשבחה</u> - חושבה להרחבת מחסנים מ- 6 מ״ר ל- 10 מ״ר.

מצב קודם - 6 מ״ר X 0.4 (מקדם שימוש) = 2.4 מ״ר.

מצב חדש - 10 מ״ר X 0.4 (מקדם שימוש) X 0.9 (מקדם שוליות) - 3.6 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה - 3,200 ₪.

סה״כ ההשבחה - 11,520 ₪.

<u>השבחה בגין תמ״ל/2015</u>

תכנית זו מאפשרת התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

<u>גישת השומה שננקטה</u> - מאחר שמדובר בדירה בודדת, גישת השומה שננקטה היא גישת ההשוואה. בעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר בתיק תא/81077/0721 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל שניתנה בתאריך 19/08/2024.

כמו כן, מפנה להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ביוני 2024 לדירה במתחם התכנית המסומנת כתת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580. בהחלטה זו העריך את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה. על החלטה זו הוגש ערר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה לעניין שווי המצב הקודם.

ההשוואה בוצעה לפי מ״ר רשום וזאת מאחר ועסקאות ההשוואה מדווחות לפי מ״ר רשום.

<u>מצב קודם</u> - שווי היחידות במתחם במצב הקודם הוערכו על פי גישת ההשוואה של עסקאות מכר בנטרול ההשפעה של התכנית (על פי הלכת לוסטרניק).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם משנת 2018 ועד שנת 2021 וזאת על מנת לנטרל את השפעת התכנית.

שמאית המשיבה ערכה תחשיב ממוצע על פי מאפיינים שונים (ממוצע כלל הדירות במתחם, ממוצע דירותב שטח 62-66 מ״ר וממוצע דירות בחלקה נשוא השומה) ובהתאם לנתונים אלו קבעה שווי דירה בסך 903,000 ₪.

<u>מצב חדש</u> - המצב החדש הוערך בהתאם לעסקאות השוואה של דירות במתחם התכנית בהתאמות הנדרשות.

בהתאם לעסקאות שנעשו במתחם לאחר המועד הקובע, שווי דירה בשטח 65-66 מ״ר הינו 1,450,000 ₪.

<u>ההשבחה</u>

שווי מצב קודם - 903,000 ₪.

שווי מצב חדש - 1,450,000 ₪.

סה״כ השבחה - 547,000 ₪.

<u>עמדת המבקש</u>

הובא בחשבון כי התכניות המתאריות לא השביחו את הדירה שבנדון. מדובר בתכניות כלליות מאוד אשר אינן משפיעות על שווי דירה.

תוספת קטנה בכלל החלקה בבינוי קיים, אין באמת ציפייה שמישהו יממש אותה.

<u>תכנית תמ״ל/2015</u>

במצב הקודם הובא בחשבון נתוני ההשוואה של עסקאות המכר במתחם. עפ״י נתונים אלו דירות מגורים נמכרו בשנים 2018-2021 בגבולות 14,564 ₪. יצויין כי שמאית הועדה לא הביאה בחשבון כי בתקופה הרלבנטית של השנים 2018-2021 ועד 14/1/2023 חלה עליית מחירים בשוק המקרקעין שלפחות 25% ולכן שווי הדירה במצב הקודם מוערכת בגבולות 18,200 ₪ ולדירה שבנדון בכ- 1,140,000 ₪.

ביסוס לשווי הנ״ל ניתן לראות כי בשכונת אולגה ד׳ הנמצאת מדרום, במועד הקובע נמכרו דירות עם פוטנציאל כללי ללא תכנית מפורטת לפינוי בינוי לפי שווי מ״ר בנוי של כ-23,800 ₪ למ״ר.

במצב החדש שווי דירה נקבע עפ״י עסקה בפועל בסך של 1,420,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע (מקדם 0.95) מתקבל סך של 1,349,000 ₪.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 13/06/2025:

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>

שמאי המבקש טוען כי עסקאות ההשוואה בשכונת אולגה ד׳ מצביעים על ערכי שווי גבוהים ולפיכך מסיק כי השווי במצב הקודם צריך להיות דומה לערכים אלו. אולם, מדובר בטעות

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מהותית כי דירות אלו כלולות בתכנית התחדשות עירונית לגבעת אולגה שמספרה 302-0415141. אמנם מדובר בתכנית כוללנית אולם התכנית מחלקת את אולגה ל- 5 מתחמי תכנון שיעברו התחדשות עירונית, דהיינו יש תכנון ספציפי של כל מתחם ומתחם ולכן התכנית מייצרת ציפיות לתכנון מפורט של התחדשות עירונית, בפרט שכבר בשנת 2021, 2023 אושרו 2 תכניות מפורטות ל- 2 מתחמים. העסקאות מושפעות מהפוטנציאל של פינוי בינוי ולא ניתן להביא עסקאות אלו כנתוני השוואה לשווי המצב הקודם.
השמאי המכריע קבע בהכרעה קודמת לעניין זה כי השווי במצב הקודם הוא 1,185,800 ₪. מדובר בשווי גבוה המשקף פוטנציאל תכנוני ונוגד את הלכת לוסטרניק. על החלטה זו הוגש ערר על ידי הועדה המקומית אולם טרם התקבלה החלטה. עמדת הועדה המקומית מפורטת בערר שהוגש.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית 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.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכניות כמפורט בפרק 6 לעיל, עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 13/11/2024.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועדים הקובעים.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>תכניות חד/450/ה ו- 302-0583542</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי תכנית חד/450/ה מתירה להקים מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר וכי בתכנית 302-0583542 הורחבו הזכויות לשטח של עד 10 מ״ר ליח״ד.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי אין באמת ציפייה למימוש התכניות ולכן אין השבחה בגינה.

<u>הכרעה</u> - במועדים הקובעים קיים מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים אשר אינו ניצל שטחים לאחסנה.

מבדיקת תשריט הבית המשותף אל מול השטחים הפנויים בקומת הקרקע ולאור מאפייניו השונים של המבנה (ביניהם; גיל המבנה, מיקומו במגרש, צורתו, וכיוצ״ב) וכן מהתרשמותי מביקורי בנכס, אני סבור כי במועדים הקובעים לא קיימת היתכנות כלכלית במימוש הזכויות שהתווספו ע״י התכניות.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש וקובע כי לא חלה השבחה במקרה הנדון.

<u>תמל/2015</u>

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת מגורים בגבעת אולגה, פינוי של 352 יח״ד ובינוי של 1,504 יח״ד + 360 יח״ד קטנות במיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לתת חלקה 1 בחלקה 53 שבנדון הוקצו 0.27447% חלקים ממגרש תמורה מס׳ 103 בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית.

<u>מצב קודם</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי שווי הדירה הבנויה הינו כ- 903,000 ₪, בהתאם לשטח רשום של 62.62 מ״ר וזאת בהתבסס על עסקאות מכר לשנים 2018- 2021 בתחום התכנית, טרם אישורה.

שמאי המבקש הביא בחשבון כי שווי הדירה הבנויה במצב הקודם הינו כ- 1,140,000 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות מכר במתחם שהובאו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u> - שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי המצב הקודם.

אקדים ואומר כי סוגיה זו הובאה לעיוני בתיק מינוי 2863-2023 מיום 02/06/2024 לנכס המהווה את תת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580. מאחר ואין קביעה אחרת הסותרת את עמדתי, החלטתי זו תובא בחשבון בהתאם להכרעתי הקודמת בסוגיה הנ״ל:

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח הדירה - מאחר ולא אותר תשריט היתר הבניה המקורי, בתחשיב השווי יובא בחשבון שטח הדירה הרשום - 62.62 מ״ר, בהתאם לנסח רישום.

ערכי שווי מ״ר בנוי - לצורך הכרעתי בסוגיה הנדונה, בחנתי עסקאות השוואה שנערכו בתחום התכנית הנדונה, טרם הפקדתה בעיתונות (מיום 08/04/2022), ולהלן ממצאי:

עסקאות טרם הפקדת תמל/2015 - בתחום התכנית								
תאריך	גו״ח	מיקום	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מקדם קומה	שווי מ״ר בנוי
30/05/2021	10580/54/16	שד׳ בן גוריון 39	₪980,000	77	4	1970	1.01	₪12,855
24/06/2021	10580/54/3	שד׳ בן גוריון 39	₪825,000	45	1	1970	0.98	₪17,967
07/06/2021	10580/53/10	שד׳ בן גוריון 31	₪860,000	62	3	1970	1	₪13,871
08/11/2021	10580/53/12	שד׳ בן גוריון 31	₪1,000,000	65	3	1970	1	₪15,385
28/10/2021	10580/47/7	שד׳ בן גוריון 13	₪960,000	65	2	1950	0.99	₪14,622
27/06/2021	10580/49/9	שד׳ בן גוריון 21	₪930,000	62	3	1960	1	₪15,000
10/05/2021	10580/56/32	שד׳ בן גוריון 33	₪980,000	66	1	1991	0.98	₪14,552
31/08/2021	10580/56/27	שד׳ בן גוריון 33	₪980,000	56	1	1991	0.98	₪17,150
04/03/2021	10580/50/25	שד׳ בן גוריון 23	₪917,000	62	3	1950	1	₪14,790
21/04/2021	10580/644/26	שד׳ בן גוריון 3	₪870,000	60	3	1970	1	₪14,500
ממוצע לשווי מ״ר בנוי (נטו)								**₪15,069**
סטיית תקן								₪1,492
גבול עליון								₪16,561
גבול תחתון								₪13,577
ממוצע בגבולות סטיית תקן								**₪14,670**

השווי הנ״ל מגלם פוטנציאל הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל כי שווי מ״ר בנוי לדירות ותיקות הינו כ-14,670 ₪. בהתאמה לזמן יובא בחשבון שווי מ״ר בנוי (במעוגל) בסך של **15,400 ₪/מ״ר נטו.**

תחשיב שווי מצב קודם

שווי מ״ר בנוי לדירות ותיקות (בהתאמה לזמן) בסך של : 15,400 ₪

שטח דירה רשום : 62.62 מ״ר

שווי דירה במצב קודם : 964,348 ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

שמאית המשיבה ערכה את תחשיב השווי במצב החדש בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה ע"י בחינת עסקאות השוואה בתחום התכנית, לאחר אישורה והגיעה למסקנה כי שווי דירה בשטח 65-66 מ"ר הוא 1,450,000 ₪.

מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון את שווי העסקה בפועל בסך של 1,420,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע (מקדם 0.95) מתקבל שווי של 1,349,000 ₪.

<u>הכרעה</u> - כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, ***יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.*** *במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי"...*

..."אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. ***שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.*** *משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות".* **(ההדגשות אינן במקור ע.ס.)**.

כמו כן, במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר מס' תא/8199/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל והגב' ליאת רבינוביץ' מיום 06/09/2020, פורטו המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

א. ***"שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית***

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

__והן לפי פסיקה ענפה.__ כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

ג. *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."* **(ההדגשה אינה במקור ע.ס.)**.

זאת ועוד, בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8128/19 + 8127 + 8126 + 8012/20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון מיום 09/06/2021, נקבע, בין היתר, כדלהלן:

"המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 __אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב__ (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "__עניין אשדר__") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוס על הנחות שטרם נולדו...".

*לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר**, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:

*"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי"...

*..."אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". **(ההדגשות הינן במקור).***

כעולה מפסק הדין והחלטות ועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), יש לתת משקל גבוה לגישת ההשוואה הישירה, מאחר וגישה זו היא העדיפה ביותר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לאור האמור ומפורט לעיל, תחשיב השווי במצב החדש יובא בחשבון בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

עסקאות לאחר אישור תמל/2015 - בתחום התכנית									
תאריך	גו"ח	מיקום	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שנת בניה	חלק נמכר	מקדם קומה	שווי למ"ר בנוי
06/06/2023	10580/51/8	שד' בן גוריון 539	₪1,500,000	65	2	1970	1	0.99	₪22,846
04/09/2023	10580/54/15	שד' בן גוריון 39	₪960,000	77	3	1970	3/4	1	₪16,623
21/12/2023	10580/56/44	שד' בן גוריון 33	₪1,400,000	80	4	1984	1	1.01	₪17,675
21/01/2024	10580/49/12	שד' בן גוריון 21	₪1,425,000	65	קרקע	1970	1	1	₪21,923
ממוצע לשווי מ"ר בנוי נטו									**₪19,767**

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב החדש מתקבל כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 19,800 ₪.
בהתאמה לזמן יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (במעוגל) בסך של **19,600 ₪/מ"ר נטו.**

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

שווי מ"ר בנוי לדירות ותיקות (בהתאמה לזמן) בסך של : 19,600 ₪
שטח דירה רשום : <u>62.62 מ"ר</u>
שווי דירה במצב חדש : 1,227,352 ₪

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	:	**964,348 ₪**
שווי מצב חדש	:	**<u>1,227,352 ₪</u>**
השבחה	:	**263,004 ₪**
היטל השבחה (25%)	:	**65,751 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 1, חלקה 53 בגוש 10580, שד' בן גוריון 31, גבעת אולגה, חדרה, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע
ח/450/ה	26/07/1999	לא חלה השבחה	
302-0583542	23/10/2019	לא חלה השבחה	
תמל/2015	14/01/2023	₪ 263,004	₪ 65,751

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהא פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 11/01/2026

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com