אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים

# שומה מכרעת להיטל השבחה

# גוש 6020 חלקה 752 תת חלקה 2

# רחוב הכנסת 2, חולון

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 25 דצמבר, 2025
מספר מינוי: 2023-2025
מספרנו: 703. שומה מכרעת

**לכבוד,**
**המבקשת, גב' יבגניה לבקוביץ**
**באמצעות השמאית, גב' מטי לשם**
**בדוא"ל** maty@mleshem.co.il

**לכבוד,**
**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון**
**באמצעות השמאי, מר אורי כהן**
**בדוא"ל** uric9@walla.com

ג.א.נ.

## שומה מכרעת להיטל השבחה
## גוש 6020 חלקה 752 תת חלקה 2
## רח' הכנסת 2, חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 30/11/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית ח/619 (505-0464347) – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 09/07/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

14/01/2023 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/619 (505-0464347).

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17/10/2025 ע"י החת"מ.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**4. <u>פרטי הנכס:</u>**

| | |
|---|---|
| מהות: | דירת מגורים בקומת הקרקע |
| גוש: | 6020 |
| חלקה: | 752 |
| שטח חלקה[1]: | 1,051 מ״ר |
| תת חלקה: | 2 |
| שטח תת חלקה רשום[1]: | 46.2 מ״ר |
| זכויות משפטיות: | בעלות |
| מיקום: | רח׳ הכנסת 2, חולון. |

**5. <u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת ״רסקו ב״ במרכז העיר חולון. רחוב הכנסת הינו רחוב חד-סטרי, ראשיתו מרחוב ההסתדרות מדרום ומסתיים ברחוב הקונגרס מצפון. סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבניינים מבניה רוויה נמוכה לצד בניה צמודת קרקע ושצ״פ.

5.2. פיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

**תצ״א סביבת הנכס**




[1] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**6. <u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 725 בגוש 6020 בשטח רשום של 1,051 מ״ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן בעל פינה מערבית קטומה. החלקה פונה בחזית צפון-מערבית באורך של כ-54 מ׳ לרחוב הכנסת ובחזית דרום-מערבית באורך של כ-23 מ׳ לרחוב ההסתדרות.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

צפון-מערב – חזית לרחוב הכנסת ומעברו מבני מגורים.

צפון-מזרח – מגרש משחקים ציבורי וחלקה 755 בגוש 6020 עליה בנוי בית מגורים.

דרום-מערב – חזית רחוב ההסתדרות ומעברו מבני מגורים.

דרום-מזרח – חלקה 751 בגוש 6020, עליה בנוי מבנה מגורים.

6.3. בחלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות, הכולל 3 כניסות, 2 יח״ד בקומה, סה״כ 18 יח״ד. תת חלקה 2 מהווה את דירת המגורים מושא השומה הממוקמת בקומת הקרקע, שטח הדירה הרשום הינו 46.2 מ״ר.

**תמונת חזית הבניין**





סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**7. <u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **ח/1/2**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1252 מיום 06/01/1966.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"מגורים ד".

הוראות הבניה כדלקמן:

קומות – 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בניה – 33% בכל קומה.

קווי בניין – חזית – 5 מ' או כפי שנקבע בתכנית מפורטת; צידי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.

7.2. תכנית **ח/1/4**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

בהתאם להוראות התכנית, בבניין המכיל יותר מדירה אחת, שטח חדר המדרגות בתחום הקומה המפולשת לא יכלל באחוזי הבניה של המגרש.

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו ובגובה 2.4 מ'.

7.3. תכנית **ח/1/4/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 18/07/1986.

הועדה תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.

7.4. תכנית **ח/1/8**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

התכנית קובעת הוראות לאזורי מגורים כדלקמן:

באזורי מגורים ב', ג' ו-ד' - ניתן לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה או מחסן משותף ששטחו מהווה מכפלת מס' הדירות ב-6 מ"ר ליח"ד.

7.5. תכנית **ח/1/10/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מתירה פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **ח/15/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים:

בכל אזורי המגורים למעט אזור מגורים א', ניתן לבנות 2 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 90% משטח המגרש לשימוש של אחסנה עד 10 מ"ר ליח"ד וחניה.

גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' נטו וגובה קומה תחתונה עד 3 מ' נטו.

7.7. תכנית **ח/14/1/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20/06/2002.

בהתאם להוראות התכנית צפיפות המגורים באזור מגורים ד' תהיה עד 18 יחידות דיור לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה לא יפחת מ-72 מ"ר שטח עיקרי.

7.8. תכנית **ח/1 תיקון 23**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

התכנית קובעת עדכון הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות:

חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד, בגובה פנימי עד 2.7 מ'.

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

7.9. **תמ"א 1/38/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.10. **תמ"א 2/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.11. **תמ"א 3/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.12. **תמ"א 38/3/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

7.13. תכנית **ח/619 (505-0464347)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26/12/2022.

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

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ל"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

בהתאם לתשריט "נספח המתחמים" החלקה הנדונה נכללת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה עד 10 (12) קומות".



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.

2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).

3. הגדרות מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות:

   - קביעת שימושים אפשריים.
   - קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודים של העיר חולון:

   - קביעת הוראות לתוספת בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
   - קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.
   - קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר הקומות, קווי הבניין ונסיגות נדרשות.
   - קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין – קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.
   - קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
   - קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד.
   - קביעת הוראות לחניה.

5. התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המרביות שניתן לממש. ברחובות ראשיים ניתן לקדם בניה משותפת בחלקות צמודות או לחלופין לבחור במסלול של תוספת זכויות וקומות תוך הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור או שטח בעל אופי ציבורי.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחולת התכנית:

תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 (תשע"ו-2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

1. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצאו היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

2. תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.

3. תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), אך איננה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם, תכנית זו אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק.

4. על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים:

א. בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.

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

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

5. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א גם לעת פקעיתה, למעט סעיפים 13,12,11, 14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 – נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידת אדמה.

6. זכויות הבניה מכח תכניות זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

<u>הוראות ברחבי העיר:</u>

בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים (ברחובות ראשיים עם חזית פעילה):

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.
2. מעטפת הבניין – קווי בניין – בהתאם לטבלת הוראות הבניה. גובה בניה – עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1,000 מ״ר, כמפורט בהוראות התכנית).
3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן בטבלת הוראות הבניה.
4. תקרת הזכויות נקבעת עפ״י גודל המגרש.
5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:
   א. תותר בניה משותפת של עד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי.
   ב. זכויות הבניה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
   ג. הבניין יתוכנן כבניין אחד בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.
   ד. החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבניין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
   ה. תותר בניה על קרקעית בקו בניין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ו. בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש "קדמי"), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש "עורפי") יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלת השטחים, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.

9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בטבלת השטחים, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. תמהיל הדירות כפי שיפורט להלן.

12. חזית פעילה:

א. בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש.

ב. מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

ג. גובה הארקדה יהיה בין 4.5-4.00 מ'.

ד. במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלת הזכויות. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.

ה. בכל בניין תהיה כניסה נפרדת למגורים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהיתר לחיזוק ותוספת:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספת (ברחובות ראשיים עם חזית פעילה) בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל של יעלה על 25 מ״ר (כולל ממ״ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת של קומה מלאה אחת, וקומת גג חלקית, על הבניין הקיים.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תירשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלת השטחים. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ״דים, אך ללא תוספת קומות.
7. קווי בניין לתוספת הבניה – כפי שמפורט להלן.
8. תמהיל הדירות כפי שיפורט להלן.

<u>בניה בקומת הקרקע</u>:

בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש:

- לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ״ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חניית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו׳. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל-30% ולא פחות מ-100 מ״ר.

<u>מספר וגודל הדירות</u>:

1. בהריסה ובניה מחדש תמהיל הדירות יכלול לא פחות מ:

- 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ״ר.
- 40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ״ר.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 75 מ״ר.

2. שטח יח״ד חדשה לא יפחת מ-50 מ״ר.

3. בחיזוק ותוספת, מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית – בקומה העליונה בבניין הקיים.

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

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

מסלול הריסה ובניה:

| גודל מגרש מזערי (מ״ר) | אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע | אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע | מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת | קו בניין קדמי עילי | קו בניין קדמי (קומת קרקע) | קו בניין קדמי (קומת גג) | קו בניין צידי | קו בניין אחורי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 600 | 485% | 425% | 10 | 3 | 7.5 | 6 | 3 | 4 |
| 800 | 535% | 425% | | | | | | |
| 1,000 | 590% | 510% | | | | | | |
| 1,200 | 645% | 510% | | | | | | |

מסלול חיזוק ותוספת:

תוספת ליח״ד קיימת – עד 25 מ״ר כולל ממ״ד

תוספת קומות מעל הקיים – 1.65

קווי בניין – קדמי עילי – 3 מ׳; קדמי (קומות קרקע) – 7.5 מ׳; קו בניין בקומת הגג – 6 מ׳; צידי – 2.7 מ׳; אחורי – 3 מ׳;

הערות למסלול הריסה ובניה:

זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ״קים במקום ממ״דים, ניתן לאשר שטחי שירות בהיקף נמוך מ 25%.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי, תותר תוספת קומות במפורט להלן:

- במגרשים ששטחים עולה על 1,000 מ״ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
- במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בבניה חדשה המוצעת.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו, אם מצא לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

**8. <u>תיק בניין:</u>**

מעיון בתיק הבניין של הועדה המקומית חולון לא אותר היתר הבניה המקורי לנכס הנדון.

להלן תכניות בקשה להיתר רלוונטיות:

8.1. תכנית בקשה להיתר מס׳ **200600062** מיום 27/07/2003.

מהות ההיתר: תוספת בניה בקומת הקרקע.

8.2. תכנית בקשה להיתר מס׳ **20030035** מיום 23/11/2006.

מהות ההיתר: תוספת בניה בקומת הקרקע (ממ״ד + חדר + שירותים + מרפסת).

8.3. תכנית בקשה להיתר מס׳ **20100075** מיום 26/12/2010.

מהות ההיתר: תוספת בניה בקומה ב׳.

8.4. תכנית בקשה להיתר מס׳ **20110286** מיום 24/06/2012.

מהות ההיתר: תוספת בניה בקומה א׳ + ממ״ד + שינויים פנימיים + שינויים קונסטרוקטיביים במבנה.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**9. <u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 01/12/2025:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6020 |
| חלקה: | 752 |
| שטח החלקה: | 1,051 מ״ר |
| תת חלקה: | 2 |
| שטח תת חלקה: | 46.2 מ״ר |
| החלק ברכוש המשותף: | 1/18 חלקים |
| בעלות: | ע״ש יבגניה לבקוביץ (המבקשת) בשלמות |
| הערות: | הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 10/03/2016; הערה בדבר העברה לזרים מיום 18/12/2017; הערת אזהרה תמ״א 38 ע״ש ״אב-גד החזקות בע״מ״ עפ״י התחייבות מיום 25/11/2024; הערת אזהרה ע״ש 2 פרטיים. |

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 09/07/2025 בין יבגניה לבקוביץ (המבקשת) לבין 2 פרטיים, עולה כי הדירה הנדונה נמכרה תמורת 1,970,000 ₪.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**10. <u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | שמאית המבקשת |
|---|---|---|---|
| 619/ח (505-0464347) | 14/01/2023 | 501,000 ₪ - ההשבחה במלואה; 150,300 ₪ - ההשבחה במימוש במכר (לפי 30%) | אין השבחה |

10.1. עיקרי עמדת מר אורי כהן, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

**תכנית ח/619 (505-0464347) (מועד קובע: 14/01/2023)**

<u>שווי מצב קודם</u> – מתייחס לשווי הדירה הקיימת ללא פוטנציאל, הציג 5 עסקאות מכר מסביבת הנכס והעריך שווי דירה במצב הקודם בסך 1,750,000 ₪

<u>זכויות הבניה במצב חדש</u> – הוערך בהתאם לבחינת השימוש היעיל והטוב מבין החלופות של חיזוק ותוספת או במסלול הריסה ובניה לניצול הזכויות מכוח תכנית ח/619. מבדיקה שערך טען כי אין השבחה בחלופה של חיזוק ותוספת ובכל מקרה ככל שקיימת היא זניחה, לפיכך תחשיב ההשבחה נערך במסלול של הריסה ובניה כדלקמן:

שטח החלקה הינו 1,051 מ"ר, מס' הקומות שהותר הינו 12, אחוזי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינם עד 660%.

שטח מקסימלי למעטפת הבניה לקומה הטיפוסית בהתחשב בקווי הבניין הינו כ-660 מ"ר. שטח מעטפת קומת הקרקע בהתחשב בקווי הבניין הינו 400 מ"ר. חישוב זכויות הבניה נערך עפ"י זכויות בניה של 660% בניה כוללים המהווים 6,936.6 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מותר (75%) הינו 5,202 מ"ר.

השטח לשיווק בקומת הקרקע – חזית פעילה 40% משטח הקומה כ- 160 מ"ר.

בקומות העליונות – שטח עיקרי למגורים 5,202 מ"ר, בהפחתת שטח החזית הפעילה 5,042 מ"ר ובתוספת ממ"דים (67 יח"ד * 12 מ"ר = 804 מ"ר) 5,846 מ"ר למגורים. מתוך סה"כ השטח למגורים 700 מ"ר לדירות גן/גג.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי שווי מצב חדש –

- שווי מ״ר מבונה למגורים בקומה טיפוסית – הוערך בסך 9,000 ₪ כתימוכין הציג עסקאות מכר.

הוצגו 7 עסקאות מכר משנת 2022 לדירות בבניה חדשה בגוש 6866 מהן עולה כי התמורה נעה בין 2,730,000 ₪ - 3,275,000 ₪. בהתאם לנתונים אלו הוערך שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 29,471 ₪. מסכום זה נוכה מע״מ (17%), רווח יזמי ובצ״מ (20%), עלויות בניה (8,500 ₪ למ״ר) והתאמה למיקום ולרחוב מרכזי. השווי הוערך בסך 9,000 ₪ למ״ר מבונה.

הוצגו 12 עסקאות מכר משנת 2022 בגוש 6867 מהן עולה כי התמורה נעה בין 2,975,000 ₪ - 4,540,000 ₪ בהתאם לנתונים אלו הוערך שווי מ״ר בנוי ממוצע 31,385 ₪. מסכום זה נוכה מע״מ (17%), רווח יזמי ובצ״מ (20%), עלויות בניה (8,500 ₪ למ״ר) והתאמה למיקום ולרחוב מרכזי. השווי הוערך בסך 9,000 ₪ למ״ר מבונה.

בהתאם לשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6020/572-574, בה קבע שווי מ״ר מבונה ליח״ד בסך 7,000 ₪ ובהתאמה לזמן הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪.

- שווי מ״ר מבונה ליח״ד גן וגג – הוערך לפי שווי של כ- 12,000 ₪ למ״ר מבונה.
- שווי מ״ר מבונה לחזית מסחרית – הוצגה שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7174/163 בחולון לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪.

עלויות הריסה – הוערכו בסך 300 ₪ למ״ר ל- 1,400 מ״ר בנוי.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה במצב החדש של 6 שנים במקדם היוון של 6% המסתכם במקדם בשיעור 0.7.

מקדם הפחתה למושאע – הוערך בשיעור 0.9 בגין קיום דירות מורחבות בחלקן.

שימוש ביניים – הובא בחשבון תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחיה לפי 5 שנים בשיעור היוון 4% בסך 311,500 ₪.

השבחה לפי מימוש במכר – הוראות תכנית ח/619 קובעות כדלקמן:

- מוסד תכנון ראשי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו אם מצא זאת משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות ל-7 שנים בכל פעם.

לפיכך אופן חלוקת ההשבחה הוערך בהתאם לפסיקה בעניין **אליק רון**[2] (להלן: "**הלכת אליק רון**") לפיו אירוע המס הוא דו-שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה.

בהתאם לאמור, ההשבחה בגין ה"מכר" מוערכת באי ודאות ולכן הובא בחשבון כי בעת המכר יש לשלם היטל בשיעור של 30% מכלל ההיטל.

תחשיב ההשבחה:

**מצב קודם**:

שווי הדירה הקיימת ללא פוטנציאל – 1,750,000 ₪.

**מצב חדש**:

שווי זכויות הבניה בהתאם למסלול הריסה ובניה מחדש:

| מהות | שטח (מ"ר) | שווי (למ"ר) | סה"כ |
|---|---|---|---|
| זכויות בניה למגורים בקומות טיפוסיות 2-9 | 5,146.00 | 9,000 ₪ | 46,314,000 ₪ |
| זכויות בניה למגורים גג/גן | 700.00 | 12,000 ₪ | 8,400,000 ₪ |
| זכויות בניה למסחר בחזית פעילה | 160.00 | 7,000 ₪ | 1,120,000 ₪ |
| סה"כ שווי | | | 55,834,000 ₪ |
| עלויות הריסה | 1,400 | 300 ₪ | -420,000 ₪ |
| שווי בניכוי עלויות הריסה | | | 55,414,000 ₪ |
| דחיה (0.7) | | | 38,789,800 ₪ |
| מקדם הפחתה למושאע (0.9) | | | 34,910,820 ₪ |
| חלק יחסי 1/18 | | | 1,939,490.00 ₪ |
| שימוש ביניים | | | 311,500 ₪ |
| שווי כולל שימוש ביניים | | | 2,251,000 ₪ |
| **סה"כ השבחה** | | | **501,000 ₪** |
| **מימוש במכר לפי 30%** | | | **150,300 ₪** |
| **היטל השבחה** | | | **75,150 ₪** |

[2] רע"א 3002/12, **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, ניתן ביום 15/04/2014.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת גב' מטי לשם, שמאית מטעם המבקשת:

**תכנית ח/619 (0464347-505) (מועד קובע: 14/01/2023)**

העריכה כי תכנית ח/619 אינה משביחה את הנכס הנדון מהסיבות שלהלן:

<u>חלופה למימוש הזכויות</u> – טענה כי אין התכנות להריסת המבנה לצורך הקמת מבנה חדש. מדובר במגרש צר וארוך שמבחינת זכויות בניה נוספות אינו משביח לבעלים. בשני מצבי התכנון בעלי הדירות יקבלו תוספת ממ"ד ומרפסת שמש/מרפסת גג, אפשרות לקומה נוספת (חדר על הגג) וחניה כך שאין שינוי בין הוראות התמ"א להוראות ח/619. המטלות הכרוכות באישור תכנית מכוח ח/619 פוגעות משמעותית בכלכליות הפרויקט ועלול לפגוע בזכויות אותן יקבל הנישום שיקטנו משמעותית לעומת הזכויות מכוח תמ"א. בנוסף, הנישום זכאי לפטור לפי סעיף 19 (ג) לחוק התו"ב.

<u>עסקת המכר הנכס הנדון</u> – הנכס הנדון נמכר בתמורה בסך 1,970,000 ₪, שווי המשקף 26,000 ₪ למ"ר שאינו מתייחס לזכויות הבניה ואפשרות ההרחבה הקיימת בדירה (הרחבה של 15 מ"ר תוספת ממ"ד). המחיר משקף שווי ראלי של הדירה ואין לתכנית ח/619 השפעה על השווי.

<u>זכויות מותנות</u> – הזכויות מכוח התכנית הינן זכויות ערטילאיות ולא מוקנות ואין לחייב בגינן היטל השבחה במימוש במכר, כתימוכין ציינה את ערר **הר/95020/13 פולק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.**

<u>זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u> – טענה כי יש להביא זכויות אלה במצב בקודם ואת עליית השווי שחלה בגין תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38.כתימוכין הציגה את **פס"ד קבוצת הירדן**[3], **ופס"ד רינובו**[4] ואת חוו"ד היועצת המשפטית כרמית יוליס מיום 01/12/2022 אשר בחוות דעתה יש לקחת בתחשיב מצב קודם את עליית השווי שחלה בגין תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

<u>כדאיות כלכלית של תכנית ח/619</u> – עפ"י זכויות התמ"א ניתן להוסיף 4 קומות ובסה"כ מבנה בן 8 קומות. עפ"י הזכויות בתכנית ח/619 ניתן לבנות מבנה בן 10 קומות הכולל קומת קרקע וגג כלומר 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + דירות גג, יש להותיר כ- 100 מ"ר לשטח ציבור והקומות העליונות בנסיגה. לאור האמור, תכנית ח/619 פוגעת ברווחיות ובתכסית ואין כדאיות כלכלית לבנות מכוחה. החלופה המיטבית למימוש הינה בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 מפני שאין צורך באישור תכנית מפורטת, לא קיימת חבות בהיטל

[3] עמ"נ 47521-12-22, **קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, ניתן ביום 21/06/2023

[4] עמ"נ 54581-12-22, **רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, ניתן ביום 21/06/2023.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השבחה וניתן להגדיל את הדירה ב- 25 מ״ר. כתימוכין ציינה את ועדה הערר בעניין **הבית ברח׳ שמעוני 36**[5].

<u>חבות היטל השבחה במימוש במכר</u> – עפ״י הוראות תכנית ח/619 כדי לממש את הזכויות מכוח התכנית במסלול הריסה ובניה יש לבצע תכנית בינוי מחייבת למגרש שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ׳, לפיכך נדרשת הכנת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. במקרה הנדון רוחב החלקה 52 מ׳. לפיכך, ובהתאם לחוו״ד היועצת המשפטית כרמית יוליס מיום 01/12/2022 החבות בהיטל ההשבחה תהיה בעת מועד אישור תכנית הבינוי והיתר הבניה.

<u>דחיה ומושאע</u> – תוקף התכנית ל- 7 שנים, יש להביא בחשבון כי לצורך מימוש התכנית יש לקבל את הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד לקבלת ההסכמה והאישורים תוקף התכנית יפוג או שהוועדה תעצור את אפשרות מימוש הזכויות מכוח התכנית לכן סיכויי המימוש אפסיים. בנוסף, ההשבחה תלויה בהסכמה של צדדים שלישיים, שאין לבעל הנכס מושא השומה שליטה עליהם. לאור כל זאת, יש להביא בחשבון דחיה של 7 שנים, כתימוכין ציינה את ועדת ערר תא/8199/0718, **הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו נ׳ יובל קיכל ואח׳**, ניתן ביום 06/09/2020.

<u>דחיה עקב קרבה לתוואי הרכבת הקלה</u> – רחוב שדרות ירושלים מיועד למעבר הרכבת הקלה וכיום מתבצעות שם עבודות הביצוע. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי למתן היתר יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, דבר היוצר דחיה נוספת למימוש הזכויות המותנות.

<u>בעיית תשתיות ותוקף התכנית</u> – התכנית הנה תכנית מותנית/מתכלה, התשתיות הקיימות אינן מיועדות לעומסים הצפויים מכח התכנית. התכנית אינה מתייחסת ואינה פותרת את בעיית התשתיות בגין העומסים הצפויים בקרבת הנכס. הועדה המקומית מודעת לבעייתיות ושומרת לעצמה את הזכות להפסיק את התכנית בכל עת בה תחפוץ כמפורט בהוראות התכנית: *״מול יכולת הנשיאה העירונית״*.

<u>זיקת הנאה</u> – הוועדה המקומית דורשת לתת רצועת זיקת הנאה ומטלות נוספות כמפורט בהנחיות המרחביות כדוגמא הקטנת קומת המרתף בהתאם לקווי הבניין. עקב ההנחיות ישנו צורך בקומת מרתף נוספת, שומת הוועדה מתעלמת מכך.

[5] 8051-21+8052+21, **הבית ברח׳ שמעוני 36 ובוטיק בקעה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, ניתן ביום 10/06/2021.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>פטור 140 מ״ר</u> – שטח הדירה הקיים כולל התוספות העתידיות קטן מ- 140 מ״ר ולכן יש זכאות לפטור לפי התוספת השלישית לחוק התו״ב. הסעיף מקנה פטור בתנאי שהמחזיק או קרובו ישתמשו בדירה למגוריהם או למגורי משפחתם מגמר הבניה ועד מכירתה, משך זמן שאינו פחות מ- 4 שנים.

<u>פטור לזכויות התמ״א</u> – הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מלמד על כוונת המחוקק כי תוספת בניה מכוח תמ״א 38 תהא פטורה ממס. תכנית ח/619 הינה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38 ולכן היא פטורה. יש לפרש הוראות פטור זה ככזה שחל גם על מכר, כתימוכין לעמדתה ציינה את ועדת ערר בעניין **צור מעוף**[6].

<u>זהות לתכנית הרבעים בעיר תל אביב</u> – התכנית הנדונה הינה תכנית מכוח תיקון 23, לפיכך קיימת זהות לתכנית הרבעים בה נפסק כי אין חבות בהיטל השבחה/היטל השבחה מופחת בהתאם לשומות המכריעות ופסיקות שלהלן:

- שומת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב סוקולוב 49 תל אביב, מיום 07/10/2018.
- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב יפה נוף 2 תל אביב, מיום 21/10/2018.
- שומת השמאי המכריע בועז קוט ברחוב רות 8 תל אביב, מיום 12/12/2018.
- שומת השמאי המכריע גד נתן ברחוב חיסין 6 תל אביב, מיום 30/12/2018.
- שומת השמאי המכריע ארז כהן ברחוב עובדיה מברטנורה 14 תל אביב, מיום 07/11/2018.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן ברחוב הירקון 148 תל אביב, מיום 29/10/2018.
- שומת השמאי המכריע שלומי יפה ברחוב ארנון 5 תל אביב, מיום 21/01/2019.
- ערר ת״א 85143/13, **רון ציון נ׳ הועדה המקומית לתו״ב רמת גן**, ניתן ביום 24/02/2016.
- ערר 413/14, **אהרון ברק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, ניתן ביום 05/09/2022.
- פס״ד ביהמ״ש המחוזי , עמ״נ 24406-11-24, **הועדה המקומית לתו״ב תל אביב נ׳ כספי (המנוח) ואח׳**, ניתן ביום 18/05/2025.

**<u>פס״ד בעניין לויתן</u>**[7] – בפסק הדין נקבע כי אם התכנית אינה משביחה ביחס לתמ״א 38 אין לגבות בגינה היטל השבחה.

---

[6] (ת״א) 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדלן ונכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב**, ניתן ביום 17/01/2013.

[7] ברע״מ 1975/24, **הועדה המקומית לתו״ב תל אביב נ׳ לויתן אדיב שמואל**, ניתן ביום 16/10/2025.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה – הציגה 8 עסקאות מכר מסביבת הנכס, בין השנים 2024-2025, העריכה שווי מ״ר בנוי הנע בין 29,310-32,639 ₪ ובממוצע 30,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 25%, מע״מ 18% ועלות בניה כ- 11,000 ₪ למ״ר שווי מ״ר מבונה הסתכם בסך 9,000 ₪.

ציינה כי ישנן עסקאות השוואה לנכסים שהתכנית הנדונה לא חלה עליהן מהן עולה שווי מ״ר בנוי בסך 26,000 ₪ והינו נמוך משווי השוק התואם את השווי בנכס הנדון שהינו 26,000 ₪.

שכר השמאי המכריע – טענה כי יש להשית את שכר הטרחה במלואו על הועדה המקומית בשל כל הטענות שפורטו לעיל והתעלמותה מהחלטות ביהמ״ש וחוו״ד היועמ״ש.

10.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת:

10.3.1. חלופת מימוש הזכויות – במקרה הנדון מדובר בנכס בן כ- 60 שנה עם תוחלת חיים בשלבי סיום. בתכנית הנדונה זכויות הבניה נקבעו ל-פי 4.8 מזכויות הבניה במצב הקודם. בבניין הנדון כבר קיימת יזמות של חברת ״אב-גד החזקות בע״מ״ ובנסח הרישום של תת החלקה הנדונה רשומה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת החברה. לאור זאת הטענה כי אין היתכנות להריסת הבניין ובניה מחדש תמוהה.

10.3.2. תוקף זכויות מכוח תמ״א 38 – התכנית מוגבלת בזמן אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה. המועצה הארצית לתו״ב האריכה את מועד התמ״א עד ליום 1/10/2023 ולפיכך קונה סביר במועד הקובע לא היה מייחס תוספת כלשהי לשווי הדירה בגין זכויות לפי תמ״א 38.

10.3.3. זכויות מכוח תמ״א 38 תוספת בניה – עפ״י זכויות התב״ע ניתן לבנות 4 קומות וסה״כ 171.6% + חדרי גג בשטח של כ- 240 מ״ר ובסה״כ אחוזי בניה בשיעור 195%. תוספת הזכויות עפ״י תמ״א 38 תיקון 3 כולל תוספת 3 קומות מורחבות ובסה״כ אחוזי בניה בשיעור 320%. זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 בשיעור 660%.

10.3.4. זכויות מכוח תמ״א 38 תיקון 3/א הריסה ובניה – תוספת זכויות של 2.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת ללא קומה מפולשת + חצי קומה המחויבת בהיטל השבחה בשיעור 25%.

10.3.5. תכנית מפורטת – עפ״י הוראות התכנית אין דרישה להכנת תכנית מפורט.

10.3.6. שווי מ״ר מבונה – שווי בסך 26,000 ₪ תואם דירות בבניינים מודרנים יותר מאשר דירות בבניין שיכון בן יותר מ-60 שנה ללא חניה שסיים את חייו הכלכליים. הטענה כי התמורה בהסכם המכר הינה ללא השפעה של תכנית ח/619 היא ללא תמיכה עובדתית, קל וחומר כאשר בהסכם המכר קיים סעיף בעניין כניסה לנעלי המוכר בהסכם התמ״א עם חברת ״אב-גד אחזקות בע״מ״.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.7. <u>פטור לפי סעיף 19 (ג)</u> – הפטור אינו רלוונטי מפני שטרם חלפו 4 שנים ממועד אישור התכנית הנדונה.

10.3.8. <u>פסיקה רלוונטית</u> – הציג מס' פסיקות רלוונטיות כתימוכין לעמדתו:

- ועדת ערר תא/81077/0721, **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אבהרם כספי ז"ל**.
- פס"ד עמ"נ 18341-09-24, **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' נועה לב ואח'** – הערכת ההשבחה במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות.

10.3.9. <u>זכויות מעין מוקנות</u> – התכנית ברמת מסוימות גבוהה, מתייחסת לכל אחת מהחלקות ברחבי העיר וקובעת את זכויות הבניה לכל חלקה וחלקה, כך שרמת הוודאות לקבלת זכויות מכוח התכנית היא גבוהה.

10.4. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

| תכנית | מהות | שמאי המשיבה | שמאית המבקשת |
|---|---|---|---|
| 619/ח | חלופה | הריסה ובניה | אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות מכוח התכנית |
| | גישת חישוב ההשבחה | הגישה הכלכלית | - |
| | תוקף משפטי לזכויות מכוח התכנית | זכויות מעין מוקנות | זכויות מותנות |
| | מצב קודם | אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א<br>המצב הקודם הינו הדירה הקיימת בשווי 1,750,000 ₪ | יש להביא בחשבון זכויות תמ"א |
| | שווי מ"ר מבונה למגורים בקומה טיפוסית מצב חדש | 9,000 ₪ | - |
| | שווי מ"ר מבונה למגורים גג/גן מצב חדש | 12,000 ₪ | - |
| | שווי מ"ר מבונה למסחר בחזית פעילה מצב חדש | 7,000 ₪ | - |
| | עלויות הריסה למ"ר בנוי | 300 ₪ | |
| | דחיה | 0.7<br>(לפי 6 שנים בשיעור היוון 6%) | מקדם דחיה ל- 7 שנים |
| | הפחתה למושאע | 0.9 | - |
| | שימוש ביניים | 311,500 ₪ | - |
| | **השבחה** | **501,000** ₪ | **אין השבחה** |
| | אחוז מימוש במכר | 30% | - |
| | **השבחה במימוש במכר** | **150,300** | **-** |
| | פטור לפי סעיף 19 (ג) | אין זכאות לפטור מפני שלא עברו 4 שנים ממועד אישור התכנית | ישנה זכאות לפטור עד 140 מ"ר |
| | חלוקת שכר השמאי המכריע | - | יש לחייב את המשיבה על מלוא השכר |



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**11. <u>הכרעה:</u>**

הנכס מושא שומה מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע תת חלקה 2 בחלקה 752 בגוש 6020 ששטחה הרשום הינו 46.2 מ״ר.

ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית ח/619 (505-0464347) – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 09/07/2025.

תכנית ח/619 הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38, המהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון. החלקה הנדונה נכללת במתחם ״רחובות ראשיים עם חזית פעילה עד 10 (12) קומות״.

הצדדים חלוקים באשר לשימוש המיטבי למימוש התכנית, תוקף הזכויות מכוח התכנית, אופן חישוב המצב הקודם, מקדם דחיה וזכאות לפטור לדירות עד 140 מ״ר לפי סעיף 19(ג).

**תכנית ח/619 (505-0464347) (מועד קובע: 14/01/2023)**

11.1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגישה הכלכלית; שמאית המבקשת טענה כי אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות מכוח התכנית וכי במידה וייגבה היטל השבחה בגין זכויות אלו יש לגבות את ההיטל בעת הוצאת היתר בניה.

בהתאם לפס״ד אשר ניתן לאחרונה **בעניין נועה לב**[8] נקבע כדלקמן:

*״כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.*

*...*

*במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת **ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.*

*בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.*

*...*

[8] עמ״נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ' הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

*במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:*

*בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."* (ההדגשה במקור – א.ג.)

בפסה"ד נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בפרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש ואת שווי המצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה בלבד ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

במקרה הנדון, איתרתי כמות מספקת של עסקאות השוואה ולכן בהתאם לפסיקה ועקרון "כיבוד הערכאות", שווי המצב החדש ושווי המצב הקודם ייבחן באמצעות גישת ההשוואה בלבד.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור קביעתי זו, ההתייחסות למרבית המחלוקות מתייתרת, להלן התייחסותי למחלוקות הרלוונטיות:

11.2. מצב קודם – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, ערב פרסומה של תכנית ח/619 להפקדה בעיתונים ביום 01/09/2021 יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס הנדון:

| גו"ח | יום מכירה | שווי מכירה בש"ח | שטח רשום (מ"ר) | מחיר למ"ר בש"ח | קומה | כתובת | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה | מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע | התאמה לזמן | שווי לאחר הצמדה בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6021/193/3 | 23/08/2021 | 1,350,000 | 43 | 31,395 | 1 | ההסתדרות 111 | 472.7 | 585.4 | 1.238 | 38,881 |
| 6020/816/38 | 11/08/2021 | 1,150,000 | 43 | 26,744 | 3 | ההסתדרות 205 | 476.6 | 585.4 | 1.228 | 32,849 |
| 6020/817/37 | 17/06/2021 | 1,300,000 | 43 | 30,233 | 3 | ההסתדרות 207 | 460.7 | 585.4 | 1.271 | 38,416 |
| 6020/817/37 | 17/06/2021 | 1,300,000 | 43 | 30,233 | 4 | ההסתדרות 207 | 460.7 | 585.4 | 1.271 | 38,416 |
| 6021/935/33 | 25/03/2021 | 1,325,000 | 48 | 27,604 | 3 | ההסתדרות 118 | 447.7 | 585.4 | 1.308 | 36,094 |
| 6021/936/45 | 18/03/2021 | 1,325,000 | 48 | 27,604 | 4 | ההסתדרות 120 | 447.7 | 585.4 | 1.308 | 36,094 |
| 6021/935/34 | 07/01/2021 | 1,275,000 | 48 | 26,563 | 3 | ההסתדרות 118 | 436.3 | 585.4 | 1.342 | 35,640 |
| 6020/800/9 | 16/10/2020 | 1,549,998 | 65 | 23,846 | 2 | ההסתדרות 124 | 430.7 | 585.4 | 1.359 | 32,411 |
| 6021/936/12 | 09/03/2020 | 1,329,999 | 53 | 25,094 | 1 | ההסתדרות 120 | 421.4 | 585.4 | 1.389 | 34,861 |
| 6020/524/4 | 23/01/2020 | 1,440,000 | 64 | 22,500 | 2 | ההסתדרות 189 | 420.6 | 585.4 | 1.392 | 31,316 |
| **ממוצע מ"ר בנוי** | | | | | | | | | | **35,498** |

לאור הנתונים שלעיל ובהתאם לפסיקה העדכנית, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ייקבע לפי **35,500 ₪/מ"ר.**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. מצב חדש – לצורך בחינת שווי הנכס במצב החדש, לאחר אישור תכנית ח/619, יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס הנדון לאחר המועד הקובע 14/01/2023:

| גו"ח | יום מכירה | שווי מכירה בש"ח | שטח רשום (מ"ר) | מחיר למ"ר בש"ח | קומה | כתובת | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה | מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע | התאמה לזמן | שווי לאחר הצמדה בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6021/193/6 | 08/11/2024 | 1,700,000 | 43 | 39,535 | 2 | ההסתדרות 111 | 608.0 | 585.4 | 0.963 | 38,065 |
| 7170/177/15 | 11/08/2024 | 2,170,000 | 59 | 36,780 | 1 | הרב הרצוג 69 | 608.7 | 585.4 | 0.962 | 35,372 |
| 6020/816/13 | 31/07/2024 | 1,770,000 | 43 | 41,163 | 1 | ההסתדרות 205 | 608.7 | 585.4 | 0.962 | 39,587 |
| 6020/817/39 | 27/02/2024 | 1,570,000 | 43 | 36,512 | 3 | ההסתדרות 207 | 588.5 | 585.4 | 0.995 | 36,319 |
| 7170/162/6 | 30/04/2023 | 1,690,000 | 46 | 36,739 | 2 | חנקין 61 | 575.5 | 585.4 | 1.017 | 37,371 |
| 6020/818/29 | 19/03/2023 | 1,545,000 | 44 | 35,114 | 2 | ההסתדרות 209 | 576.7 | 585.4 | 1.015 | 35,643 |
| 6021/936/34 | 07/03/2023 | 1,655,000 | 42 | 39,405 | 3 | ההסתדרות 120 | 583.1 | 585.4 | 1.004 | 39,560 |
| **ממוצע מ"ר בנוי** | | | | | | | | | | **37,417** |

לאור הנתונים שלעיל, שווי מ"ר בנוי במצב החדש ייקבע לפי **37,400** ₪/**מ"ר**.

11.4. פטור עד 140 מ"ר מכח סעיף 19(ג) – שמאית המבקשת טענה כי קיימת זכאות לפטור עד 140 מ"ר ואין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית ח/619. שמאי המשיבה כי כיוון שלא עברו 4 שנים מיום אישור התכנית אין זכאות לפטור ל-140 מ"ר.

ראשית אציין כי הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19 (ג), הניתן ע"י הועדה המקומית בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק. עם זאת, במקרה הנדון ולמען היעילות הדיונות אתייחס לסוגיה זו. **אדגיש כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור.**

בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר, כדלקמן:

***"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."***



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

***"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961."***

בתא"מ **בעניין שלזינגר**[9] הייתה התייחסות לרכיב זה ונקבע כדלקמן:

*"נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים הוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג)(1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, **על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית*** (ההדגשה אינה במקור – א.ג). ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית. אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא בצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על-ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששמשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית.*

*על רקע האמור ובשים לב לעובדה, כי לא חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד בו מכרו התובעים את דירתם, הרי שאין הם זכאים לפטור מכח הוראת סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית. משכך, לא קמה להם עילה להחזר היטל ההשבחה ששילמו לנתבעות."*

כאמור, תכנית ח/619 פורסמה ברשומות ביום 22/12/2022, הסכם המכר נערך ביום 09/07/2025, כלומר במועד הסכם המכר טרם חלפו 4 שנים ממועד כניסתה לתוקף התכנית המשביחה ועד למועד מימוש הזכויות. משכך, בהתאם לפסיקה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, בעלי הזכויות אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה מכח הוראות סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לעניין תכנית ח/619.

[9] תא"מ 19402-05-18, **שלזינגר ואח' נ' עיריית גבעת שמואל ואח'**, ניתן ביום 30/04/2019.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. שכר השמאי המכריע – שמאית המבקשת טענה כי יש לחייב את המשיבה במלוא השכר.

עפ"י התקנות[10] נקבע כדלקמן:

*(א) "המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.*

*(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:*

*(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;*

*(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;*

*(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;*

*(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."*

לאור האמור לעיל עולה כי אף אחת מהנסיבות שצוינו לעיל אינן מתקיימות. תוצאות ההכרעה במחלוקות השמאיות במקרה זה אינן עולות באופן מובהק עם טיעוניה של שמאית המבקשת, מדובר בטיעונים שמאיים לגיטימיים ולכן אין מקום להשית את מלוא השכר על הועדה לתכנון ובניה חולון.

**השכר יחולק באופן שווה בין הצדדים.**

[10] תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט – 2009.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית ח/619 (505-0464347) לשווי הכולל של המקרקעין – מימוש בדרך של מכר מיום 09/07/2025.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברח' הכנסת במרכז העיר חולון.

12.4.2. המבנה הקיים בחלקה, שטחו, גילו, תכנונו, מס' יח"ד ומצבו הפיזי/התחזוקתי.

12.4.3. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית ח/619.

12.4.6. זכויות בעלות.

12.4.7. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.8. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון טרם הפקדת תכנית ח/619 ובסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

12.4.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**13. <u>תחשיב:</u>**

**תכנית ח/619 (505-0464347) (מועד קובע: 14/01/2023)**

| מהות | שטח רשום במ"ר | שווי מ"ר בנוי | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שווי הנכס הנדון במצב הקודם | 46.2 | ₪ 35,500 | ₪ 1,640,100 |
| שווי הנכס הנדון במצב בחדש | 46.2 | ₪ 37,400 | ₪ 1,727,880 |
| **השבחה** | | | **₪ 87,780** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 43,890** |



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**14. <u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה במימוש במכר | היטל השבחה במימוש במכר |
|---|---|---|---|
| ח/619 (505-0464347) | 14/01/2023 | ₪ 87,780 | ₪ 43,890 |

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

**ולראיה באתי על החתום,**

_____

**אורית גלן**
**שמאית מכריעה**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL