בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ב אייר תשפ"ו
תאריך לועזי : 29/04/2026
מס' מינוי : 1896-2025

לכבוד,

מר מור מרסל כהן

ע"י מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין. דוא"ל: is@estate.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית חולון

ע"י גב' גלית אציל לדור - שמאית מקרקעין. דוא"ל: Galit@atsil.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6997, חלקה 228

תת חלקה 16

רחוב התותחנים 21

חולון

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חולון (להלן: "המשיבה"), לבין מר מור מרסל כהן (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין עיר, בגין העברת זכויות בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 17/04/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 05/10/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יצחק שפיגל, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
ח/מק/208 (505-0867267)	23/06/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה
גוש	:	6997
חלקה	:	228
תת חלקה	:	16
שטח רשום של החלקה	:	1,339 מ"ר (על פי נסח רישום)
שטח תת חלקה רשום	:	46.09 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/18
כתובת	:	רח' התותחנים 21, שכונת תל גיבורים, חולון

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני נערך ע"י הח"מ בתאריך 05/12/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצוע:

בתאריך 29/09/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

חולון היא עיר במחוז תל אביב וגבולותיה, מצפון - תל אביב, מדרום - ראשון לציון, ממזרח - כביש מס' 4 ואזור, ממערב - בת ים. הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "תל גיבורים" בעיר חולון.
סביבת הנכס מאופיינת בבניינים וותיקים. הנכס פונה בחזית מערבית לרח' התותחנים. רחוב התותחנים הינו רחוב דו סטרי צר המתחיל ברח' הבנים בדרום ומסתיים ברחוב האצ"ל בצפון.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

7.2. תיאור החלקה:

חלקה 228 בגוש 6997 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, שטחה הרשום 1,339 מ"ר.
החלקה בעלת חזית מערבית לרחוב התותחנים ועורף לדרך מס' 20 באורך של כ- 25 מ"ר כ"א, עומק החלקה באורך של כ-54 מ"ר.

7.3. תיאור הבניין:

על המגרש בנוי בניין רכבת ותיק בן 2-3 קומות מעל קומת קרקע, בסך הכל קיימות בבית המשותף 18 דירות, 3 כניסות ו- 6 דירות בכניסה. הדירה ממוקמת בחלק המערבי של הבנין, בקומה השניה, בסמיכות לכביש 20, בשטח רשום של 46.09 מ"ר.

8. זכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1 בהתאם לנסח רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 11/08/2025, עולה בין היתר כדלקמן:

גוש	:	6997
חלקה	:	228
תת חלקה	:	16
תיאור קומה	:	שניה
כניסה	:	ג
שטח רשום של החלקה	:	1,339 מ"ר
שטח רשום של תת החלקה	:	46.09 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	:	1/18
מספר תת חלקות	:	19
בעלות	:	כהן מור מרסל, בשלמות.
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
		הערת אזהרה ס' 126 לטובת מלמד יפית בגין הימנעות מעשיית עסקה.
		הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ.
		הערת אזהרה לטובת ראובן אדיר, בליזובסקי יוסי יהודה, בליזובסקי דקלה וראובן אריאל ג'וד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

8.1. הסכם מכירה:

בהתאם לצדדים ביום 08/06/2025 נחתם הסכם מכר בין כהן מור מרסל ואח' (להלן "המוכרים") לבין אדיר ראובן ואח' (להלן ה"רוכשים"), למכירת זכויות הבעלות בדירת המגורים בשטח 46.09 מ"ר בתת חלקה 16 חלקה 228 בגוש 6997, הממוקמת ברחוב התותחנים 21 בחולון וכן 1/18 ברכוש המשותף, תמורת 1,960,000 ₪.

9. מצב תכנוני[1]:

תכניות רלוונטיות:

9.1. תכנית ח/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 596 מיום 23/04/1958, מסווגת את הנכס ביעוד "מגורים א'2" בו זכויות בניה למגרש מינימאלי של 500 מ"ר, יקבעו בתכנית מפורטת.

9.2. תכנית 3/40/20, שאושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 29/11/1972, מטרתה קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

9.3. תוכנית ח/4/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829, ביום 24/06/1982, מהווה תיקון מס' 4 לתוכנית ח/1.

בתוכנית זו נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

- בנין מגורים ייבנה מעל קומת עמודים מפולשת.
- בכל בנין תותרנה יציאות לגג מתוך הדירות בקומה העליונה של הבניין, למעט דירות קוטג'.
- שטח המבנה מעל היציאה לגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו, וגובהו החיצוני מעל המפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.4 מטר.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מטר ברוטו (כולל עובי תקרה).
- התוכנית כוללת הוראות והנחיות נוספות הנוגעות לגזוזטראות, חדרי מדרגות, גגות ועוד.

9.4. תוכנית ח/4/1/ד, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3358, ביום 15/07/1968, מהווה תיקון מס' 4 ד' לתוכנית ח/1. הרחיבה את הזכויות על הגג והתירה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות. שטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו, גובה עד 2.5 מ', נסיגה של 3 מ' לחזית ו-1.4 מ' לצד הבניין.

9.5. תוכנית ח/8/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3683, ביום 30/07/1989, מהווה תיקון מס' 8 לתוכנית ח/1, וקובעת הנחיות לבניית מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שירותים ומקלטים.
באזור הנכס נשוא השומה יהיה ניתן לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעי, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל של עד 6 מ"ר או מרתף משותף לדיירי הבניין בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה.

9.6. תכנית ח/394, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3848 מיום 28/02/1991, מטרות התכנית, כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזורי מגורים מיוחדים א', ב', ג', ד' ושינוי מאזור מגורים ב'

---

1. פרטי התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני חתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לאזור מגורים ב' מיוחד.

ב. שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י וספת שטחי בניה עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור.

ג. הרחבת דרכים: סגירת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.

ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

ה. קביעת שטחים לבניינים ציבוריים.

ו. קביעת בינוי: הסדרת תוספת שטחי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

ז. קביעת הוראות בניה באזורים שונים עפ"י התשריט כמסומן בנספח הבינוי.

ח. קביעת שטחים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת לביצוע איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים או בלעדיה, לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

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

מס' בית	חלקה	שטח החלקה	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה ברוטו כולל לדירה			
					קומת קרקע	קומה א'	עליית גג	סה"כ דירה עליונה
27	216	1,377	18	3+גג	76	76	45.5	100
25	217	1,350	18	3+גג	76	76	45.5	100
23	218	1,350	18	3+גג	76	76	45.5	100
21	219	1,350	18	3+גג	76	76	45.5	100
19	220	1,296	18	3+גג	76	76	45.5	100

9.7. <u>תכנית ח/1/10 א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994, מהווה תיקון מס' 10א' לתוכנית ח/1, מתירה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בשטח של יעלה על 23 מ"ר ויהווה 1/3 משטח הגג הפנוי ובגובה 2.3 מ', הפרגולה תיבנה בגבולות קווי הבניין ובמרחק של 1.2 מ' ממעקב הבניין.

9.8. <u>תוכנית ח/1/15</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4644, ביום 17/05/1998, מהווה תיקון מס' 15 לתוכנית ח/1 ומגדירה הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים.

הוראותיה, בין היתר:

- שטחי שירות בלבד.
- סה"כ שטח המירבי המותר לבניה לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- ניתן לבנות במרתף שטחים לאחסנה עד 10 מ"ר ליח"ד.
- עד 2 קומות מרתף.

9.9. <u>תוכנית ח/1/23</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5824, ביום 26/06/2008, מהווה תיקון מס' 23 לתוכנית ח/1 מעדכנת את הוראות הבניה לחדרי יציאה לגג:

עיקרי הוראות הבניה:

חדרי יציאה לגג- הותר שטח מרבי של 40 מ"ר ליח"ד (בגגות שטוחים), בגובה 2.7 מ'. נדרשת נסיגה של 2 מ' מהחזית ו-1.4 מ' מהצד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

פרגולות - בדירות עד 120 מ"ר הותר שטח פרגולה של עד 30 מ"ר (או 1/3 מהגג).
- הגדלת השטח חדר יציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד בגובה פנימי עד 2.7 מ'.
- קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גג שטוח.
- קביעת גובה רום הגג ושיפוע בגג משופע.
- עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.
- עדכון הוראות הבניה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

9.10. תמ"א 38, דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007 תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016, קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.
בהתאם לסעיף 23 לתמ"א יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או 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.

9.11. תכנית ח/619 (505-0464347), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10999 מיום 26/12/2022, להתחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

ג. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות 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.

ד. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים 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 וקביעת זכויות הבניה החדשות.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבנין: מס' קומות, קווי בנין ונסיגות נדרשות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבנין- קביעת חזית מסחרית/פעילה והרקדות 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.

בהתאם להוראות התוכנית והתשריט הנכס הנישום מסווג ביעוד "מתחמים להכנת תכנית מפורטת".

9.12. <u>תכנית ח/מק/208 (505-0867267)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11401 מיום 08/06/2023, להתחדשות עירונית- החצב התותחנים.

התכנית מחולקת לשני מתחמים- במתחם המזרחי ברחוב החצב ישנן 36 יח"ד במצב הקיים ב-3 מבני גן-גג. במתחם המערבי ברחוב התותחנים ישנן 90 יח"ד בממצב הקיים ב-5 מבני שיכון.

תכנת 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 מרחבים ציבוריים פתוחים בתוכו, בעלי מאפיינים פיזיים ונופיים שונים ושימושים מגוונים.

מטרת התכנית- תכנית התחדשות עירונית במתחם החצב והתותחנים במתכונת "פינוי-בינוי". התכנית כוללת הוראות להקמתם של מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יח"ד. התכנית כוללת מבני ציבור חדשים, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים, ויצירת מרחב הליכתי איכותי. התכנית מציעה בינוי מורכב ומעורב שימושים הכולל בניה מרקמית ומגדלית סביב מרחב ציבורי מגוון בלב בלוק המגורים. התכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. ביטול דרך קיימת, פריצת דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
3. קביעת זכויות בניה, מס' יח"ד, תמהיל דיור, קווי בנין, גובה ומס' 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.
6. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
7. קביעת הנחיות מיוחדות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות והוראות נוספות.
11. סימון סטטוט עצים לשימור, כריתה או העתקה.
12. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד':

1. מגורים.
2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין 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) ובקומה שמעליה, יותרו בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל, השימושים הבאים: שטחים מבונים לצרכי ציבור, לרבות צרכי קהילה ורווחה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים וכו'.

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

הוראות בינוי:

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 מ' 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 מ' 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.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

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>מסחר</u>:

1. בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם.
2. גובה קומת הקרקע של השימושים המסחריים לא יפחת מ-5 מ׳ נטו בין רצפה לתקרת בטון.
3. תותר הקמת קומת גלריה לשימוש המסחר בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מחזית הרחוב.
4. לפחות 50% משטח החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח ישמש לשימושים מסחריים.
5. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הסמוך לו.
6. תתאפשר הצמדת שטחי אחסון תת קרקעיים כשטחי שירות למסחר.

התכנית קובעת תנאים בהליך רישוי ותנאים להיתר בניה, בניהם אישור תכנית עיצוב ופיתוח, העמדת מבנים, עיצוב מבנים, תכנון פיתוח ונוף, פתרון למרתפים, תכנון בין שטח פרטי לציבורי ועוד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

טבלת זכויות הבניה:

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתכנית, מגרש 102 הוקצה לחלקות 107-109 ומגרש 101 הוקצה לחלקות 225-229.

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה				מס' יח"ד
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	3,922	22,950	9,180		13,300	258
	תעסוקה			2,750	750			
	מסחר			950	250			
	מבנים ומוסדות ציבור			320	80			
	מגורים ד'	102	4,749	12,560	5,325		7,700	156
	מסחר			720	180			
	מבנים ומוסדות ציבור			210	50			

שימוש	גובה מבנה- מעל כניסה קובעת (מטר)	מס' קומות		קוי בנין				מרפסות במ"ר
		מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	100	27	4	5	5	2	8	3,096
תעסוקה								
מסחר								
מבנים ומוסדות ציבור		2						
מגורים ד'	61	16	2	5	5	כמסומן בתשריט	5	1,872
מסחר								
מבנים ומוסדות ציבור								
הוראות לטבלה:								
א. מניין הקומות וגבהי הבינוי כוללים את הבנין 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 וממ"ד).								
ג. שלושת הקומות התחתונות בתא שטח 101 ושתי הקומות התחתונות בתא שטח 102 יבנו כקומות מסד כמוגדר בסעיף 1.9 ויתייחסו לקווי הבנין המצוינים בטבלה. הקומות שמעל לקומות אלו יתייחסו לקו בנין העילי כמסומן בתשריט.								

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב חולון, לא נמצא היתר בניה המקורי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
ח/מק/208 (505-0867267)	23/06/2023	534,180 ₪	65,100 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

להלן עיקרי עמדת שמאית המשיבה, גב' גלית אציל-לדור:

מהות ההשבחה לתכנית ח/מק/208 הינה הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 126 יח"ד והקמת 414 יח"ד וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

ראשית אציין כי המשיבה ערכה תחשיב השבחה לכלל התכנית, בהחלטה זו נתייחס לתחשיב ההשבחה לתת חלקה 16 בחלקה 228 בגוש 6997 בלבד.

מצב הקודם:

מתייחס לשווי הדירה הקיימת בשטח של 61.3 מ"ר, עפ"י מדידה גרפית מתשריט היתר הבניה, שטח דירה 52 מ"ר + כ-31 מ"ר מרפסות פתוחות במקדם 0.3.

הוצגו עסקאות השוואה בבניה ותיקה ללא פוטנציאל המבטאים שווי של 23,100 ₪ למ"ר בנוי.

בנוסף הוצגו החלטות שמאים מכריעים הבאות:

שמאי/ מכריע/ה	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
אורית גלן	7176/80	14/01/2023	18,000 ₪
דוד בריל	6021/283	02/02/2022	22,400 ₪
אלי כהן	7170/44	24/08/2022	24,000 ₪

הערה: השווי שקבע השמאי המכריע מר אלי כהן מגלם את זכויות הבניה שטרם נוצלו.

לסיכום קובעת שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של 22,500 ₪ המגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות[2].

מצב חדש:

השווי במצב החדש הינו שווי עפ"י תכנית ח/מק/208 למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, תוך הבאה בחשבון של מאפייני הפרויקט, היקפו, מיקומו וכו'.

הובאו בחשבון דחיה למימוש התכנית, עירוב שימושים, הוצאות הריסת המבנים ושווי בשימוש בתקופת הדחיה.

הובא החשבון מיקום הנכס בסמוך לנתיבי איילון.

הובא בחשבון תמהיל למגורים לפי 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות.

---

2. בשומת ההשבחה לתת חלקה 16 תחשיב השבחה נערך לפי שווי מ"ר בנוי 24,000 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הופחתו עלויות הקמה של שטחי ציבור במגרים 101 ו-102 ברמת מעטפת כולל מע"מ.

נתוני שווי:

שמאית המשיבה הציגה נתוני השוואה רבים לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים.

להלן שקלול נתוני השווי למגורים במצב החדש:

תיאור	דירות קטנות	דירות טיפוסיות	דירות פנטהאוז
	65 מ"ר	105 מ"ר	
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 למגרש 102	12,300 ₪	9,800 ₪	12,740 ₪
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם למגרש 101	**11,700** ₪	**9,300** ₪	**12,100** ₪

לדירות הפנטהאוז ניתן מקדם 1.3 ביחס לשווי מ"ר לדירות טיפוסיות.

השווי למ"ר מגלם את כלל מאפייני הפרויקט לרבות מורכבות הפרויקט והיקפו.

שווי למסחר:

הוצגו עסקאות השוואה למסחר המבטאות שווי מ"ר מבונה של 12,300 ₪ בשיטת החילוץ.

בנוסף, צוינה החלטה של השמאי המכריע מר דוד בריל בגוש 6021 חלקה 283, בה קבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר המגלם שטחי שירות בסך של 14,000 ₪ למועד קובע 02/02/2022.

לצורך בדיקת הסבירות נקבע מקדם של 1.5 לשטחי המסחר ביחס למגורים כך שהתקבל שווי מבונה למסחר של 14,600 ₪.

שקלול נתוני השווי למסחר:

תיאור	משקל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עסקאות מס שבח	0.7	12,300 ₪	8,610 ₪
שומה מכרעת	0.3	14,000 ₪	4,200 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר			**12,800** ₪

שווי לתעסוקה:

שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה רבות לתעסוקה ולאחר חילוץ שווי הקרקע, קבעה שווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪.

תחשיב המשיבה:

מצב חדש					
מגרש	תיאור	שטח	שטח יח"ד ממוצע	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
101	דירות קטנות	3,380	65	11,700 ₪	39,546,000 ₪
	דירות טיפוסיות	21,416	98	9,300 ₪	199,168,800 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

	פנטהאוז	1,250	125	12,100 ₪	15,125,000 ₪
	סה"כ לדירות מגורים	**26,046**			**253,839,800** ₪
	תעסוקה	3,500		2,600 ₪	9,100,000 ₪
	מסחר	950		12,800 ₪	12,160,000 ₪
	מבני ציבור	260		6,775 - ₪	1,761,500 - ₪
	מבני ציבור חניה	240		3,200 - ₪	767,520 - ₪
	דירות קטנות	2,015		12,300 ₪	לא הוקצה לנישומים
	דירות טיפוסיות	11,542		9,800 ₪	
	פנטהאוז	875		12,740 ₪	
102	**סה"כ לדירות מגורים**	**14,432**			
	מסחר	950		12,800 ₪	
	מבני ציבור	400		6,775 - ₪	
	מבני ציבור חניה	158		3,200 - ₪	
סה"כ ביניים					**272,570,780** ₪
הוצאות הריסה למבנים במגרש 101		8,082		400 - ₪	3,232,885 - ₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה ותוספת זיכויים					269,337,895 ₪
מקדם מורכבות פרויקט					0.9
מקדם דחיה לביצוע			n=4	6%	0.79
סה"כ בדחיה					192,006,756 ₪
שווי בשימוש בתקופת הדחיה					27,020,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					**219,030,000** ₪

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
דירות מגורים	61.3	24,000 ₪	1,471,200 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			1,471,200 ₪
מצב חדש			
תיאור	**שווי מצב חדש**	**חלק מוקצה**	**סה"כ שווי**
שווי יחסי לפי חלק מוקצה בטבלת האיזון	192,006,756 ₪	0.96%	1,843,265 ₪
שימוש ביניים			162,115 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**2,005,380** ₪
השבחה			534,180 ₪
היטל השבחה (50%)			**267,090** ₪

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר יצחק שפיגל</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שמאי המבקש מציג עסקאות השוואה מחלקות 223-224 הסמוכות המביאות לשווי ממוצע למ"ר בנוי של 26,100 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מכיוון שלנכס הנדון קיימים יתרונות של פרטיות ושימוש בחצרות לעומת עסקאות ההשוואה ומאידך לעסקאות ההשוואה קיימים יתרונות של בניה יותר חדשה ומעלית.

על הצד הזהיר קבע שמאי המבקש שווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪.

שמאי המבקש מאמץ את שטח הדירה של 61.3 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>:

שמאי המבקש הציג נתוני השוואה רבים לקביעת שווי מ"ר למגורים.

<u>להלן ריכוז נתוני השווי וחילוץ שווי מ"ר מבונה</u>:

תיאור	דירות קטנות	דירות טיפוסיות	דירות פנטהאוז
שכונת שדרת המגדלים		27,800 ₪	
פרויקטים נוספים בעיר	31,300 ₪	28,000 ₪	
ממוצע	31,300 ₪	27,900 ₪	
התאמה לעירוב שימושים	0.95	0.95	
שווי ביניים	29,735 ₪	26,505 ₪	
הפחתת מע"מ 17%	25,415 ₪	22,654 ₪	
הפחתת יזמות 18%	21,538 ₪	19,198 ₪	
עלויות בניה למ"ר	12,000 ₪	12,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה במעוגל	9,500 ₪	7,200 ₪	
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם למגרש 102	**9,500** ₪	**7,200** ₪	**9,400** ₪
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם למגרש 101	**9,000** ₪	**6,800** ₪	**8,800** ₪

<u>הערה</u>: שמאי המבקש מאמץ את מקדם ההפחתה לשווי מגרש 101 של 0.95 ומקדם תוספת של 1.3 לדירות הפנטהאוז, כפי שקבעה שמאית המשיבה.

שמאי המבקש מאמץ את ערכי השווי למסחר ולתעסוקה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>שימוש ביניים</u>:

שמאי המבקש קובע שווי ביניים לפי 60 ₪ למ"ר דירתי, בהתבסס על נתוני ההשוואה להלן:

כתובת	שטח	שכ"ד	שכ"ד לאחר מו"מ	שכ"ד למ"ר
אצ"ל 66	72	4,000 ₪	3,600 ₪	50 ₪
התותחנים 27	65	4,000 ₪	3,600 ₪	55 ₪
התותחנים 27	57	4,100 ₪	3,690 ₪	65 ₪
החצב 4	65	4,500 ₪	4,050 ₪	62 ₪
התותחנים 21	120	6,600 ₪	5,940 ₪	50 ₪
התותחנים 19	65	4,300 ₪	3,870 ₪	60 ₪
ממוצע				**57** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב המבקש:

מצב חדש				
מגרש	תיאור	שטח	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
101	דירות קטנות	3,380	9,000 ₪	30,420,000 ₪
	דירות טיפוסיות	21,416	6,800 ₪	145,628,800 ₪
	פנטהאוז	1,250	8,800 ₪	11,000,000 ₪
	סה"כ לדירות מגורים	**26,046**		**187,048,800** ₪
	תעסוקה	3,500	2,600 ₪	9,100,000 ₪
	מסחר	950	12,800 ₪	12,160,000 ₪
	מבני ציבור	400	- 8,000 ₪	- 3,200,000 ₪
	מבני ציבור חניה	333	- 3,500 ₪	- 1,166,667 ₪
	סה"כ שווי מגרש 101			203,942,133 ₪
102	דירות קטנות	2,015	9,500 ₪	לא הוקצה לנישומים
	דירות טיפוסיות	11,542	7,200 ₪	
	פנטהאוז	875	9,400 ₪	
	סה"כ לדירות מגורים	**14,432**		
	מסחר	950	12,800 ₪	
	מבני ציבור	400	- 8,000 ₪	
	מבני ציבור חניה	158	- 3,500 ₪	
	סה"כ שווי מגרש 102			
סה"כ ביניים				**203,942,133** ₪
הוצאות הריסה (תוספת 10% לדירות)		8,083	400 ₪ -	- 3,233,120 ₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה ותוספת זיכויים				200,709,013 ₪
מקדם מורכבות פרויקט				0.9
מקדם דחיה לביצוע		n=3	6%	0.84
סה"כ בדחיה				151,736,014 ₪
שווי בשימוש בתקופת הדחיה				14,681,786 ₪
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**166,418,000** ₪

מצב קודם			
תיאור	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
דירת מגורים	61.3	25,000 ₪	1,532,500 ₪
שווי מצב חדש		0.96	1,597,613 ₪
שווי מצב קודם			1,532,500 ₪
השבחה			65,113 ₪
היטל השבחה (50%)			**32,556** ₪

12.3. **<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>**:

<u>התייחסות לשווי במצב הקודם</u>:

השווי במצב הקודם חושב לפי שטח דירה מדוד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

המבקש טוען כי לנכס הנישום יתרונות של פרטיות ושימוש בחצרות, למרות שאין לדירה הצמדה של חצר וממוקמת במבנה שיכון במצב פיזי ירוד.

עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המבקש הינן של בניינים שנבנו בשנות השבעים, בני יותר מ-8 קומות, עם מעלית, לובי עם כניסת עמודים וכולל פוטנציאל לפי תכנית ח/619.

<u>התייחסות לפס"ד נעה לב</u>:

במימוש בדרך של מכר דירה, קיימת העדפה לשיטת ההשוואה הישירה, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן לפנות לשיטות אחרות.

במקרים בהם לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה הישירה, יש לחשב את השווי במצב החדש בהתאם לשווי כלל הזכויות ולא ניתן לפי עסקאות של דירות והדחיה תחושב מההשבחה ולא מהשווי במצב החדש.

התכנית כוללת שני מתחמים, האחד החצב והשני התותחנים, בעלי מאפיינים שונים ולא ניתן להתבסס על העסקאות במתחם החצב.

בקביעת שווי במגרש במצב החדש הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, היקפו ומיקומו.

בהתאם לפס"ד אין להביא בחשבון הפחתה לדחיה במצב החדש אלא מגובה ההשבחה.

לנכס גישה לצירי תנועה, האזור משנה פניו בתחומו תכניות להתחדשות עירונית ואף סמוך לשטחי ציבור, דבר המהווה יתרון.

התייחסות לעלויות הבניה:

שמאי המבקש מביא בחשבון עלויות בניה לפי מחירון דקל משנת 2025 ומהמועד הקובע ועד לשנת 2025 חלה עליה בעלויות הבניה בשיעור של 8%.

קיימת החלטת שמאי מכריע מר יעקב פז לפרויקט ברח' שנקר, בסך 11,000 ₪ למועד קובע 17/01/2023. אף השמאי המכריע מר דוד בריל, קבע בגוש חלקה 6021/283 עלות בניה של 8,000 ₪ למועד קובע 02/02/2022.

העלויות העקיפות שהובאו הינן בשיעור 30% שהינו גבוה מהמקובל בשיעור של כ-25%.

לעניין שווי מ"ר מבונה, מפנה המשיבה לסקירת קביעות שמאים מכריעים.

<u>התייחסות לעלויות הריסה</u>:

שמאי המבקש הפחית עלויות הריסה לשטח של 8,083 מ"ר, לדעתי יש לקבוע שווי כזמין בהתאם לחלקים המוקצים במגרש ולהפחית עלויות הריסה לפי שטח הדירה.

13. <u>עיקרי הנושאים והשנויים במחלוקת</u>:

- שווי מ"ר בנוי - מצב קודם.
- עלויות בניה.
- שווי מ"ר מבונה - מצב חדש.
- מקדם דחיה להשבחה.
- דחיה למימוש.
- שימוש ביניים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. רקע:

הנכס הנדון הינו דירת מגורים הממוקמת במתחם מגורים ברחוב התותחנים הכולל 90 יח"ד.

תכנית הר/מק/208 הינה תכנית מתוקף תמ"א 38.

בהתאם לפס"ד נועה לב, באם קיימות עסקאות השוואה מהמתחם יש לבצע השוואה ישירה, במידה ולא, יש לחשב את ההשבחה על בסיס הגישה הכלכלית.

שמאי הצדדים טענו כי לא קיימות עסקאות השוואה להשוואה ישירה ולכן נקטו בגישה הכלכלית.

מבדיקה עולה כי אכן לא התבצעו עסקאות בסמוך למועד אישור התכנית ולכן אחשב את ההשבחה על בסיס הגישה הכלכלית.

14.2. הסכמות:

שמאי הצדדים מסכימים לעלויות הריסה בסך 400 ₪ למ"ר לשטח הריסה של כ- 8,083 מ"ר, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

14.3. שווי מ"ר בנוי- מצב קודם:

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר בנוי בשומתה לכלל המתחם בסך של 22,500 ₪ ובנספח השומה לדירה הנדונה נקטה בשווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪, בהתבססה על שומות מכרעות ועסקאות השוואה מגושים 7132 ו-6049. לעומתה שמאי המבקש טוען לשווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪ בהתבססו על עסקאות השוואה מחלקות 223 ו- 224 בגוש 6997.

החלטה:

מסקירת עסקאות השוואה בסביבת הנכס עולה כי בנכסים רבים הדומים לנכס הנישום קיימות תוספות בניה כאלו ואחרות, חלקן מאושרות וחלקן לא.

לכן, אני סבור כי עסקאות ההשוואה בחלקות 223 ו-224 בגוש 6997, שהציג שמאי המבקש הן הרלוונטיות ביותר והמתאימות ביותר לצורך הערכת שווי מ"ר בנוי ומגלמות את היתרונות והחסרונות של עסקאות ההשוואה למול הנכס הנישום.

שמאית המשיבה הציגה עסקאות והחלטות שמאים מכריעים מאזורים מרוחקים ושונים מהנכס הנישום.

עסקאות השוואה:

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	קומה	שטח לפי ב"מ	חדרים	שווי מ"ר בנוי
6997	224	23	13/01/2021	1,510,000 ₪	1987	6	62.15	3	24,296 ₪
	224	14	15/08/2021	1,620,000 ₪	1970	4	62.15	3	26,066 ₪
	224	16	03/09/2021	1,560,000 ₪	1970	4	62.25	3	25,060 ₪
	223	6	14/12/2021	1,500,000 ₪	1970	2	62.7	3	23,923 ₪
	223	35	24/02/2022	1,580,000 ₪	1970	1	62.15	3	25,422 ₪
	224	29	03/04/2022	1,450,000 ₪	1970	8	62.8	3	23,089 ₪
	223	60	13/11/2022	1,850,000 ₪	1960	7	62.8	3	29,459 ₪
ממוצע במעוגל									**25,300** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪.

14.4. <u>עלויות בניה</u>:

שמאי המבקש הציג תחשיב עלויות בניה לפיו נקט בעלות בניה למ"ר של 12,000 ₪, לעומתו שמאית המשיבה נקטה בתחשיב החילוץ בפרויקט ויצמן 57 בעלות בניה של 12,000 ₪ למ"ר ובפרויקט שנקר 57-55 בעלות בניה של 11,500 ₪.

החלטה:

למעשה לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, לאחר שבדקתי את עלויות הבניה שנקבעו, אני מקבל את הסכמתם לעלות בניה של 12,000 ₪.

14.5. <u>שווי מ"ר מבונה - מצב חדש</u>:

שמאי הצדדים חלוקים על שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש, שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה מאזורים המרוחקים מהנכס הנישום.

<u>להלן טבלה מרכזת לערכי השווי למגורים</u>:

מהות	המשיבה	המבקש
דירות טיפוסיות	9,300 ₪	6,800 ₪
דירות קטנות	11,700 ₪	9,000 ₪
דירות פנטהאוז	12,100 ₪	8,800 ₪

החלטה:

שמאי הצדדים ניתחו עסקאות השוואה מאזורים שונים בעיר חולון וביצעו התאמות.

אני סבור כי יש לתת עדיפות לעסקאות השוואה הקרובות כמה שיותר לנכס הנישום.

השמאי המכריע מר בועז קוט, פרסם ביום 10/11/2025 החלטה בתכנית זו לגוש וחלקה 6997/108 תת חלקה 8, במגרש 102.

<u>להלן עסקאות השוואה מרחוב חבצלת 56, חולון</u>:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	מס' חדרים	תמורה	מחיר למ"ר
6995	56	26	15/02/2023	2022	83	4	3,021,287 ₪	36,401 ₪
	57	26	15/02/2023		86	4	3,146,287 ₪	36,585 ₪
	57	17	15/03/2023		81	4	2,118,287 ₪	26,152 ₪
	57	2	21/03/2023		95	3	3,031,287 ₪	31,908 ₪
	57	23	21/03/2023		86	4	2,216,287 ₪	25,771 ₪
	57	19	04/04/2023		82	4	2,100,287 ₪	25,613 ₪
	57	20	04/04/2023		82	4	2,100,287 ₪	25,613 ₪
	57	22	04/04/2023		85	4	2,189,287 ₪	25,756 ₪
	56	22	07/06/2023		86	4	2,206,287 ₪	25,655 ₪
	56	21	12/06/2023		86	4	2,156,287 ₪	25,073 ₪
	57	21	13/06/2023		81	4	2,136,287 ₪	26,374 ₪
	57	18	25/06/2023		85	4	2,236,287 ₪	26,309 ₪
	56	19	29/06/2023		84	4	2,106,287 ₪	25,075 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com



יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

	56	24	31/07/2023		82	4	₪ 2,166,287	₪ 26,418
	57	26	20/08/2023		82	4	₪ 2,986,287	₪ 36,418
	56	23	23/08/2023		84	4	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	57	29	20/02/2024		74	3	₪ 2,381,288	₪ 32,180
	56	25	31/03/2024		78	3	₪ 2,577,265	₪ 33,042
	57	25	10/04/2024		77	3	₪ 2,662,522	₪ 34,578
	57	28	19/06/2024		78	3	₪ 2,731,833	₪ 35,024
	57	24	15/07/2024		75	3	₪ 2,420,522	₪ 32,274
ממוצע שווי מ"ר בנוי								**29,444** ₪

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	מס' חדרים	תמורה	מחיר למ"ר
6996	295	5	25/07/2023	2023	83	3	₪ 2,130,000	₪ 25,663
		17	27/07/2023		83	3	₪ 2,250,000	₪ 27,108
		13	02/08/2023		83	3	₪ 2,240,000	₪ 26,988
		45	02/08/2023		83	3	₪ 2,425,000	₪ 29,217
		29	03/08/2023		83	3	₪ 2,180,000	₪ 26,265
		37	03/08/2023		83	3	₪ 2,330,000	₪ 28,072
		41	03/08/2023		83	3	₪ 2,330,000	₪ 28,072
		49	06/08/2023		83	3	₪ 2,400,000	₪ 28,916
		9	13/08/2023		83	3	₪ 2,140,000	₪ 25,783
		25	13/08/2023		83	3	₪ 2,220,000	₪ 26,747
		33	17/08/2023		83	3	₪ 2,250,000	₪ 27,108
		21	20/08/2023		83	3	₪ 2,200,000	₪ 26,506
		53	11/09/2023		83	3	₪ 2,400,000	₪ 28,916
		57	11/09/2023		83	3	₪ 2,485,000	₪ 29,940
		39	19/07/2023		109	4	₪ 2,790,000	₪ 25,596
		27	03/08/2023		109	4	₪ 2,830,000	₪ 25,963
		19	07/09/2023		109	4	₪ 2,710,000	₪ 24,862
		15	28/11/2023		109	4	₪ 2,770,000	₪ 25,413
		3	04/01/2024		109	4	₪ 2,770,000	₪ 25,413
		7	17/01/2024		109	4	₪ 2,770,000	₪ 25,413
		31	30/06/2024		109	4	₪ 2,900,000	₪ 26,606
		11	17/07/2024		109	4	₪ 2,820,000	₪ 25,872
		35	17/07/2024		109	4	₪ 2,920,000	₪ 26,789
		43	24/07/2024		109	4	₪ 2,880,000	₪ 26,422
		55	12/08/2024		109	4	₪ 3,010,000	₪ 27,615
		47	18/08/2024		109	4	₪ 3,095,000	₪ 28,394



השילוח 4 בניין B, פתח תקווה
נייד: 050-445-5315
מייל משרד: office@yhalevi.com

		51	21/08/2024		109	4	₪ 3,080,000	₪ 28,257
		59	31/10/2024		109	4	₪ 3,075,000	₪ 28,211
		42	19/07/2023		110	4	₪ 2,950,000	₪ 26,818
		54	20/07/2023		110	4	₪ 2,945,000	₪ 26,773
		6	07/08/2023		110	4	₪ 2,725,000	₪ 24,773
		26	13/08/2023		110	4	₪ 2,875,000	₪ 26,136
		18	14/08/2023		110	4	₪ 2,780,000	₪ 25,273
		23	16/08/2023		110	4	₪ 2,910,000	₪ 26,455
		38	17/08/2023		110	4	₪ 2,850,000	₪ 25,909
		14	13/12/2023		110	4	₪ 2,800,000	₪ 25,455
		2	04/01/2024		110	4	₪ 2,770,000	₪ 25,182
		22	14/02/2024		110	4	₪ 2,850,000	₪ 25,909
		10	03/07/2024		110	4	₪ 2,825,000	₪ 25,682
		30	19/08/2024		110	4	₪ 2,900,000	₪ 26,364
		34	01/09/2024		110	4	₪ 2,900,000	₪ 26,364
		50	23/09/2024		110	4	₪ 3,100,000	₪ 28,182
		46	27/10/2024		110	4	₪ 3,000,000	₪ 27,273
		58	03/11/2024		110	4	₪ 3,070,000	₪ 27,909
ממוצע שווי מ"ר בנוי								**₪ 26,740**

השמאי המכריע מר בועז קוט, פרסם ביום 10/11/2025 החלטה בתכנית זו לגוש וחלקה 6997/108 תת חלקה 8, במגרש 102, בה קבע את ערכי השווי הבאים:

מהות	שווי מ"ר מבונה
דירות טיפוסיות	₪ 9,000
דירות קטנות	₪ 10,500
דירות פנטהאוז	₪ 10,800

בהתאם לנתונים לעיל, ובהתחשב בכך שבמגרש 101 זכויות בניה ל- 258 יח"ד, אני סבור כי ערכי השווי הינם כדלקמן:

מהות	שווי מ"ר מבונה
דירות טיפוסיות	₪ 8,500
דירות קטנות	₪ 10,000
דירות פנטהאוז[3]	₪ 11,000

בחנתי את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר למסחר ולתעסוקה, ואני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים.

---

3. אני מאמץ את הסכמת הצדדים למקדם 1.3 לדירות הפנטהאוז מדירות טיפוסיות (מדובר בקומה גבוהה ביחס למתחם החצב ולכן מקדם התועלת גבוה יותר ועומד על 1.3).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מ"ר מבונה למסחר- 12,800 ₪.

מ"ר מבונה לתעסוקה- 2,600 ₪.

14.6. <u>מבנה ציבור וחניה- מצב חדש</u>:

בשומת המשיבה נפלה טעות טכנית בכך ששטחי מבני הציבור שחושבו למגרש 101 מתבססים על שטחי הבניה של מגרש 102 ובסה"כ חישבה המשיבה שטח מבני ציבור של 260 מ"ר בשווי של 6,775 למ"ר וחניה ציבורית בשטח 239.85 מ"ר בשווי של 3,200 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש לעומתה, חישב שטח מבני ציבור של 400 מ"ר בשווי של 8,000 ₪ למ"ר וחניה בשטח של 333 מ"ר בשווי של 3,500 ₪ למ"ר.

החלטה:

בהתאם לטבלת הזכויות לתכנית ח/מק/208, שטח מבנה הציבור למגרש 101 הנדון הינו 320 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות ובסה"כ 400 מ"ר. שטחים אלו יובאו בחשבון לפי 10,000 ₪ כולל מע"מ, ברמת מעטפת.

בהתאם לנספח התנועה לתכנית ח/מק/208, במבנים 5 + 6, יש להקים 5.33 חניות לשטחי הציבור, בהנחה ששטח חניה ציבורית ממוצעת בשטח של כ-45 מ"ר, שטחי החניה יובאו בחשבון בשטח של כ-240 מ"ר, לפי עלות של 3,500 ₪ למ"ר.

14.7. <u>דחיה למימוש</u>:

שמאית המשיבה נקטה בדחיה לביצוע של 4 שנים, לעומתה שמאי המבקש נקט בדחיה לביצוע של 3 שנים.

החלטה:

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם מגורים ברחוב התותחנים, המתחם כולל 90 יח"ד שבחלקן בוצעו הרחבות בניה (חלקם לא בהיתר), דבר המקשה על מימוש התכנית ויצירת הסכמות בין דיירים.

בהתאם לפס"ד נועה לב, יש לחשב את הדחיה בגין ההשבחה.

אני סבור כי יש להפעיל דחיה של 8 שנים להשבחה.

14.8. <u>קרבה לכביש 20 (איילון)</u>:

מכיוון שהפרויקט ממוקם בסמיכות לכביש 20 ומחצית ממנו פונה אליו, אני סבור כי יש ליתן הפחתה של 10% למחצית מהשווי למגורים ובסה"כ 5% לכלל השווי למגורים.

14.9. <u>שימוש ביניים</u>:

שמאי הצדדים הוסיפו במצב החדש שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

החלטה:

<u>פסק הדין בעניין "נועה לב"</u>

פסק הדין בעניין עמ"נ 49931-05-23 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' נועה לב, שניתן על ידי השופט גלעד הס ביוני 2025, נחשב לפסיקה מכוננת בתחום היטלי ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי).

להלן הנקודות המשפטיות והשמאיות המרכזיות שעלו בפסק הדין:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

1. העדפת שיטת ההשוואה הישירה - בית המשפט קבע כי בחישוב השווי במצב החדש (לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי), יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה - כלומר, בחינת עסקאות דומות שבוצעו בשוק החופשי. זאת על פני "השיטה היחסית" או "השיטה התיאורטית" שבהן מנסים לגזור את שווי הדירה הבודדת מתוך שווי הפרויקט כולו בניכוי עלויות. השופט הסביר כי מחירי השוק משקפים בצורה הטובה ביותר את הציפיות, הסיכונים והמורכבויות.

2. שלילת "שווי שימוש ביניים" כרכיב נפרד, סלע המחלוקת המרכזי היה דרישת הוועדה המקומית להוסיף לשווי הדירה רכיב נוסף המייצג את דמי השכירות שהבעלים יכול לגבות בתקופת ההמתנה עד להריסת הבניין. בית המשפט דחה דרישה זו וקבע כי אין להוסיף את שווי השימוש בתקופת הביניים כרכיב נפרד להשבחה, שכן מחיר השוק של הדירה כבר מגלם בתוכו את היכולת להפיק ממנה הנאה (מגורים או שכירות) עד למימוש הפרויקט.

3. אופן החלת מקדם הדחייה (סוגיה שנויה במחלוקת)

השיטה הישנה: בעבר נהגו להחיל את מקדם הדחייה (המשקף את הזמן עד לקבלת הדירה החדשה) על כל השווי במצב החדש.

פסיקת "נועה לב": השופט קבע כי יש להחיל את מקדם הדחייה רק על רכיב ההשבחה (הפער בין המצב החדש לקודם), ולא על שווי הזכויות הקיימות ממילא.

המשמעות: שיטה זו עשויה להוביל להגדלה משמעותית של היטל ההשבחה במקרים מסוימים, שכן היא מניחה שהזכויות הקיימות "זמינות" ואינן דורשות דחייה, בעוד רק ה"רווח" מהתוכנית החדשה נדחה.

יוער, כיום יש החלטת ועדת ערר בה נקבע המסילה עליה יש לצעוד בעת מבחן השווי לפי פס"ד נועה לב. והיא ששיעורי ההיוון צריך להיות שונה בין שני מצבי התכנון לתקופת הדחייה.

4. דחיית חישובים ספקולטיביים - בית המשפט מתח ביקורת על ניסיונות של רשויות מקומיות לבצע תחשיבים מורכבים הכוללים עשרות משתנים (כמו עלויות בנייה עתידיות, היטלי פיתוח, ותמורות ליזם) כאשר יש נתוני שוק ריאליים. נקבע כי ככל שישנן עסקאות השוואה רבות במתחם או במתחמים דומים, השמאי המכריע חייב להסתמך עליהן כדי לצמצם את אי-הוודאות.

5. עיקרון ההתעשרות האמיתית פסק הדין חוזר לעיקרון היסוד של היטל ההשבחה: גביית מס בגין עליית שווי מקרקעין עקב פעולה תכנונית. השופט הדגיש כי המטרה היא למסות את ההתעשרות האמיתית של בעל הנכס כפי שהיא באה לידי ביטוי במחיר שקונה מרצון מוכן לשלם למוכר מרצון, ולא על סמך מודלים כלכליים תיאורטיים של הוועדה המקומית.

לסיכום: פסק הדין מחזק את המעמד של מחירי השוק ככלי המרכזי לקביעת היטלים

בית המשפט קבע כי בחישוב השווי במצב החדש (לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי), יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה - כלומר, בחינת עסקאות דומות שבוצעו בשוק החופשי. זאת על פני "השיטה היחסית" או "השיטה התיאורטית" שבהן מנסים לגזור את שווי הדירה הבודדת מתוך שווי הפרויקט כולו בניכוי עלויות. השופט הסביר כי מחירי השוק משקפים בצורה הטובה ביותר את הציפיות, הסיכונים והמורכבויות.

לסיכום: פסק הדין מחזק את המעמד של מחירי השוק ככלי המרכזי לקביעת היטלים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב:

מצב חדש				
מגרש	**תיאור**	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
101	דירות קטנות	3,380	10,000 ₪	33,800,000 ₪
	דירות טיפוסיות	21,416	8,500 ₪	182,036,000 ₪
	פנטהאוז	1,250	11,000 ₪	13,750,000 ₪
	סה"כ לדירות מגורים	**26,046**	0.95 (חשיפה לאיילון)	**218,106,700** ₪
	תעסוקה	3,500	2,600 ₪	9,100,000 ₪
	מסחר	950	12,800 ₪	12,160,000 ₪
	מבני ציבור	400	10,000 ₪ -	4,000,000 ₪-
	מבני ציבור חניה	240	3,500 ₪ -	840,000 ₪ -
	סה"כ שווי מגרש 101			234,526,700 ₪
סה"כ ביניים				**234,526,700** ₪
הוצאות הריסה (תוספת 10% לשטח הדירות)		8,083	400 ₪ -	3,233,200 ₪ -
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה ותוספת זיכויים				231,293,500 ₪
מקדם מורכבות פרויקט וגודל				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				**208,164,150** ₪

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
דירת מגורים	61.3	25,000 ₪	1,532,500 ₪

תחשיב השבחה			
שווי מצב חדש	0.96%		1,998,376 ₪
שווי מצב קודם			1,532,500 ₪
השבחה			465,876 ₪
מקדם דחיה	8 שנים	6%	0.627
השבחה דחויה			292,296 ₪
היטל השבחה (50%)			**146,148** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6997 חלקה 228, תת חלקה 16, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
ח/מק/208 (505-0867267)	23/06/2023	₪ 292,296	₪ 146,148

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com