**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 פברואר, 2026
מינוי: 1560-2025
מספרנו: מכרעת.762

לכבוד

| המבקשת | המשיבה |
|---|---|
| גב' קובלסקי אלישבע | הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון |
| ע"י גב' גלית צור, שמאית מקרקעין | ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין |

**שומה מכרעת להיטל השבחה**

**גוש 7342 חלקה 22 חלקת משנה 14**

**רחוב הר הצופים 47, קריית שרת, חולון**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' מלכה דור, מיום 2 יולי 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 12 אוגוסט 2025.
עמדת המבקשת, גב' קובלסקי אלישבע מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' גלית צור מיום 10 אוגוסט 2025.
ביום 16 אוקטובר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאית גב' גלית צור מטעם המבקשת והשמאיות גב' מלכה דור וגב' עמית כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להן.

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' ח/619 (505-0464347). מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

## 2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 4.9.2025.

## 3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 15.1.2023, מועד תחילת תכנית מס' 505-0464347 - ח/619, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות[1].

[1] 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 14.1 לפיכך המועד הקובע 15.1.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 4. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 7342 |
| חלקה: | 22 |
| חלקת משנה: | 14 |
| שטח החלקה: | 1,163 מ״ר |
| שטח רשום חלקת המשנה: | 51 מ״ר |
| כתובת: | רחוב הר הצופים 47, קריית שרת, חולון |
| מהות הנכס: | דירת מגורים ותיקה בבנייה רוויה |

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 תיאור הסביבה

שכונת קריית שרת מהווה שכונה ותיקה הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר חולון, השכונה מחולקת לחלק מזרחי ולחלק מערבי, אותם חוצה רחוב משה שרת. השכונה ממוקמת דרום מערבית לשדרות ירושלים. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה של בניינים בני 3-4 קומות.

בשכונה בתי ספר, גני ילדים, בתי אבות, קופות חולים, בתי כנסת, מגרשי ספורט, מועדוני נוער ומרכז מסחרי. החלקה נשוא השומה גובלת מדרום במבנה המשמש כגן ילדים. בסמיכות לנכס מעברו המערבי של רחוב משה שרת ממוקם בית ספר מקיף ומדרום לרחוב מפרץ שלמה פארק שמעון פרס ופארק מים ימית 2000.

רחוב הר הצופים מהווה רחוב דו סטרי. תחילתו ברחוב ששת הימים בצפון וסופו ברחוב מפרץ שלמה בדרום. רחוב שער האריות מהווה רחוב דו סטרי. תחילתו ברחוב רמת הגולן במזרח וסופו ברחוב הר הצופים במערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

### 5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 22 בגוש 7342 בשטח רשום של 1,163 מ״ר. החלקה פינתית בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית מערבית בת כ- 20 מ׳ לרחוב הר הצופים וחזית צפונית בת כ- 60 מ׳ לרחוב שער האריות. על החלקה בנוי בניין ותיק בן 4 קומות בעל 4 כניסות. במרתף מקלט. הבניין כולל 32 דירות. הבניין ללא מעלית נוסעים וללא חניה בתחום החלקה.

### 5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 14 מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית של הכניסה השנייה, האמצעית מערבית, של הבניין. הדירה בשטח רשום של 51 מ״ר ולה שני כיווני אוויר צפון ודרום.

## 6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

### 6.1 מצב קודם

#### 6.1.1 תכנית מתאר ח/146 א׳- קרית שרת

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2213 מיום 14.4.1976.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

התכנית חלה על שטח של 1,188 דונם. מטרת התכנית הקמת שכונת המגורים קרית שרת, התווית דרכים ודרכי גישה, קביעת אזורי תכנון וכן שינוי תכנית מתאר מס׳ ח/1. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ד עם בניין בטיפוס C. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שיעור בנייה- 108% משטח המגרש, בתוספת 30% מרפסות משטח הבניה.

גובה- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

צפיפות- לא יותר מ- 15 יח״ד לדונם נטו.

**6.1.2 היתר בניה**

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר נושאת חותמת של מנהל מקרקעי ישראל מיום 20.1.1967. להלן שטחי הבניה:

| | |
|---|---|
| קומת מרתף | 85.52 מ״ר |
| קומות א׳- ד׳ | 413.17 מ״ר ו- 63.38 מ״ר גזוזטראות בכל קומה |

**6.2 מצב חדש**

**6.2.1 תיקון מס׳ 4 לתכנית מתאר ח/1 – בנייה על גגות בתים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר ברוטו ובגובה חיצוני של 2.4 מ׳. בחדר יציאה לגג לא יותקנו מתקנים סניטריים ולא יותרו פתחים פרט לדלת. בכל בנין תותרנה יציאות לגג. לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם ייבנה מעל קומת עמודים מפולשת. בקומת העמודים לא תותר בניה כלשהי למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר למעלית, מקום לפחי אשפה, ביתן למיכלי גז וחדרי עגלות ילדים.

**6.2.2 תיקון מס׳ 4 ד׳ לתכנית מתאר ח/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ׳, לכל דירה בקומה העליונה, כאשר הבנין בנוי ביותר ממפלס טיפוסי אחד. החדר יבנה בנסיגה של 3 מ׳ מחזית הבניין ובנסיגה של 1.4 מ׳ מצד הבניין. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג׳ים בעלי גג שטוח דהיינו, כל אזורי א׳, א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

**6.2.3 תיקון מס׳ 8 לתכנית מתאר ח/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב׳ מותר יהיה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה, מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר לכל יח״ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.

**6.2.4 תיקון מס׳ 10/א׳ לתכנית מתאר ח/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.

התכנית מתירה הקמת פרגולה במרפסת גג של קוטג׳ים באזור מגורים א׳ ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה עליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.

**6.2.5 תיקון מס׳ 15 לתכנית מתאר ח/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.

התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בתכסית קומת הקרקע ובגובה של 3.5 מ׳. שטח המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. השימושים המותרים: שטחי שירות. יותר שטח אחסנה בבתים משותפים בקומות המרתף ועד ל-10 מ״ר ליח״ד.

אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה למרתפים עפ״י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.

**6.2.6 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע״י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ״י התקן ת״י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ״י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה. תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית עד ליום 1.10.2023. ביום 1.10.2023 פקעה תמ"א 38 למעט באותן ועדות מקומיות אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית.

**תמ"א 1/38 א'**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

**תמ"א 2/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

**תמ"א 3/38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**תמ"א 3/38/א**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות ויותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.

בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

**6.2.7 תיקון מס' 23 לתכנית מתאר ח/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008.

התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה על גגות:

בגגות שטוחים - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה 2.7 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.

בעליות גג - עפ"י השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בגבולות 30-40%.

פרגולות - לפי הנמוך מבין 1/3 משטח הגג הפנוי או בדירות עד 120 מ"ר- 30 מ"ר. בדירות מעל 120 מ"ר- 40 מ"ר ובדירות מדורגות 20 מ"ר.

טיפוס הבנייה על הגג (שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת עפ"י טיפולוגית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. שטח חדר הגג מהווה תוספת לשטחי הדירה.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**6.2.8 תכנית מס' ח/619 (505-0464347) - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022 ובעיתונות ביום 30.12.2022.

מטרת התכנית התחדשות המרקם הותיק של העיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה. עיקר הוראות התכנית: קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38; 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); הגדרת מתחמים בהם ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי; התאמת הוראות תמ"א 38 על שינויה לתנאים הייחודיים של העיר חולון.

התכנית בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 לחוק התכנון והבניה והיא כוללת הוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 של תמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה עפ"י היתר שניתן עד יום 18.5.2005 ונקבע ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413.

התכנית מסווגת את החלקה נשוא השומה בייעוד עפ"י תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות ב' ובמתחם עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות מתחם רחבי העיר D עד 10 קומות.

שימושים- בהתאם להוראות התכנית ככל שתוכן במתחם תכנית מפורטת שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודיור מכליל[2], מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה ובריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש.

הכנת תכנית מפורטת- מוסד תכנון רשאי להתיר קידום התחדשות עירונית באחד משני מתווים: התחדשות מגרשית או ע"י הכנת תכנית מפורטת במתחם. ככל שתקודם התחדשות מתחמית יינתן בהם מענה נוסף לצרכי ציבור. מספר הקומות, זכויות הבניה ותמהיל השימושים יקבעו בתכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון.

התכנית קובעת את ההוראות הבאות במתחם רחבי העיר D:

<u>מסלול הריסה ובניה מחדש</u>-

מוסד התכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים כלהלן:

[2] דירות בשטח כולל עד 65 מ"ר, דירות להשכרה, יח"ד עם תקן חניה 0, דיור מיוחד דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי- | 400 מ״ר. לצורך מימוש התחדשות עירונית במגרש, תותר הפחתה של גודל מגרש מינימלי בשיעור 10% בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. |
| שיעור בנייה- | עד 485% מעל הקרקע כולל 25% שטח שירות. זכויות הבנייה המרביות יהיו עפ״י מגבלות המעטפת המוגדרת ע״י קווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות. שיעור בניה החורג מהמעטפת בטל. ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ״קים במקום ממ״דים ניתן לאשר שטחי שירות בהיקף נמוך יותר. |
| גובה קומה- | 3.00-3.50 מ׳ ברוטו. |
| קומת קרקע- | לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ״ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין. כולל שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חניית אופניים ועגלות וכו׳. שטחים אלו ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. בניית יח״ד בקומת הקרקע תותר בחזית אחורית וצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. |
| מרפסות- | תותר הקמת מרפסת לכל יח״ד בשטח של עד 14 מ״ר, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת. מרפסות זיזיות בחזית קדמית יותרו בקומות טיפוסיות בלבד, בכפוף למגבלת המעטפת. |
| מרתפים- | עד 425%. ללא מגבלת מס׳ קומות. קווי בניין- חזיתי 2 מ׳, צידי ואחורי 0 מ׳. יש לשמור תכסית פנויה לחדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש. בבניינים להם יותר מחזית אחת, תחויב נסיגה של קו בניין רק בחזית אחת, בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. |
| מס׳ קומות- | עד 10 קומות. |
| קווי בניין- | חזיתי 2 מ׳, חזיתי קומת קרקע 4 מ׳ (רוחב רצועת זיקת הנאה 2 מ׳), שתי קומות עליונות 5 מ׳; צידי 3 מ׳, אחורי 4 מ׳. קווי הבניין כוללים מרפסות. |
| תמהיל ושטח הדירות- | תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% יח״ד גדולות, ששטחן לפחות 110 מ״ר; 40% יח״ד ששטחן 90-75 מ״ר; 20% יח״ד קטנות, ששטחן עד 75 מ״ר. שטח יח״ד חדשה לא יפחת מ-50 מ״ר. |
| בניינים הבנויים בקיר משותף- | לא תותר הריסה ובנייה בחלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר. |



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

מסלול חיזוק ותוספת-

מוסד התכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספת בתנאים כלהלן:

שטחי בנייה- תוספת 2.65 קומות מעל הקיים, ועד 25 מ״ר ליח״ד קיימת. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ״ר לדירה גוברים קווי הבניין. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה. ניתן לבנות יח״ד בקומת עמודים בתנאים: גובה קומת העמודים תואם לגובה קומת מגורים. הדירות יבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. לפחות 50% מהקומה יוקצה לשימוש כלל דיירי הבניין עבור לובי, חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכיוצ״ב. שטח זה ימוקם ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, ליצירת חזית פעילה.

קומת גג חלקית- תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה) או תיבנה בנסיגה של 3 מ׳ מהחזית הקדמית, הגדול ביניהם.

מרפסות- תותר הקמת מרפסת לכל יח״ד בשטח של עד 14 מ״ר, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת. מרפסות זיזיות בחזית קדמית יותרו בקומות טיפוסיות בלבד, בכפוף למגבלת המעטפת.

תמהיל ושטח הדירות- מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס׳ יח״ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית, בקומה העליונה בבניין הקיים. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליח״ד קיימות בקומה שמתחתיה או יח״ד עצמאיות.

אגף נוסף- במגרשים בהם שטח המגרש מאפשר זאת, ניתן יהיה להקים אגף נוסף בתחום קווי הבניין בחלופה לתוספת קומות. האגף ייבנה בצמידות לבניין הקיים ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.

קווי בניין- חזיתי עילי 2 מ׳, קומת קרקע 4 מ׳ (רוחב רצועת זיקת הנאה 2 מ׳), קומת גג 5 מ׳; צידי 2.7 מ׳, אחורי 3 מ׳. קווי הבניין כוללים מרפסות. או לפי הבניין הקיים בהיתר, לפי הנמוך. מוסד תכנון רשאי לאשר ממ״ד עפ״י קווי



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

הבניין האמורים. יותר למקם רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.

קווי בניין ממ"דים- ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבין, תותר חריגה לקו בניין צידי 1.3 מ' ובלבד שקו הבניין הקדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בניין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.

חניה- אם לא ניתן להסדיר את מס' מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית. הוועדה רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה.

בניינים הבנויים בקיר משותף- יותר חיזוק על חלק ממבנה או בניין בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.

<u>כללי</u>

שיקול דעת הוועדה- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר עפ"י תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/ בבניה החדשה המוצעת. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר הנשיאה של תשתיות.

תחולת התכנית- על התכנית יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א. מימוש התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה, בתום 7 שנים התכנית בטלה, וזכויות הבנייה שלא מומשו יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הוועדה המחוזית תדון בטרם פקיעתה של התכנית, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם. התכנית תמומש בהדרגה. הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז והמענה לשרותי ציבור לתוספת בניה כאמור.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 7. הזכויות בנכס

### 7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק בתאריך 13 מאי 2025, באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 22 בגוש 7342 בשטח של 1,163 מ"ר. החלקה בחלוקה ל- 33 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מצוי. חלקת משנה 14 ממוקמת בקומה השלישית של כניסה ב' והיא בשטח 51 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 1/32. חלקת המשנה בבעלות קובלסקי אלישבע, בשלמות.

על הבעלות קיימת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בוני התיכון פינוי בינוי חולון בע"מ.

### 7.2 מסמכי בית משותף

עפ"י צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים שניתן ביום 31.7.1984 הבניין כולל 4 קומות ו- 4 כניסות בחלוקה ל- 32 יח"ד אשר חלקן ברכוש המשותף זהה.

### 7.3 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 15 יוני 2025, נמכרו הזכויות בנכס תמורת סך של 1,825,000 ₪. המוכר מצהיר כי חתם על הסכם פינוי בינוי עם חברת בוני התיכון פינוי בינוי חולון בע"מ.

## 8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| ח/619 | 15.1.2023[3] | 61,059 ₪ | לא חלה השבחה (*) |

(*) לחלופין 1,403 ₪

### 8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת 2 קומות טיפוסיות | 752.92 | 1.0 | 752.92 |
| קומת גג חלקית | 308.51 | 1.0 | 308.51 |
| מרפסת גג | 67.95 | 0.3 | 20.39 |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | | | 1,081.82 |

[3] בשומות הצדדים 14.1.2023.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 1,081.82 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 8,400 |
| סה״כ | ₪ 9,087,296 |
| עלות עודפת בגין בינוי חדש על קיים (1,061 מ״ר* 350 ₪) | (₪ 371,503) |
| מקדם דחיה (7 שנים, 6%) | 0.747 |
| השבחה לבניין בשלמות | ₪ 6,512,948 |
| השבחה לנכס הנדון (1/32) | ₪ 203,530 |
| **השבחה מיוחסת לשלב המכר (30%)** | ₪ **61,059** |

**8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת**

שמאית המבקשת סבורה כי אישור התכנית לא תרם לשווי הנכס במקרה הנדון. ככל שלא תתקבלנה טענותיה העקרוניות, הציגה את התחשיב החלופי הבא:

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | מקדם זמינות | שטח במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|---|
| תוספת 2 קומות טיפוסיות | 880 | 1.0 | 0.95 | 835.70 |
| קומת גג חלקית (50%) | 220 | 1.0 | 0.95 | 208.92 |
| מרפסת גג | 220 | 0.3 | 0.95 | 62.68 |
| סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם | | | | 1,107.70 |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שטח במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|
| תוספת 2 קומות טיפוסיות | 880.00 | 1.0 | 880.00 |
| קומת גג חלקית | 282.23 | 1.0 | 282.23 |
| מרפסת גג | 157.77 | 0.3 | 47.33 |
| סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש | | | 1,209.56 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שטח אקוויוולנטי מצב חדש | 1,209.56 מ״ר אקו׳ |
| שטח אקוויוולנטי מצב קודם | 1,107.70 מ״ר אקו׳ |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 101.86 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 7,900 |
| סה״כ | ₪ 804,694 |
| מקדם דחיה (10 שנים, 6%) | 0.558 |
| השבחה לבניין בשלמות | ₪ 449,019 |
| השבחה לנכס הנדון (1/32) | ₪ 14,032 |
| **השבחה בשלב המכר (10%)** | ₪ **1,403** |



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים**

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

**תרומת אישור תכנית מס' ח/619 לשווי הנכס**

**9.1 טיעוני המבקשת**

לטענת שמאית המבקשת תכנית ח/619 אינה משביחה, ממספר טעמים, כמפורט להלן.

<u>זכויות מותנות</u>

לטענת שמאית המבקשת זכויות הבניה מכוח התכנית הן מותנות בלבד ואינן מקנות ודאות תכנונית או אפשרות למימוש מידי. השמאית הפנתה לסיכום דיון מיום 1 דצמבר 2022, המהווה מעין גילוי דעת של עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, בה נדונה הסוגייה העוסקת בדרישת חיוב בהיטל השבחה בדרך של מכר בתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בחוות הדעת צוין כי יש לבחון כל תכנית בהתאם למאפייניה ולבחון את אופן הוודאות וההגבלות למימוש הזכויות, ולפי מאפיינים אלה יש לקבוע את מועד החיוב בעת המכר או בעת היתר הבניה. לעניין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם צוין כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעליה זו. לטענת שמאית המבקשת יישום עמדת המשנה ליועמ"ש מעלה את המסקנה כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית ח/619 בעת מכר.

שכן זכויות הבניה מכח תכנית ח/619 אינן מוקנות באופן ודאי וסופי. הן וכפופות לשיקול דעת מלא של הוועדה המקומית בדומה לתמ"א 38. סעיף 6.3 של תכנית ח/619 הותאם לנוסח סעיף 22 של תמ"א 38. הסעיף מגדיר מפורשות את סמכות מוסד התכנון לסרב לתת היתר בניה משיקולים שונים. הוועדה המחוזית קיבלה את עמדת מהנדס העיר לנוסח הסעיף בהתחשב שמדובר בתכנית שנותנת זכויות מופלגות ללא מענה מובנה בתכנית לצרכי ציבור, לתשתיות ולכושר נשיאה. הוועדה המחוזית בעת החלטתה למתן תוקף לתכנית ציינה כי ניהול מעקב של הוועדה המקומית יוכל לשמש אותה בכל עת ביחס להתאמת התשתיות העירוניות להיקף היתרי הבניה המבוקשים, כך שתוכל לבסס החלטתה לאשר היתר או לסרב לו.

בסעיף 7.2 להוראות התכנית נקבע כי תוקף התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 השנים התכנית בטלה. הוועדה המחוזית רשאית להאריך תוקף זה. הוראות אלה יוצרות חוסר וודאות באשר להתכלות תוספת הזכויות מכוחה.

<u>פוטנציאל להתחדשות עירונית במצב הקודם</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית ח/619 סומנו בסביבת הנכס מתחמים כמתווה משולב המאפשר קידום התחדשות מתחמים או התחדשות מגרשית, תוך מתן גמישות ושיקול דעת רחב לעשיה התכנונית העתידית. החלקה הנדונה סומנה כחלק ממתחם הר הצופים בו חל המתווה המשולב. במקביל לאישור תכנית ח/619 קודמה ע"י חברת בוני התיכון תכנית פינוי בינוי למתחם הר הצופים בתיאום עם הוועדה המקומית, זאת בהתאם לאמור בהחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1380 מיום 8.8.2022. הוועדה המחוזית קיבלה חלק



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מההתנגדות של חברת בוני התיכון, המתייחסת לסמיכות מתחם הר הצופים לתחנת הרכבת הקלה והמטרו וליישום מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח ולהעצמת הזכויות בסביבת המתע"ן. עם זאת, קבעה כי היקף הזכויות והגובה ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.

זאת ועוד, לטענת שמאית המבקשת, טרם אישור תכנית ח/619 התקבלה החלטת המועצה הארצית בעניין תמ"א 70. תמ"א 70 מהווה תכנית משלימה לתת"ל 103 וקובעת את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנת המטרו וכן הנחיות להכנת תכניות מקומיות במרחב התחנות. לא בכדי ניתנה החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית ח/619 לתוספת מתווה משולב, במתחם הר הצופים בסמיכות לתחנת המטרו המתוכננת. לטענת השמאית אין ספק כי למדיניות הארצית המתגבשת להעצמת זכויות הבניה בסביבות תחנות המטרו הייתה השפעה מכרעת במועד הקובע, על היזמים, שבחרו להמתין לאישורה של תמ"א 70 כדי לקבל ודאות לעניין זכויות הבניה המועצמות בסביבת התחנות. לאחרונה, נדונה תכנית מס' ח/מק/246 "התחדשות עירונית מתחם הר הצופים חולון" (505-1454172), המאפשרת הקמת בניינים חדשים בני 40 קומות. ביום 27.4.2025 הוחלט על הפקדתה בתנאים.

לטענת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם. ערב אישור תכנית ח/619 אושרו ע"י הוועדה המקומית בקשות להיתרי בניה לחיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בשכונה. השמאית הציגה תשריט מיפוי בקשות תמ"א 38 שהוגש לוועדה המחוזית בהתאם להחלטת ביניים במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית ח/619.

ב**עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, שעסק בתכנית תא/3616א, נקבע כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 בקביעת השווי במצב קודם. כמו כן כי עליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 במצב קודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע כי בבחינת ההשבחה לתכנית מס' 9988 אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם. ייחוס הזכויות שמקורן בתמ"א 38 לתכנית חותר תחת תמריצי התמ"א. בנוסף, הודגש הקושי בביסוס החיוב בהיטל השבחה על הנחות והערכות לא ודאיות. נקבע שלא הוכחה השבחה. השבחה יש לבסס על מסד נתונים עובדתי מוצק. ריבוי המקדמים הנדרשים מושע, דחיה, ישן על חדש, הסתברות מימוש התכנית מלמד שההסתברות לגביית מס בחסר או ביתר גבוה מאד.

ב**עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין אהרון ברק, קביעותיה של ועדת הערר לא עוררו. נקבע כי אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38/ תכנית 10038.

לטענת השמאית תכנית ח/619 אסרה מפורשות על אישור הקלות בכל הקשור למעטפת, לרבות הקלות בקווי בניין, שאושרו חדשות לבקרים ע"י הוועדה המקומית במצב הקודם בפרויקטים מכוח תמ"א 38.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

<u>גישת השומה</u>

לטענת שמאית המבקשת בחינת ההשבחה צריכה להתבסס על גישת ההשוואה הישירה שהינה בעלת התוקף הגבוה ביותר. יש לבחון עסקאות מכר שנערכו טרם הפקדת תכנית ח/619, לעומת עסקאות מכר לאחר אישורה.

בחינת נתוני השוואה בבנייני מגורים ותיקים מצביעה בבירור על העדר עליית ערך והתעשרות, המתחייבים לצורך גביית מס אמת.

לטענתה, תחשיב השווי שנערך בשומת המשיבה תאורטי ומבוסס על הנחות סובייקטיביות רבות.

השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 7342/155 (קהילת ורשה 4, קרית שרת) בה נקבע כי הדרך הנכונה לבחון את ההשבחה היא באמצעות גישת ההשוואה. בשומה המכרעת נמצא כי השווי המתקבל במצב הקודם בנטרול השפעת התמ"א והשווי במצב החדש דומים, מכאן כי התכנית לא יצרה השבחה בשלב המכר. בשומה המכרעת הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 15 שנה למימוש הזכויות.

בשומה מכרעת בגו"ח 7091/99 (פינסקר 48, תל אביב), בה נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616א תוך יישום העקרון שנקבע בפסק הדין בעניין לויתן. נקבע כי מהות ההשבחה היא הגדלת מרכיב הוודאות. במצב הקודם הובאו בחשבון הזכויות מכח תמ"א 38 תוך ייחוס ודאות קטנה יותר למימושן. בשומה המכרעת הובאה בחשבון דחיה לתקופה בת 15 שנה למימוש הזכויות.

ב**ערר 442/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי**, דנה ועדת הערר בחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית לפינוי בינוי עקב מימוש בדרך של מכר של דירת מגורים. ועדת הערר קבעה שגם כאשר השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא יישום התכנית, לצורך חיוב בהיטל השבחה יש להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל, בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה. כלומר יש לבחון את ההסתברות שהתכנית תמומש בכלל בעתיד.

ככל שטענותיה כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית לא יתקבלו, הציגה השמאית תחשיב חלופי, הכולל את המרכיבים הבאים:

<u>היקף תוספת הבניה</u>

בהתאם להוראות תמ"א 38 במקרה של חיזוק ותוספת ניתן להוסיף 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. בשומת המבקשת הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון כי שטח קומה טיפוסית כולל מרפסות סגורות וללא חדר מדרגות הוא 440 מ"ר. קומת הגג החלקית במצב הקודם בשטח מחצית קומה, דהיינו 220 מ"ר ובמצב החדש בהתחשב בנסיגה נדרשת בשתי חזיתות, 282.23 מ"ר.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

קומת הגג הובאה במקדם שווי 1.0 ומרפסת הגג במקדם שווי 0.3, כבשומת המשיבה.

<u>דחייה למימוש</u>

שמאית המבקשת סבורה שיש להביא בחשבון תקופת דחייה בת 10 שנים בשיעור היוון 6%.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

לטענת השמאית למען הזהירות, הביאה בחשבון בשומתה מקדם הפחתה 0.95 במצב הקודם, המבטא לכאורה את פער הזמינות בין שני מצבי התכנון.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה נשוא השומה הוא 1/32 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>החלק בהשבחה המיוחס למימוש במכר</u>

לטענת שמאית המבקשת לכל היותר יש לייחס למכר שיעור של 10% מההשבחה וזאת בהתחשב בנסיבות התכנוניות הייחודיות של המתחם הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא, 7,900 ₪. זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו״ח 7342/155, 8,250 ₪ ובניכוי עלות התאמה בסך 350 ₪ למ״ר, כבשומת המשיבה.

**9.2 טיעוני המשיבה**

התכנית תורמת לשווי הנכס. היא מאפשרת תוספת 2 קומות טיפוסיות ותוספת קומת גג חלקית, זאת על הבניין הקיים.

השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו״ח 7127/65 (אילת 94), בה ערכה השמאית המכריעה סקר מחירים המבוסס על היתרי בניה ומסמכי הבית המשותף, לפני ואחרי הפקדת התכנית ובהתאמה לזמן. השמאית המכריעה מצאה כי קיימת עליית מחירים לאחר הפקדת התכנית, וכי לתכנית ח/619 תרומה חיובית בשלב המכר.

לטענת שמאית המשיבה, בחינת עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית אינה בהכרח משקפת את השפעת אישור התכנית על המקרקעין לאור מורכבות השוק והשונות בין הדירות. לפיכך הדרך העדיפה ביותר לבחון את ההשבחה היא בגישת התועלת.

בשומה מכרעת בגו״ח 7173/245 (יבנה 15) ובגו״ח 6110/265 (בארי 47, ת״א), אומצה גישה זו. **בעמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ׳ נועה לב**, נקבע כי כאשר ההשפעה של תוספת הזכויות חלה רק על התוספת ולא על כלל שווי המקרקעין, אין מניעה להשתמש בגישת הדלתא.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

שמאית המשיבה סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת לבניין הקיים. במקרה הנדון מתאפשרת תוספת 2 קומות מלאות ותוספת קומת גג חלקית בהתאם לנסיגה הנדרשת. השמאית קבעה כי השטח הסחיר של כל אחת מהקומות הטיפוסיות הוא 376.43 מ״ר, כולל שטח המרפסות, של קומת הגג החלקית 308.51 מ״ר ושל מרפסת הגג 67.95 מ״ר.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

שמאית המשיבה קבעה כי מקדם השווי לקומת הגג הוא 1.0 ולמרפסת הגג 0.3.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה לתוספת השטח בסך 371,503 ₪, לפי 350 ₪ למ"ר תוספת. הובא בחשבון כי החיזוק תורם לשווי הדירות הקיימות.

<u>דחייה למימוש</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%. זאת לטענתה בהתחשב בגילו של הבניין ולאור העובדה כי הבניין זקוק לחיזוק. התכנית מוסיפה זכויות בניה משמעותיות. תוספת הזכויות מהווה תמריץ למימוש הפרויקט.

בתגובה לשומת המבקשת הפנתה בעניין זה לשומות המכרעות הבאות:

| כתובת | גו"ח | מקדם דחייה | מס' יח"ד בבניין | השימוש המיטבי |
|---|---|---|---|---|
| ז'בוטינסקי 21 | 7167/87 | 7 שנים, 6% | 12 | תוספת בניה |
| בן יהודה 3 | 7168/109 | 6 שנים, 6% | | הריסה ובניה מחדש |
| יבנה 15 | 7173/245 | 5 שנים, 6% | 16 | חיזוק ותוספת |
| חנקין 119 | 6021/712 | 5 שנים, 6% | 18 | הריסה ובניה מחדש |
| חנקין 79 | 6021/996 | 7 שנים, 6% | | הריסה ובניה מחדש |

<u>החלק בהשבחה המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה נשוא השומה הוא 1/32 חלקים. זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

<u>החלק בהשבחה המיוחס למימוש במכר</u>

בשומת המשיבה יוחס למימוש במכר שיעור של 30% מההשבחה. תכנית ח/619 מותירה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית במתן היתרי בניה, תוך מימוש התכנית בהדרגה לצורך התאמת תשתיות. תוקף התכנית הוא 7 שנים עם אפשרות הארכה, בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית.

לטענת השמאית הזכויות מכח תכנית ח/619 הן מעין מוקנות, ויש לחייב בגינן בשני שלבים, חלק במכר וחלק בהיתר, זאת בהתאם לעקרונות שהותוו בהלכת אליק רון[4]. לפי עקרונות אלו יש לקבוע את "מקדם הסיכון" תוך מתן ביטוי לאפשרות הוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר. ביחס לזכויות מעין מוקנות נקבע שבין הבקשה לממש הזכויות לבין אישורן הסופי עובר "גשר של ברזל" ועל כן אירוע המס הוא התכנית.

בתגובה לשומת המבקשת הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכרעות בהן יוחס למימוש במכר שיעור של 30% מההשבחה[5].

[4] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נגד אליק רון.

[5] שומות מכרעות בגו"ח 7105/75, 6019/373, 7162/221, 7170/91, 6021/712, 7167/92, 6021/996, 6746/350, 6746/346.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 8,400 ₪. זאת בהסתמך על מחירי דירות חדשות בסביבה-

| תאריך | גו״ח | כתובת | שנת בנייה | שטח במ״ר | תמורה | שווי מ״ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.12.2021 | 7342/51 | רמת הגולן 39 | 2022 | 109 | 2,110,000 ₪ | 21,681 ₪ |
| 27.12.2021 | 7342/51 | רמת הגולן 39 | 2022 | 70 | 1,750,000 ₪ | 28,000 ₪ |
| 2.7.2022 | 7342/19 | הר הצופים 35 | 2021 | 93 | 1,890,000 ₪ | 21,135 ₪ |
| 22.8.2022 | 7342/19 | הר הצופים 35 | 2021 | 98 | 2,250,000 ₪ | 22,959 ₪ |
| 22.8.2022 | 7342/19 | הר הצופים 35 | 2021 | 98 | 2,135,000 ₪ | 21,786 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי ממוצע מתואם | | | | | | 23,112 ₪ |

בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 8,300 ₪ למ״ר. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,441 ₪.

בתגובה לשומת המבקשת הפנתה שמאית המשיבה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-

| כתובת | גו״ח | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| קהילת ורשה 4 | 7342/155 | 8,250 ₪ |
| עטרות 2 | 7341/35 | 8,860 ₪ |
| מגידו 16 | 7342/47 | 8,500 ₪ |
| פרץ גולדשטיין 3 | 7342/122 | 8,500 ₪ |

זכויות מעין מוקנות

בתגובה לשומת המבקשת טענה שמאית המשיבה כי בניגוד לטענתה הזכויות אינן מרחפות אלא מעין מוקנות. מדובר בתכנית כוללת להתחדשות עירונית.

בחוות דעת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו״ד כרמית יוליס, מיום 1.12.2022, אירוע המס של תכניות לפי סעיף 23 אשר היתרי הבניה מכוחן מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הדרישות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) הוא במועד אישור התכנית אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון.

**בבר״מ 505-15 אופל קרדן השקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון** קבע בית המשפט העליון, בין היתר, כי קיים נשוני מהותי בין תכנית מתאר ארצית נעדרת מיקום קונקרטי, לבין תכנית שמלכתחילה חלה באיזור קונקרטי, גם אם קיים חוסר ודאות מסוים לגבי אופן יישומה בו.

בהחלטה ב**ערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי במקרה שתכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אף אם היא תכנית מתאר ארצית, תחול חובת תשלום היטל השבחה.

לטענת שמאית המשיבה, הוראות התכנית מלמדות על כך שהיא מוסיפה זכויות ״מעין מוקנות״ וזאת בהתאם למבחנים הבאים: מדובר בתכנית ברמת מסוימות גבוהה. היא מחלקת את העיר



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

לקטגוריות שונות ובכל אחת בהן זכויות והוראות בניה; כשהתכנית ביקשה להגביל את אפשרויות המימוש היא עשתה זאת במפורש, חייבה פרסום או קבעה מגבלות תכנוניות כמתחם לשימור על תבנית הבניה; מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית; התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 64 לחוק התו"ב ואחת ממטרותיה היא לקבוע הוראות לעת פקיעת תמ"א 38; התכנית יוצרת שלושה מסלולי התחדשות עירונית המגדילים את אפשרות מימוש הזכויות מכוחה. מתן היתר בניה מכוחה אינו מותנה בפרסום אלא במקרים החריגים המפורטים בסעיף 6.1 (3) של תקנון התכנית.

השמאית הציגה חוות דעת של מהנדס העיר חולון מיום 30.10.2023 בה מוצגת התייחסות הוועדה המקומית לאופי הזכויות המוענקות מכח ח/619, כזכויות "מעין מוקנות" בהתאם לאמות המידה אותן התווה משרד המשפטים[6] – קונקרטיות לגבי מקרקעין מסויימים ולא נדרש הליך דמוי הקלה (פרסום התנגדויות), עובדה המייצרת רמת וודאות תכנונית גבוהה. התכנית מפורטת, כמעט בכל המקרים ניתן להגיש בקשה להיתר ללא פרסום ויידוע הציבור. מדובר בתכנית קונקרטית המתייחסת למרחב תכנון מוגדר בעיר. היא מגדירה היקף זכויות ברור ואת מסלול המימוש. התכנית קובעת הוראות ביחס למגוון עקרונות תכנון.

בחוות הדעת צוין כי בניגוד לתמ"א 38 בתכנית ח/619 ההליך התכנוני כבר הושלם במסגרת התכנית, ולא נדרש הליך נוסף במסגרת הליך הרישוי. הוועדה המקומית ביצעה בחינה מפורטת של יכולת מימוש זכויות הבניה בסוגי מגרשים שונים. התאמת הוראות התמ"א לצרכי התכנון המקומיים הגבירה את הוודאות והממשות להתחדשות עירונית. התכנית נבחנה ע"י הוועדה המקומית וכן נערכו בדיקות במסגרת קידום תכנית המתאר הכוללנית ח/2040 ונמצא כי יש לה מענה מבחינת תשתיות וצרכי ציבור. אין יסוד סביר לחשש כי מצב התשתיות העירוני לא יאפשר לקדם בקשות להיתר מכח תכנית ח/619.

במרבית המקרים של התחדשות מגרשית לבעל המקרקעין יש "מסלול ירוק" לפעולה מול רשות הרישוי העירונית. רק במיעוט מקרים אשר נחתמו והוגדרו מראש בתכנית נדרש יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. עובדה זו מלמדת אף היא כי במקרים בהם לא נדרש הליך פרסומי יש לראות בזכויות כזכויות מעין מוקנות. בבקשות להיתר בניה ללא פרסום, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצומצם, זאת בין היתר בהתחשב שהדיון בבקשה נערך בפני רשות הרישוי ולא ועדת המשנה. מיד לאחר אישורה של התכנית חלה עליה תלולה במספר הבקשות למידע להיתר שהוגשו.

לטענת השמאית התכנית מסווגת כל מגרש לאחד משמונה טיפוסים כך שלכל מגרש יש סל זכויות ספציפי, מה שמצביע על כך שהתכנית קונקרטית וספציפית, כל זאת בניגוד לתמ"א 38. לטענת השמאית, תכנית ח/619 דומה במאפייניה לתכנית 101-184523 בשכונת דרום נחלאות בירושלים בה דנו ב**ערר 8069/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן** ונקבע כי התכנית קונקרטית דיה, שכן על מנת לממש את הזכויות מכוחה אין צורך בהקלה או בהליך תכנוני נוסף הכולל התנגדויות. על אף שיקול הדעת הנרחב שיש לוועדה בנוגע, בין היתר, להיקף הבניה נקבע כי יש מקום לחיוב בהיטל השבחה במימוש בדרך מכר. הדרך לתת ביטוי לחוסר

[6] שבאה לידי ביטוי בסיכום דיון המשנה ליועצת המשטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

הוודאות היא לקבוע מקדם הפחתה מתאים לזכויות בהתאם להערכה שמאית. נקודת המוצא היא שעל הוועדה לאשר את זכויות הבניה ורק במקרים חריגים לצמצם אותן.
דברי ההסבר של תכנית ח/619 מלמדים כי עיריית חולון יזמה את התכנית במטרה לעודד התחדשות עירונית במרקם הוותיק בעיר וכי "מימוש התכנית יביא להגדלה משמעותית של תושבי העיר" מה שמצביע על כוונת העיריה להוצאת היתרי בניה בהיקף נרחב ובאופן נמרץ. מטרת קביעת תוקף התכנית ל-7 שנים היא כדי לעורר את היזמים לפעול במרץ לבניה והתחדשות העיר. מכאן שכל טענה בדבר אפשרות להגביל ניצול זכויות בניה או ביטול הזכויות היא לא סבירה.
לטענת השמאית משאבים כספיים רבים הושקעו בתכנית לרבות בבדיקת רקע להכנתה אשר כללה בחינת כושר נשיאה. קביעה שרירותית שתכנית החלה על כל העיר תתכלה אחרי 7 שנים היא לא סבירה בתכנון אורבני כלל עירוני.

<u>השפעת תמ"א 70 על השווי במצב הקודם</u>

לטענת שמאית המשיבה, תכנית ח/619 נערכה על גבי המצע התכנוני של תמ"א 70. על גבי תשריט התכנית מצוינים תחומי ההשפעה וכן הטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות. לכשיקבעו זכויות הבניה מכח תמ"א 70, תבחן ההשפעה של זכויות אלו. בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית ח/מק/246 (מתחם הר הצופים) ככל שתאושר, המצב הקודם יביא בחשבון את תכנית ח/619.

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.
ב**עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שהינו ערעור מנהלי על ההחלטה בערר בעניין לויתן אדיב, נקבע כי ניתן להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. הוועדה המקומית סבורה כי הקביעה לעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם שגויה והן הקביעה כי אין זיקה תכנונית בין תכנית תא/3616א (רובע 3 בת"א) לתמ"א 38. בכל מקרה, לשיטת המשיבה, גם על בסיס התבחינים שנקבעו בפסק הדין האמור אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. כך גם על בסיס העקרון ב**עמ"נ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** בו נקבע כי יש לנטרל את המרכיב בשווי הנובע מציפייה לאישור הקלה המאושרת דבר שבשגרה באותו אזור, אחרת יעוקר היטל ההשבחה מתוכן.
לטענת שמאית המשיבה, מאחר וקיימת זיקה ברורה בין תמ"א 38 לבין תכנית ח/619 הרי שבהתאם לנקבע בפסיקה האמורה יש לנטרל את תמ"א 38 מהמצב הקודם. בתכנית ח/619 נקבע כי התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38 על שינויה. נקבע שהוראות תמ"א 38 יחולו ושהתכנית ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמ"א. בתכנית נקבע במפורש שהיא כוללת הוראות הכוללות התאמת הוראות תמ"א 38 על שינויה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון. זאת ועוד, התכנית עוסקת בחיזוק מבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, זאת בדומה לתמ"א, למעט מספר חריגים. נקבע כי זכויות הבניה מכח התכנית אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

שמאית המשיבה הפנתה גם להחלטה ב**ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** בה נקבע כי לצורך היטל השבחה יש לנטרל פוטנציאל משביח הנובע מתמ"א 38 משווי המצב הקודם. שכן מקום בו מדובר בתכניות הכוללות בהוראותיהן זכויות ואפשרויות בניה חדשות שמימושן מותנה בשיקול דעת תכנוני רחב, כלומר בזכויות מותנות ולא מוקנות, הרי שאירוע המס אשר ייצור את החבות בהשבחה הוא אירוע אחד אשר יחול במועד השלמת הליך התכנון, אישור הזכויות בפועל ע"י הוועדה המקומית. כשיחול אותו מועד אז לא תובא בחשבון במצב הקודם פרמיה ככל שנוצרה עקב הפוטנציאל הגלום באותן תכניות מותנות.

בהחלטה בערר בעניין לויתן אדיב נקבע כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. בנוסף, נקבע כי כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בשווי המצב הקודם.

גם בהחלטה בעניין יעקב כהן אשר עסקה בתכנית בשכונת נחלאות בירושלים כמפורט לעיל, נקבע כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. שכן ההיתר לפי תמ"א 38 הוא חלק מההליך התכנוני עצמו ועל כן יש לראות בעליית ערך מכוחה של התמ"א כמיוחסת להליכי התכנון עצמם ועפ"י פסק דין לוסטרניק[7] אין להביאם בחשבון. הקביעה לפיה יש להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין בשל תמ"א 38 במצב הקודם מחד ומאידך, הקביעה כי מדובר בזכויות בניה צפות המתגבשות רק לאחר מתן ההיתר היא קביעה שיש בה סתירה פנימית. אם מדובר בזכויות חסרות ודאות, ערטילאיות, עד כדי כך שעד מימושן בהיתר לא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה הרי שאין ולא יכולה להיות להן השפעה על שווי המקרקעין לפני שהתגבשו. עוד נקבע בהחלטה כי אם יקבע שיש להביא בחשבון את תמ"א 38 במסגרת הערכת השווי במצב הקודם הרי שאין כל טעם בפטור לפי סעיף 19 (ב)(10) שניתן רק בעת מימוש בהיתר, שהרי ממילא שווי המצב הקודם שווה למצב החדש בשל הציפיות לתמ"א 38. קביעה כי יש להביא בחשבון עליית שווי בגין תמ"א 38 מבטלת כמעט לחלוטין את המשמעות הכלכלית שבפטור וכך מכרסמת בתכלית הפטור ומבטלת תמריץ משמעותי שניתן ע"י המחוקק למימוש תמ"א 38.

ב**עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' בלו מרבל בע"מ ואח'**, נקבע כי בהתאם לפסק הדין בעניין אליק רון לא רק שהזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מותנות עם "גשר ברזל" לאישורן בעתיד, אלא כלל לא התגבשו בעת אישור התמ"א. בהתחשב שנפסק כי הזכויות מכח התמ"א הן מותנות לחלוטין, זכויות אשר לא תרמו לשווי הנכס ולא ניתן לחייב מכוחן בהיטל השבחה בעת מכר, לרבות בגין פוטנציאל, לא ניתן ככל שמאושרת תכנית נוספת לראות באותן זכויות מותנות כזכויות שתרמו לשווי הנכס במצב הקודם. התחשבות בנסיבות אלו בזכויות מכוח התמ"א יוצרת עיוות של תוצאת המס, כך שהנישום כלל אינו משלם על ההשבחה הנובעת מהזכויות שהוענקו בתמ"א.

[7] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

גם ב**עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל הזכויות מכח תמ"א 38 בהערכת השווי במצב התכנוני הקודם, שכן זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות ומצריכות פעולות תכנוניות נוספות.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על פסקה הדין בעניין לויתן. שמאית המשיבה הציגה את עיקרי עמדת היועצת המשפטית לממשלה מיום 28.12.2024 בפני כב' השופט יעקב שקד, לפיה בעת עריכת שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מהאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכח תמ"א 38. התחשבות כזו, משמעותה, מתן פטור גורף מהיטל השבחה על עליית שווי שנגרמה בשל תמ"א 38.
לטענתה יש קושי לקבל את קביעת בית המשפט לפיה לא מתקיים קשר סיבתי בין תמ"א 38 לבין תכנית רובע 3, שכן מדובר בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. עליית שווי שנובעת מתמ"א 38 ומהאפשרות לקבל היתר מכוחה היא עליית שווי הנובעת מהליכי תכנון שאותם יש לנטרל ולא עליית שווי כללית בשל פוטנציאל כללי שלא נובע מהליכי תכנון, שאכן אין לנטרל עפ"י הלכת לוסטרניק. ללא הנטרול האמור תתמזג עליית השווי שנבעה מתמ"א 38 באופן מלא או כמעט מלא עם עליית השווי שנבעה מהתכנית המשביחה המאוחרת, באופן שיביא לכך שההשבחה תחול רק על ההפרש בין ההשבחה שיצרה תמ"א 38 להשבחה שיצרה התכנית המשביחה הבאה ככל שזו קיימת. תוצאה זו אינה צודקת או ראויה ואף אינה מתיישבת עם כך שתמ"א 38 נכללת תחנת הגדרת תכנית לעניין התוספת השלישית וככזו אין מקום שלא לחייב בהיטל השבחה על עליית שווי שנובעת ממנה, שלא בהתאם לסעיפי הפטור שבתוספת.

לחלופין, וככל שיובא בחשבון פוטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם התייחסה שמאית המשיבה לפרמטרים הבאים אותם יש לשיטתה להביא בחשבון:

*תוקפה של תמ"א 38*- עובר למועד הקובע של תכנית ח/619, ביום 22.4.2022, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי מועד סיום תוקפה של תמ"א 38 הינו 1.10.2023. כלומר, תקופה של כ-9 חודשים לאחר המועד הקובע של התכנית. לפיכך, נכון למועד הקובע קיים סיכון שתוקף התמ"א יפקע לפני הגשת בקשה לפי תמ"א 38. לטענת שמאית המשיבה יש להביא בחשבון מרכיב סיכון זה.

*הליכי רישוי*- הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38 מותנית בפרסום להתנגדויות בהתאם לסעיף 149. כלומר, קיימת אפשרות להגיש התנגדות, ובהמשך הגשת ערר על ההחלטה ולבסוף עתירה על ההחלטה. הליכים אלו עשויים להתנהל שנים, ומעכבים קבלת היתר שכן, לפי סעיף 152(ב) לחוק תו"ב לא ינתן היתר עד החלטת ועדת ערר בערר רישוי. בנוסף, בקשות מכח תמ"א 38 מוגשות במסלול רגיל לוועדת משנה. לעומת זאת, היתר מכח תכנית ח/619 התואם את התכנית איננו מצריך פרסום להתנגדויות (למעט במקרים מיוחדים הקבועים התכנית). משכך, מדובר על מסלול פשוט ומהיר משמעותית. בנוסף, בקשה התואמת את התכנית, שאיננה כוללת הקלות, יכולה להיות מוגשת לרשות הרישוי, שם ניתן לעבור מסלול אף מהיר יותר.

*ודאות הזכויות*- הזכויות מכח תמ"א 38 אינן ודאיות, שכן הן אינן מוקנות ויישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר, תוך שיקול דעת נרחב הניתן לוועדה המקומית. לעומת זאת, תכנית



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ח/619 מהווה תכנית קונקרטית, אשר מגדירה זכויות מכוחה ומאפשרת מימוש בניה בהתאם להוראותיה. בעת התקשרות יזם אל מול בעלי הזכויות, יוכל היזם לנהל מו"מ ביתר קלות, שכן זכויות הבניה ידועות ומובטחות בהתאם להוראות תכנית ח/619.

**9.3 הכרעה**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם אישור תכנית ח/619 תרם לשווי הנכס.

<u>זכויות מעין מוקנות</u>

לטענת שמאי המבקשת תכנית ח/619 איננה תכנית משביחה, שכן, זכויות הבניה מכוחה הן מותנות ולא מעין מוקנות, כעמדת המשיבה, זאת בהתחשב, בין היתר, בשיקול הדעת הרחב שבידי הוועדה המקומית. לטענת שמאית המשיבה, הוראות התכנית מלמדות על כך שהיא מוסיפה זכויות "מעין מוקנות" וזאת בהתאם למספר מבחנים.

תכנית ח/619 אכן מותירה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית במתן היתרי בניה, תוך מימוש התכנית בהדרגה לצורך התאמת תשתיות, כטענת המבקשת. כמו כן, תוקף התכנית הוא 7 שנים עם אפשרות הארכה, בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית. יחד עם זאת קיבלתי את עמדת המשיבה כי מדובר בתכנית המוסיפה זכויות "מעין מוקנות". מדובר בתכנית הכוללת התייחסות פרטנית למתחם ממנה עולה עמדת הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות, כל זאת ללא הליך פרסום. **עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'** עסק בהרחבה בסוגיית אופי הזכויות שאפשרה תכנית מס' 9988 (רחביה, ירושלים). בית המשפט המחוזי קבע כי בהתחשב שהתכנית חלה על שטח מוגדר וידוע, עבורו יועדה תכנית מיוחדת שהוכנה לאחר בחינתו לאורך תקופה ארוכה והיא קובעת הוראות מקיפות בנושא היקפי הבניה לגבי שטח זה, יש לראות בה כמעניקה זכויות "מעין מוקנות". כן קבע כי מרכיב אי הוודאות ביחס אליה יקבל ביטוי על דרך של מתווה דו שלבי. מתווה אשר יביא בחשבון את העובדה כי יש מקום לחיוב בהיטל השבחה בעת מכר בהתחשב בפוטנציאל. בית המשפט היה ער לעובדה כי יתכנו מקרים בהם ישולם היטל השבחה בשלב המכר ובסופו של יום לא יערך מימוש בדרך היתר. להלן חלק רלוונטי מפסק הדין-

**"79. עוד נטען, כי לאור שיקול הדעת שמשמרת התכנית יתכן מצב בו הגם תשלום היטל השבחה בעת ביצוע מכר, כאשר יתבקש היתר בניה עבור אותה הקרקע זה יסורב, כשתוצאת הדברים תהא כי שולם היטל הגם העדר השבחה, וכאשר מה ששולם לכאורה לא יוחזר (השוו לכך עם זאת ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים (27.8.12)). מצב כזה יכול לקרות, ולו משום שכמוסבר לעיל, לכאורה לנוכח העדר תשתיות מספקות, התכנית לא תאפשר מתן היתרי בניה עבור כלל הבניינים שבשכונה, דבר שמשמעותו כי לא כל נכס שישולם בגינו היטל בעת המכר, יהיה זכאי להיתר, אם היתר כזה יתבקש לאחר מיצוי קיבולת התכנית. עם זאת, עניין רון עצמו, חוזה אפשרות כי יתברר שמי ששילם היטל השבחה עבור השלב הראשון (דהיינו: תשלום עבור ההשבחה בגין עליית הערך שהביאו הזכויות המותנות), לא יקבל היתר בפועל בסופו של יום מכוחה של התכנית, וראה זאת כחלק מסיכוני הקונה (ר/ בפס' 50 לפסק הדין)..."**.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>

שומות הצדדים נערכו בגישת התועלת. גם שומתי המכרעת תערך בגישה זו. אני סבורה כי קיים קושי ממשי לבחינת תרומת אישור התכנית לשווי באמצעות נתונים אמפיריים של דירות ותיקות בשכונה. כל זאת לאור השוני בדיווח לעניין שטח הדירות, מצבו הפיזי של הבניין, רמת הגמר של הדירות, קיומן של מעלית וחניה ועוד.

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, זאת במקדם ודאות 0.95. לטענת המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

הרציונל העומד בבסיס העמדה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם הוא כי בהתאם לפסיקה התגבשות ההשבחה מכח תמ"א 38 היא רק במועד מימוש בהיתר. בהתאם לכך נקבע כי במימוש בדרך מכר לא חל חיוב בהיטל השבחה. יוצא שביחס לתמ"א 38 בעת מימוש במכר לא חלה חבות בהיטל השבחה ובעת מימוש בהיתר חל פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10). יחד עם זאת עקרונית מדובר בתכנית משביחה המהווה חלק מהמצב החדש אשר התגבשות ההשבחה בגינה תחול בעת היתר. כאשר מאושרת תכנית מפורטת דוגמת תכנית ח/619 לפני החלטה למתן היתר יש לחייב בגינה בהיטל השבחה ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 כיוון שההשבחה מכוחה טרם התגבשה.

ביום 16.10.2025 דן בית המשפט העליון במאוחד בעררים על פסקי הדין בעניין לויתן וברק[8], זאת במסגרת **בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'[9].** בית המשפט העליון דחה את העררים תוך שקבע כי-

**"בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההיפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".**

בהסתמך על הפסיקה האמורה קיבלתי את טענת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת הציפיות להתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38.

בשני מצבי התכנון קיימת רמת אי ודאות מסוימת למימוש בדרך היתר. בסביבה ניתנו אמנם היתרים לפי תמ"א 38, אך מדובר בתכנית ארצית הכפופה להליך פרסום, התנגדויות ושיקול

[8] עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'.

[9] אחת העוררות בערר 403/17.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

דעת רחב לוועדה המקומית. גם בתכנית מס׳ ח/619 ניתן לוועדה המקומית שיקול דעת רחב אמנם, אך כאמור מדובר בתכנית הכוללת התייחסות פרטנית למתחם ממנה עולה עמדת הוועדה המקומית באשר להיקף הזכויות, כל זאת ללא הליך פרסום. לאור האמור, ובהתחשב בתחולת התמ״א והציפיות להארכתה במועד הקובע, בהתחשב במדיניות עירית חולון אשר עודדה מימוש פרויקטים מכח התכנית, אני קובעת רמת ודאות 0.85 לזכויות מכוח התמ״א.

<u>היקף תוספת הבניה</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת לבניין הקיים.
במצב הקודם הובאה בחשבון תוספת שתי קומות טיפוסיות בשטח של 440 מ״ר[10] כל אחת וקומת גג חלקית בשטח מחצית קומה טיפוסית, 202.4 מ״ר[11].
במצב החדש הובאה בחשבון, תוספת שתי קומות טיפוסיות בשטח של 440 מ״ר כל אחת וקומת גג חלקית בשיעור 65% משטח קומה טיפוסית ובשטח של 274 מ״ר[12]. מתקבלות מרפסות גג בשטח 165.9 מ״ר.

<u>מקדם שווי לקומת הגג</u>

בשומות הצדדים יוחס לקומת הגג מקדם שווי 1.0 ולמרפסת הגג מקדם שווי 0.3. בהתחשב במיקום הנכס ובשטח קומת הגג אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג הוא 1.1 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3.

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>

תוספת בניה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לפי 350 ₪ למ״ר תוספת בניה. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בערך דומה משווי מ״ר מבונה. לעמדתי במועד הקובע קונה סביר של דירה מביא בחשבון הפחתה ממוצעת בשיעור של כ-20% משווי תוספת הזכויות, זאת ביחס לבינוי במגרש ריק ופנוי. כך קבעתי בשומות קודמות שערכתי לתכניות הרובעים בעיר תל אביב ובשומות קודמות בעיר חולון.
אני סבורה כי במימוש בדרך מכר יש לנקוט בגישה זהירה ובהעדר אומדן ספציפי, יש להביא בחשבון את שיעור ההפחתה המקסימלי אשר מביא בחשבון קונה סביר, בהתחשב בסיכון הכרוך בפרויקט שכזה. כל בניין ומאפייניו, כל בניין ומגבלותיו.
שיעור ההפחתה האמור מגלם לטעמי את כלל ההפחתות הנדרשות לרבות מטרדים בתקופת הבנייה ופונקציונליות פחותה.

<u>דחייה למימוש</u>

בשומה המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים ובשומת המבקשת דחיה לתקופה של 10 שנים, זאת בשיעור היוון 6%. מדובר בבניין ותיק בן כ- 56 שנה במועד הקובע. הבניין כולל 32 דירות בבניה טורית. הבניין רשום כבית משותף. במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו

[10] 440 מ״ר= (8.8*4)-9 מ״ר* 52.87 מ״ר.
[11] 202.4 מ״ר= 35.2- 2/ (35.2+ 440 מ״ר).
[12] 274 מ״ר= 35.2- 65%* (35.2+ 440.6 מ״ר).



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

בשימוש בדירות הקיימות. אני סבורה כי בהתחשב בנסיבות המתוארות תקופת הדחיה הראויה היא 7 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה נשוא השומה הוא 1/32 חלקים, זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף. קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

<u>חלק בהשבחה המיוחס למימוש במכר</u>

בשומת המשיבה יוחס למימוש במכר שיעור של 30% מההשבחה. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי החלק בהשבחה המיוחס לשלב המכר הוא 10%.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי הזכויות מכח תכנית מס' ח/619 הן מעין מוקנות, ויש לחייב בהיטל השבחה בגינן בשני שלבים, חלק במכר וחלק בהיתר, זאת בהתאם לעקרונות שהותוו בהלכת אליק רון. לפי עקרונות אלו יש לקבוע את "מקדם הסיכון" תוך מתן ביטוי לאפשרות הוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר. דהיינו, שיעור המימוש המיוחס למכר מגלם את מרכיב אי הוודאות שבתכנית. החלק המיוחס למימוש במכר שנקבע בשומות מכרעות הוא בגבולות 0%-30%. בהתחשב במידת הוודאות למימוש. במקרה הנדון אני סבורה כי השיעור שנקבע בשומת המשיבה סביר ומצאתי לנכון לאמצו.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא, 7,900 ₪. זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 7342/155, 8,250 ₪ ובניכוי עלות התאמה בסך 350 ₪ למ"ר, כבשומת המשיבה. שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 8,400 ₪. בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה, כמפורט להלן:

| כתובת | גו"ח | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| קרן היסוד 9 | 7341/8 | 9,000 ₪ |
| עטרות 4 | 7341/35 | 8,860 ₪ |
| אח"י דקר 16-14 | 7341/25 | 8,165 ₪ |
| פרץ גולדשטיין 3 | 7342/122 | 8,500 ₪ |
| עטרות 6 | 7341/36 | 8,800 ₪ |
| מגידו 16 | 7342/47 | 8,500 ₪ |

בהתחשב במאפייני הנכס אימצתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 8,400 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**10. תחשיב השומה**

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם וודאות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 440.0 | 1.0 | 0.85 | 374.00 |
| תוספת קומה | 440.0 | 1.0 | 0.85 | 374.00 |
| תוספת קומת גג חלקית | 202.4 | 1.1 | 0.85 | 189.24 |
| מרפסת גג | 237.6 | 0.3 | 0.85 | 60.59 |
| שטח אקוויוולנטי מצב קודם | | | | 997.83 |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה | 440.0 | 1.0 | 440.0 |
| תוספת קומה | 440.0 | 1.0 | 440.0 |
| תוספת קומת גג חלקית | 274.1 | 1.1 | 301.5 |
| מרפסת גג | 165.9 | 0.3 | 49.8 |
| שטח אקוויוולנטי מצב חדש | | | 1,231.27 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 233.44 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 8,400 |
| מקדם בינוי חדש על ישן | 0.8 |
| מקדם דחיה (7 שנים, 6%) | 0.6651 |
| השבחה מלאה לבניין בשלמות | ₪ 1,043,284 |
| **השבחה בהתאם לחלק היחסי (1/32)** | ₪ **32,603** |
| **השבחה מיוחסת לשלב המכר (30%)** | ₪ **9,781** |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**11. השומה**

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| ח/619 | 15.1.2023 | ₪ 9,781 | ₪ 4,890 |

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**

**שמאית מכריעה**






**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**