חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינוזני בטעגלי צדק" (תהילים)

**עו"ד חיים מסילתי**
שמאי מקרקעין, כלכלן
**HAIM MESILATY**
appraiser@Economist

**מריאל מטטוב**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**MARIEL MATATOV**
appraiser@Economist

**פרח גולדווסר**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**PERAH GOLDWASER**
appraiser@Economist

**אמיר אבו אלעזב**
כלכלן
**AMIR ABU ALAZAB**
Economist

**לי בן זקן**
כלכלנית
**LEE BEN ZAKEN**
Economist

**ליאור אלבז**
כלכלנית
**LIOR ELBAZ**
Economist

בס"ד

| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | י"ט בטבת תשפ"ו |
| תאריך לועזי | : | 08/01/2026 |
| מס' מינוי | : | 2077-2025 |
| מספרנו | : | 20250111 |
| **תאריך שליחה לצדדים** | : | 27/01/2026 |

לכבוד,
מר אור שלום פפיסמדוב
המיוצגים ע"י מר אלי סידאוי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: esidawi@netvision.net.il
להלן: "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה חולון
המיוצגת ע"י מר אורי כהן - שמאי מקרקעין
דוא"ל: uric9@walla.com
להלן: "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 7127, חלקה 56, תת חלקה 1**

**רחוב אילת 76**

**שכונת "ג'סי כהן וקריית מיכה"**

**חולון**



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון (להלן: "המשיבה") לבין מר אור שלום פפיסמדוב (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם להסכם מכר מיום 18/06/2025, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

**2.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 04/09/2025, שנערכה ע"י מר אורי כהן - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

**2.2.** התייחסות היועץ המשפטי לוועדה, עו"ד ארז שפירא.

מבקש

**2.3.** עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מחודש אוקטובר 2025, שנערכה ע"י מר אלי סידאוי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

## 3. המועד הקובע לשומה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום) |
|---|---|
| תכנית ח/619 | 14/01/2023 |

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | דירת מגורים. |
| כתובת הנכס | : | רחוב אילת 76, שכונת "ג'סי כהן וקריית מיכה", חולון. |
| גוש | : | 7127. |
| חלקה | : | 56. |
| תת חלקה | : | 1. |
| זכויות משפטיות | : | בעלות מלאה, עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט). |
| שטח רשום | : | 43.9 מ"ר, עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט). |
| שטח החלקה הרשום | : | 1,806 מ"ר, עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט). |

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 09/11/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**6. <u>דיון מקצועי</u>:**

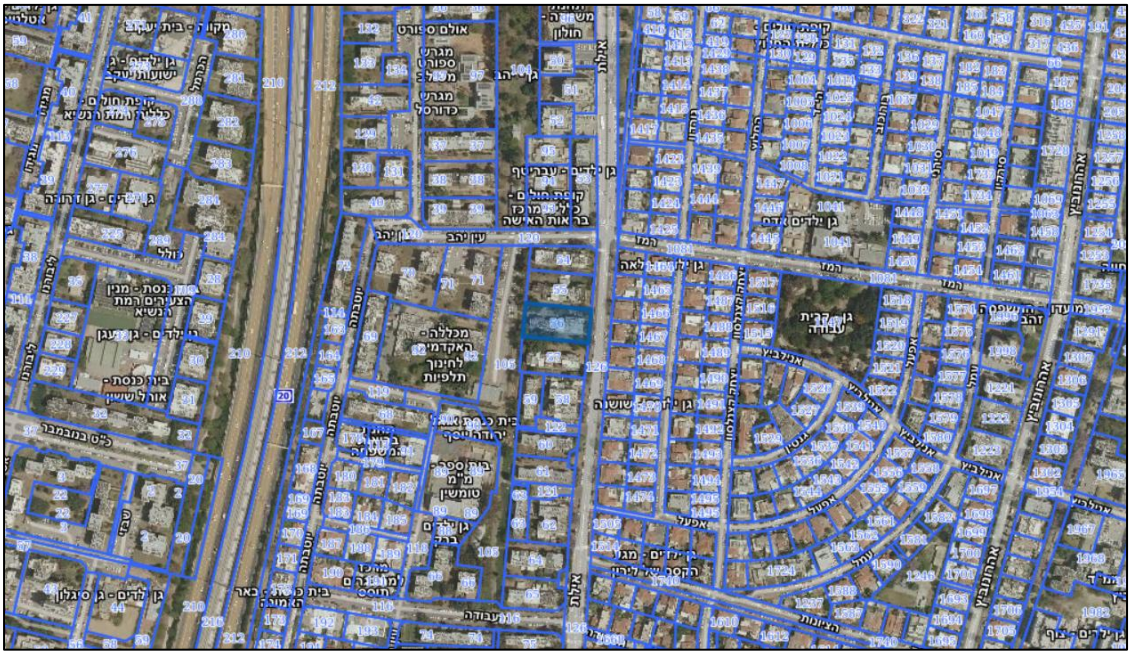
בתאריך 16/11/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

**7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

**7.1.** <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אילת בשכונת "ג'סי כהן וקריית מיכה" בחולון.
רחוב אילת מהווה רחוב דו סטרי בציר תנועה מרכזי המתחבר מצפון לרחוב שדרות דב הוז ומדרום לרחוב התאנים.
שכונת "ג'סי כהן וקריית מיכה" מצויה בדרום מערב העיר חולון, הגובלת בחלקה המערבי עם כביש 20 "נתיבי איילון" ולמחלפים יוספטל וקוממיות ובהם ממוקמות תחנות רכבת ישראל ובקרבה לתחנות המטרו העתידי M3 ו- M1.
השכונה נתחמת בין שכונות "נאות רחל" מצפון, שכונת "מב"ת מערב" (אזור התעשייה ראשון לציון) מדרום, שכונות "נווה רמז", "שיכון ותיקים", "קריית רבין" ו- "בן-גוריון" ממזרח וכביש מס' 20 ממערב.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת וצמודי קרקע ותיקים, מבני ציבור כגון בתי כנסת, קופת חולים, בית ספר, מכללת אורט, ספרית לזרוס, גני ילדים, מגרש משחקים וכו'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "GOVMAP"</u>:



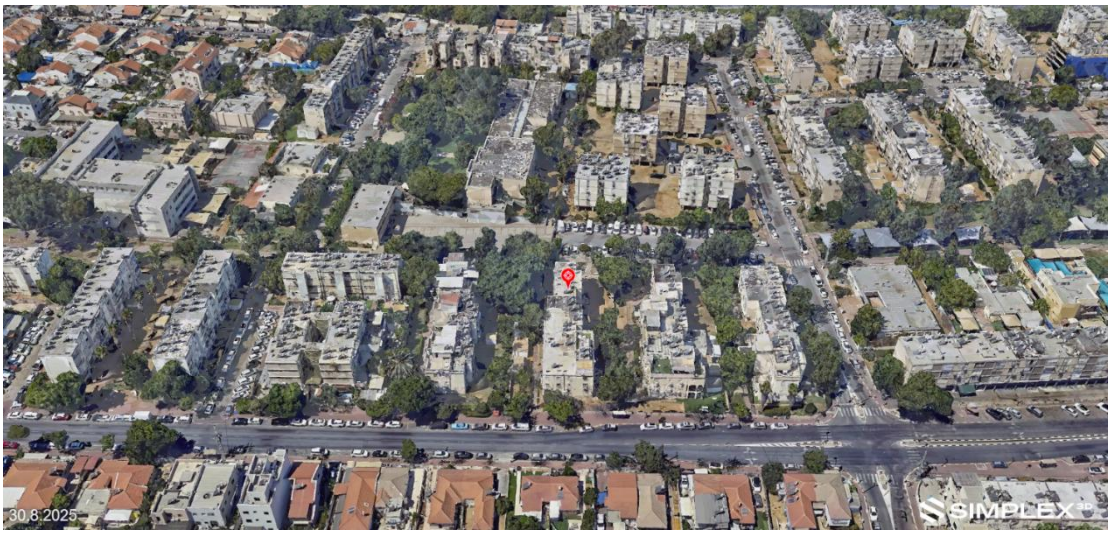


תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**7.2.** <u>תיאור החלקה</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 56 בגוש 7127 הנו 1,806 מ"ר[1].
- לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן.
- על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בעל שלוש כניסות אגפים (הנכס הנדון מצוי בכניסה א'), בן 3 קומות מעל קומת מרתף למקלט ובסה"כ 18 יח"ד.

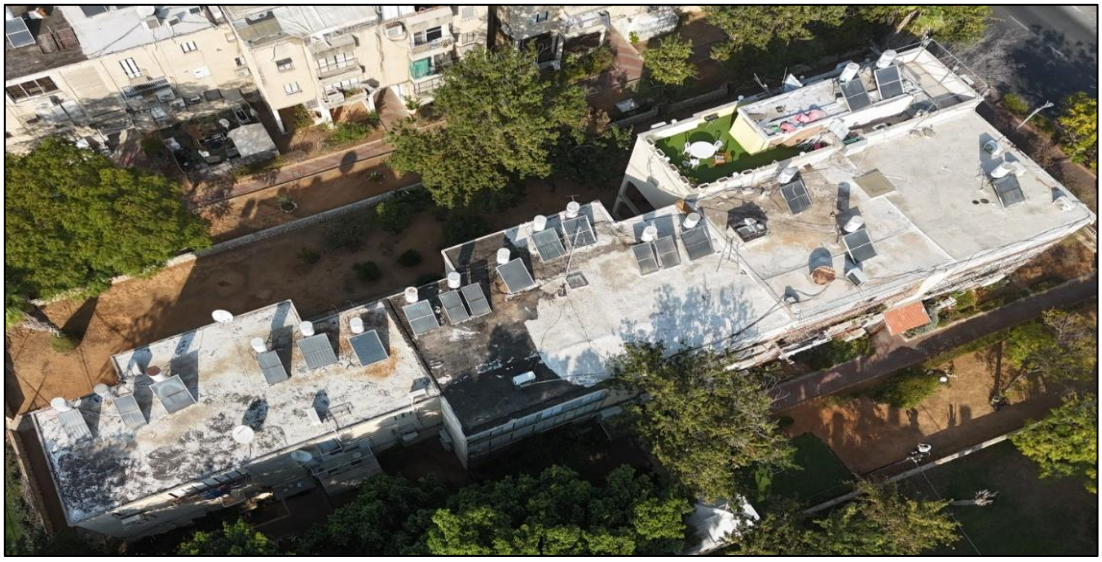
<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תצלום אווירי מתוך "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:




**7.3.** <u>תיאור הנכס</u>:

- הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בכניסה ג' (מערבית) בקומת פרטר.
- שטחה הרשום של תת חלקה 1 בחלקה 56 בגוש 7127, הינו 43.9 מ"ר[2].

<u>להלן תמונת הבניין בו מצוי הנכס הנדון מיום הביקור בו</u>:



[1] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

**8.1.** נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/09/2025 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 56 בגוש 7127 הינו 1,806 מ"ר.
- שטחה הרשום של תת חלקה 1 הינה 43.9 מ"ר, המהווה דירה בקומה ראשונה וחלקה ברכוש המשותף הנו 1/18.
- זכויות הבעלות רשומות על פפיסמדוב אור שלום, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ח.פ. 520018078.
- על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת בן גד יוסף.
- על כל הבעלים נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
  הערות: סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעין ישראל תש"ך - 1960.
- לבניין תקנון מוסכם ובו 19 תתי חלקות.
- הערות רשם המקרקעין: תיק מס': 14317/72 ובתיק כללי: 130/73 לפי שטר 19550/73.

**8.2.** תיק בית משותף:

הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו תקנון ותשריט.

מעיון בצו רישום מפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית הוא בן 3 קומות ו- 3 כניסות ומכיל 18 דירות.

החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 1, הינו 1/18.

הנכס מושא החלטתי מהווה דירה בת 2.5 חדרים בכניסה ג' בשטח של 43.9 מ"ר.

**8.3.** הסכם מכר:

הוצג לעיוני הסכם מכר שנערך ונחתם בחולון ביום 18/06/2025 בין אור שלום פפיסמדוב (להלן: "המוכר") לבין יוסף בן גד (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- והמוכר הינו בעל זכויות הבעלות בדירת מגורים ברח' אילת 76 חולון, המצויה בקומה הראשונה על כל הצמדותיה והרשומה בגוש 7127 חלקה 56 תת חלקה 1.
- מחיר התמורה: 1,695,000 ₪.
- היטל השבחה שהוטל, אם יוטל, בגין הממכר בגין כל תכנית אשר אושרה וקיבלה תוקף עובר למועד חתימת הסכם זה ותשלומו מהווה תנאי לקבלת אישור עירייה (ללא דחיה שתגולגל על הרוכש) - ישולם על ידי המוכר.

**8.4.** הסכם פינוי בינוי:

הוצג לעיוני העמוד הראשון להסכם פינוי בינוי עבור חלקות 56-65 בגוש 7127 ברחוב אילת בעיר חולון עם חברת נופים בחולון בע"מ.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9. <u>מצב תכנוני</u>[3]:**

**<u>מצב קודם</u>:**

**9.1. <u>תוכנית ח/1</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 596 מיום 23/04/1958.

הנכס הנדון ממוקם בייעוד **מגורים א'1**.

הוראות התכנית למגורים א'1 בהתאם לתכנית מפורטת.

<u>הוראות התכנית לייעוד **מגורים ד'**</u>[4]:

שטח הבנייה המקסימלי : 30% בקומת עמודים, 60% מהשטח המותר לבנייה.

גובה מקסימלי : 3 קומות, בתכנית שיכון נוסף קומת עמודים לפי אישור הוועדה המחוזית 14.5 מ'.

מרווחים מינימליים : 3 מ' בצדדים, 6 מ' אחוריים.

רוחב מינימלי לחזית : 17 מ'.

מס' בניינים למגרש : 1.

<u>להלן איתור מיקום הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



[3] פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

[4] הייעוד כאמור הוחל על הנכס הנדון בתכנית ח/418, ראה פירוט מטה.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.2. <u>תוכנית ח/4/1</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים, גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו, תותר בנית חדרי כביסה בשטח של 6 מ"ר בלבד במרתפים בבניני מגורים.

30% משטח הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים לכל דיירי הבית.

בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין, תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו 2.4 מ'.

כל אחד מהמבנה שיבנה יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.

במבנה על הגג לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג.

לא יותקן במבנה על הגג מתקן סניטרי כלשהו, לא יותקן על הגג צמוד למבנה או בנפרד כל פרגולות או גגונים למעט שמשיות מתקפלות שקוטרן לא יעלה על 1.8 מ'.

**9.3. <u>תוכנית ח/4/1/ד'</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3358 מיום 15/07/1986.

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

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בשטח הגג הצמוד אליה בגובה עד 2.5 מ' ובנסיגה של 3 מ' לחזית ו- 1.4 מ' מצד הבניין, בתנאי שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בשטח כרשום בספרי האחוזה.

הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. סה"כ השטח המבונה (כולל מתקנים נוספים על הגג) לא יעלה על 40% משטח הגג.

יש לרשום זכות מעבר לכלל דיירי הבית לשם גישה למתקנים טכניים.

**9.4. <u>תוכנית ח/8/1</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

התכנית מתירה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או לחניה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בגודל עד 6 מ"ר והצמדתם בבית המשותף או מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה לשימוש דיירי הבית בכפוף לרישום כרכוש משותף, גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

הוועדה רשאית לאשר כהקלה הגדלת אחוזי בנייה ב- 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3-4 קומות.

יורשה מקלטים עיליים בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבנייה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטחה הבנייה של הקומה הראשונה (בתנאי כי לא קיים בבניין מרתף).



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.5. <u>תכנית ח/418</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4190 מיום 06/02/1994.

הנכס הנדון ממוקם בייעוד **מגורים ד'**.

מטרות התכנית, בין היתר, לשנות את ייעודי הקרקע אשר נקבעו בתכניות לרישום שיכונים ציבוריים ולקבוע את אחוזי הבנייה של אזורי המגורים בהתאם לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה ולאפשר השלמת בנייה על פי האמור (באם נותרו).

**ראה מעלה הוראות בנייה למגורים ד' בהוראות תכנית ח/1.**

**9.6. <u>תכנית ח/מק/418/2000/א'</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

<u>הוראות בנייה לאזור מגורים ד'</u>:

| | |
|---|---|
| קומות | : 3. |
| אחוזי בנייה | : 30% שטח עיקרי, 7 מ"ר שטחי שירות. |
| תוספת מרפסות סגורות | : 30% משטח הקומה, מרפסות פתוחות עד 12 מ"ר ולא יותר מ- 10% משטח הדירה. |
| הקלה | : תותר עד 6%. |

**9.7. <u>תוכנית ח/10/1/א'</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג (מקונסטרוקציה קלה).

שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

גובה הפרגולה יהיה עד 2.3 מ'.

בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שלא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.2 מ'.

**9.8. <u>תוכנית ח/15/1</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4644 מיום 17/05/1998.

מטרת התכנית הגדרת הוראות בנייה, שטחי בנייה, מס' קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים.

בבתים משותפים מותרת בניית שטחים לאחסנה ובלבד שלא יעלו על 10 מ"ר ליח"ד.

ניתן להקים מרתפים בכל ייעודי הקרקע לבנייה עד קו בניין "0".

סך השטח לבנייה במרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

תותר הקמת 2 קומות מרתף אשר גובה המרתף העליון לא יעלה על 3.5 מ' וגובה מרתף תחתון לא יעלה על 3 מ'.

אין בתכנית זו להקטין זכויות בנייה לבנית מרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.9. <u>תוכנית ח1/14/א'</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5087 מיום 20/06/2002.

מטרת התכנית בין היתר הינה קביעת צפיפות דיור באזורי מגורים שונים, בהם לא נקבעה צפיפות דיור בתכניות מאושרות (ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים).

באזור מגורים ד' (3 קומות) הצפיפות תהיה עד 18 יחידות דיור לדונם נטו ובתנאי שגודל הדירה לא יפחת מ- 72 מ"ר שטח עיקרי.

הוראות מיוחדות: במגרשים בהם הוצאו היתרים למחצית המגרש או חלק ממנו לפני שחלו מגבלות צפיפות מיום 28/03/1996 (שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק) והיתר בנייה זה אישר יח"ד בצפיפות העולה על המותר בתכנית זו, תהא רשאית הוועדה המקומית לתת היתר לחלקים האחרים של המגרש בצפיפות דיור השווה לזאת שבהיתר שניתן, בכפוף להליכים הקבועים בחוק למתן הקלה (סעיף 149 לחוק).

הוראות מעבר: הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים קיימים ומאוכלסים (לאחר טופס 4), האמור בהערה זו לא יחול במקרה של הריסה ובנייה מחדש.

**9.10. <u>תוכנית ח/1/23</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

מטרות התכנית בין היתר, קביעת הוראות לבנייה במפלס הגג כדלקמן:

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

תותר תוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות הקומה העליונה.

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה כפי שרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף על פי הסכמת בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה התווסף, המהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מיח"ד בקומה העליונה.

לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.

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

התכנית מתירה בגגות שטוחים חדר יציאה לגג בשטח מרבי של 40 מ"ר בגובה 2.7 מ', קווי נסיגה מהחזית - 2 מ' אחורי וצידי - 1.4 מ'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של דיירי הבית.

מותרת הקמת פרגולה בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולה עד 2.5 מ', קווי נסיגה - 1.2 מ'.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.11. <u>תוכנית מתאר ארצית - מס' 38 על תיקוניה</u>:**

**<u>תמ"א 38</u>:**

אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14/04/2005 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5397 מיום 18/05/2005).

<u>מטרת התוכנית</u>:

לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים וכן לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

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

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

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף למבנה בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק.

בבניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, לא יחולו הוראות לתוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים.

תנאי למימוש זכויות בנייה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת.

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**<u>תמ"א 1/38/א'</u>:**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12/07/2007 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5704 מיום 16/08/2007).

נקבע כי סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן נקבע כי במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 22 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**<u>תמ"א 2/38</u>:**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס 2 לתמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 04/02/2010 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/03/2010).

נקבעו שינויים לתכנית העיקרית תמ"א 38, בין יתר השינויים נקבעו הסדרים <u>להריסת מבנה</u> אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. נקבע כי התכנית חלה גם על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.

ייעוד המבנה החד ושטחי הבנייה יהיו לפי תכניות בתוקף בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.

קווי הבניין החדש לא יחרגו מהוראות התכניות בתוקף, הוראות בתכנית העיקרית לעניין התרת חריגה מקווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.

תותר הקמת מעלית בהתאם למותר בתכניות בתוקף ולא על פי תוכנית זו.

תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

נוספו זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או אגף נוסף.

הובהרו אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה יחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

כאשר מבוקשת בנית קומה נוספת/תוספת אגף עם סגירת הקומה המפולשת, תתווסף לכך השטח המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

**<u>תמ"א 3/38</u>:**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3 לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 מיום 07/06/2012 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6430 מיום 11/06/2012):

ניתן יהיה לאשר מתן זכויות בנייה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

הותרה <u>הקמה של עד שתי קומות נוספות למבנה</u> (במקום קומה אחת נוספת).

בתנאי שהתוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 1 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור. בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על שטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור.
בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

<u>בנינים ששטחם אינו עולה על 400 מ"ר</u>- בבניינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) לא יחולו הוראות אלו.
הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ושאין עמה תוספת יח"ד באחת משתי האפשרויות הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בנייה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר. לא תותר חריגה מגובה הבנייה המותר על פי התכנית החלה על המבנה, אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בנייה.

<u>חיזוק במסגרת זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א.
- היה היקף תוספת הבנייה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בנייה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בנייה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.
- נותרו זכויות בנייה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11,14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:

- יעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות בתוספת שטחי הבנייה בתכנית זו.
- על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 14,12,11 לתמ"א לפי העניין והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.
- בחנה הוועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**<u>תמ"א 3/38/א':</u>**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3א' לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 08/12/2016 (הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2012). מטרות התכנית, בין היתר, שינוי חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש בבנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11.

חישוב תוספת הזכויות המרביות המותרות לבנייה שרשאית הוועדה המקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו כדלקמן:

- תוספת של 13 מ"ר עבור יח"ד (הבנויות כחוק) קיימות בבניין.
- תוספת שטחי בנייה עבור ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק יחושבו עבור כל יח"ד חדשה שתבנה.
- תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בתוספת 13 מ"ר כמפורט מעלה), ביחס למספר הקומות הבנויות כדין, כדלקמן:

| מס' קומות בבניין הקיים | תוספת שטחי בנייה מותרת |
|---|---|
| 1 | 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות |
| 2 | 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות |
| 3 | 3 קומות טיפוסיות מורחבות |
| 4 או יותר | 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות |

<u>קומה המצויה בתת הקרקע</u> - לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

<u>קומה טיפוסית מורחבת</u> - הינה שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

<u>קומה חלקית על גג</u> - ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

<u>קומה מפולשת</u> - לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא ייתן תוספת שטחי בנייה.

אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת- תוספת הבנייה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

<u>קומת תת הקרקע</u> - תוספת שטחי בנייה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, הכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, יחולו לעניין זה הוראות התקנות.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תותר בנייה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
רשאית הוועדה להתיר מס' יח"ד, הגבוה מהקבוע בתעניות החלות במגרש, כאמור בסעיף 6.1.
יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכנית המפורטת.

סעיף 22 שמירת זכות הוועדה המקומית לסרבה להיתר בנייה, אחרי *"לסירוב כאמור"*, יבוא:
*"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".*

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי:
*"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, חידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".*

סעיף 30 הוראה לעניין כתבי שיפוי, קובע כי:
*"ועדה מקומית רשאית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקשת הבקשה להיתר כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו".*


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.12. <u>תת"ל 101/א'</u>:**

מטרת התכנית הינה התוויה של חלקו הדרומי של קו מטרו 1M, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. שטחים המיועדים לרצועת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) שעיקרה בתת הקרקע בהם ניתן יהיה להקים, בין היתר, מנהרות ומסילות למטרו, תאנ"ה, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המטרו מעל ומתחת לקרקע ומבנים נוספים הנדרשים לצורך המטרו, הקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.

ב. שטחים המיועדים להקמת תחנות לתחבורה ציבורית.

ג. שטח המיועד למרכז תחזוקה ותפעול המטרו (דפו).

ד. שטח המיועד לחניון חנה וסע.

ה. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו הקמת המטרו, והמתקנים הדרושים להקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.

ו. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.

ז. הוראות לעניין הריסת מבנים.

החלק המזרחי של חלקה 56 בה מצוי הנכס הנדון, נכלל בייעוד "רצועת מתע"ן תת קרקעית" ו- "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

<u>להלן איתור מיקום הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:






VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.13. <u>תוכנית ח/619 (505-0464347)</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10999 מיום 26/12/2022[5].

<u>מטרות התוכנית</u>:

התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה. התוכנית הוכנה מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, אשר מאפשר לכל רשות מקומית להכין תוכנית התחדשות עירונית מקומית, אשר מותאמת לצרכי המקום ופועלת לפי ערכים עירוניים, התואמים את הראיה הכוללת של העיר.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, <u>מרקם לשימור</u>, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבנייה).
3. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות:
   - קביעת שימושים אפשריים.
   - קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.
4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

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

<u>הגדרות בתכנית</u>:

- **אחוזי בנייה כוללים** - אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות, גרעין, פירים, מרחבים מוגנים וכל שטח בנייה מעל מפלס הכניסה, למעט שטח מרפסות.
- **מעטפת** - מעטפת הבניין היא מגבלת הבנייה המרבית, אשר מוגדרת על ידי מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות נדרשות, ארקדות ומגרעות בחזית.
  מגבלת המעטפת מחייבת לכל חלקי הבניין, לרבות מרפסות.
- **קומת גג חלקית במסלול חיזוק ותוספת** - תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה) או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מבניהם.
- **שטח דירה** - שטח דירה יכלול ממ"ד (במידה וזהו פתרון המיגון בבניין) ולא יכלול שטח מרפסות.

[5] פורסם לתוקף בעיתונים מיום 30/12/2022.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תחולת התכנית</u>:

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

1. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבנייה ניתן עד ליום 18/05/2005.
2. תכנית זו לא מקנה זכויות ולא קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.
3. תכנית זו חלה גם על בניני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם. תכנית זו אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק.
4. תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, **<u>במסלול הריסה ובנייה בלבד</u>**, במקרים הבאים:
   א. בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.
   ב. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י הוראות תכנית זו.
   במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.
   ג. מבני "רביעייה" - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריות <u>רחבי העיר</u> ומרקם לשימור.
5. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א' <u>גם לעת פקיעתה</u>, **למעט** סעיפים 11, 12, 13, 14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחולו גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 - נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.
6. **זכויות הבנייה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן**.
7. תכנית זו <u>אינה פוגעת</u> בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבנייה והגדרות המעטפת עפ"י תכנית זו, מחליפות את הזכויות הבנייה בתכניות מאושרות.
   ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו - ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

<u>רחובות ראשיים עם חזית פעילה</u>:

**בהיתר להריסה ובנייה מחדש:**

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובנייה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבנייה המרביות המפורטות בטבלה 5, יהיו עפ"י מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבנייה המפורטים בטבלה. אחוזי בנייה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבניין - קווי בניין כמפורט בטבלה 5, גובה בנייה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1,000 מ"ר, כמפורט בתקנון התכנית.
3. לא תותר הריסה ובנייה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).
4. תקרת הזכויות נקבעת על פי גודל המגרש.



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובנייה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
7. תותר בנייה משותפת בחלקות צמודות עפ"י ההוראות הבאות:
   - תותר בנייה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מרבי.
   - זכויות הבנייה בכל מגרש יוגדלו לסכום שטחי המגרשים.
   - הבניין יתוכן כבניין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז ס"ק 2) בהיתרי בנייה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש ויבנה בהינף אחד.
   - החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבניין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
   - תותר בנייה על קרקעית בקו בניין צדדי 0 (קיר משותף). בבנייה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

   בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש "קדמי"), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש "עורפי") יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בנייה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי.

   תירשם החניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
8. במקרים של איחוד חלקות ע"י תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבנייה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.
9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבנייה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן) בהתאם לתנאי המגרש.
10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.
11. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח' (מספר וגודל דירות).
12. חזית פעילה:
   - בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח חזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבנייה במגרש.
   - מוסד התכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר.
   - גובה הארקדה יהיה בין 4-4.5 מ'.
   - במרווח הקדמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.

     לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.
   - בכל בניין תהיה כניסה נפרדת למגורים.


IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**בהיתר לחיזוק ותוספת:**

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספת בתנאים הבאים-

1. תותר הרחבה של יח"ד הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת של קומה מלאה אחת וקומת גג חלקית (בהתאם לסעיף 1.9) על הבניין הקיים.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט' (בנייה בקומת קרקע).
4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד התכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. המרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ"דים אך ללא תוספת קומות.
7. קווי בניין לתוספות הבנייה: לפי טבלה 5.
8. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צדי 1.3 ובלבד שקו הבניין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.
9. שינוי מקו בניין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
10. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

<u>הוראות בינוי</u>:

1. בחיזוק ותוספת, במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן יהיה לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבניין בתכנית זו בחלופה לתוספת הקומות על הבניין הקיים.
   האגף ייבנה בצמידות לבניין הקיים ובשטח של יתרת הזכויות של מוצו.
2. במגרשים מעל 1,800 מ"ר ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עול על 50 מ' (שהנם חלקה אחת או בנייה עם קיר משותף של חלקות צמודות), **בהריסה ובנייה**, יותר פיצול הבינוי למבנים נפרדים ותידרש הגשת תכני בינוי לאישור הוועדה המקומית, לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון: אופן פיצול הבנייה, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכדומה. המרווח בין המבנים בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5 וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרשו זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.

<u>מספר וגודל דירות</u>:

1. בהריסה ובנייה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:
   - 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר.
   - 40% יחידות דיור, ששטחן בין 90-75 מ"ר.
   - 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 75 מ"ר.
2. שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר.
3. בחיזור ותוספת מס' יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס' יח"ד הבניות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה העליונה בבניין הקיים.
4. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בנייה בקומת הקרקע:

**בנייה בקומת הקרקע בהריסה ובנייה מחדש:**

1. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמובאה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.
   החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.
   ברחובות ראשיים עם חזית פעילה ובבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ"ר.
2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרוחב או לשטח ציבורי.
3. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).
4. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבנייה ובמתחמים לשימור מרקמי.

**סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספת:**

1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקובע בתכנית זו.
2. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.
3. תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים:
   - גובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות תכנון והבנייה.
   - הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי.
4. לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין. השטח המשותף יכלול לובי ושימושים כגון חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכדומה. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב ליצירת חזית פעילה. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית קיימת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ"ר.
5. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).
6. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבנייה ובמתחמים לשימור מרקמי.

מרפסות:

1. בהריסה ובנייה וכן בחיזוק ותוספת תותר תוספת מרפסות לכל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה) ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ"י תכנית זו (קווי בניין, נסיגות נדרשת).
2. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

גובה קומה:

1. גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבנייה חדשה יהיה בין 3-3.5 מ' ברוטו.
2. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4-4.5 מ' ברוטו.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי</u>:

1. יותרו דירות בקומת הקרקע אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי.
   הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. במגרשים פינתיים בקטגורית רחוב ראשי, בהם חזית אחת פונה לרחוב שאינו ראשי באותה חזית קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.
3. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת משתי החזיתות ולא בשתיהן, בשיקול דעת הוועדה המקומית ובלבד שיישמרו תכסית פנויה של 15% לפחות, אפשרות מעבר תשתיות ציבוריות ועומק אדמה גננית לנטיעות.

<u>זיקת הנאה</u>:

1. **ברחובות ראשיים עם חזית פעילה** במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהאמור בטבלה 5.
2. תחום זיקת ההנה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה.
3. יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה לתמיכת הקומות העליונות, בקו בניין קדמי 5 מ'.
4. הרחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
5. ככל שתתאפשר סגירת חורף בתחום זיקת ההנאה, תהיה זו פתוחה לציבור בכל עת ללא מגבלה, ותיבנה במרחק של 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי. ככל שתתאפשר סגירת חורף מתחת לארקדה יוותר מעבר פנוי ברחוב שלא יפחת מ 1.5 מ' מקצה הסוכך ועד חזית הבניין בקומת הקרקע.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע (טבלה 5)</u>:

| יעוד | בניין / מקום כמסומן בנספח המתחמים המחייב | מסלול הריסה ובניה | | | | | | | | | | מסלול חיזוק ותוספות | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מכסימום | אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מכסימום | מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מכסימום | קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה) | | | | | | קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה) | | | | | תוספת קומות מעל הקיים | תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר) |
| | | | | | | קדמי | | | צידי | אחורי | | קדמי | | | צידי | אחורי | | |
| | | | | | | קדמי עילי | קדמי (קומת קרקע) | קו בניין בקומת גג | | | | קדמי עילי | קדמי (קומת קרקע) | קו בניין בקומת גג | | | | |
| | רחובות ראשיים עם חזית פעילה | 600 | 485 | 425 | 10 | 3.00 | 7.50 (7.50) | 6.00 | 3.00 | 4.00 | | 3.00 | 7.50 (7.50) | 6.00 | | | 1.65 | |
| | | 800 | 535 | 425 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1000 | 590 | 510 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1200 | 645 | 510 | | | | | | | | | | | | | | |

- עפ"י נספח המתחמים המחייב החלקה ממוקמת במתחם **רחובות ראשיים עם חזית פעילה**.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוראות לטבלה 5:

א. בהריסה ובנייה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
ב. כלל זכויות הבנייה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבנייה בתכניות מאושרות.
ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו - ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.
ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין.
ה. קווי בניין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד שתישמר תכסית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח המגרש, קדמי 2 מ'. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.
ו. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5 מ'.
ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.
ח. מספר וגודל דירות, יהיה כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ח' (מספר וגודל דירות מעלה).
ט. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.
י. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הוועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.
יא. במבנה קיים בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועד המקומית מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובנייה.

הערות למסלול הריסה ובנייה:

1. זכויות הבנייה המרביות תהיינה עפ"י מגבלות המעטפת, אם לא יותר מאחוזי הבנייה המפורטים בטבלה.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבנייה בטבלה מעלה ובמעטפת הבנייה לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבנייה.
3. זכויות הבנייה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ 25%.
4. לצורך מימוש התחדשות במגרש תותר הפחת של גודל המגרש המינימלי שיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה מעלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגורית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).
5. בבנייה משותפת במגרשים צמודים, תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 (בנייה בקיר משותף) ובקו בניין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בניין 0 אחורי עילי.
6. בבנייה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבנייה.
7. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות בנייה יהיו עד 660%.
במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות בנייה יהיו עד 720%.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הערות למסלול חיזוק ותוספות</u>:

1. תכנית זו אינה מוענת חיזוק ומיגון מבנים עפ"י חוק, בכפוף להוראות קווי בניין לממ"דים בתכנית זו.
   בחיזוק מבנים יותר למקם רכיבי חיזוק לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.
2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו).
3. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה מעלה או לפי הבניין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים.
   למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבניין המפורטים בהוראות בינוי.
4. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ- 25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

1. תנאי להיתר בנייה יהיה בהגשת תכנית פיתוח.
   - נספח תנועה יערך ע"י יועץ/מהנדס תנועה מוסמך בלבד.
   - תכנית פיתוח ונוף תערך ע"י אדריכל נוף.
2. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, ייעשה במקרים הבאים <u>בלבד</u>:
   - בנייה משותפת בקו בניין צידי 0.
   - הוספת קומה למגרש עורפי בעת בנייה משותפת עם מגרש קידמי.
   - "התאמות עיצוביות" כקבוע בהוראות התכנית, הכוללות תוספת קומה למבנים.
   - הוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו הבניין, במסלול חיזוק.
   - תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.
   - התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ- 540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד.
3. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
4. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לפני הקרקע הגובל במגרש הבנייה.
   עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה.
   ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
   לא תותר החדרת עוגנים לתחום זכות הדרך של כביש 20 (נתיבי איילון).
   התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.
5. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה - פתיחת תיק תצ"ר להסדרת הרישום בקרקע.


VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

1. 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 הבנייה/ בבנייה החדשה המוצעת.
2. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בנייה עפ"י תכנית זו.

אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראת של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר.

הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה.

<u>חניה</u>:

1. תקן חניה למגורים לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
2. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ולא יותר <u>ממקום חניה אחד ליח"ד</u>.
3. בבניינים לחיזוק ותוספות:
   - תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

   פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה.

   אם לא ניתן להסדיר את מס' מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

   הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.
   - לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.
4. במבנים להריסה ובנייה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש.

   עפ"י ההוראות המפורטות להלן:
   - קווי הבניין של החניון התת - קרקעי יהיו כמפורט בהערה לטבלה 5.
5. על האף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות.
6. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. רמפת הירידה לחניון תתחיל מעבר לתחום זיקת ההנאה או מקו הבניין בקומת הקרקע.



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מימוש התכנית:

תוקף התכנית ל- 7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).

הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

תכנית זו **תתממש בהדרגה**.

להלן איתור מיקום הנכס על גבי תשריט "נספח מתחמים":





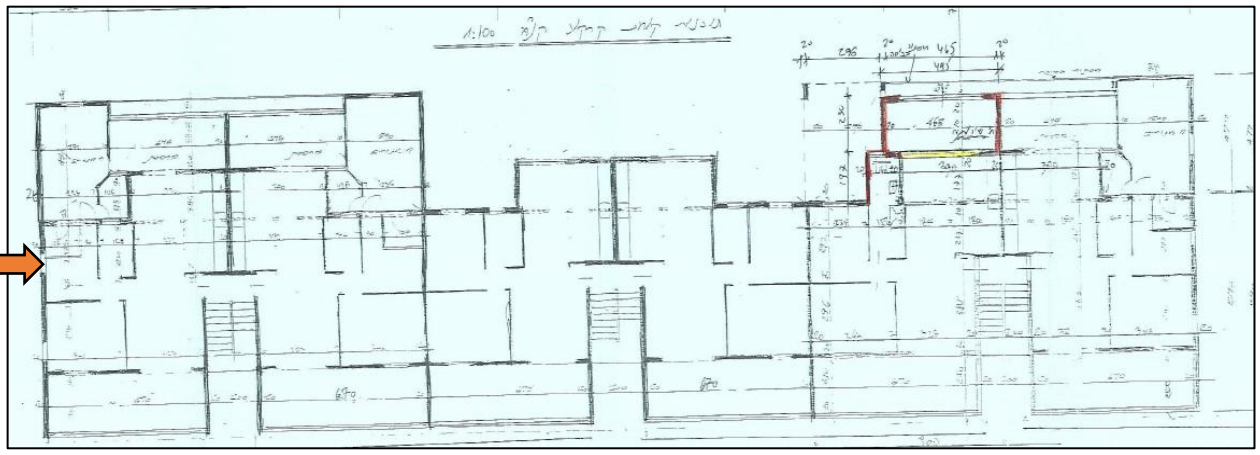

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**10. <u>רישוי</u>:**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ובהשוואה למסמכים מאת הצדדים, נמצאו היתרים וגרמושקות, כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 513 מיום 13/02/1972 לתוספת 6 מרפסות ושינויים פנימיים וזה בקומות א'-ג' בבניין קיים.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 513 מיום 13/02/72 להוספת מרפסות.
- היתר בנייה מס' 84 מיום 05/11/1985 לתוספת בנייה ל- 5 משפחות...[6]באגף שלם.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 84 מיום 05/11/1985.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 107 מיום 30/03/1986 בעבור תוכנית שינויים ותוספת חדרים על הגג.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 366 מיום 12/5/2002 לתוספת בנייה בדירה אחת בקומת קרקע.

<u>להלן איתור הנכס מושא השומה על גבי תשריט קומת קרקע מתוך גרמושקא חתומה להיתר מס' 366</u>:



[6] יש קושי בקריאת האמור.



תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים במימוש הנוכחי הינה כדלקמן:

| מהות ההשבחה | משיבה | מבקש |
|---|---|---|
| תכנית ח/619 | ₪ 262,215 | ₪ 45,328 |

## 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 החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת שמאי המשיבה:

**עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אורי כהן:**

נתוני השוואה למצב קודם:

| גוש חלקה | יום מכירה | תמורה מוצהרת בש"ח | שווי מכירה בש"ח | מהות | חלק נמכר | ישוב | שנת בניה | שטח | חדרים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 007127-0066-018-00 | 09/06/2022 | 1,380,000 | 1,380,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 52 | 3 |
| 007127-0056-001-00 | 06/06/2022 | 1,515,000 | 1,515,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 46 | 3 |
| 007127-0130-018-00 | 24/06/2022 | 1,520,000 | 1,520,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 50 | 3 |
| 007127-0071-032-00 | 27/06/2022 | 1,500,000 | 1,500,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 49 | 3 |
| 007127-0057-006-00 | 05/07/2022 | 1,780,000 | 1,780,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 73 | 3.5 |
| 007127-0152-046-00 | 02/08/2022 | 1,720,000 | 1,720,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 59 | 3 |
| 007127-0137-006-00 | 28/08/2022 | 1,700,000 | 1,700,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 51 | 3 |
| 007127-0152-031-00 | 18/09/2022 | 1,920,000 | 1,920,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1970 | 67 | 3.5 |
| 007127-0074-005-00 | 27/10/2022 | 1,730,000 | 1,730,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 48 | 3 |
| 007127-0046-008-00 | 27/10/2022 | 1,650,000 | 1,650,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 52 | 3 |
| 007127-0046-017-00 | 22/11/2022 | 1,580,000 | 1,580,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 48 | 3 |
| 007127-0057-001-00 | 16/11/2022 | 1,750,000 | 1,750,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 1960 | 70 | 3.5 |

עפ"י חוזה מכר מיום 6.6.2022 הדירה הנדונה נרכשה בתמורה לסך של 1,515,000 ₪.

שווי המצב הקודם מתייחס לשווי הדירה הקיימת הכולל זכויות הרחבה וללא פוטנציאל של תכנית ח/619 ומוערך בסך **1,650,000** ₪.

נתוני השוואה למצב חדש:

| גוש חלקה | יום מכירה | תמורה מוצהרת בש"ח | שווי מכירה בש"ח | מהות | חלק נמכר | ישוב | שנת בניה | שטח | חדרים | מחיר למ"ר מתואם בשח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 007127-0051-020-00 | 08/09/2022 | 2,250,000 | 2,250,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 2024 | 100 | 4 | 22,500 |
| 007127-0051-024-00 | 07/11/2022 | 2,260,000 | 2,260,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 2022 | 100 | 4 | 22,600 |
| 007127-0051-027-00 | 10/11/2022 | 2,900,000 | 2,900,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 2022 | 92 | 4 | 31,522 |
| 007127-0051-028-00 | 29/12/2022 | 2,325,000 | 2,325,000 | דירה בבית קומות | 1 | חולון | 2022 | 100 | 4 | 23,250 |
| ממוצע | | | 2,495,000 | | | | | 97 | | 24,968 |

בהתחשב שמדובר במחירים מפרויקט התחדשות עירונית (רחוב אילת 68) ומאידך במיקום החלקה שבנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה של **7,500** ₪, **בדומה להחלטת השמאי המכריע דכאן בגו"ח 7127/56.**



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי המצב החדש מוערך בהתאם לבחינת השימוש היעיל ביותר מבין החלופות לניצול הזכויות שהותר בתכנית ח/619 ע"פ פרוגרמה תכנונית שתפורט להלן:

א. מסלול "חיזוק ותוספות"- בהתחשב במגבלות קווי הבניין הקיימים והיעדר קומת עמודים מפולשת, זכויות הבנייה המותרות, קושי בהתקנת חניה לדירות החדשות ובהתחשב במושעא, גודל החלקה וזכויות הבנייה, אי וודאות ודחיה ההשבחה במסלול זה הינה זניחה.

ב. מסלול "הריסה ובנייה"- שטח החלקה 1,806 מ"ר (מידות ממוצעות כ- 60 מ' X 30 מ').
מס' קומות שהותר 12, אחוזי בנייה כוללים מעל הקרקע- עד 720%.
שטח מקס' מעטפת הבנייה לקומה טיפוסית מחושב ל- 1,207 מ"ר[7].
שטח מעטפת קומת הקרקע (קו בניין קדמי 7.5 מ') כ- 1,164 מ"ר.
בהתחשב ששטח המעטפת עולה על זכויות הבנייה המקסימליות המותרות - 720%.
חישוב זכויות הבנייה נערך ע"פ זכויות בנייה של 720% בנייה הכוללים המהווים 13,003.2 מ"ר, סה"כ השטח העיקרי המותר (75%) 9,752.4 מ"ר.
השטח לשיווק כולל כדלקמן:
קומת קרקע- חזית פעילה 40% משטח הקומה כ- 400 מ"ר.
קומת קרקע וקומות עליונות - שטח למגורים (פלדלת) 10,840 מ"ר למגורים[8].
אומדן השטח למגורים כולל כ- 10 דירות גן וגג כ"א כ- 120 מ"ר סה"כ כ- 1,200 מ"ר.
והיתרה כ- 9,640 מ"ר למגורים.
<u>הערה</u>: שווי זכויות הבנייה מגלם את שווי שטחי השירות התת קרקעיים והמרפסות.

נתוני השוואה למסחר- הוצגו לפניי נתונים מהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 7174/163.
השמאי המכריע קיבל את גישת שמאית הוועדה להערכת שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 9,500 ₪ ב"גישת החילוץ" (שווי מ"ר בנוי של 22,000 ₪ בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בנייה 8,000 ₪) וציין כי מדובר בשווי "על הצד הזהיר והשמרן" לתאריך הקובע 27/1/2020.
בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים שווי החזית הפעילה הצרה מוערך בממוצע לפי כ- 7,500 ₪ למ"ר.

[7] קו בניין קדמי עילי 3 מ', צידי 3 מ' ואחורי 4 מ'.
[8] סה"כ השטח העיקרי המותר 75%= 9,752.4 מ"ר - 400 מ"ר חזית פעילה + חדרי ממ"ד (124 יח"ד X 12 מ"ר 1,488 מ"ר).


IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי הזכויות במסלול "הריסה ובנייה":

| | | |
|---|---|---|
| - שווי הזכויות לחזית פעילה כולל שטחי ציבור סחירים מוערך לפי | | |
| כ- **7,500 ש"ח למ"ר ולשטח של 400 מ"ר**, סך של | 3,000,000 | ש"ח |
| - שווי הזכויות ליח"ד בקומות 2-11 מוערך לפי מחיר ממוצע של | | |
| כ- **7,500 ש"ח למ"ר ול- 9,640 מ"ר**, סך של | 72,300,000 | ש"ח |
| - שווי הזכויות ליח"ד גן וגג מוערך לפי מחיר ממוצע **של** | | |
| כ- **10,500 ש"ח למ"ר ול- 1,200 מ"ר** , סך של | 12,600,000 | ש"ח |
| ס"ה | 87,900,000 | ש"ח |
| בניכוי הוצאות הריסת בניה קיימת (300 ש"ח למ"ר X 1,500 מ"ר) = | 87,450,000 | ש"ח |
| | | |
| הפחתה ראוייה כוללת לדחיה נדרשת עד פינוי הדירות הקיימות, | | |
| והזכויות במושע, באומדן כ-6 שנים | | |
| בשיעור היוון של 6% ( מקדם 0.7 ) והיתרה - סך של | 61,215,000 | ש"ח |
| והזכויות במושע, באומדן כ-6 שנים | | |
| הפחתה בגין מושע ודירות לא הומוגניות בשיעור של 20% והיתרה - | 48,972,000 | ש"ח |
| ולחלק היחסי הנדון – 1/18 חלקים – סך של | 2,720,666 | ש"ח |
| בתוספת **תרומת השטח הבנוי** בתקופת הדחיה (5 שנים ב- 4%) – | | |
| 1,350,000 ש"ח X 0.17808 (4.452/25.0) - סך של | 240,408 | ש"ח |
| ס"ה | **2,961,074** | **ש"ח** |
| | | |
| וההשבחה בסך של | 1,311,075 | ש"ח |
| (2,961,074 ש"ח - 1,650,000 ש"ח) | | |

מאחר וזכויות הבנייה ע"פ התכנית הינן "זכויות מעין מוקנות", ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון לגבי "זכויות מעין מוקנות" בפסק דין רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נגד אליק רון.

בהתאם לכך ההשבחה בגין ה"שלב הראשון של המכר" מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות התכנית בנכס (הטרוגניות של הדירות, תת"ל/101/1א' ועוד) לשיעור של כ- 20% מההשבחה, כלומר סך של 262,215 ₪ בהתחשב בייעוד חלק מהחלקה עפ"י תת"ל/101/א' לרצועת מתע"ן.

הוצגה התייחסות היועץ המשפטי לממשלה - עו"ד ארז שפירא.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

**<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אלי סידאוי</u>:**

הובא בחשבון הבדל משמעותי בין תוכנית הרובעים בתל אביב לתוכנית ח/619 בחולון.
לפי פרשנות של עיריית תל אביב תוכנית הרובעים מקנה ודאות מלאה, לעומת זאת בחולון לצורך מימוש הזכויות יש כל מיני אישורים שצריך לקבל, ועדות שצריך לעבור, הקלות וניואנסים שלא נותנים לה ודאות. ייתכן ולעולם לא יהיה פרויקט במקרקעין והמוכר משלם על תוכנית שלא בטוח שתמומש.

הובא בחשבון כי לאור ההתניה שהוועדה המקומית יכולה לסרב לתת היתר בנייה או לדרוש הליך פרסום ושמיעת התנגדויות כך שהזכויות אינן ודאיות, מעמד הזכויות הוא כשל זכויות "מותנות" או "מרחפות". זכויות מרחפות הינן זכויות החלות על שטח נרחב, נעדרות מסוימות בייחס למגרש ספציפי ונתונות לשיקול הוועדה המקומית ובהתאם לפסיקה בסוג זה של זכויות, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אישור תוספת זכויות במסגרת בקשה להיתר ובעת מימוש במכר אין לחייב כלל בהיטל השבחה.

הובא בחשבון כי בהחלטת ועדת הערר 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית רמת גן מיום 16-02-24 נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

<u>שיעור חיוב בהיטל השבחה</u>

בשל העובדה שתוקף התוכנית הינו 6 שנים מיום אישורה ובשל העובדה שהוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות הבנייה בהתאם להוראות התוכנית, קובעת הוועדה בשומותיה כי זכויות הבנייה הן זכויות "מעין מוקנות" ולעמדתה בהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון בעניין אליק רון מדובר במימוש דו שלבי.
לאור מימוש בדרך של מכירה מחייבת הוועדה בהיטל השבחה בשיעור של 30%-10%, יתרת ההשבחה בשיעור של 90%-70% תגבה בשלב הוצאת ההיתר.
הובא בחשבון שיעור חיוב היטל ההשבחה בשלב המכר 15%, זאת לאחר התייחסות להחלטות שמאים מכריעים.

<u>מקדם דחיה</u>

המקדם נקבע לאור העובדה שבחלקה קיימות 18 דירות שחלקן הורחבו ולאור הבנייה הקיימת בגג, המורכבות המשפטית בשל תתל/101/א' ולאור אלמנט המושעא עפ"י תתל/101א' החלקה נמצאת בתוך תא השטח (מסווג לרצועת מתע"ן).
אומנם הרצועה אינה מונעת מימוש ח/619 אך מאריכה את מקדם הדחיה ועשויה לגרור אפשרות פחותה לביצוע מקומות חניה.
לפיכך הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי שווי

- הוצגו נתונים משומה מכרעת של השמאית המכרעת רמה מאור ברחוב אילת מס׳ 94 בחולון בגוש 7127 חלקה 65 בה ממנה עולה כי בנטרול רכיב הזמן קיימת עליית מחירים לאחר הפקדת התכנית בשיעור של כ- 6.2%.
- מהחלטת השמאי המכריע עו״ד שלומי יפה בעניין הנכס ברחוב מכס וג׳סי כהן מס׳ 5 (גוש 6759/179/1 השבחה של 9.77% במחירי הדירות בשל התוכנית ובנטרול עליית מחירים כוללת.
- הדירה נרכשה ביום 06/06/2022 בסכום של 1,515,000 ₪ ונמכרה ביום 18/06/2025 בסכום של 1,695,000 ₪, מדובר בעליית מחיר 11.88% של ובנטרול עליית ערך כללית לא נמצא כי קיימת השבחה בשל התוכנית.

**חישוב ההשבחה**

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס למימוש זכויות הבנייה בתוכנית ח/619 לאחר הכנת תוכנית מפורטת הינו במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בהתחשב בזכויות הבנייה המותרות הלא מנוצלות, מגבלת קווי הבניין הקיימים והיעדר קומת עמודים מפולשת ובהתחשב במושעא, אי וודאות ודחיה, ההשבחה במסלול חיזוק ותוספת זניחה.

מצב קודם

השמאי המכריע דכאן בהחלטתו בחלקה קבע כי שווי דירות לא מורחבות בבניינים דומים אשר נבנו בין השנים 1960-1970 וסמוכים כולל זכויות הרחבה מוערך בטווח שבין 1,700,000 ₪ - 1,600,000 ₪.

לפיכך הובא בחשבון שווי הנכס בסך 1,700,000 ₪, כולל זכויות הרחבה ובהתחשב בהרחבה החלקית שבוצעה בנכס ובמיקום בבניין.

מצב חדש

גישת ההשוואה הישירה

בבחינת עליית השווי ועליית השווי בנטרול עלייה הכללית כמפורט בשומות מכריעות יהיה זה סביר ליחס עליית שווי של 5.5% לכל היותר בגין אישורה של התוכנית המשביחה בהשוואה למצב הקודם.

לפיכך **ההשבחה** בגישה זו הינה בסך 93,500 ₪.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## הגישה הכלכלית

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח סחיר ללא ממ"ד למגורים | | | 8,821 מ"ר | |
| שטח סחיר ללא ממ"ד למגורים + מסחר | | | 9,287 מ"ר | |
| **קומה** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו"י** | **מקדם קומה** | **שטח אקוו"י במ"ר** |
| קומת קרקע למגורים | 308.3 | 1.2 | - | 369.96 |
| קומה 1 | 773.9 | 1 | 1.01 | 773.9 |
| קומה 2 | 773.9 | 1 | 1.02 | 781.64 |
| קומה 3 | 773.9 | 1 | 1.03 | 789.46 |
| קומה 4 | 773.9 | 1 | 1.04 | 797.35 |
| קומה 5 | 773.9 | 1 | 1.05 | 813.38 |
| קומה 6 | 773.9 | 1 | 1.06 | 821.51 |
| קומה 7 | 773.9 | 1 | 1.07 | 829.73 |
| קומה 8 | 773.9 | 1 | 1.08 | 838.02 |
| קומה 9 | 773.9 | 1 | 1.09 | 846.4 |
| קומה 10 | 773.9 | 1 | 1.10 | 854.87 |
| קומת גג | 773.9 | 1.2 | 1.12 | 1,036.10 |
| **סה"כ שטח אקוו"י בנוי למגורים** | | | | **9,552.81** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה אקוו"י למגורים ללא מע"מ | | | | ₪ 7,500 |
| סה"כ המצב החדש טרם הפחתות לא כולל מע"מ בש"ח | | | | 75,134,316 |
| הפחתה בגין עלויות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר X 1,500 מ"ר | | | | - ₪ 450,000 |
| מקדם דחייה ומושאע למימוש הזכויות עד לקבלת היתר בניה . 6% לתקופה של 10 שנים | | | | 0.558 |
| סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות לא כולל מע"מ בש"ח | | | | ₪ 41,673,848 |
| חלק יחסי בש"ח בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף | | | | ₪ 2,315,213 |
| סה"כ אומדן השבחה בש"ח בגישה הכלכלית | | | | **₪ 615,213** |

## סיכום ההשבחה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| חלוקת משקל השבחה לפי 40% לגישה הכלכלית ו- 60% לגישת ההשוואה הישירה בפועל | | | | **₪ 302,185** |
| היטל השבחה 50% בש"ח. | | | | **₪ 151,092** |
| היטל השבחה במימוש הנוכחי ( בדרך של מכר – 15% ) בש"ח. | | | | **₪ 22,664** |



IVSC
**תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד:** 054-330-0559
**טלפון משרד:** 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

**12.3. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:**

**<u>שמאי המבקש, מר אלי סידאוי</u>:**

ישנם שני פסקי דין מאז, פס"ד עליון מהתאריך 16/10/2025 שיש לכלול את זכויות הבנייה במצב הקודם על תמ"א 38 ואין לנטרל את עליית השווי בגין הזכות שהוקנו במסגרת תמ"א 38.

<u>דמי שימוש ביניים</u>

אין להכליל דמי שימוש ביניים בשומה וכראיה לכך שמאי הוועדות המקומיות לא דורשים שימוש ביניים.
בשנת 2020 נרשמה הערת אזהרה בגין 9 חלקות משנה בגין פינוי בינוי.
הדירה נמכרה בתאריך 18/06/2025 בעלות של 1,695,000 ₪, לאחר המועד הקובע.
הדירה נרכשה על ידי הבעלים בתאריך 06/06/2022 בעלות של 1,515,000 ₪.
על 3 שנים ישנה עלייה של 11.88%, משמע כאשר אנו מנטרלים את עליית השווי אין השבחה בעסקה הזאת.
תת"ל 101 א' חלה על החלק המזרחי של החלקה בה ממוקם הנכס (חלקה 56) והוא נכלל בייעוד תת"ל.

<u>מקדם דחיה של 10 שנים</u>

בחלקה קיימות 18 דירות שחלקם הורחבו וחלקם לא.
בנשוא השומה יש היתר בנייה להרחבה, בפועל רק חלק מההיתר מומש.
ישנה בנייה קיימת בגג אשר מאריך את מקדם הדחיה ואת המורכבות המשפטית תת"ל 101.
בשומה המכרעת של חיים מסילתי נטען כי ההגדרה של הרצועה היא בעצם לא מעיינת את הפוטנציאל של 619 ונאמר כי גורמת באפשרות פחותה לביצוע מקומות חניה. להבנתי בשומה המכרעת של חיים מסילתי משפט זה נאמר כהבהרה אך לא ניתן לזה משקל בתחשיב השומה המכרעת.
מפנה לשומה מכרעת של שלומי יפה בגוש 6759/179 מפורט בע"מ 51-45 בחוו"ד.

**<u>שמאי המשיבה, מר אורי כהן</u>:**

<u>פס"ד בר"מ 1974/24- לויתן</u>

אומר השופט בסעיף 94: "סבורה אני כי בעת שומת המצב הקודם של מקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים אם ישנה כזאת על פי הערכת השמאי".
כלומר, יש צורך לבדוק האם ישנה תרומה של שווי תמ"א 38 בנכס, במקרה שלנו אינו רלוונטי כי מעבר לתמ"א 38 יש לנו זכויות מוקנות בשטח של 40 מ"ר אשר לא נוצלו. השווי מגלם זכויות מוקנות.
אין צורך בתמ"א מאחר והתמ"א מאפשרת תוספת של 2.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת וכאן תמ"א 38 אינה תורמת.
מעבר לכך, בתאריך 01/2023 ישנה החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובנייה כי תמ"א 38 תפוג, ולכן הרוכש אינו מחשב את התמ"א כהשבחה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>זכויות הבנייה</u>

אין מחלוקת על כך שרוצים להרוס את הבניין ולבנות בניין חדש, הבניין סיים את חייו הכלכליים.
יש צורך לדעת האם זכויות הבנייה של תוכנית ח/619 יותר גבוהות מזכויות הבנייה הקיימות, מבדיקה נראה כי זכויות הבנייה של ח/619 הם פי 2 מהזכויות המורחבות הזכויות שלא נוצלו מתמ"א 38.
אין ספק כי יש כאן הגדלה של זכויות הבנייה.
הרוכשים מביאים בחשבון את המצב העתידי של הבניין ועל כך מודעים שמשלמים יותר.

<u>דחיה של 10 שנים:</u>

יש שני אלמנטים של אי וודאות, גם מקדם דחיה של 10 שנים וגם 15%.
בתאריך 06/06/2022 הדירה נמכרה בסך 1,515,000 ₪ התוכנית כבר הייתה מופקדת והרוכש כבר שילם את מימוש התוכנית. דירות בשכונה קשה מאוד, דירות בשטח של כ-40 מ"ר רשום, הדירות הללו במקור לא מגיעות לעלות של 20,000 ₪ למ"ר בלי תוספות ובלי זכויות עתידיות הריסה ובנייה, מקום מאוד נחות.
ישנה דוגמה ברחוב ההסתדרות 172 בבניין שיכון ישן ששם היזם עשה הסכם עם הדיירים וכתב בהסכם "אם נבנה לפי תמ"א 38 תקבלו מספר מטרים מסוימים ואם נבנה לפי התב"ע החדשה תקבלו יותר מטרים".
השומה המכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה לא רלוונטית, מאחר והוא פעל לפי גישת ההשוואה ולקח נתוני השוואה אשר לא רלוונטיים בכלל ולא חישב בגישות אחרות.
השמאי המכריע לקח בניין מודרני עם מעלית ודירות 80 מ"ר.

<u>שימוש ביניים</u>

נלקח כאן שימוש ביניים עפ"י פס"ד נועה לב, אך יש שמאים מכריעים אשר לא לקחו זאת בחשבון בגלל פס"ד טבצ'ניק.
בוצע תחשיב לפי פס"ד נועה לב והוכח כי ההשבחה הרבה יותר גבוהה.

<u>התת"ל</u>

יש להביא בחשבון כי תקן החניה הוא הרבה יותר קטן.
נוסף לכך, התת"ל משביח בגלל שעוברת רכבת קלה ברחוב אילת מה שמשביח מאוד את הנכס ויוצר נגישות מאוד גבוה.

**<u>שמאי המבקש, מר אלי סידאוי:</u>**

לא ניתן להתעלם מהמשמעות של תמ"א 38 במיוחד בתיק זה שהיה פה הסכם פינוי בינוי משנת 2020, בהתחשב בכך שקיים גם פס"ד עליון.
כל העיר חולון מלאה בפרויקטים של התחדשות עירונית, עיר שיש בה הרבה מאוד בנייה.
בבניין זה ישנן דירות שהורחבו, יש דירות גג ודירות קטנות כל המכלול מביא למסקנה להחיל עוד מקדם דחיה.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

| נקודת המחלוקת | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקש |
|---|---|---|
| אופן חישוב ההשבחה | יש לבחון את ההשבחה בגישה הכלכלית. | יש לבחון את ההשבחה במימוש במכר בגישת ההשוואה והגישה הכלכלית. |
| שווי הנכס במצב הקודם | שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,650,000 ₪. | שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,700,000 ₪. |
| זכויות בנייה למסחר וערכי שווי | הובא בחשבון כי ניתן לבנות בחלקה 720% מתוכם 40% עבורחזית פעילה.<br>שווי מ"ר מבונה למסחר 7,500 ₪. | הובא בחשבון אחוזי בנייה לפי 720% ללא בחינת ערכי שווי למסחר. |
| שווי הנכס במצב החדש | שווי מ"ר מבונה הינו 7,500 ₪. | גישת ההשוואה- עלייה בשיעור של 5.5% בשווי.<br>הגישה הכלכלית- שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪. |
| מקדם אקווי' קומת קרקע וקומת הגג | שווי הזכויות ליחידות בקומת הגג והגן הינם כ- 10,500 ₪ למ"ר מבונה (מגלם מקדם של כ- 1.4 לעומת דירות טיפוסיות). | מקדם אקווי' 1.2 לדירות גן וגג. |
| אחוז החיוב במכר | עקב אי הודאות הקיימת בנכס הנדון יש לחייב במכר בשיעור של 20%. | עקב אי הודאות הקיימת בנכס הנדון יש לחייב במכר בשיעור של 15%. |
| מקדם דחיה | הביא בחשבון דחיה לפי 6 שנים, שיעור היוון שנתי של 6%. | הביאה בחשבון דחיה לפי 10 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%. |
| שימוש ביניים | הובא בחשבון תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת דחיה של 5 שנים ב- 4%. | לא הובאה בחשבון תרומת השטח הבנוי. |

## 14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

**14.1.** מיקום הנכס ברחוב אילת 76, שכונת "ג'סי כהן וקריית מיכה", חולון.

**14.2.** עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**14.3.** רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

**14.4.** פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.

לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

**14.5.** נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות (ביניהן החלטות קודמות של הח"מ) בסמוך למועדים הקובעים.

**14.6.** עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**15. <u>דיון והכרעה</u>:**

**א. <u>אופן חישוב ההשבחה ועצם החבות</u>:**

שמאי המשיבה מחשבת את ההשבחה בהתאם לגישה הכלכלית.
בהתאם לגישה זו במצב הקודם מחושבת הדירה הקיימת כולל זכויות הרחבה לפי תכנית ח/169.
זאת לעומת המצב החדש בו מוערך הנכס בהתאם לתוספת זכויות הבנייה מתכנית ח/619 בהתחשב בחלק היחסי של הנכס הנדון.
שמאי המבקשים בחן את ההשבחה הן בגישת ההשוואה והן בגישה הכלכלית.
שמאי המבקשים הציג החלטות שמאים מכריעים אשר בחנו את עליית הערך בנכס לפני/אחרי אישור התכנית.

**<u>החלטה</u>**

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החלה במקרקעין.
ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.
השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

> *"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."*

גישת חישוב השווי במצב חדש שנויה במחלוקת בקרב שמאים מכריעים, זאת על אף פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> *"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".*

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם".
כמו כן יש להביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[9].
רלוונטית לענייננו החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה.
בהחלטה קבעה ועדת ערר כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה.

[9] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו בתאריך 31.12.2014).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

*"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".*

אני מסכים עם האמור.
פסק הדין אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.
לעניין זה אציין גם את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.
ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי.
ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה.
אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות, כדלקמן:

*"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

א. *שומה בדרך של **השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

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

ג. ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבנייה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*


IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבנייה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.*

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב" (הדגשה אינה במקור).*

מפסק הדין אנו למדים כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה המהוות גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

*"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש **בכל גישה אחרת**, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).*

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.

אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.

לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה. כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה.

זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח.

בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.

מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה בלתי מנוצלות הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.

אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.

**האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.**

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.

מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן, **אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן **לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת** ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.

המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגישה ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.

בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.

סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט.

קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי הדירות הקיימות.**

ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו ולדברי ועדת ערר:

> *"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית **הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין**....משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר" (הדגשה אינה במקור).*

לעניות דעתי "דרך המלך" בתחשיב ההשבחה במקרה דנן הינו שילוב בין הגישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

> *"..בענייננו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".*

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה.

מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

> *"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".*



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר:

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

**מהאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית.**

**ב. <u>שווי הנכס במצב הקודם</u>:**

לצורך אומדן שווי הנכס הנדון כבנוי ב"מצב הקודם" התבסס שמאי המשיבה על מסד נתונים מתוך אתר רשות המיסים "מידע נדל"ן", החלטת השמאי המכריע והסכם המכר מיום 06.06.2022.
לפי הניתוח התקבל כי שווי דירות לא מורחבות בבניינים דומים (אשר נבנו בין השנים 1960-1970) וסמוכים, כולל זכויות הרחבה מוערך בטווח שבין 1,600,000-1,700,000 ₪.
עוד ציין שמאי המשיבה כי עפ"י חוזה מכר מיום 6.6.2022 הדירה הנדונה נרכשה בתמורה של 1,515,000 ₪.
בהתחשב במועד הקובע, שטח הדירה ומספר הקומה, הובא בחשבון שווי של 1,650,000 ₪.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 1,700,000 ₪ כולל הרחבות.

**<u>החלטה</u>**

טרם התייחסותי לאומדן שווי הנכס ב"מצב הקודם" אתייחס תחילה לפוטנציאל הקיים בנכס במצב התכנוני הקודם מתמ"א 38.
מעיון בהוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38, עולה, בין היתר, כדלקמן:

*"תכנית זו תחול על מבנים קיימים **אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980** למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב יד על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו **למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11**. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט"* (ההדגשה אינה במקור).


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון בסעיף 23 להוראות התכנית כאמור, עולה כדלקמן:

*"תכנית מפורטת לחיזוק מבנים - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית **מפורטת** שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה"* (ההדגשה אינה במקור).

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

*"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין - מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".*

מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הוועדה המקומית.
היות ואין מחויבת הוועדה לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה על הוודאות בקרב השוק שמא יתממשו הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, אין ניתן להתעלם מקיומם של הזכויות מכח תמ"א 38 לכשעצמם **כפוטנציאל כללי** שחל על הנכס.
בהחלטת רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע:

*"..הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה...נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.."*


IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע בין היתר, כדלקמן:

*"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון :.. **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**...נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.*
***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**..*
*נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, **יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הוועדה המקומית**, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי"* (ההדגשה אינה במקור).

לעניין ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח', ועדת הערר דנה בשאלת תחולת חיוב בהיטל השבחה בהתאם לפסיקה ובכלל זה התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
התכנית עליה דנה ועדת הערר מהווה את תכנית המתאר לשכונת רחביה בירושלים.

ועדת הערר סקרה את סעיפי התכנית וקבעה בין היתר:

*"... לצד הזכויות שמעניקה התכנית, ניתן למצוא בהוראות התכנית "סעיפי גמישות" שמותירים סימני שאלה וחוסר וודאות לגבי הקניית הזכויות ומימושן, כך שלמעשה במועד הקובע, יום תחילתה של התכנית לא ניתן להעריך את הזכויות שתאושרנה מכוח התכנית למקרקעין מסוימים, היקפן ואופן ניצולן, ולפיכך לא ניתן להעריך, במבחן השוק, את עליית השווי הנובעת מתכנית זו, ככל שקיימת".*

בסופו של עניין קבעה ועדת הערר י-ם כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה במימוש בעת מכר מאחר ומדובר בזכויות צפות לאור "סעיפי הגמישות" שנקבעו בהוראות התכנית, המשמעות היא שמדובר בזכויות שאינן קונקרטיות במועד אישור התכנית והופכות ליותר וודאיות עם הוצאת היתר בנייה למימושן.

בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

*"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם. למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי**. לא נשתכנה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר.*


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*להשקפתי, **אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי**. לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית** שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".*
(ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לבר"מ 1975/24 ו- 25226-04-25, נדחה הערעור שהוגש על בין היתר, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב, בו צוין כדלקמן:

*"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בנייה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך 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".*

עוד נקבע כי "דרך המלך" הייתה ועודנה קביעת ההשבחה בהתאם לשיטת המדרגות שנקבע ברע"א 4217-04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים והוצגה הסתייגות במקרה של תמ"א 38:

*"אולם, וכפי שציינתי לעיל, בית המשפט העליון בהלכת **אליק רון** לעיל, ומאוחר יותר גם בעניין' אופל קרדן', הבהיר כי הלכת פמיני ושיטת 'המדרגות' לא תיושם במקרה של תמ"א 38, כך שכל עוד לא ניתן היתר מכוח תמ"א 38 , לא רואים בתמ"א 38 כתכנית משביחה, ואין מקום לחייב מכוחה בהיטל השבחה. לפיכך, בנסיבות של תמ"א 38 , קבעה הפסיקה החד משמעית לעיל, כי שיטת המדרגות לא תיושם. מכאן כאשר שיטת המדרגות אינה ברת יישום, הרי יש להעדיף את שיטת הוועדה המקומית, המאפשרת חיוב בגין עליית הערך הנובעת מתמ"א 38, על פני גישת הנישומים השוללת גביית היטל השבחה בגין עליית ערך זו".*

בעניין התחשבות בפוטנציאל הכללי מכח תמ"א 38 במצב קודם נקבע:

*"..... ודוק. יש להבחין בין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם, וזאת בתחשיב ספציפי של הזכויות שמעניקה תמ"א 38 לנכס ספציפי, לבין ההשפעה הכללית של תמ"א 38 על עיר מסוימת או אזור עירוני מסוים".*

אימרה זו אומצה ע"י השופט גלעד הס והוחלט כי יש להתחשב בפוטנציאל כללי הנובע מתמ"א 38 בלבד.
**לסיכום, בהתאם לפסיקה בעניין מרבל בלו בע"מ ואח' ובהתאם להכרעות קודמות בנושא החלת זכויות תמ"א 38 במצב קודם, עמדתי שיש להביא בחשבון פוטנציאל כללי מתמ"א 38.**


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית ח/619 פורסמה להפקדה ב.י.פ 9854 ביום 31/08/2021.

על כן, עסקאות מכר עבור דירות מגורים במבנים ותיקים בעיר חולון ובפרט בסביבת הנכס, טרם מועד הפקדת התכנית, מגלמות את הפוטנציאל **הכללי** של תמ"א 38 החל בשוק ואינן מגלמות את ההשפעה הספציפית על שווי המקרקעין הנובעת מהציפייה לאישור תכנית ח/619.

**לאור האמור לצורך קביעת שווי המצב הקודם בגישת ההשוואה יש לערוך השוואה לעסקאות מכר שבוצעו טרם 31/08/2021 (דהיינו ערב הפקדת תכנית ח/619).**

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך אתר רשות המיסים "מידע נדל"ני" לדירות מגורים ותיקות[10]:

| מס"ד | יום מכירה | גו"ח | כתובת | שנת בניה | קומה | מס' חדרים | שטח עפ"י היתר בנייה במ"ר | שטח עפ"י היתר בהתאמה לגודל | שטח שטח רשום במ"ר | שווי מכירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 23/08/2021 | 7127/77 | אילת 100 חולון | 1960 | 4 | 2 | 60 | 60 | 35 | ₪ 900,000 |
| 2 | 14/06/2021 | 7127/40 | עין יהב 10, חולון | 1960 | 4 | 3 | 60 | 60 | 48 | ₪ 975,000 |
| 3 | 09/06/2021 | 7127/62 | אילת 90, חולון | 1960 | 2 | 3 | 67 | 67 | 43 | ₪ 1,300,000 |
| 4 | 20/05/2021 | 7127/69 | יוטבתה 5, חולון | 1960 | 4 | 2 | 66 | 66 | 35 | ₪ 1,070,000 |
| 5 | 14/05/2021 | 7127/69 | יוטבתה 5, חולון | 1960 | 4 | 2 | 66 | 66 | 35 | ₪ 1,090,000 |
| 6 | 20/08/2020 | 7127/68 | אבנר 7, חולון | 1970 | 4 | 2 | 67 | 67 | 35 | ₪ 1,062,500 |

אציין כי נתוני ההשוואה הרלוונטיים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים אשר נמצאו עבורם היתרי בנייה, נלקחו בחשבון.

עוד אציין כי בבחינת השווי הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה אשר אינן מגלמות זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

מעיון בשומות הצדדים, לא אותרה התייחסות לעניין מקדם קומה בשומת המשיבה.

על אף האמור לעיל, מצאתי לנכון לבחון את המקדם כאמור, כדלקמן:

בהחלטת כב' השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6970/103, אסירי ציון 7, תל אביב - יפו, נקבע:

*"מתקבלת הסכמת הצדדים לפיה **תוספת השווי לכל קומה** מוערכת במקדם השבחה 1% וההשבחה במונחי שטח אקוויוולנטי..." (ההדגשה אינה במקור).*

מעיון במחקר דלפי[11] (לשכה 2020) - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" עולה כי התוספת הממוצעת בשווי (באחוזים לכל קומה כלפי מעלה בבניין בן מעל 15 קומות עם מעלית באזורי ביקוש החל מהקומה הראשונה כאשר כל שאר המשתנים זהים, בממוצע 2%.

**לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם התאמה לקומה בשיעור של 1%, זאת בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ.**

יתרה מכך, הובא בחשבון מקדם זמן בהתבסס על אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אשר מהווה מקור מהימן לצורך בחינת שינויים תקופתיים במחירי המקרקעין ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון והחלטות קודמות של הח"מ.

[10] לאור הפער בין שטח הדירות המדווח לבין שטחן בפועל, הניתוח התבסס על שטח הדירות עפ"י היתר אשר נלקח בהתאם לבדיקתי בהיתרי בנייה מאתר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באמצעות מדידה גראפית.

[11] שיטת דלפי באנגלית (method Delphi) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשענת על ידע מצטבר ומגוון, מאפשרת קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אחוזי שינוי בין שתי תקופות נבחרות - מדד מחירי דירות מחוז מרכז, עולה, כדלקמן:

שיעור עליית מחירים שנתי 2022-2023 הינו כ- 16.5%.

שיעור עליית מחירים שנתי 2021-2022 הינו כ- 15.2%.

שיעור עליית מחירים שנתי 2020-2021 הינו כ- 3.7%.

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נראה כי ניתנו מקדמים לפי מקדם זמן שנתי כדלקמן:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16 , חולון | 6021/422 | 10.3% |
| 2 | דוד דדון | ויצמן 41, חולון | 7175/95 | 5% |
| 3 | דוד דדון | אילת 92, חולון | 7127/64 | 5% |
| 4 | דוד דדון | מקס וג'סי כהן 6, חולון | 1760/6043 | 5% |
| 5 | דוד דדון | הפלמ"ח 7, חולון | 7168/25 | 5% |
| 6 | יעל הרון | מקס וג'סי כהן 15, חולון | 7126/107 | 6.3% |
| 7 | יעקב פז | יוסף ברץ 30, חולון | 6049/328 | 16.6% |

לאור האמור דלעיל ולאחר שבחנתי טענות הצדדים ואת השתנות מחירי הדירות, מצאתי לנכון ליתן מקדמי התאמה לזמן, בהתאם לממוצע סביר ביחס לנכס הנדון במצב התכנוני הקודם ומיקומו.

בנוסף סקרתי החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון בעלי אותו ייעוד (מגורים ד') לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בעבור תכנית ח/619.

מהסקירה עולה כי השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 7127/64 קבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,196 ₪ (כולל זכויות בנייה בלתי מנוצלות ככל שקיימות) ובגו"ח 7127/68 קבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,602 ₪.

השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגו"ח 7127/65 קבעה שווי מ"ר בנוי בסך 22,700 ₪ (טרם התייחסות לזכויות בנייה בלתי מנוצלות).

עוד אדגיש כי בהתאם לגרמושקא, שטח הדירה הינו כ- 60 מ"ר וכ- 107 מ"ר כולל הרחבות.

בהתאם לחוזה מכר שצוין על ידי הצדדים מיום 6.6.2022 הדירה הנדונה נרכשה בתמורה של 1,515,000 ₪.

**לאור האמור לעיל, תוך התאמה למועד הקובע, לקומה בה מצוי הנכס הנדון, שוליות לשטח הדירה, התייחסות לזכויות בנייה בלתי מנוצלות והתאמה למאפייניו הייחודים של הנכס הנדון וסביבתו, מתקבל כי שווי הנכס הבנוי במצב הקודם הינו 1,500,000 ₪.**



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. **שווי הנכס במצב החדש:**

קיימת הסכמה בין הצדדים כי בהתחשב באופי וגיל המבנה ובמגמת התחדשות עירונית בשכונה, לא חושבה השבחה בחלופת חיזוק ותוספת.
בנוסף, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים, תוך התאמה למיקום החלקה שבנדון ולפי החלטת השמאי המכריע בחלקה, להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של **7,500** ₪.

שמאי המבקשים הביא בחשבון בנוסף לגישה הכלכלית את גישת ההשוואה, הציג החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס ואת עסקת הרכישה והמכר בנכס.
בבחינת עליית השווי ועליית השווי בנטרול עלייה הכללית כמפורט בשומות מכריעות, הביא בחשבון עליית שווי של 5.5% לכל היותר בגין אישורה של התוכנית המשביחה בהשוואה למצב הקודם.

לעניין הגישה הכלכלית, הביא בחשבון שמאי המשיבה זכויות הבנייה בנייה של 720% בנייה הכוללים המהווים 13,003.2 מ"ר, סה"כ השטח העיקרי המותר (75%) 9,752.4 מ"ר בחלוקה כדלקמן:
קומת קרקע- חזית פעילה 40% משטח הקומה כ- 400 מ"ר.
קומת קרקע וקומות עליונות - שטח למגורים (פלדלת) 10,840 מ"ר למגורים[12].
אומדן השטח למגורים כולל כ- 10 דירות גן וגג כ"א כ- 120 מ"ר סה"כ כ- 1,200 מ"ר, והיתרה כ- 9,640 מ"ר למגורים.
שווי זכויות הבנייה מגלם את שווי שטחי השירות התת קרקעיים והמרפסות.

שמאי המבקשים הביא בחשבון זכויות בנייה עבור שטחי המגורים, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע דכאן בהחלטתו הקודמת בחלקה.

**<u>החלטה</u>**

כפי שפרטתי בהרחבה מעלה בהחלטתי, סבורני כי יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית.

[12] סה"כ השטח העיקרי המותר 75%= 9,752.4 מ"ר – 400 מ"ר חזית פעילה + חדרי ממ"ד (124 יח"ד X 12 מ"ר 1,488 מ"ר).


תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

להלן סקירת עסקאות השוואה לאחר הפקדת התכנית (31/08/2021) מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים עליהן חלה תכנית ח/619[13]:

| מס"ד | יום מכירה | גו"ח | כתובת | שנת בניה | קומה | מס' חדרים | שטח עפ"י היתר בנייה במ"ר | שטח שטח רשום במ"ר | שווי מכירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10/09/2023 | 7127/63 | אילת 88, חולון | 1960 | 4 | 2 | 52 | 35 | ₪ 1,400,000 |
| 2 | 02/05/2022 | 7127/64 | אילת 92, חולון | 1970 | 2 | 4 | 87 | 48 | ₪ 1,560,000 |
| 3 | 05/07/2022 | 7127/57 | אילת 78, חולון | 1970 | 1 | 3.5 | 85 | 43 | ₪ 1,780,000 |

זאת ועוד, אני מסכים עם עמדת הצדדים כי כאשר קיימת עסקה בנכס מושא חוות הדעת, אשר אינה מהווה עסקה חריגה, הרי שיש לתת לה משקל בקביעת השווי.

שכן הינה משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

ראה החלטת ועדת ערר חד/8527/1020 מיום 16/2/2021 ציוני נ' הוועדה מקומית חדרה שקבעה כך:

*"נציין, כי אנו סבורים שראוי לתת משמעות לעסקה שנערכה במקרקעין במצב חדש ואף משמעות כבדת משקל. עם זאת, המשמעות אינה בלעדית ועסקה זו אינה יכולה לעמוד לבדה לשם קביעת שווי המקרקעין".*

ניתן לראות חיזוק לאמור גם בערר 8061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון:

*"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס מושא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס מושא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".*

העסקה בנכס מושא החלטתי נעשתה ביום 18/06/2025 תמורת 1,695,000 ₪.

בהתאם לאמור מעלה, העסקה תילקח בחשבון תוך מתן מקדם התאמה לזמן.

בשילוב ובהתאמה לניתוח עסקאות ההשוואה והעסקה שנעשה בנכס הנדון <u>לאחר</u> מועד הפקדת התכנית, תוך התייחסות למאפייני הנכס ובהתאמה למועד הקובע מצאתי כי בהתאמה למועד הקובע, לקומה בה מצוי הנכס הנדון, שוליות לשטח הדירה, התייחסות לזכויות בנייה בלתי מנוצלות והתאמה למאפייניו הייחודים של הנכס הנדון וסביבתו, מתקבל כי שווי הנכס הבנוי במצב החדש של **1,700,000** ₪.

[13] הובא בחשבון מקדם קומה 1% ומקדם זמן שנתי כפי שהוסבר מעלה בהחלטתי.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאחר בחינת נתוני ההשוואה במצב הקודם, טרם פרסום התכנית להפקדה (31/08/2021), זאת למול עסקאות השוואה לאחר הפקדת התכנית, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה בכמות מספקת אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון.
עוד קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן שלפני פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן שלאחר מכן.
במקרה כאן מדובר על שנה ייחודית אשר היוותה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן.
במחצית השנייה של שנת 2022 שיעור האינפלציה בישראל היה מעל לגבול העליון והתאפיין בתנודתיות.
באמצעות ארבע החלטות להעלאת ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 עלה שיעור הריבית ב- 2.5 נקודות אחוז.

המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות.
האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר של שנת 2022 על שיעור של 145.3%.
מבט על שינוי מחירי הדירות בלוחות הלמ"ס נכון לחודש 10-11/2022 לעניין מחוז מרכז, מראה כי חלה ירידת מחירים ואז עלית מחירים ושוב ירידת מחירים.
לאור האמור הרי שהשינויים הריבית והקיצוניים במשק "זיהמו" את הנתונים באופן המקשה את "זיקוק" הנתונים מבלי לייצר עיוותים. **משכך הרי שלדעתי במקרה כאן לא נכון יהיה להסתמך <u>רק</u> על גישת ההשוואה בכדי להעיד על ההשבחה אשר חלה במקרקעין ולכן אבחן כאמור <u>גם</u> את הגישה הכלכלית**.

<u>הגישה הכלכלית</u>
כפי שפירטתי מעלה בהחלטתי, ניתוח הזכויות יעשה בהתאם להוראות תכנית ח/619 בדבר מסלול הריסה ובנייה.

[14] בנק ישראל, 2023, דו"ח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2022.


IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט) עולה כי שטח החלקה הנו 1,806 מ"ר.
בהתאם לטבלת זכויות הבנייה תכנית ח/619, למגרשים המסומנים בנספח המתחמים ביעוד "**רחובות ראשיים עם חזית פעילה**" להלן תכסית הקומות בהתאם למגבלת קווי הבניין:

| מהות | שטח במ' | קו בניין | שטח לצורך חישוב מגבלת קווי בניין, במ"ר |
|---|---|---|---|
| רוחב - A | 60 | 11.50 | 48.50 |
| אורך - B | 30 | 6.00 | 24.00 |
| **סה"כ מגבלת קווי בניין (קומת קרקע)** | | | **1,164** |

| מהות | שטח במ' | קו בניין | שטח לצורך חישוב מגבלת קווי בניין, במ"ר |
|---|---|---|---|
| רוחב - A | 60 | 7.00 | 53.00 |
| אורך - B | 30 | 6.00 | 24.00 |
| **סה"כ מגבלת קווי בניין (קומות 2-12)** | | | **1,272** |

| מהות | שטח במ' | קו בניין | שטח לצורך חישוב מגבלת קווי בניין, במ"ר |
|---|---|---|---|
| רוחב - A | 60 | 10.00 | 50.00 |
| אורך - B | 30 | 6.00 | 24.00 |
| **סה"כ מגבלת קווי בניין (קומת הגג)** | | | **1,200** |

מעיון בהוראות תכנית ח/619 - הערות למסלול הריסה ובנייה, עולה, בין היתר, כדלקמן:

*"זכויות הבנייה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות, אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ- 25%".*

עוד עולה מטבלת זכויות הבנייה כי זכויות הבנייה מתחת לקרקע הינם 510% ושטח חזית פעילה הינה 40% משטח קומת הקרקע (ראה הרחבה לעניין שטח חזית פעילה מעלה בהחלטתי).

עוד צוין בהוראות התכנית כי במסלול הריסה ובנייה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:
- 20% יח"ד גדולות , ששטחן לפחות 110 מ"ר.
- 40% יח"ד, ששטחן בין 90-75 מ"ר.
- 20% יח"ד קטנות, ששטחן עד 75 מ"ר.
- שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מהאמור לעיל להלן ניתוח זכויות הבנייה לנכס הנדון:

| תחשיב מס' יחידות הדיור (בהתאם לתמהיל הנדרש) | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ שטח עיקרי במ"ר | | | 9,286.8 |
| חזית פעילה | | | 465.60 |
| שטח עיקרי שנותר במ"ר | | | 8,821.2 |
| תמהיל הדירות | שטח דירתי ליח"ד ממוצעת (עיקרי + ממ"ד), במ"ר | שטח עיקרי ליח"ד (שטח דירתי בניכוי ממ"ד בשטח 12 מ"ר), במ"ר | מס' יח"ד |
| 20% | 110 | 98 | 18.00 |
| 40% | 82.5 | 70.5 | 50.05 |
| 40% | 50 | 38 | 92.85 |
| סה"כ יחידות דיור | | | 160.91 |
| **סה"כ יחידות דיור (במעוגל)** | | | **161** |

| ניתוח זכויות הבניה לנכס נשוא חוות הדעת מכוח תכנית ח/619 - מסלול הריסה ובנייה | | |
|---|---|---|
| שטח המגרש נטו, במ"ר | | 1,806 |
| **מהות** | **אחוזי בנייה** | **שטח במ"ר** |
| סה"כ זכויות בניה מתחת לקרקע | 510% | 9,211 |
| סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע (עיקרי + שירות) | 720% | 13,003 |
| סה"כ שטחי שירות | 25% | 3,251 |
| **סה"כ שטחים עיקריים עילים** | | **9,287** |
| **שטח חזית פעילה (40% משטח קומת הקרקע)** | | **465.6** |
| **סה"כ שטחי שירות המהווים ממ"דים (בהתאם ל- 161 יח"ד, 12 מ"ר לממ"ד)** | | **1,932** |
| **סה"כ שטח סחיר למגורים (עיקרי + ממ"ד)** | | **10,753** |

מעיון בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן - 1990 - פרק ג' - תכנון של מרחב מוגן דירתי, עולה בין היתר, כדלקמן:

*"... שטח מרחב דירתי שלא יפחת מ- 9 מ"ר נטו, לא כולל קירות; נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ- 22.5 מ"ק; ואולם רשות מוסמכת רשאית לאשר מרחב מוגן דירתי בשטח או בנפח קטנים יותר, אם ראתה שהתנאים ההנדסיים במקום אינם מאפשרים בניית מרחב מוגן דירתי בשטח ובנפח כאמור, ובלבד שלא תאשר מרחב מוגן דירתי בשטח הקטן מ- 5 מ"ר נטו, לא כולל קירות, ובנפח הקטן מ- 12.5 מ"ר.."*

**מס' הקומות שהותר הינו 12 קומות, אחוזי הבנייה הכוללים מעל הקרקע הינם עד 720%, מתוכם 25% מהווים שטחי שירות ו- 40% מהשטח העיקרי בקומת הקרקע הינו בעבור חזית פעילה.**

לצורך חישוב השטח הסחיר למגורים ברצוני לתת את הדעת בעניין הפטור לממ"ד בשלב המכר בפרויקט שמימושו **מותנה** במתן היתר בנייה.
לעניין זה אפנה לערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, מיום 05/06/2024:

*"על פי דין, לא יחול היטל השבחה בגין **"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן"**.*


VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*<u>סעיף 19(ב)(9)</u> לתוספת השלישית לחוק קובע את הפטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. מבחינה לשונית, המונח "בנייתי" סובל לטעמנו גם את האפשרות כי הפטור בשל בניית מרחב מוגן יינתן גם אם נחתם הסכם מותנה טרם קבלת ההיתר ואין הכרח כי הפטור יתאיין בשל כך.*

*מבחינת תכלית החקיקה, מטרת הפטור לעודד בניית מרחבים מוגנים בדירות. הפרשנות אותה מציעה הוועדה המקומית עלולה לסכל את תכלית החקיקה ליתן פטור לשם עידוד בנייתם של ממ"דים; אינטרס ציבורי ראשון במעלה.*

*ודוק: לא מדובר בעניינו על מכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד, אלא במכירת דירות פרטניות הכוללות שטח ממ"ד מוגדר. מתן היתר הבנייה יוצק חיות להסכם המותנה, באשר ללא היתר הבנייה, אין דירה ומאליו גם ממ"ד אָין. מדובר אפוא בהשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן, בגינה מצא המחוקק לקבוע פטור.*

*אנו סבורים כי ניתן לראות בעסקאות המכר המותנות בהוצאת היתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו לעת מתן ההיתר, וזאת בהינתן כי מדובר בדירות המהוות חלק ממכלול (85 דירות מתוך 230 במבנה בפרויקט) ולאור הרציונל הגלום במתן פטור בעת מימוש בדרך של היתר, שהינו להבטיח את בניית הממ"ד (להבדיל ממכר שבו בניית הממ"ד היא "על הנייר" ואין ערובה כי הממ"ד אכן ייבנה).*

*מבחינה תכליתית, המחוקק מצא לעודד בניית ממ"דים, ולא ערך דיפרנציאציה בין אלה הנכללים בדירות שנמכרו "על הנייר" קודם למתן היתר הבנייה לבין אלה הנכללים בדירות שלא נמכרו לפני מתן היתר בנייה.*

*אנו סבורים כי אין מקום להגדיר את המימוש לגבי אותם 85 ממ"דים באופן שונה מכל יתר הממ"דים בפרויקט (סה"כ 230), שעה שבנסיבות העניין, רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבנייה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים (כל ה- 230).*

*גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית, אנו סבורים שיש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן במקרה דנן. כפי שכבר נקבע בהלכה הפסוקה, ככל שישנן מספר תכליות לחוק, יש לבחור את התכלית הראויה מבין התכליות השונות (ראו: **עניין נאסר עמאש**). עמדה זו עולה בקנה אחד לטעמנו עם האינטרס הציבורי הגלום בעידוד הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בדרך של מתן תמריץ כלכלי לבנייתם".*

מהאמור, סבור אני כי אין לחייב בגין שטח לצורך בניית ממ"דים המסתכמים ב- 1,932 מ"ר, זאת מכיוון שההשבחה בחלקה במכר ובחלקה מחושבת בדרך של היתר.

**לאור האמור דלעיל, אני סבור, כי <u>במקרה דנן</u>, סך השטח הסחיר למגורים (עיקרי ללא ממ"ד) אותו יש להביא בחשבון הינו כ- 8,821.2 מ"ר.**

לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה עיינתי בקווים המנחים בפרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", מהם עולה כי רווח יזמי לבנייה יזמית למגורים - צמודת קרקע או בנייה רוויה הינו 15%-18%.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין הרווח היזמי:

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | רווח יזמי |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | הגר"א 34, חולון | 7162/221 | 18% |
| 2 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16, חולון | 6021/422 | 18% |
| 3 | עומר סרחאן | קראוזה 28, חולון | 7168/145 | 20% |
| 4 | ארז כהן | ארלוזרוב 8, חולון | 7170/40 | 20% |
| 5 | ארז כהן | שער ציון 21, חולון | 7344/85 | 17% |
| 6 | אורית גלן | י"א באדר 30, חולון | 6049/8 | 18% |

בהתאם למאפייני הנכס וסביבתו הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%.

בעניין עלויות הבנייה, עיינתי בירחון דקל פברואר 23 ממנו עולה כי עלויות הבנייה למ"ר הינם בגבולות 9,085 ₪ למ"ר (המגלמות 5,200 ₪/מ"ר בנייה עילית + מרפסות לא מקורות 1,530 ₪/מ"ר, בתוספת העמסה של 35% בגין שטחי שירות).

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין עלויות הבנייה למגורים לשווי המצב החדש בעבור מועד תכנית ח/619:

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | עלות בש"ח למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | הגר"א 34, חולון | 7162/221 | 8,600 ₪ |
| 2 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16, חולון | 6021/422 | 10,000 ₪ |
| 3 | עומר סרחאן | קראוזה 28, חולון | 7168/145 | 9,500 ₪ |
| 4 | ארז כהן | ארלוזרוב 8, חולון | 7170/40 | 9,500 ₪ |
| 5 | ארז כהן | שער ציון 21, חולון | 7344/85 | 9,500 ₪ |
| 6 | אורית גלן | י"א באדר 30, חולון | 6049/8 | 10,000 ₪ |

בהתאם לכך, לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה הובאו בחשבון עלויות בנייה בסך 9,000 ₪ למ"ר (ללא מע"מ).

קיומה של קומת קרקע למסחר אכן משפיעה על שווי קומות המגורים.

בעניין זה אפנה למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר - פברואר 2020: בהנחה כי שווי מ"ר למגורים עם עירוב שימושים הוא 100%, שווי מ"ר למגורים ללא עירוב שימושים במבנים שכנים (בהנחה כי יתר המאפיינים זהים) הינו בממוצע 96%, שכיח 90%.

אפנה גם למחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל - אוגוסט 2013: שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד הינו בממוצע בין 11%-21%, חציון 10%-20%.

**לאור העובדה שנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בקביעת אומדן השווי לא מגלמים מגורים מעל מסחר, בעוד במתחם הנדון מתוכננים שטחי מסחר, הרי שנכון יהיה להביא בחשבון הפחתה של 10% למגורים בגין קיומה של קומת קרקע מסחרית.**

**מהאמור לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה בהתאם למאפייני הנכס הינו בסך של 7,500 ₪.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. **<u>זכויות בנייה למסחר וערכי שווי</u>:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון חזית פעילה של 40% משטח הקומה, קרי כ- 400 מ"ר.
ערכי השווי למסחר בשומתו התבססו על הנתונים המצויים בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 7174/163.
בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים שווי החזית הפעילה הצרה, התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר של **7,500** ₪.

שמאי המבקשים לא הביא בחשבון זכויות בנייה לשימושי מסחר.

**<u>החלטה</u>:**

תחילה אציין כי אני מסכים עם שמאי המשיבה כי מסלול "הריסה ובנייה" הוא המסלול הכדאי ביותר מבחינה כלכלית לנכס מושא החלטתי זו, על כן ניתוח הזכויות יעשה בהתאם להוראות תכנית ח/619 בדבר מסלול "הריסה ובנייה".

מהוראות תכנית ח/619 עולה כי הנכס שבעניינו מצוי באזור "רחובות ראשיים עם חזית פעילה".
בטבלת זכויות והוראות בנייה בתכנית כאמור עולה כי זכויות הבנייה לייעוד בו מצוי הנכס הנדון יהיו בסך 645% מעל הקרקע.
עם זאת, בהוראות התכנית למסלול "הריסה ובנייה" סעיף 8 מצוין כי במגרשים ששטחם מעל 1,200 מ"ר מספר הקומות יהיה 12 וזכויות הבנייה יהיו עד **720%**.
זכויות הבנייה כאמור יינתנו רק בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי.
שטח החלקה בה מצוי הנכס מושא השומה הינו 1,806 מ"ר, משכך שטח הנכס עונה על הנדרש בתנאי התכנית לסך זכויות בנייה של 720%.
היטל השבחה מחושב בהתאם לשימוש הטוב והיעיל.
מבדיקתי את הוראות התכנית מיקסום הרווח יהיה ע"י בניית 12 קומות, 720% אחוזי בנייה תוך הקצאת שטח לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.
ראוי יהיה לציין כי בהתאם לסעיף ב' "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" סעיף קטן 9 - לא מדובר במבני ציבור אלא בשטחים לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן.
אולם אני מסכים עם שמאי המשיבה כי השימוש כאמור אינו שווה ערך לשטחי מסחר ויש ליתן מקדם הפחתה בגין מגבלת השימושים למסחר.

בהתאם להוראות התכנית שטח תכסית קומת הקרקע במגבלת קווי הבניין הינו 1,164 מ"ר (ראה פירוט מטה בהחלטתי).
משכך, ובהתאם להוראות התכנית, שטח החזית הפעילה יהיה 40% משטח קומת קרקע, קרי **465.6 מ"ר**.


VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לצורך ניתוח ערכי השווי למסחר בחנתי, בין היתר, החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

| מס"ד | שמאי | כתובת | גוש/חלקה | מועד קובע | שווי למ"ר בנוי למסחר | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | רמה מאור | 7172/84 | ויצמן 32, חולון | 14.1.2023 | 10,000 ₪ | |
| 2 | מישל אשור | 6021/996 | חנקין 79 פינת רחוב עוזיאל 4, חולון | 14.1.2023 | 10,000 ₪ | בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים |
| 3 | רמה מאור | 7127/65 | אילת 94, חולון | 14.1.2023 | 8,000 ₪ | שווי המגלם שטחים למבני ציבור |
| 4 | דוד דדון | 7174/163 | ההסתדרות 62, חולון | 12.1.2020 | 9,500 ₪ | |
| 5 | בועז ברזילי | 6021/712 | חנקין 119 | 14.1.2023 | 8,000 ₪ | מקדם 0.8 לשימוש מסחרי בעל אופי ציבורי |

להלן סקירת עסקאות השוואה למסחר בסביבת הנכס מתוך אתר רשות המיסים "מידע נדל"ן"[15]:

| מס"ד | יום מכירה | גו"ח | כתובת | שנת בניה | שטח רשום במ"ר | שווי מכירה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20.12.2022 | 7166/222 | שד קוגל 25 | 1970 | 31 | 700,000 ₪ |
| 2 | 27.11.2022 | 7166/201 | ויצמן 8 | 1960 | 33 | 940,171 ₪ |
| 3 | 25.8.2022 | 7173/171 | חנקין 76 | 1960 | 33 | 1,100,000 ₪ |
| 4 | 14.6.2022 | 7181/28 | לנדאו חיים 16 | 1970 | 24 | 550,000 ₪ |
| 5 | 12.5.2022 | 7162/143 | הגרא 3 | 1970 | 22 | 500,000 ₪ |
| 6 | 21.2.2022 | 7162/105 | המעפילים 5 | 1970 | 56 | 1,200,000 ₪ |
| 7 | 11.10.2021 | 7162/142 | אילת 18 | 1960 | 41 | 980,000 ₪ |
| 8 | 14.5.2021 | 7173/109 | שנקר 63 | 1960 | 42 | 800,000 ₪ |
| 9 | 28.6.2021 | 7169/166 | פיאברג 1 | 1960 | 23 | 480,000 ₪ |
| 10 | 10.3.2021 | 7168/2 | שנקר 27 | 1960 | 24 | 480,000 ₪ |
| 11 | 3.2.2020 | 7162/199 | דב הוז 63 | 1960 | 33 | 640,000 ₪ |

**לאור הניתוח כאמור, סביבת הנכס הנדון בהשוואה לנתוני ההשוואה, החלטות שמאים מכריעים ועסקאות ההשוואה, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 7,000 ₪.**

[15] הובא בחשבון מקדם התאמה למועד הקובע זאת בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן ולשינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ומשרדים.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**ה. <u>מקדם אקווי' קומת הגג וקומת הקרקע למגורים</u>:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי ליח"ד בקומת הגג וקומת הגן של 10,500 ₪ למ"ר מבונה, זאת לעומת שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪ לדירות טיפוסיות.

הבדלי השווי מגלמים מקדם של כ- 1.4 לדירות הגן ודירות הגג.

שמאי המבקשים לעומת זאת הביא בחשבון מקדם אקווי' של 1.2 לדירות הגן והגג.

**<u>החלטה</u>**

תחילה, מצאתי לנכון להפנות להחלטתו של השמאי המכריע מר בועז ברזילאי בגו"ח 6021/712, כדלקמן:

*"באשר לדירות גן, דירות אלה נושאות יתרונות לצד חסרונות. בין החסרונות אובדן פרטיות לחצר לעומת חצר במבנה בבנייה נמוכה (דירות בקומות העליונות הצופות אל גינת דירת הגן) ולעתים נפילת חפצים לשטח הגינה, סמיכות לשטח ציבורי המשמש את כלל הדיירים כמו חניות, חדר אשפה, חדר אופניים, מעברים. לצד אלה עומדים יתרונות במגורים בקומת הקרקע על פני מגורים בקומות עליונות. מגורים בקומת קרקע מאפשרים ניצול מיטבי של שטח חצר למטרות פנאי וגינון. יתרון נוסף לאנשים עם מוגבלויות, קהילות דתיות ובעלי מקצוע חופשי המשלבים ביחידות גם יחידות עבודה. את המשקל שיש להעניק ליתרונות והחסרונות יש לבחון ביחד עם תכנון המבנה לאחר הגשת תוכנית ההגשה, תוך בחינת המגבלות, היתרונות, צורת החצר, אפשרויות ניצולה וכד'.*

*באשר לדירות הגג, גם כאן יתרונות וחסרונות. היתרון הוא פרטיות בחדרי הגג, מרפסת צמודה, כווני אויר ונוף. לצד אלו קיים חסרון שהמרכזי בהם הוא קומה נוספת, בדרך כלל ללא מעלית וככל שקיימים מתקנים משותפים בשטח המרפסת הצמודה, עלולים לחול מטרדים גם מאלו. יש המחשבים את מקדם דירות הגן והגג תחת מקדם לדירות אלה לעומת דירות טיפוסיות למבנה. יש המכמתים את התועלת השונה לשטח הבנוי ולשטח הצמוד (מרפסת או חצר). הגישה השנייה (המחשבת בנפרד את התועלת משטח החצר או הגג) בעלת רגישות גדולה יותר לשינויים בשטח אותם שטחים ולאופיים ביחס לתכנון המבנה. גם כאן, את המשקל שיש להעניק ליתרונות והחסרונות יש לבחון ביחד עם תכנון המבנה לאחר הגשת תוכנית ההגשה, תוך בחינת המגבלות, היתרונות, צורת הגג, אפשרויות ניצולו וכד'. כל עוד לא עומד תכנון הניתן לבחינה, אין יתרון מובנה לגישה זו, וההעדפה ביחס לגישת השומה תהיה לגופו של עניין גם ובעיקר ביחס לנתונים הקיימים המשוקללים בהערכה".*

<u>להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם אקווי' לקומת הקרקע</u>:

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | מקדם |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | חנקין 119, חולון | 6021/712 | 1.273 |
| 2 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16, חולון | 6021/422 | 1.25 |
| 3 | אורית גלן | בן יהודה 3, חולון | 7168/109 | 1.25 |
| 4 | אורית גלן | י"א באדר 30, חולון | 6049/8 | 1.2 |
| 5 | יעקב פז | יוסף ברץ 30, חולון | 6049/328 | 1.25 |



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם אקווי' לקומת הגג:

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | מקדם |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | חנקין 119, חולון | 6021/712 | 1.273 |
| 2 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16, חולון | 6021/422 | 1.25 |
| 3 | אורית גלן | בן יהודה 3, חולון | 7168/109 | 1.25 |
| 4 | אורית גלן | י"א באדר 30, חולון | 6049/8 | 1.3 |
| 5 | יעקב פז | יוסף ברץ 30, חולון | 6049/328 | 1.25 |

מעיון במחקר דלפי (לשכה 2017) - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" עולה כי התוספת הממוצעת בשווי באחוזים עבור מ"ר עיקרי בדירת פנטהאוז בקומה האחרונה אל מול מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בקומה אמצעית בבניין, בממוצע 21%, שכיח 20%.

**לאור האמור לעיל, לאחר שקלול הנתונים ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ, סבור אני כי <u>במקרה דנן</u> במסלול הריסה ובנייה מחדש יש ליתן מקדם אקווי' של 1.2 הן לקומת הקרקע והן לקומת הגג.**

## ו. <u>עלויות הריסה</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה בסך של 300 ₪/מ"ר עבור 1,500 מ"ר.

### <u>החלטה</u>

ביום 08/07/2018 נתקיים דיון בלשכת השמאי הממשלתי[16] בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בו נקבעו עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).
במסגרת הדיון נדונו, בין היתר, הסוגיות בדבר עלויות הריסה ואגרות והיטלים ונקבע:

*"עלות הריסה: מאחר ובמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת ככל ותינתן דחיה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחיה".*

*"**אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע**, בהתאם לחוקי העזר העירוניים". (ההדגשה אינה במקור).*

מעיון בסעיף 39 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, עולה בין היתר כדלקמן:

*"לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואין מותרות בניכוי לפי הפקודה:*
*(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולעניין זה יראו כהוצאה גם שוויה המוערך של עבודה, שהוכח למנהל שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבחת המקרקעין, אם התמורה בעד אותה עבודה - אילו הייתה **משתלמת - לא הייתה ניתנת לניכוי לפי סעיף 32(4) לפקודת מס הכנסה**;*
*(2) במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית, הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת;*

[16] ראה מסמך "סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי".



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*(2א) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר ; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודה ;*

*(3) עלה שווים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שווים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי פסקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור ;*

***(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תשט"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7(א);***

*(5) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם ;*

*(6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע המנהל שבקשר עם נסיבות העסקה המיוחדות שהוסברו לו שולמו דמי תיווך גבוהים יותר ;*

*(7) שכר טרחת עורך דין ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה ;*

*(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה ;*

*(7ב) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי העניין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין ;*

*(8) מס רכוש עירוני - לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית....." (הדגשה לא במקור).*

להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס הנדון בדבר עלויות הריסה :

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | עלות בש"ח למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | חנקין 119, חולון | 6021/712 | 300 |
| 2 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16 , חולון | 6021/422 | 300 |
| 3 | אורית גלן | בן יהודה 3, חולון | 7168/109 | 300 |
| 4 | אורית גלן | י"א באדר 30, חולון | 6049/8 | 300 |
| 5 | יעקב פז | יוסף ברץ 30, חולון | 6049/328 | 300 |

**בהתייחס לאמור לעיל ולאור מאפייני הנכס הנדון, הנני מסכים עם טענת שמאי המבקשים כי עלויות הריסה בסך 300 ₪ למ"ר הינם ראויים במקרה דנן.**

**כמו כן אני סבור כי במקרה דנן, לאור אי הוודאות והחיוב הדו שלבי, יהיה נכון לבחון זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים ולהתייחס אליהן, זאת בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**א. <u>מקדם דחיה</u>:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה למימוש התכנית של 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה בשיעור של 0.558 (10 שנים, שיעור היוון 6%).

**<u>החלטה</u>**

מעיון בשומות מכריעות בדבר הדחיה שיש ליתן למימוש התכנית עולה כדלקמן:

| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | מקדם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | בועז ברזילי | חנקין 119, חולון | 6021/712 | 0.747 | שיעור היוון 6% ל-5 שנים, בנוסף ניתן מקדם גם למושעא של 0.9 בשקלול נגיע למקדם 0.6723. |
| 2 | בועז ברזילי | גר"א 34, חולון | 7162/221 | 0.747 | שיעור היוון 6% ל-5 שנים, בנוסף ניתן מקדם גם למושעא של 0.9 בשקלול נגיע למקדם 0.6723. |
| 3 | עומר סרחאן | קראוזה 28, חולון | 7168/145 | 0.67 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-7 שנים. |
| 4 | שלומי יפה | שמואל הנגיד 20, חולון | 7171/135 | 0.665 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-7 שנים. |
| 5 | ארז כהן | חנקין 32, חולון | 7168/162 | 0.665 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-7 שנים. |
| 6 | ארז כהן | ארלוזורוב 8, חולון | 7170/40 | 0.665 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-7 שנים. |
| 7 | ארז כהן | שער ציון 21, חולון | 7344/85 | 0.417 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-15 שנים. |
| 8 | יעל הרון | מקס וגיסי כהן 15, חולון | 7126/107 | 0.51 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 7% ל-10 שנים. |
| 9 | יעל הרון | מקס וגיסי כהן 15, חולון | 7126/108 | 0.6 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6.6% ל-8 שנים. |
| 10 | אורית גלן | יבנה 15, חולון | 7173/245 | 0.747 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-5 שנים. |
| 11 | אורית גלן | פבריגט אנריקו 16, חולון | 6021/421 | 0.747 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-5 שנים. |
| 12 | אורית גלן | בן יהודה 3, חולון | 7168/109 | 0.704 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-6 שנים. |
| 13 | דוד בריל | יהודה הלוי 6, חולון | 7171/70 | 0.558 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-10 שנים. |
| 14 | שלומי יפה | מולכו שלמה 19, חולון | 7164/159 | 0.665 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-7 שנים. |
| 15 | דוד בריל | ברזבל 14, חולון | 7070/202 | 0.704 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-6 שנים. |
| 16 | בועז קוט | אלחריזי 44, חולון | 7070/157 | 0.704 | דחיה ומושעא בשיעור היוון 6% ל-6 שנים. |

לאור האמור לעיל, תוך עיון בהחלטות שמאים מכריעים, בהחלטותיי הקודמות ובחינת נתוני התכנון והמאפיינים השונים של החלקה אני מסכים כי יש ליתן מקדם דחיה עד למימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה. הדחיה כאמור תכלול את משך הזמן הנדרש להסדרת רכיב המושעא (הכולל את התארגנות הדיירים הכרוך בהסכמת בעלי דירות ובפרט בעלי דירות הגג, שיתוף הפעולה לצורך הסדרת הזכויות וכו').

לעניין זה, מצאתי לנכון להפנות לעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> *"השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"**מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים**....על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "**אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובנייה מחדש**"* (ההדגשה אינה במקור).



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר כדלקמן:

*"**במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:*
*בשלב הראשון, **יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית**. בשלב השני, יחושב **שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות**. יובהר, **כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים**.*
*בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.*
*בשלב הרביעי, **תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה**. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים" (הדגשות לא בוצעו במקור).*

לפי המתודה אשר הוצעה במסגרת פסד הדין יערך אומדן שווי הזכויות במצב החדש, אשר יחושב ליום אישור התכנית כזמין (כך שאין מקום בדרך חישוב זו לכלול בשווי חדש זה שווי שימוש בתקופת הביניים) ולפיכך מקדם הדחיה יוכפל בהשבחה מכוח התכנית (ההפרש בין שווי במצב החדש לשווי במצב הקודם) ולא בשווי המצב החדש כולו.

כב' השופט מציין בסעיף 83 להחלטתו כדלקמן:

*"..את מקדם הדחיה הנובע מתקופת הדחיה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבנייה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות במצב החדש. במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחיה על זכויות קיימות אלו..ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחיה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים".*

הצדדים לעתירה הנ"ל לא היו חלוקים על שווי הדירה במצב הקודם והמחלוקת התמקדה בשיטות המרכזיות לאמוד את שווי המצב החדש.
לעמדתי, הכפלה של מקדם הדחיה בהשבחה (שווי המצב החדש בניכוי שווי המצב הקודם כאמור), כמוה מבחינת התוצאה המתמטית, כהכפלת שני המצבים (הקודם והחדש - כל אחד בנפרד) במקדם הדחיה[17].
משכך יוצא שגם אם לא במתכוון, "נוגעים" בפועל גם בשווי המצב הקודם.

[17] לדוגמא: מצב חדש שווה 120 ₪ פחות מצב קודם ששווה 100 ₪ = השבחה 20 ₪.
הפעלת מקדם דחיה (0.84 לשם הדוגמא) על השבחה בלבד יביא להשבחה של 16.8.
הדבר דומה להפעלת מקדם הדחיה (0.84) על שווי המצב הקודם (100*0.84 = 84) והמצב החדש (120 * 0.84) = 100.8.
**לפיכך בהפעלת המקדם על ההשבחה, קיימת השפעה הן על שווי המצב החדש והן על שווי המצב הקודם.**


IVSC
**תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד:** 054-330-0559
**טלפון משרד:** 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

"נגיעה" זו מביאה לתחשיב **בחסר** של שווי המצב הקודם, ולא רק:
חישוב המצב החדש על פי האמור, באופן לפיו יעשה שימוש במקדם דחיה רק על הזכויות הנוספות (תוך אי נגיעה ברכיבים הקיימים במצב החדש אשר לקוחים מהמצב הקודם) תביא למצב חדש גבוה יותר (תחשיב **ביתר**) מאשר מצב בו מפעילים את מקדם הדחיה על המצב החדש כולו.
יוצא שההשבחה גדלה הן בשל הקטנת המצב הקודם והן בשל הגדלת המצב החדש.

לפיכך מצאתי לנכון להתייחס **לפס"ד בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (פס"ד בערכאה זהה שפורסם בנבו ביום 18.01.2023), (להלן: "טבנציק"):

*"..בתוך חישוב השווי במצב החדש, עשוי להתעורר צורך להפעיל מקדם דחיה כלשהו, מן הטעם כי מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתוכנית המשביחה עלול להימשך זמן רב. אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את **סכום ההשבחה עצמו** ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס)".*

מעיון בהוראות תכנית ח/619 עולה כדלקמן:

*"תוקף התכנית ל- 7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם. תכנית זו תתממש בהדרגה".*

מתוך חוות הדעת ממהנדס העיר מיום 30/10/2023, עולה בין היתר, כדלקמן:

*"תוקף התכנית - סעיף 7.2 (1) לתכנית העוסק בתוקף התכנית, נועד להסדיר מנגנון כללי המחייב את מוסדות התכנון לאשר את תוקפה אחת לכל שבע שנים, כחלק מהליך תכנוני תקין ואחראי של עבודת המוסד התכנוני. הוועדה המקומית רואה בסעיף לעיל שנועד **לתמרץ את מימושה** של תכנית ח/619 בתקופה תכולתה, כך שהתכנית תיושם, ויוצאו מכוחה היתרי בנייה, כך שהמטרות שהוגדרו בבסיס הכנתה תיושמנה הלכה למעשה" (ההדגשה אינה במקור).*

מקדם ההפחתה למושעא ניתן בשל הצורך להגיע להסדר בין בעלי הזכויות במקרקעין.
כאמור, הליך הפרדת גורם המושעא אורך זמן רב ודורש משאבים רבים. זאת ועוד, הנכס הנדון מצוי בתחום תכנית תת"ל/101/1א' שמטרתה התווית החלק הדרומי של קו המטרו. החלק המזרחי של חלקה 56 בה מצוי הנכס הנדון, נכלל בייעוד "רצועת מתע"ן תת קרקעית" וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

באשר לסוגיה זו פנה שמאי המשיבה לוועדה המקומית לתו"ב ולהלן המענה שקיבל מאדריכלית בכירה אפרת ברמלי:

*"לא מדובר בהפקעה אלא רק בסימון של חלק קטן מהחלקה לרצועת מתע"ן תת קרקעית. מן הסתם הם ידרשו לתיאום ואישור הרשות המוסמכת שהיא נת"ע במקרה זה (ראה סעיף 6.1(5) בח/619 (השימושים המותרים מכח תת"ל 101 ברצועת מתע"ן תת קרקעית) כך שאין פגיעה במגרש משום שח/619 היא תכנית תקפה שחלה על המגרש"*

זמן הדחיה המקסימלי לתכנית ח/619, בהתאם לתוקפה, הינו 7 שנים מיום אישורה.
תקופת הדחיה כאמור כוללת את משך הזמן הנדרש להסדרת רכיב המושעא כמו גם את אלמנט חוסר הוודאות בניצול זכויות הבנייה מכח התכנית. על כן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושעא או לסיכון בגין אי ודאות ניצול הזכויות מעבר לתקופת הדחיה שהובאה בחשבון (על מנת למנוע הפחתה כפולה).

בנכס מושא ההחלטה אמנם לא מדובר בהפקעה ואכן ניתן יהיה לבנות על שטח החלקה, אך הדרישה לתיאום מול נת"ע ואישורה לבנייה בחלקה מגדילה את אורך הזמן הדרוש לקבלת היתר הבנייה ואת אי הודאות.
על כן תתווסף לזמן הדחיה המקסימלי (7 שנים) גם אי ודאות המושפעת מתת"ל/101/א' ומהדרישה לחזית פעילה אשר תגולם **כאן** בדחיה נוספת של 3 שנים.

**לאור האמור, בתחשיב ההשבחה אני מקבל את זמן הדחיה שנקבע על ידי שמאי המבקשים במקרה הייחודי שבעניינו - 10 שנים, זאת בשיעור היוון שנתי של 6%.**

**ז. שימוש ביניים:**


VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה הביא בחשבון את תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 4%, כך שמתקבלת תוספת של 240,408 ₪.

שמאי המבקשים לעומת זאת לא הביא בחשבון שימוש ביניים עד להריסה.

**<u>החלטה</u>**

מעיון בעמ"נ (תל אביב - יפו) 55750-12-21, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק, מיום 18/1/2023, עולה בין היתר הפרטים כדלקמן:

*"המרכיב השני שנכלל בשומה הוא שווי המיוחס **לשימוש הביניים בדירה הקיימת** עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד (כאמור, פרטי המיזם לא הצריכו הריסת הבניין הקיים בו התגוררה המשיבה"..*

*"...בהמשך הדברים מונה השמאי אריה אריאל כשמאי מכריע. בשומה המכרעת מיום 16.7.2019 הוא קבע, ככלל, כי **"שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית בדחיה של 7 שנים במקדם 0.665"** (עמוד 28). זהו רכיב השומה הראשון שהוזכר בסעיף 3 לעיל והוא איננו שנוי במחלוקת במסגרת ערעור מנהלי זה. אולם ממשיך השמאי המכריע וקובע כי:*

***"מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה שהמצב החדש משקף בנוסף לדירת התמורה את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה. הערכת שימוש הביניים הינה לדמי שכירות ראויים לתקופה של 7 שנים מיום אישור התוכנית ועד מסירת הדירה החדשה. דמי השימוש יחושבו על בסיס דמי שכירות ראויים בסביבה.... מתקבל כי דמי השכירות הראויים לדירה הנדונה הינם 4,800 ש"ח לחודש ... ובשנה 57,600 ₪. היוון דמי השכירות לפי שיעור היוון של 6% ל- 7 שנים: 321,500 ₪"..***

*"בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים". כך נימקה ועדת הערר את החלטתה בסוגיה זו:*

***...אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס.....הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה".***

*"לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות" (הדגשה לא במקור).*

עוד אציין כי בעניין טבנצ'יק, ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה **שלא** עלתה בערר - עניינם של דיירים **שכן מתפנים** בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים.

בהחלטת כב' השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6204/61, הפודים 30, רמת גן, נדונה הסוגייה ונקבע:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*"... ככל, כאשר מפעילים מקדם דחיה על ההשבחה כזמינה, מתקזזת תרומת ההכנסה משימוש ביניים כנגד ההפחתה לזמינות וזאת כאשר מדובר בשיעור היוון דומה כך שאין צורך להוסיף את תרומת שימוש הביניים לשווי הנכס במצב החדש. יחד עם זאת, בעניינו מדובר על שימוש ביניים כדירות מגורים אשר שיעור התשואה בגינן שונה מהותית משיעור ההיוון לביצוע הדחיה לשווי הקרקע ולפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר הוסיף לשווי הקרקע הדחויה במצב החדש את ערכם הנוכחי של דמי השכירות/דמי השימוש המתקבלים כשימוש ביניים בתקופת הדחיה. בעניינו מדובר בדמי שכירות לדירות העומדות בפני הליך פינוי בינוי ולכך צפויה להיות השפעה על כמות השוכרים הפוטנציאלים ועל גובה דמי השכירות..."*

**היות וקיימת דחיה עד למימוש הזכויות (ראה פירוט מעלה בהחלטתי), אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכ"ד בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה והריסת המבנה הקיים המהווה שימוש ביניים, זאת בהתאם לדמי השכירות הראויים בשוק כמפורט מטה.**

להלן סקירת נתוני היצע לדמי שכירות למגורים, בסביבת הנכס:

| ניתוח עסקאות - דמי שכירות מבוקשים "יד 2" | | | |
|---|---|---|---|
| כתובת | דמ"ש חודשיים | שטח בנוי במ"ר | דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי |
| אילת 26, חולון | ₪ 4,000 | 74 | ₪ 54 |
| אילת 10, חולון | ₪ 5,000 | 90 | ₪ 56 |
| אילת 92, חולון | ₪ 3,750 | 65 | ₪ 58 |
| אילת 38, חולון | ₪ 4,300 | 80 | ₪ 54 |
| יוטבתה 11, חולון | ₪ 4,000 | 70 | ₪ 57 |
| שבטי ישראל 3, חולון | ₪ 4,200 | 72 | ₪ 58 |
| אילת 90, חולון | ₪ 4,800 | 85 | ₪ 56 |

בנוסף נבחנו החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון והחלטות קודמות של הח"מ לעניין תכנית ח/619.
בנוסף נבחנו החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון והחלטות קודמות של הח"מ לעניין תכנית ח/619.

בהתאם לאמור ומאפייניו הייחודים של הנכס מושא השומה, בין היתר גודלו ומצבו הפיזי בהתאם ליום הביקור בנכס, **הנני סבור כי דמי השכירות הראויים עבור הנכס הנדון הינם בגבולות 53 ₪ למ"ר.**
בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון והחלטות קודמות שלי בעבור תכנית ח/619 יילקח בחשבון **שיעור היוון של 3.5%.**

**ב. <u>אחוז החיוב במכר</u>:**



IVSC
**תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד:** 054-330-0559
**טלפון משרד:** 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

לטענת שמאי המשיבה מאחר וזכויות הבנייה ע"פ התכנית הינן "זכויות מעין מוקנות", ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שנקבע בהלכת "אליק רון"[18].
בהתאם לכך חושבה ההשבחה על ידי שמאי המשיבה בגין המימוש הנוכחי (מכר) לשיעור של כ- **20%** מההשבחה.

לטענת שמאי המבקשים, נקבע כי עליית השווי שנוצרה בשלב הראשוני הנובע מאישור התכנית הינה בשיעור של 15%, כאשר יתרת ההשבחה בשיעור של 85% תיגבה בשלב הוצאת היתר הבנייה.

**<u>החלטה</u>**

תכנית ח/619 מהווה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על שינוייה, זאת בהתאם לתנאיה הייחודיים של העיר חולון, בכדי להטיב איתה, זאת בניגוד לתמ"א 38 שהינה תכנית מתאר ארצית ולא מהווה תכנית נקודתית.
זכויות הבנייה מכוח תכנית ח/619 אינן באות בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38 אלא <u>מחליפות</u> אותן.
**למעשה נראה כי תכנית ח/619 נכנסת בנעליה של תמ"א 38**. כאשר עסקינן במצב בו מימושן של זכויות תלוי בקיומו של הליך תכנוני נוסף, ובמקרה דנן - אישור הוועדה המקומית, אזי תוגדרנה זכויות אלו כזכויות "מותנות".

מעיון בהערות לטבלת הזכויות בהוראות תכנית ח/619 עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"**מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו**, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבנייה/ בבנייה החדשה המוצעת"..*
> *"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר **לתוספת זכויות בנייה עפ"י תכנית זו** (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיא של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה"* (ההדגשה אינה במקור).

מעיון בתנאים בהליך הרישוי מהוראות תכנית ח/619 עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"ייידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, ייעשה במקרים הבאים בלבד...."*.

[18] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נגד אליק רון.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זאת ועוד, מעיון ב"חוות הדעת מהנדס העיר מיום 30/10/2023 - הבהרה לעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן **זכויות מעין מוקנות"** עולה, בין היתר, כדלקמן:

*"יחס הופכי לתמ"א 38 - למעשה, להבדיל מתמ"א 38 בה על פי רוב היה צורך לבצע פרסום המאפשר להגיש התנגדות לבקשה, בתכנית ח/619 חל הכלל ההפוך כך שהוועדה המקומית הגדירה את המקרים הבודדים בהם נדרש לבצע פרסום לציבור. מהלך זה מעיד על תיחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית ועל היותה של תכנית ח/619 תכנית המספקת "מסלול ירוק" לרוב הבקשות להיתרים המוגשים מכוחה"..*
*"חשוב לזכור כי על פי הנחיית משרד המשפטים: "תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבנייה מכוחה **מותנים** בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) - אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין "אליק רון" (לעניין זכויות מעין מוקנות). מכאן, **שבתכנית הכוללת זכויות מעין מוקנות, יש לוועדה המקומית כך או כך הסמכות להפעיל בסוגיות מסוימות שיקול דעת**" (ההדגשה אינה במקור).*

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

*"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, **כי לא** סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה **מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין**, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה"* (הדגשה לא במקור).

מעיון בהוראות תכנית ח/619 עולה כי התכנית מקנה זכויות בנייה אשר לא היו קיימות במסגרת המצב התכנוני הקודם. אולם, זכויות אלו נתונות לשיקול הוועדה המקומית.

פרופ' אהרון נמדר בספרו "היטל השבחה" (חושן למשפט, תשע"ב - 2011) עמ' 204, שופך אור על עניינו:

*"...אישורה של תכנית מפורטת עשויה להתחייב בהיטל, למרות שתכנית מיתאר המקומית שקדמה לה חויבה בהיטל והתכנית המפורטת אינה מוסיפה זכויות על פני התכנית המקומית. כך למשל, אם תכנית המיתאר המקומית מתנה את מימוש הזכויות באישורה של תכנית מפורטת, גם התכנית המפורטת עשויה להיחשב כתכנית משביחה בכך שהיא גורמת ליישומה וזמינותה הקרובה של התכנית המקומית".*

כאמור, תכנית ח/619 מעניקה לנישום, בין היתר, **זכויות** אשר לא ניתן לממשן במועד אישור התכנית, **אלא מותנות באישור הוועדה המקומית**.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהתאם לפסיקה הענפה ולהחלטות שמאים מכריעים, סבורני כי לזכויות מכוח התכנית כאמור תרומה כלכלית לשווי המקרקעין, נכון למועד הקובע, זאת על אף שזכויות הבנייה אינן זמינות במועד התכנית.
כפי שצוין קודם לכן, התכלית של היטל ההשבחה הינה צדק חלוקתי ותכלית זו בהחלטת תומכת במסקנה, כי ניתן לגבות היטל השבחה גם מתכנית אשר מקנה זכויות בנייה המותנות באישור הוועדה המקומית.
המטרה העומדת בבסיס החובה לשלם היטל השבחה - מתקיימת.
זאת על אף שהזכויות אינן זמינות - יעוד הקרקע ידוע וכך גם היקף זכויות הבנייה המותרות.
ברם, סבורני שנכון למועד הקובע, **אין לחייב על ההשבחה ככזו הנגזרת מזכויות זמינות,** אלא כעל זכויות בעלות ודאות מסוימת, באופן שמקדם הדחיה ישקלל את היחס בין הזכויות הזמינות לבין רמת הוודאות במועד הקובע.

במקרה זה בחרתי לנהוג עפ"י הלכת ביהמ"ש בעניין רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון, העוסק בדינן של זכויות **מותנות** בתכנית מתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה:

> *"אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך **מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבנייה)** והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית... אישור הזכויות המותנות מהווה התעשרות של היזם והתעשרות זו נובעת מאישור תכנית ולא נוצרה יש מאין. בגין התעשרות זו לא שולם היטל השבחה מלא במועד מכירת המקרקעין, **שכן במועד זה לא נוצלה ההשבחה בגין הזכויות המותנות עד תומה**. מנגד, לא ניתן להתעלם מכך שבמועד מכירת המקרקעין קיימת גם התעשרות של המוכר, **שכן הזכויות המותנות מעלות את ערך המקרקעין שברשותו**..."* (ההדגשה אינה במקור).

כפי שנאמר לעיל, תכנית ח/619 מקנה זכויות בנייה אשר מותנות באישור הוועדה המקומית.
אישור הוועדה המקומית שתאושר בעתיד (ככל ותאושר) **היא** שתאפשר את מימושן לכדי בנייה בפועל ולכן תחושב ההשבחה בשתי מדרגות - וזאת בהתאם לפס"ד אליק רון.
שכן בדומה למקרה הנדון, בפסק הדין מדובר על תכנית מתאר מקומית **המתנה הענקה של זכויות באישור נוסף של הוועדה המקומית**.
**לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ בסוגיית ודאות, בשל רמת הוודאות הקיימת במימוש זכויות הבנייה המותנות לאישור הוועדה המקומית בתכנית ח/619, יינתן במימוש הנוכחי (בדרך של מכר) מקדם 0.3[19].**

[19] 1-0.7=0.3.
מקדם 0.7 ייוחס למימוש בדרך של היתר בנייה אשר יעניק וודאות וזמינות לזכויות המותנות.


תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## סיכום החלטות הח"מ:

| נקודת המחלוקת | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקשים | החלטה |
|---|---|---|---|
| אופן חישוב ההשבחה | יש לבחון את ההשבחה בגישה הכלכלית. | יש לבחון את ההשבחה במימוש במכר בגישת ההשוואה והגישה הכלכלית. | יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית. |
| שווי הנכס במצב הקודם | שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,650,000 ₪. | שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,700,000 ₪. | שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,500,000 ₪. |
| זכויות בנייה למסחר וערכי שווי | הובא בחשבון כי ניתן לבנות בחלקה 720% מתוכם 40% עבורחזית פעילה.<br>שווי מ"ר מבונה למסחר 7,500 ₪. | הובא בחשבון אחוזי בנייה לפי 720% ללא בחינת ערכי שווי למסחר. | הובא בחשבון כי ניתן לבנות בחלקה 720% מתוכם 40% עבורחזית פעילה.<br>שווי מ"ר מבונה למסחר 7,000 ₪. |
| שווי הנכס במצב החדש | שווי מ"ר מבונה הינו 7,500 ₪. | גישת ההשוואה- עלייה בשיעור של 5.5% בשווי.<br>הגישה הכלכלית- שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪. | גישת ההשוואה- שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,700,000 ₪.<br>הגישה הכלכלית- שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪. |
| מקדם אקווי' קומת קרקע וקומת הגג | שווי הזכויות ליחידות בקומת הגג והגן הינם כ- 10,500 ₪ למ"ר מבונה (מגלם מקדם של כ- 1.4 לעומת דירות טיפוסיות). | מקדם אקווי' 1.2 לדירות גן וגג. | ניתן מקדם אקווי' של 1.2 הן לקומת הקרקע והן לקומת הגג. |
| אחוז החיוב במכר | עקב אי הודאות הקיימת בנכס הנדון יש לחייב במכר בשיעור של 20%. | עקב אי הודאות הקיימת בנכס הנדון יש לחייב במכר בשיעור של 15%. | יינתן במימוש הנוכחי (בדרך של מכר) מקדם 0.3. |
| מקדם דחיה | הביא בחשבון דחיה לפי 6 שנים, שיעור היוון שנתי של 6%. | הביאה בחשבון דחיה לפי 10 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%. | ניתנה דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%. |
| שימוש ביניים | הובא בחשבון תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת דחיה של 5 שנים ב- 4%. | לא הובאה בחשבון תרומת השטח הבנוי. | הובאו בחשבון דמי שימוש חודשיים לתקופת הביניים של 53 ₪/למ"ר בשיעור היוון שנתי של 3.5%. |



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש במ"ר | **1,806** |
| **מצב קודם** | |
| מהות | שטח במ"ר |
| שטח הנכס במ"ר (עפ"י היתר בניה) | 60.00 |
| **סה"כ שווי המצב הקודם, כולל מע"מ, בש"ח** | **1,500,000** ₪ |
| **מצב חדש** | |
| **הגישה הכלכלית** | |
| מהות | שטח במ"ר |
| שטח סחיר (עיקרי ללא ממ"ד) מבוקש למגורים | **8,821** |
| שטח סחיר (עיקרי ללא ממ"ד) מגורים + מסחר | **9,287** |

| **קומה** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **מקדם קומה** | **שטח אקווי במ"ר** |
|---|---|---|---|---|
| קומת קרקע למגורים | 308.30 | 1.2 | - | 369.96 |
| קומה 1 | 773.90 | 1 | 1 | 773.90 |
| קומה 2 | 773.90 | 1 | 1.01 | 781.64 |
| קומה 3 | 773.90 | 1 | 1.02 | 789.46 |
| קומה 4 | 773.90 | 1 | 1.03 | 797.35 |
| קומה 5 | 773.90 | 1 | 1.05 | 813.38 |
| קומה 6 | 773.90 | 1 | 1.06 | 821.51 |
| קומה 7 | 773.90 | 1 | 1.07 | 829.73 |
| קומה 8 | 773.90 | 1 | 1.08 | 838.02 |
| קומה 9 | 773.90 | 1 | 1.09 | 846.40 |
| קומה 10 | 773.90 | 1 | 1.10 | 854.87 |
| קומת גג | 773.90 | 1.2 | 1.12 | 1036.10 |

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח אקווי' במ"ר למגורים | 9552.31 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' למגורים לא כולל מע"מ | 7,500 ₪ |
| סה"כ שטח במ"ר למסחר | 465.6 |
| שווי מ"ר מבונה למסחר (כולל הפחתה לשטחי ציבור סחירים) | 7,000 ₪ |
| סה"כ שווי המצב החדש טרם הפחתות (לא כולל מע"מ), בש"ח | 74,901,516 ₪ |
| הפחתה בגין עלויות הריסה (בהתאם לשטחים הבנויים בפועל, לפי 300 ש"ח למ"ר) ולאחר קיזוז החיסכון באגרות בנייה | 147,345 ₪ |
| מקדם דחיה ומושעא למימוש הזכויות עד קבלת היתר בניה (N=10 I=6%) | 0.558 |
| סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות (לא כולל מע"מ), בש"ח | 41,742,338 ₪ |
| סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף (1/18), | 2,319,019 ₪ |
| תוספת בגין שימוש ביניים הנכס מושא ההחלטה בתקופת הדחיה, בשיעור היוון 3.5%, בש"ח | 315,169.94 ₪ |
| **סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות ובתוספת שימוש ביניים, בש"ח** | **2,634,189** ₪ |
| **סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח** | **1,134,189** ₪ |
| | |
| **גישת ההשוואה הישירה** | |
| מהות | שטח במ"ר |
| שטח הנכס במ"ר (עפ"י היתר בניה) | 60.00 |
| **סה"כ שווי המצב החדש, כולל מע"מ, בש"ח** | **1,700,000** ₪ |
| **סה"כ אומדן ההשבחה, בש"ח** | **200,000** ₪ |
| | |
| **חלוקת משקל ההשבחה לפי 40% לגישה הכלכלית ו- 60% לגישת ההשוואה הישירה** | **573,675** ₪ |
| **היטל ההשבחה (50%), בש"ח** | 286,838 ₪ |
| **היטל השבחה במימוש הנוכחי (בדרך של מכר - 30%), בש"ח** | **86,051** ₪ |



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**17. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון בגוש 7127, חלקה 56 תת חלקה 1, בגין מימוש מלא בדרך של הסכם מכר, כדלקמן:

| מהות היטל השבחה | המועד הקובע | השבחה | שיעור היטל ההשבחה | היטל השבחה | היטל השבחה (30% במכר) |
|---|---|---|---|---|---|
| תכנית ח/619 | 14/01/2023 | 573,675 ₪ | 50% | 286,838 ₪ | 86,051 ₪ |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה 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 ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

**בכבוד רב,**

**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד**

**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**






IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com