ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

29 נובמבר 2023
מספר מנוי 1541-2023
מספרנו 84

לכבוד
המבקשת:
גב' בתיה גינדי
באמצעות השמאית לימור ינוקא
דוא"ל: limor5676@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
באמצעות השמאי אורי כהן
דוא"ל: uric9@walla.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 2, חלקה 273 בגוש 6019

רח' אבשלום 3, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי במקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר בהתאם להסכם מיום 12.3.2023.

2. מועדים

- המועדים הקובעים

תכנית	מועד קובע
תיקון 7 לתכנית ח/1	03/09/1990
ח/277	18/01/1992
ח/619	14/01/2023

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ובסביבתו ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 6.11.2023.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות שמאי הוועדה המקומית מר גיא גברא, נערך ביום 31.10.2023 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 21.5.2023.
- שובר תשלום היטל השבחה מיום 30.5.2023.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת המבקשת מיום 8.8.2023.
- תגובת המשיבה מיום 17.9.2023.
- פרוטוקול הדיון מיום 31.10.2023 בהליך שבנדון.
- תגובה לפרוטוקול הדיון מאת שמאית המבקשת, מיום 8.11.2023.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי תת חלקה 273/2 בגוש 6019, מיום 28.9.2023.
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 12.3.2023, עילת המימוש הנוכחי.
- מסמכי הבית המשותף.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- פרוטוקול מישיבת מליאה מס' 899 מיום 25.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (המפורסם במרשתת).
- מסמך מיום 1.12.2022 שנערך ע"י גב' כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, בקשר לחבות בהיטל השבחה במכר עקב אישור תמ"א 38.
- מסמכי רישוי לגבי החלקה שבנדון, אשר הועברו מאת שמאית המבקשת.
- החלטות בימ"ש, ועדות ערר ושמאים מכריעים רלבנטיות אשר הועברו מאת הצדדים ו/או המפורסמים במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6019
חלקה:	273
שטח חלקה:	581 מ"ר (רשום)
תת חלקה:	2
שטח תת החלקה:	48 מ"ר (רשום)
מהות הנכס הנישום:	דירה בקומת קרקע במבנה מגורים בן שתי קומות הכולל 4 יחידות דיור, לה משויך 1/4 מהרכוש המשותף
זכויות בנכס:	בעלות
כתובת עירונית:	רח' אבשלום 3, חולון

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת המגורים נווה ארזים הממוקמת בצפון מזרח העיר חולון, הגובלת מדרום לאזור התעשיה א' חולון. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רח' אבשלום – סמטה צרה ללא מוצא המתפצלת דרומה מרח' ירמיהו, רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי, המשתרע בין רח' השופטים - ממזרח לבין רח' פרופ' שור – ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה "סמי" רוויה למגורים במבנים ותיקים בני 4 קומות ללא עמודים, לצד בניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה במבנים בני שתי קומות, חלקם עם גגות רעפים וחלקם עם גגות שטוחים, בצפיפות של 2-4 יח"ד. כן

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצויים בשכונה מספר פרויקטים חדשים בבניה רוויה למגורים, כמה מהם ממוקמים ברח' יאיר הגלעדי המקביל מצפון לרח' אבשלום.

במרכז שכונת נווה ארזים מצוי מתחם ציבורי הכוללת את מוזיאון המדע, ספרייה עירונית, מספר גני ילדים, אולם ספורט ומרכז קהילתי.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות מלאים. החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות וכן בתחום חלק מהמגרשים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 237 בגוש 6019 בשטח רשום של 581 מ"ר, בעלת צורה ריבועית בקירוב, עם חזית צפון - מערבית באורך של כ – 22.5 מ' הפונה לרח' אבשלום, ועומק של כ – 26 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בחלקה ניצב מבנה דו קומתי ותיק אשר כעולה ממסמכי הרישוי שעמדו בפני, הוקם (לכל המאוחר) בסוף שנות ה – 50 של המאה הקודמת. המבנה מכיל 4 יחידות דיור, שתים בכל קומה, צפונית ודרומית (בקירוב) . גג המבנה משופע ומחופה רעפים. חיפוי חוץ – טיח גס.

הכניסה למבנה הינה דרך חדר מדרגות משותף המצוי במרכז החזית. בחזית החלקה בצידה הדרומי רחבת חניה ובצידה הצפוני שטח מגונן. בעורף היחידה חצר המצויה בשימוש היחידות שבקומת הקרקע.

כפי שנצפה בעת הסיור, מצבו הפיסי הכללי של המבנה תקין ותואם לגילו.

נשוא השומה הינה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 2, המהווה את היחידה הצפונית בקומת הקרקע.

ע"פ מדידה גרפית מרישיון לבניין מס' 7492 מיום 18.8.1962[1], להגדלת היחידה שבנדון, שטח היחידה היה במקור כ – 38.4 מ"ר בתוספת מרפסת בחזית בשטח של כ – 4.1 מ"ר, ואושרה תוספת של 32.7 מ"ר + מרפסת בשטח של 16.22 מ"ר, כך ששטח הדירה הינו כ – 91.5 מ"ר.

[1] הועברו לח"מ מאת שמאית המבקשת חלקים מהתכנית הנלווית לרישיון הבניה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

תוכנית המתאר ח/1, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 מיום 23.4.1958.

בתשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסווג ביעוד אזור **"מגורים ב1"**[2]. הוראות הבניה ביעוד זה הינן, בין היתר:

- שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר
- שטח בניה מירבי – 25% לקומה
- מספר קומות – 2 ק' ועד 8.5 מ'
- נספחים – מוסך לרכב אחד בשטח של עד 17 מ"ר, גובה חיצוני - 2.3 מ', גובה פנימי - 2 מ'
- קווי בניין: לצדדים – 3 מ'; אחורי – 4 מ'; קדמי – בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה מאושרת
- רוחב מינימלי לחזית המגרש – 17 מ'
- מספר דירות מירבי בחלקה – 4
- מספר בניינים למגרש – 1
- מרתף – בגובה של 2.2 מ'; עד 25% משטח הבניין ולא יותר מ – 100 מ"ר; לשימוש כמחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך לצרכי דיירי הבית בלבד.

תיקון 4 לתכנית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2829 מיום 24.6.1982.

התכנית מהווה תיקון לתכנית המתאר וקובעת בין היתר, כי תותר במגורים הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, בשטח של 12 מ"ר ברוטו, בגובה (חיצוני) מעל מפלס הגג כולל התקרה – עד 2.4 מ'. מבנים אלה יהיו מרוחקים לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו-1.4 מ' מהצדדים. לא תותר פתיחת פתחים במבנה פרט לדלת יציאה לגג. המבנים יוצמדו זה לזה ולמבנה לחדר המדרגות.

תיקון 4ד לתכנית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 3358 מיום 15.7.1986.

מטרת התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינה קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים. בין היתר נקבע בתכנית, כי תותר הקמת חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר, בין היתר בתנאים הבאים:

- הכניסה לחדרי היציאה תהא מתוך גרם מדרגות בתוך הדירה;
- ס"ה השטח המבונה על הגג כולל המתקנים לא יעלה על 40% משטח הגג;
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו;
- המבנה ייבנה בנסיגות מינימליות של 3 מ' לחזית ו-1.4 מ' לצדדים;

[2] יעוד זה מסומן בתשריט בצבע כחול בהיר עם קווים אלכסוניים כחולים. שמאי הצדדים ציינו בשוגג כי החלקה כלולה בשטח שסווג ביעוד מגורים ג'.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בניית חדרי היציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה, בתנאי מילוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר בניה;
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת ובקוטג'ים בעלי גג שטוח, קרי בכל אזורי א', א1, א2, א3 והמיוחדים;
- חדר הגג ישמש כחלק אינטגרלי מהדירה ולא יותר שימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה נמוך משיעור של 95% משטח קומה טיפוסית.

תיקון 8 לתכנית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2683 מיום 30.7.1989.

מטרת התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינה בין היתר, לאפשר בניית מרתפים באזורי מגורים. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- באזורי מגורים ב,ב1,ג,ג1, ג2, ד' ומיוחד מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת"ק, מחסנים בחלופות כדלקמן: מחסנים נפרדים כמספר יחידות הדיור בבניין בשטח של עד 6 מ"ר כ"א, תנאי להיתר למחסן יהיה הצמדתו ברישום לדירה; מרתף משותף לדיירי הבית בשטח של מכפלת הדירות ב – 6 מ"ר, עבור פעילות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.
- המרתף לא יבלוט מעל 1.2 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו.
- מקלט – מקלט עילי ייבנה רק בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. כאשר יש מרתף, המקלט ייכלל בשטח ובמפלס המרתף.

תיקון 7 לתכנית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 3791 מיום 19.8.1990.

מטרת התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינה אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר חולון ח/1, למעט שטחים לגביהם אושרו לאחר אישור תכנית ח1, תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בנין עיר בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים (אבסולוטיים) הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לבניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

תכנית ח/277, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3960 מיום 2.1.1992[3].

התכנית חלה על שטח של כ – 450 ד'. בתשריט התכנית מסומנת החלקה שבנדון ביעוד "**מגורים ג**'". בין היתר נקבע בתכנית, כי באזור מגורים ג' תותר בניית מרפסות בשטח של 35% לקומה; לא תותר הוספת מחסנים; תותרנה יציאות לגגות בהתאם לתכנית ח/4ד החלה על כל העיר חולון.

תיקון 10א לתכנית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 4252 מיום 13.10.1994.

מטרת התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינה לאפשר בניית פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג' גם בקומה ב', וכן בנוסף ובצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.

[3] פורסמה בעיתונות ביום 3.1.1992

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נקבע בין היתר, כי שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג, ולא יעלה כל 23 מ"ר.

תיקון 15 לתכנית 1/ח, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 4644 מיום 17.5.1998.

מטרות התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינן בין היתר, לאפשר בניית מרתפים בכל ייעודי הקרקע, עד קו בנין "0"; לקבוע שימושים מותרים במרתף; לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- השימושים המותרים במרתף הינם לשטחי שירות; בבתים צמודי קרקע ניתן בנוסף לשימוש למטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך לפי ס' 149 לחוק, חדר משחקים וכיו"ב.
- שטח הבניה במרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- בבתים משותפים ניתן יהיה לבנות במרתף שטחי אחסנה למגורים, בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.
- בבתים צמודי קרקע, שטח קומת המרתף יהיה ע"פ שטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה במקום, ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
- מספר קומות מרתף בבתים צמודי קרקע – 1, בשאר היעודים – 2;
- גובה קומת המרתף – עליונה 3.5 מ' נטו ; תחתונה 3 מ' נטו. בבתים צמודי קרקע – 2.4 מ' נטו;

תיקון 23 לתכנית 1/ח, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 5824 מיום 26.6.2008.

מטרת התכנית המהווה תיקון לתכנית המתאר, הינה לעדכן את הוראות תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה, במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

בין היתר מתירה התכנית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר מכל אחת מהדירות בקומה העליונה בבניין. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג. גובה חדר היציאה – 2.7 מ' נטו.

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

בבניה בחלל הגג שטח חדר היציאה יהיה בשטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג בין 30%-40%.

תכנית ח/619 (505-0464347) – תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

מטרת התכנית הינה התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי בה. התכנית מוגדרת כתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית ללא איחוד וחלוקה.

<u>עיקרי הוראות התכנית, בין היתר</u>:

- קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תמ"א 38.
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- 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 תכניות מפורטות.
- התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאים הייחודיים של העיר חולון:
  - קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
  - קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה, והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין[4].
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכוח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

בתשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח המסומן כ"**ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת**". ע"פ "נספח מתחמים" המהווה חלק ממסמכי התכנית והינו מסמך מחייב, כלולה החלקה שבנדון במתחם "**רחבי העיר – B עד 7 קומות**".

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לגבי "ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת", הרלבנטיות לחלקה שבנדון:</u>

<u>שימושים</u>:

כל השימושים בהתאם לתכנית מאושרת; לאורך רחוב ראשי – שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה.

<u>תחולת התכנית[5], בין היתר</u>:

- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות ע"פ ס' 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005.
- תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה כל 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.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, **במסלול הריסה ובניה בלבד**, במקרים הבאים:
  - בקטגוריות "רחובות ראשיים" בכל המגרשים ביעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.

[4] מעטפת הבניין היא מגבלת הבניה המרבית, אשר מוגדרת ע"י מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות נדרשות, ארכדות ומגרעות בחזית. מגבלות המעטפת מחייבות לכל חלקי הבניין, לרבות מרפסת.
[5] כמפורט בנספח עקרונות תכנון מחייב.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות ע"פ הוראות תכנית זו. במקרה זה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.
- **במבני "רביעייה" – מבנים שהינם בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה בהיתר, ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.**

- על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א גם לעת פקיעתה, למעט ס' 11,12,13,14א שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מס' 2 של תמ"א 38 – נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.
- זכויות בניה מתכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת ע"פ תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת שנקבעה בתכנית זו.

<u>עיקרי הוראות בניה – "רחבי העיר":</u>

- בהיתר להריסה ובניה מחדש – מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים השונים (D,C,B,A), בין היתר, בתנאים הבאים:
  - זכויות הבניה המרביות מפורטות בטבלה 5 בתכנית (כפי שתפורט בהמשך), יהיו ע"פ מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מהמעטפת – בטלים.
  - מעטפת הבניין – קווי בניין כמפורט בטבלה 5[6]. גובה הבניה 6-10 קומות.
  - בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תירשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
  - לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5.
  - תמהיל וגודל דירות, כמפורט בס' 4.1.2ח להוראות התכנית (ר' פירוט להלן).
- בהיתר לחיזוק ותוספת – מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק באזורים השונים (D,C,B,A), בין היתר, בתנאים הבאים:
  - תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יח"ד קיימת.
  - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה (כהגדרתה בתכנית).
  - תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.
  - קווי בניה לתוספת הבניה – לפי טבלה 5. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה בקו בנין צידי 1.3 מ' בתנאים (כמפורט בתכנית).
  - בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תירשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
  - תמהיל וגודל דירות, כמפורט בס' 4.1.2 ח להוראות התכנית (ר' פירוט להלן).

[6] טבלת זכויות והוראות בניה

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מספר וגודל הדירות (ס' 4.1.2 ח')

- בהריסה ובניה מחדש, תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ -20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר; 40% יח"ד ששטחן בין 75-90 מ"ר; 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

- שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ – 50 מ"ר.

- בחיזוק ותוספת, מספר יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יח"ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית, וככל שאין קומה טיפוסית – בקומה עליונה בבניין הקיים.

- בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

- בניה בקומת הקרקע

- בהריסה ובניה מחדש – בין היתר: לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ - 100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין; תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח הציבורי; המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).

- סגירת קומת עמודים בחיזוק ותוספת – תותר סגירת ק"ע מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו;

  שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה;

  תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר): גובה קומת העמודים תואם לגובה קומת מגורים ע"פ תקנות התכנון והבניה; הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי; לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).

- מרפסות

בהריסה ובניה מחדש ובחיזוק ותוספת, תותר מרפסת לכל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

- גובה קומה

- גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.5מ' - 3מ' ברוטו.

- גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.5מ - 4מ' ברוטו.

- זיקת הנאה:

- ברחבי העיר ובמגרשים מיוחדים, תירשם זיקת הנאה במרווח הקדמי בצמידות לגבול המגרש, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.

- תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה.

- יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה לתמיכת הקומות העליונות, בקו בנין קדמי 5 מ'.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, בס' 5 להוראות התכנית (טבלה מס' 5), נקבעו לגבי "יעוד לפי תכניות מאושרות", בניינים ברחבי העיר B, בין היתר זכויות הבניה הבאות:

מסלול הריסה ובניה

גודל מגרש מזערי	אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (מקסימום)	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (מקסימום)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת (מקסימום)	קווי בניו עיליים (מ') כולל מרפסות (בסוגריים - רוחב רצועת זיקת הנאה)				
				קדמי			צד	אחורי
				עילי	ק"ק	קומת גג		
400	335%	255%	7	2	4 (2)	5	2.7	3

מסלול חיזוק ותוספת

תוספת ליח"ד קיימת	תוספת קומות מעל הקיים	קווי בניו עיליים (מ') כולל מרפסות (בסוגריים - רוחב רצועת זיקת הנאה)				
		אחורי	צד	קדמי		
				קומת גג	ק"ק	עילי
עד 25 מ"ר כולל ממ"ד	2.65	3	2.7	5	4 (2)	2

<u>הערות לטבלת הזכויות, בין היתר</u>:

א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספת ולהיפך.

ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת ע"פ תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.

ג. קווי בניין בתת הקרקע – צידי ואחורי – "0", ובלבד שתישמר תכסית פנויה שלא תקטן מ- 15% משטח המגרש; קדמי – 2 מ'.

ד. תותר הקמת מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.

ה. מספר וגודל דירות – כמפורט בהוראות התכנית (כמפורט לעיל).

ו. במבנה קיים בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.

<u>הערות למסלול הריסה ובניה, בין היתר</u>:

א. זכויות הבניה המרביות תהיינה ע"פ מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מן המעטפת בטלים.

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

<u>הערות למסלול חיזוק ותוספת, בין היתר</u>:

א. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים ע"פ 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.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ב. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו או לפי הבניין הקיים בהיתר, הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה, מוסד תכנון רשאי לאשר בניית ממ"ד ע"פ קווי הבניין המפורטים בס' 4.1 בהוראות תכנית זו (חריגה בק.ב. צידי עד 1.3 מ', ובלבד שקו הבניין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש).

ג. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה ב – 25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

- <u>תנאים בהליך רישוי, בין היתר</u>:

א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.

ב. יידוע הציבור לפי ס' 149 לחוק התו"ב ייעשה, בין היתר, בהוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו הבניין, במסלול חיזוק.

ג. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.

- <u>הערות לטבלת הזכויות</u>

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

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

- <u>סטיה ניכרת, בין היתר:</u>

א. מעטפת הבניין המוגדרת ע"י קווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות ע"פ הוראות תכנית זו מהווה את המסגרת המרבית המותרת, וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת, למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית ומגרשים חריגים.

ב. זכויות הבניה המרביות ע"פ הוראות התכנית, מגדירות את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר ע"פ תכנית זו.

ג. מגבלת המעטפת גוברת על אחוזי הבניה הפוטנציאליים, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבניה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם.

- <u>הוראות לגבי חניה, בין היתר:</u>

א. תקן חניה למגורים לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד.

ג. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. קווי הבניין של החניון יהיו כמפרט לעיל (בהערות לטבלת הזכויות).

ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם ע"פ החוק והתקנות.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>גגות</u>

לא תותר הקמה של מבנים על גג הבניין זולת, בין היתר, המתקנים הבאים:

- המשך חלל חדרי המדרגות הכללים של הבניין.
- מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים.

- <u>מימוש התכנית</u>

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התכנית בטלה. זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה.
- הוועדה המקומית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופה של 7 שנים בכל פעם.
- תכנית זו תתממש בהדרגה.
- בתכנית נקבעו הוראות מעבר לעת אישור התכנית, ביחס לבקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית טרם אישור התכנית.
- הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, חשמל, מים, ניקוז, והמענה לשירותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

<u>תמ"א 38 על שינוייה</u>

תמ"א 38 - אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הינה תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים, לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה - 1.1.1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. בתכנית נקבעו הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים. בין היתר התירה התכנית תוספות בניה הכוללות סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת קומה או קומות נוספות למבנה; הקמת קומה חלקית על הגג; הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות (באגף נוסף); הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38 - אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38 אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38. התוכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

<u>סגירה ומילוי קומה מפולשת</u>

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור 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 במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות (ס' 13)</u>

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות כאמור, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

- נותרו זכויות בניה מתכנית או מתכניות מפורטות כאמור, לא ניתן יהיה לאשר תוספת מכוח התמ"א, אלא בהתאם להוראות כאמור לגבי חיזוק במסגרת זכויות מאושרות.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[7] בהתאם לבינוי הקיים:

[7] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי שעמדו בפני, כפי שהועברו מאת שמאית המבקשת:

- היתר מס' 4429 מיום 18.9.1957, שמהותו תוספת 32.7 מ"ר למבנה קיים בשטח של 85 מ"ר.
- רישיון לבניין מס' 7492, מיום 24.8.1962, להוספת חדר ומרפסת ביחידה מושא השומה. ע"פ מדידה גרפית מתכנית ההיתר, שטח הדירה לאחר הרחבתה הינו כ- 91.5 מ"ר.

יוער, כי לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.09.2023, עולים לגבי תת חלקה 2, חלקה 273 בגוש 6019, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 581 מ"ר

שטח תת חלקה 2: 48 מ"ר

חלק ברכוש המשותף: 1/4

תיאור: דירה בקומה ראשונה

בעלויות:

בעלות	
גינדי בתיה	1/7
דואק מטירני לאה	1/7
מלח אברהם	1/7
ליאור רינה	1/7
מטלון דליה	1/7
אלכסנדר איילה	1/7
מלח עוז	1/21
מלח אייל	1/21
מלח כפיר	1/21

הערות: רשומות הערות אזהרה שונות, ובין היתר נרשמה ביום 28.3.2023 הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת גינדי אבירן אליהו וגינדי אדל, על כל הבעלים

קיים תקנון מצוי

9.2. הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 12.3.2023, בין בתיה גינדי, לאה דואק מטירני, אברהם מלח, רינה לאור, דליה מטלון, איילה אלכסנדר, עוז מלח, אייל מלח, כפיר מלח (להלן - "**המוכר**"), לבין גינדי אבירן וגינדי אדל (להלן - "**הקונה**"). הממכר – כלל זכויות בדירה ברח' אבשלום 3 חולון, הידועה כתת חלקה 2, חלקה 273 בגוש 6019.

המוכרת בתיה גינדי מעבירה לקונה את חלק זכויותיה בממכר במתנה.

התמורה החוזית – 2,499,000 ₪[8].

מיסים בגין העסקה ישולמו ע"י הצדדים כקבוע בחוק.

[8] בהתאם לחוזה המכר, התמורה החוזית כוללת גם את שווי החלק שניתן במתנה. הנ"ל עולה גם מדיווח העסקה במערכת רשות המיסים (מידע נדל"ן), בה מדווחים כלל החלקים שנמכרו המסתכמים למלוא הזכויות (100%), בסך התואם לתמורה החוזית.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר אשר פורסמה למתן תוקף עד ליום חתימת הסכם ישולמו ע"י המוכר. היטל השבחה בגין תכנית בנין עיר אשר פורסמה למתן תוקף מיום חתימת הסכם זה יחולו על הקונה. היטל השבחה בגין תכניות מתאריות אשר פורסמו למתן תוקף טרם חתימת הסכם זה ואשר קמה החובה לשלמם בהתאם להוראות הדין – יחול על הקונים.

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה – שומת המשיבה	השבחה – שומת המבקשת
תיקון 8 לתכנית ח/1	14/08/1989	-	-
תיקון 7 לתכנית ח/1	03/09/1990	₪2,030	-
ח/277	18/01/1992	₪1,027	-
תיקון 15 לתכנית ח/1	01/06/1998	-	-
ח/619	14/01/2023	₪583,500	-

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס'1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין ערב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[9], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת נווה ארזים בצפון מזרח העיר חולון, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות מאפייני החלקה, שטחה וממדיה ומאפייני מושא השומה המהווה דירה בקומת הקרקע לה משויך 1/4 מהרכוש המשותף, בבניין בן שתי קומות הכולל 4 יח"ד.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

כאמור, לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת המבנה, אם כי אותר היתר לתוספת בניה משנת 1975. יוער, כי על גבי תשריט הבית המשותף צוין כי הקמת המבנה נסתיימה בשנת 1956.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועדים הקובעים.

[9] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס ומאפייניו, התכניות החלות על המקרקעין שבנדון, מצב הרישוי והמצב המשפטי.

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס להשבחה אשר חלה עקב אישור תיקון 7 לתכנית 1/ח (7/1/ח) תכנית 277/ח ותכנית 619/ח. לאחר בחינת התכניות החלות בחלקה, אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר זהות התכניות הרלבנטיות לבחינת ההשבחה במקרה הנדון.

על בסיס כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים, להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>תיקון 7 לתכנית 1/ח</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה, המתמצה בתוספת שטח של 26.145 מ"ר ליחידה מושא השומה. הנ"ל בקיזוז 20.22 מ"ר מרפסות שהוקמו בהיתר, מותיר שטח לחיוב של 5.925 מ"ר, ובהתחשב בהפסד חצר השטח לחיוב הינו 4.44 מ"ר אקוו'.

שווי למועד הקובע - השמאי קבע שווי של $350/מ"ר מבונה על בסיס שומה מכרעת של מוטי דיאמנט לגבי גו"ח 6019/173 (רח' הנביאים 40) – $370/מ"ר מבונה, ושומה מכרעת של אפרת שלז לגבי גו"ח 6019/114 (רח' הנביאים 47) – $350/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג (השטחים במ"ר):

רכיב	ס"ה
שטח החלקה	581
זכויות הבניה לקומה	30%
תוספת זכויות הבניה בתכנית	30%
ס"ה הזכויות הנוספות בקומה	52.29
חלק משויך למושא השומה (מחצית)	26.145
שטח מרפסות קיימות	20.22
תוספת זכויות בניה	5.925
מקדם אקוו' בגילום הפסד חצר	0.75
שטח אקוו' לחישוב ההשבחה	4.44
שווי מ"ר מבונה	$ 350
ההשבחה	$ 1,554
הנ"ל לאחר הפחתת עלויות התאמה (20%)	$ 1,243
הנ"ל לאחר הפחתה למושע (20%)	$ 994
ההשבחה בש"ח (ש.ח. 2.042 ₪/$)	**₪2,030**

<u>שמאית המבקשת</u>

לא חלה חבות בהיטל השבחה היות ותוספת השטח כלולה בפטור עד לשטח של 140 מ"ר. הוגשה למשיבה בקשה לפטור וטרם התקבלה תשובתה.

לאור עמדתה זו, לא הוצג ע"י שמאית המבקשת תחשיב השבחה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

התכנית מקנה תוספת זכויות בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה, תוך החרגת תחולתה ביחס לשטחים לגביהם אושרה טרם אישורה של תכנית זו, בין היתר, תכנית אשר הקנתה תוספת זכויות למרפסות.

ככלל, אני מקבל את אופן חישוב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה (ולא נסתר ע"י שמאית המבקשת), ביחס לחלק היחסי המיוחס למושא השומה, הפחתת עלויות התאמה והפחתה למושע. כן אני סבור שנוכח הוראות התכנית, ניתן לייחס לשטח הנוסף מקדם שווי מלא, כשטח עיקרי.

יחד עם זאת, סבורני כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את הניצול הקיים בהיתר עוד טרם אישור התכנית, המתמצה כאמור בשטח של כ – 91.5 מ"ר, וכן כי אין לקזז הפסד חצר במקרה הנדון, שכן היא אינה צמודה קניינית לדירה זו או אחרת במבנה.

יובהר, כי לא קיימת הצמדה של שטח חצר כלשהו לתת החלקה שבנדון, והשימוש המבוצע בחצר הינו ככל הנראה נוכח הסכמות בין בעלי הזכויות בעניין זה. יחד עם זאת, מאחר ואת הזכויות להרחבת דירת הקרקע ניתן לממש אך ורק בשטח החצר הסמוכה למבנה, ומי שיכול לממשן היא הדירה שבקומת הקרקע, זכויות אלה מיוחסות לדירה זו, תוך יישום הפחתה למושע בשל ההסדרה הנדרשת לצורך ניצולן.

זכויות הבניה – בחישוב זכויות הבניה המוקנות בחלקה במצב הקודם, מובא בחשבון כי זכויות הבניה לקומה הינן בשיעור של 25% ולא 30% כפי שציינו הצדדים, וכפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה בתחשיב שערך בשומתו, שכן ייעוד החלקה בהתאם לתכנית המתאר ח/1 הינו מגורים ב1 (ולא מגורים ג').

ערכי שווי – לאחר בחינת הנתונים שהציג שמאי המשיבה משומות מכרעות, ובהתחשב בכך שבשומת השמאית המכריעה אפרת שלז, התבססה השמאית בין היתר על נתוני עסקה בקרקע בגו"ח 6019/184, אני מקבל את הערך שקבע שמאי המשיבה (ושלא נסתר ע"י שמאית המבקשת), בסך $350/מ"ר מבונה (שווה ערך ל – 715 ₪/מ"ר מבונה).

להלן תחשיב ההשבחה:

רכיב	ס"ה
שטח החלקה	581
זכויות הבניה לקומה	25%
תוספת זכויות הבניה בתכנית	30%
ס"ה הזכויות המוקנות לקומה	188.83
חלק משויך למושא השומה (מחצית)	94.4
שטח בנוי בהיתר	91.5
תוספת זכויות	2.9
שווי מ"ר מבונה	₪715
ההשבחה	₪2,082
הנ"ל לאחר הפחתה למושע (20%)	**₪1,666**
הנ"ל לאחר הפחתת עלויות התאמה (20%)	**₪1,333**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

פטור לפי ס' 19ג (2) לתוספת השלישית – כאמור, שמאית המשיבה לא קבעה השבחה לגבי התכנית שכן לדבריה המבקשת הגישה בקשה לפטור מהיטל השבחה (140 מ"ר), אם כי טרם התקבלה התייחסות המשיבה. אציין, כי שמאי המשיבה לא אישר בפני את הזכאות לפטור האמור.

קבלת הפטור הינה בכפוף לזכאות המבקשת ועמידתה בקריטריונים הקבועים בחוק. לפיכך מאחר ולא התקבל מידע מטעם המשיבה בדבר הזכאות לו, הפטור לא יובא בחשבון בשומת ההשבחה.

אבהיר, כי ככל שהמבקשת תמצא ע"י המשיבה כזכאית לפטור, הרי שבהתאם להיקף השטח הבנוי בנכס מושא השומה ובסך הזכויות המיוחסות לו, תוספת הזכויות שהוקנתה בתכנית זו חוסה בגדרי הפטור.

12.2. תכנית ח/277

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה למרפסות בשיעור של 35% מהשטח המותר לבניה, המתמצה בתוספת שטח של 30.5 מ"ר מרפסות ליחידה מושא השומה. הנ"ל בקיזוז 20.22 מ"ר מרפסות שהוקמו בהיתר, מותיר שטח לחיוב של 10.28 מ"ר, ובהתחשב בשווי מרפסת גג (מקדם תועלת 0.8) והפסד חצר (מקדם 0.75), השטח הנוסף הינו 6.168 מ"ר אקוו'. הנ"ל בקיזוז תוספת הזכויות שהוקנתה בתכנית ח/7/1 (4.44 מ"ר אקוו'), מותיר שטח לחישוב ההשבה של 1.728 מ"ר מבונה אקוו'.

שווי למועד הקובע - השמאי קבע שווי של $400/מ"ר מבונה תוך שפירט ערכים שנקבעו ב- 18 שומות מכרעות לגבי חלקות שונות בגושים 6017, 6018 ו – 6019, כדלהלן:

מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בסיסי ($)
1	חגית רובניסון	6017/104/1	קוהלת 6	400
2	דוד טיגרמן	6017/346	נחמיה 5	400
3	אוולין דודזון שמאמה	6017/32	מלאכי 6	400
4	יעקב פז	6017/201	צרעה	400
5	בועז קוט	6017/91	נחום 5	400
6	שלומי יפה	6018/75	חגי 7	380
7	יעקב פז	6017/68	צפניה 3	400
8	יעקב פז	6017/105	קהלת 4	400
9	גבע בלטר	6017/189	מנוח 4	400
10	אפרת שלז	6019/114/2	הנביאים 47	400
11	שאול אושרת	6019/123/2	אלישע 3	400
12	מרדכי דדון	6019/325/2	חנניה 3	400
13	נורית ג'רבי	6019/175	הנביאים 44	400
14	בועז קוט	6019/200/2	עמוס 35	400
15	גבע בלטר	6019/211	עמוס 23	400
16	משה נדם	6019/113/2	הנביאים 45	500
17	אריה אריאל	6019/128/1	הנביאים 10	400
18	מנחם מלוכנא	6019/202/1	עמוס 33	400

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג (השטחים במ"ר):

רכיב	ס"ה
שטח החלקה	581
זכויות הבניה לקומה	30%
תוספת זכויות הבניה בתכנית - למרפסות	35%
ס"ה הזכויות הנוספות בקומה	61.01
חלק משויך למושא השומה (מחצית)	30.50
שטח מרפסות קיימות	20.22
תוספת זכויות בניה	10.28
מקדם אקוו' למרפסת	0.80
מקדם אקוו' בגילום הפסד חצר	0.75
שטח אקוו' לחיוב	6.168
שטח אקוו' שהתווסף במצב קודם בתכנית ח/7/1	4.440
שטח לחישוב ההשבחה	1.728
שווי מ"ר מבונה	$ 400
ההשבחה	$ 691
הנ"ל לאחר הפחתת עלויות התאמה (20%)	$ 553
הנ"ל לאחר הפחתה למושע (20%)	$ 442
ההשבחה בש"ח (ש.ח. 2.325 ₪/$)	**₪1,027**

<u>שמאית המבקשת</u>

לא חלה חבות בהיטל השבחה היות ותוספת השטח כלולה בפטור עד לשטח של 140 מ"ר. הוגשה למשיבה בקשה לפטור וטרם התקבלה תשובתה.

לאור עמדתה זו, לא הוצג ע"י שמאית המבקשת תחשיב השבחה.

<u>הכרעה</u>

התכנית משנה את יעוד החלקה ממגורים ב'1 למגורים ג', ומקנה תוספת זכויות בשיעור של 35% מהשטח המותר לבניה, עבור מרפסות. בהתאם להוראות תכנית ח/1, זכויות הבניה ביעוד מגורים ג' הינן בשיעור של 30% לקומה, בשתי קומות ובתוספת הזכויות שהוקנו בתיקון 7 (30% על זכויות הבניה), מתקבל כי הזכויות הינן בשיעור של 39% לקומה. זאת לעומת זכויות בשיעור של 25% לקומה במצב הקודם ע"פ תכנית ח/1 ובתוספת 30% שהוקנתה בתיקון 7, ובס"ה 32.5%.

זכויות הבניה למרפסות המתווספות מתכנית זו, הינן בשיעור של 35% מזכויות הבניה המוקנות בתכנית ח/1, ואינן מתווספות על הזכויות שהוקנו בתכנית ח/7/1, כך שהתוספת מתמצה למעשה בשיעור של 5% (35%-30%) מעבר לזכויות הקיימות, קרי 39% לקומה.

אני מקבל את אופן חישוב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה, ולא נסתר ע"י שמאית המבקשת, ביחס לחלק היחסי המיוחס למושא השומה (מחצית), הפחתת השטח שהוקנה במצב הקודם והפחתה למושע. יחד עם זאת, אני מוצא לנכון להתייחס לרכיבים הבאים:

- יתרת זכויות הבניה – כמפורט לעיל, פרט להשבחה עקב תוספת זכויות למרפסות בשיעור של 5%, תובא בחשבון השבחה עבור תוספת זכויות בשיעור של 10% עם שינוי היעוד למגורים ג'.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, נוכח הוראות התכנית וההתייחסות המפורשת לכך שהזכויות הנוספות הינן למרפסות, מובא בחשבון מקדם אקוו' המבטא את שווי הזכויות למרפסת.

- הפחתה למושע והפסד שטח חצר – ר' החלטתי לעיל לגבי ההשבחה עקב תיקון 7.
- עלויות התאמה – סבורני כי לאור הכללת עלויות התאמה בתחשיב ההשבחה לעיל לגבי תיקון 7, הרי שאין להביאן בחשבון גם בתחשיב לגבי תכנית ח/277.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה אמד את השווי במועד הקובע בסך של $400/מ"ר מבונה, על בסיס שווי שנקבע ב - 18 החלטות שמאים מכריעים בסביבה, אשר ע"פ בדיקתי מתקבל על פיהן שווי ממוצע של 404 $/מ"ר מבונה.

בביטאון מקרקעין וערכם, גיליון ק"ה (105) לחודש 7/1991, פורסמו מחירי קרקע לחדר בחולון כדלקמן: אזור מעולה 13,000$-16,000$ (בממוצע כ – 580$/מ"ר מבונה); אזור בינוני 10,000$-12,000$ (בממוצע כ – 440$/מ"ר מבונה); שכונות 5,000$-8,000$ (בממוצע כ – 260$/מ"ר מבונה).

לאחר בחינת הנתונים שהציג שמאי המשיבה, אשר כולם מתוך שכונת נווה ארזים, ועל רקע ערכי השווי כפי שפורסמו בביטאון מקרקעין וערכם, אני מוצא את השווי שקבע שמאי המשיבה (אשר לא נסתר ע"י שמאית המבקשת) בסך $400/מ"ר מבונה כסביר (שווה ערך ל – 930 ₪/מ"ר מבונה), ולכן אאמצו.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	ס"ה
שטח החלקה (מ"ר)	581
זכויות הבניה לקומה - מצב קודם (כולל תכנית ח/7/1)- מגורים ב1	32.5%
זכויות הבניה לקומה - מצב חדש (כולל תכנית ח/7/1)- מגורים ג'	39.0%
תוספת זכויות לקומה	6.5%
זכויות בניה נוספות לקומה (מ"ר)	**37.77**
שיעור תוספת זכויות הבניה בתכנית – עבור מרפסות	5%
תוספת הזכויות למרפסות (מ"ר)	11.33
מקדם אקוו' לשטח הנוסף למרפסות	0.25
תוספת זכויות למרפסות (אקוו')	**2.83**
שטח נוסף כולל (מר"א)	**40.60**
חלק מיוחס למושא השומה - מחצית (מר"א)	**20.30**
שווי מ"ר מבונה	₪930
ההשבחה	₪18,878
הנ"ל לאחר הפחתה למושע (20%)	**₪15,102**

פטור לפי ס' 19ג (2) לתוספת השלישית – כאמור, שמאית המשיבה לא קבעה השבחה לגבי התכנית שכן לדבריה המבקשת הגישה בקשה לפטור מהיטל השבחה (140 מ"ר), אם כי טרם התקבלה התייחסות המשיבה. אציין, כי שמאי המשיבה לא אישר בפני את הזכאות לפטור האמור.

קבלת הפטור הינה בכפוף לזכאות המבקשת ועמידתה בקריטריונים הקבועים בחוק. לפיכך מאחר ולא התקבל מידע מטעם המשיבה בדבר הזכאות לו, הפטור לא יובא בחשבון בשומת ההשבחה.

אבהיר, כי ככל שהמבקשת תמצא ע"י המשיבה כזכאית לפטור, הרי שבהתאם להיקף השטח הבנוי בנכס מושא השומה ובסך הזכויות המיוחסות לו, תוספת הזכויות שהוקנתה בתכנית זו חוסה בגדרי הפטור.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. תכנית ח/619

שומת המשיבה

- שווי במצב הקודם

השמאי אמד את שווי הדירה שבנדון במצב הקודם בסך של 2,300,000 ₪ וזאת כפי שציין, ע"פ שטח של 95 מ"ר ללא פוטנציאל מחד, אך מאידך עם שימוש בחצר.

באומדן השווי הבנוי התבסס השמאי על נתונים מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, לגבי עסקאות בדירות מגורים בגוש 6019:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח (מ"ר)	מס' חדרים
6019/385/10	25/01/2023	₪1,700,000	₪1,700,000	1970	64	3
6019/374/56	08/12/2022	₪1,950,000	₪1,950,000	1970	87	3
6019/271/4	07/11/2022	₪2,320,000	₪2,320,000	1970	107	4
6019/469/7	01/09/2022	₪2,205,983	₪2,205,983	2023	65	3
6019/384/24	11/07/2022	₪2,000,000	₪2,000,000	1970	92	4
6019/380/5	10/07/2022	₪1,650,000	₪1,650,000	1960	54	3

- שווי במצב החדש

את השווי במצב החדש בחן השמאי בהתאם לשימוש היעיל והטוב בשתי חלופות ניצול שהותרו בתכנית ח/619:

א. תוספת זכויות הבניה המותרות במסלול "חיזוק ותוספת" – בהתחשב בבניה הקיימת הכוללת שתי דירות גן ושתי דירות בקומה עליונה עם זכויות לחדרי יציאה לגג, הכדאיות הכלכלית של חיזוק הכולל זכויות ל-2.65 קומות נוספות, ללא סגירת קומת קרקע ושטח בניה קטן יחסית, מוטלת בספק. לפיכך לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה מחלופה זו הינה זניחה, אם בכלל.

ב. זכויות בניה במסלול "הריסה ובניה" – השמאי ציין כי ערך פרוגרמת ניצול אפשרית, לפיה שטח המעטפת כמוגדר בתכנית, גדול מהיקף זכויות הבניה המרבי לשטח עילי המוקנה בחלקה, בשיעור של 335%, כך שסך הזכויות לניצול בחלקה הינו 335%, ס"ה 1,946.35 מ"ר. להלן תחשיב שטחי הבניה שהוצג:

תחשיב שווי מצב חדש - חלופה הריסה ובניה (השטחים במ"ר)		
רכיב	**ס"ה**	**הערות**
שטח החלקה (מ"ר)	581.00	22 X 26.5
מספר קומות שהותר	7.00	
שיעור בניה כולל	335%	
שטח מקסימלי מעטפת הבניה לקומה טיפוסית (מ"ר)	360.00	ק.ב. קדמי -2 מ'; צידי - 2.7 מ'; אחורי - 3 מ';
שטח מעטפת במגבלת קווי הבניין	2,520.00	7X360
זכויות בניה מרביות	1,946.35	581X335%
זכויות הבניה לתחשיב ע"פ הנ"ל - 335%	1,946.35	לא כולל מרפסות
שטח שיווק למגורים		
שטח עיקרי	1,459.76	75%
ממ"דים	240.00	20 יח"ד

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ס"ה	1,699.76	
ובמעוגל	**1,700.00**	כולל שתי דירות גן ושתי דירות גג

ג. <u>ערכי השווי</u>

באומדן ההשבחה התבסס השמאי על שווי קרקע של 11,000 ₪/מ"ר מבונה על בסיס הנתונים להלן:

- שומה מכרעת של בועז קוט ברח' מרבד הקסמים 4,6,8 (גו"ח 6019/371), למועד קובע 29.3.2022 – 8,000 ₪/מ"ר מבונה.
- שומה מכרעת של דוד טיגרמן ברח' נחמיה 5 (6017/346), למועד קובע 5.3.2019 – 6,500 ₪/מ"ר מבונה.
- שומה מכרעת של בועז קוט ברח' מנוח 3 (גו"ח 6017/186), למועד קובע 27.8.2019 – 6,000 ₪/מ"ר מבונה.
- שומה מכרעת של אלי כהן ברח' הנשר 5 (גו"ח 6018/240), למועד קובע 16.4.2019 – 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי הבהיר, כי בקביעת שווי הקרקע למועד הקובע על בסיס הערכים שנקבעו בשומות המכרעות לעיל, הביא בחשבון את עליית המחירים הגבוהה בין השנים 2019-2022.

ד. להלן חישוב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	ס"ה
שווי זכויות ליח"ד בקומות 1-5	1,350	₪11,000	₪14,850,000
שווי זכויות ליח"ד גג + גן	350	₪16,500	₪5,775,000
הוצאות הריסה	280	₪300	₪84,000
ס"ה			₪20,541,000
הפחתה כוללת לדחייה עד פינוי הדירות הקיימות ומוש"ע (5 שנים, 6%)		0.747	₪15,344,127
חלק מיוחס למושא השומה		0.25	₪3,836,032
תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחיה (5 שניים, 4%)	4.452/25	₪2,300,000	₪409,584
שווי במצב החדש - במעוגל			**₪4,245,000**
שווי במצב הקודם			₪2,300,000
ההשבחה			**₪1,945,000**

ה. חלק ההשבחה במימוש במכר

לעמדת שמאי המשיבה, זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הינן "זכויות מעין מוקנות" וזאת נוכח ההוראות הבאות בתכנית:

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

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

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

לאור העובדה שהזכויות מעין מוקנות, ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן – "**עניין אליק רון**"), לפיו אירוע המס הוא אחד, כאשר המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הינו דו שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר.

ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המעין מוקנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים בעל המקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בהתאם לאמור, שמאי המשיבה העריך את השלב הראשון של המכר בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות מהתכנית, בשיעור של כ – 30% מההשבחה (1,945,000 ₪), ובס"ה – 583,500 ₪.

<u>שומת המבקשת</u>

לעמדת שמאית המבקשת, לא חלה השבחה עקב אישור תכנית ח/619.

א. ע"פ נתוני עסקאות מהבניין המצוי בחלקה שבנדון ובחלקה גובלת, לא קיימת עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית - השמאית הציגה את העסקאות הבאות:

דירות גן

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח במ"ר	קומה	שטח חלקה מ"ר	תמורה	מקדם זמן למועד הקובע	ס"ה
09/02/2022	6019/271/1	אבשלום 6	96	1	587	₪2,300,000	1.12	₪2,575,754
15/03/2022	6019/273/1	אבשלום 3	75	1	581	₪2,150,000	1.11	₪2,445,550
ממוצע								₪2,510,652
12/03/2023	6019/273/2	אבשלום 3	95		581	₪2,499,000	נשוא השומה	

דירות רגילות

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח במ"ר	קומה	שטח חלקה מ"ר	תמורה	מקדם זמן למועד הקובע	ס"ה
13/02/2022	6019/273/3	אבשלום 3	60	2	581	₪1,465,000	1.12	₪1,640,643
01/08/2023	6019/273/3	אבשלום 3	41	2	581	₪1,500,000	אחרי המועד הקובע. ידוע למוכרים כי הם צפויים לשלם היטל השבחה	

ב. בנוסף הציגה השמאית עסקאות וניתוח של שווי הקרקע (מ"ר מבונה), לפני ואחרי המועד הקובע, על פיו קבעה כי שווי הקרקע במצב החדש נמוך מזה שנמצא על ידיה במצב הקודם. להלן הנתונים והניתוח שהציגה:

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי לפני המועד הקובע

דירות גן חדשות

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	גינה	מרתף	קומה	תמורה	מר"א	מקדם לתמ"א 38/1	ס"ה למ"ר
06/07/2022	6017/298	השופטים 27	90	32	0	1	₪2,260,000	98	1.07	₪24,676
28/06/2022	6019/108/2	ירמיהו 24	134.9	60	61	1	₪2,650,000	119.4	1	₪22,194
06/03/2022	6019/380	מעלות 2	94	22	0	1	₪2,000,000	99.5	1.07	₪21,508
06/03/2022	6019/380	מעלות 2	81	59	0	1	₪2,100,000	95.75	1.07	₪23,467
26/03/2023	6017/298	זכריה 4	87	67	0	1	₪2,600,000	104	1.07	₪26,814
								ממוצע		₪23,732
								בניכוי מע"מ	17%	₪20,284
								בניכוי יזמות	18%	₪17,190
								עלות בניה		₪8,000
								יתרה למ"ר מבונה		**₪9,190**

עסקאות בדירות חדשות בבניינים 7 קומות - תמ"א 38/1

גו"ח	כתובת	מועד עסקה	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה
6017/298	זכריה 4	12/03/2023	93	6	₪2,000,000
6017/298	זכריה 4	04/07/2022	93	5	₪2,000,000
6017/298	השופטים 27	14/07/2022	91	5	₪2,000,000
6017/298	השופטים 29	18/05/2022	88	6	₪1,850,000
6017/298	זכריה 4	30/03/2022	89	5	₪1,850,000
6017/298	השופטים 27	27/03/2022	89	5	₪1,850,000
6017/298	זכריה 4	23/02/2022	88	6	₪1,790,000
6017/298	זכריה 4	24/02/2022	89	6	₪1,775,000
6017/298	השופטים 29	20/02/2022	89	6	₪1,775,000
6019/380	מעלות 2	13/04/2022	89	6	₪1,900,000
6019/380	מעלות 2	07/04/2022	94	1	₪1,900,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	91	6	₪1,700,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	94	6	₪1,750,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	94	6	₪1,825,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	94	6	₪1,795,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	94	5	₪1,770,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	91	5	₪1,730,000
6019/380	מעלות 2	06/03/2022	89	5	₪1,695,000
ממוצע			91.06		₪1,830,833
ממוצע למ"ר					₪20,107
התאמת זמן למועד הקובע				1.11	₪22,319
מקדם לתמ"א 38/1				1.07	₪23,881
מע"מ				1.17	₪20,411
יזמות				1.18	₪17,297

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ע. בניה	₪8,000
מ"ר מבונה	**₪9,297**

שווי לאחר המועד הקובע

עסקה בבניין הנדון - דירת גג מעל נשוא השומה

רכיב	ס"ה	הערות
שטח החלקה (מ"ר)	581	
זכויות בניה לקומה	0.39	
ס"ה	226.59	
ממ"דים	24	
ס"ה ליחידה	125.295	
חדר יציאה לגג	40	
מקדם לחדר יציאה לגג	1.3	
ס"ה מר"א	177	
מחיר מכירה	₪1,500,000	שטח בנוי 41 מ"ר
בניכוי מע"מ	₪1,282,051	1.17
עלות בניה	0	ללא תרומת הבנוי
יתרה לקרקע	₪1,282,051	
שווי למ"ר מבונה	**₪7,231**	

עסקה בנכס הנדון – דירת

רכיב	ס"ה	הערות
שטח החלקה (מ"ר)	581	
זכויות בניה לקומה	0.39	
ס"ה	226.59	
ממ"דים	24	
ס"ה ליחידה	125.295	
מקדם לדירת גן	1.3	
ס"ה מר"א	162.88	
מחיר מכירה	₪2,499,000	
בניכוי מע"מ	₪2,135,897	1.17
בניכוי יזמות	₪2,034,188	1.05
עלות בניה	₪494,000	₪5,200
יתרה לקרקע	₪1,540,188	
שווי למ"ר מבונה	**₪9,456**	

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקה בדירת גן ברח' יפתח 3 גו"ח 6017/264/1 - 8/3/2023

רכיב	ס"ה	הערות
שטח החלקה (מ"ר)	599	
זכויות בניה לקומה	0.39	
ס"ה	233.61	
ממ"דים	24	
ס"ה ליחידה	128.805	
מקדם לדירת גן	1.3	
ס"ה מר"א	167.45	
מחיר מכירה	₪2,425,000	
בניכוי מע"מ	₪2,072,650	1.17
בניכוי יזמות	₪1,973,952	1.05
עלות בניה	₪504,400	₪5,200
יתרה לקרקע	₪1,469,552	
שווי למ"ר מבונה	**₪8,776**	

סיכום נתונים

שווי מ"ר מבונה לפני המועד הקובע

מקור	משקל	מ"ר מבונה	החלק
דירות גן חדשות	0.6	₪9,190	₪5,514
דירות חדשות בבניה רוויה	0.4	₪9,297	₪3,719
שווי מ"ר מבונה			₪9,233
במעוגל			₪9,230

שווי מ"ר מבונה לאחר המועד הקובע

ממוצע למ"ר מבונה	₪8,488
ממוצע לדירות גן בלבד	₪9,116

ע"פ הנתונים לעיל הקישה השמאית כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

ג. <u>העדר פוטנציאל מתכנית ח/619</u>

לעמדת שמאית המבקשת, "שוק הקונים" אינו מביא בחשבון את הפוטנציאל מתכנית ח/619 מהסיבות הבאות:

- מיקום תכנון ותשתית – הנכס ממוקם בסמטה צרה ולצידו 5 מבנים דומים לו + מבנה טורי הכולל 18 יח"ד. על מנת לממש את הבניה יש להפקיע או להקצות שטח לפתיחת נתיב רחב שיאפשר תמרון לכלי רכב ולמדרכות. הקצאת השטח להרחבת הדרך אשר נקבעה בתכנית, ברוחב של 2 מ' מהחזית אינה מספיקה לנ"ל ויהיה צורך להקצות שטח נוסף למעבר ציבורי/זיקות הנאה גדול יותר. לכן מימוש התכנית תלוי בתכנון משותף לכל החלקות בסמטה ולא ניתן לממש בניה בחלקה שבנדון בנפרד.

בנוסף, ברח' ירמיהו הסמוך מתוכננים בניינים בני 9 קומות, אשר יעמיסו על התשתיות אשר ממילא כיום העומס עליהן רב, כך שהמשיבה תצטרך לתת מענה רחב יותר לפתרון התשתיות באזור.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אין כדאיות למימוש התכנית שכן מומשו בסביבה הרחבות של דירות גן ודירות גג, למשל ברח' אבשלום 4 לדירת גן ודירת גג וברח' אבשלום 6 של דירת גן. המימושים הנ"ל גורמים ליותר חיכוכים במרכיב המושע ומפחיתים את רצון בעלי הזכויות לממש את התכנית. כמו כן, המבנים אשר הורחבו חוזקו במסגרת זו כך שהם אינם עונים להגדרה של מבנים הנדרשים חיזוק ואין אינטרס ציבורי לחזקם.
- הביקוש לדירות בבניה נמוכה מגדיל את חוסר שיתוף הפעולה מצד אלו הרוצים לשמר את הסגנון הקיים.

ד. <u>תחולת תמ"א 38 במצב הקודם</u>

לעמדת השמאית, תמ"א 38 על תיקוניה חלה במצב הקודם. השמאית הציגה פרוגרמת ניצול ע"פ תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש, לעומת פרוגרמת ניצול ע"פ תכנית ח/619, כדלקמן:

מצב קודם (השטחים במ"ר)

זכויות לפי תמ"א 3/38/א		
שטח החלקה	581	
זכויות בניה	0.39	
קומות קיימות	2	
תוספת קומות	2.5	
זכויות במצב קודם	226.59	לקומה
תוספת 25 מ"ר ליח'	276.59	לפי שתי יח"ד

שטח קומה טיפוסית בניכוי חד"מ 270

מהות השטח	שטח הקומה	מספר יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם שוליות	חצר/גג	מקדם	ס"ה
2 דירות גן ק"ק	180	2	90	1	210	1.3	234.0
קומה א'	270	4	67.5	1.1		1	297.0
קומה ב'	270	4	67.5	1.1		1	297.0
קומה ג'	270	4	67.5	1.1		1	297.0
קומה ד'	270	4	67.5	1.1		1	297.0
חדר יציאה לגג	135	1	45		135	1.3	175.5
ס"ה זכויות במימוש לפי תמ"א 38 – במצב הקודם							**1,597.5**

מצב חדש (השטחים במ"ר)

פרוגרמה תכנונית לפי קו בנין 4 מ', לקומות מעל קומת קרקע

קומה	עיקרי	מס' יח"ד	שטח ממ"דים	שטח ליח"ד כולל ממ"ד	שטח כולל ממ"דים	מקדם שוליות	מר"א
1	208.5375	3	36	81.5125	244.5375	1	244.5375
2	208.5375	2	24	116.2688	232.5375	1	232.5375
3	208.5375	3	36	81.5125	244.5375	1	244.5375
4	208.5375	4	48	64.13438	256.5375	1.1	282.1913
5	208.5375	3	36	81.5125	244.5375	1	244.5375
6	208.5375	3	36	81.5125	244.5375	1	244.5375
דירת גן/גג	208.5375	2	24	116.2688	232.5375	1.3	302.2988
ס"ה		20					**1795.2**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ה. <u>זכויות מותנות</u>

לעמדת השמאית, הגם שקיימת הגדלת זכויות ביחס למצב קודם (מ – 1,597.5 מ"ר ל – 1,795.2 מ"ר), היא לא גרמה לעליית שווי מקרקעין, וזאת מאחר והשוק אינו מביא בחשבון את הפוטנציאל ביחס למצב הקודם בשל מגבלות התשתית, תכנון, מושע, זכויות רחבות ע"פ תב"ע בתוקף, צפיפות נמוכה ועוד.

במצב הקודם הזכויות מכוח תמ"א 38 מותנות וכך גם הזכויות במצב החדש מתכנית ח/619. יחד עם זאת, הזכויות מתכנית ח/619 מתכלות לאחר 7 שנים ובמקומן חוזרות הזכויות שהיו תקפות ערב אישורה, כאשר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה זכות לדון בתכנית טרם פקיעתה ולהאריכה ב – 7 שנים נוספות בכל פעם. לפיכך, לא ניתן לגבות תשלום היטל השבחה במכר כאשר קיימת אפשרות לביטול התכנית.

לעמדת השמאית, סביר להניח כי במהלך 7 השנים ממועד אישור התכנית לא יוצאו היתרים והמשיבה תיערך לתכנון נקודתי על מנת לפתור את בעיית התשתיות וההפקעות, באמצעות תכנית היקפית למספר בניינים, ולכן יידרשו עוד 7 שנים, או לחילופין המשיבה תותיר את פתרון התשתיות ליזמים, מה שיהיה כרוך בזמן רב בשל הצורך בהסכמה נרחבת מבעלי הזכויות, וספק רב אם תתקבל.

לפיכך לכאורה קיימת השבחה תיאורטית בשל תוספת זכויות בניה, אולם למעשה היא לא באה לידי ביטוי בעליית שווי המקרקעין מאחר ושוק הקונים לא רואה את הפוטנציאל כממשי, מאחר שהליכי התכנון נתפסים כארוכים ועשויים להשתנות בשל המגבלות התכנוניות, תשתיות, מושע ויתר הסיבות שפורטו.

ו. <u>התייחסות להלכת אליק רון</u>

בעניין אליק רון נקבעה השבחה במכר בשיעור של 25% לגבי זכויות מותנות. כן נקבע כי המימוש הינו דו שלבי, חלק במכר וחלק בהיתר.

בנכס נשוא השומה לא הוכח שחלה עליה בשווי המקרקעין עקב הגדלת הזכויות, ולכן לא מתקיים מימוש דו שלבי, והוא יתגבש במלואו רק בעת הוצאת היתר הבניה, כך שהמרוויח מההשבחה עקב אישור התכנית יהיה הקונה בלבד. לכן הלכת אליק רון כפי שיושמה בשומת המשיבה אינה מתאימה למקרה הנדון.

ההחלטה הרלבנטית למקרה הנדון הינה בערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח', מיום 5.9.2022, אשר דנה בעשרות עררים לגבי תכנית 9988 בשכונת רחביה (להלן – "**עניין רחביה**"), ביחס להיטל ההשבחה על מכירת דירות בשכונה. באותו מקרה טענו בעלי הדירות (העוררים) לכך שתכנית 9988 אינה תכנית מפורטת באופן המאפשר גביית היטל השבחה, בצירוף ההכרה בהשפעת תמ"א 38 כמצב קודם.

ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בעת מכר מכוח התכנית העירונית, שהינה בעלת אותם מאפיינים כמו תמ"א 38. משמע – תכנית אשר הזכויות הנובעות ממנה אינן זכויות מוקנות, אינה משביחה את שווי הנכסים.

ועדת הערר קבעה כי בבחינת ההשבחה של נכסים המיועדים להתחדשות עירונית, יש להביא בחשבון מקדמי הסתברות למימוש הפרויקטים לאורך זמן, ומקדמי הפחתה המשקפים את השווי האמיתי של הזכויות, וזאת בהתחשב בקשיים תשתיתיים ותכנוניים, ריבוי בעלויות ועוד.

ועדת הערר שמה את הדגש על העקרונות שנקבעו בחוק ובפסיקה לגבי היטל השבחה כגון עקרון ההתעשרות וגביית מס אמת, והדגישה את החשיבות בהסתמכות על שווי שוק שמאי ולא על ספקולציות שמאיות ומשפטיות. ועדת הערר אמרה בין היתר, כי הוועדה המקומית קבעה השבחה במכר שכן ידוע לה כי במימוש בהיתר חל פטור מהיטל השבחה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

א. לגבי הטענה כי לא קיימת עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית ע"פ העסקאות שהוצגו:

- העסקאות שהוצגו משנת 2022 מגלמות את הפוטנציאל מתכנית ח/619 אשר הופקדה בשנת 2021, כך שלא ניתן לטעון על פי הן כי התכנית לא השפיעה על ערכי השווי.
- הדירה נשוא השומה נמכרה ביום 12.3.2023 בתמורה ל – 2,499,000 ₪. הדירה בשטח של 95 מ"ר עם זכויות להרחבה בשטח של 30 מ"ר בשטח החצר המהווה רכוש משותף. בשומת המבקשת מתוארות עסקאות בדירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 ברח' מעלות 2, בשטח דומה לשטח הנכס הנדון, בתמורה בגבולות 1,900,000 ₪ - 1,700,000 ₪. מכאן כי התמורה בעבור הדירה שבנדון מגלמת תמורה עבור פוטנציאל בגבולות 800,000 ₪ - 500,000 ₪. גם אם נייחס שווי לזכויות הנוספות ושימוש בחצר, עדיין נותר עודף המשקף תמורה בגין הפוטנציאל מתכנית ח/619.

  כך גם נמכרה דירה ברח' יפתח 3 הסמוך, בגו"ח 6017/246 בשטח של 97 מ"ר בקומת קרקע בבניין "רביעייה" עם יעוד זהה לנכס הנדון ע"פ תכנית ח/619, אשר התמורה בה מגלמת פוטנציאל כאמור.
- בבניין הכולל את היחידה שבנדון, נמכרו באופן חריג בתקופה קצרה 3 מתוך 4 הדירות, נתון שלעמדת שמאי המשיבה יש בו כדי להעיד על הרצון לממש את תכנית ח/619.

ב. לגבי הטענה כי שוק הקונים אינו מביא בחשבון את הפוטנציאל מהתכנית – לעמדת שמאי המשיבה יש לבחון את אפשרות יישום תכנית ח/619 לכל חלקה בנפרד (ולא כמתחם כטענת שמאית המבקשת). במצב הקודם קיים בניין ותיק עם זכויות בשיעור של 78% + חדרי יציאה לגג, לעומת 335% במצב החדש, קרי פי 3 זכויות לערך. לפיכך ולמרות המגבלות וההפחתות הנדרשות, אין זה סביר שלא חלה השבחה.

ג. תחולת תמ"א 38 במצב הקודם – שמאי המשיבה הפנה להחלטות בעררים תא/1118 8291+8290 ועררים נוספים בעניין תכנית הרובעים בת"א, מיום 18.8.2022, בהן נקבע כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 (ס' 338 להחלטה).

השמאי הפנה וציטט מחוות הדעת של עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה, מיום 1.12.2022 (להלן – "**חוו"ד יוליס**") שדנה בסוגיית הכללת תמ"א 38 במצב הקודם וחוותה את דעתה בנושא. על בסיס חוות הדעת ציין, כי מאחר שבנכס הנדון לא נמצא פוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 (שכן לא חלו הליכי יישום של תמ"א 38), הרי שאין מקום להחיל את הזכויות מתוקף תמ"א 38 על המצב התכנוני הקודם בחלקה.

ד. פיצול היטל ההשבחה ע"פ הלכת אליק רון – בשומת המשיבה בוצעה הפחתה ניכרת בגין אי וודאות לדחייה במימוש המגלמת את תוקף התכנית ל – 7 שנים ואת ההוראה כי לוועדה המחוזית סמכות להאריכה.

השמאי הפנה לחוו"ד יוליס, אשר עסקה בהחלת הלכת אליק רון על גביית היטל השבחה במכר עקב אישור תכנית לפי ס' 23 של תמ"א 38, בה נקבעו אמות מידה כלליות לסוגייה זו, שתמציתן היא שככל שהתכנית מעניקה ודאות גבוהה יותר למתן היתר במגרש, כך הנטייה תהיה לראות בה כתכנית קונקרטית במובן זה שהיא משנה את הסטנדרט התכנוני עם אישורה, ולא רק לעת ההחלטה בבקשה מכוחה. לצד זה תכנית יכולה להיות קונקרטית אך לא ודאית, כאשר היא משאירה שיקול דעת רחב מאוד בשלב הרישוי.

חוו"ד יוליס רלבנטית גם לתכנית ח/619, בה הזכויות מעין מוקנות, כך שיש לפצל את תשלום היטל ההשבחה לחלק בעת המכר וחלק בעת ההיתר, כפי שנקבע בהלכת אליק רון. כאמור בחוות הדעת, אירוע המס בתכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבניה הניתנים מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות), מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון, כך שהפיצול שבוצע בשומת המשיבה בחישוב היטל ההשבחה, תואם להנחיות המפורטות בחוו"ד יוליס.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ה. התכלות התכנית - שמאי המשיבה הפנה להחלטת בית המשפט בע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים, בה נקבע בין היתר, כי משך תוקף התכנית עשוי להשליך על ערך ההשבחה, ולשיקול זה ייתכן שיינתן ביטוי בשומת ההשבחה ובגובה ההיטל שיקבע.

השמאי הפנה למספר החלטות שמאים מכריעים בנושא:

- שומת ארז כהן בחלקות 141-145 בגוש 6404 – בה ציין השמאי המכריע כי בהוראה בדבר התכלות התכנית יש כדי להפחית משווי המקרקעין. לפיכך קבע השמאי הפחתה בשיעור של 10% מהשווי לגבי הוראה לפקיעת התכנית בתוך 6 שנים, אם לא תמומש.
- שומת משה נדם בחלקות 890-891 בגוש 6207 – השמאי קבע הפחתה בשיעור של 50% המגלמת את הסיכון לפקיעת התכנית וכן את הבעלות במושע, תוך שציין כי מדובר בשני מרכיבים שלובים זה בזה, כך שככל שמרכיב השיתוף גדול יותר כך הסיכון שהתכנית תתכלה בטרם תמומש, גבוה יותר.
- שומת ארז כהן בגו"ח 6207/722 – השמאי קבע הפחתה בשיעור של 10% עקב סיכון לפקיעת תוקף התכנית, בחלקה בבעלות יחידה ובמגרש ריק ופנוי.

<u>תגובת שמאית המבקשת - במעמד הדיון</u>

להלן עיקרי הטענות:

- סביבת הנכס מאופיינת בבינוי של "רביעיות" הכוללות דירות גן וגג, אשר במבנים רבים הורחבו באופן ניכר, הוספו ממ"דים והוצמדו מרתפים לקומות הקרקע, ואף בוצעו חיזוקים של המבנים בעת ההרחבה, כך שבעלי הדירות המורחבות לא ימהרו להרוס אותן, מה גם שבתמורה להן לא ברור מה יוכלו לקבל בפרויקט חדש. כמו כן, לאור החיזוקים שבוצעו בחלק מהמבנים, הם לא עונים על "האינטרס הציבורי" לחיזוק מבנים.

  בתגובה לטענות שמאי המשיבה הבהירה השמאית, כי התוספות שמבוצעות אינן "טלאי על טלאי" שכן בונים גם כיום בבניה מודרנית ומשנת 2005 בונים בהינף אחד או הורסים ובונים הכול.

- קיימת מצוקת חניה ובעשור האחרון החלו להקצות מקומות חניה בחזית המגרשים. במקרים רבים קיים רישום במושע ובחלק מהמקרים קיימים הסכמי שיתוף, אולם לאור זאת שהזכויות אינן מוגדרות ברישום בית משותף ואין הגדרה של החלוקה, ישנם הרבה סכסוכים בין השכנים.

- השוק לא הביא בחשבון את הפוטנציאל של התכנית בשל מיקום החלקה, תכנון ותשתיות - הסמטה צרה, ללא מוצא, ישנם 3 מבני רביעיות מכל צד ובחזית קיים בנין עם 18 יח"ד. מימוש הבניה מחייב פתיחת נתיב נוסף למעבר כלי רכב ברחוב. ראוי שתהיה הפקעה של 2 מ' מכל צד של הרחוב וגם זה עשוי שלא להספיק עבור נתיב נוסף ומדרכות. לפיכך התכנון צריך להיות מתחמי, במסגרת תכנית אחת לכל 6 בניינים, ולא ניתן לממש זכויות בבניין אחד נפרד. בכל מקרה צפוי עומס בלתי סביר על התשתיות מכיוון שגם ברח' ירמיהו מקימים בניינים של 9-12 קומות.

  ככל שיתוכנן בניין אחד, לא תהיה כניסה ויציאה לכלי רכב. תוספת בניין תגדיל את החיכוכים בין בעלי החלקות הסמוכות, אשר יסרבו לבניין נוסף ובו 20 כלי רכב המשתמשים ברחוב שהינו מלכתחילה מהווה שביל צר.

  אמנם קיימים בשכונה מבנים שתוכננו באופן עצמאי, כמו ברח' ירמיהו 8 פינת יאיר הגלעדי, אולם שם הבניין פונה לרח' ירמיהו, ולכן לא קיימת בעיית התשתית. כמו כן, ביצעו שם הפקעה בשנות ה-90 כשבנו שם מתחם, ואת הצד של המתחם הפונה למערב כבר הפקיעו.

- תמ"א 38 במצב הקודם – יש להביא בחשבון במקרה הנדון במצב הקודם היתכנות לתמ"א 38, כפי שהייתה קיימת גם ברח' ירמיהו 8, וכפי שמעוגנת בהחלטות של ועדת הערר שלא מתעלמים מציפייה כללית של התמ"א.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- זכויות מותנות – הזכויות מותנות גם בגלל שהן מתכלות. לא ניתן לגבות תשלום היטל השבחה כשיש אפשרות לביטול הזכויות. יש לגבות שהמימוש וודאי בהיתר עצמו. לכן ההשבחה היא תיאורטית ואין עליית שווי מקרקעין לפי התוספת השלישית.

תכניות מתכלות בדרך כלל כוללות סל של זכויות אשר כולם רוצים לזכות בו, בבחינת כל הקודם זוכה. לכן בשומות עושים הפחתה שכן הסל עשוי להיגמר. אצלנו המשמעות של 7 השנים אינה רק עניין הדחיה והתשתיות, אלא בכלל אם מישהו ירים את נטל המימוש מכל ההיבטים, ולא מדובר רק מבחינת הועדה אם היא תאריך את התכנית או לא, אלא גם מבחינת הרצון לממש את התכנית כשימוש הטוב והיעיל. בבניה רוויה התכנית מצוינת אך ברביעיות יש בעיה. עדיף לדחות את התשלום לזמן ההיתר. ככל ויוטלו כעת היטלי השבחה תהיה עליה מלאכותית של השווי. לעמדת השמאית, הדוגמאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה למימוש מתכנית ח/619 הינן לבניה רוויה, כאשר במבני הרביעיות אין בניה של תמ"א או התאגדות לבניה לפי ח/619.

- בעניין אימוץ הלכת אליק רון בשומת המשיבה, ההלכה עוסקת בתשלום דו שלבי אם כי לא נקבע שיעור המימוש. במקרה הנדון שיעור המימוש של 30% נקבע באופן שרירותי, שכן יש לבחון ע"פ התוספת השלישית אם יש עליית שווי או אין עליית שווי, ולא להחליט באופן שרירותי על השיעור. יש להביא בחשבון את החלטת ועדת הערר לגבי תכנית 9988 ברחביה בירושלים.

בנוסף, במקרה הנדון נדרשת תכנית מפורטת, ולכן גם מסיבה זו המקרה הנדון עומד בהגדרות שנקבעו בהחלטת ועדת הערר לגבי שכונת רחביה.

- טענת שמאי המשיבה כי שווי הקרקע (מ"ר מבונה) במצב הקודם שחושב בשומת המבקשת גבוה מאחר והוא מגלם פוטנציאל מהתכנית החדשה, אינה נכונה, שכן חילוץ שווי הקרקע בוצע מנתוני מכר דירות חדשות במצב הקודם, ולפיכך אינן מגלמות פוטנציאל.

- היה בלבול בוועדה המקומית בקשר להכנסת מבני הרביעיות לתכנית ח/619 כאשר בנוסחים מאוחרים של התכנית הן לא נכללו. יתרה מכך, בבירור מול המשיבה כחודש לפני אישור התכנית לא ניתן היה לקבל מידע לגבי החבות בהיטל השבחה בגין תכנית ח/619 שכן הוועדה לא גיבשה את מדיניותה בעניין זה, ובפרט לגבי מבני הרביעיות. לכן לא ניתן לטעון שהמחירים ערב אישור התכנית גילמו את הציפייה לאישורה.

- העסקאות שהוצגו בשומה לרבות אלה שבוצעו בבניין בו מצוי מושא השומה, מלמדות שלא הייתה עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית. השמאית הפנתה לעסקה נוספת שלא הוצגה בשומתה, לגבי דירת גן ברח' אבשלום 6, אשר נמכרה בחודש 11/2022 בתמורה ל – 2,320,000 ₪, בעוד שבחודש 2/2022 נמכרה דירה דומה בבניין בתמורה ל – 2,300,000 ₪. לטענת השמאית, למרות ששתי העסקאות הינן טרם המועד הקובע, הרי שעם חלוף הזמן והתקדמותה של תכנית ח/619, ניתן היה לצפות שהמחירים יעלו, מה שלא קרה מהנתונים שהוצגו בשומה ומהנתון הנוסף כאמור.

- ברח' ישעיהו בשכונת נווה ארזים, קיימת בניה של רביעיות אם כי לגביה קובעת תכנית 619 שמירה על תבנית הבניה, כלומר תכנית 619 לא מוסיפה זכויות בניה. יחד עם זאת וע"פ בדיקת עסקאות במתחם זה, נמצא אותו שווי כמו במגרשי הרביעיות בסמטאות האחרות עליהן תכנית ח/619 חלה, ואפילו גבוה במקצת.

- השמאית ציינה עסקאות נוספות אשר לעמדתה תומכות בכך שלא חלה עלייה בשווי עקב אישור התכנית:

ברח' ישעיהו 22 נמכרה דירת גג ביום 16.1.2022. השטח הרשום הינו 65 מ"ר אבל שטח הארנונה הוא 96 מ"ר. התמורה 1,875,000 ₪. אחרי התאמות מתקבל שווי של 8,600 ₪/מ"ר מבונה (בעוד שבשומה התקבל שווי של 8,448 ₪/מ"ר מבונה לאחר המועד הקובע);

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ברח' ישעיהו 6 נמכרה דירת גן ביום 18.8.2020 בתמורה לסך של 2,020,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע מתקבל סך של 2,780,000 ₪, המשקף 11,000 ₪/ למ"ר מבונה באזור שלא חלה עליו תכנית 619. מדובר בבניה דומה בשכונה בה מצוי הנכס הנדון, וברחוב שהוא חד סטרי.

עסקה ברח' ישעיהו 28 במסגרתה נמכרה דירת גן בתמורה לסך של 1,875,000 ₪. עסקה זו נמוכה יחסית ויתכן שהדבר נובע מכך שנמכר חלק יחסי קטן מהזכויות בה (1.16%).

- נתוני ההשוואה בשומת המשיבה - הנתונים שהובאו אינם רלבנטיים שכן אינם מתייחסים למבני רביעיות, אלא לבניינים עם 16-32 יחידות דיור, משכונה אחרת (נאות יהודית), עם זכויות בניה שונות ולא בוצעה התאמת מועד. במצב חדש נלקחו עסקאות ממרבד הקסמים, מנאות יהודית. כ"כ, העסקאות בנחמיה 5, מנוח 3, הנשר 5 מתייחסות לבניה צ"ק ולא לרביעיות.

- לגבי הטענה שנמכרו בבניין שבנדון 3 דירות מתוך 4 – מדובר בדירות שעברו לדור הצעיר במשפחה, ליורשים, לכן מסקנת שמאי המשיבה אינה נכונה.

- חוו"ד עו"ד כרמית יוליס – בחוות הדעת נקבע כי שווי שוק שהושפע מקיומה של תמ"א לא מנוטרל במצב הקודם שכן הוא חלק בלתי נפרד מהשווי. רק אם היה פוטנציאל קונקרטי הנובע מהיתר אז מתבצע נטרול. לפיכך שמאי המשיבה כתב את המסקנה ההפוכה מהאמור בחוות הדעת.

החלטות ועדת הערר לגבי תכנית הרובעים אינן רלוונטית לגבי תכנית 619, מכיוון שבתכנית הרובעים הזכויות מוגדרות, הן מוקנות, הן סופיות ולא מתכלות.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

<u>להלן עיקרי הטענות:</u>

- תכנית 619 הינה תכנית התחדשות של כל העיר. הרחוב בו מצוי הנכס הנדון כולל בניינים ישנים מאוד ומטרת התכנית להורסם. התמריץ לכך ניתן בזכויות בניה גבוהות מעבר לקיים בתכנון התקף. לגבי מבני הרביעיות ניתנה התייחסות מיוחדת בתכנית כך שהיא חופפת את הוראות תמ"א 38 לגבי בניינים שנבנו לפני ינואר 1980. בתכנית סווגה החלקה בקטגוריה של "רחבי העיר".

- לגבי העסקאות בבניין – לא ניתן להתעלם מכך שמשנת 1998 עד מרץ 2022 לא הייתה שום עסקה, וממרץ 2022 תוך מספר חודשים נמכרו 4 הדירות. גם אם מדובר ביורשים, לא יכול להיות שנמכרו 4 דירות שהן לא גדולות והן מאוד ישנות במחירים של כ – 2.5 מש"ח.

יש בעייתיות בהערכת שווי המצב הקודם שכן מדובר בדירות שבחלקן נעשה שימוש בחצר ובחלקן שימוש בזכויות בגג, ובחלקן קיימות גם זכויות בניה שלא נוצלו מתוקף תכניות קודמות. כלומר לא ניתן להחיל ניתוח של עסקה בדירה על הדירה מושא השומה, ללא ביצוע התאמות בזכויות הבניה שלא נוצלו, ולהביא בחשבון פוטנציאל לשימוש בחצר למרות שאינה בבעלות, שכן בפועל משתמשים בה.

בשומת המשיבה נקבע על הצד הגבוה שווי של 2,300,000 מש"ח במצב הקודם. ללא הזכויות מתכנית 619/ח לא היה מתקבל מחיר זה.

- ביחס למיקום הנכס בסמטה הצרה – יש לקחת זאת בחשבון אולם מנגד יש להביא בחשבון כי קיימות בבניין רק 4 דירות ולכן ההתאמה/הפחתה בגין סמטה צרה, מתקזזת עם המושע המצומצמת.

- לגבי הטענה בדבר דירות משנת 2014 – בכל הבניינים הדירות ישנות ובוצעו בהן שיפוצים והתאמות.

- לגבי הטענה בדבר בלבול שהיה אצל המשיבה ביחס למבני הרביעיות – לא היה בלבול. מדובר בנושא סבוך והכנת השומה בגין אישור תכנית 619/ח ארכה זמן מאחר שהיו דיונים רבים וכל השמאים של הוועדה נתבקשו

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להכין שומות לדוגמא. נעשה הליך בכובד ראש על מנת שלא להוציא שומות כלאחר יד. בסופו של דבר ננקט הליך מקל, וזו הגישה שננקטה בשומות.

- לעניין הלכת אליק רון - חוות הדעת של עו"ד כרמית יוליס הובאה מאחר ותכניות להתחדשות עירונית לפי ס' 23 הינו נושא המצוי היום על הפרק וקיים בלא מעט ערים, והמגמה הינה להרוס בתים ישנים ולבנות בניה חדשה. הנושא הגיע לפתחה של היועמ"ש לממשלה ושל ועדות הערר ויש החלטה גם לגבי נחלאות דרום בירושלים, התומכת בכך שאין לקחת במצב הקודם את תמ"א 38.

היועמ"ש יוליס התייחסה בכובד ראש לאופן בו קובעים היטל השבחה לגבי תוכניות מתוקף ס' 23 לתמ"א 38 במכר וקבעה בסיכומו של דבר (בס' 27) בחוות דעתה כי תכניות יכולות ללבוש מספר צורות.

- צורה א' – תכנית לפי ס' 23 שניתן להוציא מכוחה היתר בניה ללא שיקול דעת של הוועדה המקומית. אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית וניתן לגבות היטל השבחה על מלוא התכנית במכר.
- צורה ב' – זו המתאימה לנו. תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית אולם ללא היזקקות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות). אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון.

  יישום הלכת אליק רון לא נקבע באופן שרירותי בשומה, שכן כפי שצוין בה, הדבר נעשה על סמך חוות הדעת של המשנה ליועמ"ש.
- צורה ג' – תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בהליך דמוי הקלה. אף אם מדובר בתכנית נקודתית, אירוע המס מתגבש עם ההחלטה למתן היתר מכוחה ע"פ הלכת גוזלן.

כלומר, היועמ"ש עשתה בחוות הדעת סדר ועל סמך זה נקבע שהתכנית תואמת לסעיף ב'.

באשר לשיעור ההשבחה שנקבע בשלב המכר של 30% - כל שמאי המשיבה הגישו דוגמת שומה והגיעו בקירוב ל- 30%. במקרים של 4 יח"ד בהם הסבירות לניצול גבוהה נקבע שיעור של 30%. במקרים אחרים של בניה עם קיר משותף או קשיים אחרים נקבע שיעור נמוך מ – 30%.

קיימות בתכנית הוראות בדבר שיקול דעת והנושא של אי הוודאות הובא בחשבון בשומת המשיבה. יושמו הפחתה למושע ודחייה לפינוי הדירות הקיימות, ס"ה 5 שנים, שמדובר בהרבה זמן במקרה של 4 דירות שנמכרות תוך שנה.

- תכנית מתכלה – התכנית אינה בדיוק מתכלה שכן ניתן לחדשה כל 7 שנים. יחד עם זאת קיימת הלכה של בבית המשפט העליון בעניין תכנית מתכלה, לפיה נותנים ביטוי באמצעות הפחתה מההשבחה. במקרה הנדון הובאו בחשבון בשומה הפחתות דרמטיות, שכן בסה"כ מדובר במגרש ל-20 יחידות דיור עם זכויות בניה מפליגות, וההשבחה למעשה הייתה צריכה להיות הרבה יותר גבוהה. כיום יש היום מרוץ להוצאת בקשות להיתרי בניה.

- תכנית 619 מאפשרת שני מסלולים להוצאת היתר - היתר מתוקף התוכנית או היתר מכוח תכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית 619. ברח' חנקין קיימת תכנית להתחדשות עירונית ובסמוך קיימת יוזמה חדשה להרוס 5 בניינים עם עשרות דירות כדי לנצל את הזכויות מתוקף ח/619. יש הסכם עם יזם ברחוב ההסתדרות 174 בבניין של 36-46 דירות שכבר חתמו עם יזם לגבי ח/619, ויש תנופה לניצול יזמות ובניה של זכויות מתכנית ח/619. קל וחומר במקרה הנדון בו קל לממש את הזכויות, תוך שאין להתעלם מנושא הסמטה הצרה והקושי שיש עם הגישה למגרש, ולכן הנ"ל הובא בחשבון בשומה.

- לגבי תמ"א 38 – אין במקרה הנדון פוטנציאל קונקרטי שניתן להתייחס אליו. לא הוגשה בקשה לוועדה ולא היה הליך של תמ"א 38. לא התגבש ולא הגיע למימוש ולכן לא הובא בחשבון.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

בין הצדדיים מחלוקת ניכרת בדבר קיומה של השבחה עקב אישור התכנית.

בתמצית, לעמדת שמאי המשיבה, הניצול הטוב והיעיל בחלקה שבנדון במצב החדש, על בסיס הוראות תכנית ח/619, הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה שהוקנו בתכנית בשיעור של 335% מעל הקרקע, וזאת בכפוף להתארגנות הדיירים במבנה אשר להשקפת השמאי תיארך 5 שנים, כאשר בתקופה זו יתקיים שימוש ביניים למגורים. במצב הקודם, השימוש המיטבי הינו הנכס במצבו כבנוי כאשר יש לנטרל משוויו את השפעת תמ"א 38. כמו כן, נוכח שיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית בדבר היקף הזכויות שיאושר על ידה, והזכות שניתנה לה לסרב או להגביל את הבניה, וכן לאור זאת שנקבעו בתכנית תנאים לביטולה, קבע שמאי המשיבה כי זכויות הבניה בתכנית ח/619 אשר הובאו בחשבון בהערכת ההשבחה שערך, אינן וודאיות באופן מלא והינן בבחינת זכויות "מעין מוקנות" בהתאם להגדרה שנקבעה בעניין אליק רון, כך ששיעור של 30% מההשבחה יוחס על ידו לאירוע המכר, בעוד שהיתרה (70% מההשבחה) תיגבה בעתיד בעת המימוש בהיתר, כאשר המועד הקובע בשני המימושים הנ"ל הינו מועד תחילת התכנית.

מנגד טענה שמאית המבקשת, כי נוכח מאפייני הנכס, מיקומו ומאפייני הסביבה, מימוש תכנית ח/619 בהריסה ובניה יתאפשר רק בתכנון משותף של כל החלקות ברחוב, נוכח הצורך בהסדרת התשתיות, לרבות הרחבת הרחוב, הסדרת חניה, הסדרת כניסות ויציאות וכו'. מימוש הבניה יחייב התארגנות עם בעלי החלקות ברחוב, אשר לעמדתה לא כולם יהיו מעוניינים בו, שכן חלקם מתגוררים בבתי מגורים שהורחבו ושופצו, כך שלגביהם תכנית ח/619 אינה מהווה תמריץ המצדיק את הריסת בתיהם. יתר על כן, התכנית מעניקה למשיבה שיקול דעת נרחב ומאפשרת לה לסרב או להגביל בקשות להיתר, ולמעלה מכך, זכויות הבניה עשויות להתבטל בעוד מספר שנים נוכח סעיף ההתכלות שנקבע בה. לפיכך ועל רקע החלטת ועדת הערר בעניין רחביה, הזכויות שנקבעו בתכנית ח/619 אינן וודאיות ואין מקום לקבוע חיוב בהיטל השבחה במועד המכר, שכן ההשבחה תתגבש במועד המימוש בהיתר, בהתאם לניצול כפי שיתבקש, ובכל מקרה ככל שתיקבע השבחה, הרי שיש להכיר במצב הקודם בזכויות הבניה שהוקנו בחלקה מתמ"א 38. לעמדת השמאית, ההוכחה לכך שלא נוצרה השבחה, מצויה בראש ובראשונה בנתוני ההשוואה אותם הציגה בשומתה, המלמדים שלא ניתן להצביע על עליית שווי המקרקעין עקב אישור התכנית.

נוכח מכלול המסמכים והטענות שהועלו ע"י הצדדים ובשל הסוגיות שבמחלוקת, אדון תחילה בבחינת מסוימותה של ההשבחה מתכנית ח/619 במקרקעין שבנדון, על רקע הוראותיה וע"פ המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, ובהמשך אדון בהשבחה בחלקה שבנדון ובוודאות למימוש הזכויות שהוקנו בתכנית, על רקע הוראותיה בדבר שיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית.

א. <u>מסוימות ההשבחה מתכנית ח/619 במקרקעין שבנדון</u>

בפתח הדברים אסקור בתמצית את התשתית המשפטית הרלבנטית להבנתי למקרה הנדון. להלן יפורטו ההחלטות בהן הוגדרו רמות וודאות שונות למימוש זכויות שהוקנו בתכנית.

בעניין אליק רון דן בית המשפט העליון במעמדן של זכויות בתכנית מתאר מקומית או מפורטת, שאישורן תלוי בשיקול דעת נוסף של הוועדה המקומית לצורך חיוב בהיטל השבחה. בית המשפט קבע, בין היתר, כדלקמן:
"***יש להבחין בין תוכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6% ...בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבניה" (כפי שנדון בעניין נויברגר), לבין תוכנית הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו (וכפי שנדון בעניין דולינגר), ללא הליכי הקלה. בעוד שבתוכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, הרי שבמקרה שבפנינו, הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן <u>למעין-מוקנות</u>.***

...מסקנתי היא אפוא כי הזכויות שהוטמעו בתכנית אינן בגדר הקלה ויש לראותן כזכויות מעין-מוקנות. לכן, מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא עם אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל" (הדגשה לא במקור).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בשולי הדברים דן בית המשפט בטענה כי יש לגבות היטל השבחה במכר עקב אישור תמ"א 38, תוך התחשבות בסיכון וסיכוי לאישורן של הזכויות מכוחה. בעניין זה קבע בית המשפט כדלקמן: "***תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"<u>שעבוד צף</u>" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה" (הדגשה לא במקור).***

בערר בעניין רחביה דנה ועדת הערר בשאלה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בהתאם לעקרונות שהותוו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בגין מימוש בדרך של מכר, במקרקעין עליהם חלה תכנית 9988, שהינה תכנית מתאר לשכונת רחביה בירושלים. במסגרת ההחלטה ניתחה ועדת הערר את הוראות תכנית 9988 וקבעה, בין היתר, כי: "***לצד הזכויות שמעניקה התכנית, ניתן למצוא בהוראות התכנית "סעיפי גמישות" שמותירים סימני שאלה וחוסר ודאות 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".***

בהחלטתה סקרה ועדת הערר את סעיפי הגמישות שנקבעו בתכנית וציינה כי סעיפים אלה מקנים למוסד התכנון שיקול דעת נרחב, בין היתר, נוכח ההוראות המתירות לו להגביל את הבניה משיקולים של שמירה על אופי הבינוי בסביבה, שמירה על רווחת הדיירים, שיקולים הנדסיים ושיקולים בקשר למבנים הדורשים שימור. בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי הזכויות שהוקנו בתכנית 9988 הינן "<u>**זכויות צפות**</u>", בהתאם להלכות שנקבעו בעניין אופל קרדן[10] ואליק רון, היינו זכויות שאינן קונקרטיות וודאיות במועד אישור התכנית, אשר הופכות לוודאיות בעת הוצאת היתר הבניה, שכן במועד זה מתגבש האקט התכנוני המחייב בהיטל השבחה. ועדת הערר חידדה כי קביעת בית המשפט היא כי ישנן תכניות מפורטות שניתן להוציא מכוחן היתר בניה, אך במועד אישורן אין כלל וודאות כי זכויות הבניה שנקבעו בתכנית תינתנה.

בערר (י-ם) 8069/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן (להלן "**עניין יעקב כהן**"), מיום 21.9.2023, דנה ועדת הערר בחיוב בהיטל השבחה עקב אישור תכנית 184523, אשר הינה תכנית מתאר המסדירה הוראות בינוי, שימור ופיתוח לשכונת נחלאות דרום בעיר ירושלים (להלן "**תכנית נחלאות דרום**"). השאלה שעמדה בפני ועדת הערר, בין היתר, הייתה האם הזכויות שהוקנו בתכנית נחלאות דרום הינן זכויות מוקנות או זכויות מותנות. בעניין זה דנה הוועדה בדבר בחינת הוודאות באפשרות לממש את הזכויות מכוח התכנית, וקבעה בין היתר, כדלקמן:

"***חרף הכלל האמור, קבעה ודעת הערר כי תוכנית נחלאות, למרות היותה תוכנית מתאר מקומית, אינה מחייבת בהיטל השבחה נוכח חוסר הוודאות באפשרות למימוש הזכויות שבה. על מנת לבחון קביעה זו יש להבהיר מהו המבחן שקבעו בתי המשפט ולהפעיל את המבחן על תוכנית נחלאות.***

קשה לנסח מבחן אחד שנקבע בפסיקה בהקשר זה. עם זאת, נראה כי לא נחטא לפסיקה אם ננסח באופן הבא את המבחן הכולל שני תנאים מצטברים: <u>1. האם ההשבחה מכוח התוכנית היא קונקרטית דיה לגבי מקרקעין מסוימים; 2. האם לצורך מימוש הזכויות בתוכנית נדרשת הקלה או אקט תכנוני הכולל התנגדויות.</u>

אם ההשבחה קונקרטית דיה למקרקעין מסוימים, ולא נדרשת הקלה או אקט תכנוני נוסף הכולל התנגדויות, הרי שרמת הוודאות שבזכויות בתוכנית גבוהה דיה על מנת שניתן לגבות בגין התוכנית היטל השבחה בשלב המכר" (הדגשה לא במקור).

[10] בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ובהמשך הוסיפה ועדת הערר כדלקמן:

"ההנחה המובלעת בשני תנאים אלה היא כי כאשר התוכנית אינה קונקרטית דיה מבחינת תחולתה או כאשר לצורך מימושה נדרש אקט תכנוני נוסף במסגרתו מתאפשרת הגשת התנגדויות, הרי שחוסר הוודאות במימוש הזכויות גבוה, ועל כן קיימת מעין חזקה שלא ניתן להעריך שמאית את עליית הערך כתוצאה מהתוכנית. התנאים האמורים מהווים תנאי סף לבדיקה שמאית של עליית הערך, כך שאי עמידה בתנאים האמורים מייתרת את הבדיקה השמאית. רק אם התקיימו שני התנאים יש מקום להמשיך בבדיקה שמאית האם התוכנית הביאה לעליית שווי המקרקעין, ואם כן מה שיעורה" (הדגשה לא במקור).

עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה - בנוסף להחלטות שתוארו לעיל, ביום 1.12.2022, פרסמה המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, סיכום דיון בנושא "***חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה***".

בין היתר עוסק המסמך בשאלה, האם תכנית לפי ס' 23 מקימה חבות בהיטל השבחה לעת מימוש במכר. להלן ציטוט סיכום הדברים בנושא זה:

"לסיכום עניין זה נאמר, כי התשובה לשאלה האם אישור תכנית לפי סעיף 23 הוא "אירוע מס" המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין, תלויה במאפיינה של כל תכנית, בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסוימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה.

כפי שעמדנו לעיל, תכניות לפי סעיף 23 יכולות ללבוש צורות שונות, שעשויות להשפיע על מתן מענה לשאלה זו. יחד עם זאת, נביא להלן את האפשרויות השונות ביחס לתכנית שמעניקה שיקול דעת לוועדה המקומית, בהתאם למנעד שלהלן;

(א) תכנית לפי ס' 23 שניתן להוציא מכוחה היתר במסלול תואם תכנית, ללא שיקול דעת וללא הליך דמוי הקלה, גם אם היא חלה על שטח נרחב - לפי הניתוח שלעיל, הרי שמדובר בתכנית עם רמת ודאות גבוהה לגבי קרקע מסוימת, לכן ככלל במצבים אלה אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית וניתן לגבות היטל השבחה במכר.

(ב) 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 כאמור לעיל.

(ג) תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בהליך דמוי הקלה, אף אם מדובר בתכנית נקודתית - אירוע המס יתגבש עם ההחלטה על מתן ההיתר מכוחה, בהתאם להלכת גוזלן.

כלל התבחינים האמורים לעיל לא יחולו אם מדובר בתכנית שהיא איננה קונקרטית, שאז תחול הלכת אופל קרדן לפיה מועד אירוע המס יתגבש עם ההחלטה על מתן ההיתר מכוחה, בכל מקרה ובלי קשר לשאלת היקף שיקול הדעת לעת מתן ההיתר. שאלת הקונקרטיות במצבים אלה, תיבחן ממקרה למקרה, בשים לב לשטח התכנית, היקף הבחינה התכנונית שנעשתה במסגרתה, תוך זיקה להיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בשלב ההיתר".

ולגופו של המקרה הנדון

על רקע הפסיקה ועמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה שתוארה לעיל, אדון תחילה במאפייניה של תכנית ח/619 והאם היא בבחינת תכנית היוצרת השבחה קונקרטית דיה למקרקעין המסוימים שבנדון. לצורך מענה על שאלה זו אסקור בקצרה את הוראות התכנית מהן ניתן ללמוד לגבי התייחסות התכנית לחלקה שבנדון.

תכנית ח/619 אשר ערוכה מתוקף ס' 23 לתמ"א 38, מוגדרת בהוראותיה כתוכנית מתאר מקומית, המכילה הוראות של תכנית מפורטת, אשר ניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתשריט "***מצב מוצע***" ניתן להבחין באופן ברור בחלקה שבנדון, ובהיותה כלולה בשטח המסומן כ"***ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת***". כמו כן, ע"פ "***נספח מתחמים***" המהווה מסמך מחייב, כלולה החלקה שבנדון במתחם "***רחבי העיר – B עד 7 קומות***".

תכנית ח/619 המוגדרת כתכנית ללא איחוד וחלוקה, מאמצת את החלוקה הקיימת בתחומה, ובין היתר קובעת את זכויות הבניה המפורטות בה ביחס לחלקה שבנדון, ללא שינוי בגבולותיה, תוך שהיא מטפלת בצורך בהרחבת הדרכים הקיימות הנדרשת לנוכח תוספת הזכויות, באמצעות קביעת הוראות בדבר רישום זיקות הנאה לציבור בחזיתות המגרשים.

בס' 4.1 להוראות התכנית העוסק בייעודי הקרקע והשימושים בשטח המסווג ב"***ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת***", מפורטים השימושים המותרים, כך שבחלקה שבנדון מותרים כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות, קרי השימוש למגורים.

בס' 4.1.2 ג' מפורטות הוראות בניה למגרשים בשטח המסווג כ"***רחבי העיר***", הן בחלופת חיזוק ותוספת והן בחלופת הריסה ובניה. בהמשך, בס"ק ז' קובעת התכנית הוראות בינוי; בס"ק ח' קובעת התכנית התייחסות מפורטת למספר וגודל הדירות בכל חלופה; בס"ק ט' קובעת התכנית הוראות מפורטת לבניה בקומת הקרקע בכל חלופה; בס"ק י' קובעת התכנית הוראות להקמת מרפסות; בס"ק יא' כוללת התכנית הוראות לגבי גובה קומה, ובס"ק יד' קובעת התכנית הוראות לגבי רישום זיקת הנאה עם התייחסות לסיווגים השונים שנקבעו בתכנית ובין היתר למגרשים ברחבי העיר.

בס' 5 להוראות התכנית – " טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", כוללת התכנית התייחסות ל-8 הסיווגים שנקבעו בה תחת "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת", ובין היתר קיימת התייחסות לשטח בו מצויה החלקה שבנדון בהתאם לתשריט התכנית ונספחיה. טבלת הזכויות מגדירה שטח מגרש מינימלי, שיעור בניה מכסימלי מעל הקרקע ושיעור מכסימלי מתחת לקרקע, מספר קומות מכסימלי, קווי בניין בכל הצדדים לרבות קווי בנין מעל הקרקע בחלוקה ל – 3 קטגוריות: עילי, עילי בקומת הקרקע ועילי בקומת הגג, הן בחלופת חיזוק ותוספת והן בחלופת הריסה ובניה, וכן רוחב זיקת ההנאה נדרשת בקו הבניין הקידמי. בהוראות לטבלת הזכויות רשומות 14 הוראות כלליות נוספות המתייחסות למימוש הזכויות, ובהמשך רשומות 13 הערות נוספות לטבלת הזכויות בחלוקה לחלופת הריסה ובניה ולחיזוק ותוספת.

בס' 6 – "הוראות נוספות", משלימה התכנית את הוראותיה תוך שקובעת, בין היתר, תנאים בהליך הרישוי, הוראות לגבי סטייה ניכרת, הוראות לחניה, הוראות לבניה על הגגות, הוראות לגבי סביבה ונוף לרבות לגבי מיקום שטחי חילחול, הוראות לגבי ניהול מי נגר לרבות קביעת שטח מינימלי חדיר למים, הוראות לגבי הקמת מרחבים מוגנים, הוראות לגבי חשמל, עתיקות, גובה מבנים ובטיחות טיסה וסקר עצים.

הוראות התכנית כפי שמפורטות לעיל, כוללות התייחסות לפרטי פרטים לגבי אפשרויות הניצול במתחמים שנקבעו בה, לרבות במתחם בו מצויה ההחלקה שבנדון. כאמור, החלקה שבנדון אינה כלולה בשטח שסווג להכנת תכניות מפורטות, כך שלמעשה, הבניה בה אינה תלויה בהליך תכנוני נוסף. בתשריט התכנית כמו גם בתשריט נספח המתחמים המחייב, אשר ערוכים בקנ"מ 1:5000, ניתן בנקל להבחין בחלקה שבנדון ובסיווג שנקבע לה, וזאת לדוגמא במובחן מהחלקות הסמוכות, לרבות חלקה 272 הגובלת בה מצפון, אשר סומנה בסיווג אחר ונצבעה בתשריט בצבע אחר. כאמור, התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש ומטפלת בצורך בהרחבת הרחוב בו מצויה החלקה שבנדון, באמצעות הוראה בדבר רישום זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' בחזית החלקה.

דומה אפוא, כי על בסיס הוראות הבניה שנקבעו במסמכי התכנית, ובהתאם לנתוני החלקה לרבות ממדיה ושטחה, ובהתעלם מהוראות התכנית בדבר שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית לסרב לתת היתר או להגביל את הבניה (אליהן אתייחס בהמשך), התכנית מעניקה זכויות מרביות ברורות ומוגדרות בחלקה שבנדון, בכל

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אחת מחלופות הבניה, אשר כפי שיתואר בהמשך, עולות בשיעור ניכר על הזכויות המוקנות בחלקה ע"פ התכנון התקף, כך שלהבנתי, **התכנית יוצרת השבחה קונקרטית דיה בחלקה שבנדון**.

באשר למבחן השני שנקבע בפסיקה, בדבר הצורך בהליך תכנוני נוסף למימוש הזכויות הכולל התנגדויות, כדוגמת אישור תכנית מפורטת או הקלה, **אבהיר כי בהוראות תכנית ח/619 לא קיימת הוראה המחייבת כתנאי להיתר, אישור הליך תכנוני נוסף כלשהו בחלקה שבנדון**.

אציין, כי בס' 6.1 להוראות התכנית – "תנאים בהליך הרישוי", קיימת בס"ק 3 התייחסות למקרים בהם נדרש כתנאי להיתר יידוע הציבור לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה, אם כי מקרים אלה הינם מסוימים ואין בהם כדי להכפיף את הבניה בחלקה שבנדון ליידוע הציבור.

סיכום – בהתאם למבחנים שפורטו לעיל ולאור מאפייני תכנית ח/619 והוראותיה הרלבנטיות לגבי החלקה שבנדון, הרי שהזכויות שנקבעו בתכנית ח/619 **אינן** בבחינת "זכויות צפות" כהגדרתן בהחלטה בעניין רחביה, כך שאיני מקבל את טענת שמאית המבקשת בעניין זה.

ניתן לסווג את המקרה הנדון באופן דומה לסיווג שנקבע ע"י המשנה ליועמ"ש לממשלה, במסמך מיום 1.12.2022 (שתואר לעיל), כך **שביחס לחלקה שבנדון**, תכנית ח/619 הינה תכנית לפי ס' 23 אשר היתרי הבנייה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, לא נדרש כתנאי למימוש הליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות), כך שאירוע המס מתגבש במקרה הנדון במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון (אליה אתייחס בהמשך).

לפיכך ובהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין יעקב כהן (נחלאות דרום),"***יש מקום להמשיך בבדיקה שמאית האם התוכנית הביאה לעליית שווי המקרקעין ואם כן, מה שיעורה".***

ב. <u>ההשבחה מתכנית ח/619</u>

- <u>המצב החדש</u>

תכנית ח/619 מתירה מימוש בניה בשתי חלופות – חיזוק ותוספת או הריסה ובניה מחדש.

חיזוק ותוספת - התכנית מקנה תוספת של 2.65 קומות מעל הקומות הקיימות ולאחר הרחבתן בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, במגבלות קווי הבניין. בהתחשב בבינוי הקיים, בשטחו ובהרחבה המותרת, ובהעדר קומה מפולשת במבנה הקיים, וכן לאור גיל המבנה הקיים ומאפייניו והעובדה כי מימוש הפרויקט יצריך חיזוק של המבנה הקיים, תוך שלא ניתן יהיה לספק מענה מלא בתחום המגרש לפתרונות החניה הנדרשים, מובא בחשבון כי חלופה זו נחותה מחלופת ההריסה והבניה מחדש, כך שהשימוש המיטבי במצב החדש הוא כקרקע ריקה. אציין כי בעניין זה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

הריסה ובניה – התכנית מקנה זכויות בניה לשטחים מעל הקרקע בשיעור של 335% או לחילופין בתחום המעטפת, קרי במגבלות מספר הקומות וקווי הבניין שנקבעו בתכנית, הנמוך מהשניים. בבחינת הניצול האפשרי מתקבל שטח עילי מרבי לניצול של 1,946.4 מ"ר (הנמוך משטח המעטפת), בהתאם לתחשיב הבא (השטחים במ"ר):

נתונים כלליים

שטח החלקה (מ"ר)	581.00
רוחב חזית (מ')	23.00
עומק (מ')	25.26

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קווי בנין (מ')

קו בנין קידמי בק"ק	4.0
קו בנין קדמי עילי	2.0
קו בנין קדמי בגג	5.0
צדדי	2.7
אחורי	3.0

בחינת הניצול המירבי האפשרי

שטח מעטפת

קומה	מספר קומות	רוחב חזית	עומק	ס"ה
ק"ק - בנסיגה לחזית	1	17.6	18.3	321.4
א-ה	5	17.6	20.3	1,782.9
ז' - בנסיגה לחזית	1	17.6	17.3	303.8
ס"ה שטח מעטפת	7			**2,408.0**

שטח ע"פ זכויות הבניה

שטח החלקה	581
שיעור הבניה העילי	335%
ס"ה	**1,946.4**

תוצאת תחשיב זה דומה לזו שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, ולפיכך אני מקבל את עמדתו בעניין זה ביחס לשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, בהיקף של 1,946.4 מ"ר.

צפיפות/פרוגרמת ניצול – בס' 4.1.2 ח' להוראות התכנית נקבעו הוראות בדבר תמהיל הדירות. בבחינת הפרוגרמה שערך שמאי המשיבה, הכוללת 20 יח"ד, נמצא כי הינה סבירה אם כי בשינוי קל ביחס לשטחי השירות, וזאת נוכח ההוראה בס' 4.1.2 ט' להוראות התכנית בדבר הבניה בקומת הקרקע, והחובה להקצות בשטחה שיעור של 40% לשימושי כלל הדיירים, כך ששיעור שטחי השירות שנלקח ע"י שמאי המשיבה, הכולל הן את השטח האמור בקומת הקרקע והן את שטח הממ"דים, הינו להערכתי נמוך מהנדרש. להלן תחשיב תמהיל הדירות ושטחי הבניה לשיווק.

תמהיל דירות (השטחים במ"ר)

שטח בניה עילי כולל	1,946.4	335%		
הנ"ל בניכוי שירות (ללא ממ"דים)	**1,622.0**	20%		
ס"ה שטחי שירות ללא ממ"דים	324.39			
ס"ה שטח שירות ליח"ד - ללא ממ"ד	16.22	סביר		
ס"ה דירות	20			
תמהיל הדירות				
דירות גדולות	4	20%	110	440.0
דירות בין 75-90	8	40%	82	656.0
דירות קטנות	4	20%	75	300.0
יתרה	4	20%	56	226.0
ס"ה				1,622.0

שטח לשיווק – על בסיס התחשיב לעיל, יובא בחשבון במצב החדש שטח לשיווק של 1,622 מ"ר (עיקרי + ממ"דים).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן פרוגרמת ניצול בהתאם לזכויות המרביות כפי שחושבו לעיל. יוער, כי חלוקת שטחי הבניה בין הקומות הינה באופן יחסי התואם לחלוקה ע"פ השטחים המכסימליים (מעטפת), ע"פ קווי הבניין והנסיגות הנדרשות בקומות.

פרוגרמה - לפי יחס שטחים בתחשיב מעטפת (מ"ר)

קומה	ברוטו	שירות (ללא ממ"ד)	שטח לשיווק
קומת קרקע	259.76	103.90	155.86
קומות א-ה	1,441.06	188.39	1,252.67
קומת גג	245.53	32.10	213.44
ס"ה	**1,946.35**	**324.39**	**1,621.96**

- <u>המצב הקודם</u>

תמ"א 38 - בפתח הדברים אתייחס למחלוקת ביחס להכללת זכויות תמ"א 38 במצב הקודם. כאמור, שמאית המבקשת טענה כי במצב הקודם מוקנות בחלקה זכויות מתמ"א 38, ובהתאם לתחשיב שהציגה בשומתה, היקף הניצול האפשרי מכוח התמ"א הינו כ – 1,600 מ"ר ב – 5 קומות וקומה עליונה חלקית, שהינו נמוך במידת מה מהניצול האפשרי מתכנית ח/619, אולם מאחר והזכויות בשתי התכניות הנ"ל מותנות, אולם תכנית ח/619 אף מתבטלות לאחר 7 שנים, הרי שתכנית ח/619 אינה משביחה ביחס לתמ"א 38.

מנגד הפנה שמאי המשיבה למספר החלטות של וועדות הערר אשר קבעו כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

בעניין זה אפנה להחלטה בערר בעניין יעקב כהן, מיום 21.9.2023, אליה התייחסתי לעיל, בה נדונה גם השאלה בדבר התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. ועדת הערר דנה בהחלטות שהתקבלו במספר פסקי דין ובהחלטות של ועדת הערר בעניין זה, לרבות ההחלטות בועדות הערר אשר אוזכרו ע"י הצדדים בהליך דכאן, קרי ערר 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו (החלטת תכנית הרובעים), בה נקבע שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם, וכן ההחלטה בערר בעניין תכנית רחביה 9988, בה קבעה ועדת הערר שיש להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי מתמ"א 38 במצב הקודם.

ועדת הערר אשר דנה במכלול ההחלטות קבעה, בין היתר, כדלקמן: ''***עמדתנו שונה מעמדת ועדת הערר בירושלים בעניין רחביה. אנו סבורים, כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. הנימוקים שפורטו בהרחבה בפסקי הדין והחלטות ועדת הערר שלעיל מקובלים עלינו לחלוטין ואין טעם לשוב ולפרטם. גם אנו סבורים כי ההיתר לפי תמ"א 38 הינו חלק מההליך התכנוני עצמו ועל כן יש לראות בעליית ערך מכוחה של התמ"א כמיוחסת להליכי התכנון עצמם, ועל פי פסק דין לוסטרניק אין להביאם בחשבון***''.

בנוסף לכך נימקה ועדת הערר את החלטתה, בין היתר, גם לנוכח הסתירה הקיימת בעמדה כי מחד זכויות תמ"א 38 הינן בבחינת זכויות צפות, ערטילאיות וחסרות וודאות המתגבשות רק במועד מימושן בהיתר, ומאידך הן בעלות השפעה כלשהי על השווי במצב הקודם.

לאור ההחלטה העדכנית של ועדת הערר בעניין יעקב כהן, אשר כאמור דנה במכלול ההחלטות שהתקבלו בנושא זה, ולאור הקושי בהכרה בהשפעתה של תמ"א 38 על השווי בו בעת שאין מחלוקת על כך שהזכויות מכוחה הינן בבחינת זכויות צפות, אני מוצא לנכון לאמץ את ההחלטה בעניין כהן יעקב ולפיכך **לא תובא בחשבון במצב הקודם, השפעתה של תמ"א 38 על המקרקעין שבנדון, ככל שקיימת.**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך נטרול השפעה זו, יובאו בחשבון נתוני השוואה לגבי עסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע בענייננו, לגבי דירות מגורים בפרויקטים חדשים, תוך ביצוע התאמה לבינוי חדש/ישן.

השימוש המיטבי במצב הקודם – בהתאם לתכנון התקף במצב הקודם, וע"פ השיעור היחסי מזכויות הבניה המיוחס למושא השומה, המתמצה ב – 1/4 מזכויות הבניה בחלקה, ובהתחשב בבינוי הקיים ובשטח הדירה, שהינו כ – 91.5 מ"ר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי.

כאמור, לא רשומות הצמדות לתת חלקה 2 מושא השומה וכן בתשריט הבית המשותף לא קיימת חלוקה של השטחים בחצר המבנה. לפיכך ובהעדר חלוקה קניינית של שטח החצר, מובא בחשבון כי החצר המגודרת אשר נעשה בה שימוש בלעדי ע"י מושא השומה, אינה מהווה חלק מהנכס מושא השומה.

יחד עם זאת מובא בחשבון, כי במצב הקודם קיים יתרון לאופי הבינוי ביחס לזה המאפיין את נתוני ההשוואה מבנייני מגורים חדשים (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת נוכח העובדה כי מדובר במבנה הכולל 4 יח"ד בלבד, בשתי קומות, המאופיין בצפיפות נמוכה, בפרטיות וכיוצ"ב.

- <u>דחייה להתארגנות/ פיתוח ותשתיות</u>

בחלקה שבנדון 4 בעלי זכויות שונים. מימוש הזכויות להריסה ובניה מחייב הסכמות והתארגנות הבעלים לבניה. לאור העובדה כי המדובר ב – 4 בעלי זכויות בלבד ובהתחשב במאפייני הבינוי הקיים, אשר כפי שנצפה בעת הסיור מהווה מבנה ותיק אשר דומה כי לא עבר שינויים מהותיים במשך השנים פרט להרחבות שבוצעו, מובא בחשבון כי משך תקופת ההתארגנות לבניה בחלקה שבנדון בלבד, כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה של 5 שנים, הינה סבירה.

יחד עם זאת סבורני כטענת שמאית המבקשת, כי במקרה הנדון, ההיתכנות למימוש הבניה מתכנית ח/619 בחלקה מושא השומה בלבד, שלא במסגרת מימוש משותף עם יתר החלקות ברחוב, הינה נמוכה.

אפתח בכך שבסעיף ו' לדברי ההסבר לתכנית, העוסק במימוש התכנית, צוין כי ביצוע תכנית זו תלוי בהתארגנות וולונטרית של בעלי הדירות, וכי התכנית תמומש בהדרגה וניתן יהיה להתאים בהדרגה את התשתיות העירוניות והשירותים הציבוריים ולהביא לניצולם היעיל לאורך זמן.

ככלל, מימוש תכנית תלוי כמובן ביוזמתם וברצונם של בעלי הזכויות במקרקעין לממשה, ולמיטב ניסיוני, תכניות בנין עיר אינן מציינות זאת בהוראותיהן ו/או בדברי ההסבר. יחד עם זאת דומה כי האמור בדברי ההסבר מדגיש את העובדה כי המשיבה לא צפויה להאיץ בבעלי הזכויות בתחום התכנית לקדם את מימוש התכנית ואף מוצאת לנכון לציין זאת במפורש וכן להבהיר, כי המימוש יהיה הדרגתי ויותאם לפיתוח התשתיות. לא למותר לציין כי מדובר בתכנית בהיקף נרחב החלה על שטח של כ – 7,550 דונם, כך שהמשימה העומדת בפני המשיבה בהרחבת התשתיות והתאמתן לתכנון המוצע בתכנית הינה מרובה, בלשון המעטה, שכן היא נועדה להוסיף עשרות אלפי יחידות דיור בעיר[11].

ולגופו של המקרה הנדון - בהתאם למידע התכנוני המפורסם באתר ההנדסי של המשיבה, עולה כי רוחב רח' אבשלום הינו 4 מ'. כפי שנצפה בעת הסיור במקום, הרחוב צר למדי וכולל מדרכה צרה ומונמכת, כאשר לצורך תמרון כלי רכב וביצוע סיבוב (של 180 מעלות), נדרש להיכנס לתחומי המגרשים, או לחילופין, לנסוע אחורנית עם הרכב ולהשתלב ברח' ירמיהו, שהינו ציר תנועה דו סטרי ראשי בשכונה. כפי

[11] בעניין זה ר' מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1380, מיום 8.8.2022, במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, בו תואר בין היתר, כי "במימוש מלא של האזורים במתווה התחדשות מגרשית, כוללת התכנית המופקדת 34,000 יח"ד במסלול חיזוק ותוספת ועד 60,000 יח"ד במסלול הריסה ובניה מחדש".

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שנצפה, פתרונות החניה ברחוב אבשלום מוגבלים לשטחי המגרשים בלבד, כאשר לאורך הרחוב לא קיימת כלל אפשרות חניה.

בהתאם להוראות תכנית ח/619, מימוש הבניה כרוך בין היתר, ברישום זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' בחזית החלקות הפונה לרח' אבשלום, ובמקרה הנדון בחזית חלקות 269,270,271,273,274 בגוש 6019 הכוללות מבני "רביעיות", וכן בחזית המערבית של חלקה 272 בגוש 6019, הפונה בחזית צפונית ארוכה לרח' ירמיהו, אשר בה מבנה טורי הכולל 12 יח"ד[12]. הקצאת זיקת ההנאה לציבור כאמור תיצור דרך ברוחב של 8 מ', כך שלמעשה רוחב הדרך הקיימת יוכפל.

בס' 6.5 להוראות התכנית לעניין החניה, נקבע בין היתר, כי תקן החניה למגורים לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד. לגבי פרויקטים לבניה והריסה נקבע בין היתר, כי יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש, אולם הוועדה המקומית רשאית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, אם השתכנעה שאין דרך להתקינם ע"פ החוק והתקנות. כן נקבע כי הכניסות לחניונים לא תתחלנה בתחום זיקת ההנאה.

כאמור ע"פ הצפיפות שחושבה לעיל, ובהתאם להוראות תקן החניה התקף [תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשע"ו - 2016] לגבי דירות מגורים באזור ב' (כמוגדר בתקן זה) בישוב עם מתע"ן, הרי שבמקרה הנדון בביצוע הריסה ובניה מחדש, יידרשו 20 מקומות חניה, המהווים תוספת של 16 מקומות מעבר לדרישה הקיימות בחלקה במצב הקודם.

נוכח מאפייני הרחוב בו מצוי הנכס ומיקום החלקה שבנדון, ותחת ההנחה של מימוש במגרש הנדון בלבד, הרי שתידרש הקמת חניון תת קרקעי בתחום החלקה, בן שתי קומות, הכולל רמפת כניסה ויציאה הפונה לרח' אבשלום.

לאור זאת שמונח מימוש במגרש הנדון בלבד, הרי שפרט לזיקת ההנאה שתיקבע בחזית החלקה שבנדון, שאר בעלי המגרשים שאינם ממשים את זכויותיהם, אינם מחויבים לרישום זיקה זו, כך שבפועל עשוי להיווצר מצב בו היציאה מהחניון תהא לדרך קיימת ברוחב של 4 מ' בלבד, אשר ספק אם הינה אפשרית.

נוכח מצוקת החניה הקיימת בסביבת הנכס ובפרט ברח' אבשלום, לרבות היעדר האפשרות אף להחנות לאורכו, איני סבור שניתן יהיה לפטור את אלה המבקשים לממש בניה חדשה מתכנית ח/619 בחלקות שברח' אבשלום, מהחובה לספק פתרון חניה מלא לדירות שיוקמו בתחום מגרשיהם.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת, כי מימוש הבניה בחלקה שבנדון הינו כפוף לתיאום והתארגנות משותפת עם יתר בעלי החלקות ברחוב, וזאת בראש ובראשונה על מנת להבטיח מלכתחילה את הכפלת רוחב הרחוב באמצעות רישום זיקות ההנאה לציבור בכל החלקות, מה שיאפשר את מימוש של הבניה ואת הקמתם של מקומות החניה בתת הקרקע בכל המגרשים.

לאור הנ"ל ובשל הצורך בתיאום עם כלל הבעלים בחלקות המצויות לאורך הרחוב, הכולל כאמור 5 חלקות בהן מבני "רביעיות" וחלקה הכוללת מבנה טורי ובו 12 יח"ד, הרי שההתארגנות הדרושה של כלל בעלי הזכויות ברחוב הינה מורכבת מזו הנדרשת במימוש הזכויות בחלקה שבנדון בנפרד. אציין, כי הסדרתה של הרחבת הדרך באמצעות רישום זיקות הנאה לציבור במסגרת התארגנות וולונטרית של בעלי הזכויות, אינה דומה למצב בו התכנית קובעת הוראות הפקעה לדרך או מעגנת את הפרשת הדרך במסגרת איחוד

[12] ע"פ העתק רישום עדכני אשר הופק ע"י הח"מ

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

וחלוקה מחדש, שכן אז הרשות יכולה עם אישור התכנית לפעול להעברת הדרך בשלמותה לחזקתה ולזרז את ביצועה.

יתרה מכך, יש לתת את הדעת לכך שלא כל הדירות המצויות לאורך הרחוב הינן דירות ותיקות, שכן חלק הורחבו ושופצו, ויש להניח כי התמריץ העומד בפני בעליהן למימוש פרויקט של הריסה ובניה לפי תכנית 619/ח, אינו דומה לזה העומד לנגד עיניו של בעל דירה ותיקה, שלא הורחבה, ואשר מצבה ירוד.

לאור הנ"ל מובאת בחשבון דחייה של 10 שנים להתארגנות לבניה של כל החלקות ברח' אבשלום יחדיו, יחד עם חלקה 272 הכוללת כאמור מבנה בו 12 יח"ד, והסדרת רישום זיקת הנאה.

- <u>שווי בתקופת הביניים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשווי המצב החדש את "תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחייה", אשר מהותה הינה הכרה בתוספת שווי במצב החדש בתקופה החל מאישור התכנית ועד להריסת המבנה. שמאית המבקשת לא התייחסה לסוגייה זו.

תרומת המבנה בתקופת הביניים, נובעת מאפשרות המשך השימוש במבנה עד להריסתו, ולפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. אבהיר כי עדיפותו של הנכס הנדון כבנוי, בהשוואה למצב בו לא היה בו מבנה, נובעת מהעובדה שקונה סביר מוכן לשלם יותר עבור מקרקעין בהם הוא יוכל לבצע שימוש עד להריסת המבנה, בין אם למגוריו ובין אם כנכס מניב המושכר לצד ג' עד להריסתו, שכן הוא נהנה מפירות נוספים פרט לשוויה הדחוי של הקרקע.

אני מוצא מקום לחדד את העובדה שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון את תרומת המבנה בתקופת הביניים, וזאת על רקע ההחלטה בעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים, נ' טבצ'ניק אבריל (להלן – "**עניין טבצ'ניק**"), שם קבע בית המשפט כי אין להביא בחשבון במצב החדש, את התועלת הכלכלית הגלומה באפשרות של בעל דירה בפרויקט פינוי - בינוי (אשר באותו מקרה התנהל כבינוי ופינוי), להמשיך ולהתגורר בדירתו הקיימת עד למועד קבלת הדירה החדשה.

כפי שציין כבוד השופט ה' קירש בס' 24 לפסה"ד, *"...לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיה של התכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתכנית המשביחה..."* (ההדגשות במקור).

במובחן מהמקרה שנדון בעניין טבצ'ניק, אשר עסק בהשבחה מתכנית לפינוי-בינוי, במסגרתה כחלק מתנאי העסקה בין הבעלים ליזם, נצמחה לבעלים תועלת כלכלית נוספת שאינה חלק מההשבחה התכנונית, הרי שבמקרה הנדון העובדה כי מימושה של התכנית נדחה, בין היתר, בשל הצורך בהתארגנות בעלי הזכויות להסדרת התשתיות אשר יאפשרו לממשה בעתיד, ובתקופה זו מטבע הדברים ממשיכים בעלי הזכויות להתגורר בדירותיהם, אינה בבחינת הטבה כלכלית שנצמחת להם מעסקה כלשהי.

לפיכך, במצב הקודם שווי המקרקעין נגזר מהשימוש המיטבי כדירת מגורים, בעוד שבמצב החדש שווי המקרקעין נגזר בין היתר, מהמשך השימוש בדירת המגורים, עד להבשלת התכנית והפיכתה לברת מימוש. אבהיר כי ככל ששימוש הביניים לא יובא בחשבון במצב החדש, אלא שווי התכנית הדחויה בלבד, הרי שבמקומות בהן המימוש ידחה לתקופה ארוכה, ייתכן מצב בו התכנית עשויה לפגוע בשווי המקרקעין (כאשר שוויה הנוכחי של הקרקע יהיה נמוך משוי הדירה הקיימת), מה שלא ייתכן במצב בו תרומת המבנה הקיים מובאת בחשבון, שכן גם אם מימוש התכנית החדשה יידחה לאין קץ, הרי שהשווי במצב החדש בשימוש לצמיתות במבנה הקיים, יהיה לכל הפחות כשווי המקרקעין במצב הקודם.

לאור הנ"ל תובא בחשבון במצב החדש תרומת המחוברים בתקופת הביניים, ע"פ היוון הערך הנוכחי ע"פ שיעור תשואה ראוי לנכס מושא השומה בתקופת הדחייה עד למימוש.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>ערכי שווי</u>

בהמשך למפורט לעיל, נסקרו עסקאות בדירות מגורים חדשות ב- 4 פרויקטים בסביבת הנכס, אשר הינן מנוטרלות מהשפעת תמ"א 38. שניים מהפרויקטים הוצגו גם בשומת המשיבה. יוער, כי בפרויקטים שהינם לחיזוק ותוספת נדגמו אך ורק דירות מקומות 5-6 שהינן דירות חדשות. להלן פירוט הנתונים:

רח' יאיר הגלעדי 5 - 4 קומות (בניה חדשה), גו"ח 6019/469

מועד העסקה	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה	תמורה למ"ר	מחיר ממוצע הלמ"ס בהתאם לשטח דירה	שינוי באחוזים בבנוי	תמורה מתואמת מועד (הלמ"ס)
13/05/2021	93.0	1	₪2,150,000	₪23,118	₪1,933,900	0.197	₪27,670
20/05/2021	76.0	2	₪1,865,849	₪24,551	₪1,420,400	0.178	₪28,917
11/05/2021	83.0	3	₪2,523,849	₪30,408	₪1,933,900	0.197	₪36,395
11/05/2021	65.0	2	₪1,705,849	₪26,244	₪1,420,400	0.178	₪30,911
11/05/2001	93.0	2	₪2,125,849	₪22,859	₪1,933,900	0.197	₪27,360
13/06/2021	76.0	1	₪1,925,849	₪25,340	₪1,420,400	0.178	₪29,847
31/10/2021	65.0	1	₪1,705,849	₪26,244	₪1,420,400	0.178	₪30,911
18/08/2022	65.0	1	₪2,190,983	₪33,707	₪1,678,600	-0.003	₪33,595
01/09/2022	65.0	2	₪2,205,983	₪33,938	₪1,678,600	-0.003	₪33,825
01/08/2023	83.0	1	₪2,606,288	₪31,401	₪2,083,800	0.111	₪34,881

רח' מעלות 2 - 7 ק' (חיזוק ותוספת), גו"ח 6019/380

מועד העסקה	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה	תמורה למ"ר	מחיר ממוצע הלמ"ס בהתאם לשטח דירה	שינוי באחוזים בבנוי	תמורה מתואמת מועד (הלמ"ס)
03/12/2021	94.0	6	₪1,765,000	₪18,777	₪1,933,900	0.197	₪22,474
28/12/2021	91.0	5	₪1,840,000	₪20,220	₪1,933,900	0.197	₪24,201
30/01/2022	94.0	6	₪1,870,000	₪19,894	₪2,098,600	0.103	₪21,942
06/03/2022	94.0	5	₪1,765,000	₪18,777	₪2,098,600	0.103	₪20,710
06/03/2022	94.0	5	₪1,780,000	₪18,936	₪2,098,600	0.103	₪20,886
06/03/2022	89.0	5	₪1,695,000	₪19,045	₪2,098,600	0.103	₪21,006
06/03/2022	91.0	5	₪1,730,000	₪19,011	₪2,098,600	0.103	₪20,969
06/03/2022	94.0	5	₪1,770,000	₪18,830	₪2,098,600	0.103	₪20,769
06/03/2022	94.0	6	₪1,795,000	₪19,096	₪2,098,600	0.103	₪21,062
06/03/2022	94.0	6	₪1,825,000	₪19,415	₪2,098,600	0.103	₪21,414
06/03/2022	89.0	6	₪1,695,000	₪19,045	₪2,098,600	0.103	₪21,006
06/03/2022	94.0	6	₪1,750,000	₪18,617	₪2,098,600	0.103	₪20,534
06/03/2022	91.0	6	₪1,700,000	₪18,681	₪2,098,600	0.103	₪20,605
13/04/2022	89.0	6	₪1,900,000	₪21,348	₪2,106,800	0.099	₪23,455
28/07/2023	98.0	6	₪1,950,000	₪19,898	₪2,226,300	0.040	₪20,688
20/08/2023	99.0	5	₪2,200,000	₪22,222	₪2,226,300	0.040	₪23,105
20/08/2023	118.0	5	₪2,300,000	₪19,492	₪2,226,300	0.040	₪20,265

רח' השופטים 27 - 7 ק' (חיזוק ותוספת), גו"ח 6017/298

מועד העסקה	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה	תמורה למ"ר	מחיר ממוצע הלמ"ס בהתאם לשטח דירה	שינוי באחוזים בבנוי	תמורה מתואמת מועד (הלמ"ס)
20/02/2022	89.0	6	₪1,775,000	₪19,944	₪2,098,600	0.103	₪21,998
23/02/2022	88.0	6	₪1,790,000	₪20,341	₪2,098,600	0.103	₪22,435
24/02/2022	89.0	6	₪1,775,000	₪19,944	₪2,098,600	0.103	₪21,998
27/03/2022	89.0	5	₪1,850,000	₪20,787	₪2,098,600	0.103	₪22,927

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪22,927	0.103	₪2,098,600	₪20,787	₪1,850,000	5	89.0	30/03/2022
₪23,097	0.099	₪2,106,800	₪21,023	₪1,850,000	6	88.0	18/05/2022
₪24,147	0.099	₪2,106,800	₪21,978	₪2,000,000	5	91.0	14/06/2022
₪23,628	0.099	₪2,106,800	₪21,505	₪2,000,000	5	93.0	04/07/2022
₪21,505	-	₪2,314,700	₪21,505	₪2,000,000	6	93.0	12/03/2023
₪25,565	0.040	₪2,226,300	₪24,589	₪2,213,000	6	90.0	09/07/2023
₪25,117	0.040	₪2,226,300	₪24,157	₪2,150,000	5	89.0	19/07/2023
₪25,117	0.040	₪2,226,300	₪24,157	₪2,150,000	5	89.0	01/08/2023
₪26,536	0.111	₪2,083,800	₪23,889	₪2,150,000	5	90.0	26/10/2023

רח' מרבד הקסמים 4-8, 7 ק' (חיזוק ותוספת), גו"ח 6019/371

תמורה מתואמת מועד (הלמ"ס)	שינוי באחוזים בבנוי	מחיר ממוצע הלמ"ס בהתאם לשטח דירה	תמורה למ"ר	תמורה	קומה	שטח (מ"ר)	מועד העסקה
₪29,732	0.057	₪1,583,000	₪28,132	₪1,913,000	6	68.0	07/06/2023
₪28,830	0.057	₪1,583,000	₪27,279	₪1,855,000	5	68.0	08/06/2023
₪28,734	0.040	₪2,226,300	₪27,636	₪2,432,000	5	88.0	17/07/2023
₪27,907	0.040	₪2,226,300	₪26,841	₪2,362,000	6	88.0	31/07/2023
₪30,615	0.111	₪2,083,800	₪27,561	₪2,260,000	5	82.0	05/10/2023

על פי הנתונים לעיל וביצוע התאמת מועד על בסיס לוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות, ערים גדולות וקבוצות גודל דירה (חדרים), אשר פורסם ע"י הלמ"ס בחודש 10/2023, מתקבל שווי ממוצע מתואם למועד הקובע, בסך של **26,400 ₪/מ"ר בנוי** לדירה בקומה ממוצעת 4.5 ובשטח ממוצע של כ – 85 מ"ר.

כאמור, העסקאות שנדגמו בפרויקטים של תוספת וחיזוק הינם מקומות 5-6 שהינן הקומות העליונות הכוללות דירות חדשות, כך שהנחת העבודה היא כי מחירי דירות אלה אינם שונים באופן מובהק ממחירי דירות חדשות בבניינים חדשים.

כן הובא בחשבון כי הפרויקט ברח' יאיר הגלעדי 5, הממוקם ברחוב סמוך לנכס הנדון, הינו למבנה בן 4 קומות.

בחילוץ רכיב הקרקע תוך אימוץ הרכיבים שנלקחו בחשבון בשומת המבקשת (שיעור יזמות – 17% ועלות הקמה – 8,000 ₪/מ"ר) אשר נמצאו על ידי סבירים ואשר לא נסתרו ע"י שמאי המשיבה, מתקבלת יתרה לקרקע בסך בגבולות של **11,100 ₪/מ"ר מבונה** לדירות סטנדרטיות (מנוטרל השפעת תמ"א 38 ו/או השפעת תכנית ח/619).

יוער, כי בתחשיב השווי מובאת בחשבון במצב החדש תוספת לשווי הקרקע בדירות מיוחדות – דירות גן ודירות גג. כמו כן כאמור, מובא בחשבון במצב הקודם כי דירה במבנה "רביעייה" נהנית מיתרון בהשוואה לדירה במבנה בבניה רוויה, בין היתר בשל צפיפות נמוכה ופרטיות.

<u>התייחסות לעסקאות שמאי המשיבה</u>

באשר לערך הקרקע שנקבע ע"י שמאי המשיבה, הנני לציין כי קביעתו מתבססת על 4 החלטות של שמאים מכריעים, אשר 3 מהן הינן למועדים קובעים מתחילת שנת 2019, דהיינו כ – 4 שנים טרם המועד הקובע בעניינו, לגביהם יישם שמאי המשיבה התאמה בשיעור ניכר (של עשרות אחוזים), ולפיכך איני מוצא לנכון לקבל את הערך שקבע.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי יתר העסקאות שהציג שמאי המשיבה המתייחסות ל- 6 דירות, אשר בהתאם לפירוט שהציג, 5 מתוכן הינן בבניינים אשר הוקמו טרם שנת 1980, הרי שניתן להניח שהן מגלמות השפעה של תמ"א 38, אותה כאמור יש לנטרל, ולפיכך אינן מובאות בחשבון.

<u>התייחסות לעסקאות שמאית המבקשת</u>

עסקאות מכר בדירות בחלקה שבנדון – קיים קושי לאמוד את שווי הקרקע (מ"ר מבונה) בחלקה על בסיס העסקאות הנ"ל, שכן העסקאות הינן משנת 2022, כחצי שנה לאחר מועד הפקדת התכנית, כך שסביר להניח כי הן מגלמות השפעה של תכנית ח/619 במצב הקודם.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי במצב החדש

רכיב	שטח לשיווק (מ"ר)	תוספת לדירות מיוחדות	שווי מ"ר מבונה	ס"ה
קומת קרקע - דירות גן	156	1.25	₪11,100	₪2,162,501
קומות א'-ה'	1,253	1	₪11,100	₪13,904,601
קומת גג	213	1.25	₪11,100	₪2,961,419
ס"ה	1,622			₪19,028,522
מקדם הפחתה להתארגנות לבניה - כמוסבר לעיל		10	6%	0.56
שווי הקרקע				₪10,625,427
חלק מיוחס למושא השומה			0.25	₪2,656,357
תרומת המחוברים בתקופת הדחיה - ע"פ תשואה ביחס לקיים			3%	₪498,702
שווי הנכס במצב החדש				**₪3,155,058**

שווי במצב הקודם

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
שטח הדירה - בהתחשב בינוי במבנה "רביעייה"	91.5	1.1	100.65
שווי מ"ר בנוי			**₪26,400**
ס"ה			₪2,657,160
התאמה חדש/ישן			0.85
שווי המבנה הקיים			**₪2,258,586**
זכויות בלתי מנוצלות			
זכויות בניה בלתי מנוצלות	23.21	1.10	25.53
הנ"ל לאחר הפחתה למושע והתאמות		0.6	15.32
שווי מר"מ			₪11,100
תרומת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות			**₪170,045**
השווי במצב הקודם - מנוטרל תמ"א 38 ו- ח/619			**₪2,428,631**

ההשבחה

שווי במצב החדש	₪3,155,058
שווי במצב הקודם	₪2,428,631
ההשבחה	**₪726,427**

<u>הערה לתחשיב השווי במצב הקודם</u>: על בסיס שווי הקרקע כפי שפורט לעיל, בסך של 11,100 מ"ר מבונה, הרי ששווי רכיב הקרקע בדירה הינו בסך של כ – 1,185,000 ₪, כך ששווי המחוברים הקיימים הינו בגבולות 4,400 ₪/מ"ר ובגדר הסביר.

<u>הערה לתחשיב השווי במצב החדש</u>: הובא בחשבון כי עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש הזכויות במצב החדש, מתקזזות כנגד הזיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח לגבי שטח זה במצב החדש.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ג. <u>יישום הלכת אליק רון – חלוקת ההשבחה בין מועד המכר למועד ההיתר</u>

נוכח אי וודאות הנובעת מזכותה של המשיבה לסרב או להגביל את הבניה לפי תכנית ח/619, ולאור ההוראות בדבר התכלות התכנית, קבע שמאי המשיבה שראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון בעניין אליק רון, לפיו אירוע המס הוא אחד, כאשר המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הינו דו שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר, תוך שיישם לשלב המימוש במכר השבחה בשיעור של 30% מההשבחה שמצא.

<u>היקף שיקול הדעת</u> – כמפורט לעיל, התכנית מקנה למשיבה זכות לסרב או להגביל את הבניה, וזאת כמעוגן בסעיפים הבאים:

ס' 6.3.1 – "***מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר ע"פ תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בבניה החדשה המוצעת***".

ס' 6.3.2 – "***אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית זו (כמפורט בטבלה 5) אם מצא לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה***".

בס' 7.2 שעניינו מימוש התכנית, נקבע בס"ק 6, כי "***הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכול הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשירותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור***".

בס' 5 להוראות התכנית – "***טבלת זכויות הבניה***", מצוין בכותרת העמודות במסלול הריסה ובניה, תחת הכיתוב "***אחוזי הבניה הכוללים מעל הקרקע***", "***אחוזי הבניה הכוללים מתחת לקרקע***" ו"***מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת***", הכיתוב "***מקסימום***". ובהמשך בס' 6.4 – סטייה ניכרת, נקבע בס"ק 2, כי "***זכויות הבניה המרביות ע"פ הוראות התכנית, מגדירות מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר ע"פ תכנית זו. לא תינתן הקלה לתקרה זו, כל תוספת זכויות תהא סטייה ניכרת***".

הגם שניתוח הוראות התכנית העלה כי ההשבחה מכוחה הינה קונקרטית דיה לגבי המקרקעין שבנדון, וכן כי לצורך מימוש הזכויות בתוכנית לא נדרשת הקלה או אקט תכנוני הכולל התנגדויות, הרי שהתכנית מקנה למשיבה זכות לסרב לתת היתר ממכלול סיבות, תוך שהיא מעגנת זכות זו בשני סעיפים נפרדים (6.3.1 ו – 6.3.2) וכן בס' 7.2 המתיר למשיבה לערוך בחינה נוספת בעניין.

יוער, כי סעיפי שיקול הדעת בתכנית ח/619 בעלי דמיון רב בניסוחם לאלה שנקבעו בס' 22 לתמ"א 38, לגבי שמירת זכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר.

כמפורט לעיל, שמאי המשיבה קבע בשומתו מקדם וודאות לניצול הזכויות אותן הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, בשיעור של 30%. שמאי המשיבה אף הבהיר במעמד הדיון, כי שומת ההשבחה מטעם המשיבה נערכה תוך חשיבה מעמיקה של כל שמאי המשיבה וכפי שציין "***השומה של ח/619 לקחה הרבה זמן מאחר שהתייחסנו לנושא בכובד ראש. היו דיונים רבים וכל השמאים של הוועדה נתבקשו להכין שומות לדוגמא. נעשה הליך בכובד ראש כדי לא להוציא שומות כלאחר יד, כדי להיות אחידים, כדי להקיף את כל הנושא. בסופו של דבר ננקט הליך מקל, וזו הגישה שנקטנו בשומות***".

ובהמשך לגבי מקדם הוודאות שנקבע ציין השמאי במעמד הישיבה כדלקמן: ***"לגבי ה – 30% כל השמאים בוועדה הגישו דוגמת שומה והגיעו בקירוב ל- 30%. במקרים של 4 יח"ד שהסבירות לניצול גבוהה נקבע 30%. במקרים אחרים של בניה עם קיר משותף או קשיים אחרים קבעו גם פחות מ – 30%***".

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הלכה למעשה, שמאי המשיבה בדיון מעמיק שערכו, סברו כי הגם שזכויות הבניה המרביות בתכנית ח/619 הינן זכויות קונקרטיות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין שבנדון, כפי שאף אנוכי סבור, הרי שרמת הוודאות לניצולן נכון למועד המימוש במכר הינה בשיעור של 30%.

במסמך החלטות ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1380, מיום 8.8.2022, במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, לגבי התנגדויות לתכנית ח/619, כתבה הוועדה המחוזית בפרק המתייחס לשיקולים תכנוניים וכלכליים בתכניות התחדשות עירונית, בין היתר, כדלקמן: "***הוועדה מציינת כי התכנית חלה על כל השכונות הוותיקות של העיר, כ- 7,500 ד', ועתידה להתממש על פני זמן ארוך, ולפיכך נקבעו הוראות וזכויות בניה באופן אחיד, בחלוקה למספר קטגוריות בינוי והכל על בסיס שיקולי תכנון. יחד עם זאת מדגישה הוועדה, כי <u>אין מקום וכי לא ניתן במסגרת תכנית בקנה מידה כזה לבחון את נתוני המצב הנכנס של כל חלקה, להקצות זכויות ולקבוע הוראות בניה באופן דיפרנציאלי, כך שבכל מגרש תיווצר וודאות מלאה להיתכנות כלכלית ותכנונית למימוש התחדשות מיידית</u>; ולפיכך בהתאמה, ההחלטה באשר להיקפי הבינוי בכל קטגוריה לא נקבעה משיקולים כלכליים ו/או נתונים הנגזרים מחוות דעת כלכליות/שמאיות, אלא משיקולים תכנוניים אדריכליים בראייה כוללת ותוך בחינת מגבלות כושר הנשיאה של העיר כולה, ומסיבה זו מלכתחילה לא לוותה בבדיקות שמאיות. <u>בקשה להיתר מכוח תכנית זו תותאם לכלל הוראות התכנית, במטרה לייצר תכנון מיטבי לנתונים הספציפיים של כל אחד מהמגרשים</u>. עוד מציינת הוועדה כי התכנית מייצרת וודאות תכנונית, בהתאם להחלטות המועצה הארצית והחקיקה בכנסת ביחס לתמא/38. לוודאות התכנונית משקל כלכלי בלתי מבוטל, שכן היא מאפשרת קידום מהיר יותר של היתרי הבניה, במרבית המקרים ללא צורך בהליך תכנוני ו/או בהליך של פרסומי הקלות והתנגדויות***" (הדגשות לא במקור).

בהמשך, בהתייחס למימוש התכנית, כתבה הוועדה המחוזית בהחלטתה כדלקמן: "***הוועדה מדגישה כי כלל הזכויות (כולל ביחס להרחבת התחולה כאמור בסעיף 3 לעיל) הקבועות בתכנית אינן מוקנות, ולכל אורך סעיפי התכנית קבוע כי "מוסד תכנון רשאי להתיר", ובנוסף סעיף 6.3 מאפשר לוועדה המקומית/רשות הרישוי שיקול דעת מלא ביחס לכל היתר והיתר, באם לתת את ההיתר המבוקש או לסרב לו, מסיבות קונקרטיות המנויות בסעיף, ושהינן בשיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית. ראו להלן, במענה לסעיף נד' בהתנגדות מהנדס העיר, החלטה לגבי שינוי בניסוח סעיפים 6.3.1 6.3.2***".

בהמשך בס' נד' בפרק העוסק בדיון בהתנגדויות, נכתב בין היתר, כדלקמן: "***לטענה כי יש להוסיף את סעיף 22 לתמא/ 38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצורכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה, כפי שנעשה בתכניות מפורטות. לקבל את ההתנגדות***".

כעולה מההחלטה, הוועדה המחוזית בהתנגדויות לתכנית ח/619 הבהירה, בין היתר, כי נוכח היקף תחולת התכנית, לא ניתן במסגרתה לקבוע בכל מגרש וודאות מלאה להיתכנות כלכלית ותכנונית, וכי הזכויות שנקבעו בתכנית אינן מוקנות, שכן לוועדה המקומית נקבעה בתכנית זכות לסרב להיתר, וזאת בין היתר נוכח התנגדות מהנדס העיר לתכנית ודרישתו לכלול זכות זו בהוראותיה.

<u>מבחן השוק</u> – כמפורט לעיל, הנכס הנדון נמכר בתמורה לסך של 2,500,000 ₪. התמורה בעסקה, שהינה לאחר המועד הקובע, משקפת אפוא את שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית – במצב החדש. יחד עם זאת, ניתן להניח כי נוכח מורכבות התכנית כפי שפורטה לעיל, התמורה הנ"ל מגלמת דחייה למימוש התכנית, ובין היתר גם שימוש בדירה הקיימת בתקופת הביניים, שכן למעשה הדירה נרכשה ע"י גורם פרטי (לא יזם), כאשר השווי בתקופת הביניים מושפע מכלל מאפייניה לרבות שימוש בחצר, הגם שזו אינה צמודה קניינית אליה.

נוכח הוראות התכנית בדבר זכותה של המשיבה לסרב לתת היתר או להגבילו ממכלול הסיבות כפי שמפורטת בתכנית, והיותה בלתי מחויבת להתיר בניה בהיקפים המרביים שנקבעו בה, וזאת בין היתר כעולה מהחלטת הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות כמפורט לעיל, מובא בחשבון כי הניצול עליו מתבסס תחשיב ההשבחה, אינו וודאי ויש ליישם לגביו הפחתה.

על רקע העסקה בנכס, מתקבל כי שיעור ההשבחה היחסי אותו לכאורה ניתן לייחס לשלב המכר הינו כ – 10%, בהתאם לתחשיב להלן:

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תמורה בעסקה	₪2,500,000
השבחה ביחס לתמורה בעסקה	₪71,369
ההשבחה הכוללת	₪726,427
שיעור השבחה יחסי - בשלב המכר	9.82%

יחד עם זאת, מאחר והמסקנה לעיל כפי שעולה גם מהתחשיב, מתבססת על עסקה בודדת, אם כי בנכס הנדון, נבחנו כביקרות עסקאות נוספות בסביבת הנכס, בדירות בקומת קרקע במבני רביעיות, וזאת על מנת לבחון אם ניתן להסיק מהן מסקנה דומה לגבי קיומה של השבחה מתכנית ח/619 במועד הקובע, במימוש במכר. להלן העסקאות שאותרו:

- עסקה לאחר המועד הקובע - עסקה מיום 19.7.2023 לגבי תת חלקה 1 בגו"ח 6019/83, ברח' הנביאים 9 חולון. הנכס הנדון מהוה דירה בקומת קרקע במבנה "רביעייה", בשטח רשום מדווח של 68 מ"ר. יעוד החלקה ע"פ התכנון התקף ערב אישור תכנית ח/619 הינו מגורים ב1, ושטחה 577 מ"ר. לחלקה חזית לרח' הנביאים. התמורה – 2,600,000 ₪.

  בהתאם להוראות תכנית ח/619, כלולה החלקה בשטח שסווג ביעוד "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת". בנספח מתחמים מסווגת החלקה בקטגורית "**שמירה על תבנית הבניה**".

  בהתאם להוראות התכנית, זכויות הבניה במתחמים בסיווג זה הינן בהתאם לתכניות המאושרות, הן בחלופת חיזוק והן בחלופת הריסה, אם כי התכנית מתירה תוספת ממ"דים. הלכה למעשה תכנית ח/619 אינה משנה את המצב התכנוני הקיים.

  כאמור, התמורה בעסקה הינה בסך של 2,600,000 ₪ וזאת למרות שתכנית ח/619 לא הביאה לשינוי מהותי במצב התכנוני החל בחלקה.

- עסקה טרם המועד הקובע - עסקה מיום 11.2.2021 לגבי תת חלקה 2 בגו"ח 6019/83, ברח' הנביאים 9 חולון. הנכס הנדון מהוה דירה בקומת קרקע במבנה "רביעייה", בשטח רשום מדווח של 37 מ"ר. יעוד החלקה ומאפייניה כמפורט בעסקה הקודמת לעיל (גו"ח 6019/83/1). התמורה – 2,250,000 ₪.

  בהתאם ללוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות מגורים, אשר פורסם ע"י הלמ"ס, המחיר הממוצע לדירת מגורים בת 3.5-4 חדרים בעיר חולון, עמד ברבעון 1/2021 על סך של 1,864,300 ₪, בעוד שברבעון הראשון לשנת 2023 (המועד הקובע בענייננו), המחיר עמד על סך של 2,315,000 ₪, דהיינו חלה עליית מחיר בשיעור של כ – 24%.

  יישום הנ"ל לגבי התמורה מצביע על תמורה מתואמת מועד בגבולות 2,800,000 ₪ במועד הקובע.

- עסקה טרם המועד הקובע - עסקה מיום 18.8.2020 (אוזכרה במעמד הדיון ע"י שמאית המבקשת) לגבי תת חלקה 1 בגו"ח 6019/84, ברח' ישעיהו 6 חולון. הנכס הנדון מהוה דירה בקומת קרקע במבנה "רביעייה", בשטח ארנונה של 95 מ"ר. יעוד החלקה ע"פ התכנון התקף ערב אישור תכנית ח/619 הינו מגורים ב1, ושטחה 576 מ"ר. לחלקה חזית לרח' ישעיהו. התמורה – 2,020,000 ₪.

  בהתאם להוראות תכנית ח/619, כלולה החלקה בשטח שסווג ביעוד "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת". בנספח מתחמים מסווגת החלקה בקטגורית "**שמירה על תבנית הבניה**".

  בהתאם להוראות התכנית, זכויות הבניה במתחמים בסיווג זה הינן בהתאם לתכניות המאושרות, הן בחלופת חיזוק והן בחלופת הריסה, אם כי התכנית מתירה תוספת ממ"דים. הלכה למעשה תכנית ח/619 אינה משנה באופן מהותי את המצב התכנוני הקיים.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם ללוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות מגורים, אשר פורסם ע"י הלמ"ס (ירחון מחירים מס' 10/2020), המחיר הממוצע לדירת מגורים בת 3.5-4 חדרים בעיר חולון, עמד ברבעון 3/2020 על סך של 1,799,700 ₪, בעוד שברבעון הראשון לשנת 2023 (המועד הקובע בענייננו), המחיר עמד על סך של 2,315,000 ₪, דהיינו חלה עליית מחיר בשיעור של כ- 30%.

יישום הנ"ל לגבי התמורה מצביע על תמורה מתואמת מועד בגבולות 2,600,000 ₪ במועד הקובע.

<u>סיכום</u>

כמתואר לעיל, עסקת המכר בחלקה שבנדון מצביעה על כך שבמועד המכר גולמה בתמורה השבחה בשיעור נמוך שאינה מובהקת.

יחד עם זאת, לצורך בחינת השפעת תכנית ח/619 על התמורה בעסקה בנכס הנדון, נבחנו גם עסקאות לגבי נכסים לגביהם תכנית ח/619 אינה משפיעה, או שהשפעתה מינורית.

כך בעסקה לגבי דירה ברח' הנביאים 9 שנחתמה לאחר המועד הקובע, התקבלה תמורה גבוהה במידת מה מזו שהתקבלה לגבי הנכס הנדון, הגם שללא כל ספק, עסקה זו אינה מגלמת פוטנציאל כלשהו לתוספת זכויות מתמ"א 38 ו/או מתכנית ח/619, אשר קבעה באותה חלקה הוראות לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, ללא תוספת זכויות בניה.

יתרה מכך, ע"פ שתי העסקאות הנוספות שבוצעו טרם המועד הקובע, גם הן לדירות ותיקות בקומת קרקע במבני רביעיות, בקרקע ביעוד מגורים ב1, אשר סווגה בתכנית ח/619 לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, ולאחר ביצוע התאמת מועד לגביהן, התקבלו תמורות (מתואמות מועד) אשר גם הן גבוהות במידת מה מזו שהתקבלה לגבי היחידה שבנדון. יוער, כי לגבי עסקאות אלה שנערכו כאמור טרם המועד הקובע, סבורני כי ניתן להניח שלא גילמו פוטנציאל מהותי כלשהו מתמ"א 38 ו/או מתכנית ח/619, שכן בסופו של יום נקבע בתכנית ח/619 שהינה תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38, שלא יתווספו בחלקות הנ"ל זכויות כלשהן מעבר לתכנון המאושר.

לאור זאת כי התמורה בעסקה בנכס הנדון, שנערכה לאחר המועד הקובע, דומה בקירוב לשווי במצב הקודם, וכן לאור בחינת עסקאות במבני "רביעיות" אשר אינן משקפות עליית מחירים לאחר אישור תכנית 619, הרי שניתן להסיק שהשוק לא ייחס בעת המכר וודאות לזכויות שהוקנו בתכנית ח/619.

אבהיר, כי נוכח הוראות התכנית בדבר זכותה של המשיבה לסרב לתת היתר או להגבילו ממכלול הסיבות כפי שמפורטת בתכנית, והיותה בלתי מחויבת להתיר בניה בהיקפים המרביים שנקבעו בה, וזאת בין היתר כעולה מהחלטת הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות כמפורט לעיל, סבורני כי **במקרה הנדון ההשבחה בנכס מושא השומה תתברר במדויק ותהפוך לוודאית רק במועד הוצאת היתר הבניה, כך שלא יחול במקרה הנדון חיוב בהיטל השבחה במועד המימוש במכר.**

יובהר, כי מסקנתי זו הינה מסוימת לגבי החלקה שבנדון וזאת בין היתר, לאור מאפייני החלקה, הבינוי הקיים בה ומאפייני סביבתה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ד. <u>התכלות התכנית</u>

בס' 7.2 להוראות התכנית נקבעו הוראות התכלות, לפיהן תוקף התכנית הינו 7 שנים ובתום תקופה זו התכנית בטלה והזכויות חוזרות להיות אלה שהיו קיימות ערב אישורה. כמו כן, לוועדה המחוזית זכות להאריך את תוקפה לתקופה של 7 שנים נוספות בכל פעם.

בערר תא 8142/0621 אליק רון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, מיום 4.12.2023, נדון מקרה בו הוועדה המקומית הנפיקה שומת היטל השבחה לגבי תכנית תא/3615/א – בית גיבור, אשר נכון למועד המימוש במכר (24.12.2020), הייתה צפויה להתכלות בתוך פרק זמן של כ – 9 חודשים.

ועדת הערר דחתה את עמדת העוררים, בעלי הזכויות בנכס, וחייבה אותם לשלם את היטל ההשבחה, למרות ההתכלות הצפויה של התכנית, תוך שערכה הבחנה בין מקרים בהם בוצע מכר לאחר שהתכנית התכלתה, לעומת מקרים בהם במועד המימוש במכר התכנית הייתה בתוקף.

בהתאם להחלטת ועדת הערר, כל עת שהתכנית בתוקף, גם אם הינה תכנית מתכלה, הרי שהיא ברת חיוב בעת שמתבצע מימוש, וכפי שקבעה:

" ***תכנת מתכלה היא כאמור ברת חיוב. מועד אישור התכנית הוא המועד הרלבנטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב תכנית, ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה***..."

ובהמשך ציינה כי: "...***שאלת גובהה של ההשבחה, להבדיל משאלת עצם החיוב בה הכרענו לעיל, הינה שאלה שמאית והיא תיבחן ע"י שמאי מייעץ, זאת הגם ששומת הוועדה המקומית, כפי טענתה, נעשתה בהתאם לשומה מכרעת חלוטה שנערכה ביחס לאותם מקרקעין***".

ובענייננו, התכנית קובעת מועד התכלות של 7 שנים מיום אישורה, עם אפשרות להארכת תוקפה טרם פקיעתה ב -7 שנים נוספות, בכל פעם, בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר כפי שפורטה לעיל, מוטל על הח"מ לבחון את השפעתו של סעיף ההתכלות כאמור, וככל שנדרש, לתת לו ביטוי בשווי המקרקעין במצב החדש. יחד עם זאת ונוכח החלטתי לעיל בדבר כך שההשבחה במלואה תתברר בעת המימוש בהיתר, הרי שההתייחסות לסעיף ההתכלות מתייתרת, שכן ההשבחה אשר תקבע במועד המימוש בהיתר, תקבע בהכרח בסיטואציה בה תכנית ח/619 הינה בתוקף, שכן ככל שהיא לא תהא בתוקף, לא ניתן יהיה מלכתחילה לאשר את המימוש בהיתר מכוחה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה במימוש במכר	היטל ההשבחה
תיקון 7 לתכנית ח/1	03/09/1990	₪1,333	₪666
ח/277	18/01/1992	₪15,102	₪7,551
ח/619	14/01/2023	₪0	₪0

<u>הערות</u>

א. כמפורט לעיל, שמאית המבקשת טענה לפטור לפי ס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. פטור זה הינו בכפוף לזכאות המבקשת לקבלת הפטור. יחד עם זאת ולצורך ייעול ההליך אבהיר, כי ככל והמשיבה תקבע כי המבקשת זכאית לפטור האמור, הרי שהזכויות שנוספו בתכניות ח/7/1 ו- ח/277, חוסות בגדרי הפטור.

ב. סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il