# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין


21.08.2024
מספר מינוי: 176-2024

**לכבוד**
**המבקש, מר נתן אלבוקעי**
**באמצעות השמאי**
**מר יהודה חי דוד**
בדוא"ל yehuda@y-d.co.il

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית חולון**
**באמצעות השמאי**
**מר אורי כהן**
בדוא"ל uric9@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
**גוש 6761 חלקה 170, חולון**

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

## 2. פרטי הנכס:

2.1 מיקום: תחום תכנית ח/500, חולון.
2.2 גוש: 6761. חלק מחלקה: 170.
2.3 שטח החלקה בשלמות (הרשום): 26,734 מ"ר.
2.4 הנכס שבנדון: 680/26734 חלקים מהחלקה.
2.5 מהות הנכס: קרקע ריקה ולא מפותחת, הנכללת בתחום תכנית ח/500.
2.6 הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן מיום 08.08.2019.
3.2 תוספת לשומת השבחה בגין תכנית ח/500, בתחום שלב ב' בתיקון מס' 3 לתכנית ח/1, בחלקות וגושים שונים, דרום חולון, שנערכה ע"י עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן מיום 03.06.2021.

3.3 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יהודה חי דוד מיום 01.02.2024.

3.4 מסמך מיום 14.03.2024 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.5 העתק הודעת שומה על היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב מאת עיריית חולון מיום 17.12.2023, בגין מכר, ע"ס כולל 294,006.49 ₪.

3.6 הסכם מכר מיום 22.11.2023 לנכס הנדון.

3.7 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת מקרקעין חולון, מיום 24.01.2024 לגוש 6761 חלקה 170.

3.8 החלטת ועדת ערר בעררים מס': חל/8289/1118, חל/8830/1119, חל/81029/0620, חל/8108/0419, חל/8126/0419, חל/8215/0819, חל/8178/0619, חל/8221/0819, חל/81035/0720, חל/8093/0319, חל/8125/0419, חל/8217/0819, חל/8218/0819, חל/81061/0720, חל/8070/0319, חל/8192/0619.

## 4. <u>המועד הקובע</u>:

24.01.2018 – יום תחילתה של תכנית ח/500.

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 18.04.2024, בהשתתפות שמאי מקרקעין עו"ד אורי כהן (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין מר יהודה חי דוד (מטעם המבקש).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו היום וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי בכוונתי לערוך ביקור בסביבת הנכס, למרות שערכתי כבר מספר ביקורים במקום (במסגרת מינויים קודמים) ולא נערכו בחטיבת הקרקע שינויים, מאז ביקורי האחרון. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בסביבת הנכס.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 05.07.2024, ללא נוכחות מי מהצדדים.

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה ריקה ופנויה הנכללת בחטיבת קרקע גדולה, פנויה ברובה, הממוקמת בדרום העיר חולון.

6.2 חטיבת הקרקע אינה מפותחת ברובה וכוללת דיונות חוליות, צמחיית בר וכבישים היקפיים.

6.3 חטיבת הקרקע בשטח של 4,080 דונם, תחומה כדלקמן:

מצפון: פארק שמעון פרס, ימית 2000, רחוב מטולה ומעברו שכונת קריית שרת ושכונת קריית פנחס איילון, מדרום: בשכונות הצפוניות של ראשון לציון, ממערב: כביש 20, ממזרח: כביש 4.

6.4 צורת החלקה היא אי רגולרית.

## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגו"ח 6761/170, אשר הופק ביום 24.01.2024, עולה כי הזכויות בחלקה רשומות ע"ש בעלים רבים במושעא ובין היתר רשומה זכות הבעלות ע"ש נתן אל בוקעי על 680/26734 חלקים.

7.2 מעיון בהסכם מכר שנחתם בתאריך 22.11.2023 בין המוכר מר אל בוקעי נתן לבין הקונים, עולה כי הממכר מהווה 680/26734 חלקים (במושעא) בחלקה, המשקפים שטח של 680 מ"ר. מחיר התמורה 3,060,000 ₪.

## 8. <u>המצב התכנוני</u>:

**תכנית ח/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 596 בתאריך 23.04.1958.**

- התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חולון.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת באזור לרה-פרצלציה.
- עפ"י חלק ז' בהוראות התכנית "חלוקה לאזורים" נקבע כדלהלן:

א. "הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור זה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה יקבעו על ידי הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית".

ב. "בסמכותה של הועדה המקומית באישורה של הועדה המחוזית לסמן לפי סעיף 14(2) י"א של הפקודה, להתחים שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת, שטחים הדרושים לפרצלציה מחדש ולהגביל את הבניה בתחומי אותו השטח, אלא אם כן

יהיה אותו בניין ומגרשו מתאימים לתכנית מאושרת של הפרצלציה מחדש של אותו השטח. ויהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הרה פרצלציה".

**תכנית ח/163ב, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2255 בתאריך 16.09.1976:**

- התכנית חלה על חלק מחטיבת הקרקע, שממערב לכביש 20 ומייעדת אותו לשטח ספורט וחניה.

**תכנית ח/1 תיקון מס' 3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2434 בתאריך 07.05.1978:**

- התכנית מהווה תיקון מס' 3 לתכנית מתאר חולון (ח/1).
- לתקנון התכנית קיימות שתי גרסאות: גרסה המופיעה באתר העירייה ובאתר רמ"י, וגרסה אחרת המופיעה באתר מינהל התכנון. בבחינת שתי הגרסאות, אני קובע כי הגרסה המופיעה באתר מינהל התכנון היא הגרסה הקובעת.
- התכנית חלה על מתחם בשטח של 7,264.4 דונם ומחלקת אותו למתחמי תכנון אשר בחלקם מסווגים במסגרת שלב א' של התכנית וחלקם במסגרת שלב ב' של התכנית.
- עפ"י תשריט התכנית, הנכס ממוקם באזור מגורים, מתחם מ-13 שהינו אחד משלושה מתחמים מ-12, מ-13, מ-14 המסווגים במסגרת שלב ב' של התכנית.
- עפ"י חלק ד' בהוראות התכנית - הוראות התכנון, נקבע כי לא ינתן על ידי הועדה המקומית היתר בניה לבניה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון, אלא בתנאים הבאים:

א. הוכנה ואושרה על ידי הועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וכן הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי הקובעת בין היתר את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות הציבור בהתאם להנחיות המפורטות בטבלה שבתקנון.

ב. בוצעה עבודת התשתית ההנדסית היסודית של המתחם.

ג. בוצעה בשטח המיועד לאכלוס של 175 יח"ד לפחות, עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאכלוס כולל: סלילת כבישים וחנויות, הנחת קו ימיים, ביוב, תיעול, חשמל, מבני ציבור המיועדים לשמש אותה אוכלוסיה וכיו"ב.

ד. הוכנה והובטח הביצוע לשטח המפורט בסעיף ג' לעיל, תכנית פיתוח הכוללת שבילים, גדרות, גינון וכיו"ב.

עוד מצוין בהוראות התכנון כי תכנית בינוי למתחם תכנון תיקבע אזורי בניה בצפיפות שונה וגבהי בניינים מ- 1 עד 16 קומות ע"מ להבטיח עיצוב ארכיטקטוני מגוון.

- הועדה המקומית תכין תכנית מפורטת כולל תכניות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לכל המתחמים הכלולים בשלב א' לא יאוחר מאשר 3 שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זאת.
- השטח המסומן בשלב ב' יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 60% משטח שלב א' ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבניה והפיתוח לצרכי ציבור.
- כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב' יקבלו את זכויותיהם היחסיות היוצאות עפ"י תב"ע מפורטת שתחול על כל שטח שלב ב' ושתכלול אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' של פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
הועדה המקומית תכין תב"ע מפורטת כנ"ל לא יאוחר מאשר 8 שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זו.
הזכויות היוצאות ינתנו במקומות שאינם מסומנים כשטח ציבורי פתוח ואזור לבנייני ציבור.
החזרת הזכות של הנכסים "הנכנסים" תהיה מבוססת על ההוראות המפורטות בסעיף 122 (2) של חוק התכנון והבניה.
לשם הכנת לוחות הקצאה ואיזון בתכניות החדשות לחלוקה חדשה של כל אחד ממתחמי התכנון, יקבע שמאי מקרקעין שיערוך את הלוחות והטבלאות את שווי הערך של שטחי המסחר, השירותים תעשיה וכו' וההקצאות והאיזונים ייערכו על בסיס מכנה משותף אחד (דירות מגורים) בהתאם לשווה הערך של השטחים המוקצים.
- הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר ביצוע בתחום מתחם תכנון אחד או כמה מתחמי תכנון, לפני מתן תוקף לתכנית המתאר ח/1 תיקון מס' 3, בתנאי שמספר יחידות הדיור ושטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיו בהתאם למפורט בסעיף 1 חלק ד' "הוראות התכנון" בתקנון זה ובתנאי שישמר תוואי הדרכים העורקיות ורוחבן כמפורט בתשריט תכנית המתאר.
- הוצאות התכנון יחולו על בעלי הקרקעות בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

- בהתאם לחלק י"ד – לוח חלוקה לאזורים, במתחם מ-13 "מגורים" נקבע כדלקמן:
  - שטח מגרש מינימלי לפי תכנית מפורטת.
  - צפיפות המגורים 6 יח"ד לדונם ברוטו ועוד יחידה אחת לזוגות צעירים, בתנאי כי היחידות המיועדות בתחום המתחם לזוגות צעירים (בהתאם להגדרת משרד השיכון כאמור בתקנון זה חלק ב' "פירוש מונחים") ירוכזו בבניינים נפרדים.
  - שטח הדירות בכל בניין מגורים יקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי, מוכפל במספר יחידות הדיור בבניין או בקבוצת בניינים, לפי החלטת הועדה המקומית.
  - שטח הבניין בבניין לזוגות צעירים יהיה בהתאם להגדרת והוראות משרד השיכון על שינוייה מזמן לזמן. אישור בניה לבניינים לזוגות צעירים יותנה באישור תכנית מפורטת המראה איגום של קרקעות בשטח של לא פחות מ- 12 דונם ברוטו.
  - גובה הבניין ומרווחים בחזית ובצדדים לפי תכנית בינוי המצורפת לתכנית.
  - השטח המסחרי 2.3 מ"ר ליח"ד, יבנה בהתאם לתכנית בינוי.
- עפ"י טבלת המתחמים בעמוד 14 בתקנון התכנית, שטח מתחם מ-14 הינו 359 דונם ומספר יחידות הדיור בו, בצפיפות 7 יח"ד לדונם ברוטו 2,513 יח"ד.
  עפ"י טבלת יחידות הדיור שבתשריט התכנית שטח מתחם מ-13 הינו 359 דונם ומספר יחידות הדיור בו מוצג בשתי חלופות: בצפיפות 6 יח"ד לדונם ברוטו 2,154 יח"ד ובצפיפות 7 יח"ד לדונם ברוטו 2,513 יח"ד.
- מתחם מ-14 הינו אחד מ-3 המתחמים המסומנים כשלב ב' של התכנית. עוד מפורטים בטבלה שבעמוד 14 כמות בנייני הציבור וסוגיהם בכל מתחם כדוגמת מספר גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, מועדוני נוער, שטחי שצ"פ ועוד.

**תכנית ח/266, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2547 בתאריך 28.06.1979:**

- קריית דוד בן גוריון. התכנית חלה על שטח של 14.4 דונם בתחום המתחם המזרחי ומייעדת אותו לשטח לתכנון בעתיד.

**תכנית ח/276, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2600 בתאריך 31.01.1980:**

- התכנית חלה על חלק מחטיבת הקרקע "מתחם היובל" ומייעדת אותו למספר יעודים: שטח ציבורי פתוח המסומן לאגן ניקוז מי גשם, נופש ומתקני ספורט וגינון, חניון אוטובוסים, חניון משאיות, מרכזיית טלפונים, תחנת טרנספורמציה, מתקני תברואה ועוד.

**תכנית ח/1 תיקון 4, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24.06.1982:**

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 לתכנית מתאר ח/1.
- התכנית קובעת הוראות בעניין שטח הגג וחדרי יציאה לגג כדלקמן:

1. בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
2. שטח קומת הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבית.
   יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומות העליונות של הבית.
3. תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה 2.40 מ'.

**תכנית ח/1 תיקון 4 ד', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15.07.1986:**

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תיקוניה (בנייה על גגות ובתים).
- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.
- עפ"י סעיף 5 בתקנון התכנית על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית לא תותר יציאה לגג.
- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- הכניסה לחדרי יציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות העליונות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
  חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת דיור נפרדת.
  סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
  השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ- 30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות וחדרים נוספים על הגג כמפורט לעיל.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

**תכנית ח/1 תיקון 8, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30.07.1989:**

- תכנית מהווה תיקון 8 לתכנית המתאר ח/1.
- באזור מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים ניתן יהיה לבנות מרתף עפ"י ההוראות:
  1. מרתפים ייבנו בגבולות קווי הבניין.
  2. גודל המרתף ברוטו, כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו' לא יעלה על 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.
- באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד- מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים בחלופות הבאות:
  מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר, תהיה חובה להצמיד את המחסן לדירה ברישום בטאבו או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. השטח יירשם כרכוש משותף.
- שטח המרתף או חלק ממנו לא יבלוט מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.
- בבניינים בני קומה אחת, קוטג' ודירות גג (בניה חלקית- פנטהאוז) מותרת בניית פרגולות בשטח של עד 10 מ"ר.
- באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3 ו- 4 קומות, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר בהקלה הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב -5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבניין.

**תכנית ח/1 תיקון 10 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13.10.1994:**

- התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות:
  א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
  ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.
- עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:
  א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
  ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.
  ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א 2/4, נמל התעופה בן גוריון אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4525 בתאריך 25.05.1997:**

- עפ"י תמ"א זו, חטיבת הקרקע שבתחום תכנית ח/500 נכללת בתחום "נתיב טיסה" שבגינו נקבעו הגבלות בניה לגובה ומגבלות רעש מטוסים המחייבות הוראות לבניה אקוסטית.

**תכנית ח/1 תיקון 15, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17.05.1998:**

- תכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1 , תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210.
- עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים במרתף הינם:
  1. שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
  2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין כחניונים ציבוריים.

- שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף:

1. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
2. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

- מספר קומות המרתף בכל הייעודים- 2 קומות מרתף.
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- קווי בניין לקומות מרתף: תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בהתאם לתנאי התכנית.
- גובה קומות מרתף:

1. גובה קומת המרתף העליונה (חלק מהבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחת למפלס החצר) לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
2. גובה קומת מרתף תחתונה (קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה) לא יעלה על 3 מ'.
3. הועדה המקומית רשאית על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגובה מהאמור בסעיף 1 במקרה וקומת מרתף זו משמשת לטעינה ופריקת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א 35, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5474 בתאריך 27.12.2005:**

- עפ"י התכנית חטיבת הקרקע נכללת בתחום מרקם עירוני אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות, במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל, תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובין עירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח ארוך. עפ"י לוח 1 צפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם נטו, ממוצעת למגורים במרכז, בישובים מדגם 1 הינה 11 (עפ"י תמ"א 35 תיקון 1 הצפיפות 12/15).

**תכנית ח/1 תיקון 23, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26.06.2008:**

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
- ניתן לבנות חדרים על הגג שטוח בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות למפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומשטחי הבנייה מהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ניתן להקים פרגולות עפ"י התנאים הבאים:
  - בדירות עד 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם.
  - בדירות מעל 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם.
  - בדירות מדורגות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

**תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6077 בתאריך 15.04.2010:**

- עפ"י התכנית מסווגת חטיבת הקרקע ברובה באזור "עירוני בדגש מגורים" ול"שטח לפארק עירוני ראשי".

**תכנית ח/500, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7668 בתאריך 09.01.2018:**

- התכנית, הינה תכנית מתאר מקומית דרום חולון, המשתרעת על פני כ- 4,081 דונם. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

התכנית אינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

- עפ"י דברי ההסבר ובהתאם לפרק 2 "מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה", התכנית נועדה לאפשר את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון בתחום עתודת הקרקע האחרונה, הגדולה והמשמעותית של העיר. התכנית מגדירה מסגרת לפיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל ובכלל זה מתווה תכנון מתארי של אזור מגורים, מסחר ותעסוקה, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.
התכנית מתאימה את ייעודי ושימושי הקרקע וכן את פריסת הבנייה, מיקומה וגובהה, להגבלות הבניה הנובעות מתמ"א 2/4.
התכנית קובעת היקף מגורים ותעסוקה לסוגיה, להקצאה בתכניות מפורטות שיכללו איחוד וחלוקה.
התכנית קובעת היקף מגורים נוסף על ההקצאה בחלוקה חדשה, כתוספת נפרדת של יח"ד לצורך עידוד בסיוע ובסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים, הנדרש למימוש התכנית. הזכויות הנ"ל יוקצו אך ורק כנגד ובתנאי של טיפול במוקדים אלה.
- היקף הבניה בתכנית כולל מגורים בהיקף של עד 12,900 יח"ד, סוגי המגורים כוללים בניה גבוהה שכ- 2,000 יח"ד מתוכה יהיו יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ובניה שאינה גבוהה.
התכנית מייעדת שטחים אשר ישמשו למגוון יעודים בכמות ובפיזור התואמים את יעדי האוכלוסייה, ביניהם כ- 930,000 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר ויעודים רב תכליתיים.
זכויות הבניה למגורים ולתעסוקה יוקצו לכלל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".
בנוסף קובעת התכנית שבמסגרת תכניות מפורטות מכוחה, ניתן יהיה להקצות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, זכויות בניה נוספות שיוקצו מעבר להקצאה במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים בשלושה מוקדים קיימים בתחום התכנית (אתר הפסולת, בית מטבחיים , "שכונת מולדת").
התכנית מייעדת בנוסף שטחים לכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור (שטח עיקרי).
התפלגות סך יחידות הדיור המפורטות לעיל (עד כ- 13,700 יח"ד) היא כדלקמן:
  - כ- 1,300 יח"ד בבניה שאינה גבוהה.
  - כ- 12,400 יח"ד בבניה גבוהה, כ-2,000 יח"ד מתוכן תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד וכ- 3,800 יח"ד ביעודים מעורבים.

- התכנית קובעת בין היתר הוראות לשלבי התכנון הבאים אחריה:

- הכנת תכניות מפורטות אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש (תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.
בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את התכנית הזו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמותו.

- עפ"י טבלת "זכויות הבניה והוראות הבניה מצב מוצע", שטח התכנית מחולק לתאי שטח ביעודים שונים, להלן העיקרים שבהם (הכוללים מגורים):

- מגורים א', סה"כ שטחי בניה עיקריים במ"ר על קרקעי כ- 234,000 מ"ר, מספר יח"ד כ- 1,300, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 3+גג, מתחת לכניסה הקובעת 1. אחוזי הבניה לשטח עיקרי על קרקעי, שטחי שירות, וצפיפות יח"ד לדונם נטו, בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות.
- מגורים ג', סה"כ שטחי בניה עיקריים במ"ר על קרקעי כ- 930,000 מ"ר, מספר יח"ד כ- 8,600, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 20, מתחת לכניסה הקובעת כ- 4. אחוזי הבניה לשטח עיקרי על קרקעי, שטחי שירות, וצפיפות יח"ד לדונם נטו, בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות.
- מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ שטחי בניה עיקריים במ"ר על קרקעי כ- 216,500 מ"ר (כ- 178,500 מ"ר למגורים), מספר יח"ד כ- 1,700, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 22, מתחת לכניסה הקובעת כ- 4. אחוזי הבניה לשטח עיקרי על קרקעי, שטחי שירות, וצפיפות יח"ד לדונם נטו, בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות.
- מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ שטחי בניה עיקריים במ"ר על קרקעי כ- 99,550 מ"ר (כ- 94,550 מ"ר למגורים), מספר יח"ד כ- 900, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 22, מתחת לכניסה הקובעת כ- 4. אחוזי הבניה לשטח עיקרי על קרקעי, שטחי שירות, וצפיפות יחד"ד לדונם נטו, בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות.

- מגורים ומסחר, סה"כ שטחי בניה עיקריים במ"ר על קרקעי כ- 156,500 מ"ר (כ- 126,000 מ"ר למגורים), מספר יח"ד כ- 1,200, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 20, מתחת לכניסה הקובעת כ- 4. אחוזי הבניה לשטח עיקרי על קרקעי, שטחי שירות, וצפיפות יח"ד לדונם נטו, בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות.

– בפרק 6 "הוראות נוספות" מפורטים התנאים להכנת תכנית מפורטת. להלן עיקרי התנאים:

א. תכנית מתחמים: תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה (להלן: "**תכנית המתחמים**").
תכנית המתחמים תקבע חלוקת זכויות בניה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות בכל מתחם והוראות לביצוע איחוד וחלוקה שתכלולנה התייחסות לחלוקת שטחי ציבור.
תכנית המתחמים תקבע בין היתר את שטח הפארק שייכלל בתכניות המפורטות השונות, בהעדפה לחלק הפארק המצוי בתחום כל מתחם, ובלבד שיובטח סה"כ פיתוח שטח הפארק במלואו.

ב. תכניות מפורטות למתחם או מתחמים תוכנה לאור העקרונות שיותוו בתכניות המתחמים.

ג. תכניות מפורטות תוכנה בהתאם לעקרונות מסמך "מסמך עקרונות לתכנון אדריכלי ונופי של פארק החולות ואזור הבינוי הגובל בפארק החולות" המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ד. תכניות מפורטות תכלולנה בין היתר את ההוראות הבאות, בכפוף להוראות תכנית זו. להלן עיקריהן:

- הוראות מפורטות בדבר מתחמי איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 6.3, קביעת יעודי הקרקע, קוי בניין, רוחב דרכים וכדומה.
- הוראות מפורטות בדבר זכויות בניה, כולל גבהי בניינים, שטחים, תכסית, הוראות בנוגע למרתפים, פרגולות וכדומה.
- מגבלות בניה תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים.
- הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיותרו במקרקעין, לרבות מתחת או מעל לפני הדרך.

- תכנית מפורטת תכלול את המסמכים הבאים: נספח בינוי, נספח תנועה וחניה, מסמך פרוגרמתי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור, תוך התאמה לשלב הביצוע, מסמכי תשתיות, מסמכים סביבתיים ונספח אקוסטי.

– להלן עיקרי ההוראות להכנת תכניות "חלוקה חדשה"- איחוד וחלוקה מחדש, רישום שטחים:

- תכנית המתחמים כמפורט בסעיף 6.1 תשמש בסיס למתחמי איחוד וחלוקה. גבולות מדויקים של מתחמי האיחוד וחלוקה יקבעו בתכניות המפורטות.
- בתחום כל אחת מהתכניות המפורטות יבוצע ההליך של איחוד וחלוקה לגבי חלקות וחלקי חלקות הכלולות בה לרבות חלקות וחלקי חלקות הכלולים בתחום הפארק, על רקע גושים וחלקות.
- בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- גבולות התכניות המפורטות יקבעו באופן שבו שווי זכויות הבניה במצב המוצע של כל תכנית מפורטת יהיה מאוזן ביחס לשווי החלקות במצב הקודם. סך כל הזכויות שתכללנה בחלוקה החדשה, בכל התכניות המפורטות גם יחד, תהיינה עפ"י המתואר בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע, למעט הזכויות המוגדרות בסעיף 6.4.

– ביצוע התכנית: התכנית כוללת 2 שלבים. שלב א' כולל פיתוח עד כ- 2,800 יח"ד וכ- 22,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה (שטח עיקרי) ללא התניות תחבורתיות ושלב ב' פיתוח מעבר להיקף הנ"ל, המותנה בהכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתתייחס לרשת הדרכים ומערכת המתע"נ ותקבע את המשך שלבי הפיתוח באישור משרד התחבורה. מימוש התכנית תוך 20 שנים מיום אישורה.

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

9.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

9.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

9.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

9.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

9.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

9.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

9.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם נכון למועד הקובע.

9.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

9.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל השבחה.

## 10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

10.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | | שמאי המבקש | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ |
| ח/500 | 24.01.2018 | 523,600 | 261,800 | 340,000 | 170,000 |

10.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/500</u>:**

**<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:**

- ערכי שווי במצב חדש: שמאי המבקש טוען כי שווי הקרקע במצב החדש 2,400 ₪ למ"ר קרקע ברוטו. לטענתו, בתחום התכנית בוצעו מס' רב של עסקאות לאחר המועד הקובע ונתקבלו החלטות שמאים מכריעים רבות, שבחנו את שווי המצב החדש במועד הקובע של תכנית ח/500. להלן החלטות שמאים מכריעים שהציג שמאי המבקש בחוות דעתו:

| | שמאי מכריע | תאריך | גוש | חלקה | שווי מצב חדש בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | שושי שרביט שפירא | 31.03.2019 | 6045 | 392 | 2400 |
| 2 | דוד טיגרמן | 13.02.2019 | 6048 | 240 | 2500 |
| 3 | גיל הרצברג | 17.07.2019 | 6051 | 39 | 2700 |
| 4 | דוד טיגרמן | 14.02.2019 | 6053 | 164 | 2500 |
| 5 | דורית פריאל | 24.01.2019 | 6734 | 111 | 2400 |
| 6 | דורית פריאל | 24.01.2019 | 6734 | 255 | 2400 |
| 7 | אלי כהן | 1.05.2019 | 6734 | 238 | 2500 |
| 8 | יעקוב פז | 10.06.2019 | 6734 | 164 | 2500 |
| 9 | בועז קוט | 26.02.2019 | 6735 | 99 | 2500 |
| 10 | עומר סרחן | 27.01.2019 | 6738 | 125 | 2550 |
| 11 | דוד טיגרמן | 24.07.2019 | 6742 | 183 | 2500 |
| 12 | דוד טיגרמן | 11.02.2019 | 6744 | 83 | 2500 |
| 13 | דוד טיגרמן | 17.02.2019 | 6745 | 214 | 2500 |
| 14 | דורית פריאל | 8.04.2019 | 6745 | 95 | 2400 |
| 15 | דוד טיגרמן | 28.02.2019 | 6751 | 119 | 2500 |
| 16 | שלומי יפה | 20.03.2019 | 6751 | 53 | 2400 |
| 17 | שלומי יפה | 24.03.2019 | 6751 | 266 | 2400 |
| 18 | שלומי יפה | 24.03.2019 | 6751 | 437 | 2400 |
| 19 | שושי שרביט שפירא | 31.03.2019 | 6751 | 183 | 2400 |
| 20 | גד נתן | 30.05.2019 | 6751 | 132 | 2500 |
| 21 | גיל הרצברג | 19.06.2019 | 6751 | 343 | 2700 |
| 22 | נורית גרבי | 28.04.2019 | 6752 | 94,97,99,100 | 2500 |
| 23 | דורית פריאל | 8.04.2019 | 6752 | 221 | 2400 |
| 24 | שושי שרביט שפירא | 8.05.2019 | 6752 | 235 | 2400 |
| 25 | אלי כהן | 1.04.2018 | 6755 | 355 | 2500 |
| 26 | דורית פריאל | 24.01.2018 | 6757 | 187 | 2400 |
| 27 | דוד טיגרמן | 28.02.2019 | 6761 | 61 | 2500 |
| 28 | ארז כהן | 17.04.2019 | 6761 | 72 | 2400 |
| 29 | משה נדם | 29.04.2019 | 6761 | 120 | 2570 |
| 30 | נורית גרבי | 1.07.2019 | 6761 | 16 | 2500 |
| 31 | אמנון נזרי | 23.07.2019 | 6761 | 170 | 2400 |
| 32 | עומר סרחן | 27.01.2019 | 6762 | 26 | 2500 |
| 33 | גיל הרצברג | 27.05.2019 | 6762 | 52 | 2700 |
| | **ממוצע** | | | | **2482** |

להלן עסקאות השוואה שהציג שמאי המבקש בחוות דעתו:

| תאריך | גוש | חלקה | השטח הנמכר במ"ר | מחיר בש"ח | מחיר למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| 19.02.2018 | 6045 | 352 | 535 | 920,000 | 1,720 |
| 27.02.2018 | 6751 | 53 | 168.5 | 360,000 | 2,136 |
| 8.03.2018 | 6745 | 214 | 178.5 | 517,650 | 2,900 |
| 15.03.2018 | 6048 | 240 | 351.5 | 1,107,000 | 3,149 |
| 25.04.2018 | 6757 | 187 | 108 | 200,000 | 1,852 |
| 25.04.2018 | 6761 | 170 | 335 | 837,500 | 2,500 |
| 14.06.2018 | 6751 | 437 | 137 | 340,000 | 2,482 |
| 14.06.2018 | 6755 | 355 | 101.25 | 220,000 | 2,173 |
| 15.07.2018 | 6751 | 437 | 120 | 314,000 | 2,617 |
| 15.07.2018 | 6751 | 266 | 170 | 440,000 | 2,588 |
| 31.12.2018 | 6752 | 235 | 166 | 430,000 | 2,590 |
| 14.10.2018 | 6051 | 39 | 357 | 740,000 | 2,073 |
| 21.11.2018 | 6745 | 95 | 345 | 900,000 | 2,609 |
| 21.03.2018 | 6048 | 221 | 335 | 857,600 | 2,560 |
| 23.10.2018 | 6045 | 306 | 505 | 1,240,000 | 2,455 |
| 4.07.2018 | 6744 | 204 | 345 | 862,000 | 2,500 |
| 14.10.2018 | 6743 | 209 | 336 | 850,000 | 2,530 |
| ממוצע | | | | | 2,437 |

לטענתו, בתאריך 01.03.2021 נתקבלה החלטת ועדת ערר ביחס להחלטות שמאים מכריעים במתחם שבנדון אשר במסגרתן נדונו והוכרעו סוגיות מגוונות ובהתאם לכך הוועדה גם אישרה את החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15.04.2020 שבבסיס ערר 81035-07-20 **אבירן ניסים קונדלקר נ' הועדה המקומית חולון**. להלן הערכים שנקבעו בבסיס ההחלטה:

שווי למ"ר במצב התכנוני החדש: 2,500 ₪.

שווי למ"ר במצב התכנוני הקודם: 1,840 ₪.

השבחה: 660 ₪.

- ערכי שווי במצב קודם: שמאי המבקש טוען כי שווי הקרקע במצב הקודם 1,900 ₪ למ"ר קרקע ברוטו. לטענתו, בסיס השווי למצב הקודם נקבע עפ"י הזכויות בתיקון מס' 3 לתכנית ח/1. טוען כי בחוות דעת שמאי המשיבה והחלטות שמאים מכריעים קיימת אבחנה בשווי הזכויות במצב קודם בין המתחם המרכזי ובין המתחם המזרחי בשלב ב'. החלקה נכללת במתחם המרכזי החל על השטח בשלב ב' המסומן לרהפרצלציה. המתחם הדרום מזרחי שאינו מסומן לרהפרצלציה ואינו נכלל בשלב ב' כולל בין היתר את הגושים 6051, 6734 ו- 6735. לטענתו, בקביעת שווי הזכויות במצב הקודם אין להתחשב בהחלטות שמאים מכריעים מהמתחם המזרחי.

להלן ערכי השווי למצב הקודם שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כפי שהציג בחוות דעתו:

| | שמאי מכריע | תאריך | גוש | חלקה | שווי מצב קודם בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | שושי שרביט שפירא | 31.03.2019 | 6045 | 392 | 1680 |
| 2 | דוד טיגרמן | 13.02.2019 | 6048 | 240 | 1875 |
| 3 | גיל הרצברג | 17.07.2019 | 6051 | 39 | 1550 |
| 4 | דוד טיגרמן | 14.02.2019 | 6053 | 164 | 1850 |
| 5 | דורית פריאל | 24.01.2019 | 6734 | 111 | 1600 |
| 6 | דורית פריאל | 24.01.2019 | 6734 | 255 | 1600 |
| 7 | אלי כהן | 1.05.2019 | 6734 | 238 | 1600 |
| 8 | יעקוב פז | 10.06.2019 | 6734 | 164 | 1575 |
| 9 | בועז קוט | 26.02.2019 | 6735 | 99 | 1508 |
| 10 | עומר סרחן | 27.01.2019 | 6738 | 125 | 2400 |
| 11 | דוד טיגרמן | 24.07.2019 | 6742 | 183 | 1750 |
| 12 | דוד טיגרמן | 11.02.2019 | 6744 | 83 | 1750 |
| 13 | דוד טיגרמן | 17.02.2019 | 6745 | 214 | 1750 |
| 14 | דורית פריאל | 8.04.2019 | 6745 | 95 | 2000 |
| 15 | דוד טיגרמן | 28.02.2019 | 6751 | 119 | 1750 |
| 16 | שלומי יפה | 20.03.2019 | 6751 | 53 | 1900 |
| 17 | שלומי יפה | 24.03.2019 | 6751 | 266 | 1900 |
| 18 | שלומי יפה | 24.03.2019 | 6751 | 437 | 1760 |
| 19 | שושי שרביט שפירא | 31.03.2019 | 6751 | 183 | 1680 |
| 20 | גד נתן | 30.05.2019 | 6751 | 132 | 1594 |
| 21 | גיל הרצברג | 19.06.2019 | 6751 | 343 | 1550 |
| 22 | נורית גרבי | 28.04.2019 | 6752 | 94,97,99,100 | 1800 |
| 23 | דורית פריאל | 8.04.2019 | 6752 | 221 | 2000 |
| 24 | שושי שרביט שפירא | 8.05.2019 | 6752 | 235 | 1680 |
| 25 | אלי כהן | 1.04.2018 | 6755 | 355 | 2300 |
| 26 | דורית פריאל | 24.01.2018 | 6757 | 187 | 2400 |
| 27 | דוד טיגרמן | 28.02.2019 | 6761 | 61 | 2060 |
| 28 | ארז כהן | 17.04.2019 | 6761 | 72 | 1640 |
| 29 | משה נדם | 29.04.2019 | 6761 | 120 | 1890 |
| 30 | נורית גרבי | 1.07.2019 | 6761 | 16 | 1800 |
| 31 | אמנון נזרי | 23.07.2019 | 6761 | 170 | 1680 |
| 32 | עומר סרחן | 27.01.2019 | 6762 | 26 | 2400 |
| 33 | גיל הרצברג | 27.05.2019 | 6762 | 52 | 1550 |

לטענתו, השווי הממוצע למ"ר קרקע במצב הקודם (ללא החלטות שמאים מכריעים שנקבעו בגושים 6051, 6734 ו- 6735) עומד על 1,866 ₪.

שמאי המבקש טוען כי בקביעת השווי במצב הקודם לא ניתן להתבסס על עסקאות מכר שנערכו לפני אישור התכנית בשנת 2018, מפני שתכנית ח/500 פורסמה להפקדה בשנת 2012 ופורסמה ברשומות כבר בשנת 2006 ולכן עסקאות המכר מגלמות ציפיות ספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת

הליכי תכנון בה ואשר יש לנכותן בהתאם להלכת לוסטרניק. יתרה מזו, במהלך התקופה הנ"ל היו התמורות ביחס להשתנות מחירי הדיור מהותיות ומשכך קיים קושי בניתוח עסקאות לפני הפקדת התכנית. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- החלטתו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 6048/240, חולון.
- החלטתה של גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6045/392, חולון.
- החלטתו של מר משה נדם בגו"ח 6761/120, חולון.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>מצב חדש</u>:

שטח הקרקע שבנדון: 680 מ"ר.

שווי מ"ר קרקע במצב החדש: 2,400 ₪.

שווי הקרקע במצב החדש: 1,632,000 ₪.

<u>מצב קודם</u>:

שטח קרקע שבנדון: 680 מ"ר.

שווי מ"ר קרקע במצב הקודם: 1,900 ₪.

שווי הקרקע במצב הקודם: 1,292,000 ₪.

השבחה לשטח שבנדון: 340,000 ₪.

**<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>**

– שמאי המשיבה טוען כי חוות דעתו היא חוות דעת מתוקנת בהתאם ל- 29 החלטות שמאים מכריעים, שנערכו בתחום התכנית עד ליום 14.07.2019.

– ערכי שווי במצב חדש: שמאי המשיבה טוען כי שווי המצב החדש מתבסס על נתוני השוואה, חוזי מכר שנערכו בתחום התכנית סמוך לתאריך הקובע, בנטרול עסקאות חריגות ובהתייחס לייעוד חטיבת הקרקע בתכנית ח/500 ליעודים מפורטים הכוללים: אזורי מגורים, מסחר, תעסוקה ויעודים ציבוריים והנחיות לחלוקה למתחמים המיועדים לתכניות מפורטות ומתחמי איחוד וחלוקה תוך הגדרת זכויות הבניה המותרות, קביעת מגרשים ביעודים השונים והתאמת התכנון לתכנית המתאר המחוזית תמ/5. לטענתו, ערכי השווי במצב התכנוני החדש נקבעו לטווח שווי של 2,400 עד 2,700 ₪ למ"ר ובממוצע 2,550 ₪ למ"ר קרקע רשום. לטענתו, שווי זה תואם במקורב גם את נתוני העסקאות המצורפים בנספח נתוני ההשוואה.

להלן טבלת החלטות של שמאים מכריעים המציגות את ערכי השווי במצב התכנוני החדש ליום 14.7.2019 כפי שהציג בחוות דעתו:

| | שם השמאי/ת המכריע/ה | גוש | חלקה | שווי ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | דורית פריאל | 6734 | 111 | 2,400 |
| 2 | דורית פריאל | 6734 | 255 | 2,400 |
| 3 | דורית פריאל | 6757 | 187 | 2,400 |
| 4 | עומאר סרחאן | 6738 | 125 | 2,550 |
| 5 | עומאר סרחאן | 6762 | 26 | 2,500 |
| 6 | דוד טיגרמן | 6744 | 83 | 2,500 |
| 7 | דוד טיגרמן | 6053 | 164 | 2,500 |
| 8 | בועז קוט | 6735 | 99 | 2,500 |
| 9 | שלומי יפה | 6751 | 53 | 2,400 |
| 10 | שלומי יפה | 6751 | 266 | 2,400 |
| 11 | שלומי יפה | 6751 | 437 | 2,400 |
| 12 | שושי שרביט שפירא | 6045 | 392 | 2,400 |
| 13 | שושי שרביט שפירא | 6751 | 183 | 2,400 |
| 14 | דורית פריאל | 6745 | 95 | 2,400 |
| 15 | דורית פריאל | 6752 | 221 | 2,400 |
| 16 | דוד טיגרמן | 6751 | 119 | 2,500 |
| 17 | אלי כהן | 6734 | 238 | 2,500 |
| 18 | אלי כהן | 6755 | 355 | 2,500 |
| 19 | משה נדם | 6761 | 120 | 2,570 |
| 20 | דוד טיגרמן | 6745 | 214 | 2,500 |
| 21 | נורית ג'רבי | 6752 | 94,97,99,100 | 2,500 |
| 22 | ארז כהן | 6761 | 72 | 2,400 |
| 23 | שושי שרביט שפירא | 6752 | 235 | 2,400 |
| 24 | יעקב פז | 6734 | 164 | 2,500 |
| 25 | גד נתן | 6751 | 132 | 2,500 |
| 26 | נורית ג'רבי | 6761 | 16 | 2,500 |
| 27 | גיל הרצברג | 6751 | 343 | 2,700 |
| 28 | גיל הרצברג | 6762 | 52 | 2,700 |
| 29 | דוד טיגרמן | 6048 | 240 | 2,500 |

להלן הערות לטבלה, כפי שהציג בחוות דעתו:

1. החלקות הנכללות בתחום תת"ל 71 א' – זכויותיהן בתכנית ח/500 "תעמודנה על כנן" כפי שנקבע ע"י עו"ד דיינה ירום רייזנר – היועצת המשפטית לוועדה הארצית לתשתיות לאומיות במכתבה מיום 20.2.2017 בהתייחס לבג"צ 8469/16 **אורה חכם ואח' נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות.**
2. ערכי השווי לא מתייחסים למגרש 950 ביעוד תחנת דלק בהתאם לתכנית ח/329 המהווה תחנת דלק בנויה ופעילה בהנחה שלא תשתתף באיחוד וחלוקה חדשה.
3. הזכויות ל- 800 יח"ד המיועדות לסילוק מטרדים ופינוי פולשים (אתר סילוק הפסולת הקיים, פינוי בית המטבחיים ופינוי שכונת מולדת ע"פ סעיף 6.4 להוראות התכנית) מגולמות בזכויות הבניה המוערכות.

- דחייה: שמאי המשיבה טוען כי נדרשת דחייה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות למתחמים נפרדים הכוללות איחוד וחלוקה חדשה ובהתחשב בהנחיה כי יש לראות את תכנית ח/500 והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- ערכי שווי במצב הקודם: שמאי המשיבה טוען כי שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם מוערכות בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בחלוקה לשני מתחמים נפרדים כדלקמן:

1. **המתחם המרכזי** החל על מרבית שטח חטיבת הקרקע ומיועד ע"פ תיקון מס' 3 לתכנית ח/1 לרהפרצלציה שלב ב' וליעודים הכוללים – אזורי מגורים בבניה רוויה סה"כ 4,921 יח"ד ולמתחמים ביעוד תעשיה בזכויות של 120% בניה, שטח שייעודו טרם נקבע, שטח חקלאי שטחים פרטיים פתוחים ושטחי ציבור.
2. **המתחם המזרחי** הנכלל בתיקון מס' 3 לתכנית ח/1 ואינו מסומן לרהפרצלציה. וכולל יעודים הכוללים - תעשיה ואחסנה בזכויות של 120% בניה, אזור תעשיה עתירת ידע בזכויות של 100% בניה, שטח שייעודו טרם נקבע ושטחי ציבור.

**שווי הזכויות במתחם המרכזי:** שמאי המשיבה טוען כי שווי הזכויות במתחם המרכזי מבוסס על שומות מכריעות של מר גיל הרצברג (בחלקות 6751/343 ו-6762/52) ושל הח"מ (בחלקות 6751/53,266,437), שקבעו את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתבסס על הזכויות שהוקנו בתיקון מס' 3, תוך ביצוע התאמות מתבקשות. להלן פירוט סל הזכויות ושוויו, כפי שהציג בחוות דעתו:

- מתחמי המגורים מ- 12, מ- 13, מ- 14: שמאי המשיבה טוען כי מתחמי המגורים מיועדים ס"ה ל- 4,218 יח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר ו- 703 יח"ד לזוגות צעירים.

שווי הזכויות ליח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר מוערך על ידו בתוספת שטחי שירות בממוצע ללא פיתוח (כ- 105-108 מ"ר עיקרי), לפי כ- 800,000 ₪ ליח"ד ול- 4,218 יח"ד, סך של 3,374,400,000 ₪.

שווי הזכויות ליח"ד לזוגות צעירים (השטח לא הוגדר), מוערך על ידו בתוספת שטחי שירות ללא פיתוח לפי כ- 700,000 ₪ ליח"ד ול- 703 יח"ד, סך של 492,100,000 ₪.

שווי הזכויות לשטח עיקרי למסחר באזורי המגורים המגלם שטחי שירות וללא פיתוח מוערך לפי 10,000 ₪ למ"ר ולזכויות של 11,318 מ"ר (4,921 יח"ד X 2.3 מ"ר), סך של 113,180,000 ₪. סה"כ: 3,979,680,000 ₪.

- אזור תעשיה בשטח קרקע של 302 דונם: שמאי המשיבה טוען כי מתחם התעשייה מסומן בתיקון 3 כמתחם אחד רציף ולפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור בשיעור 25% מהשטח קרי, 226.5 דונם. ולפי 3,000,000 ₪ לדונם X 226.5 דונם: סה"כ 679,500,000 ₪.
- אזור שייעודו טרם נקבע בשטח קרקע של 100 דונם: שמאי המשיבה טוען כי שווי האזור 1,600 ₪ למ"ר קרקע X 100 דונם: סה"כ 160,000,000 ₪[1].
- שטח פרטי פתוח מיוחד בשטח קרקע של 78.8 דונם: שמאי המשיבה טוען כי המתחם המיועד לשטח פרטי פתוח מסומן בתיקון 3 בקצה הדרומי של חטיבת הקרקע וכי התכליות המותרות נקבעו ל-

א. גנים לרבים, שדרה.

ב. כיכרות ורחבות להתקהלויות לרבים.

ג. קיוסקים ובניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים ובניינים לצרכי ציבור.

ד. מועדונים לנופש והבראה.

בהתאם לאמור לעיל ובהתחשב בהיעדר פירוט שטחי השימושים המותרים, שווי הזכויות בש.פ.פ המיוחד מוערך על ידו ע"פ שווי ש.צ.פ. "משופר" לשיעור של כ- 25% משווי קרקע למגורים בסביבה המוערכת לפי כ- 5.5 מיליון ₪ לפי 1,375 ₪ למ"ר קרקע ולשטח של 78.8 דונם, 108,350,000 ₪.

- אזור חקלאי בשטח קרקע של 6 דונם: שמאי המשיבה טוען כי שווי האזור לפי 1,600 ₪ למ"ר קרקע X 6 דונם: סה"כ 9,600,000 ₪.

מהאמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי שווי המתחם המרכזי במצב קודם הוא בגבולות הסך של 4,937,130,000 ₪ ולאור העובדה ששטח הקרקע במתחם זה הוא 2,504 דונם, שווי מ"ר קרקע <u>כזמינה לבניה</u> מוערך על ידו בסך של 1,972 ₪.

שמאי המשיבה ביצע הפחתה של 30% בגין דחייה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה וסילוק מטרדים המביא לשווי מוערך

[1] שמאי המשיבה מציין כי הח"מ התייחס בהחלטותיו לאזור שייעודו טרם נקבע כ"אזור מסחרי" והעריך אותו למסחר, אולם בהוראות תיקון 3 לא נקבעו הוראות וזכויות מסחריות לאזור זה.

בסך של 1,380 ₪ למ"ר. אך יחד עם זאת הביא בחשבון תוספת לשווי בשיעור של 15% בעקבות הפוטנציאל לתוספת זכויות בגין תמ"א 35 ותמ"מ/5 במגבלות תמ"א 2/4. לכן, קיבל שווי מ"ר קרקע במצב קודם בגבולות 1,600 ₪ למ"ר.

**שווי הזכויות במתחם המזרחי**: שמאי המשיבה טוען כי במתחם נערכו 5 שומות מכריעות בהן נקבע שווי המצב התכנוני הקודם בהתייחס לשווי בסיסי לתעשייה בסך של 3,000 ₪ למ"ר קרקע ולאחר הפחתות להפרשות לצרכי ציבור ודחיה כדלקמן:

| | שם השמאי/ת המכריע/ה | גוש | חלקה | שווי ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | דורית פריאל | 6734 | 111 | 1,600 |
| 2 | דורית פריאל | 6734 | 255 | 1,600 |
| 3 | אלי כהן | 6734 | 238 | 1,600 |
| 4 | בועז קוט | 6735 | 99 | 1,509 |
| 5 | יעקב פז | 6734 | 164 | 1,575 |

לאור האמור לעיל, טוען לשווי מ"ר קרקע במתחם המזרחי בגבולות 1,600 ₪ למ"ר קרקע. לטענתו, בהתחשב בחוסר הוודאות לעניין היקף ההפרשות לצרכי ציבור והדחיה, שווי זה מיוחס גם לחלקות בייעוד אחסנה, תעשיה עתירת ידע ושטח שייעודו טרם נקבע.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו המקורית:

  שווי מ"ר קרקע מצב חדש: 2,550 ₪.

  שווי מ"ר קרקע מצב קודם: 1,600 ₪.

  השבחה למ"ר קרקע: 950 ₪. היטל השבחה בשיעור 50%: 475 ₪.

- בתוספת לחוות דעתו, אותה ערך לאחר חוות דעתו המקורית (מצוינת בסעיף 3.2 לעיל), עדכן את ערכי השווי בשני מצבי התכנון ל- 1,730 ₪ מ"ר קרקע במצב קודם ו- 2,500 ₪ למ"ר קרקע במצב חדש, מהסיבות הבאות:

- טוען כי ועדת ערר מחוז תל אביב בהחלטה בעררים מס' חל/8289/1118 ועוד, דנה בעררים שהוגשו על החלטות להיטל השבחה של שמאים מכריעים בגין אישור תכנית ח/500 באזור "שלב ב' בתיקון 3". הועדה קבעה, בין היתר, כי הבסיס להערכת המצב הקודם הוא הזכויות ע"פ תיקון מס' 3 לתכנית המתאר ח/1. בערר 81035-07-20 **אבירן קונדלקר נ' הועדה המקומית חולון**, דחתה ועדת הערר ערעור על החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 15.04.2020 בחלקה 26 בגוש 6762, בה נקבע שווי מצב חדש לפי 2,500 ₪ למ"ר ושווי מצב קודם לפי 1,840 ₪ למ"ר והשבחה בסך של 660 ₪ למ"ר, בתחום שלב ב' של תיקון מס' 3 לתכנית המתאר ח/1. לטענתו, בגין עקרון השוויון

והצורך לפעול לאחידות בין הועדה החליטה לאמץ את הקביעות בהחלטתו של מר עומר סרחאן לעניין שווי קרקע במצב החדש.

- טוען כי בגין אישור תכנית ח/500 נערכו עד כה 95 החלטות שמאים מכריעים ע"י 26 שמאים מכריעים שונים. מתוך החלטות אלו 15 החלטות התייחסו למתחם המזרחי (המיועד לתעשיה עפ"י תיקון 3), שאינם בתחום שלב ב' ו- 17 החלטות שמאים מכריעים נדחו ע"י ועדת ערר בנימוקים שונים. והיתרה, 63 החלטות, בתחום שלב ב' של תיקון 3 בהן מתקבל שווי המצב הקודם 1,730 ₪ למ"ר קרקע. הנמוך ב- 110 ₪ למ"ר מהחלטתו של מר עומר סרחאן.

ועדת הערר בהחלטתה (סעיף 37) ייחסה בראש ובראשונה חשיבות לעקרון השוויון בין הנישומים בהתבסס על פסק דינה של השופטת דפנה ברק ארז בבר"ם 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** ופסיקות נוספות. לטענתו, בהתחשב בעקרון השוויון בין נישומים ולאור קיומן של 63 החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי המצב הקודם הממוצע לסך של 1,730 ₪ למ"ר (מהן 50 החלטות בשווי של 1,750 ₪ למ"ר ומטה), שווי המצב התכנוני הקודם במתחם המיועד יפ"י תיקון מס' 3 לתכנית ח/1 לרהפרצליה שלב ב' מוערך לפי 1,730 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לערכי השווי דלהלן:

שווי המצב התכנוני החדש: 2,500 ₪ למ"ר קרקע רשום.

שווי המצב התכוני הקודם: 1,730 ₪ למ"ר קרקע רשום.

**השבחה מוערכת לסך של 770 ₪ למ"ר קרקע רשום.**

**היטל השבחה (50%) לסך של 385 ₪ למ"ר קרקע רשום.**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המשיבה טוען כי השמאי המבקש העריך את השווי במצב הקודם בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בודדות וסלקטיביות וכי לאור פירוט הנתונים דלהלן, שווי המצב התכנוני הקודם במתחם המיועד עפ"י תיקון מס' 3 לתכנית ח/1 לרהפרצליה שלב ב' צ"ל 1,730 ₪ למ"ר. לכן, ההשבחה היא 770 ₪ למ"ר קרקע רשום (2,500 ₪ במצב החדש, 1,730 ₪ במצב הקודם) והיטל ההשבחה 385 ₪ למ"ר קרקע רשום:

בנוסף, לטיעוניו בנוגע לשווי מצב חדש טוען כי עפ"י חוזה המכר למימוש שבנדון, הסכם מיום 22.01.2023 נמכר שטח קרקע של 680 מ"ר מהחלקה לפי 4,500 ₪ למ"ר. לטענתו, השווי המוערך בסך של 2,500 ₪ סביר.

**<u>החלטה</u>:**

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר היותה של התכנית תכנית משביחה. שמאי הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי בשני מצבי התכנון. בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים וכפי שהבהרתי במינויים קודמים בהם התבקשתי להכריע באשר להשבחה הנובעת מאישור תכנית בנין עיר ח/500 (במינויים: 2093-2095/2018, 1244-2019, 1736-2019, 658-2020, 622-2021) שאת ההשבחה, ככל שחלה, יש לבחון בהתאם לעליית שווי המקרקעין בהתאם לזכויות שבתכנית החלה והתקפה במצב הקודם (במקרה זה תכנית ח/1 תיקון 3) ולזו המשביחה- תכנית ח/500 שבעניינו. כאמור בהחלטותיי אלה, הבהרתי כי יש לערוך את ההשבחה בהתייחס למסמכים הסטטוטוריים נכון למועד הקובע. הדרך הנכונה לבחינת השווי במצב הקודם הוא כפי שערך שמאי המשיבה. דהיינו, בחינת שווי הקרקע של שטח התכנית לפי היעודים השונים ושטחיהם, והערכת דחיה/הפחתות רלבנטיות. מאידך, מאחר והליך ההכנה של תכנית ח/500 החל בשנת 2006, במצב החדש אין צורך לבצע הערכת שווי הקרקע של כל שטח התכנית ו/או דחיה/הפחתות, שכן מחירי המכירה הקיימים בשפע, מגלמים את כלל המרכיבים. לאחר שנקבעה המתודולוגיה לבחינת ההשבחה, להלן הערכת שווי מ"ר קרקע בשני מצבי התכנון:
- שווי מצב קודם: שמאי המשיבה טוען כי בגין אישור תכנית ח/500 נערכו עד כה 95 החלטות שמאים מכריעים ע"י 26 שמאים מכריעים שונים, ב- 63 החלטות מתוכן מתקבל ממוצע שווי מצב קודם בסך 1,730 ₪ ולכן אימץ את השווי האמור למ"ר קרקע. שמאי המבקש התבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית ולטענתו לא ניתן להתבסס על עסקאות מכר שנערכו לפני אישור התכנית בשנת 2018, מאחר והתכנית פורסמה להפקדה בשנת 2012 ופורסמה ברשומות כבר בשנת 2006 ולכן עסקאות המכר מגלמות כבר ציפיות ספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי תכנון בה ואשר יש לנכותן בהתאם להלכת לוסטרניק. לטענתו, שווי מ"ר קרקע במצב הקודם הוא בגבולות 1,900 ₪. בהחלטותי לתכנית ח/1 תיקון 3 שנערכו למקרקעין בגוש הנדון (מינויים 1736-2019, 2877-2020 ו-622-2021) הבאתי בחשבון כי בשטח שייעודו טרם נקבע, התכנון היה לשטח מסחרי מעורב[2] בערכי שווי הקרובים לשווי שטח מסחרי. במינויים אלה התייחסתי גם למרכיב הדחיה. ציינתי שבתכנית נקבע כי תוך 8 שנים תוכן תכנית מפורטת לשלב ב', תקופה שהסתיימה בשנת 1986 ועדיין גם לאחר 20

[2] ראה הרחבה בנושא זה במינוי 2018-2093 עמ' 25.

שנה, בשנת 2006, לא הוכנה תכנית מפורטת. לכן, בנטרול הליך הכנה ואישור תכנית ח/500 משנת 2006 ואילך, במועד הקובע יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים עד להכנת תכנית מפורטת אחת לכל שטח התכנית (מקדם 0.747).

במינויים אלו קבעתי כי ע"ב קביעת השווי למ"ר קרקע משווי כלל המתחם על ייעודיו השונים, מתקבל שווי מ"ר קרקע לאחר דחיה של 1,835 ₪.

עוד ציינתי כי מעיון בהחלטות נוספות של שמאים מכריעים שנערכו למקרקעין בתחום ח/500 בהן נבחנה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית זו מצאתי כי בחלק מהן נקבע שווי מצב קודם כנגזרת משווי מצב חדש. בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 19.06.2019 למקרקעין בגו"ח 6751/343, ניתח השמאי המכריע את יחס השווי שבין שני מצבי התכנון ומצא כי שווי מצב קודם הוא ביחס של 0.57 לעומת מצב חדש. השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קבע בהחלטותיו שנערכו למקרקעין בגו"ח 6053/164 מיום 14.02.2019 (בו סווגו המקרקעין במסגרת מצב קודם ח/1 תיקון כאזור תעשיה) ולמקרקעין בגו"ח 6744/83 מיום 11.02.2019 (בו סווגו המקרקעין במסגרת מצב קודם ח/1/3 כשטח ציבורי פתוח), כי יש להביא בחשבון במצב קודם מקדם דחיה של 4 שנים בריבית שנתית 5% (מקדם 0.8227) ביחס למצב חדש. דעתי כדעתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, בהיותה יותר סבירה לאור הנסיבות שבמקרה זה. בנקיטה עפ"י גישה זו מתקבל כי שווי מ"ר קרקע במצב תכנוני קודם הוא כ- 2,060 ₪[3]. בסיכומו של דבר קבעתי כי משקלול 2 ערכי השווי, שווי מ"ר קרקע במצב קודם 1,950 ₪[4] במעוגל.

- שווי מצב חדש: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר במצב חדש עומד על סך של 2,400 ₪ למ"ר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית ועל עסקאות השוואה בגישת ההשוואה הישירה שפורטו בהחלטות שמאים מכריעים. שמאי המשיבה טוען כי שווי המצב החדש הוא 2,500 ₪, בהתבסס על החלטת ועדת ערר חל/81035-0720 **אבירן קונדלקר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון,** בה נדחה הערעור על החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן. שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לעקרון השוויון והצורך לפעול באחידות בין השומות, אימץ את השווי במצב החדש שנקבע בהחלטתו של מר עומר סרחאן ל- 2,500 ₪ למ"ר קרקע (שמתכתב עם נתוני העסקאות המצביעים על שווי ממוצע של 2,550 ₪ למ"ר).

אין מחלוקת כי הדרך הטובה ביותר לקביעת שווי מ"ר קרקע במצב החדש היא מנתוני ההשוואה הללו. אולם הסוגיה המהותית לעניין מחירי המכירה בעסקאות

[3] 0.8227 X 2,500 ₪ שווי מ"ר קרקע במצב חדש כפי שיובהר בפרק מצב חדש בהמשך.
[4] (1,835 + 2,060)/2.

הללו היא השאלה האם היטל ההשבחה חל על המוכר או על הרוכש, שכן בחוזי מכר רבים מובהר כי היטל ההשבחה מתכנית ח/500 יחול על הרוכש. מחירי המכירה במצב החדש במתחם ח/500, מצביעים על שונות גבוהה מאוד בין הגושים השונים ואף בין החלקות השונות באותו גוש. במקרה זה אני סבור שיש למקד את ערכי השווי למ"ר בנכס שבנדון בהתאם למקבץ הנתונים הקיים בידינו מהגוש הרלבנטי. בהחלטותי במינויים הקודמים, המפורטים לעיל, בהם המקרקעין היו בגוש 6751 ובגוש 6045, בחנתי עסקאות רבות ומצאתי כי שווי מ"ר במצב החדש הוא 2,400 ₪, שווי המגלם את כלל הדחיות. בעניינו, בחנתי עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע בגוש 6761.

להלן פירוט העסקאות וניתוחם:

| תאריך | גוש | חלקה | שטח נמכר במ"ר | תמורה ב- ₪ | שווי למ"ר קרקע ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| [5]26.03.2018 | 6761 | 61 | 259 | 674,700 | 2,605 |
| [6]25.04.2018 | 6761 | 170 | 335 | 837,500 | 2,500 |
| 22.10.2018 | 6761 | 72 | 333 | 840,000 | 2,522 |
| 25.12.2018 | 6761 | 131 | 250 | 625,000 | 2,500 |

מהנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר קרקע ממוצע בגוש 6761 כ- 2,500 ₪. בהתייחס לעסקה מס' 1 בה הוצג חוזה מכר ולפיו היטל ההשבחה חל על הקונה. עפ"י חישוב היטל ההשבחה בו נקט שמאי המשיבה (750 ₪ למ"ר)[7], מתקבל בעסקה זו שווי מ"ר קרקע של 3,355 ₪. שווי למ"ר כפי שמשתקף מעסקה זו הוא חריג ביחס לעסקאות האחרות. חריגות זו מתעצמת נוכח העובדה שהעסקה מחודש מרץ 2018, בעוד שיתר עסקאות ההשוואה ובכלל זה אלו שבוצעו ברבעון האחרון של שנת 2018, מצביעות על שווי של כ- 2,500 ₪ למ"ר. לכן, יובא בחשבון שווי מ"ר קרקע במצב החדש 2,500 ₪.

- להלן תחשיב השבחה למ"ר קרקע:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע מצב קודם, ב-₪ | 1,950 |
| שווי מ" קרקע במצב חדש, ב-₪ | 2,500 |
| השבחה ב-₪ למ"ר קרקע | 550 |
| שטח נמכר, במ"ר | 680 |
| **השבחה ב-₪** | **374,000** |
| **היטל השבחה ב-₪** | **187,000** |

[5] מעיון בשומות המכריעות שציינו עסקה זו עולה כי בעסקה זו עפ"י חוזה המכר היטל ההשבחה חל על הקונה.
[6] מעיון בשומות המכריעות שציינו עסקה זו עולה כי בעסקה זו עפ"י חוזה המכר היטל ההשבחה חל על המוכר.
[7] בשומות הראשונות שערך במתחם (לפני השומות המתוקנות), שהן הרלוונטיות למועד המכר.

**11. <u>ההחלטה</u>:**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ |
|---|---|---|---|
| ח/500 | 25.01.2018 | 374,000 | 187,000 |

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

**אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית**

**בברכה,**

**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**