אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 10/06/2026
מספר מינוי : 606-2026
מספרנו : 725

לכבוד

מר זאב וייס
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אפי אהרן
בדוא"ל Efiaha@gmail.com
(להלן, "המבקש")

הוועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אורי כהן
בדוא"ל uric9@walla.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 6021 חלקה 292 תת חלקה 9
רחוב דגניה 21, חולון

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 22/03/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורה של תוכנית ח/619 <u>ומימושה החלקי</u> בדרך של מכר.

2. **<u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>**

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 02/02/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורי כהן ובתגובתו מיום 27/02/2026.

בתאריך 01/06/2026, צרף שמאי המשיבה נתון השוואה - חוזה מכר לדירה הרחוב דגניה, גו"ח 6021/293 .

בתאריך 08/06/2026, צרף שמאי המשיבה החלטה **בערר חל/85074/0425**.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 09/04/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפי אהרן, על צרופותיה.

3. מועדים

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין התוכנית שבמחלוקת במימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
619/ח	15/01/2023

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 05/04/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 01/06/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, מר גל טמיר, עובד ממשרדי והחת"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**6021**
חלקה	**292**
תת חלקה	**9**
שטח חלקה רשום	**1,440 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**40.33 מ"ר.**
מהות הנכס	**דירת מגורים בקומה ראשונה (עליונה).**
כתובת	**רחוב דגניה 21 (כניסה א') , שכונת קריית אלון, חולון.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
ככל ומועד זה הינו ביום שבת – המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב דגניה 21, בשכונת קריית אלון בעיר חולון.

רחוב דגניה הינו דו-סטרי המתחבר מצפון לרחוב ההסתדרות ומדרום לרחוב צבי תדמור.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני רכבת טוריים, לצד פרויקטים חדשים של בנייה מודרנית בבינוי מגדלי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 292 בגוש 6021 הינה בשטח רשום של 1,440 מ״ר, וצורתה דמוית מלבן עם חזית מערבית לרחוב דגניה.

על החלקה קיים בניין טורי ותיק המכיל 16 יח״ד ב-4 כניסות. המבנה דו-קומתי, מקורה בגגות רעפים.

במרוצת השנים, נבנו תוספות בניה בחזיתו ובעורפו של הבניין המקורי.

דירת המגורים הנדונה הינה בשטח רשום של 40.33 מ״ר, הממוקמת בקומה הראשונה (עליונה) של כניסה א׳ המהווה את הכניסה הצפונית של הבניין.

הדירה פונה לכיוונים מערב, צפון ומזרח.

בהתאם למדידה גראפית מהיתרי בניה מאושרים בבניין, שטחה המדוד של הדירה הנדונה הינו כ-51.50 מ״ר.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, שהופק ביום 03/01/2026, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6021
חלקה	:	292
תת-חלקה	:	9
שטח חלקה רשום	:	1,440.00 מ״ר
שטח תת-חלקה רשום	:	40.33 מ״ר
תיאור	:	דירה בקומה שניה.
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
תקנון	:	מצוי
בעלויות	:	ראובן וייס וזאב וייס בחלקים שווים.
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 04/01/2026 בין זאב וייס (להלן: ״**המוכר**״) לבין ראובן וייס (להלן: ״**הקונה**״), נמכרו מחצית זכויות הבעלות של דירה הידועה כחלקה 292/9 בגוש 6021, הנמצאת בבניין שברחוב דגניה 21 חולון, בתמורה לסך של 900,000 ₪.

7. מצב תכנוני[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

7.1. תוכנית המתאר ח/5

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 306 מיום 20/08/1953.

ב. התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד לאזור מגורים שצדו הדרומי מסומן כשטח להשלמה.

ג. באזור זה מותר 2 קומות, עם אחוזי בניה מקסימליים שבין 25% - 30% (משתנה בין החלקות).

7.2. תוכנית המתאר ח/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 596 מיום 23/04/1958.

ב. התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד לאזור מגורים ב'-1.

ג. גודל מגרש מינימאלי הינו 500 מ"ר. שטח בניה מקסימלי 25%. מספר קומות הינו 2.

7.3. תיקון 4 לתוכנית המתאר ח/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

ב. תוכנית זו מאפשרת הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג, כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. הבניה בגג תהיה מרוחקת לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מעורף הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.

ג. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כל דיירי הבית. יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.

ד. התוכנית מחייבת קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. רצפת קומת העמודים שאינה תכופה למתקנים תשמש אך ורק כגינה לדיירים, מקום משחק לילדים וחניית כלי רכב פרטיים.

7.4. תיקון 4 ד' לתוכנית המתאר ח/1

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/07/1986.

ב. תוכנית זו מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח היטל מדרגות בשטח שלא יעלה על 4 מ"ר) לכל דירה הצמודה לגג. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'. מרחק הנסיגות ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

7.5. <u>תיקון 8 לתוכנית המתאר ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/07/1989.

ב. התוכנית מתירה בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים.

ג. באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2 ו- ד' מותר יהיה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בגודל עד 6 מ"ר למחסן או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו ועד רצפתו.

7.6. <u>תוכנית ח/387</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3543 מיום 15/03/1988.

ב. מבין מטרות התוכנית שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד ; הגדלת שטח הבניה של כל אחת מהדירות כמסומן בטבלה ובתשריט.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת כמגרש מס' 292 בייעוד "**אזור מגורים מיוחד (טיפוס A1)**".

ד. <u>להלן נתוני מגרש מס' 292</u> :

שטח מגרש	-	1,440 מ"ר.
שטח קיים	-	400 מ"ר בקומה, 50.00 מ"ר לכל דירה.
שטח חדש	**-**	**642 מ"ר בקומה, 80.25 מ"ר לכל דירה.**

ה. <u>הוצאת היתרי בניה</u> : הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה רק לאגפים שלמים (צד אחד של המדרגות).

7.7. <u>תיקון 7 לתוכנית ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3791 מיום 19/08/1990.

ב. תוכנית זו מאפשרת תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תוכנית המתאר ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר אישורה של תוכנית המתאר ח/1, תוכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות, או תוכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי הבניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים. לא תינתן תוספת שטחי בניה לכל בניין לו נתנה בהיתר הבניה תוספת שטח בניה למרפסות.

7.8. <u>תיקון 10 א' לתוכנית המתאר ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.

ב. התוכנית מתירה במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, הקמת פרגולה בתנאים הבאים:

- שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
- גובה הפרגולה יהיה עד 2.30 מ'.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

7.9. <u>תוכנית ח/438</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4536 מיום 26/06/1997.

ב. מטרת התוכנית הינה להוסיף בתקנות ח/387 כדלקמן: במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות (תוספות) מגורים ללא קומת קרקע או קומת מגורים עליונה וזאת על פי תוכנית בינוי לכל בניין מגורים, שעל פיה יינתנו היתרי בניה בהמשך.

ג. בהמשך שטח קומת הקרקע יבנה קומת עמודים מפולשת. שטחי גג המבנה של תוספות הבנייה ישמשו למרפסות פתוחות ויתקינו בהם מעקות. הגימור יהיה תואם את הגימור של תוספות הבניה, כנ"ל לגבי קומת העמודים.

7.10. <u>תיקון 15 לתוכנית המתאר ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17/05/1998.

ב. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

ג. בבתים משותפים למגורים תתאפשר בניית 2 קומות מרתף ושטחים לאחסנה בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורת התקרה.

ד. בבתים צמודי קרקע תתאפשר בניית קומת מרתף אחת, בשטח קומת הקרקע ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורת התקרה. ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שירות, לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה, חדר משחקים לילדים וכיוצ"ב, בהליך לפי סעיף 149 לחוק.

7.11. <u>תיקון 23 לתוכנית המתאר ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/06/2008.

ב. תוכנית זו מאפשרת בגגות שטוחים הרחבת שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ״ר ליח״ד בגובה מרבי של 2.70 מ׳ ובתנאי שתכסית הקומה העליונה לא תקטן מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

ג. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירות משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית. קווי הנסיגה מהחזית יהיו: קדמי או פינתי – 2 מ׳, צדי ואחורי – 1.4 מ׳.

ד. יותרו הקמת פרגולות בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר מ- 30 מ״ר לדירות עד 120 מ״ר / 40 מ״ר לדירות מעל 120 מ״ר. קווי הנסיגה מהחזית יהיו 1.2 מ׳ לכל הכיוונים.

7.12. <u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>

א. <u>תמ״א 38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מתאריך 18/05/2005.
התוכנית קובעת הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התוכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר בניה טרם 01/01/1980, למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו .

בהתאם לסעיף 11, תותר תוספת זכויות בניה, כנגד חיזוק המבנה לצורך הוספת יח״ד במבנה קיים עפ״י אחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומה מפולשת
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה
- הקמת אגף נוסף למבנה בשטח קומה טיפוסית של המבנה.

התוכנית מתירה הרחבת יח״ד קיימות בשטח של עד 25 מ״ר ליח״ד, בתנאים מסוימים.

תנאי להיתר לתוספות הבנייה הינו בין היתר הצגת פתרון חנייה ועיצוב המבנה ושיפוצו.

ב. <u>תמ״א 1/38א׳</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מתאריך 16/08/2007.
התוכנית קובעת כי סגירת ומילוי הקומה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה בבניין.

בנוסף, במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות המפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

ג. <u>תמ"א 2/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מתאריך 10/03/2010.
התוכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות הקיימות עפ"י תמ"א 38.

כמו כן, התוכנית מתירה שילוב של האפשרויות המוצעות בסעיף 11 כך שתותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.

קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש.

ד. <u>תמ"א 3/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.
להלן עיקרי השינויים שקבעה התוכנית:

- אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו .
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן .
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית.

- ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

ה. <u>תמ"א 3/38/א'</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7400 מתאריך 13/12/2016.
התוכנית משנה הוראות בעיקר בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (שינוי סעיף 14א').

בהתאם לתיקון, במקום בו חלה תוכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א).

השטח הכולל המירבי שרשאית הועדה המקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא:

1) תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2) תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות הטיפוסית מורחבות[5] בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שלוש קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבת בבניין בן ארבע קומות או יותר.
   ה. <u>הבהרה לעניין מניין הקומות</u>:
   קומה בתת קרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
   קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות כאמור.
   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית, ובתנאי שהשטח הבנוי סגור בלפחות 3 קירות.
3) תוספת שטחי בניה בקומה המפולשת, אם קיימת כזו, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4) תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתיבנה.
5) תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: חניה עפ״י הדרוש לפי הוראות החוק, שטחים טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.13. <u>תוכנית ח/619 (505-0464347)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 10999 מיום 26/12/2022 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 30/12/2022.

ב. <u>מטרת התוכנית</u> –

התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

ג. <u>עיקרי הוראות התוכנית</u> –

1. קביעת תחולת התוכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ״א 38.

[5] לעניין זה, ״קומה טיפוסית מורחבת״, משמעותה שטחה של קומה טיפוסית בבניין טעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התוכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תוכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).

3. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תוכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תוכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התוכניות:

- קביעת שימושים אפשריים.
- קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה 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: מספר הקומות, קווי הבניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין- קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכוח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

ד. <u>תחולת התוכנית</u> –

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

- התוכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבנייה ניתן עד יום 18.05.2005.
- תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.

- על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית זו, במסלול הריסה ובנייה בלבד, גם במקרים בהם מגרשים אינם זכאים לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 ובמקרה שחל לפחות אחד מהתנאים הבאים:

1. בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית.
2. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תוכנית זו. במקרה כזה יחולו הוראות התוכנית באופן זהה על שני המבנים.
3. מבני "רביעייה" – מבנים שהינם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה בהיתר, ונמצאים בקטגורית רחבי העיר ומרקם לשימור.

- על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38 תיקון 3א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13 ו- 14א שלא יחולו על מבנים בתחום התוכנית.

- זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.

- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתוכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתוכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתוכנית זו- ניתן לממש במקום הזכויות בתוכנית זו, אך המגבלות המעטפת בתוכנית זו.

ה. <u>טבלת זכויות והוראות בניה</u> –

הנכס מושא השומה ממוקם בייעוד **רחובות ראשיים עם חזית פעילה – עד 10 (12) קומות - עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות** (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר) (במרווח קדמי עומדת זיקת הנאה). השימושים המותרים יהיו בהתאם לתוכנית מאושרות, לאורך רחוב ראשי – יותרו שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה.

להלן זכויות הבנייה במסלול של חיזוק ותוספת:

ייעוד	תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח"ד קיימת	קווי בנייה עיליים				
			קדמי עילי	קדמי ק"ק	קומת גג	צידי	אחורי
רחובות ראשיים עם חזית פעילה	1.65	עד 25 מ"ר כולל ממ"ד	3 מ'	7.5 מ' (7.5 מ')	6 מ'	2.7 מ'	3 מ'

להלן זכויות הבנייה המרביות במסלול הריסה ובנייה מחדש:

ייעוד	גודל מגרש מזערי	אחוזי בנייה כוללים על הקרקע	אחוזי בנייה כוללים מתחת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנייה עיליים				
					קדמי עילי	קדמי ק"ק	קדמי קומת גג	צידי	אחורי
רחובות ראשיים עם חזית פעילה	1,200 מ"ר	645%	510%	10	3 מ'	7.5 מ' (7.5 מ')	6 מ'	3 מ'	4 מ'

- מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין.
- קווי בניין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0 ובלבד שתישמר תכסית פנויה לחדירת מים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח המגרש, קידמי 2 מ'.
- תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה שטחים טכניים ומחסנים ללא מגבלת קומות.
- במבנה קיים בגובה של 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 ובנייה.
- בקטגוריות **רחובות ראשיים**, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת הגג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
- **ברחובות ראשיים**, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 9-8, במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.
- זכויות הבנייה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

<u>מספר וגודל הדירות</u>

בהריסה ובנייה מחדש תמהיל יח"ד יכלול לא פחות מ:

- 20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר.
- 40% יח"ד ששטחן בין 90-75 מ"ר.
- 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

במסלול של חיזוק ותוספת, מספר יח"ד בקומה טיפוסית לא יעלה על מספר יח"ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית.

בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליח"ד בקומה שמתחתיה או יח"ד עצמאיות.

<u>רחובות ראשיים עם חזית פעילה במקרים של הריסה ובניה מחדש</u>

- תותר בניה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מרבי. זכויות הבניה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
- במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נשוא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבור (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

- ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי והאחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

<u>חזית פעילה</u>

בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש. בכל בניין תהא כניסה נפרדת למגורים.

<u>בנייה בקומת הקרקע</u>

לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ״ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, בבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ״ר.

תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית וצידית של הבניינים.

במסלול של חיזוק ותוספת, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת גם אם היא בניה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתוכנית זו. תותר בניית דירות בקומת העמודים, לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין.

<u>מרפסות</u>

תותר תוספת מרפסת לכל יח״ד בשטח של עד 14 מ״ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה) ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו.

מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

<u>גובה קומה</u>

גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.00-3.50 מ׳ ברוטו.

גובה קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר יהיה בין 4.00-4.50 מ׳ ברוטו.

<u>הערות לטבלת הזכויות (סעיף 6.3)</u>

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

סטיה ניכרת

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

זכויות הבניה המרביות על פי הוראות התוכנית, מגדירות את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר עפי תכנית זו. מגבלות המעטפת גוברות על אחוזי הבניה הפוטנציאליים, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבניה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם.

חניה

תקן חניה למגורים לרכב פרטי, דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ולא יותר ממקום חניה אחד לרכב פרטי ליח"ד.

בבניינים לחיזוק ותוספת, תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה, אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים, תהא הועדה רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

ביצוע התוכנית

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

הועדה המחוזית תדון בתוכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

8. רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של עיריית חולון, לא אותר היתר להקמת המבנה.

להלן היתרי בניה שאותרו לדירת השכן הנמצאת בקומת הקרקע (תת-חלקה 1):

היתר בניה מס' 522 מיום 18/12/2003 המתיר תוספת בניה בקומת הקרקע.

היתר בניה מס' 23 מיום 31/10/2004 מתיר שינויים בגדרות.

היתר בניה מס' 299 מיום 23/04/2012 מתיר הריסה ובניית פרגולה.

הערת הח"מ: עפ"י מדידה מתשריט מהיתר בניה מאושרים, שטחה הקיים של הדירה הנדונה (תת-חלקה 9) הינו כ- 51.50 מ"ר.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
619/ח	15/01/2023[6]	193,093 ₪	אין השבחה לחילופין: 17,138 ₪

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומותיהם לתוכנית שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

ההשבחה חויבה בגין אישור תוכנית 619/ח, המקנה זכויות בניה נוספות בחלופה של הריסה ובנייה מחדש או לחילופין בתוספת בנייה מעל המבנה הקיים כמפורט בתוכנית.

בסיס השומה הוא הדירה הקיימת והתוכניות הקודמות בגינן התקבל פטור לפי סעיף 19ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

כפי שעולה מתחשיב שמאי המשיבה, השימוש הטוב והיעיל לחלקה שבנדון הינו במסלול הריסה ובניה מחדש.

מאחר וזכויות הבניה המותרות בתוכנית 619/ח במסלול של "הריסה ובניה" הינן "זכויות מעין מוקנות", מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה). בהתאם לאמור, ההשבחה בגין השלב הראשון של המכר מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות בשיעור של כ- 20%.

נתוני שווי למצב הקודם

תאריך	כתובת	גוש / חלקה	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
23/10/2022	דגניה 21	6021-293-12	40	1970	2.5	2	2	1,700,000	42,500
15/09/2022	חנקין 112	6021-290-4	44	1950	2	1	2	1,200,000	27,273
20/06/2022	חנקין 104	6021-286-5	39	1950	2	1	2	1,500,000	38,462

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר בועז ברזילי לנכס ברח' חנקין 119 בחולון, בגו"ח 6021/712, נקבע לדירה בשטח ברוטו של 59.1 מ"ר ללא זכויות בניה נוספות שווי בסך 1,500,000 ₪.

[6] שמאי הצדדים מציינים כי המועד הקובע חל ביום 14/01/2023. מאחר ומועד זה חל ביום שבת – המועד הקובע ידחה ביממה נוספת, קרי – ביום 15/01/2023.

- בשומתו המכרעת של מר דוד בריל לנכס ברח' דגניה 3, בגו"ח 6021/283, נקבע שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם בסך 22,400 ₪ - נכון למועד קובע 22/02/2022.

<u>נתוני שווי למגורים במצב החדש</u>

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר בועז ברזילי לנכס ברח' חנקין 119 בחולון, בגו"ח 6021/712, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,000 ₪, למגורים בסך 11,000 ₪, ולדירות גן/גג בסך 14,000 ₪.

להלן נתוני השוואה מרשות המיסים לחלקות סמוכות בבניה חדשה יחסית בגוש 6866:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים
6866-21-021	01/03/2022	2,945,000	2006	103	5
6866-33-017	15/02/2022	2,730,000	2006	93	4
6866-10-029	27/03/2022	2,760,000	2004	86	4
6866-16-038	13/04/2022	2,840,000	2014	105	5
6866-12-027	03/08/2022	3,080,000	2001	100	5
6866-38-013	23/10/2022	3,275,000	2010	107	5
6866-34-002	26/12/2022	3,000,000	2017	106	4

שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר הינו – 29,471 ₪. בניכוי מע"מ 17%, בניכוי רווח יזמי ובצ"מ 20%, בניכוי עלויות בניה בסך כ- 9,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ ובהתאמה למיקום – 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן נתוני השוואה מרשות המיסים לדירות בבניה חדשה יחסית בגוש 6867:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים
6867-44-018	24/03/2022	3,320,000	2015	122	5
6867-21-8	10/07/2022	3,125,000	2016	98	4
6867-21-091	28/06/2022	3,400,000	2016	117	5
6867-23	13/07/2022	3,135,000	2016	103	4
6867-49-053	10/07/2022	3,800,000	2018	107	5
6867-25	05/07/2022	4,540,000	2018	123	5
6867-25	31/08/2022	3,110,000	2017	94	4
6867-14-013	02/10/2022	3,055,000	2001	98	4
6867-49-052	06/11/2022	3,800,000	2018	120	5
6867-26-025	23/11/2022	2,975,000	2000	108	5
6867-23	28/11/2022	3,770,000	2016	119	5
6867-21-8	01/02/2023	3,650,000	2016	119	5

שווי מ״ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 111 מ״ר הינו – 31,385 ₪. בניכוי מע״מ 17%, בניכוי רווח יזמי ובצ״מ 20%, בניכוי עלויות בניה של כ- 9,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 13,000 ₪ ובהתאמה למיקום – 10,000 ₪ למ״ר מבונה.

<u>נתוני שווי למסחר במצב החדש</u>

בהתאם לשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח׳ ההסתדרות 162 פינת רחוב פיכמן, בגו״ח 7174/163, נותחו נתוני שווי למסחר. השמאי המכריע קיבל את גישת המשיבה והעריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪ - נכון למועד קובע 27/01/2020.

בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים – שווי החזית הפעילה מוערך בממוצע לפי כ- 8,000 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב שמאי המשיבה – מסלול הריסה ובנייה מחדש</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי המצב הקודם מתייחס לשווי הדירה הקיימת במצב הפיזי, בשטחה, במיקומה, כולל זכויות להרחבה בקומה ובגג / תמ״א 38 וללא פוטנציאל תוכנית ח/619 ומוערך בהתחשב באמור לעיל ובנתוני ההשוואה בסך 1,700,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>

תיאור	שטח סחיר	שווי למ״ר	שטח אקו׳
חזית פעילה	290	8,000	2,320,000
יח״ד בקומות 1-10	7,686	10,000	76,860,000
יח״ד גן / גג	1,000	14,000	14,000,000
בניכוי הוצאות הריסה	1,100	300	-330,000
סה״כ שווי			92,850,000
בדחיה למימוש (6 שנים)		0.70	64,995,000
חלק יחסי לדירה הנדונה (1/16)			4,062,188
הפחתה למושע - 0.85			3,452,859
בתוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחיה			178,080
שווי מצב חדש			**3,630,939**
השבחה מלאה בש״ח			**1,930,939**
השבחה חייבת במכר - 20%			**386,187**
השבחה חייבת בגין המימוש הנדון - 1/2			**193,093**

עמדת שמאי המבקש

תוקף התוכנית

בהתאם להוראות תוכנית ח/619, קבלת היתרי בניה מותנים בשיקול דעת מוסד התכנון, בנוסף, תוקף התוכנית הינו ל-7 עם אופציה להארכת התקופה ל-7 נוספות ע"י הוועדה המחוזית. המסקנה היא שזכויות אלה אינן ודאיות באופן חד ערכי במועד הקובע.

שיעור אחוז החיוב במכר

לעניין סיווג הזכויות מכוח תוכנית ח/619, השמאי מפנה לפסק הדין **בעניין אליק רון**.

בנוסף לכך, שמאי המבקש מפנה ל-5 החלטות שמאים מכריעים שנערכו לתוכנית ח/619, על פיהן שיעור החיוב שנקבע בשלב המכר נע בין 5% - 10%.

בשומתו המכרעת של מר אלי כהן בגו"ח 6020/753 ובשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי בגו"ח 6021/999 – נקבע כי שיעור המימוש בשלב המכר הינו – 0%.

מקדם דחייה

בפן התכנוני יש לאמוד את הסיכוי לקבלת מלוא הזכויות בפרק הזמן המוקצב עד לפקיעת התוכנית ובהתחשב בהרכב הבעלויות בחלקה. במקרה הנדון על החלקה יש מבנה טורי הכולל 16 יח"ד שחלק מהדיירים הרחיבו את הדירות, כך שקיים ספק להגיע להסכמות ולכדי מימוש התוכנית לפני מועד פקיעתה שנקבע ל- 7 שנים.

הדחייה הראויה הינה 10 שנים הכוללת בתוכה את אי הוודאות לתוקף התוכנית (אין וודאות לחידוש התוכנית לתקופה נוספת לאחר 7 שנים), מקדם המושע עד לפינוי הדירות הקיימות וזכויות הבניה הנוספות שחלק מהדיירים לא הרחיבו וחלק כן הרחיבו יכולים להביא לאי הסכמות בקשר לתמורות ולעכב את הפרויקט.

משך הדחייה מביא לידי ביטוי מרכיבים כמו : שימושים וזכויות קנייניות, פוטנציאל תכנוני בלתי מנוצל ומורכבות במימוש הזכויות. מבירור מול הנישום עולה כי לא נעשתה כל פניה מצד גורמים יזמים לקידום הפרויקט. נתון זה מעיד על מורכבות אובייקטיבית, הנובעת בין היתר מהטרוגניות משמעותית בין הדירות וקיומן של זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם.

בשומה מכרעת של מר חיים מסילתי בגו"ח 7127/56 ובשומה מכרעת של מר גיא צדיק בגו"ח 6020/816, נקבעה תקופת דחיה בת 10 שנים.

בהיוון של 6% ריבית מקובלת, לפי תקופת דחיה של 10 שנים, מתקבל מקדם דחיה בשיעור 0.558.

שווי מ"ר מבונה במצב חדש

שמאי המבקש סוקר 7 שומות מכריעות מהעיר חולון לפיהן נלקח רווח יזמי שנע בין 17% - 20%, ועלויות בניה בטווח שבין 8,600 ₪ - 10,000 ₪.

בהתאמה לכך, הובא בחשבון רווח יזמי 18% ועלות בניה ללא מע"מ בסך 9,000 ₪.

קיומה של קומת קרקע למסחר משפיעה על שווי קומות המגורים. לפי מחקר דלפי מחודש פברואר 2020 – ההפחתה לשווי מגורים עם עירוב שימושים הינו 96% בממוצע ו- 90% שכיח. לפי מחקר דלפי מחודש אוגוסט 2013, שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה בבית המשמש למגורים בלבד הינו בממוצע בין 11% -21%, חציון 10% - 20%.

לאור האמור, יש להביא בחשבון הפחתה של 10% למגורים בגין קיומה של קומת קרקע מסחרית. מהאמור לעיל עולה כי שווי מ״ר מבונה בהתאם למאפייני הנכס הינו בסך 7,500 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

עפ״י תוכנית ח/619 ניתן לבנות 40% שטח למסחר משטח תכסית קומת הקרקע. שמאי המבקש מפנה לשומתו המכרעת של מר חיים מסילתי לנכס ברח׳ אילת 76 בגו״ח 7127/56/1, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪.

מכיוון שמדובר ברחוב פנימי ולא מרכזי – ייתכן כי שווי מ״ר מבונה למסחר אף נמוך יותר.

<u>אומדן שווי הנכס לפני אישור התוכנית ולאחר אישור התוכנית</u>

שמאי המבקש סוקר עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנערכו לפני אישור התוכנית לפיהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך כ- 31,000 ₪:

רחוב	בית	שווי בש״ח	גוש / חלקה	תאריך העסקה	שטח ברוטו	שנת בניה	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שווי מ״ר ברוטו
חנקין	112	1,200,000	6021-0290-4	15/09/2022	44	1950	1	2	16	27,273
חנקין	104	1,500,000	6021-0286-5	20/06/2022	41	1950	1	2	16	36,585
דגניה	21	1,300,000	6021-0293-2	17/06/2021	40	1950	1	2	4	32,500
דגניה	13	1,500,000	6021-0288-8	26/05/2021	39	1950	1	2	10	38,462
חנקין	103	1,400,000	6021-05-017	19/05/2021	38	1950	2	2	18	36,842
חנקין	103	1,500,000	6021-05-010	06/06/2022	47	1960	1	4	18	31,915
ראש פנה	23	1,500,000	6021-740-28	12/07/2022	58	1960	3	3	30	25,862
ראש פנה	19	900,000	6021-0738-3	07/09/2022	37	1960	1	3	30	24,324
ראש פנה	18	1,000,000	6021-0725-2	09/05/2021	36	1960	1	2	5	27,778
קדושי בלזן	14	1,700,000	6021-0714-9	14/06/2022	58	1960	2	2	12	29,310

בנוסף, סוקר עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנערכו לאחר אישור התוכנית, לפיהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך כ- 32,000 ₪:

רחוב	בית	שווי בש״ח	גוש / חלקה	תאריך העסקה	שטח ברוטו	שנת בניה	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שווי מ״ר ברוטו
חנקין	101	1,730,000	6021-0499-2	28/05/2023	52	1960	1	3	12	33,269
חנקין	105	1,720,000	6021-0501-7	04/07/2023	43	1950	1	3	6	40,000
חנקין	103	1,500,000	6021-05-17	16/05/2023	38	1950	2	2	18	39,474
חנקין	107	930,000	6021-0502-7	11/06/2023	43	1960	1	3	18	21,628

רחוב	בית	שווי בש"ח	גוש / חלקה	תאריך העסקה	שטח ברוטו	שנת בניה	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	שווי מ"ר ברוטו
קדושי בלזן	2	1,500,000	6021-0884-4	13/09/2023	60	1960	1	4	24	25,000
חנקין	104	1,360,000	6021-286-11	08/05/2023	41	1950	1	2	16	33,171

עסקאות ההשוואה נלקחו מגוש 6021 בחלקות 279-249, 223-216, 169-167, 186-178, בעלות בינוי דומה, מאותה שכונה ותוכנית בניין עיר כמו של הנכס הנדון. השווי למ"ר חושב עפ"י שטח ברוטו ושטח הדירה חושב לפי תקן 9.

<u>מקדם אקו' לקומת גג וקומת גג</u>

שמאי המבקש סוקר 6 שומות מכריעות מהעיר חולון לפיהן נלקח מקדם אקו' לקומת קרקע שנע בין 1.2 – 1.25 ומקדם אקו' לקומת הגג שנע בין 1.2 – 1.3. עוד מפנה לעיון למחקר דלפי משנת 2017. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם אקו' של 1.2 הן לקומת הקרקע והן לקומת הגג.

<u>אומדן שימוש ביניים</u>

דמי השכירות המשולמים לפי הסכם השכירות הינם 3,200 ₪ לחודש. בהיוון יתרת התקופה בריבית 3.5% מתקבל שווי שימוש ביניים בסך 229,741 ₪ (עפ"י שומה מכרעת של מר חיים מסילתי ברחוב אילת 76 בגו"ח 7127/56).

<u>עלויות הריסה</u>

נקלח בחשבון כי מחצית מהדירות הורחבו ומחצית מהדירות לא הורחבו.

הובא בחשבון שטח בנוי להריסה בהיקף 1,088 מ"ר לפי עלות של 300 ₪ למ"ר, המשקף עלויות הריסה המסתכמות בסך 326,400 ₪.

<u>שטחי ממ"ד</u>

לצורך חישוב השטח הסחיר למגורים יש לתת את הדעת בעניין הפטור לממ"ד בשלב המכר בפרויקט שמימושו מותנה במתן היתר בנייה. לעניין זה מפנה ל**ערר 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

לדעת שמאי המבקש, אין לחייב בגין שטחים שנועדו לצורך בניית ממ"דים המסתכמים ב- 1,620 מ"ר, זאת מכיוון שההשבחה בחלקה במכר ובחלקה מחושבת בדרך של היתר.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

חלופה א' – שיעור מימוש של 0% בשלב המכר: אין השבחה.

גישה זו מייצרת ודאות לגבי גביית היטל השבחה נכון והוגן במועד הוצאת היתר הבניה.

חלופה ב' – השוואה ישירה ע"י ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו לפני ואחרי אישור התוכנית:

לעניין גישה זו מפנה השמאי בין היתר לשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לנכס ברח' הקונגרס 19 בגו"ח 6021/358.

שווי מצב קודם = 1,488,000 ₪ = 31,000 ₪ למ"ר בנוי X 48 מ"ר.

שווי מצב חדש = 1,536,000 ₪ = 32,000 ₪ למ״ר בנוי X 48 מ״ר.

השבחה בש״ח = 48,000 ₪

לחלק הנישום = 24,000 ₪ מכר של מחצית מהזכויות.

חלופה ג׳ – גישה כלכלית משולבת:

מצב קודם				
שטח הנכס במ״ר				48
סה״כ שווי המצב הקודם				**1,488,000**
מצב חדש				
קומה	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם קומה**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קומת קרקע למגורים	246.24	1.20	1.00	295
קומה 1	615.60	1.00	1.00	616
קומה 2	615.60	1.00	1.01	622
קומה 3	615.60	1.00	1.02	628
קומה 4	615.60	1.00	1.03	634
קומה 5	615.60	1.00	1.05	646
קומה 6	615.60	1.00	1.06	653
קומה 7	615.60	1.00	1.07	659
קומה 8	615.60	1.00	1.08	665
קומה 9	615.60	1.00	1.09	671
קומה 10	615.60	1.00	1.10	677
קומת גג	615.60	1.20	1.12	827
סה״כ שטח אקו׳ למגורים				7,593
שווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים לא כולל מע״מ				7,500
סה״כ שטח למ״ר למסחר				281
שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר (כולל הפחתה לשטחי ציבור סחירים)				7,000
סה״כ שווי המצב החדש טרם הפחתות (לא כולל מע״מ)				58,911,678
הפחתה בין עלויות הריסה (בהתאם לשטח הבנוי בפועל לפי 300 ₪ למ״ר)				-326,400
מקדם דחייה ומושע למישוש הזכויות עד קבלת היתר בנייה (N=10% I=6%)				0.558
סה״כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות (לא כולל מע״מ)				32,690,585
חלקו היחסי של הנכס הרכוש המשותף (1/16)				2,043,162
תוספת בגין שימוש ביניים הנכס במושע				229,741
סה״כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות ובתוספת שימוש ביניים				**2,272,902**
סה״כ אומדן ההשבחה בגישה הכלכלית				**784,902**

בחלוקת משקל ההשבחה לפי 40% לגישה הכלכלית ו- 60% לגישת ההשוואה הישירה, מתקבל השבחה מלאה בסך 342,761 ₪.

בהתחשב בהשבחה החייבת בשלב המכר 10% - 34,276 ₪, ובחלקו של הנישום בגין מימוש מחצית מהזכויות – **17,138** ₪.

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

מדובר בבניין ישן בן כ- 60-70 שנים עם תוחלת חיים בשלבי סיום הבנוי בניצול חלקי של כ- 80% בניה, כאשר במצב התכנוני החדש בתוכנית ח/619 זכויות הבניה גדלו בפי 9, 720% מעל הקרקע. אין ספק שהשימוש היעיל ביותר הינו הריסת הבניה הקיימת וניצול זכויות הבניה המוקנות בתוכנית ח/619.

לעניין הטענות המשפטיות, מפנה להתייחסות של היועץ המשפטי לוועדה עו"ד ארז שפירא, כפי שהוצגה בכתב ערר שהוגש על סוגיות זהות.

לעניין זכויות תמ"א 38, מפנה לפסיקה **בבר"מ 1974/24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן ואח' ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' קלמנוביץ' ואח'**.

במועד הקובע לתוכנית ח/619 נותרה תקופה של כ- 8 חודשים עד לפקיעת תמ"א 38. לפיכך, קונה סביר במועד הקובע לא היה מייחס תוספת כלשהי לשווי הדירה בגין זכויות לפי תמ"א 38. בהתחשב שתמ"א 38 לא הוכנה ע"י הוועדה המקומית (בניגוד לח/619) – מרכיב אי הוודאות גדל.

בשומתו המכרעת של מר בועז לנכס ברח' חנקין 119 בגו"ח 6021/119, במרחק כ- 80 מ' מהנכס הנדון, השמאי המכריע מאמץ את מתווה השמאות שהוצג בשומת הוועדה במגרש הכולל 31 תתי חלקות בשני מבנים.

בשומה מכרעת של מר דוד בריל לנכס סמוך ברח' דגניה 3 בגו"ח 6021/283, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,700 ₪ ולמסחר בסך 14,000 ₪ - נכון למועד קובע 02/02/2022. שווי דירות ישנות הוערך לפי 22,400 ₪ למ"ר בנוי.

אין מחלוקת על כך שגישת ההשוואה עדיפה על פני יתר גישות השומה, כל זאת בתנאי שקיימים נתוני השוואה ראויים לשימוש בגישת ההשוואה. לעניין זה מפנה לפס"ד **בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' נועה לב ואח'**. כאשר עורכים את החישוב בגישה הכלכלית, אין להביא כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

עוד מפנה **לערר תא/81077/0721 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**. בהתאם לקביעת בית המשפט בפס"ד אשדר קיימת חוסר מודעות של חלק מהמוכרים לזכויות של תוכנית ח/619 כפי שניתן לראות בפערי העסקאות.

המבחן הראוי להשפעת תוכנית ח/619 בגישת ההשוואה הינו ניתוח שווי שוק ע"י השוואה סביב המועד הקובע, בין שווי דירות בבניינים סמוכים שאינם מושפעים מהפוטנציאל של תוכנית ח/619 לעומת בניינים המושפעים מהתוכנית.

כדוגמא לכך, מפנה לסקר מחירים שנערך בשכונת קריית שרת בחולון, בין דירות חדשות ללא פוטנציאל של תוכנית ח/619 שעברו הליך של חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, לבין דירות ישנות עליהן חלה תוכנית ח/619.

קיימות שומות מכריעות רבות שנערכו בגין אישור תוכנית ח/619 בדרך חישוב של גישת התועלת/כלכלית. לעניין זה השמאי מפנה למספר החלטות שמאים מכריעים מהעיר חולון.

נתוני העסקאות אותם הציג שמאי המבקש מהשנים 2020-2021 אינם מייצגים את שווי המצב הקודם, מאחר שהם משקפים את הזכויות הנובעות מתוכנית ח/619 שפורסמה להפקדה בחודש אוגוסט 2021, אך הוכנה כבר בשנת 2019 והייתה מודעות רבה אליה.

מעבר לכך, בשנת 2020-2022 נותר פרק זמן של כ- 2-3 שנים לתמ"א 38 ולא היה ידוע כי תבוטל כך שהעסקאות משקפות גם את תמ"א 38. בנוסף, מדובר בבניינים בעלי מאפיינים שונים, ייעוד שונה בתוכנית ח/619, רמת בניה ותחזוקה שונה ועוד.

אין מקום להסתמכות על נתוני הלמ"ס לצורך שימוש בגישת ההשוואה מאחר ועליית המחירים אינה זהה בכל מקום ומקום בעיר.

נתוני העסקאות בשומת המשיבה במצב החדש, כוללים נתונים מדירות מגורים בחלק המזרחי של רחוב חנקין שבו הבניינים שונים מהבניינים במתחם שבין הרחובות דגניה וחנקין (חלקות 283-294).

בבניין הסמוך ברחוב דגניה נמכרה דירה ביום 17/04/2024, המהווה את תת-חלקה 13, בחלקה 293 בגוש 6021, בתמורה לסך של 2.1 מיליון ₪ + תשלום היטל השבחה שיחול על הקונה.

על פי הפסיקה ב**עמ"נ 18341-09-24** נתוני ההשוואה צריכים להיות מאותו מתחם.

לעניין הפטור ממ"דים, מדובר במימוש במכר ולא בהיתר בניגוד להחלטת ועדת ערר **בעניין סיגייט נדל"ן בע"מ**. לפיכך, הפטור אינו רלוונטי – לעניין זה ראה **ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1. <u>פתח דבר</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים בשטח מדוד של כ- 51.5 מ״ר, הממוקמת בקומה ראשונה (עליונה) בבניין שברחוב דגניה 21 (כניסה א׳) שבעיר חולון, הידועה כתת-חלקה 9 בחלקה 292 שבגוש 6021.

המימוש הנדון הינו במכר מיום 04/01/2026 בעבור מחצית מהזכויות בנכס.

מוסכם על שמאי הצדדים כי כלל התוכניות (למעט תוכנית ח/619) חוסות תחת פטור עד 140 מ״ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

התוכנית שבמחלוקת הינה תוכנית ח/619 (505-0464347), שמועדה הקובע חל ביום 15/01/2023.

לאחר שמיעת טענות הצדדים, ניתן לעמוד בתמצית על שלושת סוגיות המחלוקת שלהלן:

א. <u>סיווג הזכויות מתוכנית ח/619</u> – לדעת שמאי המשיבה מדובר בזכויות ״מעין מוקנות״ המחויבות בהיטל השבחה שיחושב במתווה דו-שלבי. כמו כן, השמאי מחשב את ההשבחה החייבת בשלב המכר לפי שיעור של 20%.

מנגד, שמאי המבקש מדגיש כי מדובר בזכויות שאינן וודאיות הכפופות לאישור הוועדה המקומית ועל כן כלל לא קיימת חבות בשלב המכר. בחלופה נוספת שביצע בגישה הכלכלית, מביא בחשבון שיעור חיוב בשלב המכר של 10%.

ב. <u>פוטנציאל תמ״א 38 במצב קודם</u> – שמאי המשיבה מדגיש כי לאור האינדיקציות לפקיעת תוקפה של תמ״א 38 בסמוך למועד הקובע לשנת 2023 – אין לייחס לה תרומה כלכלית.

שמאי המבקש מביא בחשבון נתוני שווי במצב הקודם המביאים לידי ביטוי את הפוטנציאל הכללי מכוח תמ״א 38.

<u>אופן חישוב ההשבחה החייבת במכר</u> – שמאי המשיבה מבצע תחשיב בגישה הכלכלית עבור תמורות עתידיות צפויות המיוחסות לנכס הנדון.

שמאי המבקש מבצע תחשיב השבחה משוקלל של גישת ההשוואה יחד עם הגישה הכלכלית.

כמו כן, הצדדים חלוקים על מספר עקרונות שמאים, ביניהם: מקדם הדחיה, שימוש הביניים, היקף שטחי הבניה הסחירים במצב החדש, פטור בגין שטחי ממ״דים, ערכי השווי למסחר ומגורים ועוד.

10.2. <u>דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת</u>

<u>חלק א' - סיווג הזכויות מתוכנית ח/619</u>

תכנית ח/619 הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה לעודד התחדשות עירונית בתחום העיר חולון. כמו כן, תוכנית זו תחול גם לאחר פקיעתה של הוראות תמ"א 38 ומכאן שזכויות הבניה מכוחה אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.

התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד **רחובות ראשיים עם חזית פעילה,** ובו מגדירה תכנון מפורט מכוחו ניתן להוציא היתר בניה ללא צורך בהליך תכנוני נוסף. למרות האמור, מוסד תכנון רשאי יהיה לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות ככל וקיימים שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות. עוד מגדיר סעיף 7.2 לתקנון, כי תוקפה של התוכנית יעמוד על 7 שנים, כאשר הועדה המחוזית תדון ותשקול טרם פקיעתה, אם להאריך את תוקפה לתקופה נוספת של 7 שנים בכל פעם.

הצדדים אינם חלוקים באשר לעובדה כי תוכנית ח/619 מייצרת אי וודאות מסוימת וכי אין מדובר בזכויות מוקנות מהן ניתן לגבות את מלוא היטל ההשבחה כבר בשלב המכר. אך נשאלת השאלה כיצד כן יש לסווג את מעמדה של התוכנית, והאם הזכויות מכוחה הן **מעין מוקנות** או **מותנות**.

הבחנה זו נערכה בשורה של החלטות ועדות ערר ובב**ר"מ 186/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**, הדן בטבען של הזכויות שנכללו בגדרי התוכניות הישנות בהתייחס לשטחי השירות, ובמהות החלטת הוועדה המקומית בעניינם.

בית המשפט סקר את סוגי התוכניות והזכויות שנדנו בבית המשפט כגון, זכויות <u>מותנות</u> וזכויות <u>מעין מוקנות</u> כפי שהוגדרו בעניין **אליק רון**[7] וחודדו ב**החלטת גוזלן**[8], זכויות <u>"ערטילאיות"</u> שבה התוכנית קובעת בכלליות, כי אפשר להורות על שימוש מיוחד בתחום שבו היא חלה, אך קביעת המיקום המדויק של אותו שימוש מיוחד מותנית בקבלת החלטה קונקרטית של גוף תכנוני כפי שנקבע **בעניין מועש**[9] ובהמשך **באופל קרדן**[10] וזכויות <u>התלויות במצב עובדתי מסוים</u>, מקרים שבהם פעולה חיצונית לרשויות התכנון יכולה להוליד זכויות בניה נוספות כפי שנקבע **בעניין אקרו**[11]. על רקע הפסיקה הקיימת קבע בית המשפט את המבחן ביחס לקביעת סיווגן של הזכויות באופן הבא:

> 61. "אכן, שאלת סיווגן המדויק של זכויות שנכללו במקור בתכנית עשויה לעיתים להיות מורכבת. הדברים התחדדו אף בהליך דנן בשים לב לעמדות השונות שהוצגו על-ידי הצדדים ביחס לטבען של הזכויות הנוגעות לשטחי

[7] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נגד אליק רון.
[8] בר"ם 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
[9] רע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה.
[10] בר"ם 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
[11] בר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ.

השירות. לא אחת, קו התפר המפריד בין זכויות מוקנות, זכויות מותנות מעין-מוקנות וזכויות מותנות ערטילאיות עשוי להיות דק (ראו והשוו: עניין אקרו, בפסקה 15 לפסק דינו של השופט מזוז). על רקע זה, ההכרעה בעניין צריכה להיעשות תוך בחינת מאפייניהן הקונקרטיים של הזכויות העומדות לדיון ותוך השוואתן למקרים הקודמים שכבר נדונו בפסיקתו של בית משפט זה ושעליהם עמדתי בהרחבה בראשית פסק דיני."

בהמשך לאמור, אפנה לדיון שנערך ביום 01/12/2022 בהנחיית המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס, במסגרתו דנו בשאלה האם ומתי תוכנית מפורטת לפי סעיף 23, החלה על שטח נרחב ועל מספר רב של מבנים, היא תוכנית שיש לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מימוש במכר. לעמדת המשנה ליועמ"ש, ההחלטה עשויה להשתנות בשל מידת הקונקרטיות ותלויה בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית בשלב ההיתר.

תחילה בוצעה סקירה רחבה של הפסיקה ולאחר מכן נדונו אפשרויות שונות ביחס לסיווגה של תוכנית שמעניקה שיקול דעת לוועדה המקצועית. לסיכום, הוגדרה ההנחיה כי עבור תוכנית שנערכה לפי סעיף 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) – אירוע המס מתגבש במועד אישור התוכנית, אולם תחול ההלכה **בעניין אליק רון** ובהתאם למתווה דו-שלבי.

חוות דעתו של מהנדס העיר מיום 30/10/2023, מלמדת כי הוועדה המקומית חולון רואה בזכויות מכוח תוכנית ח/619 כזכויות "מעין מוקנות" ובכך שומרת על קו אחיד עם העקרונות שגובשו על ידי המשנה ליועמ"ש, שכן, מדובר בתוכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ללא הליך פרסום להתנגדויות למעט במספר מקרים מצומצם. עוד נכתב כי מרבית השיקולים נבחנו ונשקלו על ידי הוועדה המחוזית כבר במסגרת הליכי אישורה של התוכנית ובכלל זה כושר הנשיאה של התשתיות העירוניות.

מכאן, שאמנם קיים שיקול דעת מסוים לוועדה המקומית בשלב ההיתר, אך מהתרשמותי אין מדובר בשיקול דעת דורסני שעלול לאיים על רמת הוודאות לעניין עצם המימוש, או לחילופין, ככזה שעשוי לגרור הפחתה ניכרת בהיקף הסופי של זכויות הבניה. יוער, כי קיים נספח מתחמי מחייב המסווג כל מגרש לפי מתחם, כאשר מהנדס העיר בחוות דעתו ציין כי מרבית השיקולים התכנוניים בוצעו כבר במסגרת הליכי אישור התוכנית. באשר לדרישת הפרסום ויידוע הציבור, תוכנית ח/619 מתווה תכנון מפורט שהליך הרישוי בו אינו דורש את פרסום ויידוע הציבור לצורך שמיעת התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב[12].

לסיכומו של עניין, לעמדתי תוכנית ח/619 עונה על מידת הקונקרטיות והוודאות הנדרשת לצורך סיווג זכויות הבניה מכוחה כזכויות **מעין מוקנות**.

[12] למעט במקרים מסוימים המפורטים בסעיף 6.1 (3) לתקנון תוכנית ח/619.

<u>חלק ב' - פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם</u>

אמנם חוק התו"ב מבסס באופן חד-משמעי את הפטור המוענק לזכויות התמ"א בעת מימוש בהיתר, אך לא נותן התייחסות לשיטת החיוב השמאית בה יש לנקוט בשלב המכר.

פסק הדין העדכני לעניין זה, ניתן לאחרונה בבית המשפט העליון ביום 16/10/2025 ב**בר"מ 1975-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל**, לפיו נקבע כי אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין במצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38, כפי שנכתב:

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

בנוגע לשאלת נטרול שווי הציפיות הכלליות הנובעות מתמ"א 38, במקרים בהם התוכנית שבמחלוקת נערכה לפי סעיף 23, נכתב כדלקמן:

> "... להשקפתי, אין בעובדה כי "התכנית האחרת" היא תכנית לפי סעיף 23 כדי לשנות ממסקנותיי. מכל מקום, בפסק הדין קמא קבע בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כממצא עובדתי, כי תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3..."

כאמור, הפסיקה העדכנית מנחה את השמאי לבחון את גדר הציפיות הסביר בשוק לקבלת הזכויות לפי תמ"א 38. כמו כן, הבחינה השמאית-כלכלית תהיה ריאלית ובאופן בו יובא בחשבון הפוטנציאל הכללי שחל בשוק, שנובע בין היתר מתחולתה של תמ"א 38 (בנטרול השפעת תוכנית ח/619).

מהצד האחר, סקר השוק צריך לגלם גם את אי הוודאות לניצול זכויות הבניה מתמ"א 38 שמא יתממש החשש שבשלב מסוים עלולים לפקוע הוראותיה סופית[13]. לעניין זה אפנה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין רע"א 147/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה**

[13] ביום 03/02/2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א 38 בכל פעם לתקופות זמן קצובות, כאשר העדכון האחרון חל ביום 17/06/2024. בעדכון זה הוגדר כי מועד פקיעת התמ"א יחול ביום 29/08/2024, אלא אם רשות מקומית תהיה מעוניינת שהתמ"א תמשיך לחול בתחומה עד ליום 18/05/2026 או עד לאישור התוכנית המחליפה (לפי המוקדם).

אברמוביץ', במסגרתו נקבע כי יש לבחון את שווין האובייקטיבי כפי שיתומחרו בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בהן נכללים גם האלמנטים המשביחים וגם הפוגעים.

סבורני כי ככל וקיימת אי וודאות למימוש הוראות התמ"א - השוק יגלם זאת בתמחור עסקאות המכר.

לפיכך, באומדן המצב הקודם יש להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38.

<u>חלק ג' - אופן חישוב ההשבחה החייבת במכר</u>

בעניין אליק רון נקבע כי כאשר הזכויות מסווגות **כמעין מוקנות**, אם בוצע מימוש בדרך של מכר קודם להחלטה על מתן ההיתר – חיוב היטל ההשבחה יבוצע במתווה דו-שלבי ובאופן בו ההשבחה החלקית במכר תבטא את העובדה כי בשלב זה אין מדובר בזכויות בניה המוקנות באופן ודאי.

במועד המכירה בהשוואה למועד מימוש הזכויות בהיתר בניה, רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים, כך שיש לגבות את היטל ההשבחה במועד מכירת המקרקעין תוך התחשבות בסיכון ובסיכוי לאישורן של הזכויות.

עוד קובע, כי פיצול החיוב במכר ובהיתר בניה נותן מענה הולם לקושי שעלול להתעורר במידה והזכויות המותנות לא יאושרו בסופו של דבר בדומה לסוגיה בדבר "תכנית זמנית" הפוקעת מספר שנים לאחר אישורה, כפי שנדונה בע"א 2761/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים.**

היתר הבניה מכוחה של תכנית ח/619 מותנה בשיקול דעת מוסד התכנון, הרשאי לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר או לדחות היתר לאחר ששקל תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת. כמו כן, התוכנית הטמיעה בהוראותיה סעיף התכלות התוכנית אשר תפקע לאחר 7 שנים ממועד אישורה.

מכאן, שיש לחשב את ההשבחה החייבת במכר עבור "הולדה" של זכויות **מעין מוקנות** אשר תהווה חלק מסוים מההשבחה המלאה. בעוד שההשבחה המשלימה תתבטא במעבר שבין זכויות **מעין מוקנות** לזכויות **מוקנות** ותתגבש במועד מתן ההיתר.

על החלקה קיים מבנה טורי המכיל 16 יח"ד, בבינוי ייחודי של דירות גן/גג עם הרחבות פרטניות שנבנו במרוץ השנים.

עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש לשווי המצב החדש מחלקות 502-499 בגוש 6021 (רח' חנקין 101,103,105,107), הינן לדירות מגורים מבנייני רכבת טיפוסיים בני 3 קומות. עסקת

ההשוואה מחלקה 884 בגוש 6021 הינה לדירת מגורים מבניין רכבת בן 4 קומות. אותם נתונים לא יכולים לבסס את שווי המצב החדש בעניינו המאופיין כאמור בבנייה טורית של דירות גן וגג.

למרות העדיפות המובהקת לשימוש בגישת ההשוואה ובשונה מהכרעותיי הקודמות שביצעתי לנכסים בתחום תוכנית ח/619, במקרה הנדון לא אותר מסד נתונים די מספק בסביבת הנכס של עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות בבינוי זהה, אשר נערכו בטווח הזמנים הקרוב שלאחר מועד אישור תוכנית ח/619.

בתאריך 26/06/2025 ניתנה הפסיקה ב**עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'**, במסגרתה נקבע כי "גישת ההשוואה" היא הגישה העדיפה לצורך קביעת היטל ההשבחה במכר של דירות מגורים במתחמי התחדשות עירונית.

עוד נקבע, כי במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, ניתן יהיה לחשב את היטל ההשבחה לפי שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין, באופן הבא:

1. **בשלב הראשון**, יחושב שווי כלל המקרקעין במצב טרם התוכנית.
2. **בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התוכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.
3. **בשלב השלישי**, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.
4. **בשלב הרביעי**, תקבע ההשבחה מכוח התוכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

לפיכך, ההשבחה תחושב בשיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין, זאת על ידי ביצוע פרוגרמה תכנונית לתוכנית ח/619 במצב החדש, אל מול שווי דירת מגורים ותיקה עם פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם.

כתימוכין לגישה זו, אפנה להחלטה שניתנה לאחרונה ביום 31/05/2026 ב**ערר חל/85074/0425 לוי רפאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**.

<u>קביעת שיעור המימוש בשלב המכר</u>

בהתייחס לקביעת שיעור המימוש החייב במכר, אציין כי על החלקה קיים מבנה טורי הכולל דירות גן/גג עם הרחבות פרטניות, כך שקיים קושי צפוי להסדרה קניינית בין בעלי הקרקע בהתחשב במועד פקיעתה של התוכנית שנקבע ל- 7 שנים. ככל שפרק הדחיה הסביר למימוש הזכויות גדול מתקופת פקיעת <u>התוכנית</u>, רכיב הוודאות קטן ואסביר.

עבור רכיב אי הוודאות התלוי בשיקול דעת הועדה המקומית, מוסד התכנון רשאי לתת היתר או לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות. קיימים שלושה תרחישים אפשריים, של סירוב, קבלה או קבלה חלקית כך שיש לכמת תרחישים אלה במקדם 0.5[14].

רכיב ההתכלות שזור בתקופת הדחיה הסבירה עד למימוש הזכויות. ככל שהתקופה הסבירה לדחייה גדולה מהתקופה שהגדירה התוכנית להתכלות, קיים סיכון סיכוי להתחדשות התוכנית לתקופה נוספת כך שהמקדם עבור רכיב זה הוא 0.5.

מעבר לכך יש לבטא את השלמת תקופת הדחיה, לפיה קונה סביר צופה את הדחיה עד למימוש הזכויות התלויה במאפיינים הפיזיים, משפטיים ותכנוניים של המבנה בלי קשר לרכיב אי הודאות ורכיב ההתכלות. במקרה הנדון, לאור המאפיינים הייחודיים של הנכס, אני מעריכה את הדחיה הסבירה עד להסכמות, לתקופה של 12 שנה.

בהתחשב בתקופת הדחיה המקסימלית, יתרת תקופת הדחיה לחישוב היא 6 שנים בשיעור ריבית של 6%, לפיה מתקבל מקדם 0.7. לאור האמור, ובהתחשב בהוראות התוכנית ומאפייני הנכס הספציפיים, אקבע את החיוב בשלב המכר **בשיעור של 17.6%**[15].

<u>מקדם דחייה</u>

בהוראות התוכנית בסעיף 7.2 נכתב, כי מימוש התוכנית ותוקפה של התוכנית יהיה ל- 7 שנים מיום אישורה. קביעה זו יכולה לשמש כלי זרז לניצול זכויות הבנייה לפני תום מועד פקיעת תוקף התוכנית. מנגד, הדחיה הצפויה עד למימוש התוכנית מושפעת מגורמים שונים כגון מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי, גורמים ומאפיינים תכנוניים וגורם השיתוף.

בענייננו, מדובר במבנה טורי ותיק שאינו כולל חניה ולא מותקנת בו מעלית, הכולל 16 יח״ד שבחלקן מומשו הרחבות בניה. בהתחשב בהיקף תוספת הזכויות, אני סבורה, כי מקדם הדחיה הסביר שיבטא את הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה הינו 0.7 המשקף דחיה של 6 שנים, בשיעור היוון של 6%, המשקף את הדחיה **<u>המקסימלית</u>** בהתחשב במועד פקיעתה של התוכנית.

כפי שפירטתי בהכרעתי, לאור מאפייני הנכס שפורטו, שיעור החיוב במכר במקרה הנדון משקלל גם את חוסר הודאות בגיבוש ההסכמות ומימוש הזכויות בתקופה שנקבעה.

<u>שווי שימוש ביניים</u>

סוגיית דמי השימוש בתקופת הביניים נדונה בשורה של וועדות ערר כמו גם בעשרות שומות מכריעות אשר נקטו בגישות שונות ביחס להערכת היטל ההשבחה בגין אישור תוכניות פינוי בינוי.

[14] 1/3 *1 + 1/3 *0.5+1/3*0.
[15] 17.6% אחוז מימוש = 0.7 מקדם דחיה * 0.5 שקלול תרחישים * 0.5 סיכון/סיכוי לחידוש תוקף התוכנית.

בתאריך 26/06/2025 ניתנה הפסיקה ב**עמ"נ 28341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'** ע"י כבוד השופט גלעד הס, אשר דנה בהרחבה בשאלה האם יש להביא בחשבון את דמי השכירות המקובלים בבנייני המגורים הקיימים עד למועד מימוש הזכויות.

<u>להלן סעיף 67 לפסה"ד</u>:

"... עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי **אין** מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין **טבצ'ניק** לעיל."

<u>להלן סעיף 83-84 לפסה"ד</u>:

"... לטעמי ולשיטתי, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי **כלל** הזכויות במצב החדש, לאור הדחיה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.

במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלה **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחייה על זכויות קיימות אלו."

"... ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים. לפיכך, את ההפחתה בגין הדחייה יש לבצע רק על הזכויות **הנוספת**, או רק לגבי השווי **הנוסף** הנובע מהתכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות מכוח התכנית החדשה".

באם ניישם זאת בענייננו, בעת אומדן השווי במצב החדש אין להתחשב בתרומת שימוש הביניים בתקופת הדחייה.

עם זאת, ההשבחה תיבחן בין שווי הזכויות **כזמינות** במצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר הפרש השווי יופחת בהתאם לתקופות הדחיה שפורטו לעיל ובריבית היוון מקובלת.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

<u>ניתוח זכויות הבניה במצב החדש</u>

סעיף 5 לתקנון תוכנית ח/619, מתיר במגרשים מעל 1,200 מ״ר בינוי בשיעור 720% ב-12 קומות, בתנאי שיוקצה שטח בנוי בחזית הפעילה בשיעור 30% משטח המגרש, עבור שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן[16].

באשר לתכנון דירות הגן, עמדתי היא כי לאור מאפייני החלקה ולאור השימושים המשולבים בקומת הקרקע לרבות הדרישה להקצאת שטחי חצר בגינם - לא ניתן יהיה להקים דירות גן בבינוי הנ״ל.

להלן פרוגרמה תכנונית לשטחי הבניה במצב החדש:

שטח מגרש במ״ר		1,440	
אחוזי בנייה מקסימליים		720%	
שטח ברוטו במ״ר		10,368	
מס׳ קומות		12	
ניתוח שטחי מסחר ומגורים			
שטח עיקרי בניכוי 25% לשטחי שירות	75%	10,368	7,776
שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי	30%	1,440	432
יתרת שטח עיקרי למגורים			7,344
סה״כ שטחי ממ״דים	12	80	960
סה״כ שטחי פלדלת למגורים			<u>8,304</u>
שטח מרפסות גג			<u>150</u>
מהות	**שטח ליחידה**	**מס׳ יח״ד**	**שטח במ״ר**
20% יח״ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ״ר	120	16	1,920
40% יח״ד ששטחן בין 90-75 מ״ר	90	32	2,880
20% יח״ד קטנות עד 70 מ״ר	70	16	1,120
20% לא מוגבל	149	16	2,384
סה״כ	**104**	**80**	**8,304**

<u>פטור שטחי ממ״דים במצב החדש</u>

לטענת שמאי המבקש אין לחייב בגין שטחי הממ״דים מכיוון שההשבחה בחלקה במכר ובחלקה מחושבת בדרך של היתר.

מעת בו נערך <u>מימוש חלקי בדרך של מכר</u>, אזי שיש לחייב גם על ההשבחה שנוצרה מתוספת שטחי הממ״דים, שכן, לא ניתן להחיל בעניינם את הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

[16] ראה בהרחבה בסע׳ 4.1.2 ב׳ ס״ק 9 להוראות התוכנית.

יובהר, כי ההשבחה החייבת במסגרת המימוש המבוקש ב"מכר" נקבעה בשיעור חלקי של כ-17.6% בלבד, בעוד שיתרת ההשבחה תחושב לעת המימוש בהיתר.

לאור האמור, לצורך אומדן ההשבחה החייבת לשלב המכר, בשווי המצב החדש יובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה סוקר עסקאות מכר לדירות מגורים מהסביבה על בסיסן קובע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.

לעומתו, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 7,500 ₪.

להלן ניתוח לדירות מגורים חדשות מפרויקטים סמוכים לנכס הנדון (מאתר מס' שבח):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	שווי למ"ר בנוי
6867-25-037	30/04/2023	2,980,000	9	2015	88	33,864
6867-21-089	21/04/2023	2,670,000	5	2017	94	28,404
6867-25-038	28/03/2023	2,960,000	10	2018	96	30,833
6867-21-077	10/03/2023	2,780,000	2	2016	106	26,226
6867-21-080	01/02/2023	3,650,000	4	2016	119	30,672
6867-23-102	16/01/2023	3,200,000	6	2019	109	29,358
6867-47-041	01/12/2022	3,650,000	11	2015	122	29,918
6867-23	28/11/2022	3,770,000	14	2016	119	31,681
6867-49-052	06/11/2022	3,800,000	14	2018	120	31,667
6867-25	31/08/2022	3,110,000	11	2017	95	32,737
6867-23	13/07/2022	3,135,000	4	2016	109	28,761
6867-49-053	10/07/2022	3,800,000	14	2018	107	35,514
6867-21-8	10/07/2022	3,125,000	2	2016	98	31,888
6867-21-091	28/06/2022	3,400,000	6	2016	117	29,060
6867-44-018	24/03/2022	3,320,000	5	2015	122	27,213
6867-52-046	09/02/2022	3,160,000	10	2018	129	24,496
6867-21-118	09/02/2022	3,210,000	12	2016	116	27,672
6867-21-076	02/02/2022	3,100,000	2	2019	113	27,434
6867-48-037	03/01/2022	3,280,000	8	2015	135	24,296
<u>ממוצע</u>	<u>09/09/2022</u>	<u>3,268,421</u>	<u>7.8</u>	<u>2017</u>	<u>111</u>	<u>29,563</u>
בהתאמה לחזית בעירוב שימושים בעלי אופי ציבורי					0.97	28,676
בניכוי מע"מ (17%)					1.17	24,509
בניכוי רווח יזמי (18%)					1.18	20,771
עלות בניה למ"ר מגלמת חניה תת-קרקעית (עפ"י מחירון דקל)						9,600
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ						**11,171**

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס:

- בשומתו המכרעת של מר בועז ברזילי לנכס ברח' חנקין 119 בחולון, בגו"ח 6021/712, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,000 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית ח/619.
אותו הנכס מסווג בייעוד זהה לרחובות ראשיים עם חזית פעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי.

- בשומתו המכרעת של מר דוד בריל לנכס ברח' ברח' חנקין 98-96, בגו"ח 6021/283, נקבע שווי מ"ר מבונה לדירות ממוצעות בפרויקט בסך 9,700 ₪ - נכון למועד קובע 02/02/2022. לצד שימושי המגורים, הפרויקט יכלול קומת קרקע מסחרית ומבנה ציבור בן 4 קומות.

בהתחשב בסקירה שלעיל ובהתאמה למאפייני הנכס, הובא בחשבון על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים **בסך 10,500 ₪.**

<u>שווי מ"ר מבונה לחזית עם שימושים בעלי אופי ציבורי</u>

בנכסים המסווגים **לרחובות ראשיים** לפי תוכנית ח/619, כתנאי להעצמת זכויות הבניה במגרש, יוקצו בחזית הפעילה זכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש לשימושים סחירים בעלי אופי ציבור (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן).

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ, לנכס ברח' הצופית 9 בחולון, בגו"ח 6018/194, ערכתי סקירת החלטות שמאים מכריעים, ולאחריה נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה לשימושים בעלי אופי ציבורי בסך 4,500 ₪ - נכון למועד אישור תוכנית ח/619.

בהתחשב באופי שימושים המתוארים לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה לשימושים בעלי אופי ציבורי **בסך 4,500 ₪ למ"ר.**

<u>מקדם סיכון ומורכבות הפרויקט</u>

זכויות הבניה בחלקה כוללות היקף שטחים נרחב בבינוי עד 12 קומות. כמו כן, הגדלת הזכויות במגרש תיערך בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות, ובתנאי שיוקצו בחזית הפעילה שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן.

בהתחשב בכך, אביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי המצב החדש בגין סיכון ומורכבות פרויקט בשיעור 10%.

<u>הוצאות הריסה במצב חדש</u>

בהתחשב במבנה הקיים על החלקה במצב חדש, יש להביא בחשבון את עלויות ההריסה והפינוי הנדרשות לצורך מימוש הזכויות.

בהתאם לחישוב אותו ערך שמאי המבקש, אתבסס על שטחי הבניה להריסה הנאמדים בקירוב בהיקף **של כ- 1,088 מ"ר**, לפי עלות הריסה **בסך 300 ₪ למ"ר קיים.**

מצב תכנוני קודם

ניתוח זכויות הבניה במצב הקודם

הדירה הנדונה בשטח מדוד של כ- 51.50 מ״ר, והיא ממוקמת בקומה הראשונה (עליונה) של בניין טורי הכולל 16 יח״ד (8 יח״ד בכל קומה).

בחודש מרץ 1988 אושרה תוכנית ח/387, המאפשרת הרחבת שטח הדירה הנמצאת בבניין מסוג ״טיפוס A1״, לשטח ממוצע העומד על כ- 80.25 מ״ר (ללא ממ״ד). כמו כן, תוכנית ח/438 מאפשרת את בניית ההרחבות ללא קומת קרקע או קומה עליונה (בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולעריכת תוכנית בינוי לכל הבניין).

בהתבסס על מדידה גראפית מהיתרי בניה מאושרים בבניין, הובאה בחשבון אפשרות להרחבת הדירה הקיימת בשטח כ- 38 מ״ר (כולל ממ״ד). בנוסף לכך, ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר תוך מתן התאמות לבינוי חדש על ישן.

ערכי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם

לצורך מציאת שווי מ״ר בנוי במצב הקודם, אותרו עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות בעלות מאפייני בינוי זהים (ראה חלקות 284-294 בגוש 6021), שנערכו טרם מועד הפקדת תוכנית ח/619 ביום 31/08/2021.

בכדי לנטרל את שינוי מדד המחירים הכללי, נתוני ההשוואה הותאמו למועד הקובע לשנת 2023 ע״י מתן מקדם זמן שחושב על בסיס לוח 2.2 למדד מחירים ממוצעים של דירות בעיר חולון שפורסם באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביחס להרחבות הבניה שטרם נוצלו, נלקחו עלויות בגין בינוי חדש על ישן אשר חושבו עפ״י מחירון דקל לחודש נובמבר 2022, בתוספת עלויות עקיפות ומע״מ.

- עסקת מכר מיום 09/08/2021 לדירת מגורים ברח׳ חנקין 100:

גוש/חלקה/תת-חלקה			6021-284-03
שווי מכירה בש״ח			1,700,000
בהתאמה למועד קובע			2,034,115
בנטרול שווי יתרת זכויות בניה			-112,125
שווי שיורי למרכיב הבנוי			1,921,990
שטח בנוי אקו׳ [17]			72.30
שווי מ״ר בנוי אקו׳			**26,584**
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
תוספת ממ״ד	12.5	1	12.5
שווי מ״ר מבונה			10,500
שווי זכויות לפני הפחתות			131,250

[17] כ- 67 מ״ר דירתי מדוד + כ- 26.5 מ״ר חצר לשימוש (בניכוי שטח להרחבה) במקדם 0.2.

עלויות בינוי חדש על ישן	-19,125
שווי זכויות לנטרול	112,125

- עסקת מכר מיום 17/06/2021 לדירת מגורים ברח' דגניה 23:

גוש/חלקה/תת-חלקה			6021-293-02
שווי מכירה בש"ח			1,300,000
בהתאמה למועד קובע			1,559,529
בנטרול שווי זכויות בניה			-179,400
שווי שיורי למרכיב הבנוי			1,380,129
שטח אקו' לבנוי [18]			76.90
שווי מ"ר בנוי אקו'			**17,947**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
הרחבות בניה	20	1	20.0
שווי מ"ר מבונה			10,500
שווי זכויות לפני הפחתות			210,000
עלויות בינוי חדש על ישן			-30,600
שווי זכויות לנטרול			179,400

- עסקת מכר מיום 26/05/2021 לדירת מגורים ברח' דגניה 13:

גוש/חלקה/תת-חלקה			6021-288-08
שווי מכירה בש"ח			1,500,000
בהתאמה למועד קובע			1,799,456
בנטרול שווי זכויות בניה			-112,125
שווי שיורי למרכיב הבנוי			1,687,331
שטח אקו' לבנוי [19]			91.00
שווי מ"ר בנוי אקו'			**18,542**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת ממ"ד	12.50	1	12.5
שווי מ"ר מבונה			10,500
שווי זכויות לפני הפחתות			131,250
עלויות בינוי חדש על ישן			-19,125
שווי זכויות לנטרול			112,125

[18] כ- 67.5 מ"ר דירתי מדוד + כ- 47 מ"ר חצר בשימוש (בניכוי שטח להרחבה) במקדם 0.2.
[19] כ- 71 מ"ר דירתי מדוד + כ- 100 מ"ר חצר בשימוש (בניכוי שטח להרחבה) במקדם 0.2.

- עסקת מכר מיום 09/11/2020 לדירת מגורים ברח' דגניה 21:

גוש/חלקה/תת-חלקה			6021-292-02
שווי מכירה בש"ח			1,500,000
בהתאמה למועד קובע			1,884,684
בנטרול שווי זכויות בניה			-327,405
שווי שיורי למרכיב הבנוי			1,557,279
שטח בנוי אקו' [20]			52.58
שווי מ"ר בנוי אקו'			**29,617**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
הרחבות בניה	36.50	1	36.5
שווי מ"ר מבונה			10,500
שווי זכויות לפני הפחתות			383,250
עלויות בינוי חדש על ישן			-55,845
שווי זכויות לנטרול			327,405

- עסקת מכר מיום 07/09/2020 לדירת מגורים ברח' דגניה 5:

גוש/חלקה/תת-חלקה			6021-284-12
שווי מכירה בש"ח			1,360,000
בהתאמה למועד קובע			1,732,562
בנטרול שווי זכויות בניה			-568,078
שווי שיורי למרכיב הבנוי			1,164,484
שטח בנוי במ"ר			53.31
שווי מ"ר בנוי אקו'			**21,844**
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
הרחבת הקיים	16.38	1.00	16.4
חדר יציאה לגג	40.00	1.00	40.0
מרפסת גג	29.69	0.20	5.9
שטח אקו' לזכויות הבניה			62.3
שווי מ"ר מבונה			10,500
שווי זכויות לפני הפחתות			654,339
עלויות בינוי חדש על ישן			-86,261
שווי זכויות לנטרול			568,078

[20] כ- 48.5 מ"ר דירתי מדוד + כ- 20.4 מ"ר חצר בשימוש (בניכוי שטח להרחבה) במקדם 0.2.

- להלן ריכוז עסקאות המכר למציאת שווי מ״ר בנוי במצב הקודם (מאתר רשות המיסים):

מס״ד	גוש / חלקה	יום מכירה	כתובת	קומה	שווי מ״ר בנוי אקו׳
1	6021-284-03	09/08/2021	חנקין 100	1/2	26,584
2	6021-293-02	17/06/2021	דגניה 23	1/2	17,947
3	6021-288-08	26/05/2021	דגניה 13	1/2	18,542
4	6021-292-02	09/11/2020	דגניה 21	1/2	29,617
5	6021-284-12	07/09/2020	דגניה 5	2/2	21,844

עסקה מס׳ 4 כוללת היקף שטחים (בנוי + זכויות להרחבה) נמוך יותר ביחס לנכס הנדון ועל כן יש להתאימה במקדם הפחתה לשוליות.

בהתחשב בניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אתבסס על שווי מ״ר בנוי ב״מצב הקודם״ הכולל פוטנציאל תמ״א 38 **בסך 23,000 ₪ למ״ר.**

11.תחשיב

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח דירה קיימת - קומה א'	51.5	23,000	1.00	1,184,500
שטח להרחבה - קומה א'	38.0	10,500	1.00	399,000
זכויות לחדר יציאה לגג	40.0	10,500	1.00	420,000
זכויות למרפסת גג	49.5	10,500	0.20	103,950
שווי דירה לפני הפחתות				2,107,450
עלויות בינוי חדש על ישן	78.0	1,530		-119,340
שווי "מצב קודם"				**1,988,100**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח פלדלת למגורים	8,304	10,500	1.00	87,192,000
מרפסות גג לדירות פנטהאוז	150	10,500	0.30	472,500
חזית פעילה לשימושים בעלי אופי ציבורי	432	4,500	1.00	1,944,000
בניכוי הוצאות הריסה	1,088	300	1.00	-326,400
שווי זכויות לפני הפחתות				89,282,100
מקדם סיכון ומורכבות הפרויקט				90%
שווי זכויות כזמינות				80,353,890
חלק יחסי לממכר - 1/16				6.25%
שווי "מצב חדש"				**5,022,100**
השבחה - עפ"י פס"ד נועה לב				
השבחה בזמינות מלאה				3,034,000
הפחתה בגין דחייה (6 שנים, ריבית היוון 6%)		6	6%	0.70
השבחה מלאה בש"ח				2,138,900
השבחה חייבת בשלב המכר			**17.6%**	**377,000**
השבחה חייבת בגין המימוש המבוקש (1/2)				**188,500**

בתאריך 04/01/2026 נרכשו מחצית מהזכויות בנכס הנדון ע"י בעל הזכויות של המחצית האחרת בנכס (ככל הנראה עסקה בין בני משפחה) - בתמורה לסך של 900,000 ₪.

בחינת סבירות התוצאה, מעלה כי השווי המתקבל בשני מצבי התכנון, גבוה מהתשלום ששולם בפועל תמורת המקרקעין. סיבה אפשרית לכך, היא שמדובר בעסקה של "קונה ורוכש מיוחד", שאינה מבטאת תמורה בתנאי שוק.

שמאי המשיבה הציג בפניי הסכם מכר מיום 17/04/2024, לדירת מגורים בשטח 40.33 מ״ר, הממוקמת ברח׳ דגניה (תת-חלקה 13, חלקה 293, גוש 6021), שנמכרה תמורת 2.1 מיליון ₪. כמו כן, בין הצדדים סוכם כי היטל ההשבחה ככל שיחול – ישולם ע״י הקונים.

על אף כי התמורה שנתנה באותו הסכם עשויה לשקף במידה מה את ההתעשרות שנוצרה מכוחה של תוכנית ח/619, לא ניתן לקבוע תחשיב בגישת ההשוואה על סמך מסד נתונים מצומצם.

משהוחלט כי הגישה המיטבית לאומדן ההשבחה במקרה הנדון הינה **<u>בשיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין</u>** – אזי השבחה עבור מחצית מהזכויות בסך 188,500 ₪, משקפת לטעמי את ההשבחה הראויה הנובעת מתוכנית ח/619 בשלב המכר.

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' דגניה 21 בעיר חולון, הידועה כחת-חלקה 9 בחלקה 292 בגוש 6021,** חלה השבחה עקב תוכנית ח/619 ומימושה החלקי בדרך של במכר, כפי שיפורט להלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/619	15/01/2023	**188,500**	**94,250**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

