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

25.08.2025
מספר מינוי: 657-2025

לכבוד
המבקשת, גב' יפה אסא
באמצעות השמאי
<u>מר שאול רוזנברג</u>
בדוא"ל r-shamay@rosenberg.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חולון
באמצעות השמאית
<u>גב' גלית אציל לדור</u>
בדוא"ל galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 7132 חלקה 12, אילת 26, חולון</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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 מאישורה של תכנית 505-0978825 (ח/מק/225) בגין מימוש במכר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב אילת 26 נאות רחל, חולון.

2.2 גוש: 7132. חלקה: 12. תת"ח: 20.

2.3 שטח חלקה 12 (הרשום): 2,459 מ"ר.

2.4 שטח תת"ח 20 (הרשום): 67.05 מ"ר (לפי היתר 75.14 מ"ר).

2.5 מהות הנכס: דירת מגורים בקומת שלישית בבניין הניצב בחלקה 12 בגוש 7132 הידוע בכתובת רחוב אילת 26 בחולון.

מדובר בחטיבת קרקע הכוללת 6 חלקות (גוש 7132 חלקות 11-14 ו- 124,125), בשטח רשום כולל של 11,622 מ"ר, מתוכן 4 חלקות (חלקות 11-14), שעל כל אחת מהן ניצב בניין מגורים ותיק בן 4 קומות ו- 32 יח"ד (סה"כ 128 יח"ד) ו- 2 חלקות המשמשות כחניה ציבורית ושצ"פ. הבניינים הניצבים על 4 החלקות כאמור, ידועים בכתובות אילת 22-28 (זוגיים). החלקות המהוות את חטיבת הקרקע האמורה, מסומנות לאיחוד וחלוקה תוך ביצוע פרויקט פינוי בינוי של יחידות הדיור הבנויות.

2.6 הזכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' גלית אציל, מיום 27.01.2025[1].

3.2 **נספח לחוות הדעת המצוינת בסעיף 3.1, מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערך ע"י שמאית מקרקעין גב' גלית אציל, מיום 27.01.2025[2].**

3.3 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת[3], אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה שאול רוזנברג, יחזקאל גרוס ושמואל דושינסקי, מיום 10.04.2025.

3.4 מסמך מיום 19.04.2025 ובו תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.5 מייל שמאי המבקשת מיום 12.06.2025 בו התייחסו לפרוטוקול הדיון שנשלח לצדדים לרבות שליחת החלטת השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון מיום 11.02.2025 לנכס גו"ח 7165/103 תת"ח 8, כפי שהתבקשו בדיון.

3.6 העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 7132 חלקות 14-11, אשר הופקו ביום 26.03.2025.

3.7 העתק (לא חתום) של הסכם הפינוי בינוי בין קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ לבין בעלי תתי החלקות ברחוב אילת 28-22 (זוגיים).

3.8 פס"ד עמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו נ' לב ואח'.**

3.9 פס"ד עמ"נ 24406-11-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' כספי (המנוח) ואח'.**

3.10 פס"ד עמ"נ 55750-12-21 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.**

3.11 פס"ד עמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.**

3.12 החלטת ועדת ערר (ת"א) 86023-04-23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ.**

3.13 מסמך "**השלמה לשמאי המכריע**", שנשלח ע"י שמאית המשיבה ביום 15.08.2025.

3.14 מסמך תגובה למסמך "**השלמה לשמאי המכריע**", שנשלח ע"י שמאי המבקשת בתאריך 20.08.2025.

4. <u>המועד הקובע</u>:

15.04.2024– יום תחילתה של תכנית ח/מק/225.

[1] נערכה לתכנית בכללותה.
[2] הנספח מתמצת את ההשבחה החלה על הנכס הנדון בגין מכירתו.
[3] חוות הדעת מתייחסת בנוסף להשבחה של הנכס הנדון, גם להשבחה בגין מכר של תת"ח 8 בחלקה 13.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 08.06.2025, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' גלית אציל ועו"ד ארז שפירא (מטעם המשיבה) וה"ה הבאים מטעם המבקשת: שמאי מקרקעין ה"ה שאול רוזנברג וחזקי גרוס, עו"ד רם מוסרי, עו"ד יוסי חזן סמנכ"ל התחדשות עירונית של חברת קרדן ומר אוריאל שסקין מנהל פרוייקט התחדשות עירונית בחברת קרדן.

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

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 12.06.2025 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי עדיין לא נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי.

5.5 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי ביום 06.08.2025, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים, בקומה שלישית, בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות שכולל 4 כניסות ו- 32 יח"ד, הניצב בחלקה 12 בגוש 7132, הידוע בכתובת רחוב אילת 26, נאות רחל, חולון.

6.2 שכונת נאות רחל בחולון היא שכונה במערב העיר, המאופיינת בבניה רוויה ותיקה, בחלקה מעל קומה מסחרית.

6.3 רחוב אילת מהווה ציר תנועה ראשי (דו סיטרי) בעיר.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

6.5 הבניין בו מצויה הדירה הנדונה, מהווה חלק מ- 4 בניינים (בבינוי דומה של 32 יח"ד בבניין, סה"כ 128 יח"ד), הניצבים על חטיבת הקרקע הכוללת את חלקות 14-11 בגוש 7132 הידועים בכתובת אילת 28-22 (זוגיים), אשר יחד עם חלקות 124 ו- 125 המשמשות בפועל כחניה פתוחה, מיועדים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה לפינוי בינוי.

6.6 הבניינים, לרבות הבניין בו מצויה הדירה שבנדון, ללא מעלית.

6.7 במסגרת תכנית פינוי בינוי מתוכננת הריסת יחה"ד הבנויות ובניה במקומן של 538 יח"ד מתוכן 442 רגילות ו- 96 מיועדות להשכרה לטווח ארוך, בבינוי המשלב בניה מרקמית ומגדלים מעל קומת מסחר.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגו"ח 7132/12, אשר הופק ביום 26.03.2025, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- <u>שטח החלקה</u>: 2,459 מ"ר. <u>תתי חלקות</u>: 33. <u>תקנון</u>: מצוי. תיק ב"מ: 728/64.
- תת"ח 20:

  <u>תיאור</u>: דירה בקומה שלישית בשטח 67.05 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 23/744.
- <u>בעלות</u>: אסה יפה, בשלמות.
- <u>הערות</u>: רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ[4], יחיד פרטי (רוכש הדירה - ש.י) ובנק לאומי לישראל בע"מ (הלווה רוכש הדירה).

7.2 בהתאם להסכם מכר מתאריך 08.07.2024, נמכרו מלא הזכויות בדירה תמורת 1,900,000 ₪.

7.3 להלן עיקרים מנוסח (לא חתום) של הסכם פינוי הבינוי המצוין בפרק 3, בין קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ לבעלי הדירות הקיימות בפרויקט (עיקרים אלו צוינו בחוות דעת שמאי המבקשת):

העסקה:	בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולשאר הוראות הסכם זה, הבעלים והיזם מתקשרים בעסקה מסוג "פינוי בינוי", או, לפי העניין, בינוי פינוי, במסגרתה ייבנה היזם עבור כל אחד מיחידי הבעלים על המקרקעין, את דירת הבעלים החדשה והצמדותיה בבניין החדש וימסור אותה לבעלים כשהיא מושלמת, בנויה וראויה למגורים ולאחר שניתן לדירה החדשה טופס 4.
מיקום הדירה:	מיקום הדירה החדשה יהיה גבוה בשלוש קומות לפחות ממיקום הדירה הקיימת. בעלים שיהיו מעוניינים לקבל את דירת התמורה בקומה נמוכה יותר, ובקומות הנמוכות יהיו דירות שתואמות את דירת הבעלים החדשה, יוכלו לעשות כן ע"י פניה בכתב ליזם.
התמורה:	שטח הדירה החדשה (כולל חדר הממ"ד) יהיה גדול ב- 22 מ"ר משטח הדירה, בהתאם למדידה עדכנית שתבוצע ע"י מודד לדירות טיפוסיות בבניינים הקיימים (מדידה עבור כל טיפוס של דירה קיימת אשר תכלול גם מרפסות סגורות, לרבות מדידה עבור דירות שהורחבו, ככל שהורחבו בהיתר בניה). בנוסף, תבנה לכל דירה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, כמו כן לכל דירה תוצמד חניה אחת מקורה בחניון הת"ק ומחסן אחד.
דמ"ש והובלה:	למשך התקופה שממועד הפינוי בפועל של הדירה הקיימת ועד קבלת הדירה החדשה היזם ישלם לדייר דמי השתתפות בשכירת דירה חלופית בסכום חודשי אשר ייקבע על פי שומה שיערוך שמאי בסמוך למועד מתן הודעת הפינוי. היזם יזמין על חשבונו בעבור הדייר הובלה של מטלטלין למקום המגורים החלופי במועד הפינוי ובחזרה לדירה החדשה, בתום הבניה.
היטלים ומיסים:	כל התשלומים, האגרות, ההיטלים לרבות היטל השבחה, תשלומי החובה בגין הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

[4] הערת אזהרה זו רשומה גם על כל יתר תתי החלקות.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

תכנית ח/121 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 596 בתאריך 23.04.1958:

- ייעוד - מגורים ד'.
- בניינים / מגרשים - 4, 5, 6, 7
- גובה - 4 קומות.
- שטח דירה מינימלי - 60 מ"ר.
- התכנית אינה קובעת מפורשות אחוזי בניה ו/או שטח בניה לבניין.
- השטח המצרפי של אזורי המגורים השונים נטו עפ"י סעיף 14(ג) בתקנון הינו 41.2% משטח התכנית.
- שטח הרצפות הכללי בכל בניני המגורים בתחום התכנית לא יעלה על 170,000 מ"ר, שהם מכפלת סכום שטחי אזורי המגורים השונים ב- 150%.

תכנית ח/1 תיקון 4, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 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'.
4. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3.0 מ' מחזית הבניין, 3.0 מ' מאחור ו - 1.40 מ' מצידי הבניין.

תכנית ח/1 תיקון 4ד', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 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.
- 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 לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגראלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

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 7, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 בתאריך 19.08.1990:

- התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום

  תכנית ח/ 1, למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין בהן נקבעו במקום אחוזי בניה שטחים הקובעים את שטחי הבני ה למגורים.

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 ח/1 תיקון 23, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 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.
- התכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות (גג שטוח או עליית גג) במבנים שיועדו למגורים בתכניות מאושרות קודמות. טיפוס הבנייה יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגיית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
- תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.

- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- חלופה א' בנייה על גגות שטוחים: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו-1.4 מ' ביתר החזיתות.
- חלופה ב' בניה בעליות גג: שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן.
- ניתן להקים פרגולות כדלקמן:
  - בדירות עד 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מעל 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מדורגות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
- גובה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, לא תותר בניית קירות לפרגולה.

<u>תכנית 505-0464347 (ח/619) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10999 בתאריך 26.12.2022</u>:

- מטרת התכנית: התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.
- עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).
3. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות:

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

4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות 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 הבנין: מספר הקומות, קווי הבנין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבנין- קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסויימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

תכנון זמ
מונה הדפסו

- תחולת התכנית:

- התכנית מהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 (תשע"ו – 2016) לחוק התכנון והבניה.
- התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.
- התכנית 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, ובלבד שההיתר לתוספת בנייה ניתן עד יום 18.05.2005.
- התכנית אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה עפ"י תכנית מאושרת או צו בימ"ש.
- התכנית חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.
- התכנית אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק. על אף האמור לעיל תתאפשר תוספת זכויות מכח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד במקרים המפורטים בסעיף 4.1.2א.4.
- על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א גם לעת פקיעתה למעט סעיפים 11,12,13, 14 א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
- זכויות בנייה מתכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת עפ"י תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלת המעטפת בתכנית זו.

- עפ"י נספח מתחמים, הנכס נכלל בייעוד רחובות ראשיים עם חזית פעילה.

– להלן ההוראות ביעוד זה:

ב **רחובות ראשיים עם חזית פעילה** (כמסומן בנספח המתחמים)

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבנין

קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1000 מ"ר, כמפורט בסעיפים 9-8 להלן ובהערות לטבלה 5).

3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).
4. תקרת הזכויות נקבעת על פי גודל המגרש.
5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:

7.1 תותר בנייה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי.

7.2 זכויות הבנייה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.

7.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז ס"ק 2) בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.

7.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.

7.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

7.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.
9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.
10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

12. חזית פעילה:

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבניה במגרש.

12.2 מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

12.3 גובה הארקדה יהיה בין 4.00-4.50 מ'.

12.4 במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.

12.5 בכל בנין תהא כניסה נפרדת למגורים.

<u>בהיתר לחיזוק ותוספות</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת של קומה מלאה אחת, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.
7. קווי בנין לתוספות הבניה: לפי טבלה 5.

   ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
8. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

ז	**הוראות בינוי** 1. בחיזוק ותוספות, במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן יהיה לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבניין בתכנית זו בחלופה לתוספת הקומות על הבניין הקיים. האגף ייבנה בצמידות לבנין הקיים, ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.
	2. במגרשים מעל 1,800 מ"ר, ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ' (שהנם חלקה אחת או בנייה עם קיר משותף של חלקות צמודות), בהריסה ובניה, יותר פיצול הבינוי למבנים נפרדים, ותידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון: אופן פיצול הבניה, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכדומה. המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרשו, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.
ח	**מספר וגודל דירות** 1. בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ: 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר; 40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ"ר; 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 75 מ"ר. 2. שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר. 3. בחיזוק ותוספות, מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה העליונה בבניין הקיים. 4. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.
ט	**בניה בקומת הקרקע** 1. <u>בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש</u> 1.1. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבנין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ"ר. 1.2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג' להלן. 1.3. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה). 1.4. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי. 2. <u>סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות</u> 2.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו. 2.2. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה. 2.3. תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר): - גובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה. - הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג' להלן.

	2.4. לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבנין. השטח המשותף יכלול לובי, ושימושים כגון חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכדומה. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, ליצירת חזית פעילה. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית קיימת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ 100 מ"ר. 2.5. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה). 2.6. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.
י	**מרפסות** 1. בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו (קווי בנין, נסיגות נדרשות). 2. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.
יא	**גובה קומה** 1. גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.00-3.50 מ' ברוטו. 2. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.00-4.50 מ' ברוטו.
יב	**שיכונים טוריים** 1. במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה, במסלול חיזוק ותוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית, יותרו: 1.1 ממ"דים ליחידות דיור להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי, ובכפוף לביצוע פרסום כמפורט בסעיף 6.1 להלן. 1.2 בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע קירות ממשיכים של ממ"דים בלבד ורכיבי חיזוק, באופן שיפגע בצורה המינימאלית בתחום זיקת ההנאה. 2. בשני המסלולים (חיזוק ותוספות; הריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בקומת הקרקע, בתחום קווי הבניין בלבד (וממ"דים בחריגה אפשרית כאמור לעיל), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, כאמור בסעיף 4.1.2 יג' ס"ק 1 להלן.
יג	**בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי** 1. יותרו דירות בקומת הקרקע, אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. 2. במגרשים פינתיים בקטגורית רחוב ראשי, בהם חזית אחת פונה לרחוב שאינו ראשי, באותה חזית קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. 3. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת משתי החזיתות ולא בשתיהן, בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שיישמרו תכסית פנויה של 15% לפחות, אפשרות מעבר תשתיות ציבוריות ועומק אדמה גננית לנטיעות.
יד	**זיקת הנאה** 1. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהאמור בטבלה 5. 2. ברחבי העיר ובמגרשים מיוחדים, תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי, בצמידות לגבול המגרש, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. 3. תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה. 4. יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה לתמיכת הקומות העליונות, בקו בניין קדמי 5 מ'. 5. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים. 6. ככל שתתאפשר סגירת חורף בתחום זיקת ההנאה, תהיה זו פתוחה לציבור בכל עת ללא מגבלה, ותיבנה במרחק של 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי. ככל שתתאפשר סגירת חורף מתחת לארקדה יוותר מעבר פנוי ברוחב שלא יפחת מ 1.50 מ' מקצה הסוכך ועד חזית הבנין בקומת הקרקע.

– להלן טבלת הזכויות:

יעוד	בניין / מקום כמסומן בנספח המתחמים המחייב	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מכסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מכסימום	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מכסימום	מסלול הריסה ובניה: קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה) קדמי עילי	קדמי (קומת קרקע)	קו בניין בקומת גג	צידי	אחורי	מסלול חיזוק ותוספות: קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה) קדמי עילי	קדמי (קומת קרקע)	קו בניין בקומת גג	צידי	אחורי	תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר)
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	485	425	10	3.00	7.50 (7.50)	6.00	3.00	4.00	3.00	7.50 (7.50)	6.00	2.70	3.00	1.65	עד 25 מ"ר כולל ממ"ד
		800	535	425													
		1000	590	510													
		1200	645	510													
	רחבי העיר A	400	285	255	6	2.00	4.00 (2.00)	5.00	2.70	3.00	2.00	4.00 (2.00)	5.00			2.65	
	רחבי העיר B	400	335	255	7												
	רחבי העיר C	400	385	340	8	2.00	4.00 (2.00)	5.00	3.00	4.00	2.00	4.00 (2.00)	5.00				
	רחבי העיר D	400	485	425	10												
	מרקם לשימור	400	385	340	8	3.00	5.00 (2.00)	6.00	3.00	4.00	3.00	5.00 (2.00)	6.00				
	מגרשים מיוחדים	לפי תכנית מאושרת				3.00	5.00 (2.00)	6.00	3.00	4.00	3.00	5.00 (2.00)	6.00				
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת				לפי תכנית מאושרת					לפי תכנית מאושרת					ל"ר	ממ"ד

הוראות לטבלה 5:

א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.

ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.

ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן למשוך במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין ובהתאם לסעיף 4.1.2 י (מרפסות).

ה. קווי בנין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד תישמר תכסית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי 2.00 מ'. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף רק באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

ו. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ'.

ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.

ח. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2 ח מספר וגודל דירות).

ט. במקרה של הפקעה מכוח תת"ל/ 71 א, קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבנייה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.

י. קווי הבנין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בניין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.

יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

יב. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.

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

יד. **במתחמים להכנת תכניות מפורטות** יותרו: בניה לפי תכנית מאושרת, חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המירביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבנייה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ 25%.
4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל המגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגוריית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).
5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בניין 0 אחורי עילי.
6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.
7. בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
   במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
   במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.
9. מגרש ברחוב ראשי, ששטחו קטן מ-540 מ"ר, וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגורית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון, ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתכנית.

הערות למסלול חיזוק ותוספות:

10. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בנין לממ"דים בתכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקם רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.
11. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו).
12. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבנין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבנין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.
13. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

8.2 **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תכנית 505-0978825 (ח/מק/225) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 12245</u>

<u>מיום 31.03.2024</u>:

- תכנית התחדשות עירונית רחוב אילת 28-22.
- מדברי ההסבר לתכנית: התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית הממוקמת בשכונת נאות רחל, לאורך תוואי ציר מתע"ן העתיד לעבור על רחוב אילת, קו המטרו M.

מדיניות העירונית זיהתה את רחוב אילת כחלק מהרשת העירונית המשמעותית של העיר, רחוב המלווה בדופן עירונית פעילה בעירוב שימושים משמעותי והעצמת זכויות הבניה.

התכנית מאפשרת את התחדשות הדופן המערבית של הרחוב על ידי פינוי של 128 דירות שיכון ותיקות והקמת 538 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, שטחים פתוחים ושטחים מבונים לצרכי ציבור.

תמהיל הדירות המוצע במסגרת הפרויקט מגוון, כולל יח"ד להשכרה ארוכת טווח במבנה ייעודי בעירוב שימושים משמעותי, וכן סך של כ- 40% דירות קטנות, זאת על מנת לתת מענה למגוון רחב של סוגי האוכלוסייה.

התכנית מציעה שילוב של בניה מרקמית ובניה מגדלית המאורגנים סביב מערך שטחים פתוחים ומעברים ציבוריים לשימוש תושבי המתחם וכלל השכונה, ומלווים בקומת הקרקע בדופן מסחרית ופעילה כלפי רחוב אילת ורחוב צאלים.
התכנית לוקחת חלק משמעותי בפיתוח והתחדשות המרחב הציבורי הבנוי והפתוח וחיזוק מערך השטחים הציבוריים בשכונה, וכוללת הקצאת מגרש ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור בחלקו הדרומי של המתחם, תוספת רצפות לצרכי ציבור בבינוי המוצע, הקמת חניון ציבורי תת קרקעי, הרחבת גינת חיל השריון ממערב באמצעות תוספת מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח, הרחבת זכות הדרך לאורך רחוב אילת ורחוב צאלים, ויצירת מרחב ציבורי איכותי בדרום התכנית אשר ישמש ברחבה עירונית במפגש בין מבני הציבור, שטחי התעסוקה והמגורים הסמוכים.

- <u>מטרת התוכנית</u>: תכנית התחדשות עירונית לפינוי- בינוי הכוללת איחוד וחלוקה, וקובעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, לתעסוקה, למסחר, שטחים מבונים לצרכי ציבור, וכן מגרשים ביעוד שב"צ, שצ"פ ודרכים.
התכנית כוללת הוראות להריסתם של 4 מבני שיכונים הכוללים 128 יח"ד ומציעה במקומם בינוי מגוון בעירוב שימושים הכולל שילוב בניה מרקמית ובניה מגדלית מעל קומות קרקע מסחריות ופעילות, הכוללים 538 יח"ד.
תמהיל הדירות בתכנית כולל כ-96 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח, וכן סך של כ- 40% דירות קטנות של עד 65 מ"ר ברוטו, על מנת לתת מענה למגוון רחב של אוכלוסייה. התכנון המוצע כולל פיתוח מרחב עירוני פעיל ואיכותי, הרחבה של זכות הדרך לאורך רחוב אילת ורחוב צאלים, הקצאה של מגרש ביעוד מבנים מוסדות ציבור, תוספת שטח
להרחבה של השצ"פ הקיים, תוך חיזוק השלד העירוני, הקישוריות וההלכתיות, ליצירת מחתם מוטה הולכי רגל.
התכנית מאפשרת התחדשות עירונית משמעותית ואיכותית הנותנת מענה לציפוף המוצע תוך ראיה כוללת לנושאי התנועה, שטחי הציבור והמרחב הציבורי הפתוח.

- <u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי- בינוי.
3. קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
4. קביעת רוחב זכות הדרך במסגרת איחוד וחלוקה.

5. קביעת זיקת הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
6. קביעת הוראות בינוי לבנייה מעורבת שימושים המשלבת מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים.
7. קביעת חזית מסחרית.
8. קביעת הוראות לשטחים בסימון הנחיות מיוחדות.
9. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים והנחיות נופיות.
10. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים.
11. קביעת הוראות לנושאי סביבה, קיימות ובניה ירוקה.
12. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
13. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
14. כתיבת הנחיות לשלביות מימוש התכנית.
15. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת היתר בניה.

– ייעודי קרקע ושימושים:

<u>מגורים ד'</u>:

<u>שימושים</u>:

<u>קומת הכניסה הקובעת</u>:

א. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה.
ב. שטחי שירות הכוללים מחסנים, מערכות טכניות וכיו"ב.
ג. שטחים בעלי אופי ציבורי כדוגמת גני ילדים, מעונות יום פרטיים, משפחתונים וכו'.
ד. חזית פעילה- מסחר, חנויות, בתי-אוכל, בתי-קפה, משרדים, לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת</u>:

א. מגורים.
ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכו'.
ג. תעסוקה.
ד. שטחי שירות לטובת המגורים והתעסוקה.

<u>קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>:

א. חניה, מחסנים, מתקנים טכנים, שטחי אחסון ותפעול, פריקה וטעינה, אשפה וכיו"ב.
ב. שטחי שירות כללים כהגדרתם בחוק.
ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין.

ד. שטחים המשמשים את העובדים ו\או הדיירים בבניין לתפעולו ולתחזוקתו.

<u>בינוי (עיקרים)</u>:

1. הבינוי המוצע יאופיין ב-2 מגדלים ו-2 מבנים מרקמים נפרדים.

א. מספר הקומות המירבי למגדל: 34 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית ובמגדל על רחוב אילת 3 קומות תעסוקה.

ב. מספר הקומות המירבי למבנה מרקמי: 9 קומות.

2. המרחק המינימלי בין חזיתות המבנים באותו מגרש לא יפחת מ 14- מ'.

3. גובה קומות:

א. גובה קומת קרקע לא יפחת מ-4.50 מ' ולא יעלה על 6.50 מ', מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 2 מ' לפחות מחזית הרחוב. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות המפורטות בטבלה.

ב. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה - לפחות 4.5 מ'.

ג. גובה קומה טיפוסית למגורים - לפחות 3.15 מ'.

4. צפיפות ושטחי הדירות:

א. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בכל תא שטח.

ב. גודל יח"ד ממוצע 92 מ"ר.

5. מחסנים דירתיים ימוקמו בתת קרקע בלבד.

<u>בינוי - חזית מסחרית</u>:

א. המסחר יותר בקומות הקרקע בלבד, לאורך רחובות אילת וצאלים ולאורך זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל, כפי שמסומן בתשריט.

ב. יש לשמור על רצף החזית המסחרית לרחוב ככל הניתן.

ג. יש לבצע הכנות לתשתית מתאימה לעסק בתחום המזון.

ד. יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי בתת הקרקע.

<u>מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

<u>שימושים</u>:

<u>קומת הכניסה הקובעת</u>:

א. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה.

ב. שטחי שירות הכוללים מחסנים, מערכות טכניות וכיו"ב.

ג. חזית פעילה - מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושימושים מסחריים נוספים.

קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת:

א. מגורים להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.

ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכו'

ג. שטחי שירות לטובת המגורים

קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

א. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול, פריקה וטעינה, אשפה וכיו"ב

ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק

ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין

ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתפעולו ולתחזוקתו

ה. חניה לשימוש ציבורי

בינוי:

א. 4 הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע ישמשו לתעסוקה. לא יותרו מגורים בקומות אלו.

ב. תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי המסחר והתעסוקה ללא תלות בשטחי המגורים.

ג. ככל שיהיה, שטח הגג של קומות נמוכות אלה ישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת שטח זה לשימוש פרטי של אחת מהדירות בבניין.

ד. ככל שיתוכנן גג משותף, לא יתאפשרו מתקנים טכניים בשטח קומות הגג של הקומות הנמוכות ככל הניתן.

ה. תתוכנן קומה משותף לטובת שימוש משותף עבור דיירי הבניין.

ו. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 55 מ"ר.

ז. רמפת החניה תהיה בתחומי קוי הבניין בלבד, כחלק ממעטפת הבינוי המוצע.

ח. המרחק המינימלי בין המבנה לבין הבינוי בתא שטח 200 לא יפחת מ-12.5 מ'.

קומת הרחוב:

א. קומת הקרקע תהיה פעילה ומסחרית, בנוסף לשטחים משותפים לרווחת כלל משתמשי הבניין לרבות מחסנים, לובי כניסה וכו'.

ב. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הפתוח הסמוך לו.

ג. החזית הפעילה תהיה רציפה ולא יתאפשרו כניסות למגורים מהחזית הפעילה ככל הניתן.

<u>גובה קומות</u>:

גובה קומת קרקע – 4.5-6.5 מ'.

גובה קומה טיפוסית לתעסוקה - לפחות 4.5 מ'.

גובה קומה משותפת לדיור להשכרה - לפחות 4.5 מ'.

גובה קומה טיפוסית למגורים - לפחות 3.15 מ'.

<u>בינוי</u>:

א. המסחר יותר בקומות הקרקע בלבד. לאורך רחוב אילת ולאורך זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל, כפי שמסומן בתשריט.

ב. ככל שיתאפשר יש לשמור על רצף החזית המסחרית.

ג. יש לבצע הכנות לתשתית מתאימה לעסק בתחום המזון.

ד. יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי בתת הקרקע.

- התוכנית קובעת תנאים בהליך רישוי ותנאים להיתר בניה, ביניהם:

1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
2. העמדת מבנים.
3. עיצוב מבנים.
4. תכנון פיתוח ונוף.
5. הסכם לתכנון בין העירייה והיזם על הקמת ותחזוקת השטחים הפתוחים ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
6. אישור משרד הביטחון ורת"א.

- תנאי לטופס אכלוס של מבנים בתא שטח 200 יהיה תחילת העבודות בתא שטח 500 ו- 400 ופיתוח כל המרחב הציבורי (600 ו- 800) והרחבת רח' אילת וצאלים.

- כמו כן התכנית קובעת הוראות בנושא חניה, סבבה ונוף, חלוקה ו/או רישום, בניה ירוקה, ניהול מי נגר, תשתיות, חניה, קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה, גובה מבנים ובטיחות טיסה, שלביות ביצוע ועוד.

חניה

א. הגישה למרתפי החניה במתחם תהיינה דרך 2 כניסות, כניסה אחת מרחוב צאלים המאפשרת גישה למשאית עבור פינוי אשפה והנגשה לחניות תפעוליות עבור המסחר. כניסה נוספת מזכות הדרך מדרום עבור מכונית פרטיות בלבד. לא תותר גישה למרתפי החניה מרחוב אילת.

ב. יוקצו 120 חניות ציבוריות במרתפי החניה, מעבר לנדרש ע"פ תקן החניה עבור הפרוגרמה הציבורית, כמענה לחניות הציבוריות שבוטלו במפלס הקרקע במסגרת שינוי יעוד הקרקע.

ג. במרתף החנייה תהיה הפרדה בין החניון הציבורי לחניון הפרטי שמשרת את המגורים, המסחר והתעסוקה במתחם.

ד. כל החניה, שטחי התפעול והפריקה וטעינה בפרויקט תהינה בתת הקרקע בלבד, כולל כלל הפתרונות הנדרשים בעבור שימושי המסחר.

ה. תקן חניה למגורים לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

ו. אוורור החניונים יתוכנן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של עיריית חולון, ובאופן שלא יופנה אל אזורים למעבר ושהיית הולכי רגל. יש לשאוף למקם הפתחים באופן אינטגרלי כחלק מחזית הבינוי ומעל קומת הקרקע ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור .

ז. תתאפשר גישה וכניסה לחניה דרך הרמפה הדרומית בפרויקט אך ורק מכיוון צפון. לא תתאפשר פניה שמאלה לכניסה זו מרחוב אילת. נספח התנועה הינו מחייב לעניין הפניה שמאלה מהחניה לרחוב אילת בלבד. שינויים בהסדרי התנועה יהיו בתיאום ובאישור ראשות התחבורה העירונית.

– להלן טבלת הזכויות:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש מוחלט		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
דרך מוצעת	תיין	800	1796					(1) 2788											
מבנים ומוסדות ציבור		400	1173		1850	550		(1) 3523			20	4	5	5	3	0	0		
מגורים ד'	מגורים	200	6028		34398	17036		(1) 28100		442	150	34	5	5	0	3	7		5746
מגורים ד'	מסחר	200	6028		510	330					150	34	5	5	0	3	7		
מגורים ד'	משרדים	200	6028		1875	450					150	34	5	5	0	3	7		
מגורים ד'	<סך הכל>	200	6028		42326	14344					150	34	5	5	0	3	7		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	500	1375		6330	3002		(1) 6088		96	75	18	5	5	0	3	5		900
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	500	1375		140	89					75	18	5	5	0	3	5		
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	500	1375		2150	680					75	18	5	5	0	3	5		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	500	1375		10171	3831					75	18	5	5	0	3	5		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	600	1221			50		(1) 2840											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

הוראות טבלה 5 :

א. יותר ניוד זכויות של שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח.

ב. ניתן להמיר שטחים עיקרים בשטחי שירות בשיעור שאינו עולה על 15% מהשטח העיקרי.

ג. תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה עבור מתקנים טכניים, מעקות ומסתורים מעבר למס' הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה.

ד. תותר תוספת קומה טכנית בין שימושים השונים עבור מתקנים טכניים ומערכות.

ה. שטחי שרות כוללים : ממ"דים/ממקים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסות לדירות, חדר אשפה, חדרי מעליות וחדרים טכניים ומחסנים.

ו. הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.

ז. תתאפשר הקצאת 20% משטחי הבניה בתא שטח 400 לטובת שטחים סחירים.

ח. בתא שטח 500, כ-400 מ"ר משטחי הבנייה העיקרים יהיו עבור שימושים משותפים לדיירי הבניין.

ט. ניתן לנייד שטחי שירות על הקרקעים בהיקף של 15% בין תא שטח 200 ותא שטח 500.

י. בתא שטח 200, כ-200 מ"ר משטחי הבנייה העיקרים יהיו עבור שימושים משותפים לדיירי הבניין. שטחים אלה לא ניתן לניוד או להמיר לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה מתחת לקרקע הינם עבור כל השימושים במגרש..

– להלן מאזן החניה עפ"י נספח התנועה :

טבלת ביקוש חניה

שימוש	מספר יח"ד/מ"ר		רכב פרטי		נכים		תפעולי		אופנועים		אופניים	
			תקן	חניה	רגיל	נגיש	תקן	חניה	תקן	חניה	תקן	חניה
מגורים	538	96 בשטרייה	0.5:1	48	3	3	–	–	1:5	108	1:1	538
		442	1:1	442								
מסחר	650		1:50	13	עבור 30 מ"ר מסחר ותעסוקה		1:400	2	1:200	4	1:300	3
תעסוקה	4023		1:240	17	1	2	–	–	1:200	23	1:250	19
ציבור	1850		1:100*	19	עבור 139 מ"ר חניון ציבורי		–	–	–	–	–	–
חניון עילי קיים סבטסל				120	2	4						
סה"כ				659	15			2		135		560

* תקן חניה יקבע לפי שימוש בפועל בעת היתר בניה.

טבלת היצע חניה

קומה	פרטי				נכים	תפעולי	אופנועים	אופניים
	מגורים	מסחר	תעסוקה	ציבורי				
מרתף 1-	25	13	17	45	11	2	–	467
מרתף 2-	95	–	–	50	4	–	95	93
מרתף 3-	125	–	–	43	–	–	40	–
מרתף 4-	125	–	–	–	–	–	–	–
מרתף 5-	120	–	–	–	–	–	–	–
	490	30		139				
סה"כ	659				15	–	135	560*

*חניות לאופניים תוסדר בתוך המחסנים או חדרי אופניים לפי אדריכלות

טבלת מאזן חניה

	פרטי	נכים	תפעולי	אופנועים	אופניים
ביקוש	659	15	2	135	560
היצע	659	15	2	135	560
עודף\חוסר	–	–	–	–	–

– להלן ריכוז זכויות הבניה והשטחים לשיווק:

תא שטח	ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה				מס' יח"ד	גובה מבנה (מ')	קומות		מרפסות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				עילי	תת"ק	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
200	מגורים ד'	מגורים	6,028	34,398	17,036	-	28,100	442	150	34	5	5,746
		מסחר		510	330							
		משרדים		1,875	450							
500	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1,375	6,330	3,002	-	6,088	96	75	18	5	960
		מסחר		140	89							
		משרדים		2,150	680							
סה"כ				**45,403**	**21,587**	**-**	**34,188**	**538**				**6,706**
סה"כ למגורים				**40,728**	**20,038**	**-**	**34,188**	**538**				**6,706**
סה"כ למסחר				**650**	**419**	**-**	**-**	**-**				**-**
סה"כ למשרדים				**4,025**	**1,130**	**-**	**-**	**-**				**-**

שטחים לשיווק

מגורים			
תיאור	מגרש 200	מגרש 500	סה"כ
יח"ד	442	96	538
תיאור	יח"ד רגילות	יח"ד להשכרה	-
שטח עיקרי	34,398	6,330	40,728
ממ"דים	5,304	1,152	6,456
שימושים משותפים לדיירי הבניין	-400	-200	-600
שטח בלדלת לשיווק	**39,302**	**7,282**	**46,584**
שטח יח"ד ממוצע	88.9	75.9	
קומה ממוצעת	11.0	9.0	

מסחר		
שטח עיקרי		650
העמסת שטחים לשיווק	0%	-
סה"כ שטח עיקרי מגלם שטחי שירות		**650**

משרדים	
שטח עיקרי	4,025
שטחי שירות	28%
	1,130
סה"כ שטח לשיווק	**5,155**

8.3 **<u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>**

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:</u>

– תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

– עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

– הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית

- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
  ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
  א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
  ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
  ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת:</u>

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה:</u>

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג:</u>

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יח"ד הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במס' הקומות דרוש משיקולים אדריכליים/תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחה"ד הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

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

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

<u>תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות. למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הק' הקיימות גם ק' מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון ק' שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת, אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

– סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

– סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

עפ"י סעיף 23 א': "*יאושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': "*קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

9. רישוי:

9.1

גוש	חלקה	היתר	תאריך	מהות	יח"ד	שטח	שטח יח"ד ממוצע
7132	11	7908	16/12/1963	בית מגורים 32 יח"ד	32	2,384	74.5
	12	7909	16/12/1963	בית מגורים 32 יח"ד	32	2,384	74.5
	13	108/63	10/02/1963	בית מגורים 32 יח"ד	32	2,384	74.5
	14	7911	16/12/1963	בית מגורים 32 יח"ד	32	2,384	74.5
סה"כ					**128**	**9,535**	**74.5**

פירוט חישוב השטח הדירתי:

קומה	תיאור	אורך	רוחב	כמות	שטח
קרקע	שטח מסגרת כולל מרפסות	10.90	59.58		649.42
	מרפסות צד שלא נכללו בשטח המסגרת	2.89	0.55	2.00	3.18
	הורדת חדר מדרגות	4.71	2.00	4.00	-37.68
	הורדת חדר מדרגות	1.49	2.66	4.00	-15.85
	הורדת חלל לתלייית כביסה	0.70	2.10	8.00	-11.76
	הורדת חלל אוורור	1.25	1.86	3.00	-6.98
	סה"כ שטח דירות בקומת הקרקע				**580.3**
טיפוסית	שטח מסגרת כולל מרפסות	10.90	59.58		649.42
	מרפסות צד שלא נכללו בשטח המסגרת	2.89	0.55	2.00	3.18
	הורדת חדר מדרגות	4.09	2.00	4.00	-32.72
	הורדת חדר מדרגות	1.25	1.86	3.00	-6.98
	הורדת חלל לתלייית כביסה	0.70	2.10	8.00	-11.76
	סה"כ שטח דירות בקומה טיפוסית				**601.1**
	קומות				3
	סה"כ שטח דירות בקומות הטיפוסיות				**1,803.4**
סה"כ הבניין	**סה"כ שטח דירות בבניין**				**2,383.8**

9.2 בקשה להיתר: ביום 19.09.2024 הוגשה בקשה להיתר מס' 20240516 לצורך חפירה ודיפון וביסוס קומת מרתף 5-.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

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

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר דירה במתחם המיועד לפינוי בינוי.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 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.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר חולון.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 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.

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

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 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.

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

10.11 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.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 <u>**ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**</u>:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
505-0978825 (ח/מק/225)	15.04.2024	963,470	481,735	הציגו תחשיבי השבחה במספר חלופות[5]	

שמאית המשיבה התייחסה לתכנית ח/619 המהווה חלק מהמצב התכנוני החדש. הבהירה כי התוכנית מהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. הנכס הנישום ממוקם בקטגורית רחובות ראשיים עם חזית פעילה (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר) (במרווח הקדמי עומדת זיקת הנאה) - עד 10 (12) קומות. ככלל, החיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו נערך לפי מימוש דו שלבי בהתאם לפסק הדין שניתן בעניין אליק רון6. יחד עם זאת, הואיל והתוכנית אושרה בסמוך למועד אישורה של התוכנית המפורטת רח/מק/225, ההשבחה חושבה לתוכנית ח/מק/225 בלבד בגין מלוא הזכויות. כך בהתאמה חושבה גם ההשבחה בשומת המבקשת.

[5] ראה החלופות והתחשיבים בפרק טיעוני שמאי המבקשת.

[6] רע"א 3002-12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**. ציינה כי ביהמ"ש קבע שאירוע ההשבחה, אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות), כאשר המועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/מק/225:</u>**

<u>טיעוני שמאית המשיבה:</u>

- שמאית המשיבה הציגה ריכוז שטחי הדירות הקיימות לפי השטח הרשום ולפי השטח שבהיתרי הבניה, כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח רשום של תת"ח	שטח עפ"י היתר
7132	11	2,220	2,193.52	2,384
	12	2,459	2,193.52	2,384
	13	2,468	1,873.52	2,384
	14	1,975	1,873.52	2,384
	124	949		
	125	1,551		
סה"כ			**8,134.08**	**9,535**

- שמאית המשיבה התייחסה במצב הקודם לשווי הדירה שבנדון כבנויה במצבה ואילו במצב החדש, קבעה את השווי עפ"י בקשה להיתר בנייה למגורים ומבני ציבור, תוך הבאה בחשבון של מאפייני הפרויקט, היקפו, דחיה למימוש התכנית, הוצאות הריסת המבנים ושווי בשימוש בתקופת הדחיה. בנוסף, הביאה בחשבון את יחה"ד להשכרה ותמהיל מגורים, כדלקמן:

תיאור	יח"ד		שטח יח"ד	סה"כ פלדלת
דירות קטנות	20%	89	65.0	5,785
דירות טיפוסיות	78%	345	93.9	32,397
פנטהאוז	2%	8	140.0	1,120
סה"כ לשיווק חופשי	**100%**	**442**		**39,302**
יח"ד להשכרה		96	75.9	7,282
סה"כ		**538**		**46,584**

בהתייחס ליח"ד להשכרה, הביאה בחשבון כי 96 יח"ד מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים וכי שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה מחושב בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים. הובא בחשבון כי מגורים להשכרה ארוכת טווח יהיה בבעלות אחודה וכי בחלק מתקופת ההשכרה התפוסה לא תהיה מלאה וכי קיימת עלות אחזקה שוטפת וקרן שיפוץ ושדרוג.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שיעור היוון של 5.6% המשקף שיעור היוון למשרדים של 7% * מקדם 0.8. בהתחשב באמור, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה הוא 6,900 ₪ המשקף מקדם של כ- 0.66 ביחס לשווי מ"ר מבונה לדירות בשוק החופשי.

- שטחי רווחה / פנאי: שמאית המשיבה טוענת כי בהתאם להערות ח' ו- י' לטבלה 5 בהוראות התכנית, בתא שטח 500 כ- 400 מ"ר משטחי הבנייה העיקרים יהיו עבור שימושים משותפים לדיירי הבניין ובתא שטח 200 כ- 200 מ"ר משטחי הבנייה העיקרים יהיו עבור שימושים משותפים לדיירי הבניין.
- ערכי שווי במצב קודם: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במאפייניי הנכס הנישום, מיקומו, שטחי הדירות ומצבן הפיזי הביאה בחשבון כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם 24,500 ₪ למ"ר מגלם זכויות בנייה בלתי מנוצלות, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות מגורים בבניה ותיקה ללא פוטנציאל:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שטח במ"ר	חניה	מחיר חניה	מחיר		מחיר בניכוי חניה		מחיר למ"ר	
25/02/2024	7132	75	אילת 35	1982	4	1	6	101	109	109	1	100,000 ₪	1,920,000	₪	1,820,000	₪	16,697	₪
27/11/2023	7132	158	קדושי קהיר 32	1981	4.5	1	8	106	116	116	0	- ₪	2,524,998	₪	2,524,998	₪	21,767	₪
22/06/2023	7132	187	קדושי קהיר 35	1995	4	3	7	87	87	87	2	200,000 ₪	2,029,200	₪	1,829,200	₪	21,025	₪
26/03/2023	7132	182	קדושי קהיר 38	1982	4	7	8	111	111	111	1	100,000 ₪	1,900,000	₪	1,800,000	₪	16,216	₪
25/01/2023	7132	66	אילת 44	1996	3	1	4	61	76	76	0	- ₪	1,825,000	₪	1,825,000	₪	24,013	₪
14/08/2022	7132	187	קדושי קהיר 33	1998	4	6	7	87	100	100	2	200,000 ₪	2,100,000	₪	1,900,000	₪	19,000	₪
10/03/2024	6049	339	ברץ יוסף 19	1989	4	5	5	90	94	94	1	100,000 ₪	2,050,000	₪	1,950,000	₪	20,745	₪
06/12/2023	6049	43	לסל 2	1981	3	1	3	67	70	70	1	100,000 ₪	2,100,000	₪	2,000,000	₪	28,571	₪
ממוצע										**95**							**21,004**	₪
אומדן שווי מ"ר בנוי בהתאמה לגודל															**1.10**		**23,100**	₪

- החלטות שמאים מכריעים:

* בהחלטתה של גב' אורית גלן בגוש 7176 חלקה 80 (לאון בלום 56, חולון), נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם 18,000 ₪[7] למועד הקובע 14.01.2023.
* בהחלטות של מר דוד בריל בגוש 6021 חלקה 283, רחוב ההסתדרות וחנקין, נקבע שווי מ"ר בנוי 22,400 ₪ במצב הקודם למועד הקובע 02.02.2022.
* בהחלטתו של מר אלי כהן בגוש 7170 חלקה 44 (שנקר 57-55, חולון), נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם 24,000 ₪, המגלם זכויות בניה אשר עדין לא נוצלו למועד קובע 24.08.2022.

[7] 1,800,000 ₪ לדירה בשטח 100 מ"ר.

– ערכי שווי למגורים במצב חדש: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במאפייניי הנכס שבנדון ומיקומו, שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות 12,200 ₪ ובדירות טיפוסיות 10,100 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות משנת 2023 בפרויקט סרלין יוסף 36 גו"ח 6021/82 לדירות בשטח ממוצע של 58 מ"ר ולדירות בשטח ממוצע של 95 מ"ר:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח	מחיר	מחיר למ"ר רשום
דירות קטנות										
27/09/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	7	14	55	₪ 1,996,286	₪ 36,296
12/09/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	7	14	55	₪ 2,017,137	₪ 36,675
31/08/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	8	14	55	₪ 2,012,137	₪ 36,584
03/08/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	4	14	55	₪ 1,893,297	₪ 34,424
03/08/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	6	14	55	₪ 1,930,287	₪ 35,096
03/08/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	3	14	55	₪ 1,874,287	₪ 34,078
19/07/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2026	2	12	14	55	₪ 2,182,137	₪ 39,675
06/07/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2026	2	5	14	59	₪ 2,124,287	₪ 36,005
11/06/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	10	14	64	₪ 2,312,137	₪ 36,127
05/06/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	3	10	14	65	₪ 2,383,287	₪ 36,666
28/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	8	14	55	₪ 1,956,287	₪ 35,569
24/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	3	11	14	75	₪ 2,576,287	₪ 34,350
24/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	9	14	55	₪ 1,951,547	₪ 35,483
18/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2026	2	12	14	55	₪ 2,066,287	₪ 37,569
18/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	5	14	55	₪ 1,917,287	₪ 34,860
15/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2026	2	2	14	55	₪ 1,847,137	₪ 33,584
14/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	2	1	14	55	₪ 1,906,287	₪ 34,660
01/07/2023			**ממוצע**			**7.00**		**58.00**		**₪ 35,747**

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח	מחיר	מחיר למ"ר רשום
06/08/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	5	14	14	140	₪ 6,001,287	₪ 42,866
31/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	10	14	84	₪ 2,926,287	₪ 34,837
24/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	11	14	84	₪ 2,926,287	₪ 34,837
09/05/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2026	4	1	14	84	₪ 2,806,287	₪ 33,408
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	2	15	88	₪ 2,560,000	₪ 29,091
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	6	15	92	₪ 2,700,000	₪ 29,348
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	3	15	98	₪ 2,820,000	₪ 28,776
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	3	15	88	₪ 2,560,000	₪ 29,091
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	7	15	99	₪ 2,900,000	₪ 29,293
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	4	15	98	₪ 2,830,000	₪ 28,878
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	6	15	97	₪ 2,830,000	₪ 29,175
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	4	15	88	₪ 2,600,000	₪ 29,545
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	2	15	96	₪ 2,750,000	₪ 28,646
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	6	15	91	₪ 2,640,000	₪ 29,011
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	8	15	92	₪ 2,740,000	₪ 29,783
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	2	15	90	₪ 2,620,000	₪ 29,111
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	8	15	99	₪ 2,910,000	₪ 29,394
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	0	15	97	₪ 2,820,000	₪ 29,072
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	5	15	98	₪ 2,860,000	₪ 29,184
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	5	9	15	92	₪ 2,760,000	₪ 30,000
16/03/2023	6021	82	סרלין יוסף 36	2023	4	9	15	99	₪ 2,930,000	₪ 29,596
01/04/2023			**ממוצע**			**6.00**		**95.00**		**₪ 30,004**

- עסקאות משנת 2024 בפרויקט סרלין יוסף 36 גו"ח 6021/82 לדירות בשטח ממוצע של 58 מ"ר:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח	שטח ארנונה במ"ר	מחיר		מחיר למ"ר רשום	
30/09/2024	6021	82	69	סרלין יוסף 36-38	2024	2.0	10	14	60	60	2,300,000	₪	38,333	₪
14/08/2024			61		2024	2.5	9	14	60	60	2,403,000	₪	40,050	₪
24/06/2024			19		2024	2.0	3	14	59	59	2,130,000	₪	36,102	₪
05/06/2024			15		2024	2.0	2	14	55	55	1,940,000	₪	35,273	₪
29/05/2024			40		2024	2.5	6	14	59	59	2,190,000	₪	37,119	₪
05/05/2024			54		2024	2.5	8	14	59	59	2,230,000	₪	37,797	₪
24/03/2024			36		2024	2.0	5	14	55	55	2,038,000	₪	37,055	₪
14/03/2024			37		2026	2.0	6	14	55	55	2,048,000	₪	37,236	₪
12/03/2024			16		2024	2.0	3	14	55	55	1,980,000	₪	36,000	₪
26/02/2024			3		2024	3.0	1	14	65	65	2,318,000	₪	35,662	₪
27/09/2023			44		2023	2.0	7	14	55	55	1,996,286	₪	36,296	₪
12/09/2023			50		2023	2.0	7	14	55	55	2,017,137	₪	36,675	₪
ממוצע						**2.2**			**58**	**58**			**37,000**	₪

הציגה להלן ניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות 58 מ"ר ולדירות 95 מ"ר:

תיאור		דירות 58 מ"ר		
מועד קובע		2023		2024
אומדן שווי מ"ר בנוי		35,747	₪	37,000
בניכוי מע"מ	1.17	30,553	₪	31,624
בניכוי מרכיב יזמות	1.17	26,114	₪	27,029
אומדן עלויות בניה מגלם מורכבות והיקף		-12,200	₪	-12,200
סה"כ ביניים		13,900	₪	14,800
התאמה לגודל דירה		0.96		0.96
אומדן שווי מ"ר מבונה במעוגל		**13,300**	₪	**14,200**
התאמה לזמן לשנת 2024		1.068		

תיאור		דירות 95 מ"ר	
מועד קובע		2023	
אומדן שווי מ"ר בנוי		30,004	₪
בניכוי מע"מ	1.17	25,644	₪
בניכוי מרכיב יזמות	1.17	21,918	₪
אומדן עלויות בניה מגלם מורכבות והיקף		-11,700	₪
סה"כ ביניים		10,200	₪
התאמה לגודל דירה		1.00	
אומדן שווי מ"ר מבונה במעוגל		10,200	₪
התאמה לזמן לשנת 2024	**1.068**	**10,890**	₪

- הציגה להלן עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות בפרויקט וייצמן 57 גו"ח 7175/125 של דירות 2 חדרים ושל דירות 3-4 חדרים:

דירות 2 חדרים:

דירות 2 חדרים									
תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	חדרים	קומה	חניה	שטח	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
10/06/2024			2028	2	1	-	57	₪ 1,990,313	₪ 34,918
13/06/2024			2028	2	5	-	51	₪ 1,742,894	₪ 34,174
13/06/2024			2028	2	5	-	51	₪ 1,792,687	₪ 35,151
13/06/2024			2028	2	1	-	51	₪ 1,720,158	₪ 33,729
11/11/2024			2028	2	3	-	57	₪ 2,108,000	₪ 36,982
21/11/2024	7175	125	2028	2	2	-	57	₪ 2,010,000	₪ 35,263
ממוצע					**2.8**	**-**	**54.0**		**₪ 35,000**

דירות 3-4 חדרים:

דירות 3-4 חדרים									
תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	חדרים	קומה	חניה	שטח	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
13/06/2024			2028	4	5	-	94	₪ 2,940,273	₪ 31,280
13/06/2024			2028	3	4	-	82	₪ 2,417,787	₪ 29,485
16/06/2024			2028	3	3	-	82	₪ 2,392,985	₪ 29,183
27/06/2024	7175	125	2028	4	6	-	102	₪ 3,117,869	₪ 30,567
10/06/2024			2028	4	3	-	94	₪ 2,885,813	₪ 30,700
26/09/2024			2028	3	5	-	81	₪ 2,567,000	₪ 31,691
30/09/2024			2027	3	1	-	81	₪ 2,565,000	₪ 31,667
ממוצע					**3.9**	**-**	**88**		**₪ 30,700**

הציגה להלן ניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות 2 חדרים ולדירות 3-4 חדרים:

תיאור		דירות 2 חדרים	דירות 3-4 חדרים
אומדן שווי מ"ר בנוי		₪ 35,000	₪ 30,700
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 29,915	₪ 26,239
בניכוי מרכיב יזמות	1.17	₪ 25,568	₪ 22,427
אומדן עלויות בניה מגלם מורכבות והיקף		₪ -12,000	₪ -12,000
סה"כ ביניים		₪ **13,600**	₪ **10,400**
התאמה לגודל דירה		0.96	0.95
אומדן שווי מ"ר מבונה במעוגל		₪ **13,100**	₪ **9,900**

- הציגה להלן עסקאות לדירות חדשות בפרויקט שנקר 57-55 גו"ח 7170/44, לשטח דירה ממוצע של 83 מ"ר:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	למ"ר
007170-0044-013-00	30/05/2024	2,318,300	1	2024	77	3	₪ 30,108
007170-0044-015-00	16/05/2024	2,455,000	1	2026	78	3	₪ 31,474
007170-0044-006-00	09/05/2024	2,420,000	1	2026	78	3	₪ 31,026
007170-0044-058-00	02/05/2024	2,515,000	1	2024	77	3	₪ 32,662
007170-0044-009-00	30/04/2024	2,820,000	1	2024	92	4	₪ 30,652
007170-0044-003-00	21/04/2024	2,900,000	1	2024	92	4	₪ 31,522
007170-0044-049-00	21/04/2024	2,500,000	1	2024	77	3	₪ 32,468
007170-0044-067-00	18/04/2024	2,530,000	1	2024	77	3	₪ 32,857
007170-0044-060-00	16/04/2024	2,586,500	1	2024	78	3	₪ 33,160
007170-0044-033-00	15/04/2024	2,499,000	1	2024	78	3	₪ 32,038
007170-0044-031-00	15/04/2024	2,475,000	1	2024	77	3	₪ 32,143
007170-0044-036-00	11/04/2024	2,803,300	1	2024	92	4	₪ 30,471
007170-0044-007-00	11/04/2024	2,822,700	1	2026	92	4	₪ 30,682
007170-0044-040-00	09/04/2024	2,459,800	1	2026	77	3	₪ 31,945
007170-0044-063-00	08/04/2024	2,842,100	1	2026	92	4	₪ 30,892
007170-0044-051-00	08/04/2024	700,000	0.285	2024	78	4	₪ 31,489
007170-0044-042-00	08/04/2024	700,000	0.285	2024	78	4	₪ 31,489
007170-0044-054-00	07/04/2024	2,822,700	1	2026	92	4	₪ 30,682
007170-0044-077-00	07/04/2024	3,365,000	1	2026	92	4	₪ 36,576
007170-0044-012-00	28/03/2024	2,842,100	1	2026	92	4	₪ 30,892
007170-0044-022-00	28/03/2024	2,430,400	1	2026	77	3	₪ 31,564
007170-0044-024-00	28/03/2024	2,479,400	1	2026	78	3	₪ 31,787
007170-0044-016-00	26/03/2024	2,800,000	1	2026	92	4	₪ 30,435
ממוצע					**83.2**		**₪ 31,696**

הציגה להלן ניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות אלו:

תיאור		דירות 83 מ"ר
אומדן שווי מ"ר בנוי		₪ 31,696
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 27,091
בניכוי מרכיב יזמות	1.17	₪ 23,155
אומדן/עלויות בניה מגלם מורכבות והיקף		₪ -11,500
סה"כ ביניים		₪ **11,700**

להלן שקלול הנתונים לדירות החדשות, כפי שהציגה בחוות דעתה:

תיאור	מגרש 200	
	דירות קטנות	דירות טיפוסיות
	65	94
שמאי מכריע 6021/712	₪ 12,300	₪ 11,220
עסקאות סרלין יוסף	₪ 14,200	₪ 10,890
עסקאות וייצמן 57	₪ 13,100	₪ 10,200
עסקאות שנקר 57-55		₪ 11,700
ממוצע	₪ **13,200**	₪ **11,000**
התאמה לעירוב שימושים	0.95	0.95
התאמה למיקום	0.97	0.97
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ **12,200**	₪ **10,100**

לדירות פנטהאוז הובא בחשבון מקדם 1.3 ביחס לשווי מ"ר מבונה של דירות טיפוסיות.

השווי למ"ר מבונה מגלם את כלל מאפייני הפרויקט, לרבות מורכבות הפרויקט והיקף.

- ערכי שווי למסחר במצב חדש: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במאפייניי הנכס שבנדון ומיקומו, שווי מ"ר מבונה למסחר הוא 12,800 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - הציגה עסקאות למסחר:

מסחר חדש								
תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	מיקום	שנת בניה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
07/03/2024	6802	11	0	הכישור 45	2023	42	₪ 1,040,000	₪ 24,762
05/02/2024	6759	271	0	אהרונוביץ 92	2019	260	₪ 5,555,000	₪ 21,365
14/12/2023	6801	11	0	הכישור 45	2023	146	₪ 3,258,450	₪ 22,318
30/08/2022	6018	367	11	פרופ' שור 16	2012	25	₪ 1,200,000	₪ 48,000
20/02/2022	6786	10	0	הלהב 11	2020	360	₪ 7,600,000	₪ 21,111
07/02/2002	6018	367	14	פרופ' שור 16	2010	58	₪ 1,700,000	₪ 29,310
ממוצע ללא נתון קיצון								₪ **23,800**
בניכוי יזמות - 20%								₪ 19,833
עלויות בנייה								₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה								₪ **12,300**

  - בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד בריל מיום 19.09.2023, לנכס ברחוב ההסתדרות 80, דגניה 3 וחנקין 98-96 בגוש 6021 חלקה 283, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר עיקרי מגלם שטחי שירות בסך של 14,000 ₪ למועד קובע 02.02.2022. בנוסף, נקבע לצורך בדיקת סבירות התוצאה במקדם 1.5 לשטחי מסחר ביחס למגורים כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר 14,600 ₪.

להלן שקלול הנתונים למסחר:

תיאור	משקל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עסקאות - מס שבח	70%	₪ 12,300	₪ 8,610
שומה מכרעת	30%	₪ 14,000	₪ 4,200
אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ **12,800**

- ערכי שווי למשרדים במצב חדש: שמאית המשיבה טוענת כי בהתחשב במאפייניי הנכס שבנדון ומיקומו, שווי מ"ר מבונה למשרדים הוא 2,500 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- הציגה עסקאות למשרדים:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	קומה	חניה	שנת בניה	שטח נטו	שטח ברוטו	יחס חנמסה	מחיר		שווי חניות		מחיר **בנטרול שווי חניות**		מחיר למ"ר ברוטו	
25/03/2024	6803	69	הבנאי 45	8	2	2022	80	80		1,542,450	₪	200,000	₪	1,342,450	₪	16,781	₪
25/03/2024	6803	69	הבנאי 45	8	0	2022	87	87		1,646,921	₪	-	₪	1,646,921	₪	18,930	₪
25/03/2024	6803	69	הבנאי 45	8	2	2022	80	80		1,586,745	₪	200,000	₪	1,386,745	₪	17,334	₪
25/03/2024	6803	69	הבנאי 45	8	0	2022	108	108		1,867,872	₪	-	₪	1,867,872	₪	17,295	₪
13/02/2024	6803	31	הרוקמים 21	1	1	2023	85	69	23%	1,178,000	₪	100,000	₪	1,078,000	₪	12,682	₪
12/12/2023	6802	11	הכישור 45	3	2	2023	314	252	25%	5,325,000	₪	200,000	₪	5,125,000	₪	16,322	₪
23/11/2023	6809	9	הכישור 49	1	2	2020	66	55	20%	1,380,600	₪	200,000	₪	1,180,600	₪	17,888	₪
22/11/2023	6803	69	הבנאי 45	3	1	2022	87	87		1,669,513	₪	100,000	₪	1,569,513	₪	18,040	₪
14/09/2023	6782	58	הסדנה 8	0	0	2023	205	205		3,250,000	₪	-	₪	3,250,000	₪	15,854	₪
13/09/2023	6803	29	הרוקמים 25	1	1	2022	84	62	35%	1,170,000	₪	100,000	₪	1,070,000	₪	12,738	₪
07/09/2023	6803	69	הבנאי 45	5	1	2022	86	86		1,620,000	₪	100,000	₪	1,520,000	₪	17,674	₪
20/04/2023	6802	9	הכישור 49	1	0	2019	90	70	29%	2,200,000	₪	-	₪	2,200,000	₪	24,444	₪
29/01/2023	6803	29	הרוקמים 25	6	3	2022	189	140	35%	3,800,885	₪	300,000	₪	3,500,885	₪	18,523	₪
03/01/2023	6803	28	הרוקמים 27	4	0	2019	153	121	26%	2,876,702	₪	-	₪	2,876,702	₪	18,802	₪
21/12/2022	6801	28	המרכבה 1	13	4	2027	704	508	39%	9,504,144	₪	400,000	₪	9,104,144	₪	12,932	₪
21/12/2022	6801	28	המרכבה 1	20	12	2027	1443	1069	35%	21,100,364	₪	1,200,000	₪	19,900,364	₪	13,791	₪
12/12/2022	6803	30	הרוקמים 23	3	0	2021	146	146		1,696,500	₪	-	₪	1,696,500	₪	11,620	₪
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	14	3	2027	337	254	33%	3,848,158	₪	300,000	₪	3,548,158	₪	10,529	₪
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	10	2	2027	337	254	33%	4,182,494	₪	200,000	₪	3,982,494	₪	11,817	₪
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	10	2	2027	367	254	44%	4,533,690	₪	200,000	₪	4,333,690	₪	11,808	₪
03/07/2022	6802	8	הכישור 1	1	10	2022	461	363	27%	7,026,283	₪	1,000,000	₪	6,026,283	₪	13,072	₪
13/06/2022	7056	42	הלוחמים 5	3	2	2012	90	67	34%	1,471,270	₪	200,000	₪	1,271,270	₪	14,125	₪
20/06/2022	7056	42	הלוחמים 53	3	1	2012	106	78	36%	1,364,995	₪	100,000	₪	1,264,995	₪	11,934	₪
23/03/2022	7056	42		3	0	2012	168	126	33%	2,028,349	₪	-	₪	2,028,349	₪	12,074	₪
30/05/2022	7056	42		4	0	2012	153	113	35%	1,865,173	₪	-	₪	1,865,173	₪	12,191	₪
23/03/2022	7056	42		3	0	2012	168	124	35%	2,050,444	₪	-	₪	2,050,444	₪	12,205	₪
23/03/2022	7056	42		3	0	2012	55	41	34%	666,713	₪	-	₪	666,713	₪	12,122	₪
16/03/2022	7056	42		3	0	2012	100	74	35%	1,217,004	₪	-	₪	1,217,004	₪	12,170	₪
01/06/2022	7056	42		1	0	2012	57	42	36%	878,000	₪	-	₪	878,000	₪	15,404	₪
09/06/2022	6803	28	הרוקמים 27	5	0	2019	850	669	27%	11,934,000	₪	-	₪	11,934,000	₪	14,040	₪
12/05/2022	6803	28		4	0	2019	109	86	27%	1,533,448	₪	-	₪	1,533,448	₪	14,068	₪
14/03/2022	6803	28		2	0	2019	114	90	27%	1,471,041	₪	-	₪	1,471,041	₪	12,904	₪
23/05/2022	6803	28		7	6	2019	880	693	27%	13,104,000	₪	600,000	₪	12,504,000	₪	14,209	₪
03/07/2022	7056	42	הרוקמים 53	4	0	2012	90	67	34%	1,185,201	₪	-	₪	1,185,201	₪	13,169	₪
ממוצע ללא נתוני קיצון				**5**	**2**	**2020**	**249**	**195**	**32%**							**14,395**	₪

- הציגה ניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי בהתאמה להיקף וקומה	₪	12,000
בניכוי יזמות	₪	10,000
עלויות בניה	₪	7,500
שווי מ"ר מבונה	₪	**2,500**

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

<u>שווי מצב קודם</u>

מצב קודם			
תיאור	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
דירה	75.14	₪ 24,500	₪ 1,840,930
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,840,930**

<u>שווי מצב חדש</u>

מצב חדש			
תיאור	שווי מצב חדש	חלק מוקצה	סה"כ שווי
שווי יחסי לפי טבלת הקצאה	₪ 338,400,401	0.77%	₪ 2,605,683
שימוש ביניים			₪ 198,717
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,804,400**

<u>השבחה</u>: 963,470 ₪. **<u>היטל השבחה</u>**: 481,735 ₪.

- **להלן הבהרת הח"מ לשווי מצב חדש:**

בתחשיב שווי מצב חדש שערכה <u>לתכנית</u> קבעה שווי במצב החדש כדלקמן:

תיאור	שטח	שטח יח"ד ממוצע	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
דירות קטנות	5,785	65	₪ 12,200	₪ 70,577,000
דירות טיפוסיות	32,397	94	₪ 10,100	₪ 327,209,700
פנטהאוז עפ"י מספר בינוי	1,120	140	₪ 13,130	₪ 14,705,600
סה"כ לדירות מגורים - שוק חופשי	**39,302**		₪ **10,495**	₪ **412,492,300**
דירות להשכרה	7,282	76	₪ 6,200	₪ 45,148,400
זיכוי בגין ממ"דים של דירות הבעלים	-1,536		₪ 10,495	
מסחר	650		₪ 12,800	₪ 8,320,000
משרדים	5,155		₪ 2,500	₪ 12,887,500
סה"כ (ביניים)				₪ **478,848,200**
הוצאות הריסה	10,391		₪ -400	₪ -4,156,301
זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה הקיים	10,391			₪ -
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה והוספת זיכויים				₪ **474,691,899**
מורכבות פרוייקט והיקף				0.90
מקדם דחיה לביצוע	4.0		6%	0.79
סה"כ בדחייה				₪ 338,400,401
שווי בשימוש בתקופת הדחייה				₪ 25,220,000
סה"כ מצב חדש				₪ 363,620,401
סה"כ מצב חדש במעוגל				₪ **363,620,000**

כפי שמוצג לעיל בתחשיב ההשבחה שערכה למכר הדירה הנדונה, קבעה את השווי הכולל במצב החדש לפי 338,400,401 ₪ (וממנו גזרה את השווי לפי החלק היחסי של הנכס הנדון בתכנית) ולא לפי 363,620,000 ₪, קרי בתחשיב ההשבחה שערכה לתכנית קבעה את השווי במצב החדש כולל השווי בשימוש הביניים בתקופת הדחיה ואילו בתחשיב ההשבחה שערכה לנכס הספציפי, קבעה את השווי במצב החדש ללא השווי בשימוש הביניים.

– להלן עיקר טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס למתודה לעריכת השומה, טוענת כי בערר ת"א 8199-07-18 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל** (להלן: "**עניין דפנה**") נקבעו שלוש שיטות להערכת השבחה:

1. גישת השומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.
2. גישה לפיה יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי מגרש עתידי כריק.
3. גישה לפיה יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד הקובע.

לטענתה, השיטה הראשונה והשלישית, כפי שיפורט להלן, נפסלו על ידי בית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (להלן: "**עניין אשדר**"), תוך שנקבע כי השיטה השנייה היא הדרך היחידה לפיה יש לערוך שומות היטל השבחה בפרויקטים לפינוי בינוי. לטענת שמאית המשיבה, על כך לא חולקים שמאי המבקשת כאמור בסעיף 9.4 לחוות דעתם אך למרות זאת הם טוענים כי ***"לא יתכן כי גישת שומה זו המתבססת על הנחות רבות תוביל לתוצאה אבסורדית המנותקת מהמציאות העובדתית בשוק הנדל"ן בסביבת הנכס כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות לדירות במתחם לאחר המועד הקובע".*** לטענתה, פסילת השיטות הראשונה והשלישית לא נעשתה בחלל ריק, אלא ניתן נימוק מפורט מדוע הגישות שננקטו בהחלטות ועדת ערר שגויות הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית. לאור האמור לעיל, טוענת כי יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את הדרך השנייה בלבד כפי שננקט בחוות דעתה וכפי שנפסק בבית המשפט המחוזי בעניין אשדר.

- בהתייחס פרטנית לעסקאות בדירה שבנדון ובדירה שבמינוי 656-2025, (להלן: "**הדירות הנישומות**"), טוענת כי רוכשי דירות במיזמי פינוי בינוי, כפי בעסקאות שנערכו לגבי הדירות הנישומות, רואים לנגד עיניהם אך ורק את דירת התמורה החדשה שתתקבל בפרויקט בדחייה + שווי לשימוש ביניים. כלומר, הקונה, לא מביא בחשבון כלל את זכויות הבנייה למסחר ותעסוקה בפרויקט (שאינן שייכות לדירה שהוא רוכש), וכך גם מבחינתו אין משמעות להיקף זכויות הבנייה למגורים שיוותרו בידי היזם. לכן, לא מתקבל על הדעת כי יש להתעלם מזכויות אלו בחישוב היטל השבחה כלא היו.

לטענתה, כאמור לעיל, בית המשפט המחוזי בעניין אשדר פסק כי: ***"בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים – ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם".*** כלומר, בעוד שבהסכמי פינוי בינוי קיימת חלוקה פנימית של זכויות הבנייה בין הדיירים ליזם, בחישוב היטל השבחה, התחשיב נערך "על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין". לחיזוק טיעונה, הציגה לדוגמא שתי אפשרויות לעניין התמורה בהסכמי פינוי בינוי:

* אפשרות ראשונה היא כי התמורה לדירות הקיימות היא תוספת שטח של 22 מ"ר לכל דירה.
* אפשרות שנייה היא כי התמורה לדירות הקיימות היא תוספת שטח של 40 מ"ר לכל דירה.

לטענתה, אם נבדוק איזה סכום יקבלו בעלי הדירות עבור מכירתן לצד ג', נקבל כי הדירות להן נקבעה תמורה של 40 מ"ר יקבלו סכום גבוה יותר לעומת אלו שיקבלו 20 מ"ר. אולם, בשני המקרים, ההשבחה הכוללת של המקרקעין היא אותה השבחה, שכן אין שינוי בזכויות הבנייה שהעניקה התב"ע. ההבדל הוא רק בחלוקה הפנימית שנערכה בהסכם בין היזם לדיירים, שהועדה המקומית (והקופה הציבורית) אינה צד להסכם. טוענת כי התמורה לדיירים נקבעת מספר שנים לפני המועד הקובע, ולא בסמוך למועד קובע/מועד אישור התכנית וכי עפ"י ההסכמים היטל השבחה משולם ע"י היזם ואינו מגולם במחיר העסקה.

- בהתייחס לממ"דים, טוענת כי שמאי המבקשת הביאו בחשבון "תחשיב עתידי" למימוש בהיתר בניה והציגו בסעיף 16 לחוות דעתם תחשיב המביא בחשבון פטור ממ"דים לכל הדירות בפרויקט (הן לדירות הבעלים והן לדירות היזם).לטענתה, הואיל והמימוש הוא בדרך של מכר, אין להביא בחשבון פטור ממ"דים וזאת בהתאם לערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

טוענת בנוסף כי כל טענה ל"מימוש עתידי" היא תיאורטית ואין להידרש אליה אלא במועד המימוש עצמו. במקרה שבנדון מדובר במימוש במכר של דירת מגורים, אשר נמכרה עוד לפני שהוגשה בקשה להיתר בניה מכוח התכנית המשביחה ובודאי לפני שבקשה להיתר בניה אושרה. לכן, הנסיבות במקרה שבנדון שונות לחלוטין מהערכים עליהם התבססו שמאי המבקשת, המתייחסים למקרים של מכר דירות על ידי יזם – ערר סיגייט[8], או על הסכם שבין הבעלים לבין היזם – ערר סרוגו[9].

- בהתייחס לשימוש ביניים, טוענת כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים לכל תקופת הדחייה וכי בהתחשב בכך שנושא שימוש הביניים אינו אחיד בפסיקה, מצאה לנכון להתייחס לסוגייה זו. לטענתה, שווי לשימוש ביניים הוא האלמנט הבסיסי בתחום השמאות אותו יש להביא בחשבון במקרים בהם מבוצעת דחייה למימוש. שכן, בתקופת הדחייה ניתן לבצע שימוש בנכס הקיים במצבו ולהפיק ממנו הנאה. יובהר כי מדובר בסוגיה שמאית גרידא. לחיזוק טיעונה, הציגה טבלה הכוללת 17 החלטות שמאים מכריעים, המספקות מסקנה חדה ושאינה משתמעת לשני פנים, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את השווי לשימוש הביניים כחלק מובנה מהמצב החדש:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מיקום	תאריך החלטה
אורית גלן	7098	7	לה גארדיה 35, יגאל אלון 48, ת"א	16/11/2023
רמה מאור			לה גארדיה 41, יגאל אלון 48, ת"א	09/01/2023
יגאל יוסף	7122	93-98	מגרשים 101, 102 מתוכנית ב/518, בת ים	15/03/2022
דנה שיחור	7122	74	שמעון הבורסקאי 4, בת ים	26/01/2022
ברק שוורצברד	6133	467	לה גווארדיה 69, ת"א	30/03/2023
לילך בן פורת	10575	373	אלי כהן 34, חדרה	03/08/2023
רינת וייס רביב	6110	231	דפנה 28, תל אביב	27/10/2022
יעקב פז	6133	458	לה גווארדיה 54, תל אביב	16/11/2023
אלדד חיימי	6110	222	ארלוזורוב 196, ת"א	24/03/2022
עומר סרחאן	6163	45,70	ההסתדרות 32, גבעתיים	16/12/2022
יהודה פלד	6163	154		21/10/2022
בועז קוט	7098	19	יגאל אלון 46 פינת רחוב לה גווארדיה 3	23/04/2023
מרדכי דדון	7050	196	קהילת קנדה 32, ת"א	25/03/2023
שלומי יפה	6175	64	אחד העם 54 , רמת-גן	21/01/2020
שושי שרביט שפירא	6133	467	לה גארדיה 69, ת"א	21/05/2019
דורית פריאל	6110	236	דפנה 18, ת"א	20/06/2018
תמיר שדה	6133	492-494	לה גארדיה 68-64, ת"א	03/11/2016

[8] ערר (תל אביב-יפו) 8192-07-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ.**
[9] ערר (מרכז) 8014-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ.**

בנוסף, הפנתה וציטטה בהרחבה גם מהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8219-08-19 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק**, שניתנה ביום 01.06.2023, אשר קבעה כסיכום כי ***"מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה".*** בנוסף, מפנה להחלטות שמאים מכריעים עו"ד דוד דדון מיום 25.03.2023 בגו"ח 7050/196, ברחוב קהילת קנדה 32 ת"א ומר ג'קי פז מיום 11.02.2025 בגו"ח 7165/113 חולון.

- בהתייחס לזכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם, טוענת כי אין להביא בחשבון זכויות בנייה בלתי מנוצלות במצב הקודם, שכן תרומתם ככל שקיימת מגולמת במחיר למ"ר בנוי ולא קיימת כלכליות למימוש הזכויות. לטענתה, ככל שיובא בחשבון שווי הזכויות במצב הקודם, יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.
- בהתייחס לעלויות מבני ציבור וחניות תת קרקעיות, טוענת כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת, שטחי הציבור אינם ממוקמים בתחום המגרשים הסחירים (מגרשים 200 ו- 500), אלא בתחום מגרש 400 שהוא מגרש ציבורי (חום) שייעודו "מבנים ומוסדות ציבור" ואשר הוקצה לעיריית חולון. לכן, כל זכויות הבנייה ו/או העלויות בגין מגרש 400, לא חלות על היזם ו/או על הדיירים אלא על עיריית חולון. לטענתה, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה, אין להביא בחשבון עלות הקמת שטחי ציבור. לחיזוק טיעונה מפנה לרע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ** ([פורסם בנבו], 31.12.2014) (להלן: "**הלכת אברמוביץ**"). בית המשפט העליון התייחס לשאלה האם בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון כתב שיפוי עליו חתמו הבעלים כתנאי לאישורה של התכנית והתווה שלושה מבחנים:

  * המבחן הראשון - האם הסכומים ששולמו משפיעים על השווי במצב החדש?
  * המבחן השני - האם ההוצאה הינה חלק אינהרנטי ממימוש התוכנית או שמא הוצאה חיצונית לה, אשר ניתן לממש את התוכנית גם בלעדיה?
  * המבחן השלישי - האם קיזוז החיוב אינו חותר תחת הרציונל שמונח ביסוד קביעת אותו חיוב מלכתחילה.

בהלכת בורנשטיין - בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין** (22.03.2021) נקבע, כי השאלה היא האם מדובר בחיוב בלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לצאת אל הפועל[10]. ראו גם: בר"מ 6795/21 **ו.מ חולון נ' חברת תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ** (08.11.2021)).

לטענתה, בהתאם למבחנים שנקבעו בהלכת אברמוביץ ובורנשטיין, בשלב זה אין מקום להביא בחשבון הפחתת עלות הקמת שטחי ציבור וזאת מהנימוקים הבאים:

א. אין בתכנית הוראה המחייבת את היזם להקים את שטח מבני הציבור, על חשבונו.

ב. בניגוד להפרשות מבונות המהוות חלק ממבני המגורים, בהם ברור כי היזם יבנה את מבני הציבור כחלק מהקמת המבנה, במקרה הנדון מדובר במבנה ציבורי במגרש אחר. אומנם ניתן להקים את מבנה הציבור גם בקיר משותף עם מבנה המגורים אבל אין חובה לעשות כן וממילא בניה בקיר משותף אינה מחייבת בניה בהינף אחד.

ג. התכנית קובעת בסעיף 6.2 2) כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ***"חתימת הסכם מפורט לתכנון בין העירייה והיזם על הקמת ותחזוקת השטחים הפתוחים הכוללים זיקות הנאה לציבור, השטחים המגוננים לצרכי ציבור ושטחים המבנים לצרכי ציבור"*** ואולם תוכן ההסכם לא נקבע בהסכם ולא נקבע כי הבניה תיעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

ד. בתקנון התכנית נקבע, כי ***"מסירת השטח המבונה לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים שבזיקת ההנאה לציבור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמה/ו ובהתאם להסכם שנחתם במסגרת הבנייה"***. אך שוב אין בהוראות התכנית כל התייחסות לענין עלויות ההקמה ומי ישא בהם.

לכן, טוענת כי בשלב זה בו לא נחתם הסכם פיתוח, אין כל ודאות הן לגבי עצם ביצוע העבודות על חשבון היזם והן העלות, אין להפחית את עלות מבני הציבור מהשווי במצב החדש. שיקול נוסף התומך בפרשנות לפיה אין להפחית את עלות המטלות הציבוריות מהשווי במצב החדש הוא כי במקרה של מימוש במכר, כמו במקרה שבנדון מי שיקים את השטח הציבור הוא היזם ולא המוכר. בעת הבניה של מבני הציבור היזם עלול לדרוש מהעירייה לשאת בעלות בניה זו באופן ישיר או בדרך של קיזוז אגרות והיטלים מכוח ס' 198 א'

[10] ביתר דיוק, נקבע כי **"ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע במפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם"**.

לפקודת העיריות. במקרה כזה, הקופה הציבורית תיפגע בכפל, פעם אחת בשל הפחתת סכום היטל ההשבחה ופעם נוספת בעת ביצוע הבניה בפועל ודרישת הרוכש מהעירייה לשאת בעלויות הבניה ולכן כל עוד הנושא לא הוסר בהסכם, אין להפחית את עלות הקמת שטחי הציבור.

שמאית המשיבה טוענת בנוסף כי אי הודאות לעניין הקמת שטחי הציבור היא ברמה כזו שלא מאפשרת לקבוע את העלות שיש להפחית וזאת מהנימוקים הבאים:

* ראשית, כאמור, כלל לא בטוח כי היזם ישא על חשבונו בבניית שטחי הציבור.
* שנית, שטחי הבניה מעל הקרקע הינם בהיקף של 2,400 מ"ר ואולם אין כל ודאות כי העירייה תבקש לממש את מלוא שטחי הבניה המוקנים בתכנית.
* שלישית, שטחי הבניה מתחת לקרקע הם בשטח של 3,523 מ"ר ואולם אין כל ודאות שהעירייה תבקש להקים קומות מרתף.
* רביעית, אין ודאות לגבי רמת הבניה ורמת הגמר של הבנייה.

כלומר, מדובר בגורמי אי ודאות ביחס לנתונים העובדתיים על בסיסם יש להעריך את עלות פיתוח שטחי הציבור, באופן שלא מאפשר להעריך, בשלב זה, עלות זו. לגופו של ענין התייחסה גם לעלות שחושבה בחוות דעת שמאי המבקשת לגבי המרתפים. לטענתה, שמאי המבקשת העריכו ביתר רב את עלות הקמת המרתפים. להלן החלטות שמאים מכריעים כפי שהציגה בתגובתה[11]:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	עלות להקמת מרתף	עליית מדד תשומות
דוד בריל	6021	283	2/2/2022	3,000	7%
ג'קי פז	7165	113	17/1/2023	3,087	2%

- בהתייחס לעלויות עודפות בגין פרויקט המטרו: טוענת כי לא קיימות עלויות עודפות ובכל מקרה יש לדחות את טיעוני שמאי המבקשת מהטעמים הבאים:

1. לא הוכיחו ולא נימקו את קביעתם לעניין העלויות העודפות הנטענות (והמוכחשות). בכלל זאת, שמאי המבקשת לא תמכו טענותיהם בחוות דעת הנדסית כנדרש. ממילא, עלויות אלו אינן רלוונטיות בשיטת חישוב מס' 1 (שכאמור לעיל, נפסלה בעניין אשדר ע"י בית המשפט המחוזי).

[11] והציגה מקטע ממחירון דקל 04/2024 לפיו עלות הקמת מרתף היא 2,720 ₪ למ"ר.

2. יש להביא בחשבון כי לשטחי המגורים והמסחר קיים יתרון כלכלי בקרבה לתוואי המטרו ולכן יש להביא בחשבון התאמה לתוספת שווי למיקום.
לחיזוק טיעונה, מפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר תא/92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו ואח'** מיום 06.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ עו"ד דוד דדון מיום 11.08.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה וכי לא חלה ירידת ערך במקרקעין. כמו כן מפנה להחלטת השמאית המייעצת, הגב' רמה מאור, שניתנה בערר תא/92009/0622 **אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו ואח'** לנכס בגוש 7078 חלקה 9, בהתייחס להשפעת תת"ל/70 א' לשווי מקרקעין בהם עוברת הרכבת הקלה, בה הגיעה השמאית המכריעה למסקנה חד משמעית לפיה קיימת עליית שווי של 15.5% בגין תת"ל/70א.

- בהתייחס לערכי שווי מצב חדש, טוענת כי בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז לנכס ברחוב שנקר 14-10 בחולון (בגוש 7165 חלקה 113) הובאו בחשבון לדירות בשטח ממוצע של 89 מ"ר למועד הקובע 01/2023 שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ למ"ר אקו' כאשר למרפסות ולחצרות ניתן שווי נוסף. לדירות פנטהאוז הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 13,200 ₪ לפי מקדם 1.2 קרי. שומה זו התייחסה לפרויקט הכולל מאפיינים כדלקמן:

* מועד קובע 01/2023 כשמאז ועד למועד הקובע בעניינו חלה עליית מחירים חדה.
* הפרויקט כולל בתוכו שטחי ציבור, לעומת זאת במגרשים שבנדון אין שטחי ציבור ויש להביא בחשבון התאמה להיעדר בניה עם שטחי ציבור. הבינוי מרקמי של 10 קומות בלבד לעומת הפרויקט שבנדון הכולל 18 ו-34 קומות, כך שיש להביא בחשבון התאמה לגובה קומה.
* הפרויקט אינו בקרבת רכבת קלה או מטרו לעומת הנכס שבנדון שסמוך לקו המטרו, דבר אשר משביח את הנכס.

* באותה החלטה, השמאי המכריע הביא בחשבון דחייה של 2.5 שנים בלבד, הביא בחשבון שווי לשימוש ביניים, וביטל הפחתה למורכבות הפרויקט.

- בהתייחס למקדם דחיה, טוענת כי יש להביא בחשבון כי בחולון מאושרות בקשות להיתר למיזמי פינוי בינוי בתוך כשנה ועד שנתיים מהמועד הקובע. להלן דוגמאות מהחלטות שמאים מכריעים בחולון לענין הדחייה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מקדם דחייה	שנים
גקי פז	7165	113	0.86	2.5
דוד דדון	7174	163	0.89	2
דוד בריל	6021	283	0.84	3

– בתחילת הדיון שנערך בהשתתפות הצדדים ציינתי בפני הצדדים כי בהחלטתי בחיפה[12] לעניין מכירת דירה בודדת במתחם פינוי בינוי קבעתי כי יש לבחון את ההשבחה לפי שווי דירה בודדת במצב הקודם מול שווי דירה בודדת במצב החדש. לאחרונה התקבל פס"ד בבית המשפט המחוזי עמ"נ 24406-11-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' כספי (המנוח) ואח'** התואם את החלטתי. אפשרתי לשמאי הצדדים במסגרת הערות לפרוטוקול לשלוח התייחסותם לעניין החלטתי בחיפה ולהציג עסקאות מכר לפני ואחרי המועד הקובע במקרה שבענייננו. להלן עיקרי טיעוני המשיבה (באמצעות שמאית המשיבה וב"כ עו"ד ארז שפירא) מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- עו"ד ארז שפירא: טוען כי העירייה לקחה את נושא הסכמי הפיתוח כפרוייקט ובקרוב ישלחו הסכמי הפיתוח. לטענתו, בשיטת ההשוואה יש קשיים, למרות שהיא דרך המלך. לא תמיד יש כלים שמאיים לניטרול הפוטנציאל. בתכנית ח/619 למשל בנטרול הפוטנציאל יש לבחון עסקאות ישנות מאוד. בפרויקט התחדשות עירונית הדיירים לא רואים את עצמם כבעלי זכויות אלא שהיזם הוא בעל הזכויות, וזה לא נכון. הנוהג שהשתרש שבעל הקרקע לא אחראי על הקרקע והיזם משלם על הכל.
- גב' גלית אציל: טוענת כי אם רוצים לבחון את ההשבחה לפי עסקאות לפני ואחרי אז מבקשת לציין על קיומה של עסקה משנת 2023, לפני אישור התכנית, שנחתמה לפי תמורה של 1,300,000 ₪. יש לבחון את ההשבחה לפי דירת התמורה לדייר ולא בעיניי היזם ויש לבחון את סבירות כל העסקאות.

[12] החלטה בגוש 10919 חלקה 6 מתאריך 08.08.2024, מפורסמת בהחלטות שמאים מכריעים באתר האינטרנט של משרד המשפטים.

לטענתה, אינה מכירה את החלטת הח"מ בחיפה וכי פס"ד אשדר פסל את חוות דעתו של מר שמואל רוזנברג. התיק הוחזר לשמאי המכריע מר בועז קוט שקבע את ההשבחה לפי שווי כל המקרקעין.

טוענת כי בתכנית 4444 בשדה דב למשל, יש המון עסקאות בקרקע, כל השמאים המכריעים בוחנים לפי שיטת תועלת. יש הרבה פערים/ ספקולציות בעסקאות. במקרה פה יש דירה ישנה, בלי מרפסת, מעלית, חניה, והדייר יקבל דירה חדשה גדולה יותר ב- 20 מ"ר, מרפסת. איך אפשר לומר שבעיניים של דייר אין השבחה במקרה הזה? טוענת שעסקת פינוי בינוי היא קומבינציה שהתמורה שלה נקבעת הרבה לפני אישור התכנית ולא רלוונטית למועד הקובע. בשוק שמשקף את השווי האמיתי, התמורה צריכה להיות אותה תוצאה בשלושת השיטות. יש הרבה פרוייקטים של פינוי בינוי בחולון. ברח' שנקר השמאי המכריע מר ג'קי פז קיבל את טיעוני המשיבה למעט לעניין הממ"דים. לטענתה, בכל השומות בחנו עסקאות, הן מגלמות הרבה פוטנציאל, גם את ח/619. כל עסקה מגלמת פוטנציאל פינוי בינוי. לא יכול להיות ששווי דירה בבניין ישן יהיה כמעט כמו בבנין חדש. יש לבחון את ההשבחה בשלושת הגישות ולבחון את התמורה, פה יש תוספת של 20 מ"ר ולא 12 מ"ר. כי יש עסקה בבניין, שטחה הוא כמו של הדירה שנמכרה בחלקה 13-68 מ"ר. באוקטובר 2022 העסקה נחתמה על 1,300,000 ₪. המחיר משקף גם את פוטנציאל התכנית כי התחילו להכין את התוכנית עוד לפני.

הערה הח"מ: במסגרת ההערות לפרוטוקול אפשרתי לשמאית המשיבה להציג התייחסותה להחלטת ועדת ערר בעניין חג'ג'[13].

טוענת כי קיימת החלטה של השמאי המכריע מר משה נדם לעניין תכנית 3388. השמאי המכריע הציג עסקאות במצב קודם כאשר לא ידע שיש תכנית מופקדת ואז ועדת הערר חייבה אותו לתקן, הוא לא תיקן. לאחר פניה לבית משפט, בית המשפט ביטל את החלטתו. לטענתה, בהיטל השבחה, יש לבחון האם יש התעשרות או לא. פוטנציאל כללי בקרקע חלקאית שונה לחלוטין מהמקרקעין שבנדון. מסמך מדיניות, תוכניות כוללניות, הכל משפיע. כאמור, יש לבחון את כל הגישות. לטענתה, התחילו להחתים את הדיירים ב- 10/2019, זה מה שמשקף את התמורה. היטל ההשבחה משולם ע"י היזם. על המימוש עכשיו היזם לא ישלם.

[13] עררים מס' תא/85180/0823+85132/0723+81099/1120+81100/1120 **קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

- בהתייחס לממ"דים, טוענת כי אין בקשה להיתר ולכן לא ניתן להתייחס לעניין זה במקרה הנדון. הפטור הוא רק לדירות הדיירים ולא היזם. יש לבחון את החלק היחסי של הדירות שנמכרו עכשיו ואז להתייחס בהיתר.
- בהתייחס לשימוש ביניים, טוענת כי הרבה שמאים מכריעים לא מסכימים עם פסיקת ביהמ"ש ואחרים דוחים את ההשבחה ולא את השווי במצב החדש.
- בהתייחס לדחייה, טוענת כי הציגה תוכניות פינוי בינוי בחולון. בהחלטתו של השמאי המכריע מר ג'קי פז בגו"ח 7165/113 נקבעה דחייה לתקופה של 2.5 שנים. בסופו של דבר ההיתרים יוצאים מהר. השמאים צריכים לבחון את הזמן הסביר להוצאת היתר הבניה. בפרויקטים ברחובות פיכמן והאורה יצא היתר בסמוך לאישור התכנית ועדיין חושבה דחייה בחוות הדעת.
- טוענת כי התמורה בהסכמי המכר לא משקפת את שווי הזכויות בפרויקט. גם אם היא משקפת אז יש להביא בחשבון כי מדובר בעסקה ישנה מאוד, גם אם כן יש להביא בחשבון היטל השבחה. לטענתה, הדירות שנמכרות לא משקפות את התמורה, צריך לבדוק את כל המשתנים. במצב החדש אין מספיק מסד נתונים.
- טוענת כי בהשבחה לחדר על הגג לא בוחנים שווי לפני ואחרי, בוחנים לפי גישת התועלת. יכול להיות שיש שונות וכך גם יש לבחון את ה- 20 מ"ר תוספת. לטענתה, לעיתים יש אנשים שמוכרים תחת לחץ. היא לא מכירה הרבה עסקאות שמוכרים דירות לפני קבלת דירת התמורה.
- בהתייחס למטלה הציבורית, טוענת שיש לעשות הבחנה בין הפרוייקט למגרש עצמאי. בהחלטה של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון בגו"ח 7174/163 הוא חישב מטלה ציבורית בפרוייקט וגם עלות עודפת. לטענתה, היזם עלה על פטנט, מביאים מהנדס ומכין חוו"ד לפיו יש עלות עודפת.

– לאחר הדיון התקבלה תגובתה של שמאית המשיבה במסמך שבכותרתו "השלמה לשמאי המכריע", להלן עיקרי המסמך:

- טוענת כי לאחרונה פורסם פסק דין בעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ** ע"י השופט גלעד הס. פס"ד אשר מתווה את הדרך לחישוב היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי. לטענתה, בסעיף 44 לפסק הדין מתוארות 3 גישות לקביעת ההשבחה בתכניות פינוי בינוי:

א. גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.

ב. שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין.
ג. שיטת דירת התמורה לרבות שכ"ד בתקופת הבניה, שכ"ט עו"ד, שכ"ט מפקח וכו'.

- בנוסף, פסק הדין בוחן את ההשבחה כאשר מדובר במכר של דירת מגורים (סעיפים 47-56) ואת ההשבחה כאשר מדובר במימוש מלא של הזכויות (סעיפים 66-95).
- בחלופה של מימוש בדרך מכירת דירה נקבע כי קיימת העדפה לשיטת ההשוואה. רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן לפנות אל השיטות האחרות.
- בהתאם לסעיף 50 לפסק הדין יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאיים המקובלים ליישום השיטה, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר לקונה, או עסקאות קצה וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.
- בסעיף 52 מדגיש השופט כדלקמן:

> אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא X+Y כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי X+Y ולא לפי שווי X.
>
> אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם.

- פסק הדין קובע בסעיף 66 כי במקרים בהם לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה, לדוגמא כאשר אין עסקאות השוואה מתאימות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, החישוב יעשה בדרך של מימוש מלא של התכנית יש לחשב את השווי במצב חדש בהתאם לשווי כלל הזכויות ולא ניתן לפי עסקאות של דירות. במקרה של חישוב השווי במצב חדש הכולל מימוש מלא קובע בית המשפט כי הדחייה תחושב מההשבחה ולא משווי במצב חדש. להלן נוסח סעיף 95 לפסק הדין:

מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך:

בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, **ללא** אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על **תוספת** השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד **מופחת** בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת.

להלן סיכום פסק הדין, כפי שהציגה בתגובתה: במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך היא שיטת ההשוואה הישירה וזאת על סמך עסקאות במתחם. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

* בשלב ראשון יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.
* בשלב שני יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכח התכנית החדשה בהנחה כי זכויות אלה זמינות.
* בשלב השלישי יקבע מקדם דחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלונטית. בשלב רביעי תקבע ההשבחה מכוח התכנית והיא ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

בהתאם לכך, במקרה שבנדון קיימים במתחם 2 עסקאות מכר של דירות מגורים שנערכו לאחר המועד הקובע (15.04.2024). העסקאות שבוצעו הן[14]:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שטח רשום	מחיר
08/07/2024	7132	12	20	אילת 26	3	67	1,900,000
30/06/2024	7132	13	8	אילת 24	1	62	1,880,000

[14] טוענת כי טרם אישור התכנית מחירי הדירות היו כ- 1,300,000-1,400,000 ₪ (מגלם פוטנציאל).

לטענתה, העסקאות אינן מגלמות תשלום היטל השבחה, היות ובפרוייקטים של פינוי בינוי היזם נותן למוכר שיפוי לפיו היזם יחזיר לדייר את היטל ההשבחה וזאת בהתאם לשומה שתקבע בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם להסכם בין היזם לדיירים היזם נושא בהיטל השבחה. טוענת כי עסקאות אלה משקפות מחיר ולא שווי (כאמור בסעיף 52 לפסק הדין), הן בהשוואה לשווי דירת התמורה והן ביחס לשווי חלק יחסי בפרוייקט. לטענתה, המחיר בו נמכרת דירת מגורים בפרוייקט של התחדשות עירונית לא מבטא את ההשבחה בשווי הזכויות.

לחיזוק טיעונה מפנה לעמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, פורסם בנבו. טוענת כי הקושי העיקרי עליו מצביע ביהמ"ש הוא חוסר היכולת של בעלי דירות לנתח ולכמת את היתרונות בשל אישורה של התכנית. בנוסף, בעלי הדירות לעת המכר לא "מייחסים" לדירה את הזכויות ליזם ולא ניתן לבחון עסקאות ממתחמים אחרים, שכן מדובר בפרוייקטים בעלי מאפיינים שונים והסכמים שונים.

שמאית המשיבה מבקשת להדגיש כי עפ"י התקינה השמאית נדרשים לפחות 3 נתוני השוואה על מנת לקבוע שווי. במקרה שבנדון ולשיטת שמאי המבקשת קיימים 2 נתונים, בהם יש לבצע התאמה לגילום היטל השבחה, ולכן יש לבחון את ההשבחה גם בשיטה נוספת. שיטה אחת כאמור בחוות הדעת השמאית המצורפת להודעת השומה, בה יש לעדכן את התחשיב בהתאם לפסק הדין ע"י ביצוע הדחייה על מרכיב ההשבחה ולא על מרכיב שווי במצב חדש. שיטה שניה היא לפי שווי התמורות לדייר. טוענת כי בהתאם להסכם בין היזם לדיירים התמורה היא 22 מ"ר. דהיינו, במקרה שבנדון דירות התמורה הן כדלקמן:

תת חלקה 13/8 בגוש 7132 – דירת תמורה בשטח של כ- 95 מ"ר.

תת חלקה 12/20 בגוש 7132 – דירת תמורה בשטח של כ- 97 מ"ר.

תמורה זו אינה ראויה למועד הקובע, שכן ההסכם והתמורות נקבעו זמן רב לפני אישור התכנית (בתקופה שבה חלה עליית מחירים נכרת). כמפורט בשומת הוועדה שווי מ"ר בנוי במצב חדש כ- 32,000 ₪. דהיינו, שווי דירות התמורה כ- 3,050,000 ₪ (תואם את דו"ח אפס של היזם). לשווי זה יש להוסיף תמורות נוספות כגון שכ"ד בתקופת הבניה, תשלום מיסים שהיזם לוקח על עצמו במקום הדייר, תשלום יועצים מטעם הדייר וכד' (ראה סעיף 55 לפסק הדין). אין ספק כי התמורה אותה מקבל הדייר /הבעלים יוצרת לו השבחה נכרת ביחס לשווי הנכס הקיים.

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוענים כי המתודה לעריכת שומת השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית עלתה בשתי החלטות של ועדת הערר.

- האחת בערר 52224/14, **אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** (להלן: "**מקרה אשדר**").
- השנייה בערר ת"א 8199-07-18 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל** (להלן: "**מקרה דפנה**").

לטענתם, במקרה אשדר בחנה ועדת הערר שתי גישות לאומדן ההשבחה. בגישה הראשונה השווי במצב חדש הוא השווי של זכויות הבניה החדשות (הקרקע) הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל, הכוללות את עלויות המימון, פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'. השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הבנויות (המקרקעין) בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן. בגישה השניה, בעת אומדן השווי במצב חדש נבחנת אך ורק התמורה שמקבלים "בעלי המקרקעין" מתוך הנחה שאת כל התמורות שבעלי המקרקעין לא מקבלים עלינו לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה. טוענים כי לטעמה של ועדת הערר יישום הגישה הראשונה אינו ראוי מפני שהיישום רצוף מרכיבים רבים שיש לשקלל ולחשב. לעומת זאת, הועדה סבורה כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית". בעניין זה מביאה ועדת הערר מהחלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס ברחוב הנורית 12 ירושלים (גו"ח 30439/79)

"... לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית".

שמאי המבקשת טוענים כי בעת הערכת ההשבחה בפועל של הדירות, בהתאם לשווין במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים או ככל וישנם אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי. לטענתם, החלטת ועדת הערר בעניין דפנה, פרטה את המתודות השמאיות האפשריות לאומדן שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי, בזו הלשון:

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

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

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם

את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל." (ההדגשה שלי ש.ר.)

לטענתם, הועדה מציינת, על רקע קביעות ועדת ערר במקרה אשדר, כי לטעמה שלוש הגישות המפורטות לעייל הן שיטות שמאיות לגיטימיות אך מציינת כי במקרים בהם ניתן לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. הנימוק שמביאה לעניין זה ועדת הערר הוא כי הן הגישה השניה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי ארועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעות ריבוי בעלויות וכיו"ב.

שמאי המבקשת טוענים כי בפסק דינה של השופטת סרוסי במקרה אשדר נקבע כי השיטה היחידה לערוך שומות היטל השבחה בפרויקטים לפינוי בינוי היא לפי חלופה ב' לעיל כפי שאכן נערך בשומת המשיבה במקרה שבנדון. יחד עם זאת, טוענים כי לא יתכן שגישת שומה זו המתבססת על הנחות רבות תוביל לתוצאה אבסורדית המנותקת מהמציאות העובדתית בשוק הנדל"ן בסביבת הנכס כפי שבאה לידי ביטוי בעסקאות לדירות במתחם לאחר המועד הקובע. לטענתם, כאשר קיימות מספר עסקאות במתחם הנדון לאחר אישורה של התכנית הראשית, יש להביא זאת בחשבון לפחות כתחשיב ביקורת שהרי לא יתכן שדירה הנמכרת בתמורה לסכום של 1.9 מיליון ₪, חלקה היחסי בתכנית יהיה מוערך על ידי שמאית הוועדה המקומית לפי סכום של כ- 3 מיליון ₪. טוענים כי חוות דעתם כפי שתוצג בהמשך, בוחנת את ההשבחה בכל שלושת דרכי החישוב על פי האמור בהחלטת ועדת ערר בעניין מתחם דפנה לעיל באשר לשווי במצב חדש. דהיינו עפ"י **חלופה א'** בערר דפנה (להלן: **"דרך חישוב מס' 1"**) לפיה יש לבחון עסקאות מכר לדירות מגורים שנמכרו בסמוך ולאחר המועד הקובע במתחם הנדון, **חלופה ב'** בערר דפנה (להלן: **"דרך חישוב מס' 2"**), לפיה יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי מגרש עתידי כריק, וכן עפ"י **חלופה ג'** לערר דפנה (להלן: **"דרך חישוב מס' 3"**), לפיה יש לשום את המצב החדש עפ"י שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד קובע. לטענתם, חוות דעת שמאית המשיבה נערכה עפ"י דרך חישוב מס' 2. יחד עם זאת, הגם שלפי פסיקת ביהמ"ש הדרך התואמת את לשון החוק הקיים היא דרך חישוב מס' 2, לא ניתן להתעלם מדרכי חישוב 1 ו- 3, ולו כתחשיב ביקורת, כפי שיוצג להלן.

- שווי מצב חדש עפ"י דרך חישוב מס' 2: שמאי המבקשת טוענים כי באמדן השווי במצב חדש עפ"י דרך חישוב מס' 2, יש להביא בחשבון את נתוני שווי הקרקע לכל אחד מיעודי הקרקע במצב החדש, בניכוי עלויות ומרכיבים נוספים הנובעים מהיותו של הפרויקט, פרויקט פינוי בינוי על מכלול המשמעויות הנובעות מכך, בגישת תחשיב דומה לתחשיב שמאית המשיבה, בתיקונים הבאים:

א. דחיה של לפחות 5 שנים ממועד אישור התב"ע ועד לקבלת היתר בניה ממוצע בפרויקט לאור השלביות ובריבית של 7% התואמת למועד הקובע 04.2024.

ב. הבאה בחשבון של כלל עלויות הבניה הציבוריים ובכלל זה, 139 חניות תת"ק וכן את תא שטח 400.

להלן תמהיל הדירות כפי שהביאו בחשבון לצורך קביעת שווי מצב חדש:

תיאור	מס' יח"ד	% דירות בתא השטח	שטח במ"ר	סה"כ שטח פלדלת
דירות קטנות	89	20%	65.00	5,785
דירות טיפוסיות	345	78%	93.90	32,397
פנטהאוז	8	2%	140.00	1,120
סה"כ יח"ד רגילות	**442**	**100%**		**39,302**
דיור להשכרה	**96**	**100%**	**75.85**	**7,282**
סה"כ	**538**			**46,584**

להלן טבלת הביקוש למס' החניות הציבוריות הנדרשות:

טבלת ביקוש חניה

שימוש	מספר יח"ד/מ"ר		רכב פרטי		*נגישים		תפעולי		אופנועים		אופניים	
			תקן	חניה	רגיל	גבוה	תקן	חניה	תקן	חניה	תקן	חניה
מגורים	538	96 דירות להשכרה 442 דירות למכירה	0.5:1	48	3	עבור 30 מ"ח מעלה	–	–	1:5	108	1:1	538
		442	1:1	442								
מסחר	650		1:50	13			1:400	2	1:200	4	1:300	3
תעסוקה	4023		1:240	17	2	1	–	–	1:200	23	1:250	19
ציבור	1850		1:100*	19	עבור 150 מ"ח חניון ציבורי		–	–	–	–	–	–
חניון עילי קיים מבוטל				120	4	2						
סה"כ				659	15			2		135		560

* תקן חניה יקבע לפי שימוש בפועל בעת היתר בניה.
* חניות נגישות לא להצמדה

להלן הפחתות של עלויות מבנה ציבור ועלויות עודפות בגין פרויקט המטרו כפי שהביאו בחשבון בחוות דעתם:

אומדן עלויות עודפות בגין פרויקט המטרו:

עלויות בגין בניה רגילה:

	מס' עוגנים	מס' קומות	סה"כ עוגנים	עלות לעוגן	סה"כ עלות עוגנים בבניה רגילה
A	70	4	280	₪ 3,400	**₪ 952,000**

עלויות בגין בנייה בסביבת פרויקט המטרו:

קירות T (במקום עוגנים בחזית רחוב אילת - מעבר מטרו M1)

	תיאור	כמות	עלות	סה"כ
	מ"ק	1,740	₪ 1,600	₪ 2,784,000
	ברזל לנ"ל 0.2 טון/למ"ק	350	₪ 5,200	₪ 1,820,000
B	סה"כ			**₪ 4,604,000**

עוגנים פולימרים שורה ראשונה עליונה (בחזית רחוב אילת- מעבר מטרו M1)

	תיאור	כמות	עלות	סה"כ
C	עוגנים פולימרים	70	₪ 7,500	**₪ 525,000**

סיכום עלויות עודפות:

B+C-A	**₪ 4,177,000**

אומדן עלויות תכנון וביצוע מבנה ציבור:

עלויות מבנה ציבורי על קרקעי:

	תיאור	שטח	עלות	סה"כ
	תכנון	2,400	130	**₪ 312,000**
	ביצוע - מעטפת	2,400	5,300	**₪ 12,720,000**
A	סה"כ			**₪ 13,032,000**

עלויות חניה ציבורית - ת"ק:

	תיאור	שטח	עלות	סה"כ
B	139	6,633	4,300	**₪ 28,521,900**

סיכום עלויות מבנה ציבור:

A+B	**₪ 41,553,900**

טוענים כי בעת תכנון המבנה מתבקש היזם לחפות את כלל הקומות בחיפוי אלוקובונד שעלותו כ- 750 ₪/מ"ר מעטפת חלף שיטת ברנוביץ שעלותה 200 ₪/מ"ר או לחילופין ECOWALL שעלותה 230 ₪/מ"ר. מדובר בפער עלות עודפת של כ- 500 ₪/מ"ר מעטפת, ומסתכם בכ- 10,000,000 ₪. לטענתם, יתכן מאוד והמשיבה תשנה את החלטתה, ולכן לא הביאו עלות זאת בחשבון. במסגרת ההליך בפני השמאי המכריע ביקשו שמאי המבקשת כי הועדה תודיע האם הם עומדים על דרישתם לחיפוי יקר, ככל והתשובה חיובית- יש לקזז עלות זו מההשבחה. כביקורת לתחשיב ההשבחה, הציגו גם את שווי מצב חדש עפ"י עקרונות לדרך חישוב מס' 1. שמאי המבקשת טוענים כי בחינת שווי הדירה במצב הקודם לעומת התמורה שהתקבלה בעסקת מכר בנכס שבנדון, אשר מומשה לאחר אישורה של התוכנית, דהיינו שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות הותיקות במתחם, לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות.

- ערכי שווי למגורים במצב חדש: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של כ- 65 מ"ר בגבולות 11,100 ₪, לדירות בשטח של כ- 94 מ"ר בגבולות 9,700 ₪ לדירות פנטהאוז בשטח של כ- 140 מ"ר בגבולות 12,125 ₪ ולדיור להשכרה בגבולות 5,820 ₪. זאת, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות בסביבת הנכס לדירות מגורים חדשות בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר, כפי שעולה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
31/07/2024	7131	150	מבצע סיני 21	61	3	2	2021	2,140,000	35,082
11/07/2024	7131	150	מבצע סיני 21	61	3	2	2021	2,110,000	34,590
17/07/2024	7131	150	מבצע סיני 21	61	3	2	2021	2,110,000	34,590
17/07/2024	7131	150	מבצע סיני 21	61	3	4	2021	2,100,000	34,426
17/07/2024	7131	150	מבצע סיני 21	61	3	2	2021	2,050,000	33,607
30/06/2024	7131	106	מבצע סיני 6	65	2	5	2022	2,156,523	33,177
17/04/2024	7156	32	מבצע סיני 42	65	3	5	2024	1,700,000	26,154
17/04/2024	7156	32	מבצע סיני 42	65	3	5	2024	1,700,000	26,154
09/05/2023	7156	97	סמ הציפורנים 7	66	3	6	2023	1,750,000	26,515
15/08/2024	6049	25	תרצו 10	67	3	5	2024	2,170,000	32,388
31/07/2024	6049	25	תרצו 10	67	3	4	2024	2,140,000	31,940
21/01/2025	7131	108	מבצע סיני 10	68	3	6	2024	2,406,810	35,394
30/01/2025	7131	108	מבצע סיני 10	68	3	1	2024	2,400,000	35,294
09/10/2024	7131	107	מבצע סיני 8	68	3	5	2024	2,387,523	35,111
25/11/2024	7131	107	מבצע סיני 8	68	3	7	2024	2,356,523	34,655
15/10/2024	7131	107	מבצע סיני 8	68	3	7	2024	2,350,000	34,559

- עסקאות בסביבת הנכס לדירות מגורים חדשות בשטח של כ- 94 מ"ר, כפי שעולה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
16/07/2024	6049	71	ליסין 13	91	4	1	2021	2,733,938	30,043
04/03/2025	6049	274	ארן זלמן 26	92	4	6	2024	2,910,000	31,630
30/07/2024	7131	107	מבצע סיני 8	93	4	8	2024	3,046,523	32,758
29/07/2024	7131	107	מבצע סיני 8	93	4	7	2024	2,806,523	30,178
13/08/2023	7162	262	הטייסים 21	93	4	6	2022	2,420,000	26,022
18/02/2025	7131	107	מבצע סיני 8	94	4	1	2024	3,046,810	32,413
23/09/2024	7131	107	מבצע סיני 8	94	4	8	2024	3,032,523	32,261
31/07/2024	7131	105	מבצע סיני 4	94	4	7	2022	2,956,523	31,452
31/07/2024	7131	105	מבצע סיני 4	94	4	7	2022	2,956,523	31,452
17/04/2024	7131	106	מבצע סיני 6	94	4	8	2022	2,906,522	30,920
16/07/2023	7131	106	מבצע סיני 6	94	4	8	2022	2,900,000	30,851
27/06/2023	7131	105	מבצע סיני 4	94	4	8	2022	2,900,000	30,851
30/04/2024	7131	107	מבצע סיני 8	94	4	7	2024	2,894,999	30,798
26/09/2023	7131	105	מבצע סיני 4	94	4	8	2022	2,856,288	30,386
26/12/2023	7131	105	מבצע סיני 4	94	4	6	2022	2,856,288	30,386

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של כ -65 מ"ר ושל כ- 94 מ"ר כפי שהציגו בחוות דעתם:

ניתוח שווי מ"ר מבונה לדירות חדשות בשטח של כ- 65 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	₪ 32,500
בניכוי מע"מ	₪ 27,778
בניכוי יזמות - 20%	₪ 23,148
עלויות בניה	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה	₪ **11,100**

ניתוח שווי מ"ר מבונה לדירות חדשות בשטח של כ- 94 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	₪ 30,500
בניכוי מע"מ	₪ 26,068
בניכוי יזמות - 20%	₪ 21,724
עלויות בניה	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה	₪ **9,700**

- החלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז, שנערכה לנכס סמוך ברחוב יוסף ברץ 30 גו"ח 6049/328, נקבע כי שווי מ"ר מבונה לדירות ממוצעות 11,000/מ"ר למועד קובע 14.01.2023 וכי מקדם שווי לדירות גג וגן 1.25.

– ערכי שווי למסחר במצב חדש: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של ₪ 12,000 וזאת בהתבסס על ניתוח העסקאות הבאות בסביבת הנכס לשטחי מסחר ולאחר ביצוע ההתאמות לזמן ולמתחם שבנדון על מכלול מאפייניו, ולאחר חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה.

גוש	חלקה	תאריך מכירה	מחיר מכירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
7132	132	22/01/2025	₪ 535,000	23	₪ 23,261
6802	11	03/07/2024	₪ 1,130,000	48	₪ 23,542
7171	178	16/06/2024	₪ 500,000	23	₪ 21,739
7171	178	16/06/2024	₪ 560,559	22	₪ 25,480
6802	11	07/03/2024	₪ 1,046,000	48	₪ 21,792
7162	190	09/11/2023	₪ 475,000	23	₪ 20,652
7132	141	01/01/2023	₪ 700,000	31	₪ 22,581
7162	258	18/09/2022	₪ 2,300,000	100	₪ 23,000
6021	019	02/09/2022	₪ 779,836	39	₪ 19,996
6021	019	02/09/2022	₪ 882,446	44	₪ 20,056
6021	019	02/09/2022	₪ 2,914,228	142	₪ 20,523
6021	019	02/09/2022	₪ 923,940	45	₪ 20,532
7162	143	12/05/2022	₪ 500,000	22	₪ 22,727

- ערכי שווי למשרדים במצב חדש: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 2,500 ₪ וזאת בהתבסס על ניתוח העסקאות הבאות בסביבת הנכס ולאחר ביצוע ההתאמות לזמן ולמתחם שבנדון על מכלול מאפייניו, ולאחר חילוץ שווי מ"ר מבונה ברוטו. להלן ניתוח עסקאות לשטחי משרדים, כפי שעולה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (לצורך ניטרול הביאו בחשבון שווי מקום חניה 100,000 ₪):

תאריך מכירה	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חניות	מספר קומות	מחיר מכירה	שווי למ"ר ברוטו בנטרול חניות
04/12/2024	6803	69	הבנאי 45	3	80	1	9	₪ 1,314,585	₪ 15,182
21/03/2024	6802	10	הכישור 47	3	75	1	6	₪ 900,000	₪ 11,934
13/02/2024	6803	31	הרוקמים 21	1	85	1	10	₪ 1,178,000	₪ 10,529
13/09/2023	6803	29	הרוקמים 25	1	84	1	7	₪ 1,170,000	₪ 11,808
22/02/2023	7056	42	הלוחמים 53	4	55	0	4	₪ 737,100	₪ 13,402
08/02/2023	7056	42	הלוחמים 53	1	185	2	4	₪ 2,986,551	₪ 10,667
21/12/2022	6801	28	המרכבה 1	20	1,443	12	25	₪ 10,550,182	₪ 12,682
21/12/2022	6801	28	המרכבה 1	13	704	4	25	₪ 4,752,072	₪ 12,932
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	10	337	2	25	₪ 2,091,247	₪ 11,741
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	10	367	2	25	₪ 2,266,845	₪ 11,533
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	11	1,414	8	25	₪ 8,704,219	₪ 12,740
08/12/2022	6801	28	המרכבה 1	14	337	3	25	₪ 1,924,079	₪ 13,169
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	16	1,443	10	25	₪ 10,114,328	₪ 15,062
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	8	337	3	25	₪ 2,294,458	₪ 11,746
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	14	367	2	25	₪ 2,425,292	₪ 13,325
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	14	182	1	25	₪ 1,172,164	₪ 12,727
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	14	191	1	25	₪ 1,226,657	₪ 12,672
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	9	710	5	25	₪ 4,429,912	₪ 11,518
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	12	704	4	25	₪ 4,337,424	₪ 11,886
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	10	373	2	25	₪ 2,289,719	₪ 11,817
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	5	337	2	25	₪ 2,054,549	₪ 11,704
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	8	337	3	25	₪ 2,093,335	₪ 11,467
13/09/2022	6801	28	המרכבה 1	8	704	6	25	₪ 4,354,272	₪ 11,467
06/09/2022	7056	42	הלוחמים 53	4	55	0	4	₪ 653,716	₪ 11,754
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	19	1,443	10	25	₪ 10,172,828	₪ 12,738
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	15	1,443	10	25	₪ 9,692,251	₪ 11,817
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	10	337	2	25	₪ 2,091,247	₪ 11,600
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	12	710	4	25	₪ 4,371,997	₪ 13,407
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	9	704	4	25	₪ 4,319,640	₪ 11,752
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	7	367	3	25	₪ 2,278,487	₪ 11,599
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	7	373	3	25	₪ 2,312,008	₪ 11,593
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	5	373	2	25	₪ 2,257,778	₪ 11,570
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	7	337	2	25	₪ 2,032,186	₪ 11,350
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	7	337	2	25	₪ 2,032,186	₪ 11,350
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	6	337	2	25	₪ 2,012,500	₪ 11,340
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	6	337	2	25	₪ 2,012,500	₪ 11,336
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	6	367	2	25	₪ 2,180,968	₪ 11,233
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	6	373	2	25	₪ 2,214,137	₪ 11,223
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	5	337	2	25	₪ 1,992,813	₪ 12,191
09/08/2022	6801	28	המרכבה 1	5	367	2	25	₪ 2,159,498	₪ 12,055
30/05/2022	7056	42	הלוחמים 53	4	153	0	4	₪ 1,865,173	₪ 12,331
30/05/2022	7056	42	הלוחמים 53	4	98	0	4	₪ 1,181,430	₪ 12,321
01/05/2022	7056	42	הלוחמים 53	3	106	1	4	₪ 1,364,995	₪ 11,774
12/04/2022	7056	42	הרוקמים 53	4	90	0	4	₪ 1,185,201	₪ 13,791

להלן סיכום ערכי השווי, כפי שהציגו בחוות דעתם:

מצב קודם	
שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח של כ- 75 מ"ר	24,700 ₪
מצב חדש	
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של כ- 65 מ"ר	11,100 ₪
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של כ- 94 מ"ר	9,700 ₪
שווי מ"ר מבונה לדירות פנטהאוז בשטח של כ- 140 מ"ר	12,125 ₪
שווי מ"ר מבונה - דיור להשכרה	5,820 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו	12,000 ₪
שווי מ"ר מבונה תעסוקה ברוטו	2,500 ₪

- ערכי שווי למצב קודם (הדירות הקיימות במתחם): שמאי המבקשת טוענים כי אומדן שווי מ"ר בנוי במצב קודם בגבולות 24,700 ₪ בהתאמה לשטח ממוצע של 74.49 מ"ר והוא התבסס על פי שווי הדירות הקיימות הבנויות, בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, עפ"י תכניות מאושרות. בנוסף, הביאו בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות בסביבה וערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים.

- בהחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז, לנכס סמוך ברחוב יוסף ברץ 30 גו"ח 6049/328, נקבע כי שווי מ"ר בנוי (רשום, מנוטרל זכויות בנייה מכח תכנית ח/619), בגבולות של 29,000 ₪, ליח"ד בשטח רשום של 56.50 מ"ר, בקומה שלישית ואחרונה, למועד קובע 14.01.2023. שטח הדירה בארנונה היה 66 מ"ר ומתקבל שווי של 24,800 ₪/מ"ר פלדלת.

- עסקאות בסביבת הנכס לדירות מגורים ותיקות בבינוי של עד 4 קומות (ברובן ללא מעלית) שנבנו בשנות ה-70 (מאתר מידע נדל"ן):

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מס' חניות	שנת בניה	מחיר מכירה	חלק נמכר	שווי למ"ר בנוטרול חניות
09/05/2023	7162	157	הגרא 12	67	3	2	0	1970	1,650,000 ₪	1	24,627 ₪
23/05/2023	7162	204	שד הוז דב 69	65	3	2	1	1994	1,790,000 ₪	1	26,000 ₪
07/06/2023	6049	338	פייר קניג 12	85	4	2	0	1970	2,350,000 ₪	1	27,647 ₪
21/06/2023	7162	15	גוש עציון 13	70	3.5	1	1	2000	1,820,000 ₪	1	24,571 ₪
22/06/2023	6049	362	פייר קניג 7	79	4	2	1	1970	2,120,000 ₪	1	25,570 ₪
11/07/2023	7132	169	קדושי קהיר 34	78	3.5	2	0	1980	1,617,000 ₪	0.825	25,128 ₪
23/08/2023	7132	30	קדושי קהיר 7	65	3	1	0	1960	1,800,000 ₪	1	27,692 ₪
24/08/2023	7132	64	אילת 40	66	3	3	0	1960	1,780,000 ₪	1	26,970 ₪
12/11/2023	6049	329	ברץ יוסף 32	68	3	1	0	1960	606,666 ₪	0.333	26,791 ₪
23/11/2023	6049	336	פייר קניג 8	75	3	2	1	1960	2,120,000 ₪	1	26,933 ₪
04/12/2023	7162	268	הטייסים 3	67	3	2	0	1970	835,000 ₪	0.5	24,925 ₪
02/01/2024	6049	328	ברץ יוסף 30	66	3	3	0	1970	733,333 ₪	0.458	24,260 ₪
18/02/2024	6049	374	פייר קניג 15	71	4	3	1	1970	1,880,000 ₪	1	25,070 ₪
28/02/2024	7163	306	ברנר 21	75	3.5	3	0	1970	610,000 ₪	0.333	24,424 ₪
07/04/2024	7132	25	צאלים 26	74	3	4	0	1960	1,080,000 ₪	0.6	24,324 ₪
09/04/2024	6049	330	חולון 5	67	3	1	0	1980	1,680,000 ₪	1	25,075 ₪
15/05/2024	7162	202	שד הוז דב 67	67	3	2	0	1970	1,720,000 ₪	1	25,672 ₪
15/05/2024	7162	202	שד הוז דב 67	67	3	2	0	1970	1,720,000 ₪	1	25,672 ₪
05/06/2024	7163	118	חולון 13	69	3	2	0	1970	566,666 ₪	0.333	24,662 ₪
19/06/2024	6049	294	ברץ יוסף 6	85	4	3	1	1970	2,270,000 ₪	1	25,529 ₪
30/06/2024	7132	13	אילת 24	68	3	1	0	1960	1,880,000 ₪	1	27,647 ₪
05/07/2024	7162	78	הטייסים 2	67	3	3	0	1960	835,000 ₪	0.5	24,925 ₪
11/07/2024	7162	170	אבן עזרא 7	77	4	2	0	1970	1,865,000 ₪	1	24,221 ₪
30/07/2024	7162	146	הגרא 9	75	3.5	2	0	1970	1,800,000 ₪	1	24,000 ₪
02/09/2024	7163	103	קאפח 29	78	4	3	0	1980	2,060,000 ₪	1	26,410 ₪
09/10/2024	7163	43	החשמונאים 19	68	3	1	1	1970	1,960,000 ₪	1	27,353 ₪
30/10/2024	7163	103	קאפח 29	78	4	2	1	1981	1,980,000 ₪	1	24,103 ₪
12/11/2024	6049	367	פייר קניג 9	78	3.5	3	0	1970	1,970,000 ₪	1	25,256 ₪
27/11/2024	6049	73	ליסין 11	82	4	2	1	1970	2,100,000 ₪	1	24,390 ₪
17/12/2024	6049	318	תרצו 26	74	3	2	1	1970	2,000,000 ₪	1	25,676 ₪
25/12/2024	6049	26	תרצ"ו 12	70	3	1	0	1970	600,000 ₪	0.333	25,740 ₪
29/12/2024	7162	145	הגר"א 7	66	3	2	0	2000	361,250 ₪	0.212	25,818 ₪

- פטור ממ"דים: שמאי המבקשת טוענים כי בתחשיב ההשבחה שבחוות דעת שמאית המשיבה, ציינה שמאית המשיבה זיכוי עתידי בעת מימוש בהיתר בניה בסך של 16,120,320 ₪ (1,536 מ"ר X 10,495 ₪). לטענתם, היה על שמאית המשיבה לאשר פטור לממ"דים עבור כל היחידות בפרוייקט, דהיינו עבור 538 יח"ד, ולכן לקבוע זיכוי של 538 יח"ד X 12 מ"ר = 6,456 מ"ר X 10,495 ₪/מ"ר = 67,755,720 ₪.
- טוענים כי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע פטור מהיטל השבחה בגין "בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז'(א1)(1)". על בסיס לשון זו של החוק נקבע במספר פסקי דין והחלטות שמאים מכריעים, כי תכלית הסעיף היא ליתן פטור מהיטל השבחה בגין בניית חדרים מוגנים במקרה של מימוש בדרך של "היתר בניה" ולא בדרך של "מכר". אין מחלוקת, אף בפסיקה לפיה נקבע חיוב בהיטל השבחה כי המימוש היה בדרך של היתר ולא בדרך של מכר מזכה פטור מלא [ערר 417/11 **חשדר מגדלי שליטה נ' הוועדה המקומית לתכנון ירושלים** (פורסם נבו מיום 13.2.2012), והפסיקה שבאה בעקבותיו ובכלל זאת ערר (מרכז) 8035/0720 **שרייבר נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון** (פורסם 16.12.2020). לטענתם, במקרה זה עסקינן בהסכם פינוי בינוי ולא בהסכם "מכר" במובנו הקלאסי בו הבעלים נפרדים מקניינם בדרך של מכירה במזומן. כל תכליתה של עסקת ההתחדשות העירונית ולמעשה האפשרות היחידה להוצאתה אל הפועל היא בבניית הפרוייקט נשוא ההסכם, דהיינו לאחר קבלת היתר בניה, הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש בו יהיו דירות הבעלים. לכן, למרות שמדובר ב"מכר" במובן חוקי המס, אין הוא מתווה את תכלית העסקה אלא הגדרה מיסוית גרידא, וכל התכלית היא בניית הדירה החדשה מכח היתר הבניה, כך לדוגמא בערר (מרכז) 7053/16 **אמנון סלונומסקי נ' וועדה מקומית לתו"ב פתח-תקוה**, נפסק:

> **19. "לפיכך אנו סבורים, כי התכלית שבאה לידי ביטוי בלשון החוק למתן הפטור ל"בניית מרחב מוגן דירתי" אינה רק לעודד בניית ממ"דים מקום שאין חובה לבנותם, אלא גם להקל על מי שמחויב לבנותם. האילוצים הנובעים בשל הצורך בבניית ממ"דים מצדיקים את הענקת הפטור גם למקרים של הוספת ממ"דים למבנים ישנים קיימים וגם במקרים של בנייתם במסגרת בניית מבנים חדשים. ניתן להניח שזו היתה הסיבה לכך שהניסוח של הוראת הפטור השתנה מאז הצעת החוק עד לנוסח הסופי של החוק כך שלא רק "הוספת" ממ"ד תזכה לפטור אלא זה יינתן לכל "בניית" ממ"ד. בכל מקרה, גם אם ניתן להטיל ספק בהצדקת הפטור לבניית ממ"דים בבניית חדשה, אנו סבורים, כי עניין זה מוטל לפתחו של המחוקק (השוו: בר"מ 6195/13 דפנה רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, [פורסם בנבו], 08.06.14, בפס' 30). מטעמים אלה אנו סבורים שאין מדובר בחסר בחוק אלא בהסדר חקיקתי ברור ומלא שבא לשרת תכלית מסוימת כפי המתפרש מלשונו והגיונו של החוק כאמור לעיל.**
>
> **22. זאת ועוד, פרשנות המאפשרת את הפטור גם לבנייה חדשה של דירות, תוך הקלה על העלויות של בניית הממ"דים, אכן מעודדת בניית ממ"דים בגודל תקני של 9 מ"ר נטו. הפטור מייתר מקרים רבים בהם עשוי לקום למבקש ההיתר תמריץ כלכלי לפנות אל הרשות המוסמכת (פיקוד העורף) ולבקשה לאשר ממ"דים קטנים יותר, תוך טענות ל"אילוצים" הנדסיים, שניתן להתגבר עליהם בעלות נוספת ולבנות ממ"דים בגודל תקני".**

כך גם בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון (2186-2020), בשכונת פועלי הרכבת, גבעתיים, השמאי המכריע קבע כי בפרוייקט הריסה ובניה של תמ"א 38/2 ***"אין להביא בחשבון את ההשבחה בגין זכויות בניה מותנות לממ"דים במכר כפי שנוקט שמאי המשיבה"*** (שם, עמ' 61). כמו כן, ע"פ החלטת ועדת ערר בעניין פיורה בערר (צפון) 855/14 **עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה** נקבע כי ***"אין ולוונטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט". לטענתם,*** בענייננו, אין ספק, כי בחינה לגופו של הפרויקט מובילה למסקנה, כי חברת קרד"ן נדל"ן היא-היא המקדמת את מימושו של הפרויקט ואין בילתה, ולכן היא זכאית לפטור מהיטל השבחה על ממ"דים. ***"הן פינוי הדירות הקיימות הכרוך בעשיית עסקה עם בעליהן, והן הבינוי הכרוך בהוצאת היתר בניה ע"י היזם ובנייתן בפועל... הן פעולות בשל בנייה...".***

שמאי המבקשת טוענים כי המסקנה מן האמור בפסקאות אלו היא, כי פטור מהיטל השבחה לממ"דים יינתן הן בשלב המכר והן בשלב קבלת ההיתר, כי שני אירועים אלו הם פעולות "בשל בנייה" – פעולות המקדמות את הבנייה. לטענתם, ראוי לתת לביטוי "בשל בנייה" פרשנות מרחיבה, שכן, עפ"י כוונת המחוקק, החלטות ועדות ערר ופסיקת בתי המשפט, יש לעודד ולתמרץ בניית ממ"דים ולהקל כלכלית על כל מי שבונה אותם, זאת הן משום האינטרס הציבורי לבנות ממ"דים למתן הגנה לציבור מפני מתקפות אויב וטבע (שיקולי ביטחון ובטיחות), הגנה אשר מלכתחילה המדינה הייתה צריכה לתת והיא "מגלגלת" חובתה זו על

הציבור, והן משום שיקולים כלכליים וצמצום בעלויות הבניה שנושא בהן היזם כתוצאה מאילוצי תכנון וביצוע של הממ"דים.

לחיזוק טיעונם מפנים ל- 2 פסקי דין שהתקבלו לאחרונה: ערר (תל אביב-יפו) 8192-07-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ** ו- ערר (מרכז) 8014-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ.** בשתיהן נקבע כי אין לחייב בגין שטחי הממ"ד של היזם, ולהחלטתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בפרויקט פינוי בינוי ברחוב הרצל 66 בבת ים, בה נקבע כי אין לחייב בגין שטחי הממ"ד של היזם.

טוענים כי כי במסגרת פשרה בפני ועדת הערר לעניין היטל ההשבחה ברחוב הרצל 66 בבת ים, הסכימה חברת רוטשטיין כחלק ממכלול שיקוליה לפשרה אשר הביאה בחשבון תשלום מסויים בגין שטחי ממ"ד היזם, וזאת עקב הסיכון שהנושא יעבור להכרעה שיפוטית עליונה אשר תחליט אחרת. יומיים לאחר שהושגו הסכמות בין הצדדים לעניין הסכם הפשרה ובטרם הוגש ההסכם לועדת הערר, פורסמה החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8002-01-22 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' רינה לבנה ואח'**, בראשות היו"ר עו"ד הלל גלקופ. ההחלטה פוטרת לחלוטין את שטחי הממ"דים של היזם מתשלום היטל השבחה. הועדה המקומית לא טרחה לידע את ב"כ חברת רוטשטיין וננזפה על ידי יו"ר ועדת הערר. הסכם הפשרה כבר היה חתום ובהתאם להוגנות והתנהלות תקינה, לא נפתח הנושא מחדש.

- להלן תחשיב ההשבחה לפי דרך חישוב מס' 2, כפי שהציגו בחוות דעתם:

תחשיב שווי מצב קודם	
מס' יח"ד	128
סה"כ שטח פלדלת בנוי במ"ר	9,535.00
שטח פלדלת בממוצע ליח"ד	74.49
שווי למ"ר בנוי	₪ 24,700.00
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 235,514,500
ובמעוגל	₪ **235,515,000**

תחשיב שווי מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
דירות קטנות	5,785	₪ 11,100	₪ 64,213,500
דירות טיפוסיות	32,397	₪ 9,700	₪ 314,250,900
דירות פנטהאוז	1,120	₪ 12,125	₪ 13,580,000
דירות להשכרה	7,282	₪ 5,820	₪ 42,381,240
זיכוי בגין ממדים	0	₪ 9,700	₪ 0
מסחר - מגלם ש"ש	650	₪ 12,000	₪ 7,800,000
משרדים - בחוטו	5,155	₪ 2,500	₪ 12,887,500
סה"כ שווי זכויות מצב חדש			**₪ 455,113,140**
הוצאות הריסה ופינוי	10,391	₪ 400	-₪ 4,156,400
ע. בניית מבנה ציבור			-₪ 41,553,900
עלויות **עודפות** בגין פרויקט המטרו			-₪ 4,177,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה, עלויות עודפות ועלויות מבנה וחניות ציבוריות			**₪ 405,225,840**
הפחתה למורכבות והיקף הפרויקט		10%	₪ 364,703,256
דחיה לביצוע	7%	5	₪ 260,028,381
שווי שימוש שטחי המגורים בתקופת הדחייה בהפחתת חצי שנה	₪ 4,500		₪ 25,918,160
סה"כ מצב חדש			₪ 285,946,541
ובמעוגל			**₪ 285,950,000**

דירת המגורים ברחוב אילת 26, הידועה כגוש 7132 חלקה 12 תת חלקה 20:

תחשיב שווי מצב קודם			
תיאור	**שטח בהיתר**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
דירה	75.14	₪ 24,700	₪ 1,856,020
תחשיב מצב חדש			
תיאור	**שווי מצב חדש**	**חלק מוקצה**	**סה"כ שווי**
שווי יחסי בטבלת ההקצאות	₪ 285,950,000	0.77%	₪ 2,201,815

השבחה	₪ 345,795
היטל השבחה	₪ 172,898

- שמאי המבקשת הציגו גם תחשיב במתודולוגיה זהה, אך ללא שווי בשימוש ביניים. עפ"י תחשיב זה שווי המצב החדש ₪ 260,028,381 ושווי החלק היחסי של הדירה שבנדון ₪ 2,002,219, כך שמתקבלת השבחה בסך ₪ 146,199. כאמור בחוות דעתם טענו כי יש לעשות שימוש בדרך חישוב מס' 1 כביקורת (עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע). עפ"י דרך חישוב מס' 1 הציגו כי שווי הדירה במצב קודם ₪ 1,856,020 ואילו במצב החדש הוא שווי המכירה של הדירה הנדונה ₪ 1,900,000, דהיינו מתקבלת השבחה של ₪ 43,980. בהתייחס לעניין הפטור לממ"דים הציגו תחשיב שווי מצב חדש (עפ"י דרך חישוב מס' 2) בו הביאו בחשבון את הפטור לממ"דים, אך מאידך הביאו בתחשיב זה בחשבון את השווי בשימוש

הביניים. עפ"י תחשיב שווי מצב חדש כאמור, מתקבלת השבחה של 10,245,000 ₪ לתכנית[15].

תחשיב שווי מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
דירות קטנות	5,785	₪ 11,100	₪ 64,213,500
דירות טיפוסיות	32,397	₪ 9,700	₪ 314,250,900
דירות פנטהאוז	1,120	₪ 12,125	₪ 13,580,000
דירות להשכרה	7,282	₪ 5,820	₪ 42,381,240
זיכוי בגין ממדים	6,456	₪ 9,700	-₪ 62,623,200
מסחר - מגלם ש"ש	650	₪ 12,000	₪ 7,800,000
משרדים - ברוטו	5,155	₪ 2,500	₪ 12,887,500
סה"כ שווי זכויות מצב חדש			**₪ 392,489,940**
הוצאות הריסה ופינוי	10,391	₪ 400	-₪ 4,156,400
ע. בניית מבנה ציבור			-₪ 41,553,900
עלויות **עודפות** בגין פרויקט המטרו			-₪ 4,177,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה, עלויות עודפות ועלויות מבנה וחניות ציבוריות			**₪ 342,602,640**
הפחתה למורכבות והיקף הפרויקט		10%	₪ 308,342,376
דחיה לביצוע	7%	5	₪ 219,843,853
שווי שימוש שטחי המגורים בתקופת הדחייה בהפחתת חצי שנה	₪ 4,500		₪ 25,918,160
סה"כ מצב חדש			₪ 245,762,012
ובמעוגל			**₪ 245,760,000**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת, מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- טוענים כי במקרה שבנדון מדובר במכר דירה בודדת של אדם פרטי המצריך התייחסות לפי שווי דירה. יש עסקאות מכר ב- 1,880,000 ₪ ו- 1,900,000 ₪, כאשר השווי הקודם לפי עסקאות ההשוואה, על הרף הנמוך, מפני שיש את הויכוח הידוע לעניין תמ"א 38. לכן, הובאו בחשבון עסקאות בגבולות 1,780,000 ₪- 1,850,000 ₪. לטענתו, בחן החלטות שמאים מכריעים, בין היתר גם החלטות של הח"מ, לפיהן נלקחו בחשבון זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 במצב הקודם ואז מגיעים לשווי מ"ר אפילו גבוה יותר, כ- K26 למ"ר. בסופו של דבר הביא בחשבון שווי של K24.7.
- טוענים כי שמאית המשיבה מפנה לפס"ד אשדר[16], אולם, פסה"ד מדבר רק על חישוב כל הפרויקט ולא פוסל את השיטה של שווי מצב חדש מול שווי מצב קודם. לטענתם, פס"ד אשדר הוא לפני פס"ד כספי. שמאית המשיבה טענה בתיק אחר, שהתנהל מולה, כי בדירה בודדת בפרויקט פינוי בינוי יש לחשב לפי שווי דירה במצב החדש מול שווי דירה במצב הקודם.

[15] לא הוצג תחשיב השבחה ספציפי לדירה הנדונה, אולם עפ"י תחשיבי, שווי מצב חדש זה משקף השבחה בסך 36,332 ₪ לדירה שבנדון.

[16] עמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**.

- בהתייחס ליתר הדברים, טוענים כי במבט יזמי ולא במבט של בעל דירה בודדת, יש הליך מול המשיבה לעניין חיפוי הבניין, יש דרישה שמעלה את העלות ב- 500 ₪ למ"ר, שאותה הם לא הכניסו בתחשיב כי זה עדיין לא סופי.
- בהתייחס לשימושי ביניים, מפנים לפס"ד טבצ'ניק[17] וטוענים כי גם אם מביאים בחשבון שימוש ביניים, יש להביא בחשבון את נקודות המבט של הדייר והיזם.
- טוענים כי המחלוקת בין שמאי הצדדים, היא ב- 2 סוגיות עקרוניות:

1. ממ"דים: יש פסיקת ועדת ערר[18] שגם במימוש בהיתר וגם אם חתמו לפני אישור התב"ע ישנו פטור גם על היזם.
2. עלויות מבני ציבור + חניות תת קרקעיות: ישנה דרישה ל- 120 מקומות חניה לפי התב"ע בגין ביטול החניון הקיים + 19 חניות נדרשות בתקן עבור מבנה הציבור שיוקם. לא יכול להיות לחייב לבנות את החניות אבל לא לקזז בהיטל. כמו כן עמדת העירייה מהדיונים הסגורים, היא כי היזם יבנה על חשבונו גם את מבנה הציבור במגרש 400.

- טוענים כי יש עיכובים של 7 חודשים רק לתכנית עיצוב. בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון נקבעה דחייה של 8 שנים. לעומת זאת, שמאית המשיבה דכאן מפנה להחלטות בהם נקבעה דחייה קטנה יותר, היה מקרה מאוד ייחודי, היה פינוי מיידי בגלל עיכוב עבודות של הרכבת. הכל היה מהרגע להרגע עם כסף מזומן של נת"ע. בפרויקט השני בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד בריל בחנקין נקבעה דחיה לתקופה של 3 שנים, שם היה מדובר על 30 יח"ד ולא כמו פה ובנוסף, השמאי המכריע קבע מורכבות של הפרויקט במקדם 0.92 ועוד התאמות נוספות.
- טוענים לעלות בניה של חניה לפי מחירון דקל, אבל מדובר בעלות ישירה. לטענתם, כשבונים יש עוד עלויות נוספות: בצ"מ, פיתוח, אגרות.., אז מדובר בתוספת של 30% לעלות "פורמלית", על הרף הנמוך. בפרויקטים שמשרדם מקדם לפי תקן 21 נקבעת עלות בניה של 3,500 ₪, ועליה עוד מוסיפים.
- בהתייחס לקרבה למטרו, טוענים כי אם יש דופן שצמודה למטרו אז אי אפשר לעשות עוגנים רגילים יש לבנות עוגנים אחרים וזה מוסיף לעלויות. לטענתם,

[17] עמנ (ת"א) 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי**.
[18] ערר (ת"א) 86023-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ.**

לא נטענה הטענה שיש זכויות בניה לא מנוצלות במצב הקודם, לכן הביאו בחשבון שווי של K24.7 על הרף הנמוך.

- טוענים כי בשום שלב לא טענו שאין השבחה. בכל העסקאות בחולון יש עסקאות שמגלמות ז"ב לא מנוצלות, שכן מגולמות בשווי. לעניין העסקה ב-1,300,000 ₪ הבהיר שיבחנו את העסקה במסגרת הערות לפרוטוקול אך אי אפשר להשליך עליה את עניין השווי הקודם. לטענתם, לדחות את ההשבחה יוצר עיוות.
- טוענים כי בערר בובליל נקבע כי פינוי בינוי זה לא קומבינציה.
- בהתייחס לחניון, טוענים כי גם בפרוטוקול הועדה זה היה התנאי להיתר הבניה. העירייה לא תשלם על בניית החניון הזה.
- טוענים כי היטל השבחה בגובה של K400-500 ₪ לדירה, זה ביחס לכל הפרוייקט ולא דירה מול דירה. אולי בפרוייקטים שם מדובר על פרוייקטים אחרים, כלכליים יותר וזה ממש לא רלוונטי.

– להלן עיקר טיעוני עו"ד יוסי חזן (סמנכ"ל התחדשות עירונית של חברת קרד"ן, מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- טוען שעברו כבר מעל שנה וחצי מאישור התב"ע ועדיין לא קיבלו את הסכמי הפיתוח מהעירייה.
- טוען שיש 3 טיפוסי דירות בפרויקט, והוא לא יודע על איזה טיפוס דירה מדובר.
- טוען כי עד הסוף אין שום ודאות לעניין הפרויקט. הפרויקט באישור תקן 21, והוא לא ברווחים עצומים. מה גם שהפרויקט מכיל 96 דירות להשכרה.

– להלן עיקר טיעוני עו"ד רם מוסרי, מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- טוען כי מבחינה עקרונית הועדה לא יכולה לדרוש גם בניה וגם זיכוי. לטענתו, התב"ע מחייבת הקמת 120 מקומות חניה. לא ניתן לבנות את הפרוייקט ללא מקומות החניה האלה.

– להלן התייחסותם של שמאי המבקשת לתגובתה של שמאית המשיבה:

- טוענים כי שמאית המשיבה ביקשה אפשרות להתייחס לאחר הדיון להסכם בין הדיירים ליזם שנשלח ואף קיבלה ארכה לצורך עניין זה. התגובה שנשלחה איננה כוללת ולו במילה התייחסות לנושא המדובר, ומהווה השלמת טיעונים שמאיים שכלל לא אושרו במסגרת לוחות הזמנים.

- לגופם של דברים, טוענים כי בפסק הדין של השופט הס אין התייחסות לבחינת התמורה העתידית של הדיירים והיוון השווי עם/ללא הנאות נוספות. שווי מר בנוי של 32,000 ₪ מנותק מהשוק, לא תואם דו"ח 0 של היזם שטרם קיים, ואף לא תואם תקן 21 שהגישה שמאית המשיבה לפרויקט סמוך אחר בו קבעה שווי בשנת 2025 בגבולות 29,000 ₪. לטענתם, החוזים שבנדון משקפים עסקה רגילה ולא עסקת נטו, ההחזר של היטל ההשבחה שישולם על ידי היזם בעת קבלת ההיתר לפי הסכום שיחסך לו בתשלום, כשמו כן הוא- החזר. בעיני המוכר והקונה בעסקה, המחיר משקף את מלוא השווי של הדירה כולל ההנאות העתידיות באופן בו השוק רואה אותם. עסקת נטו היא כאשר הקונה לוקח על עצמו את היטל השבחה ובכך מפחית משווי התמורה למוכר, זהו לא המקרה שבנדון.

<u>החלטה</u>:

- בענייננו בחינת השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/מק/225. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית משביחה את הנכס שבנדון, המהווה דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי, אך חלוקים באשר לגובה ההשבחה. שמאית המשיבה בחנה את ההשבחה ע"ב מתודולוגיה בה הביאה בחשבון במצב קודם את שווי הדירה כבנויה ואילו במצב החדש, חישבה את שווי הנכס בהתאם לחלקו היחסי במתחם. לצורך קביעת השווי של המתחם במצב החדש הביאה בחשבון מכלול רחב של פרמטרים בהם, שטחי דירות קטנות, שטח דירות טיפוסיות, שטחי דירות פנטהאוז, שטח דירות להשכרה, שטחי מסחר, שטחי משרדים וערכי שווי לכל אחד מסוגי הנכסים נכון למועד הקובע. בנוסף, הביאה בחשבון הוצאות הריסה, הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט, מקדם דחיה ושימוש ביניים[19]. שמאי המבקשת הבהירו כי גם לדעתם את ההשבחה יש לבחון בהתאם למתודולוגיה בה נקטה שמאית המשיבה, אולם הוסיפו כי לא ניתן להתעלם מאופן בחינת ההשבחה בהתאם למתודולוגיה אחרת, של בחינת עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע, ולו כבקרה למתודולוגיה בה נקטה שמאית המשיבה. לכן, ערכו תחשיבי השבחה בשתי המותודולוגיות, תוך שבהתייחס למתודולוגיה של קביעת השווי במצב החדש לפי גזירה משווי של כל המתחם, הם חלוקים עם שמאית המשיבה על מספר פרמטרים שבהם, ערכי שווי בכל השימושים (למעט משרדים), עלויות בניה

[19] הביאה בחשבון שימוש ביניים בשומת ההשבחה שנערכה למתחם אך לא בשומת ההשבחה שנערכה לנכס שבנדון.

של מבנה הציבור וחניות + בגין פרויקט המטרו, שלטענתם יש להפחית, הפחתת שווי הממ"דים, מקדם דחיה ושווי בשימוש ביניים, ככל ויוחלט שיש להביאו בחשבון. בהתייחס לשווי מצב קודם שמאי הצדדים מסכימים כי השטח הדירתי 75.14 מ"ר ואילו בהתייחס לשווי מ"ר בנוי, שמאית המשיבה טוענת לשווי 24,500 ₪ למ"ר ואילו שמאי המבקשת טוענים לשווי של 24,700 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים איני מקבל את טיעוניהם, לא לעניין המתודולוגיה לפיה יש לקבוע את שווי המצב החדש (ולמעשה כנגזרת מכך את ההשבחה) ואף לא לעניין שווי מצב קודם (בהתאם לעסקאות שהציגו), על אף שכאמור בהקשר זה כמעט ואינם חלוקים באשר לשווי מ"ר בנוי.

- מצב קודם: כאמור שמאי הצדדים אינם חלוקים כי שווי מצב קודם הוא שווי הדירה כבנויה וכי שטח הדירה 75.14 מ"ר וחלוקים במעט באשר לשווי מ"ר בנוי. שמאית המשיבה הציגה מספר עסקאות מגוש 7132 ומגוש 6049 שנערכו בין המועדים 01/2023 ל- 03/2024 ולפיהן, ולפי החלטות של שמאים מכריעים שקבעו ערכי שווי למ"ר בנוי למועדים קובעים של 02/2022, 08/2022 ו- 01/2023, טוענת כי שווי מ"ר בנוי בנכס שבנדון הוא 24,500 ₪. שמאי המבקשת טוענים לשווי מ"ר בנוי של 24,700 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר רבות מהגוש שבנדון (7132) ומגושים אחרים אשר נערכו בין המועדים 05/2023 ל- 12/2024 והפנו גם להחלטת שמאי מכריע, בה נקבע שווי למ"ר למועד קובע 01/2023. למרות שהפרשי השווי להם טוענים שמאי הצדדים הוא הפרש קטן, איני מקבל את השווי שקבעו למ"ר בהתאם לנתונים עליהם התבססו. מעיון בעסקאות ההשוואה עולה כי העסקאות שהציגו מגלמות את פוטנציאל השווי הגלום, ככל שקיים, מתכנית ח/619. פרסום להפקדה של תכנית ח/619 ברשומות היה במהלך חודש אוגוסט 2021 ופרסומה למתן תוקף היה כבר ב-12/2022. לכן כל העסקאות שנערכו לאחר מועדים אלו מגלמים את פוטנציאל השווי הגלום בתכנית ח/619 (ככל שקיים), פוטנציאל שעלינו לנטרל מהשווי. לאור האמור בחנתי את הליכי התכנון הרלבנטיים לתכנית ח/619 ומצאתי כי עמידת התכנית בתנאי הסף פורסם כבר ב- 05/2020 ולכן כדי לנטרל כל פוטנציאל שהוא שיכול להיות קשור לתכנית ולו מעת פרסום עמידתה בתנאי הסף, יש לאתר עסקאות שקודמות למועד זה. אבהיר כבר בשלב זה כי לצורך התאמת הזמן נדרשת התאמה של 4 שנים, שהיא התאמה גבוהה בהתאם לתקינה השמאית, ואולם נוכח ההתאמה ב- % (כפי שתוצג בהמשך, אשר עומדת בתקינה) ונוכח העובדה שעלינו לנטרל את השפעת תכנית ח/619, קרי שימוש

בעסקאות מאוחרות יותר יחטא לעניין הניטרול כאמור, הרי שבעיניינו מדובר בדרך הנכונה ביותר בנסיבות העניין לקביעת השווי במצב הקודם.

באתר האינטרנט של רשות המיסים "מידע נדל"ן", איתרתי מספר עסקאות שנערכו בגוש 7132 שבנדון, בתקופה הסמוכה שקדמה לתאריך פרסום עמידת תכנית ח/619 בתנאי הסף. לצורך סינון העסקאות בחרתי את העסקאות הבאות בהן הבינוי דומה לדירה שבנדון מבחינת שנת בניה ושטח הדירה.

חלקה	כתובת	קומה	מתוך קומות	תאריך עסקה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	תמורה ב-₪	מחיר ב- ₪ למ"ר רשום	מחיר ב- ₪ למ"ר ארנונה
23	צאלים 18	3	4	08.01.2020	62	76	1,399,999	22,581	18,421
67	חצרים 8	1	3	06.02.2020	70	70	1,450,000	20,714	20,714
63	אילת 38	1	4	04.03.2020	57	65	900,000	15,789	13,846
69	אילת 52	4	4	11.02.2020	62	62	1,100,000	17,742	17,742
30	קדושי קהיר 7	1	4	23.01.2020	65	65	1,200,000	18,462	18,462
30	קדושי קהיר 7	1	4	03.03.2020	65	65	1,350,000	20,769	20,769
21	צאלים 10	3	4	06.02.2020	62	63	1,550,000	25,000	24,603
65	אילת 42	2	4	24.03.2020	56	59	894,000	15,964	15,153
מחיר ממוצע ב- ₪ למ"ר								**19,628**	**18,714**

את התאמת הזמן למועד הקובע, אערוך לפי סקירת השתנות מחירי הדירות הרבעונית הנערכת ע"י שמאי מקרקעין מר אוהד דנוס, בין היתר לדירות מגורים בעיר חולון. אמנם סקירותיו מתייחסות לדירות 4 חדרים, אולם סביר להניח כי סקר השתנות מחירי הדירות המשתקף בעיר בדירות 4 חדרים משקף נאמנה גם את השינוי התקופתי במחירי הדירות הקטנות יותר. עפ"י סקירת רבעון ראשון 2020 (בהתאם לעסקאות ההשוואה), שווי דירה ממוצעת בחולון 1,910,000 ₪. עפ"י סקירת רבעון שני 2024 (המועד הקובע) שווי דירה ממוצעת בחולון 2,370,000 ₪. לכן, לצורך התאמת הזמן יש להביא בחשבון שינוי של כ- 24% במחירי הדירות. בהפעלת ההתאמה כאמור, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 24,355 ₪ למ"ר רשום (ממוצע) ושווי מ"ר בנוי של 23,221 ₪ למ"ר ארנונה (ממוצע). מאחר ודיווחי שטח רשום אמינים יותר ובממוצע העסקאות מתקבל שטח רשום של 62 מ"ר הדומה לשטח הרשום של הדירה שבנדון (67.05 מ"ר), אתייחס לצורך קביעת השווי למ"ר בנוי ממוצע לפי השטח הרשום, כאשר זה יוכפל בשטח הרשום של הדירה. לאור האמור לעיל מתקבל כי **שווי הדירה במצב קודם: 67.05 מ"ר רשום X 24,355 ₪ = 1,632,986 ₪.**

- מצב חדש: שמאי הצדדים ערכו תחשיבי שווי במצב החדש בהתאם לשווי המתחם וגזרו את חלקה היחסי של הדירה שבנדון משווי כל המתחם. בהחלטות קודמות שערכתי לפרוייקטים של פינוי בינוי, בהן נדרשתי לאמוד את ההשבחה הנובעת ממימוש של מכר דירה בודדת במתחם המיועד להתחדשות העירונית, הבהרתי מדוע במקרה של מכר דירה בודדת, הדרך הסבירה ביותר לאמוד את שווי המצב החדש, היא בהתאם לגישת ההשוואה במכר דירות בסביבה ובהתאם לכך לקבוע את ההשבחה בשל מימוש הזכויות במכר. בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי בתוספת זו - "השבחה" היא "***עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג***". בענייננו המקרקעין הם "**הדירה**" ולא "**המתחם**".

בקליפת האגוז: קביעת שווי של המתחם כוללת פרמטרים שמאיים מורכבים מאוד, כגון הערכת שווי של מס' טיפוסי דירות, שימושים שונים הכוללים מגורים, מסחר, משרדים ודיור להשכרה, עלויות הקמת מבנה ציבור, עלויות נוספות בגין פרויקט המטרו, עלויות הריסה, דחיה למימוש של הפרויקט ושווי בשימוש ביניים. מלאכה זו אינה מלאכה שבעל זכויות בדירה או שוק הרוכשים ו/או הקונים של דירת מגורים בודדת, יכול לבצע או סביר שיבצע. יתרה מזאת, גם שמאי מקרקעין ותיקים, כבמקרה שבענייננו, חלוקים באופן מהותי על שווי המצב החדש, אשר כולל פרמטרים שמאיים רבים ומורכבים שכל שינוי ולו באחד מהם (קל וחומר שבכמה מהם), משפיע משמעותית על התוצאה המתקבלת. לראיה בענייננו, ניתן להבחין מלכתחילה שמדובר במתחם ששוויו מאות מיליוני ₪ והשווי המתקבל ע"י שמאי הצדדיים שונה בשל הנחות עבודה שונות בעוד שהנתונים הבסיסיים אינם במחלוקת. מאחר ובענייננו מדובר במקרקעין המהווים "**דירה**" וקיימות עסקאות השוואה ראויות קרי עסקאות מהמתחם עצמו, לאחר המועד הקובע, ובמספר מספק של לפחות 3 עסקאות כדי לקבוע כי מדובר בשווי ולא במחיר, הרי שחזקה שמדובר בדרך העדיפה לקביעת השווי, היות והעסקאות הללו משקפות שווי שוק.

לאחרונה התקבלו שני פסקי דין של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, המחזקים עמדה זו. ראה עמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'** אשר ניתן ביום 18.05.2025 ובו קבע כבוד השופט אילן צור:

<u>סוף דבר</u>

66. לאחר ששקלתי בדבר ולאור כל המקובץ לעיל - אני מורה על דחיית הערעור.

המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שוויו של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה.

אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה.

ועמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'** אשר ניתן ביום 26.06.2025 בו התייחס כבוד השופט גלעד הס באריכות לסוגיה זו של גישות ההשוואה במקרה של פינוי בינוי וקבע:

<u>קביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי</u>

47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.

כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.

52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא Y+X כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי Y+X ולא לפי שווי X.

אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם.

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור **להשכרה** ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים **דרמטיים** לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, **בעשרות** אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

55. לגבי השיטה השלישית, חישוב שווי דירת התמורה מכוח הסכם הפינוי-בינוי והיוון השווי למועד אישור התכנית, הרי לטעמי אף היא עדיפה על פני שיטת החלק היחסי, היות והיא חוסכת את הצורך בתחשיב פרמטרים ונתונים, שעל פניהם זרים לעסקת המכר, כגון שווי שטחי המסחר, הדיור להשכרה, או עלות הרחבת הדרך. עם זאת, גם שיטה זו מעוררת קשיים, כך, למשל, במקרים רבים, התמורה שמקבל הבעלים מהיזם אינה רק דירה חדשה בעוד מספר שנים, אלא גם דמי שכירות בתקופת הבניה (להבדיל מתקופת הדחיה), שכר טרחת עו"ד, מפקח מטעם הבעלים וכדי.

כמו כן, קיים קושי ביישום שיטה זו, במקרים בהם הסכם הפינוי-בינוי נחתם **לאחר** המועד הקובע.

56. בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל, כאשר **איני** סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין **אשדר**, ואבהיר.

בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, כי **אין** כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין **אשדר** לעיל, ואצטט:

> **"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, <u>במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות</u>."**

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

<u>סיכום</u>

96. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן:

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

לכן, בחיפוש אחר עסקאות מכר רלוונטיות, איתרתי באתר רשות המיסים "מידע נדל"ן", 3 עסקאות מכר שנערכו בגוש 7132 שבנדון, מס' חודשים בודדים לאחר המועד הקובע. שתי עסקאות (הראשונות בטבלה) נערכו במתחם שבנדון[20] ועסקה אחת מהגוש שבנדון. העסקאות משקפות תמורה כמעט זהה, מה שמחזק כי מדובר בשווי שוק. להלן העסקאות:

חלקה	כתובת	קומה	מתוך קומות	תאריך עסקה	שטח דירה רשום במ"ר	שטח דירה ארנונה במ"ר	תמורה ב-₪
13	אילת 24	1	4	30.06.2024	62	68	1,880,000
12	**אילת 26**	**3**	**3**	**08.07.2024**	**67**	**61**	**1,900,000**
22	צאלים 14	4	4	18.09.2024	67	62	1,870,000

לאור האמור לעיל יובא בחשבון כי שווי הדירה במצב החדש: 1,900,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם ב-₪	1,632,986
שווי מצב חדש ב-₪	1,900,000
השבחה ב-₪	**267,014**
היטל השבחה ב-₪	**133,507**

יובהר כבר עתה, כי בעת מימוש זכויות הבניה בדרך של בקשה להיתר בניה מכח הוראות תכנית ח/מק/225, יש צורך לבחון את ההשבחה הנובעת מהמימוש שבהתאם להיתר הבניה ולזכות בגין היטלי ההשבחה שנגבו בעת מימוש במכר מכח תכנית ח/מק/225.

12. החלטה:

לאור האמור לעיל, ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
ח/מק/225	15.04.2024	267,014	133,507

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, 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 נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

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

[20] העסקה המודגשת היא העסקה של הנכס שבנדון. הנתונים בטבלה בהתאם לדיווח.