תאריך : 11 במרץ, 2026
מספר מינוי : 2520-2025
מספרנו : 380-2520-2025

לכבוד
מר משה טרנוס - המבקש
ע"י מר יעקב מגן, שמאי מקרקעין
דוא"ל jacob@jmagen.co.il

הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונסון - המשיבה
ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
דוא"ל valuers@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
תת חלקה 10, חלקה 72 בגוש 6693
רח' יוספטל גיורא 8, שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונסון

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש למימוש זכויות מלא (מידע מוקדם).

2. דיון מקצועי

בתאריך 29.01.2026 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע[1]
תמ"ל 2016	05.11.2022

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 16.12.2025.

5. פרטי הנכס

גוש : 6693.
חלקה : 72.
תת חלקה : 10.
שטח רשום : 51.60 מ"ר (חלק ברכוש משותף 17/244).
שטח החלקה בשלמות : 1,298 מ"ר.
מהות הנכס : דירת מגורים בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות.
מיקום : רח' יוספטל גיורא 8, שכונת "ליבת העיר", יהוד-מונסון.

---

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

שכונת "ליבת העיר" ממוקמת בחלקה המרכזי של העיר יהוד-מונסון, ממזרח לשכונת גבעת אוויה, מדרום לשכונת נווה עובד וממערב לשכונות ביאליסטוק ומכבי.

רח' גיורא יוספטל הינו רחוב פנימי, המקשר בין רחוב ביאקובסקי בצפון לרחוב צבי ישי מדרום. הבניין ממוקם מעברו המערבי של רח' גיורא יוספטל.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים טוריים ובניינים בבניה רוויה לצד שטחי מסחר.

בסביבת הנכס קיימים שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

על החלקה קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובנייה על הגג,, הכולל בסה"כ 16 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית (שניה מעל קרקע), ששטחה הכולל הינו 71.5 מ"ר[2].

7. המצב התכנוני

7.1. תגפ/377

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 227 מיום 01.05.1952.
מטרת התכנית - לחלק את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים, להקצות אזור ירק ציבורי ולקבוע אזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת בתחום מגרשים 317-318 בייעוד "אזור מגורים א'".

7.2. גמ/3/377

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 580 מיום 23.01.1958.
מטרת התכנית- לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, אזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, לייעד שטחים לבתי קברות, שטחים פתוחים ציבוריים, להתוות שבילים, דרכים חדשות- הכל בהתאם לתשריט.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת ב"אזור מגורים א'- בנייני קומות"

זכויות בניה:

גודל מגרש מינימלי	:	1,000-1,500 מ"ר.
אחוזי בניה	:	20%.
מס' קומות	:	2.
בנייני עזר	:	25 מ"ר.
קווי בניין	:	קדמי- בהתאם לתשריט, צדדי- למגורים: 3 מ', לבנייני עזר: 3 מ' או בגבול באישור ועדה, אחורי- למגורים: 6 מ', לבנייני עזר: 6 מ' או בגבול באישור ועדה.
מס' יח"ד	:	8.

[2] עפ"י מדידה גרפית שערכתי מהיתר הבניה ותשריט הבית המשותף וכבשומות הצדדים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.3. תרשצ 3/42/1

אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 12.04.1967.
מטרת התכנית- קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון צבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק (כל שנוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הועדות המוסמכות).
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".
קווי הבניין הינם: קדמי וצדדי- כמסומן בתשריט, אחורי- 5 מ'.

7.4. תכנית ממ/865

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 02.12.1971.
מטרת התכנית- תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "מגורים ג'". זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
קווי בניין: חזית- כמסומן בתשריט, צד- 4 מ', אחורי- 6 מ'. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות 10% לקו בניין צד ואחורי.

7.5. תרש"צ 3/42/2

אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 29.12.1976.
מטרת התכנית- קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות". קווי בניין כמסומן בתשריט.

7.6. תכנית ממ/1/10004

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 03.05.1985.
מטרת התכנית- קביעת הוראות בניה למרתפים, באזורי המגורים.
באזור מגורים בבתי קומות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניית מרתף שייועד למחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדר משחקים לדיירים בלבד, בשטח 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדר הסקה). קירות החוץ של המרתף יהיו בקונטור הבניין. בבית רב-קומתי תותר קומת מרתף נוספת למטרת חניות לדיירים בלבד. במגרשים צרים, מרתף חניה תת קרקע יוכל להיבנות בקו בניין "0" בהסכמת השכן. המרתפים ירשמו ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.

7.7. תכנית יד/במ/2001

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3943 מיום 14.11.1991.
מטרת התכנית:
א. תכנון והתווית רשת דרכים קיימות, הכל כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.
ג. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים השונים.
ד. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התו"ו תשכ"ה 1965.
ה. הועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.
ו. ביטול תוקף איחוד חלקות מנדטוריות בשטח התכנית במקומות בהם קיימת סתירה בין החלוקה המנדטורית לחלוקה המוצעת בתשריט.
החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 137 בייעוד "אזור מגורים ג'".
בהתאם לנספח 3 המבנה הקיים מסומן כבנין בן 3-4 קומות עם או בלי ק"ע.
בהתאם לנספח 4ב' בתשריט התכנית, תותר הגדלת שטח דירה ממוצעת עד 110 מ"ר ומס' הקומות המקסימלי הינו 3 + ק"ע.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.8. <u>תכנית יד/מק/5001</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20.02.1997.
מטרת התכנית- שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח בתכנית יד/865/ב' וקביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות באזורי מגורים א'.

7.9. <u>תמל/2016 "יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10854 מיום 20.10.2022 ובעיתונות מיום 21.10.2022.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית ממוקמת במרכז העיר יהוד-מונסון בשטח של כ- 41 דונם ומציעה התחדשות עירונית למתחמי קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בהתאם לעקרונות תכנית "ליבת העיר" של יהוד-מונסון. התכנית כוללת 3 מתחמים: מתחם קדושי מצרים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ- 17 דונם, מתחם ביאקובסקי (140 יח"ד קיימות) בשטח של כ- 15 דונם ומתחם הרצל (כ- 48 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם. במתחם קדושי מצרים קיימים בנוסף למבני המגורים ומגרשי החניה, מגרש ציבורי ובו גן ילדים ומגרש של קופ"ח מאוחדת (לא בנוי). במתחם ביאקובסקי קיימים בנוסף למבני המגורים, שצ"פ מרכזי, מבנה מועדונית "ארז" ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית. מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ- 3.5 דונם) לצורכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה. התכנית מציעה כ- 1,150 יח"ד במבני מגורים עד קרקע + 16 קומות ובבנייה מרקמית עד קרקע + 9 קומות. בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום. התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בתא שטח 503 המאפשר צרכי ציבור מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת לייעל את תפקודו. התכנית שמה דגש על רשת שבילי הולכי הרגל ושבילי אופניים, שירות תח"צ מיטבי והשהיית מי נגר, כאשר כל החניה הפרטית במתחם תהיה במרתפים. עוד שמה התוכנית דגש על יצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה ומרחיבה את חלקם לשם כך. לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

<u>מטרת התכנית:</u>

התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד-מונסון באמצעות פינוי של 332 יח"ד קיימות ב- 3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ- 1,150 יח"ד חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגרשים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה.
7. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי הזכויות טרנוס ישראל וטרנוס רנטה, תמורת זכויותיהם בתת-חלקה 72/10 בגוש 6693, זכויות במגרש תמורה מס' 106, ששטחו 5,432 מ"ר, הכוללות 0.738% משווי הזכויות במתחם ביאקובסקי.

מגרש 106 ממוקם במתחם ביאקובסקי ומסומן בתשריט התכנית בייעוד "מגורים ד'", לגביו נקבעו הוראות כדלקמן:

<u>שימושים</u>

1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.
2. מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לבנייני מגורים.
3. שימושים סחירים כגון מסחר (לרבות קופות חולים) ומשרדים.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

1. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:
   א. שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד כמפורט בסעיף 4.1.1 (2).
   ב. חצרות לשימושים הציבוריים (בהתאם להערה יא לטבלה 5).
   ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.
   ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.
   ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום.
2. חזית מסחרית- במקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" תתאפשר הקמתה בהתאם להוראות להקמת "חזית מסחרית" בסעיף 6.3 (3) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3) לתכנית.
3. מחסנים: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.
4. קווי בניין:
   א. קו הבניין לשימושי המסחר/קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו 'החזית המסחרית' בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'.
   ב. קו הבניין לקומות 4-13 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.
   ג. תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף "ניהול מי נגר" (6.11).
5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:
   א. רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ- 3 מ'.
   ב. הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרגה, ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
   ג. יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה וריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.
6. קומות: בתאי השטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה עד קרקע+9 ועד קרקע+16 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. מרחק בין מבנים:
   א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 12 מ'.
   ב. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ- 10 מ'.
   ג. המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.
8. בתאי שטח 101, 103, 105 ו- 106 תחויב הקמתו של לפחות "בניין מרקמי" אחד כהגדרתו בסעיף 1.9 לתכנית.

זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מ')				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים	101	4,016	17,200	9,996	0	16,076	43,272	176	17	4	0	0	3	1	2,640
מגורים ד'	מסחר	101		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	102	2,936	16,508	9,583	0	11,744	37,835	172	17	4	0	1	3	1	2,580
מגורים ד'	מסחר	102		245	(1) 500											
מגורים ד'	מגורים	103	4,125	13,691	7,958	0	16,024	37,673	146	17	4	3	3	3	1	2,190
מגורים ד'	מסחר	103		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103		560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	104	1,454	9,108	5,279	0	6,172	20,559	94	17	4	1	0	1	1	1,410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104		400	(1) 350											
מגורים ד'	מגורים	105	4,522	20,992	12,186	0	18,088	51,266	222	17	4	0	0	3	0	3,330
מגורים ד'	מסחר	105		400	(1) 800											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105		280	(2) 300											
מגורים ד'	**מגורים**	**106**	**5,432**	**22,432**	**13,022**	**0**	**20,836**	**56,290**	**240**	**17**	**4**	**1**	**0**		**1**	**3,600**
מגורים ד'	**מסחר**	**106**		**245**	**(1) 500**											
מגורים ד'	**מבנים ומוסדות ציבור**	**106**		**560**	**(2) 600**											
מגורים ד'	מגורים	107	1,721	7,020	4,680	0	6,936	18,636	104	17	4	4	4	5	1	1,560
מגורים ד'	מסחר	107		100	(1) 600											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107		1,100	150											
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2011	832				3,324 (3)				4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2012	1,122				4,488 (3)				4					

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מ')				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2020	167				688 (3)				4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2031	343				1,380 (3)									
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2032	310								4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2033	162				648 (3)									
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2034	660													
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2035	485				1,940 (3)									
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	601	160	160 (4)			160	320				0	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	3,523	20,000	5,000	2,000	17,615	44,615		10	5	3	3	3	3	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	4,124	6,600	1,650		6,600	14,850		5	2	3	3	3	3	

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

(1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של 'קומת עמודים מפולשת' מתחת לקומה 1.

(2) שטח שירות זה כולל שטחי שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.

(3) הזכויות בייעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח A2035, A2033, A2031, A2020, A2012, A2011 (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממד המחייב.

(4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מ"ר עיקרי ו- 160 מ"ר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.

<u>הערות ברמת טבלה</u>

א. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ב. יתאפשר ניוד של זכויות בניה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ה. הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת"א הינו 96+ מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4 לתכנית.
ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה תכלולנה את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
ח. על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
ט. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.8 ס"ק ב-1 לתכנית) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן ינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.
יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1 לתכנית.
יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 לתכנית.
טו. לפחות 50 יח"ד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9 לתכנית.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל מתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט. התכנית תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי והיתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח", שתכלול הוראות והנחיות מפורטות כמפורט בסעיף 6.1 א'-1.
ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" מילולי יעסוק בנושאים כמפורט בסעיף 6.1 ב' לתכנית.
ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים כמפורט בסעיף 6.1 ג' לתכנית.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ה. במקרה ובתחום התכנית יעשה שימוש בגז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
ו. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור במתחם הרצל יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
ז. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.
ח. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ט. תנאי למתן היתר בניה פתרון אשפה. פתרון אשפה שאינו פניאומטי יותנה באישור מהנדס העיר והגורם הסביבתי המוסמך.

י. עבור מנגנון פניאומטי לפינוי אשפה תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה, אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר ואישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למגורים לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת מתווה פרוגרמתי, באישור מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בנייה למגורים.

יב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת נספח השלכות תחזוקה תכנוניות באישור מהנדס העיר.

יג. במקרה של מנגנון אחר לפינוי אשפה (שאינו פנאומטי): תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.

<u>שלביות ביצוע</u>

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

בנספח מתחמי מימוש (מנחה) הוצגה שלביות המימוש כדלקמן:

שלב	תאי שטח	פינוי	בינוי
א'	103-104	80 יח"ד	240 יח"ד
ב'	101-102	112 יח"ד	348 יח"ד
ג'	106-107	80 יח"ד	344 יח"ד
ד'	105	60 יח"ד	222 יח"ד

נספח שלבי המימוש יקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי

מבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עירית יהוד-מונסון, וכמפורט בשומות הצדדים, לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת הבניין.

להלן היתרי הבניה שאותרו לבניין הקיים על החלקה:

8.1 היתר בניה מס' 197 מיום 27.08.1986

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים", לשתי דירות מגורים בבניין.

8.2 היתר בניה מס' 198 מיום 28.08.1986

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים" לדירת מגורים בקומת הקרקע.

8.3 היתר בניה מס' 296 מיום 03.04.1987

ניתן ל"תוספת לבית מגורים קיים" לדירת מגורים בקומת הקרקע.

8.4 היתר בניה מס' 644 מיום 18.06.1990

ניתן ל"תוספת חדר בקומת קרקע". בהתאם לטבלת השטחים, שטח הקומה השלישית (קומה ב' מעל הקרקע) הינו 268.28 מ"ר וסה"כ שטח הבניין הינו 1,328.50 מ"ר.

8.5 היתר בניה מס' 262 מיום 03.07.1994

ניתן ל"החלפת שם המבקש + חידוש הרשיון" לתוספת בניה בדירת מגורים בקומת הקרקע.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. מצב משפטי - הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 16.07.2025, לפיו מתוארת תת חלקה 10 בחלקה 72 בגוש 6693, כדירה בקומה שלישית, בשטח 51.60 מ"ר, הכוללת 17/244 חלקים ברכוש המשותף ומסומנת בתשריט הבית המשותף במספר 10.

הדירה רשומה בבעלות:
טרנוס משה - 1/4 חלקים.
טמיר יצחק - 1/4 חלקים.
טמיר יהודה - 1/4 חלקים.
טמיר יוסי - 1/4 חלקים.

על הדירה רשומות הערות כדלקמן:
- הערה בדבר העברה לזרים, מיום 01.03.2022, לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 29.05.2022, לטובת חב' מגדלי יהוד-מונסון בע"מ, התחייבות מיום 23.05.2022.

חלקה 72 בגוש 6693 כוללת 17 תתי-חלקות.
שטח החלקה הרשום בשלמות 1,298 מ"ר.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תמל/2016	05.11.2022	₪ 530,304	לא חלה השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

במצב החדש, הדירה הנדונה מקבלת הקצאה במתחם קדושי מצרים, תא שטח 106.
שלביות הביצוע, נקבעה ביחס לכל המתחמים בתכנית תמל/2016. תא שטח 106 הינו השלישי בשלביות הביצוע ביחס לשאר תאי השטח בתכנית כולה.
בחישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שטח הדירה שהינו 71.5 מ"ר.
במצב הקודם הובא בחשבון מקדם לשוליות לדירה הקיימת ובמצב החדש הובאו בחשבון הפחתות בגין קרבה למבני ציבור, קרבה למסחר, עלויות מטלה ציבורית ועלויות הריסה ופינוי.

מצב קודם:

בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 מיום 30.08.2024, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך 19,000 ₪. כן, הובאה בחשבון התאמה לשוליות לדירה הנדונה במקדם 1.12, כדלקמן:

שטח במ"ר	שווי מ"ר בסיסי	מקדם שוליות	שווי למ"ר בנוי במעוגל	סה"כ
71.5	₪ 19,000	1.12	₪ 21,280	₪ 1,521,520
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**₪ 1,521,520**

מצב חדש:

הערכת השווי במצב החדש חושבה בשקלול שווי בגישת התועלת (הגישה הכלכלית) ושווי בגישת ההשוואה.

גישה כלכלית:

השווי חושב בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 מיום 30.08.2024, והתאמות לדירה הנדונה, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה דירות גדולות	: ₪ 8,200
שווי מ"ר מבונה דירות קטנות	: ₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה למסחר	: ₪ 9,500
שטח סחיר (עיקרי וממ"ד) לדירות גדולות במתחם ביאקובסקי	: 48,821 מ"ר*
שטח סחיר לדירות קטנות במתחם ביאקובסקי	: 8,415 מ"ר**
זכויות בניה למסחר במתחם ביאקובסקי	: 745 מ"ר
שטח עיקרי לצרכי ציבור במתחם ביאקובסקי	: 1,625 מ"ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור	: 0.9
הפחתה בגין קרבה למסחר	: 0.9
עלות הריסה ופינוי למ"ר	: ₪ 400
עלות מטלה ציבורית למ"ר	: ₪ 6,500
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	: 0.627

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

* 48,821 מ"ר= 4,493 מ"ר במגרש 107+ 22,992 מ"ר במגרש 106+ 21,336 מ"ר במגרש 105.
** 8,415 מ"ר = 3,775 מ"ר במגרש 107 (2,400 מ"ר לדירות קטנות + 1,375 מ"ר לדירות קטנות מאוד) + 2,320 מ"ר במגרש 106 + 2,320 מ"ר במגרש 105.

שטח הדירה לחישוב הינו 71.5 מ"ר.

הובא בחשבון חלקה היחסי של היחידה הנישומה בהתאם להקצאה בטבלת איזון וחלוקה, שהינו 0.738%.

תחשיב שווי המצב החדש:

מהות	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר מבונה	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	הפחתה בגין קרבה למסחר	סה"כ
שטח סחיר למגורים דירות גדולות	48,821	₪ 8,200	0.9	0.9	₪ 324,269,082
שטח סחיר למגורים דירות קטנות	8,415	₪ 9,000	0.9	0.9	₪ 61,345,350
זכויות בניה למסחר	745	₪ 9,500			₪ 7,077,500
סה"כ שווי זכויות כזמינות					₪ **392,691,932**

מהות	שטח במ"ר	עלות בניה	סה"כ
עלות הריסה ופינוי	6,620	₪ -400	₪ -2,648,000
עלות מטלות ציבוריות	1,625	₪ -6,500	₪ -10,562,500
סה"כ שווי המתחם כזמין בניכוי עלויות הריסה ופינוי וביצוע מטלות ציבוריות			₪ **379,481,432**
חלק יחסי בהקצאה			0.738%
שווי מצב חדש ללא דחיה שתובא בחשבון למרכיב ההשבחה			₪ **2,800,573**

<u>גישת ההשוואה הישירה:</u>

לאור קושי במציאת עסקאות השוואה מתאימות בתחום תמ"ל 2016, הובא בחשבון עסקאות מכר של דירות קיימות בבניה ותיקה, שנמכרו בסביבת הנכס לאחר מועד אישור התכנית, במתחם לפינוי בינוי במסגרת תמ"ל 2004 ביהוד.

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	קומה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר מדווח
1	13/12/2021	6711/391	3/3	₪ 1,720,000	80.6	₪ 21,340
2	17/08/2021	6711/415	3/3	₪ 1,300,000	48.5	₪ 26,804
3	15/08/2021	6711/418	3/3	₪ 1,620,000	78.3	₪ 20,690
4	05/05/2021	6711/414	1/3	₪ 1,800,000	60.5	₪ 29,752
5	26/04/2021	6711/394	2/3	₪ 1,770,000	80.6	₪ 21,960
שווי מ"ר בנוי ממוצע						₪ **24,109**

לפיכך, העריך שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 24,000 ₪.

תחשיב שווי המצב החדש:

שטח ארנונה במ"ר של הנכס הנישום	71.5
שווי מ"ר בנוי לאחר מועד אישור התכנית	₪ 24,000
שווי מצב חדש בגישת ההשוואה	₪ **1,716,000**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שקלול שווי המצב החדש:

גישת החישוב	שווי מצב חדש	משקל	סה"כ
גישה כלכלית- אחוז יחסי	2,800,573 ₪	60%	1,680,344 ₪
גישת ההשוואה	1,716,000 ₪	40%	686,400 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**2,366,744** ₪

דחיה

בפס"ד עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ, קבע בית המשפט כי בחישוב ההשבחה במתחמי פינוי בינוי הדחיה צריכה להיות מחושבת למרכיב ההשבחה ולא לשווי המצב החדש.
הובא בחשבון מקדם דחיה 0.627, המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש	2,366,744 ₪
שווי מצב קודם	1,521,520 ₪
סה"כ השבחה	845,224 ₪
מקדם דחיה	0.627
השבחה בדחיה	**530,304** ₪
היטל השבחה (25%)	**132,576** ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה לנכסים סמוכים בעלי מאפיינים זהים תוך ביצוע התאמות נדרשות, עם נתוני עסקאות מאתר רשות המסים.

בהתאם פס"ד עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים, נקבע כי במכר דירה בפרויקט פינוי בינוי אין להפעיל מקדם דחיה ויש לחשב את ההשבחה לפי שיטת הדלתא הפשוטה, ללא כל הוספת שווי שימוש בתקופת הביניים וללא היוון עתידי. בית המשפט מדגיש כי מקדם דחיה רלוונטי רק במימוש זכויות מלא של כלל המתחם (חישוב שווי חלקו של בעל הנכס בפרויקט), אך לא כאשר מדובר בעסקת מכר של דירה קיימת. גישה זו מתיישבת עם סעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע כי ההשבחה היא תוספת השווי הנובעת מהתכנית בלבד.

הובא בחשבון מקדם שוליות לגודל 25% ומקדם התאמה לקומה 2%.

<u>מצב קודם</u>

עסקאות השוואה עד למועד הקובע (3 שנים טרם מועד אישור התכנית):

רחוב	בית	דירה	שווי	גו"ח	תאריך עסקה	שטח רשום	שנת בניה	קומה	מחיר למ"ר רשום	למ"ר מתואם קומה וגודל
הרצל	2	8	₪ 2,050,000	6692/39/8	09/06/2022	87	1960	2	₪ 23,563	₪ 30,043
קדושי מצרים	31	1	₪ 1,420,000	6693/85/2	13/02/2022	47	1960	1	₪ 30,213	₪ 30,213
קדושי מצרים	33	1	₪ 1,500,000	6693/85/10	17/01/2021	47	1970	1	₪ 31,915	₪ 31,915
ממוצע								**1**	**₪ 28,563.67**	**₪ 30,723.61**

תחשיב מצב קודם:

שווי מ"ר ממוצע	₪ 30,724
שטח הנכס במ"ר	51.6
שווי מצב קודם סה"כ	₪ 1,585,338.2
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל	**₪ 1,585,000**

<u>מצב חדש</u>

עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע (3 שנים אחרי מועד אישור התכנית):

רחוב	בית	שווי	תאריך עסקה	שטח רשום	שנת בניה	קומה	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר מתואם קומה וגודל
הרצל	4	₪ 2,300,000	11/08/2025	87	1960	2	₪ 26,436.78	₪ 29,080.46
הרצל	2	₪ 2,100,000	04/07/2024	87	1970	1	₪ 27,203.45	₪ 29,923.79
הרצל	6	₪ 2,060,000	05/03/2024	87	1970	3	₪ 27,774.48	₪ 31,162.97
הרצל	4	₪ 1,775,000	31/07/2023	79	1970	2	₪ 25,838.61	₪ 28,990.92
ממוצע						**2**	**₪ 26,813.33**	**₪ 29,789.54**

תחשיב מצב חדש:

שווי מ"ר ממוצע	₪ 29,790
שטח הנכס במ"ר	51.6
שווי מצב קודם סה"כ	₪ 1,537,140.0
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	**₪ 1,535,000**

השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש ולכן, לא חלה השבחה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

<u>אופן חישוב שווי המצב החדש במתחמי פינוי בינוי</u>

חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית נערך תוך יישום פס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', אשר מחזק את צורת החישוב כבשומת המשיבה. חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.

השמאי המכריע מר אלי כהן בשומתו בגו"ח 6711/394 תת חלקה 5, קבע כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות במתחם תמ"ל 2004 במצב החדש.

בשומת השמאי המכריע מר חיים מסילתי חושב שווי המצב החדש רק בשיטה הכלכלית ובה הבהיר מר מסילתי כי התמורה של הדירה לא משקפת את ההשבחה המלאה וכי "גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודיים כפי שבענייננו" והוחלט שלא להתבסס על עסקאות השוואה לאחר בחינת כל נתוני ההשוואה. למרות האמור, בשומת המשיבה חושב שווי המצב החדש באמצעות שקלול שתי הגישות במשקל 50% לכל גישה.

חישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה נערך תוך יישום פס"ד עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ, בה התייחס השופט גלעד הס לשאלת שיטת החישוב המקובלת לשווי המצב החדש להיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי, תוך נקיטת שיטת ההשוואה, השיטה הכלכלית ושיטת דירת התמורה (בה מעריכים את שווי דירת התמורה עליה הוסכם), וקבע כי יש לבחון ולהכריע מה השיטה הראויה לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בנסיבות השונות.
לפיכך, עולה כי יש לבחון פרטנית איזו גישה מתאימה בהתאם לנסיבות. ככל שאין נתוני השוואה, יש לפעול לפי הגישה הכלכלית וככל שיש מס' מועט של עסקאות, ניתן לשלב בין הגישות. לצורך חישוב ההשבחה על הצד הזהיר, הובא בחשבון בשומת המשיבה חישוב שווי המצב החדש במשקל 50% בהתאם לעסקאות השוואה ממתחם פינוי בינוי אחר בעיר יהוד (תמ"ל 2004) הסמוך למתחם קדושי מצרים בתמ"ל 2016.

<u>נתוני השוואה</u>

עסקאות ההשוואה לחישוב שווי המצב הקודם שהוצגו בשומת המבקש מהוות עסקאות מכר של דירות בתחום התכנית שנערכו בין חודש ינואר 2021 לחודש יוני 2022 בסמוך למועד הקובע 05.11.2022. בתקופה זו התכנית המשביחה הייתה בשלבי תכנון מתקדמים טרם אישור (התכנית התקבלה ביום 17.11.2021 ופורסמה להפקדה בעיתונים ביום 08.04.2022). לפיכך, סביר כי יזמי התכנית כבר היו בקשר מול הדיירים והייתה קיימת ידיעה של השוק על התכנית לפינוי בינוי, בייחוד בעסקאות שנערכו בתחום התכנית בתקופת הכנתה. העסקאות המוצגות בשומת המבקש במצב החדש הינן אחרי אישור התמ"ל ואינן משקפות את שווי הדירה אלא את האפשרות לקבלת דירה חדשה דחויה וההכרה בהן מקלה היות ומובן כי המכפיל גדול מ- 1 והעסקאות משקפות לכל היותר דירה עתידית אחת ולא בהתאם לתכנון עתידי שאמור לשקף את כלל המצב החדש.

<u>שוליות לגודל</u>

שתיים מתוך שלוש עסקאות השוואה שהוצגו בשומת המבקש בחישוב שווי המצב הקודם הינן למכר של דירות ששטחן הרשום 47 מ"ר, ובחישוב שווי המצב החדש הובא בחשבון דירות ששטחן הרשום 79-87 מ"ר, כלומר דירות קיימות שהורחבו. לפיכך, בחישוב שווי המצב החדש בהתאם לדירות הקיימות שעתידות להיהרס, קיימת שוליות מובהקת לגודל.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>הכרעה</u>

תכנית תמל/2016 (להלן "התכנית") כוללת הוראות להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי. התכנית חלה על 3 מתחמי קרקע: מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל.
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי תת-חלקה 72/10 בגוש 6693, 0.738% חלקים במתחם ביאקובסקי, המתוכנן לכלול בסה"כ 566 יח"ד ב- 7 בנייני מגורים, שיתקבלו במגרש תמורה מספר 106 המיועד להקמת 240 יחידות דיור, 245 מ"ר עיקרי למסחר ו- 1,160 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור, בבניין בן 17 קומות מעל קומות מרתף.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

10.5.1. <u>מתודולוגיה להערכת ההשבחה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי, השווי במצב הקודם יוערך בהתאם לשוויה של הדירה הקיימת בשוק החופשי אך חלוקים לגבי הגישה להערכת השווי במצב החדש.
שמאי המשיבה, העריך את שווי המצב החדש בשקלול גישת ההשוואה ע"י עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם פינוי בינוי אחר בתכנית תמ"ל 2004, וגישת השווי הכלכלי, כחלקן היחסי של הזכויות שהוקצו למבקש במתחם ביאקובסקי.
שמאי המבקש, העריך את השווי בגישת ההשוואה ע"י עסקאות מכר לדירות מגורים בתכנית לאחר אישורה (מצב חדש) וטרם אישורה (מצב קודם) וקיבל כי, שווי הדירה במצב הקודם גבוה משוויה במצב החדש ומשכך הגיע למסקנה כי, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' לב ואח', שניתן ביום 26.06.2025, קבע כב' השופט גלעד הס כדלקמן:

"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.*

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

*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.

...

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".

לאור האמור, אני מקבל את גישת שמאי המבקש לחישוב שווי המצב החדש בגישת ההשוואה בלבד, זאת בכפוף להיצע עסקאות מהימן בתחום התכנית, ממנו ניתן להסיק ברמת תוקף גבוהה לגבי שווי השוק במצב החדש.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.2. <u>מצב חדש</u>

הערכת שווי המצב החדש נערכה בהתבסס על נתוני מכר דירות מגורים, שנערכו במתחם ביאקובסקי לאחר אישור תכנית תמל/2016, בבינוי הדומה ככל הניתן לנכס הנדון, המגלמות את עליית השווי בגין אישור התכנית, מהן ניתן להסיק ברמת תוקף גבוהה בדבר השווי במצב החדש בתחום התכנית כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח ארנונה	קומה	שווי מ"ר בנוי
6693-68-26	13/05/2025	₪ 2,219,988	1970	66	1/4	₪ 33,636
6693-68-24	31/12/2024	₪ 1,800,000	1960	71.5	4/4	₪ 25,175
6693-68-29	14/10/2024	₪ 2,230,000	1970	88	3/4	₪ 25,341
6693-70-13	08/02/2024	₪ 1,852,219	1960	71	4/4	₪ 26,088
~~6693-64-7~~	~~21/11/2022~~	~~₪ 1,157,500~~	~~1970~~	~~57.5~~	~~1/4~~	~~₪ 20,130~~
ממוצע ללא עסקה חריגה	24/10/2024					₪ 27,560
בהתאמה למועד[3]						₪ 24,804
שטח הדירה במ"ר						71.5
שווי הנכס						₪ 1,773,486
ובמעוגל						**₪ 1,773,500**

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה, התקבל שווי מ"ר בנוי דירתי בבניה טורית, במצב החדש, בגישת ההשוואה - כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מתחם	שווי מצב חדש בגישת השוואה	שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי מצב חדש בגישת השוואה
בועז קוט	6693/83	קדושי מצרים	₪ 1,640,000	69.5	₪ 23,597
בועז ברזילי	6693/86	קדושי מצרים	₪ 1,670,000	69.5	₪ 24,029
מרדכי דדון	6693/64	ביאקובסקי	₪ 1,430,000	57.5	₪ 24,870
ממוצע					**₪ 24,165**

לאור האמור, יובא בחשבון שווי בגישת ההשוואה בסך **1,773,500** ₪, שהינו סביר גם ביחס להחלטות שמאים מכריעים נוספים בתכנית, בהן הוערך השווי במצב חדש בגישת ההשוואה.

10.5.3. <u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי הדירה במצב קודם.
שמאי המשיבה העריך את שווי הדירה הקיימת לפי 19,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגו"ח 6692/39 וכן נקט במקדם שוליות 1.12. בהתאם העריך את שווי המצב הקודם, בהתחשב בשטח הדירה שהינו 71.5 מ"ר בסך 1,521,520 ₪. שמאי המבקש, הציג עסקאות במתחם קדושי מצרים ועסקה במתחם הרצל טרם אישור התכנית, לפיהן העריך את שווי דירה במצב הקודם בסך 1,585,000 ₪.

[3] בהתאם ללוח מחירים ממוצעים של דירות במחוז מרכז שהופק ע"י הלמ"ס.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות לתכנית נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מתחם	שטח דירה	קומה	בינוי	הרחבה מותרת במצב קודם	שווי מ״ר בנוי	תאריך שומה
בועז קוט	6693/83	קדושי מצרים	69.5	2	טורי	עד 110 מ״ר	₪ 22,500	18/05/2025
בועז ברזילי	6693/86	קדושי מצרים	69.5	2	טורי	עד 95 מ״ר	₪ 22,500	29/09/2024
חיים מסילתי	6692/39	הרצל	97.5	1	H ע״ע	ללא. הזכויות מומשו	₪ 19,000	30/08/2024
מרדכי דדון	6693/64	ביאקובסקי	57.5	1	טורי	עד 110 מ״ר	₪ 20,886	17/01/2024

בבחינת עסקאות למכירת דירות דומות בסביבה, התבססתי על מחירי מכירת דירות טרם פרסום הפקדת התכנית, שלאחריה נוצרה ציפייה ממשית וקונקרטית לקידומה של התכנית – כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
6693-72-13	14/12/2020	₪ 1,300,000	1970	71	3	4/4	₪ 18,310
~~6693-70-3~~	~~08/11/2020~~	~~₪ 448,060~~	~~1960~~	~~44~~	~~2~~	~~1/4~~	~~₪ 10,183~~
~~6693-72-14~~	~~09/07/2019~~	~~₪ 1,390,000~~	~~1970~~	~~110~~	~~4~~	~~4/4~~	~~₪ 12,636~~
6685-156-15	26/10/2021	₪ 1,600,000	1981	107	3	4/4	₪ 14,953
6685-157-8	31/08/2021	₪ 1,580,000	1970	82	3	2/2	₪ 19,268
6685-157-3	27/04/2021	₪ 1,450,000	1982	76	3	1/4	₪ 19,079
6685-158-14	05/03/2021	₪ 1,360,000	1970	67	3	4/4	₪ 20,299
6685-159-1	23/02/2021	₪ 1,700,000	1960	74	4	1/4	₪ 22,973
6685-153-33	16/02/2021	₪ 1,301,300	1970	66	3	1/3	₪ 19,717
6685-157-16	13/08/2020	₪ 1,365,000	1982	87	3	4/4	₪ 15,690
ממוצע	24/01/2021						₪ 18,786
בהתאמה למועד[3]	+20%						₪ 22,543
בהתאמה למיקום הדירה בקומה השלישית, במעוגל							₪ 22,000

בבחינת העסקאות כאמור ובהתחשב בבינוי, בגיל הבניין ובמיקום הדירה בקומה השלישית, מוערך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בהתאם לעסקאות כאמור, בסך כ-22,000 ₪.

לאור האמור שווי דירת המגורים מוערכת במצב קודם, בהתחשב בשטחה שהינו 71.5 מ״ר, בסך **1,573,000** ₪ (22,000 ₪ x 71.5 מ״ר).

10.6. <u>תחשיב</u>

תיאור	סה״כ
שווי הדירה במצב חדש	₪ 1,773,500
שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,573,000
השבחה	**₪ 200,500**
היטל השבחה (25%)	**₪ 50,125**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת-חלקה 10, חלקה 72 בגוש 6693, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה (25%)
תמל/2016	05.11.2022	₪ **200,500**	₪ **50,125**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001