תאריך: 29 אפריל, 2026
מינוי: 2459-2025
מספרנו: מכרעת.793

לכבוד
המבקשים
מר גואטה יהודה ואח'
ע"י מר שלומי חכמוב, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י מר טל נייר ומר אלי קריסטל, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7161 חלקה 271 חלקת משנה 1
רחוב פילדלפיה 7, תל גיבורים, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר טל נייר ומר אלי קריסטל, מיום 13 נובמבר 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 11 ינואר 2026.
עמדת המבקשים, מר גואטה יהודה, גב' למבז ליליאנה, גב' רמלר אושרה, גב' הורוביץ מזל, גב' דותן שולמית, מר מורדו יצחק, מר מורדו משה, מר מורדו שי וגב' גויטע אדלה, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שלומי חכמוב מיום 13 נובמבר 2025.
ביום 5 פברואר 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' ח/394 ו- ח/מק/207 (505-0858993). מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 23.4.2026.

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
ח/394	15.3.1991
ח/מק/207 (505-0858993)	6.4.2023

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	7161
חלקה:	271
חלקת משנה:	1
שטח החלקה:	797 מ״ר
שטח רשום חלקת המשנה:	54 מ״ר
כתובת:	רחוב פילדלפיה 7, תל גיבורים, חולון
מהות הנכס:	דירת מגורים בבנייה רוויה ותיקה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת תל גיבורים הינה שכונה ותיקה הממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר חולון, מזרחית ודרומית לנתיבי איילון (כביש מס׳ 20).

השכונה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני שיכון בני 3-4 קומות, בניה צמודת קרקע ובינוי דו קומתי בחלוקה לארבע דירות. בשנות ה-90 הוקמו בשכונה בנייני מגורים חדשים בני 10-13 קומות (״חולון הירוקה״, חולון הצעירה״ ועוד). בתחום השכונה אושרה תכנית אב כוללת להתחדשותה ומספר תכניות פינוי בינוי. מצבה הסוציואקונומי של השכונה נמוך.

בשכונה חטיבת ביניים ותיכון למדעים ולאומנויות ושני בתי ספר יסודיים, גני ילדים, בתי כנסת, מגרשי ספורט, ספרייה עירונית, מרכזים קהילתיים, קאנטרי קלאב, משרדי משרד הרישוי ובית החולים ״וולפסון״. בחלקה הצפון מזרחי של השכונה פארק רובעי ״הפילבוקס״ רחב ההיקף.

רחוב פילדלפיה מהווה רחוב פנימי דו סטרי. תחילתו ברחוב יפו במזרח וסופו ברחוב החי״ם במערב. הנכס הנדון ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב. מעברו הצפוני של הרחוב מתנ״ס ״קליין״. מעברה המזרחי של החלקה מרכז קהילתי. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 271 בגוש 7161 בשטח רשום של 797 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית ריבועית. לחלקה חזית צפונית בת כ- 30 מ׳ לרחוב פילדלפיה, עומקה כ- 27 מ׳. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 2 קומות. המבנה בחלוקה ל- 4 דירות. 2 דירות בכל קומה. בבניין אין חנייה ואין מעלית נוסעים.

5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 1 נשוא השומה, מהווה דירה הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין, בחלקו המערבי. לדירה שלושה כיווני אוויר צפון, מערב ודרום.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מס׳ ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.4.1958.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א׳ 2 במתחם המיועד לרפרצליה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור זה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה ייקבעו ע"י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.

6.1.2 תכנית שיכון ציבורי 3/40/21 חולון (תל גיבורים)

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 10.1.1973.
מטרת התכנית מתן תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 2 קומות. קווי הבניין בהתאם לתשריט.

6.1.3 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית חולון לא נמצאו היתרי בניה לדירה הנדונה. להקמת הבניין הנדון. נמצאה החלטה מיום 20.2.1994 לאשר בקשה מס' 930537 לשינויים לתוספת בניה בקומת קרקע, קומה א', תוספת חלקית בגג והקמת 4 ממ"דים.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תיקון מס' 4 לתכנית מתאר ח/1 – בנייה על גגות בתים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

6.2.2 תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.7.1986.
התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ', לכל דירה בקומה עליונה. סה"כ השטח הבנוי כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח. משמע כל אזורי א', א' 1, א' 2, א' 3 והמיוחדים.

6.2.3 תיקון מס' 8 לתכנית מתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.7.1989.
התכנית מתירה בניית מרתפים בתנאי שייבנו בגבולות קווי הבניין. שטח המרתף ברוטו, כולל מקלט, חדר מדרגות וחדר כביסה לא יעלה על 50 מ"ר. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו. באזורי מגורים א' התכנית מתירה בניית פרגולה מקונסטרוקציית עץ בתנאי שתיבנה בגבולות קווי הבניין ולכל היותר 1 מ' ממעקה הגג. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ובעומק מרבי של 2 מ'. לא יורשה כיסוי כלשהו על הפרגולה למעט צמחיה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.4 תכנית מס׳ ח/394- תל גיבורים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3848 מיום 28.2.1991.

התכנית חלה על שטח של כ-355 דונם. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת ייעודי קרקע; שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה, ללא תוספת יח״ד; הרחבת דרכים ועוד.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים מיוחד א׳ מבנן מס׳ 3, טיפוס בניין F וקובעת ביחס אליה זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש- 797 מ״ר.

צפיפות- 4 יח״ד.

גובה- 2 קומות וגג.

נספח בינוי- בהתאם לנספח בינוי בטיפוס בניין F מותרות בניה כדלקמן:

קומה	שטח דירה במ״ר			יח״ד בקומה	שטח קומה במ״ר
	קיים	תוספת	סה״כ		
קרקע	**42.7**	**66.8**	**109.5**	**2**	**219.0**
ראשונה	42.7	29.0	71.7	2	143.4
גג		38.3	38.3		76.6
סה״כ				4	439.0

קווי בניין- קדמי 4 מ׳, צדדי מזרח 0 מ׳, צדדי מערב ואחורי 4 מ׳.

הוראות בינוי- במבנים בהם קיימות דירות בקומת הקרקע ניתן להצמיד חלקים מהחצר לדירות אלו, להתיר גידור לשטחים הצמודים ולאפשר יציאה מדירה לשטח הצמוד אליה. תכנית לגידור שטחי החצר הצמודים לדירות בקומות הקרקע תוגש ע״י ועד הבית בתכנית מוסכמת מוצעת. בדירות עליונות ניתן להצמיד חלק מהגג לדירה העליונה. כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקום. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי יש לקבל את הסכמת כל הדיירים לפני הוצאת היתר בניה.

תנאים למתן היתר- הגשת תכנית להרחבת בית שלם בה יתואר כל שלב ביצוע בנפרד, הן מבחינת חזות והן מבחינה תכנונית. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים בבניינים בהם קיימת הרחבה שאינה תואמת את ההרחבה המוצעת לפי תכנית זו, על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, זאת בתנאי ששטח הדירה הסופי לא יעלה על השטח המותר עפ״י תכנית זו.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הפקעות- השטחים המסומנים בתשריט כדרך, שצ"פ ומבני ציבורי יופקעו וירשמו על שם עיריית חולון.

6.2.5 תיקון מס' 10/א' לתכנית מתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.

התכנית מתירה הקמת פרגולה במרפסת גג של קוטג'ים באזור מגורים א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה עליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ'.

6.2.6 תיקון מס' 15 לתכנית מתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.

התכנית מתירה בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש, בשתי קומות. השימושים המותרים: שטחי שירות. יותר שטח אחסנה בבתים משותפים בקומות המרתף שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ', גובה קומת מרתף תחתונה עד 3 מ'.

אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה למרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.

6.2.7 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

על המבנה. תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית עד ליום 1.10.2023. ביום 1.10.2023 פקעה תמ"א 38 למעט באותן ועדות מקומיות אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.
עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.
עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.
עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן שתי קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-2.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.

בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.8 תיקון מס' 23 לתכנית מתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008.

התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה על גגות:

בגגות שטוחים - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה 2.7 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.

בעליות גג - עפ"י השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בגבולות 30-40%.

פרגולות - לפי הנמוך מבין 1/3 משטח הגג הפנוי או בדירות עד 120 מ"ר- 30 מ"ר. בדירות מעל 120 מ"ר- 40 מ"ר ובדירות מדורגות 20 מ"ר.

טיפוס הבנייה על הגג (שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת עפ"י טיפולוגית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. שטח חדר הגג מהווה תוספת לשטחי הדירה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.9 תל גיבורים תכנית אב להתחדשות עירונית

תכנית ח/מק/623 (505-0338814) פורסמה להפקדה ברשומות ביום 19.9.2019. התכנית נידונה בוועדה המחוזית ביום 25.1.2021 הוחלט לבטל את ההפקדה ולהטמיע התכנית בתכנית ח/619 ולפיכך הפכה למדיניות כתכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 2.5.2021. התכנית מהווה מסמך מנחה עד להפקדת תכנית ח/619 (505-0464347). נספח התנועה, נספח הנוף, נספח הסביבה ונספח הפרוגרמה ימשיכו לחול בתחום זה.

מטרת תכנית האב לייצר בסיס תכנוני שיאפשר התחדשות של שכונת תל גיבורים מתוך ראיה כוללת וניתוח הפוטנציאל התכנוני העתידי. בנוסף שיפור איכות החיים בשכונה בד בבד עם משיכת אוכלוסיה חדשה תוך מענה למרחב איכותי לצרכי הציבור ולתשתיות נדרשות.

התכנית מתווה את עקרונות ומאפייני הבינוי ומציעה מספר כלים להתחדשות בנייני המגורים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, הריסה ובניה מחדש, הוספה של עד 4,000 יח"ד חדשות ואיתור מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי.

החלקה נשוא השומה מהווה חלק ממתחם ה' ("מרכז השכונה") המסווג כ"מוקדים עירוניים" גבולותיו: רחוב פילדלפיה בצפון, רחוב גבעתי במזרח, רחוב קרייתי בדרום והרחובות חזית חמש והחי"ם במערב.

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע כ"מוקדים עירוניים", תתאפשר התחדשות עירונית רק באמצעות קידום תכניות מפורטות לכל אחד ממתחמי התכנון. התכנית קובעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות.

ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק מהמתחם ובתנאי שתוגש תכנית צל לכל המתחם. שטח מינימלי לתכנית במתחם ה' 2 דונם.

6.2.10 תכנית מס' ח/619 (505-0464347) - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022 ובעיתונות ביום 30.12.2022.

מטרת התכנית התחדשות המרקם הוותיק של העיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה. עיקר הוראות התכנית: קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 ; 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) ; הגדרת מתחמים בהם ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי ; התאמת הוראות תמ"א 38 על שינויה לתנאים הייחודיים של העיר חולון.

התכנית בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 לחוק התכנון והבניה והיא כוללת הוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 של תמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה עפ"י היתר שניתן עד יום 18.5.2005 ונקבע ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מסווגת את החלקה נשוא השומה בייעוד עירוני מעורב ובמתחם להכנת תכנית מפורטת. עפ"י הוראות התכנית שימושי הקרקע אשר יהיו מותרים הם, בין היתר: מגורים ודיור מכליל, מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, בריאות, מוסדות ממשל מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחים פתוחים. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי.

<u>התכנית המפורטת תהיה כפופה בין היתר לעקרונות התכנון הבאים:</u>

א. שטח מינימלי לתכנית מפורטת בשכונת תל גיבורים, בהתאמה למדיניות שאושרה בשכונה יהיה 1 דונם.
ב. בתכנית המפורטת ינתן מענה לצרכי ציבור, בהתאם לבדיקה פרוגרמטית, כולל התייחסות להפקעה לצורך הרחבת דרך.
ג. מס' הקומות, זכויות בניה ותמהיל השימושים ייקבעו עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון.
ד. שטח יח"ד לא יפחת משטח כולל של 45 מ"ר.
ה. מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש ממגישי התכנית, התייחסות לסביבה הקרובה שמחוץ לגבול התכנית, לרבות הכנת תכנית צל לשטח זה.

ניתן להוציא היתרי בניה טרם אישור תכנית מפורטת במקרים של חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בניין לפי תכנית מאושרת; בניה לפי תכנית מאושרת, לרבות הרחבת דירות, הקמת חדרי יציאה לגג או הרחבת חדר קיים וכן תוספת מרפסות; שימור, שיפוץ, תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.

6.2.11 תכנית מס' ח/מק/207 (505-0858993)- מבצע סיני התחדשות עירונית

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11220 מיום 22.3.2023.

התכנית חלה על שטח של כ- 30 דונם, גבולותיו: רחוב פילדלפיה בצפון, רחוב גבעתי ממזרח, רחוב קרייתי מדרום ורחובות חזית חמש והחי"ם ממערב.

מטרת התכנית התחדשות עירונית לפינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, קביעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, שב"צים, שצ"פים, שבילים ודרכים.

הריסת 84 יח"ד קיימות ובניה של 381 יח"ד חדשות.

בתכנית שני מתחמי מימוש עצמאיים, מצפון ומדרום לרחוב מבצע סיני. בכל אחד ממתחמי המימוש מוצעת תוספת יח"ד בשילוב של בינוי מרקמי ובניה מגדלית, תוספת שטחים פתוחים ומגרשים ציבוריים.

בהתאם להוראות התכנית לחלקת משנה 1 בגו"ח 7161/271 הוקצו 2.33% חלקים במגרשי תמורה מס' 100 ו- 101.

להלן פירוט זכויות והוראות בניה שקבעה התכנית למגרשים-

<u>מגרש 100 בייעוד מגורים ג'</u>

שטח קרקע- 5,129 מ"ר.

מיקום- מתחם צפוני. גבולותיו: רחוב פילדליה מצפון, רחוב חזית חמש ממערב ורחוב מבצע סיני מדרום.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שימושים- בקומת הכניסה הקובעת- מגורים; שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה; שטחי שירות; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; שטחים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים, מעונות יום פרטיים ומשפחתונים.
בחזית המסחרית - מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
בקומות מעל הכניסה הקובעת- מגורים; שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחי שירות למגורים.
במרתפים- חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול למסחר; שטחי שירות כלליים; שטחים משותפים לדיירי הבניין ושטחים המשמשים את העובדים בבניין.

תכסית- 60%.

שטח בניה-

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח מרפסות במ"ר
		מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
מגורים	12,700	6,000	13,010	2,090
מסחר	520	90		

ניתן להמיר עד 50% משטחי השירות של המסחר עבור שטחי שירות למגורים במגרש.
ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שירות בשיעור שאינו עולה על 15% מהשטח העיקרי.

חזית מסחרית- מגרש מס' 100 בעל חזית מסחרית לכיוון רחוב חזית חמש. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.8 מ' מדוד מרצפה ועד רצפת הקומה שמעליה. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ- 70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן ולא יתאפשרו כניסות למגורים מהחזית המסחרית. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים ולשאר השימושים.

צפיפות- 134 יח"ד. לפחות 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות. בהתאם להוראות התכנית שטח דירה קטנה הוא 65 מ"ר כולל ממ"ד. במידה ומתוכנן מתחם הכולל מס' מבנים תותר הקמת 20% יח"ד קטנות מכלל המתחם. במגרש הנדון גרעין קומתי ישרת עד 3 יח"ד. ניתן לבנות מספר מבנים ולהצמידם בקיר משותף.

מספר קומות- 7 קומות ועד 26 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קווי בניין- צידי 2 מ', לכיוון מגרש מס' 600 ביעוד שביל. קדמי 1.5 מ', לכיוון רחוב חזית חמש. קדמי 3 מ', לכיוון רחוב מבצע סיני. קדמי 2 מ', לכיוון רחוב פילדלפיה.

מרתפים- תותר בניית 3 קומות מרתף. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרשים 100, 101, 301 ו-302.

קומת גג חלקית- שטח קומת הגג החלקית יהיה עד 70% משטח קומה טיפוסית. קומת הגג החלקית תיבנה בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מהקומה שמתחתיה.

דירת גן- תותר הצמדת גינות בקומת הקרקע. לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב, למעט לרחוב פילדלפיה.

דירת דופלקס- תותר בניית דירות דופלקס בעלת שני מפלסים שגובה כל אחד מהם עולה על 2.5 מ'. כל מפלס ייספר במניין הקומות.

מרפסות- תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עבור מרפסות. מרחק בין מרפסות הנמצאות משני צידי זיקת הנאה לא יפחת מ- 12 מ'.

מחסנים- הקמת מחסנים דירתיים תותר בקומת הקרקע בלבד. לא יותרו מחסנים בחצר דירות הגן.

זיקת הנאה- במגרש מס' 100 קיימים שטחים המסומנים כזיקות הנאה להולכי רגל עם הנחיות מיוחדות ("משעולים"). סימונם עקרוני מיקומם הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב. הם ישמשו לחבר בין רחוב חזית חמש והשביל המהווה את מגרש 600. סך שטח המשעולים יהיה כדונם ורוחבו לא יפחת מ- 3.5 מ' בנקודה הצרה ביותר. לא תותר הקמת גדר, מחסום או מכשול המונע מהציבור שימוש חופשי בשטח.

<u>מגרש 101 בייעוד מגורים ד'</u>

שטח קרקע- 742 מ"ר.

מיקום- מתחם צפוני. גבולותיו: רחוב רחוב מבצע סיני מדרום, מגרש 600 המהווה שביל ממערב מגרש 601 מצפון ומגרש 602 ממזרח, שניהם בייעוד שצ"פ.

שימושים- בקומת הכניסה הקובעת- שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים ולובי כניסה; שטחי שירות; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; שטחים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים, מעונות יום פרטיים ומשפחתונים;

חזית מסחרית- מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

בקומות מעל הכניסה הקובעת- מגורים; שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין; שטחי שירות למגורים; שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות משפחתונים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במרתפים- חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול למסחר; שטחי שירות כלליים; שטחים משותפים לדיירי הבניין; שטחים המשמשים את העובדים בבניין.

תכסית- 80%.

שטח בניה-

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח מרפסות במ"ר
		מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
מגורים	4,800	3,200	1,900	870
מסחר	140	20		

ניתן להמיר עד 50% משטחי השירות של המסחר עבור שטחי שירות למגורים במגרש.

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

חזית מסחרית- מגרש מס' 101 בעל חזית מסחרית לרחוב מבצע סיני מדרום ולכיוון צפון ומזרח למגרשים בייעוד שצ"פ. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.8 מ' מדוד מרצפה ועד רצפת הקומה שמעליה. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ- 70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט. השימושים בחזית המסחרית ימוקמו במפלס הרחוב. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן ולא יתאפשרו כניסות למגורים מהחזית המסחרית. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים ולשאר השימושים.

צפיפות- 50 יח"ד. לפחות 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות. בהתאם להוראות התכנית שטח דירה קטנה הוא 65 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר קומות- 14 קומות ועד 50 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

קווי בניין- צידי 4 מ', לכיוון מגרש מס' 602 ביעוד שצ"פ. קו הבניין במפלס הכניסה הקובעת 4 מ'. קו בניין לבניה בקומות שמעל הכניסה הקובעת 0 מ'. צידי 2 מ' לכיוון מגרש מס' 600 בייעוד שביל. קדמי 3 מ', לכיוון רחוב מבצע סיני וגבעתי. אחורי 2 מ', לכיוון מגרש מס' מגרש מס' 601 בייעוד שצ"פ.

מרתפים- תותר בניית 3 קומות מרתף. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרשים 100, 101, 301 ו-302.

קומת קרקע- לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

קומת גג חלקית- שטח קומת הגג החלקית יהיה עד 70% משטח קומה טיפוסית.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מרפסות- תותר הבלטת מרפסות עד קו הבניין המיועד לכך.

מחסנים- הקמת מחסנים דירתיים תותר בקומת הקרקע בלבד.

זיקת הנאה- במגרש קיים שטח המסומן כזיקת הנאה בדופן המזרחית של המבנה. בשטח זה ישמר מעבר פתוח לציבור ברוחב של 4 מ׳ לפחות, המחבר בין רחוב מבצע סיני למגרש מס׳ 601 ביעוד שצ״פ.

<u>הוראות כלליות</u>

חניה- תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בניה. חניות פרטיות ימוקמו בגבולות המגרשים בייעוד מגורים ג׳ ו- ד׳ בלבד. החניה למגרשי המגורים תהיה כולה תת״ק. תותר הקמת חניה תת״ק על כל שטח המגרש ובלבד שיוותרו 15% שטחי חלחול. רשאי מהנדס העיר להתיר מקומות חניה לצרכי מסחר במפלס הקרקע. הכניסה אל החניון התת״ק תתבצע בתוך מעטפת הבניין ותהיה חלק אינטגרלי ממנו. לא תותר הקמת רמפות או חלק מהן מחוץ למתאר הבניין.

הריסות ופינויים- במגרשים 100 ו- 101 מסומנים מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי.

איחוד וחלוקה- המתחם שמצפון לרחוב מבצע סיני והמתחם שמדרום לו מהווים מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג׳ לחוק התכנון והבניה תשכ״ה 1965. האיחוד והחלוקה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ״ה בהתאם ללוח ההקצאות.

תנאים למתן היתר- בין היתר, אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול בין היתר, שלביות פינוי, בינוי ופיתוח הכולל את חיבור רחוב חזית חמש ורחוב הטייסים והגשת כתב שיפוי מטעם היזם לעיריית חולון. הגשה ואישור תצ״ר עפ״י מפ״י. תיאום ואישור משרד הביטחון ורת״א לגובה הבניין במגרש מס׳ 101.

התכללות התכנית- בשלב הביניים וככל שלא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים, התכנית תתכלה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב המאושר ערב אישור התכנית. המתחם שלגביו לא הוצא היתר בניה ייחשב כמתחם נפרד וזכויותיו יתכלו.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק בתאריך 19 יוני 2024, באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 271 בגוש 7161 בשטח של 797 מ״ר. החלקה בחלוקה ל-5 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. חלקת משנה 1 מהווה דירה הממוקמת בקומה הראשונה. הדירה בשטח 54 מ״ר. חלקה ברכוש המשותף 1/4. חלקת המשנה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות. על הבעלות רשומה חכירה מהוונת של החוכרים הבאים:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שם החוכר	החלק בנכס	החלק בנכס באחוזים
גואטה יהודה	1/6	16.67%
למבז ליליאנה	1/6	16.67%
רמלר אושרה	1/6	16.67%
הורוביץ מזל	1/6	16.67%
דותן שולמית	1/24	4.17%
מורדו יצחק	1/24	4.17%
מורדו משה	1/24	4.17%
מורדו שי	1/24	4.17%
גויטע אדלה	1/6	16.67%

החכירה עד ליום 31.3.2064. אין הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 19 יוני 2024, נמכרו זכויות החכירה בדירת מגורים תמורת סך של 2,275,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשים בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ג)(2)
		ללא זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(2)	בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ג)(2)	
ח/394	15.3.1991	13,192 ₪	אין מקום לחיוב	אין מקום לחיוב
ח/מק/207	6.4.2023	302,800 ₪		לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' ח/394

שטח מותר לבניה	109.5 מ"ר
שטח בנוי חלקת משנה 1	88 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	21.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	767 ₪
סה"כ	16,491 ₪
מקדם בינוי חדש על קיים	0.8
השבחה במועד הקובע	**13,192** ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' ח/מק/207

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם בינוי חדש על קיים	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	סה"כ
שטח בנוי	88.0	1.0	₪ 21,000	₪ 1,848,000
יתרת שטח לניצול	21.5	0.8	₪ 9,000	₪ 154,800
שווי מצב קודם				₪ 2,002,800

מצב חדש

שטח בנוי חלקת משנה 1	88 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 26,200
שווי מצב חדש	₪ 2,305,600

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 2,002,800
שווי מצב חדש	₪ 2,305,600
השבחה במועד הקובע	₪ **302,800**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

תרומת אישור תכנית מס' ח/394

לטענת שמאי המבקשים אין מקום להביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה בהתחשב בזכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

תרומת אישור תכנית מס' ח/מק/207

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית ח/מק/207, בין היתר, בהתחשב בכך שהשווי במצב החדש נמוך מהשווי במצב הקודם, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

מצב קודם

שטח בנוי חלקת משנה 1	88 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,700
שווי מצב קודם	₪ 2,173,600

מצב חדש

שטח בנוי חלקת משנה 1	88 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,200
שווי מצב חדש	₪ 2,129,600

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת תכנית מס' ח/394 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית ח/394, זאת בהתחשב שהמבקשים זכאים לפטור לפי סעיף 19 (ג)(2) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

לטענת שמאי המבקשים ב**ע"א(י-ם) 4057/03 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' נירה אייל** נקבע כי יש למנות את ארבע השנים לשם קבלת הפטור מהמועד בו אושרה התכנית המשביחה ולא ממועד גמר בניית הדירה המקורית. מאחר שחלפו 4 שנים ממועד אישור התכנית ומאחר ששטח הדירה עם התוספות האפשריות נמוך מ-140 מ"ר, אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה הגדלת זכויות הבניה בנכס הנדון, לשטח של 109.5 מ"ר. שטח הדירה הקיים עפ"י היתר בנייה הוא 88 מ"ר, לפיכך יתרת השטח לניצול מכח התכנית היא 21.5 מ"ר. שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת שטח זו במקדם בינוי חדש על ישן 0.8.

שמאי המשיבה בחנו את ההשבחה בשתי חלופות, חלופה ללא זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה וחלופה בהתחשב בזכאות לפטור האמור.

לשיטתם בבחינת ההשבחה בחלופה המתחשבת בזכאות לפטור האמור אין מקום לחיוב בהיטל השבחה שכן שטח הדירה עם תוספת הבניה האפשרית נמוך מ-140 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 767 ₪, נכון למועד הקובע ובהתאמה לנכס הנדון.

שמאי המשיבה הסתמכו על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
7161/295	פילדלפיה 2	767 ₪	15.3.1991
7161/137	עמק איילון 14	817 ₪	3.9.1990
7161/136	עמק איילון 12	817 ₪	3.9.1990

הכרעה

קביעת הזכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(2) ומתן הפטור היא בסמכות המשיבה ולא בסמכות השמאי המכריע. ככל שהמבקשים זכאים לפטור מכח הסעיף עליהם לפנות לוועדה המקומית בבקשה לפטור. ככל שקיימת זכאות כזאת במקרה הנדון אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור התכנית הנדונה, כבשומות הצדדים.

בחנתי את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה למקרה בו לא קיימת זכאות לפטור ומצאתי אותו ראוי.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2 תרומת תכנית מס' ח/מק/207 לשווי הנכס

9.2.1 טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' ח/מק/207 בנכס הנדון. ב**עמ"נ 24-09-18341 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב,** אשר עסק בבחינת ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, נקבע כי דרך המלך לקביעת היטל השבחה במימוש במכר של דירת מגורים היא שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם. בחינה של שווי הנכס בשני מצבי התכנון במקרה הנדון מלמדת על העדר השבחה בגין אישור התכנית. שכן לשיטת שמאי המבקשים שווי הנכס במצב הקודם גבוה משווי הנכס במצב החדש. השמאי הציג בשומתו השוואה בין מחירי דירות ותיקות בשכונה לפני המועד הקובע, 6.4.2023, ולאחריו.

נתוני ההשוואה לאומדן השווי במצב הקודם מהוות עסקאות שנערכו לפני הפקדת התכנית ביום 13.3.2022, בהתאמה לזמן וזאת על מנת לנטרל את השפעת התכנית על השווי. לטענת השמאי בשומות מכרעות בגו"ח 6759/179, 7342/155, 7167/87 הובאה בחשבון התאמה לזמן בעת בחינת ההשבחה.

להלן פירוט נתוני ההשוואה:

<u>מצב קודם</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	תמורה	מקדם התאמה לזמן[2]	מקדם התאמה לגודל	שווי מ"ר בנוי מתואם
9.3.2022	6996/91	חזית חמש 8	1960	54	₪ 1,440,000	1.10	0.85	₪ 24,933
21.7.2021	6996/83	חזית חמש 10	1970	53	₪ 1,280,000	1.23	0.85	₪ 25,249
24.6.2021	7161/358	מבצע סיני 24	1950	49	₪ 1,130,000	1.25	0.85	₪ 24,502
31.8.2021	7161/304	מבצע סיני 14	1970	77	₪ 1,700,000	1.22	0.90	₪ 24,241
שווי ממוצע למ"ר בנוי במעוגל								₪ 24,700

<u>מצב חדש</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	תמורה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה לגודל	שווי מ"ר בנוי מתואם
3.3.2025	7161/269	חזית חמש 27	1960	97	₪ 2,310,000	0.95	1.00	₪ 22,623
1.7.2024	7161/277	חזית חמש 31	1960	74	₪ 2,260,000	0.95	0.90	₪ 26,112
19.5.2024	7161/275	חזית חמש 31	1970	43	₪ 1,200,000	0.97	0.85	₪ 23,009
19.6.2024	7161/271	פילדלפיה 7	1960	88	₪ 2,275,000	0.97	1.00	₪ 25,076
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל								₪ 24,200

לטענת שמאי המבקשים בהתחשב ששווי מ"ר מבונה במצב החדש נמוך משווי מ"ר מבונה במצב הקודם לא חלה השבחה.

[2] התאמה עפ"י מדד מחירי הדירות מחוז מרכז אשר פורסם בירחון סטטיסטי 09/2025.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשים הערך שהובא בחשבון בשומת המשיבה 21,000 ₪ למ״ר בנוי מבוסס על ערכים שנקבעו בשלוש שומות מכרעות. לטענתו, אין להסתמך על השומות המכרעות עליהן הסתמכו שמאי המשיבה בקביעת שווי מ״ר בנוי ללא זכויות בניה בלתי מנוצלות, לאור ההתאמה לזמן שנערכה בהן. נקבעה התאמה לזמן בשיעור 8.9%-10% באופן שרירותי בעוד שהסתמכות על מדד מחירי הדירות מחוז מרכז היה מוביל לשווי מ״ר בנוי בגבולות 22,900-23,210 ₪.

לטענת שמאי המבקשים ככל ששמאי המשיבה היו מביאים בחשבון התאמה לזמן בהסתמך על מדד מחירי הדירות במחוז מרכז היו מגיעים למסקנה כי לא חלה השבחה. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשים כי בהסתמך על אותם נתוני השוואה בשומת השבחה שנערכה לנכס ברחוב חזית חמש 31 נקבע שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך 23,200 ₪ ובנכס הנדון 26,200 ₪ וזאת ללא כל הצדקה. לטענתו לא ייתכן פער של כ- 3,000 ₪ למ״ר בנוי. לטענתו ההבדל היחיד בנתוני ההשוואה הוא העסקה בנכס הנדון שהובאה בחשבון בנתוני ההשוואה של השומה המאוחרת בכחודש לנכס ברחוב חזית חמש 31.

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה לעניין נתוני ההשוואה במצב החדש שהציג טען שמאי המבקשים כי הן משקפות שווי שוק. בנוגע לעסקה מיום 3.3.2025, בגו״ח 7161/269 (רח׳ חזית חמש 27) טען שמאי המבקשים כי כונס הנכסים שביצע את המכירה הוא שותפו וכי הנכס נמכר במסגרת מכרז. התקבלה תמורה תואמת שווי שוק. באשר לעסקה מיום 19.5.2024, בגו״ח 7161/275 (רח׳ חזית חמש 31) טען שמאי המבקשים כי למרות שבוצעה בין אחים, התמורה ששולמה משקפת את שווי השוק.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה נתוני ההשוואה שהביא בחשבון דורשים מקדמי התאמה חריגים העולים על הרף המקסימלי הקבוע בתקן 2.1, טען שמאי המבקשים כי בהתחשב בהלכת לוסטרניק[3] יש להציג עסקאות שבוצעו לפני הפקדת התכנית. לשיטתו, בין מועד ההפקדה למועד האישור חלפו כשנתיים וכי בין השנים 2021-2023 חלה עליית מחירים בשיעור של כ- 25%. בנסיבות אלו, כל התאמה לזמן שתובא בחשבון תוציא את עסקאות ההשוואה מגבולות התקן. לפיכך הוראות התקן אינן רלוונטיות במקרה הנדון. בשומות מכרעות בגו״ח 6043/1704, 6020/752 בוצעו התאמות בשיעור שסוטה מהוראות התקן האמור.

שמאי המבקשים הביא בחשבון את שטח הדירה הבנויה עפ״י היתר בניה, 88 מ״ר, כבשומת המשיבה. בהתייחס ליתרת זכויות הבניה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשים כי תכנית מס׳ ח/394 החלה במצב הקודם מאפשרת הרחבה עד לשטח דירתי של 110 מ״ר ובנוסף 12 מ״ר ממ״ד. משטח הממ״ד התעלמו שמאי המשיבה. לטענתו, יש להביא בחשבון שהשטח המותר לבניה במצב הקודם הוא 122 מ״ר ולא 109.5 מ״ר כבשומת המשיבה. בדיון שנערך בפניי טען שמאי המבקשים כי שמאי המשיבה התעלמו מזכויות אלו למרות קיומו של היתר לממ״ד משנת 1994, אשר

[3] רע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ׳ מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לא מומש. לשיטתו, קיימת אי אחידות בשומות המשיבה בכל הנוגע לשטח הממ"ד. לביסוס טענתו הציג השמאי שומה אחרת שערכו שמאי המשיבה לנכס ברחוב חזית חמש 31, גו"ח 7161/275 בה בחרו שמאי המשיבה לכלול את שטח ממ"ד. לטענת שמאי המבקשים טענת שמאי המשיבה כי שטח הממ"ד מגולם בערכי השווי נטענה בעלמא ואינה מתיישבת עם הנתונים.

על מנת לבסס את קביעתו כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית הציג שמאי המבקשים השוואה בין נתוני השוואה מהמתחם הנדון לבין נתוני השוואה ממתחם סמוך עליו לא חלה תכנית להתחדשות עירונית. להלן פירוט עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע:

דירות שאינן כלולות במתחם התכנית-

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
23.5.2025	7161/268	מבצע סיני 3	1970	86	₪ 2,450,000	₪ 28,488
13.10.2024	7161/264	חזית חמש 22	1970	88	₪ 2,350,000	₪ 26,704
10.7.2025	7160/333	החי"ם 20	1970	64	₪ 1,770,000	₪ 27,656
ממוצע במעוגל						₪ 27,600

דירות במתחם תכנית ח/מק/207 -

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
3.3.2025	7161/269	חזית חמש 27	1960	97	₪ 2,310,000	₪ 23,814
1.7.2024	7161/277	חזית חמש 31	1960	74	₪ 2,260,000	₪ 30,540
19.5.2024	7161/275	חזית חמש 31	1970	43	₪ 1,200,000	₪ 27,906
19.6.2024	7161/271	פילדלפיה 7	1960	88	₪ 2,275,000	₪ 25,852
ממוצע במעוגל						₪ 27,000

לטענת שמאי המבקשים, ההשוואה לעיל, מעידה אף היא כי התכנית לא תרמה לשווי הנכס הנדון. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשים כי מגבלת הזמן למימוש התכנית בתוך חמש שנים עד להתכלותה, אשר נקבעה בסעיף 6.1 של תכנית מס' ח/מק/207, מרתיעה יזמים מלקדם פרויקטים. כראיה, למרות שחלפו שלוש שנים ממועד אישור התכנית, לא נרשם כל מימוש בפועל. היטל ההשבחה צריך להיקבע כמס אמת. לפיכך, גם לבחינת ההשבחה תוך אומדן תוספת הזכויות בדחיה אין מקום, לאור סעיף ההתכלות.

9.2.2 טיעוני המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית תורמת לשווי הנכס. התכנית מהווה תכנית פינוי בינוי וכוללת הוראות איחוד וחלוקה. לטענת שמאי המשיבה בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואת שווי הנכס בשני מצבי התכנון. לטענת שמאי המשיבה אין מקום

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להשוואה שערך שמאי המבקשים עם ערכים במתחם אחר לביסוס טענתו. שכן שיטה זו נשענת על הנחות יסוד רבות ותלויה במשתנים חיצוניים כגון שונות במיקום, רמת תחזוקה, מאפייני דיירים וציפיות שוק שונות, אשר אינם מאפשרים בידוד רכיב ההשבחה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי התכנית לא תורמת לשווי מאחר שסעיף ההתכלות מרתיע יזמים טענו שמאי המשיבה כי השוואה בין שני מצבי התכנון מגלמת גם מרכיב זה. לטענתם כבקרה תוספת שטח הבניה הצפוי לדירה בהסכם פינוי בינוי בדחיה מתיישב עם ההשבחה שנקבעה בשומתם.

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה העריכו את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח הדירה הבנויה עפ"י היתר בניה, 88 מ"ר. בתוספת יתרת זכויות הבניה לניצול, 21.5 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי במועד הקובע הוערך לפי סך של 21,000 ₪. שמאי המשיבה הסתמכו על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה, ללא פוטנציאל ספציפי של תכניות ח/619 ו- ח/מק/207, נכון למועד קובע של תכנית מס' ח/619 (14.1.2023), כדלקמן-

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי
7161/295	פילדלפיה 2	21,100 ₪
7161/302	מבצע סיני 15	21,000 ₪
7161/254	הבנים 17	21,000 ₪

את יתרת הזכויות העריכו לפי שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪, נכון למועד הקובע. שמאי המשיבה הסתמכו על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של מגרשים-

1. עסקת מכר מיום 18.3.2022 בגו"ח 7126/216 (רח' מסילת העולים 7, ג'סי כהן). להלן ניתוח העסקה שהציגו:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
מגורים עיקרי בקומות	929.28	1.0	929.28
ממ"דים	144.00	1.0	144.00
מגורים עיקרי בקומת גג	120.00	1.2	120.00
מרפסת גג	112.32	0.3	33.70
סה"כ שטח אקוויוולנטי			1,250.98
תמורה			10,300,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**8,200 ₪**

2. עסקת מכר מיום 8.3.2022 בגו"ח 6043/1451 (רח' סירני 35, שיכון חדש). להלן ניתוח העסקה שהציג בהתאם לתכנון המבוקש[4] לביצוע פרויקט הריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38:

[4] בקשה להיתר מס' 20190313 שאושרה בישיבת ועדת משנה מס' 2022001 מיום 4.1.2022.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מגורים עיקרי בקומות	1,428	1.0	1,428.0
מגורים עיקרי בדירת פנטהאוז	117	1.2	140.4
מרפסת גג	130	0.3	39.0
סה״כ שטח אקוויוולנטי			1,607.4
סה״כ שטח אקוויוולנטי בניכוי הקלות מבוקשות			1,581.0
תמורה			₪ 14,500,000
שווי מ״ר מבונה			**₪ 9,174**

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה, נכון ליום 14.1.2023, כדלקמן-

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
7161/295	פילדלפיה 2	₪ 9,000
7161/302	מבצע סיני 15	₪ 9,600
7161/254	הבנים 17	₪ 9,000

לאור האמור לעיל וכמפורט בסעיף 8.1 לעיל, בשומת המשיבה נקבע שווי מצב קודם בסך 2,002,800 ₪[5].

לטענת שמאי המשיבה עסקאות ההשוואה בשומת המבקשים מצריכות מקדמי התאמה בשיעור גבוה בגבולות 25-40%[6]. בתקן 2.1 העוסק ב״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים, למגורים, תעסוקה, תעשיה ומסחר״ נקבע כי ביצוע התאמה בערך מוחלט העולה על 35% מהווה ״התאמה חריגה״ המעידה כי נתון ההשוואה נחות ואינו דומה דיו לנכס הנדון. הצטברות מקדמים כה גבוהים מעקרת את מהימנות הנתונים. לטענת השמאים הסתמכות על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות מהסביבה הקרובה ולאותו מועד חוסכת ביצוע התאמות נדרשות. לפיכך מדובר בנתוני השוואה מהימנים יותר.

לטענת שמאי המשיבה מקדם ההתאמה לגודל שהביא בחשבון שמאי המבקשים בעת ניתוח נתוני ההשוואה אינם עקביים. לשלושת נתוני ההשוואה הראשונים המהווים דירות בשטח ממוצע של כ-52 מ״ר יוחסה הפחתה לגודל במקדם 0.85 בעוד שלנתון ההשוואה האחרון המהווה דירה בשטח 77 מ״ר יוחסה הפחתה במקדם 0.9..

לשיטתם, שמירה על יחס התאמה סביר הייתה צריכה להוביל למקדם הפחתה לגודל בשיעור של 25% לפחות עבור הדירות הקטנות ובכך היה מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע מתואם בסך 22,500 ₪ המגלם זכויות בניה נוספות ושווי מצב קודם בסך 1,980,000 ₪[7], זאת תוך אימוץ ההתאמה לזמן משומת המבקשים. על אף שלטענת שמאי המשיבה אינם מסכימים לה.

[5] 2,002,800 ₪ = 21.5 מ״ר*0.8*9,000 ₪+ 21,000 ₪* 88 מ״ר.
[6] בעסקה 1 25%, בעסקה 2 38%, בעסקה 3 40% בעסקה 4 32%.
[7] 1,980,000 ₪= 22,500 ₪* 88 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לפיה אין להסתמך על השומות המכרעות אליהן הפנו, טענו שמאי המשיבה כי שמאי המבקשים תוקף את בסיס קביעת השווי בשומות חלוטות.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לפיה יש להוסיף ליתרת הזכויות במצב הקודם את שטח הממ"ד, טענו שמאי המשיבה כי הערך שקבעו בשומתם הוא לשטח עיקרי מגלם אפשרות להקמת ממ"ד. בהתחשב בכך קבעו ערך דומה לזה שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 7161/295 שנערכה למבנה צמוד קרקע במבנה טורי ודומה לזה שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 7161/302 לדירה בשטח של 56 מ"ר שאינה מגלמת מרכיב שוליות.

לטענת שמאי המשיבה ההשוואה לשומת ההשבחה ברחוב החזית חמש אינה נכונה. העסקה בנכס הנדון מצויה במסד הנתונים של שתי השומות. הפער בערכי השווי נובע משוני בהיקף הזכויות הנוספות. לטענת השמאים הדירה ברחוב חזית חמש 31 היא דירה קטנה ולכן שם ניתן להעריך את מלוא הזכויות כולל ממ"ד בערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת וזאת מבלי להידרש בעריכת התאמה לגודל. יישום זהה על הדירה הנדונה, הגדולה משמעותית, ללא התאמות נדרשות לגודל ונטרול שטח ממ"ד, היה חוטא לאמת ומוביל להערכת שווי ביתר.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה העריכו את שווי המצב החדש לפי סך של 26,200 ₪ למ"ר בנוי, 88 מ"ר ובסה"כ בסך של 2,305,600 ₪, זאת בהסתמך על נתוני השוואה הבאים:

א. נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות בשכונה במתחם תכנית ח/מק/207, לאחר אישורה, להלן פירוט:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
3.3.2025	7161/269	חזית חמש 27	1960	96.96	₪ 2,310,000	₪ 22,824
1.7.2024	7161/277	חזית חמש 31	1960	74.00	₪ 2,260,000	₪ 30,541
19.5.2024	7161/275	חזית חמש 31	1970	42.72	₪ 1,200,000	₪ 28,090
ממוצע						₪ 27,485

ב. עסקת מכר בנכס הנדון מיום 19.6.2024, לפיה נמכרה הדירה במחיר של 2,275,000 ₪. שטח הדירה בפועל הוא 88 מ"ר. דהיינו התמורה משקפת סך של 25,852 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המשיבה עסקת המכר של הנכס מגלמת את מאפייני הנכס הספציפיים, מכאן כי יש לתת לה משקל משמעותי בקביעת ערכי השווי. לעניין זה הפנו ל**עמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** בו קבעה כב' השופטת אהד כי באומדן השווי לצורך מס יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס. זאת ככל שלא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השמאים קבעו ממוצע משוקלל של נתוני ההשוואה כמפורט להלן-

נתון ההשוואה	שווי מ״ר בנוי	משקל	שווי משוקלל
עסקאות מכר של דירות בשכונה	₪ 27,485	20%	₪ 5,497
עסקה בנכס הנדון	₪ 25,852	80%	₪ 20,682
שווי מ״ר בנוי משוקלל		100%	₪ 26,179

לטענת שמאי המשיבה בשומות הצדדים הובאה בחשבון עסקה ברחוב חזית חמש 31 (גו״ח 7161/275) מדובר בעסקה חריגה אשר מפחיתה מהשווי הממוצע. לטענתם לאחר שערכו את השומה הוצג להם הסכם המכר ממנו עולה כי מדובר בעסקה בין אחים ולא עסקה רגילה בין קונה ומוכר מרצון. בפסק הדין בעניין נועה לב נקבע במפורש שיש לנטרל עסקאות שנערכו בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים.

זאת ועוד, בשומות הצדדים הובאה בחשבון עסקה ברחוב חזית חמש 27 (גו״ח 7161/269). לטענתם לאחר שערכו את השומה הוצג להם הסכם המכר ממנו עולה כי הדירה נמכרה בהליך כינוס נכסים ולא בעסקת מכר רגילה. לטענתם עסקאות שנמכרות במסגרת כינוס נכסים נמכרות במחיר שנמוך בשיעור 10-15% מערכי השוק.

לטענת שמאי המשיבה שמאי המבקשים קבע מקדמי התאמה לזמן מהם עולה כי מהמועד הקובע בחודש אפריל 2023 ועד מועד העסקאות מאמצע שנת 2024 ומרץ 2025 חלו עליות מחירים של 3%-5% בדירות מגורים יד שניה. לטענתם בדירות מגורים חדשות ניתנו בתקופה זו מבצעי סבסוד אשר טשטשו את ירידות המחירים בדירות חדשות וגרמו לקושי בניתוח עסקאות ע״י הלמ״ס. בדירות יד שניה לא ניתנו מבצעים אלו. בתקופה זו חלה למעשה ירידת מחירים מכאן שההתאמה לזמן צריכה להיות הפוכה מזו שקבע שמאי המבקשים.

9.2.3 הכרעה

הצדדים חלוקים בדבר תרומתה של התכנית לשווי הנכס. בהתחשב שמדובר בתכנית לפינוי בינוי בחנו הצדדים את שווי הנכס בשני מצבי התכנון, בהתאם לעיקרון שנקבע לכאורה בפסק הדין בעניין נועה לב. בפסק הדין האמור נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי דרך המלך לקביעת היטל השבחה היא גישת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם. בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם שלא בהסתמך על עסקאות השוואה כי אם על חיבור בין שני מרכיבים: אומדן שווי השטח הבנוי בתוספת אומדן שווי יתרת זכויות לא מנוצלת. בשומת המבקשים נקבע שווי המצב הקודם בהסתמך על 4 עסקאות מכר של דירות בשטח 49-77 מ״ר, אשר נערכו בין החודשים 9.3.2022-6.2021 הובאה בחשבון התאמה שרירותית להיקף בשיעור 10-15% והתאמה לזמן בשיעור 10-25%. לא הובאה בחשבון התייחסות

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ליתרת זכויות בניה מכח תכנית ח/394 כפונקציה של טיפוס הבינוי[8], השטח הבנוי ומיקום פונקציונלי במבנה (גן/גג). אני סבורה כי בהינתן מיעוט עסקאות המצריכות התאמות הפוגעות במהימנותן לא ניתן לבסס את בחינת ההשבחה על גישת ההשוואה. לפיכך, מצאתי לאמוד את השווי במצב הקודם בגישה בה נקטה המשיבה. בשומת המשיבה הוערך שווי מ״ר בנוי בסך של 21,000 ₪, בהסתמך על ערכים שנקבעו בשלוש שומות מכרעות בשכונה. בהתייחס לטענות שמאי המבקשים נטען כי בהתחשב שנתוני ההשוואה הם של דירות בהיקף קטן יותר יש להביא בחשבון כי הערך האמור מגלם זכויות בניה לממ״ד. בחנתי ומצאתי כי בשומות האמורות נקבע ערך דומה לדירות בהיקפים שונים[9]. הדירה הנדונה בשטח של 88 מ״ר היא ממוקמת בקומת קרקע ובהתאם לתכנית מס׳ ח/394 ניתן להצמיד לה חלק משטח החצר. החלקה ממוקמת בסמוך למבני ציבור. מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו. לאור כל האמור אני סבורה כי הערך שנקבע בשומת המשיבה ראוי וכי הוא אינו מגלם קיומו של ממ״ד.

שמאי המשיבה אמדו את יתרת זכויות הבניה לפי 9,000 ₪ למ״ר בהסתמך נתוני מכר של מגרשים משכונות אחרות ועל ערכים שנקבעו בשומות מכרעות. בחנתי עשרות נתוני מכר של דירות בפרויקטים חדשים בשכונה לרבות ברחוב הטייסים 21, הדר 2, אצל 18-26 ומצאתי כי הערך שנקבע בשומת המשיבה ראוי בהתחשב במיקום הנכס, במרכיב המושע, במרכיב שוליות ובפחת פונקציונלי. יצוין שבעת חילוץ מרכיב הקרקע אין להפחית מע״מ, שכן הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניה רוויה אשר שוק הרוכשים שלה מורכב מפרטיים שאינם חייבים במע״מ. בהתאם לתקן שמאי 11 מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים הבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע״מ על השומה להיות תואמת את חשיבת שוק הרוכשים הפוטנציאליים ולבטא את המחיר הסביר בין פרטיים המגלם את רכיב המע״מ.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין בינוי חדש על קיים. בשומות מכרעות בגו״ח 7161/254 ו- 7161/302 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%. הפחתה בשיעור של 15% משקפת התייקרות בשיעור 22.5% בעלות הבניה הישירה. אני סבורה כי מדובר בהפחתה ראויה יותר במקרה הנדון.

באשר למצב החדש, הדירה הנדונה נמכרה ביום 19.6.2024, כשנה לאחר המועד הקובע, תמורת סך של 2,275,000 ₪. אין מחלוקת כי הדירה נמכרה במחירי שוק. בהתחשב בסמיכות המועדים אביא בחשבון את התמורה ששולמה עבור הדירה כמהווה את שווי הנכס במצב החדש.

כאמור, לטענת שמאי המשיבה השוואה בין עסקאות בדירות בשכונה אשר אינן כלולות בתכנית לעסקאות בדירות הכלולות בתכנית מלמדת על העדר השבחה. אני סבורה כי בהעדר היקף ראוי של עסקאות ובהעדר הומגניות באופי הדירות לא קיימת מובהקות עליה ניתן לבסס הטענה.

[8] כל אחד מנתוני ההשוואה מסווג כטיפוס בינוי שונה לפי התכנית ולו היקף הרחבה שונה.

[9] בשומה מכרעת בגו״ח 7161/302 שטח הדירה 56 מ״ר ; בגו״ח 7161/295 צמוד קרקע טורי 101.83 מ״ר ; בגו״ח 7161/254 82 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בתכנית סעיף התכלות אשר קובע שבמתחם בו לא יוצא היתר בתוך חמש שנים, התכנית תתכלה לגביו. סעיף זה אשר נועד לתמרץ את המימוש, אכן מטיל צל כבד על הוודאות למימושה כטענת שמאי המבקשים. הסעיף מצריך התארגנות דיירים מהירה ויעילה. המתחם הצפוני בו כלולה החלקה הוא בשטח של כ-14 דונם בתחומו 11 חלקות בייעוד אזור מגורים מיוחד א עליהן מבנים בבניה רוויה נמוכה (כ-88 יח״ד), כן בתחומו יחידות מסחריות ומבנה ציבור. אני מסכימה כי מדובר בסעיף מרתיע אך לא כזה המאיין את תרומת התכנית לשווי.

במתחם התותחנים תכנית מס׳ ח/מק/208 (505-0867267) לדוגמה, בהתאם לפרסומים בעיתונות, נתקבל רב דרוש של 67% וזאת לאחר כשנתיים וחצי לאחר תחילתה.

במתחם הראל תכנית מס׳ ח/מק/231 (505-1146851) מצויה חברת אלמוג בהליך מתקדם של הוצאת היתר להריסת 36 יח״ד והקמת מגדל עם שימושים מעורבים הכולל 155 יח״ד חדשות. אישור התכנית פורסם ברשומות ביום 31.10.2023.

אציין כי בתכניות פינוי בינוי האמורות ובתכניות נוספות בשכונה לא נקבעו סעיפי התכלות או שנקבעה התכלות לאחר תקופה של 20 שנה.

10. תחשיב השומה

אומדן שווי מצב קודם

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם בינוי חדש על קיים	שווי מ״ר בנוי/ מבונה	סה״כ
שטח בנוי	88.0	1.00	₪ 21,000	₪ 1,848,000
יתרת שטח לניצול	21.5	0.85	₪ 9,000	₪ 164,475
ממ״ד	12.0	0.85	₪ 9,000	₪ 91,800
שווי מצב קודם				₪ 2,104,275

מצב חדש

תמורת העסקה	₪ 2,275,000

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 2,104,275
שווי מצב חדש	₪ 2,275,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 170,725**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה בהתחשב בפטור	השבחה ללא זכאות לפטור	היטל השבחה
ח/394	15.3.1991	אין מקום לחיוב	₪ 13,192	₪ 6,596
ח/מק/207	6.4.2023	₪ 173,725	₪ 170,725	₪ 85,363

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com