אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 באוגוסט 2024
מספרנו: 30/990
מספר בקשה: 2860-2023

לכבוד

המבקשת:
גב' מירב עזרא
ע"י ארנון ראמי, שמאי מקרקעין
Mesery@bezeqint.net

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון
ע"י טל נייר, שמאי מקרקעין
Tal@dassa-nayer.co.il

הנדון: שומה מכרעת – רחוב חנקין 59, חולון

גוש 7170 חלקה 162 תת חלקה 6

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ח/619 (505-0464347) ולאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 12/11/2023 אשר נערכה ע"י השמאי טל נייר ובתגובתו מיום 18/03/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 12/02/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאים ארנון ראמי ויעקב שלומי.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח/619 הינו 14/01/2023.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19/05/2024.
3. בתאריך 06/05/2024 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, הדיון התקיים באמצעות יישום ה-'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7170,	חלקה :	162
שטח החלקה (רשום)	:	1,218 מ"ר,	תת חלקה :	6

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

שטח רשום	:	46 מ״ר, החלק ברכוש המשותף : 23/557
קומה	:	ראשונה
שטח בנוי	:	כ- 62 מ״ר עפ״י מדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר[1].
כתובת הנכס	:	חנקין 59, שכונת רסקו א׳ - חולון.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בת 2 חדרים בקומה ראשונה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל ק״ע ומרתף, הכולל 2 כניסות[2], סה״כ 22 יח״ד[1].

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1 <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 30/04/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	7170/162
שטח החלקה (רשום):	1,218 מ״ר
תת חלקה:	6
שטח תת חלקה (רשום):	46 מ״ר
תיאור קומה:	ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	23/557
תקנון:	מצוי[3]
בעלויות:	עזרא מירב – בשלמות.
משכנתאות:	רשומה משכנתה לטובת בנק אגוד לישראל בע״מ בשלמות, על כל הבעלים.
הערות:	רשומה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת נתנאל אפ נדל״ן בע״מ, על כל הבעלים.
	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה – מעבר צינור ביוב ברכוש המשותף, לטובת גו״ח 7170/160.

5.2 <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 30/04/2023 בין ה״ה מירב עזרא (להלן: ״המוכר״) לבין ה״ה הלל יובל אריה (להלן: ״הקונה״) ולפיו נמכרה הדירה הנדונה תמורת 1,690,000 ₪.

---

[1] בהתאם להיתר בניה מס׳ 6202 מיום 22/03/1961.
[2] צפונית ודרומית (בכתובת חנקין 61). הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה הצפונית (חנקין 59).
[3] הערות רשם המקרקעין: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

5.3 הסכם תמ"א 38/2:

הוצג בפני הסכם מיום 13/10/2021 בין חברת נתנאל אפ נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הדירות בבית המשותף בחלקה הנדונה (להלן: "בעלי הדירות/הדיירים") ולפיו הוסכם בין היתר כי, היזם יהרוס את הבניין הקיים, יבנה תחתיו בניין חדש במסגרת הוראות תמ"א 38, ע"י ניצול זכויות הבנייה מכח התמ"א ומכח תכניות בניין העיר החלות ו/או שתחולנה על המקרקעין, בהתאם להיתר בניה שיינתן תוך הוספת יחידות דיור חדשות. היזם יפעל לקבל את מירב זכויות הבניה ומירב מספר הדירות לבניה בפרויקט.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 6 בגו"ח 7170/162 ברחוב חנקין 59, שכונת רסקו א' - חולון.

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה ראשונה, מהווה חלק מבניין מגורים וותיק, הכולל 2 כניסות/אגפים[2], בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 22 יח"ד (11 יח"ד בכניסה), חלקו היחסי ברכוש המשותף – 23/557.

שטח הדירה הרשום – 46 מ"ר, שטחה הבנוי כ- 62 מ"ר (בהתאם לשומת המבקשת)[4]. הבניין הוקם לפני מעל 60 שנים ומצבו הכללי תואם את גילו.

בהתאם לתשריט היתר הבניה להקמת הבניין, בבניין קיימות 22 דירות כמפורט דלהלן:

קומה	מספר יח"ד
קומת קרקע/עמודים	סה"כ 4 יח"ד (2 דירות בנות 3 חד' ו- 2 דירות בנות 2 חד')
קומות א'-ג'	סה"כ 18 יח"ד

שטח החלקה הרשום 1,218 מ"ר, מצויה בעברו המזרחי של רח' חנקין, צורתה מלבן רגולרי עם חזית מערבית באורך כ- 38 מ' ועומק כ- 32 מ'.

שכונת רסקו א' הינה שכונה ותיקה בצפון-מרכז העיר. סביבת הנכס, תחומה בין רח' סוקולוב בצפון, ברח' חנקין ממערב, ברחוב ההסתדרות מדרום ובשדרות ירושלים ממזרח.

רחוב חנקין מהווה רחוב מרכזי, דו-סטרי (בחלק הנדון) החוצה את שכונת אגרובנק והשכונה הנדונה מצפון לדרום, מתחיל ברחוב גולדה מאיר/קניון חולון בדרום ומסתיים ברחוב מקווה ישראל בצפון.

סביבתה המיידית של הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה בני 3-5 קומות מעל ק"ק/עמודים, לצד בנייני מגורים משופצים/חדשים שנבנו במסגרת התחדשות עירונית.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

[4] בהתאם להיתר בניה מס' 6202 מיום 22/03/1961.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1. ח/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 בתאריך 23/04/1958.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד "אזור מגורים ד'", בו הותרו, בין היתר, זכויות כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
מס' קומות	:	3 קומות. בנוסף, קומת עמודים באישור הוועדה המחוזית בשיעור של 60% מהשטח המותר[5].
אחוז בניה	:	30% + 9 מ"ר נספח.
מרתף	:	בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר. המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה או מוסך. על מגרש עליו ייבנה מרתף, לא יורשה כל מבנה נספח כלשהוא.
קומת עמודים	:	תותר בניית בית מגורים על קומת עמודים. שטח חלל קומת העמודים יפנה לצד הדרך ולא יפחת מ- 40% משטח הבניה המותרת על המגרש ולא ייחשב באחוזי הבניה המותרים.

7.1.2. ח/89:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1240 בתאריך 02/12/1965.

עפ"י התכנית סווגה החלקה הנדונה בייעוד "אזור מגורים ד'". להלן עיקרי התכנית:

גודל מגרש מינימאלי	:	608 מ"ר
מס' קומות	:	3 + קומת עמודים בשיעור 22%.
זכויות בנייה	:	33% . קומה עליונה 33% פחות 60 מ"ר עבור חדר כביסה וחדר מדרגות.
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ' , אחורי – 6 מ' , צדי – 3 מ'.

7.1.3. ח/1/2:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1252 בתאריך 06/01/1966.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד "אזור מגורים ד'", בו הותרו, בין היתר, זכויות כדלקמן:

מס' קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בגובה עד 2.2 מ' במרכז הבניין.

[5] במגרשים פינתיים תותר בנייה בשיעור של 33% בקומה בתנאי שהשטח הנבנה לא יעלה על 400 מ"ר בקומה.

זכויות בנייה	:	33% משטח מגרש. לא תותר בניית נספחים נפרדים באזורי מגורים ב' ו-ד'.
מרפסות	:	עד 30% משטח הבנייה המותר לקומה.
מרתף	:	תותר הקמת מרתף בגובה עד 2.2 מ' לצרכי מקלט, מחסן ששטחו עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר הסקה וחדר כביסה בשטח של 6 מ"ר ומוסך לפי דרישת הוועדה המקומית.
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ' (או לפי תכנית מפורטת) , אחורי – 5 מ' , צדי – 3 מ'.

7.1.4. <u>ח/1/4:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

התכנית מהווה תכנית שינויים לתכנית המתאר ח/1. התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.40 מ' (כולל תקרה) עבור כל דירת גג/עליונה. כ"כ, נדרשת נסיגה של 3 מ' מחזית ומעורף הבניין ו- 1.4 מ' מצידי הבניין. לא הותרה פתיחת פתחים בחדרים אלו פרט לדלת היציאה לגג.

בנוסף, התירה התכנית הצמדת שטח מרפסות הגג לדירות העליונות בהפחתה של 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים של כלל דיירי הבית. יתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג.

7.1.5. <u>ח/1/4/ד':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15/07/1986.

התכנית התירה הקמת/הרחבת חדרי יציאה לגג מדירות גג/עליונות[6] עד לשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.50 מ'. סה"כ שטח מבונה בגג, כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40%.

7.1.6. <u>ח/1/8:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30/07/1989.

התכנית התירה בקומת מרתף של מספר אזורי מגורים ובין היתר אזור מגורים ד', מחסנים בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית לפי אחת מהאפשרויות הבאות:

1. מחסן נפרד עבור כל יח"ד בשטח 6 מ"ר.
2. מרתף משותף בגודל השווה למכפלת מס' יח"ד ב- 6 מ"ר.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. בנוסף, התירה התכנית פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח של 10 מ"ר ובעומק מרבי של 2 מ' בדירות גג/עליונות.

7.1.7. <u>ח/1/10/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13/10/1994.

התכנית התירה הקמת פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג', בקומה ב' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות. הפרגולה תהייה מקונסטרוקציה קלה, בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי (הצמוד לדירה) או עד 23 מ"ר ובגובה מקסימאלי של 2.30 מ'.

---

[6] לא חל על קוטג'ים.

7.1.8. <u>ח/15/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17/05/1998.

התכנית התירה בכל היעודים, פרט בבתים צמודי קרקע, 2 קומות מרתף עבור שטחי שירות, בשטח קומה שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בבתים משותפים יותרו מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ'.

7.1.9. <u>ח/14/1/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 בתאריך 20/06/2002.

מטרת התכנית הינה קביעת צפיפות דיור באזור מגורים קיימים ובאזור מגורים ג' 3, בהם לא נקבעה צפיפות בתכניות מאושרות.

<u>הערה</u>: במגרשים בהם ניתנו היתרים למחצית המגרש או לחלק אחר ממנו לפני שחלו מגבלות הצפיפות מיום 28/03/1996, והיתר בניה זה אישר מס' יח"ד בצפיפות העולה על המותר בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית לתת היתר לחלקים האחרים של המגרש בצפיפות דיור השווה לזאת שבהיתר שניתן ובכפוף להליכים הקבועים בחוק למתן הקלה. האמור בהערה זו לא יחול במקרה של הריסה ובנייה.

7.1.10. <u>ח/23/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26/06/2008.

התכנית מעדכנת את תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה בכל הנוגע לבנייה על גגות. התכנית קובעת חלופות בניה בהתאם לסוג הגגות ושטח מרבי לפרגולות בהתאם לגודל הדירות, כדלקמן:

<u>חלופה א' - בנייה בגגות שטוחים:</u>

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר עבור כל יח"ד, בגובה עד 2.7 מ'.

<u>חלופה ב - בנייה בעליית גג:</u>

תותר עליית גג בשטח הנותר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

<u>פרגולות:</u>

בדירות עד 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

7.1.11. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2 <u>מצב חדש:</u>

7.2.1 <u>תכנית ח/619 (505-0464347):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10999 בתאריך 30/12/2022 בעיתונות.

תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38[7]. מימוש ההתחדשות יהיה באחד משני המסלולים ואז לא יחולו הוראות המסלול השני. במסלול הריסה ובניה, קובעת התכנית זכויות בניה מרביות (מס' קומות ואחוזי בנייה מרביים) במגרשי המגורים בתחומה, כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התכנית.

תתאפשר תוספת זכויות מכח תכנית זו, במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:

- בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.
- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י הוראות תכנית זו[8].
- מבני "רביעייה" – מבנים שהנם בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.

בסעיף קטן 2 לתחולת התכנית נאמר כי: "תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט".

הנכס הנדון נכלל במתחם '**רחובות ראשיים עם חזית פעילה**'.

<u>להלן זכויות הבנייה במסלול הריסה ובניה[9]</u>:

גודל מגרש מזערי	:	1200 מ"ר.
אחוזי בנייה[10]	:	645% עילי[11] ו- 510% תת קרקעי.
מספר קומות	:	10. במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 720%[12]. גובה הארקדה/קומה פעילה יהיה בין 4.0-4.50 מ' ברוטו. גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.00 – 3.50 מ' ברוטו.

[7] זכויות הבניה מכח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן, התכנית תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של התמ"א.

[8] במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.

[9] לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.

[10] זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה, ויהיו לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה במגרש.

[11] זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ- 25%.

[12] 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. 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.

קומת קרקע : תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצדית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ״ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי פעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו׳. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת הלובי) 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.

קווי בניין : קדמי עילי-3 מ׳, קדמי ק״ק–7.5 מ׳[13], קדמי ק. גג–6 מ׳[14], צדדי-3 מ׳, אחורי-4 מ׳.

תמהיל יח״ד : 20% יח״ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ״ר, 40% יח״ד ששטחן בין 90-75 מ״ר, 20% יח״ד קטנות ששטחן עד 75 מ״ר. שטח יח״ד לא יפחת מ- 50 מ״ר. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

<u>להלן זכויות הבנייה במסלול חיזוק ותוספת</u>:

תוספת קומות : 1.65 קומות[15].

תוספת זכויות ליח״ד : 25 מ״ר לרבות ממ״ד[16]. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ – 25 מ״ר, גוברים קווי הבניין.

קומת עמודים מפולשת[17] : תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת[18] חלקית או מלאה. תותר בניית דירות בקומת העמודים ובלבד שגובה הקומה תואם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התו״ב ובתנאי שהדירות ייבנו בחזית האחורית והצדית, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. כ״כ, לפחות 50% משטח הקומה יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, אשר יכלול שימושים כגון: ח. מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכד׳.

קווי בניין : קדמי עילי-3 מ׳, קדמי ק״ק–7.5 מ׳, קדמי גג-6 מ׳[13], צדדי - 2.7 מ׳, אחורי – 3 מ׳.

תמהיל יח״ד : מספר יחה״ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחה״ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית – בקומה העליונה בבניין הקיים.

---

[13] בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תירשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ׳.
[14] קו הבניין הקדמי לקומת הגג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
[15] בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחה״ד בקומת שמתחתיה או יח״ד עצמאיות.
[16] ככל שלא ניתן להוסיף ממ״ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בנין צדי – 1.3 מ׳ ובלבד שקו בניין קדמי וקדמי עילי של הממ״ד יהיו בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מחזית המגרש. שינוי מקווי בניין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ״ד יהווה סטייה ניכרת.
[17] שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.
[18] גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו.

מרפסות:

בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת לכל יח״ד, בשטח של עד 14 מ״ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ״י תכנית זו (קווי בניין, נסיגות נדרשות).

הערות לטבלת הזכויות:

- ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.
- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר עפ״י תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בבניה החדשה המוצעת.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מימוש התכנית:

- תוקף התכנית ל – 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה.
- הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- תכנית זו תתממש בהדרגה.
- הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
- הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשירותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

7.2.2 <u>תכנית ח/מק/223 (505-0911826):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 11461 בתאריך 03/07/2023 ברשומות.

תכנית התחדשות עירונית להריסת 3 מבני מגורים בני 4-3 קומות ברחוב חנקין 57, 59 ו- 61, והקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות עם דופן פעילה לרחוב.

הערה: התכנית אושרה לאחר מועד מכירת הדירה הנדונה (30/04/2023) ולכן, לא הובאה בחשבון בשומה זו.

7.3 <u>רישוי:</u>

7.3.1 <u>היתר בניה מס' 6202 מיום 22/03/1961:</u>

רישיון להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף.

עפ"י תשריט ההיתר, בבניין קיימות 22 דירות כמפורט דלהלן:

קומה	מספר יח"ד
קומת קרקע/עמודים	סה"כ 4 יח"ד (2 דירות בנות 3 חד' ו- 2 דירות בנות 2 חד')
קומות א'-ג	סה"כ 18 יח"ד

<u>להלן פרטי שטחי הקומות והדירות:</u>

קומה	שטח בנוי	מס' יח"ד
קומת עמודים/ק"ק	236.7 מ"ר לא כולל מרפסות	2 דירות בנות 3 חד' ו- 2 דירות בנות 2 חד'
קומות א'-ב'	389.10 מ"ר X 2 = 778.2 מ"ר לא כולל מרפסות	סה"כ 8 דירות בנות 3 חד' ו- 4 דירות בנות 2 חד'
קומה ג' (קומת גג)	389.10 מ"ר לא כולל מרפסות	2 דירות בנות 3 חד', 2 דירות חדר 1 ו- 2 דירות 2 חד'
סה"כ	1,404 מ"ר לא כולל מרפסות ומרתף	22 יח"ד

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין העברת זכויות לאור אישור תכנית מפורטת ח/619.

לגישת שמאי המשיבה, הזכויות מכח התכנית הינן זכויות "מעין מוקנות" ויש לערוך את חישוב ההשבחה תוך יישום העקרונות שהותוו בהלכת אליק רון[19]. לפי עקרונות אלו, יש לקבוע את "מקדם הסיכון" תוך מתן ביטוי לאפשרות של הוועדה המקומית לסרב או לדחות בקשה להיתר. מקדם זה קובע לשיטתו את חלוקת היטל ההשבחה באופן דו שלבי בין המוכר, לבין הקונה בעת הוצאת ההיתר. בהתאם לאמור לעיל, בשומתו הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 30% במימוש הנוכחי והיתרה לגישתו תשולם במתן ההיתר.

8.1.2 שווי מצב קודם:

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במצב הקודם הינו חלופת שווי הבניין הקיים בתוספת שווי זכויות בנייה נוספות שניתנות למימוש כגון: השלמת קומת הגג, הרחבת דירות ובניית חדרי יציאה לגג.

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים ללא פוטנציאל בסביבה הקרובה עפ"י שומת המשיבה:</u>

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	תמורה בש"ח	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר למ"ר
30/03/2023	7168/5	הנוטרים 6	1,500,000	3	2/6	67	1996	22,388
21/08/2022	7166/145	סוקולוב 13	1,765,000	3	3/4	72	1998	24,514
09/08/2022	7168/26	הפלמח 9	2,435,000	4	3/5	88	1984	27,670
	מחיר למ"ר בנוי ללא פוטנציאל בממוצע							24,857
	ולאחר התאמה לחניה, מעלית ולשנת בניה לפי מקדם 0.9							**22,372**
16/03/2023	7166/139	סוקולוב 28	2,360,000	4	1/4	106	2000	22,264
08/08/2022	7167/38	ההגנה 5	2,500,000	5	3/4	109	1999	22,936
	מחיר למ"ר בנוי ללא פוטנציאל בממוצע							22,600
	ולאחר התאמה לחניה, מעלית ולשנת בניה ושוליות לפי מקדם 0.95							**21,470**

בהתאם לעסקאות, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ"ר בנוי מתואם מועד ומאפייני הנכס. לפיכך, בשומתו הובא בחשבון במצב הקודם שווי דירה של (60 מ"ר * 22,000 ₪/מ"ר) 1,320,000 ₪.

[19] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון.

8.1.3 שווי מצב חדש:

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במצב החדש הינו ניצול זכויות בניה במסלול הריסה ובניה.

להלן חישוב זכויות הבנייה במסלול "הריסה ובניה" עפ"י שומת המשיבה:

חלופת הריסה ובניה מחדש	
סה"כ שטח סחיר בעל אופי ציבורי	365.4
סה"כ שטח מסחרי ללא מגלת שימושים	94.98
סה"כ שטח עיקרי דירות טיפוסיות	4947
סה"כ שטח עיקרי דירות גג תחתונות	514.48
סה"כ שטח מרפסת גג של דירות הגג התחתונות	35.2
סה"כ שטחי עיקרי דירות פנטהאוס	418.48
סה"כ שטח מרפסת גג של דירות הגג העליונות	96
ממ"דים	1,068

הערות ומקדמים:

- לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה, הובאה בחשבון המרה של 1.6% מהשטחים העיקריים לטובת שטחי שירות.
- הובא בחשבון מקדם 1.2 לשטח דירות הפנטהאוס ומקדם 1.1 לשטח דירות הגג התחתונות (מיני פנטהאוס). כ"כ, שטח מרפסות הגג חושב לפי מקדם 0.3.
- הובא בחשבון מקדם 1.0 לשטח חדר יציאה לגג וכן, מקדם 0.2 לשטח מרפסת גג לח. יציאה לגג.
- מקדם התאמה לבנייה על בניין קיים מגולם בשווי למ"ר מבונה.

מקדם דחייה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.747 בגין מושעא ודחייה למימוש, משקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

שווי שימוש ביניים:

לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון תשלומי שכר הדירה בתקופת הביניים. בשומתו, הובא בחשבון שיעור תשואה של 3%, ובסה"כ תוספת שווי של 181,356 ₪.

עלויות הריסה:

לגישת שמאי המשיבה, עלויות ההריסה לבניין הקיים מסתכמות ב- 464,988 ₪.

8.1.4 <u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u> – בקביעת השווי במצב חדש, התבסס שמאי המשיבה על הנתונים שלהלן:

- <u>שומות מכריעות:</u>

שמאי/ת	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	12/05/2020	זבוטינסקי 39	7167/129	8,000
חגית רבינסון	27/08/2019	שפירא צבי 8	7169/46	9,000
שושי שרביט	16/10/2018	פיארברג 9	7169/54	8,850
גיל הרצברג	12/06/2018	פיארברג 16	7169/41	9,000
גיל הרצברג	01/05/2018	בן יהודה 4	7168/189	8,900
דנה שיחור	08/08/2017	הפלמ"ח 11	7168/27	9,000
	11/11/2018	**ממוצע**		**8,792**

- <u>עסקאות השוואה בקרקע:</u>

- ביום 15/12/2021 נמכרו 17243/34650 חלקים מחלקה 22 בגוש 6872 ברחוב נעמי שמר 2 פינת רחוב דבור ברטונוב תמורת 44,53,196 ₪ + מע"מ. התמורה משקפת לגישתו 89,500,000 + מע"מ לחלקה בשלמות. על החלקה חלה תכנית ח/639 הכוללת זכויות בניה למגורים בשטח עיקרי של 6,825 מ"ר עיקרי עבור 75 יח"ד + 900 מ"ר ממ"דים[20] ו- 700 מ"ר עיקרי למסחר לצד מבנה ציבור. בהפחתת שווי המסחר מהתמורה הכוללת לפי 12,500 ₪/למ"ר קרקע מבונה עיקרי מתקבלת תמורה של 80,750,000 ₪[21] לחלקה בשלמותה. בניתוח העסקה התקבל לשיטתו שווי של 10,453 ₪/מ"ר קרקע מבונה דירתי למגורים[22].
- ביום 08/03/2022 נמכרו זכויות בחלקה 1451 בגוש 6043 ברחוב סירני 35 (שכ' שיכון וותיקים), במסגרת בקשה להיתר מס' 20190313 לביצוע פרויקט מכח תמ"א 38.

להלן ניתוח העסקה בשומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח דירתי קומות	1428	1	1428
דירת גג	117	1.2	141
מרפסת גג	130	0.3	39
סה"כ שטח דירתי למגורים			1608
ובניכוי הקלות מבוקשת			1581
מחיר מכירה ללא מע"מ			14,500,000
בתוספת עלויות הריסה צפויות לפי 250,000 ₪			14,750,000

[20] 12 מ"ר ממ"ד X 75 יח"ד.
[21] 89,500,000 ₪ בהפחתת 700 מ"ר X 12,500 ₪.
[22] 80,750,000 ₪ חלקי 7,725 מ"ר.

שווי מ״ר קרקע מבונה דירתי	9,332
ובהתאמה למיקום, מועד והעדר מרפסות לפי 1.1	10,265
ובמעוגל בש״ח	**10,300**

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבה:

תאריך מכר	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה בש״ח	שטח במ״ר	מחיר למ״ר
23/01/2023	7168/76/6	סוקולוב 79	4	1	2021	2,750,000	96	28,646
17/01/2023	7168/76/33	סוקולוב 79	3	6	2021	2,460,000	77	31,948
24/11/2022	7167/182/237	חנקין 35	3	3	2018	2,239,000	76	29,461
15/11/2022	7168/27/20	הפלמח 11	3	5	2023	2,360,000	65	36,308
07/11/2022	7168/7614	סוקולוב 79	3	3	2021	2,376,000	77	30,857
28/08/2022	7168/70/18	חנקין 15	3	1	2022	2,190,000	82	26,707
26/07/2022	7168/27/4	הפלמח 11	3	1	2023	2,320,000	68	34,118
13/07/2022	7168/182/404	בן יהודה 4	3	5	2019	2,340,000	73	32,055
26/06/2022	7168/50/20	קלישר 14	3	5	2022	1,930,000	75	25,733
21/06/2022	7168/188	בן יהודה 2	3	4	2020	2,260,000	78	28,974
21/06/2022	7168/76/34	סוקולוב 79	4	6	2021	2,580,000	91	28,352
21/06/2022	7168/76/22	סוקולוב 79	4	4	2021	2,530,000	91	27,802
19/06/2022	7168/182/15	בן יהודה 14	3	3	2018	2,225,000	73	30,479
19/06/2022	7168/50	קלישר 14	3	4	2022	1,900,000	74	25,676
09/06/2022	7168/50	קלישר 14	4	5	2022	2,260,000	93	24,301
06/06/2022	7168/50/15	קלישר 14	4	4	2022	2,240,000	93	24,086
30/05/2022	7168/76/12	סוקולוב 79	4	2	2021	2,570,000	96	26,771
19/05/2022	7168/76	סוקולוב 79	4	3	2021	2,600,000	96	27,083
09/05/2022	7168/76	סוקולוב 79	4	3	2021	2,870,000	104	27,596
11/04/2022	7168/76	סוקולוב 79	4	6	2021	2,790,000	96	29,063
10/04/2022	7167/68	חנקין 13	3	1	2022	2,090,000	80	26,125

מהעסקאות הנ"ל מתקבל על ידו בממוצע שווי של 28,673 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע, לפי ניכוי מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה כ- 9,500 ₪/מ"ר , התקבל בשומתו שווי כ- 11,000 ₪/מ"ר מבונה מתואם מועד ומאפייני הנכס.

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – בקביעת השווי למסחר, התבסס שמאי המשיבה על הנתונים שלהלן:

- <u>שומות מכריעות/הכרעה בהשגה ראשונה:</u>

שמאי/ת	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערות
בועז קוט	19/09/2021	נעמי שמר 2	6872/22	12,470	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
דוד דדון	27/01/2020	ההסתדרות 62	7174/163	9,500	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'. משקף כ- 10,700 ₪/מ"ר קרקע מבונה עיקרי
שרון שומר	08/01/2020	יצחק הלוי 9	7163/224	12,188	הכרעה בהשגה ראשונה. שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי

- <u>עסקאות השוואה ליחידות מסחר בק"ק בסביבה הקרובה:</u>

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	מס' קומות	שנת בניה	תמורה בש"ח	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
02/11/2021	7173/109/13	שנקר 63	4	1690	800,000	42	19,048
12/08/2021	6760/241/58	רבינוביץ יהושע 11	3	1991	560,000	31	18,065
12/07/2021	7163/314/1	מונטיפיורי 15	3	1970	3,000,000	124	24,194
17/06/2021	03/02/7168	שנקר 27	4	1960	480,000	24	20,000
07/06/2021	6760/241/41	רבינוביץ יהושע 11	2	1991	1,060,000	33	32,121
06/06/2021	7169/166/10	קראוזה 61	4	1960	515,000	35	14,714
06/06/2021	7169/166/2	קראוזה 61	4	1960	480,000	23	20,870
24/05/2021	7172/100	ויצמן 2	2	1950	3,300,000	140	23,571
14/02/2021	7163/208/2	סעדיה גאון 1	6	1991	550,000	19	28,947

מהעסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 22,392 ₪/מ"ר בנוי ברוטו. בחילוץ מרכיב הקרקע, לפי ניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה כ- 7,000 ₪/מ"ר, התקבל בשומתו שווי כ- 11,660 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

<u>שווי מסחר בעל אופי ציבורי</u> – בסעיף 4.1.2(א)(9) להוראות התכנית נאמר כי זכויות הבניה הנפחיות בשיעור 720% משטח המגרש (ב- 12 קומות) כולל קומת קרקע מסחרית כפופות להקצאת שטחים בשיעור של עד 30% בק"ק לצורך שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות וכדי).

בהתאם לקווים המנחים פרק ב' – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, הובא בחשבון מקדם 0.7 לקרקע למסחר בעל אופי ציבורי משווי קרקע למסחר, ובמקרה הנדון שווי של 8,400 ₪/מ"ר מבונה[23].

<u>לאור כל האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ**
סה"כ שטח מסחרי בעל אופי ציבורי	365.4	1.0	8,400	3,069,360
סה"כ שטח מסחרי ללא מגבלת שימושים	94.98	1.0	12,000	1,139,760
סה"כ שטח עיקרי דירות טיפוסיות	4947	1.0	11,000	54,418,737
סה"כ שטח עיקרי דירות גג תחתונות	514.48	1.1		6,225,259
סה"כ שטח מרפסת גג של דירות הגג התחתונות	35.2	0.3		116,160
סה"כ שטח מרפסת גג של דירות הגג הפנטהאוס	418.48	1.2		5,523,992
סה"כ שטח מרפסת גג של דירות הגג העליונות	96	0.3		316,800
ממ"דים	1068	1.0		11,748,000
תוספת שווי לשימוש ביניים עד להריסה (n=5, r=3% , pmt=3%)				181,356
סה"כ שווי מצב חדש ברוטו				**82,739,411**
הפחתת עלויות הריסה מהשווי ברוטו				464,988
חלקו היחסי של הנכס הנדון				4.13%
מקדם הפחתה בגין מושעא ודחייה למימוש				0.747
סה"כ שווי מצב חדש לנכס הנדון				**2,538,681**
שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר בנוי רשום**	**סה"כ**
שטח דירה אפקטיבי	60	1.0	22,000	**1,320,000**
סה"כ השבחה ברוטו				**1,218,681**
השבחה במימוש הנדון , לפי שיעור של 30% במכר				**365,604**

[23] 12,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר X 0.7.

8.2 <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1 <u>מצב קודם:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מצב קודם בהתחשב בפוטנציאל זכויות בניה מתוקף תמ"א 38, שחלה במצב קודם. לטענתו, תמ"א 38 תורמת לשווי הנכס ויש להביאה בחשבון במצב קודם. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לפסיקת בית המשפט העליון בעניין "שקד" (ללא הפנייה).

להלן תחשיב שווי זכויות הבנייה לנכס הנדון מכח תמ"א 38 בשומת המבקשת:

תחשיב זכויות בניה בנכס הנדון מכח תמ"א 38	
שטח קומה עליונה בבניין	389
מס' קומות לתוספת	2.5
סה"כ תוספת זכויות	972.5
תוספת ממ"דים ל- 20 יח"ד קיימת לפי 12.5 מ"ר/ליח"ד	250
סה"כ עיקרי + שירות + ממ"דים	1222.5
מקדם שטח פלדת	0.8
סה"כ שטח עיקרי לחישוב	978
שווי מ"ר מבונה (ראה להלן)	10,000
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	0.8
מקדם דחייה למימוש	0.75
החלק היחסי בנכס הנדון	4.13%
שווי הזכויות לחלקה הנדונה	**241,419**

<u>ערכי שווי</u>:

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/מ"ר בנוי וזאת, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות ועדה ושומה מכרעת בהתאמה למיקום הנכס הנדון, כדלקמן:

שמאי/ת	**שומה**	**כתובת**	**שווי מ"ר בנוי**
רחל פרנקו	שומת ועדה	השומרון 5	23,000
אורי כהן	שומת ועדה	אילת 94	25,850
בועז ברזילי	שומה מכרעת	חנקין 119	25,000

בהכפלת שווי זה בשטח של 62 מ"ר דירתי מתקבל שווי של 1,488,000 ₪ ללא פוטנציאל וללא זכויות נוספות.

בתוספת שווי זכויות הבנייה לנכס הנדון מכח תמ"א 38 מתקבל שווי של 1,729,419 ₪ (1,488,000 ₪ + 241,419 ₪) במצב הקודם.

8.2.2 <u>מצב חדש:</u>

שמאי המבקשת מאמץ את עמדת שמאי המשיבה ולפיה השימוש המיטבי במצב החדש הינו ניצול זכויות בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בשומתו הובא בחשבון שווי מצב חדש ב- 2 חלופות; הראשונה עפ"י הסכם המכר מיום 30/04/2023 ולפיו נמכרה הדירה הנדונה תמורת 1,690,000 ₪ והשנייה עפ"י הגישה התחשיבית לזכויות מכח התכנית הנדונה תוך גזירת החלק היחסי של הנכס הנדון.

גישת התועלת חושבה בשומת המבקשת עפ"י העקרונות הבאים:

<u>היקף זכויות הבניה מכח התכנית</u>:

לטענת שמאי המבקשת זכויות הבניה בנכס הנדון – המסומן במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה", הינן 645% משטח המגרש בבניין בן 10 קומות, שהם כ- 7,856 מ"ר. כמו כן, במגרשים בהם יוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי תותר תוספת 2 קומות[24] ותוספת זכויות של 75%[25] דהיינו כ- 913.5 מ"ר וזאת, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שזכויות בשיעור של 30% משטח המסחר בקומת קרקע יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.

לגישת שמאי המבקשת, לאור קווי הבניין הנדרשים בהוראות התכנית, אין אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבניין בן 10 קומות. יחד עם זאת, על הצד הזהיר ולאור העובדה כי ניצול מלוא הזכויות כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, לנוכח התנאי להקצאת זכויות בשיעור של 30% משטח המסחר לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, והואיל ותוספת קומות מעבר ל- 10 קומות ותוספת זכויות מעבר ל- 645% כפופה ביידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, הרי שקיימת אי וודאות בגין אישורן.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקשת מקדם 0.5 בגין רמת הוודאות לאישור תוספת הקומות והזכויות כאמור לעיל. להלן תחשיב שטח אקו' בהתאם לזכויות בשיעור 645% בשומת המבקשת:

תחשיב שטח אקו' מצב חדש בהתחשב בזכויות של 645%:			
שטח חלקה	1218		
זכויות בניה	645%		
שטח עילי	7856		
מס' קומות	10		
שטח קומה ממוצעת	786		
שטח קומת קרקע	656		
שטח קומת גג	704		
שטח קומות טיפוסיות	5792		
קומה טיפוסית ממוצעת לפי 7 ק'	827	מגבלת קווי בניין	
סה"כ שטח עילי	7856	מגבלת קווי בניין	

[24] מ- 10 קומות ל- 12 קומות.
[25] מ- 645% ל- 720%.

תיאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מסחר ללא מגבלת שימושים	182	1.2	219
מגורים דירות גן	274	1.1	301
פלדלת דירות טיפוסיות	4482	1	4482
פלדלת דירות גג	563	1.2	676
פלדלת דירות פנטהאוס	563	1.2	676
סה"כ	**6064**		**6354**

<u>הערות ומקדמים</u>:

- הובאו בחשבון שטחי שירות בשטח של 200 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם 1.2 לשטח דירות הפנטהאוז/גג ומקדם 1.1 לשטח דירות הגן.
- שטחי המסחר בקומת הקרקע חושבו לפי 40% מהשטח המותר בקומת הקרקע ולפי מקדם 1.2.
- הובאה בחשבון הקצאת שטחים בשיעור של עד 30% בק"ק לצורך שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי. בשומתו הובא בחשבון מקדם 0.84 לקרקע למסחר בעל אופי ציבורי משווי קרקע למסחר (ללא פירוט).

<u>להלן תחשיב שטח אקו' בהתאם לזכויות בשיעור 720% בשומת המבקשת (מבלי להתחשב באי-וודאות)</u>:

תחשיב שטח אקו' מצב חדש בהתחשב בזכויות של 720% (ללא אי-וודאות):			
שטח חלקה	1218		
זכויות בניה	720%		
שטח עילי	8770		
מס' קומות	12		
שטח קומה ממוצעת	731		
שטח קומת קרקע	656		
שטח קומת גג	704		
שטח קומות טיפוסיות	6706		
קומה טיפוסית ממוצעת לפי 9 ק'	745		
סה"כ שטח עילי	8770		
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח מסחרי בעל אופי ציבורי	127.68	0.84	107
מסחר ללא מגבלת שימושים	55	1.2	66
פלדלת דירות גן	274	1.1	301
פלדלת דירות טיפוסיות	5364.48	1	5364
פלדלת דירות גג	563.2	1.2	676
פלדלת דירות פנטהאוס	563.2	1.2	676
סה"כ	**6946**		**7190**

<u>מקדם הדחייה הראוי</u> – לגישת שמאי המבקשת מקדם הדחייה המתאים עד לאכלוס פרויקט עתידי הינו 0.7, משקף דחייה של 6 שנים לפי שיעור היוון 6%. לראייה ציין כי חלפה מעל שנה מיום אישור התכנית ועדיין לא נקלטה בקשה להיתר עבור בניה חדשה.

מקדם אי-וודאות – הואיל והתכנית תקפה ל- 7 שנים בלבד הובא בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.9 בגין אי-וודאות.

הפחתה למושעא ומורכבות התכנון – לגישת שמאי המבקשת בשל מורכבות הפרויקט והרכב הבעלות, הובאה בחשבון הפחתה לפי שיעור של 10% המשקפת את רכיב המושע.

עלויות הריסה – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הריסה של 581,000 ₪ לבניין הקיים, משקף עלות של 350 ₪/מ״ר X שטח בניין כ- 1,660 מ״ר.

שווי בשימוש ביניים – בשומת המבקשת הובאו בחשבון תשלומי שכר דירה בתקופת הביניים לפי שכ״ד של 3,500 ₪/חודש לתקופה של 5.5 שנים בשיעור תשואה של 3.5%, ובסה״כ תוספת שווי של 206,863 ₪.

מקדם זמינות לזכויות – בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם של 0.2 למימוש הנוכחי. כתמיכה לעמדתו, הפנה לשומות ועדה של השמאי אורי כהן ברחוב אילת 94 בה נקבע מקדם 0.2 ושומת רחל פרנקו לנכס ברחוב השומרון 3 בה נקבע מקדם 0.25.

8.2.3 ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה למגורים – בקביעת השווי במצב חדש, התבסס שמאי המבקשת על הנתונים שלהלן:

- שומות מכריעות:

שמאי/ת	מועד קובע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
בועז קוט	29/03/2022	מרבד הקסמים 8-4	6019/371	8,000
רמה מאור	12/07/2022	העפרוני 6	6799/70	9,300
ארז כהן	10/05/2022	עמל 6	6043/1576	8,200
יהודה פלד	20/04/2021	זמנהוף 10	6049/36	8,300
יעקב הלוי	25/01/2022	אילונה פהר 7	6868/56	8,500
אלי כהן	31/01/2023	הרצפלד 30	7176/24	10,000
בועז ברזילי	14/01/2023	חנקין 119	6021/712	11,000

בהתאמה למועד הקובע התקבל בשומתו שווי של 9,745 ₪/מ״ר מבונה בממוצע.

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבה:

תאריך מכר	גו״ח	תמורה בש״ח	שטח במ״ר	מחיר למ״ר	מס׳ חדרים
06/01/2022	7169/93	2,540,000	105	24,190	4
16/01/2022	7168/76/2	2,050,000	83	24,699	3
06/01/2022	7168/76/35	1,830,000	71	25,775	3
27/01/2022	7168/76/10	2,230,000	98	22,755	4

4	30,128	78	2,350,000	7169/54/3	03/02/2022
4	22,500	120	2,700,000	7168/76/1	13/03/2022
3	34,091	55	1,875,000	7168/27/14	29/03/2022
3	32,830	53	1,740,000	7168/27	22/03/2022
5	35,288	104	3,670,000	7168/27	29/03/2022
4	21,905	105	2,300,000	7168/76/16	21/03/2022
4	15,115	217	3,280,000	7168/76/37	21/03/2022
3	32,909	55	1,810,000	7168/27	22/03/2022
3	18,543	151	2,800,000	7168/76/39	21/03/2022
3	39,091	55	2,150,000	7168/27	19/04/2022
4	24,074	108	2,600,000	7168/76/18	19/05/2022
4	23,917	120	2,870,000	7168/76/13	09/05/2022
3	28,214	84	2,370,000	7168/76/27	09/05/2022
3	35,088	57	2,000,000	7168/27	14/06/2022
4	23,796	108	2,570,000	7168/76/12	30/05/2022
3	25,676	74	1,900,000	7168/50	19/06/2022
4	25,300	100	2,530,000	7168/76/22	21/06/2022
4	24,086	93	2,240,000	7168/50/15	06/06/2022
4	24,301	93	2,260,000	7168/50	09/06/2022
4	26,327	98	2,580,000	7168/76/34	21/06/2022
3	34,118	68	2,320,000	7168/27/4	26/07/2022
3	33,429	70	2,340,000	7169/46/16	31/08/2022
4	2,222	81	180,000	7168/27/12	03/11/2022
3	36,308	65	2,360,000	7168/27/20	15/11/2022
3	28,627	83	2,376,000	7168/76/14	07/11/2022

מהעסקאות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 26,735 ₪/מ״ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע, לפי ניכוי מע״מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה כ- 9,500 ₪/מ״ר, התקבל בשומתו שווי כ- 10,000 ₪/מ״ר מבונה מתואם מועד ומאפייני הנכס.

לאור הנתונים דלעיל, הובא בחשבון בשומתו שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

שווי מ״ר מבונה למסחר – בקביעת השווי למסחר, התבסס שמאי המבקשת על עסקאות השוואה ליחידות מסחר בק״ק בסביבה הקרובה כדלקמן:

תאריך מכר	גו״ח	תמורה בש״ח	שטח במ״ר	מחיר למ״ר	שנת בניה
02/01/2022	7171/200/9	400,000	13	30,769	1970
10/01/2022	7171/186	1,450,000	67	21,642	1960
01/02/2022	7172/213/10	903,999	47	19,234	1960
15/02/2022	1924134	300,000	15	20,000	1930
09/03/2022	7169/97/3	1,820,000	97	18,763	1960
10/04/2022	7168/151	600,000	30	20,000	1970
09/05/2022	7166/232/76	880,000	41	21,463	1960
25/07/2022	7166/135/9	600,000	25	24,000	1950
09/08/2022	7166/222/16	700,854	31	22,608	1970
25/08/2022	7173/171/4	1,100,000	32	34,375	1960
28/08/2022	7169/130/9	600,000	14	42,857	1970
27/11/2022	7166/201/12	940,171	33	28,490	1960
12/12/2022	7168/155	499,998	31	16,129	1980
13/12/2022	7172/186/1	649,998	21	30,952	1950
13/12/2022	7172/186/4	300,000	21	14,286	1970
20/12/2022	7166/222/14	700,000	31	22,581	1970
29/12/2022	7166/270/7	1,475,000	68	21,691	1970
22/01/2023	7169/133/13	500,000	22	22,727	1950

מהעסקאות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 24,036 ₪/מ״ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע, לפי ניכוי יזמות בשיעור 25% ועלות בניה כ- 7,000 ₪/מ״ר, התקבל בשומתו שווי כ- 12,000 ₪/מ״ר מבונה במעוגל.

בהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 12,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

לאור כל האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

חלופה 1 - בהתחשב באי-וודאות		
סה"כ שטח אקו' מכח התכנית בהתחשב באי-וודאות		6772
שווי מ"ר אקו'		10,000
שווי מצב חדש ברוטו		67,720,176
עלויות הריסה ופינוי לפי 350 ₪/למ"ר	1660	581,000
שווי מצב חדש בקיזוז עלויות הריסה ופינוי		67,139,176
החלק היחסי בנכס הנדון		4.13%
מקדם אי ודאות לתיקוף התכנית		0.9
מקדם דחייה		0.7
מקדם מושעא		0.9
שווי מצב חדש בנכס הנדון		1,583,064
שווי שימוש ביניים עד להריסה		206,863
סה"כ שווי מצב חדש		1,789,927
חלופה 2 - בהתאם למחיר העסקה		
התמורה בהסכם המכר		1,690,000
תחשיב ההשבחה		
שווי משוקלל במצב החדש, לפי מקדם 0.5 לכל חלופה		1,739,964
שווי מצב קודם		1,729,419
השבחה		10,545
מקדם מימוש בשלב המכר		0.2
השבחה למימוש הנדון		**2,109**

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1 <u>לעניין תוקף התכנית ומעמד הזכויות</u>:

עמדת הוועדה המקומית היא שאין מניעה לנצל את הזכויות באופן מיידי מכוח התכנית. מדובר בתכנית מפורטת וקונקרטית המקנה זכויות 'מעין מוקנות'. לביסוס עמדתו, צירף חוות דעת מהנדס העיר מיום 30/10/2023.

8.3.2 <u>לעניין הכלת תמ"א 38 במצב קודם</u>:

אין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם. כתימוכין הפנה לחוות הדעת שנערכה ע"י עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 01/12/2022, בה נעשתה לטענתו הבחנה בין 3 חלופות ומצבים. 1. תכנית ללא שיקול דעת – היטל השבחה במלואו. 2. תכנית כולל שיקול דעת וללא הליך תכנוני נוסף (פרסום להתנגדויות) – אליק רון. 3. תכנית שבה הזכויות יתגבשו ומותנים בהליך תכנוני נוסף – אירוע המס במועד ההיתר. לגישתו התכנית הנדונה תואמת לחלופה השנייה. בנוסף, צירף חוות דעת משפטית של עו"ד כרמית פרוסט ממשרד צילקר-שפירא מיום 11/02/2024 בעניין פס"ד לויתן, ממנה עולה כי פסק הדין אינו רלוונטי למצב התכנוני החל בעיר חולון.

8.3.3 <u>לעניין מקדם המימוש לזכויות בשלב המכר</u>:

נטען כי, שמאי הוועדה קובעים שיעור מימוש של 30% בשלב המכר למעט מקרים חריגים. לעמדתו, יש להעניק משקל גבוה יותר לשלב המכר. יחד עם זאת, אימץ קביעת השמאי המכריע ברזילי לנכס בגו"ח 6021/712 רח' חנקין 119.

8.3.4 <u>זכויות בניה ומקדם אי-ודאות עבור הזכויות מעבר ל- 645%</u>:

לטענתו, אין מקום להתנות מקדם אי-ודאות נוסף על ההתניות שנלקחו בחשבון בשומתו כגון נסיגות בשטחי הקומות העליונות, הקצאת שטחים סחירים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע. לביסוס עמדתו, מפנה לשומת ברזילי הנ"ל.

8.3.5 <u>לעניין מקדם דחייה, אי-וודאות ומושעא</u>:

לטענתו, אין חולק כי מועד המימוש יהיה קצר יותר מ- 7 שנים אשר נקוב בהוראות התכנית. לגישתו מקדם ההפחתה אשר הובא בחשבון בשומתו (0.747) תואם מקדם הדחייה בשומת ברזילי הנ"ל[26].

8.3.6 <u>שווי מצב קודם</u>:

לעניין הפניית שמאי המבקשת לשומת פרנקו לנכס ברחוב השומרון 5, נטען כי מדובר בנכס עם מיקום עדיף הצמוד לשצ"פ. לעניין שומת ברזילי בה נקבע שווי של 25,000 ₪/מ"ר בנוי, צוין כי אומצה הסכמת הצדדים.

[26] שם, הובאה בחשבון דחייה של 5 שנים לנכס עם 2 כניסות ו- 30 יח"ד.

8.3.7 לעניין שווי קרקע למ״ר מבונה:

לביסוס השווי שנקבע בשומתו בסך של 11,000 ₪/מ״ר מבונה מפנה לשומת ברזילי הנ״ל בה נקבע שווי זהה וכן, לשומת שלומי יפה לנכס ברחוב שמואל הנגיד 20, בה נקבע שווי של 11,200 ₪/מ״ר מבונה.

8.4 סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ח/619	14/01/2023	365,604 ₪	2,109 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

   א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

   ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

   ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג׳.
4. מיקום הנכס ברחוב חנקין 59, חולון.
5. המועד הקובע הינו 14/01/2023.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב המשפטי.
3. המועד הקובע.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>לעניין מהות הזכויות/ההשבחה:</u>

לגישת שמאי המשיבה, הזכויות מכח התכנית הינן זכויות "מעין מוקנות" ויש לערוך את חישוב ההשבחה תוך יישום העקרונות שהותוו בהלכת אליק רון, דהיינו מתן מקדם המחלק את היטל ההשבחה באופן דו שלבי בין המוכר, לבין הקונה בעת הוצאת ההיתר. בשומתו הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 30% במימוש הנוכחי והיתרה לגישתו תשולם במתן ההיתר.

שמאי המבקשת אימץ את גישת המשיבה ולפיה יש לחשב ההשבחה באופן דו שלבי אולם בשומתו הובאה בחשבון במימוש הנדון השבחה בשיעור של 20% בלבד וזאת, בהתאם לשומות המשיבה מהסביבה.

<u>הכרעה</u>:

תכנית ח/619 הינה תכנית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה.

יצוין כי בהתאם לסעיף 1.4 להוראות התכנית בנוגע ל'זיהוי וסיווג התכנית היתרים או הרשאות' נקבע כי מדובר ב"תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות".

התכנית הנדונה מסווגת באופן מפורט את מגרשי המגורים בתחומה למספר מתחמים שונים באמצעות נספח מתחמי תכנון, כאשר לכל סוג מתחם מוגדרות זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם למאפייניו ולכן, קיימת וודאות וקונקרטיות בנוגע לזכויות הבניה. יצויין כי, התכנית אינה מחייבת פרסום לפי סעיף 149 למעט במקרים מסוימים המפורטים בהוראות התכנית.

כ"כ, הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה להיתר לאחר ששקלה את תנאי המגרש, המקום והסביבה ולאחר שניתן פתרון חניה ועמידה בתשתיות הקיימות. בנוסף, לוועדה המקומית סמכות לסרב למתן היתר משיקולים בין היתר תכנוניים, הנדסיים, חברתיים וזאת, כמפורט בהוראות התכנית.

אין חולק כי במקרה הנדון יש לראות את הזכויות מכוח התכנית ככזו המעניקה זכויות "מעין מוקנות". הואיל ומדובר בתוספת זכויות ברמת וודאות נמוכה יותר, קיבלתי את עמדת הצדדים.

קביעה זהה נתקבלה במספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר כדלקמן:

תאריך שומה	שמאי/ת	כתובת	גו"ח	מהות הזכויות
01/05/2024	ארז כהן	שער ציון 21	7344/85/15	
29/02/2024	אורית גלן	בן יהודה 3	7168/109	
12/03/2024	אורית גלן	פבריגט אנריקן 16	6021/422/1	
27/05/2024	דוד דדון	אילת 92	7127/64/8	מעין מוקנות
27/05/2024	דוד דדון	מקס וג'סי כהן 6		
01/05/2024	ארז כהן	ארלוזורוב 8	7170/40/5	
16/04/2024	יעקב הלוי	הארז 10	6021/1023/1	

10.2 <u>לעניין גישת השומה ושיעור ההשבחה:</u>

בשל העדר הוודאות ובשל הצורך בקביעת מספר הנחות יסוד שיש להניח, הרי שחלוקת ההשבחה בין שני מועדי המימוש יוצרות מורכבות בחלוקת ההיטל. כך למשל, הקביעה בדבר שיעור החלק היחסי במועד העברת הזכויות. שיעור ההשבחה לשלב הזה מוטל בספק ויש קושי רב להוכיחו.

לאור זאת, ולאור העובדה כי מדובר בסוגיית מיסוי הרי שלא קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה שיעור תשלום ההשבחה יפוצל בין מועד המימוש בדרך של העברת הזכויות למועד המימוש עפ"י בקשה להיתר בניה. ניתן לראות כי, שיעור ההשבחה נקבע באופן שרירותי ולא מנומק. מעבר לכך, ניצפו שומות ועדה בהם נקבע שיעור יחסי אחר.

אני ער לנקבע בהחלטת כב' בית המשפט בעניין 'אליק רון'. יחד עם זאת, ככל וניתן לבחון את ההשבחה בדרך המלך בגישת ההשוואה וכן, ככל וקיימת סבירות למימוש הפרוייקט הרי שאין צורך בפיצול ההשבחה לשני מועדים ובכך, לדחות למעשה תשלום ההיטל לרוכש שאינו רלוונטי למועד הקובע.

ביחס לגישת התועלת יצויין כי, הואיל ולכל נכס משתנים קנייניים/תכנוניים ומאפיינים שונים הרי שגישת התועלת חשופה לעיוותים והיא אינה בהכרח מייצגת את שווי הנכס בשלמותו. כך למשל, בשומת המשיבה מתקבל שווי במצב החדש של 2.54 מלש"ח בעוד שהדירה הנדונה נמכרה כ- 3 חודשים לאחר המועד הקובע תמורת 1.69 מלש"ח בלבד. עוד יצוין, כי במועד המכר לא ידוע האם אכן ימומשו הזכויות ובאיזה היקף/חלופה.

קביעת השבחה באופן שרירותי לרוכש וזאת, כשיעור יחסי מההשבחה הכוללת ובהתעלם מערכי הדירות לפני ואחרי אישור התכנית, אינה יכולה לבטא במקרה הנדון את גובה ההשבחה הראויה. אמנם, לעיתים קיים קושי באיתור עסקאות המשקפות את ההבדלים בין שני מצבי התכנון, אולם ככל ונמצאו עסקאות השוואה ראויות הרי שלהן זכות הבכורה.

במקרה הנדון, חושבה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה בשני מצבי התכנון. הגישה הראויה לחישוב ההשבחה הינה באמצעות בחינת השווי במצב חדש לעומת השווי מצב קודם וזאת, ככל וקיימות עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים ובכפוף להתאמה למועד הקובע ובנטרול השפעת התכנית המשביחה.

בדרך זו ניתן לבחון את ההשבחה, ככל שחלה, שנוצרה במישרין מכוח התכנית המשביחה. בגישה זו, גם ככל וימצא כי ערכי השווי לאחר אישור התכנית עולים על ערכי השווי שלפני אישורה, הגם ומדובר ב'זכויות מעין מוקנות', הרי שהפרש השווי מבטא את ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של התכנית באופן הראוי והנכון ביותר.

בהתאם לכך, שווי הנכס במצב הקודם ייקבע עפ"י נתוני השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים במועד שקדם להפקדת תכנית ת/619 וזאת, לצורך נטרול הפוטנציאל הגלום בתכנית. במצב החדש ייקבע השווי בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו לאחר אישור התכנית וזאת, בכפוף להתאמה למועד הקובע.

10.3 <u>לעניין זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 – מצב קודם:</u>

לטענת שמאי המשיבה, זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 אינן מוקנות. לגישתו, אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם.

לגישת שמאי המבקשת, תמ"א 38 תורמת לשווי הנכס ויש להביאה בחשבון במצב קודם. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לפסיקת בית המשפט העליון בעניין "שקד".

<u>הכרעה</u>:

בכל הנוגע לשאלה המהותית באם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 אם לאו, הרי שעברנו כברת דרך למרות שטרם נאמרה המילה האחרונה. בסוגיה העקרונית שבמחלוקת 'נשפך דיו כמים'. הנושא נדון בפני שמאים מכריעים, ועדות ערר במחוזות שונים ובפני הרכבים שונים ואף, פורסמה עמדת היועץ המשפטי לממשלה.

בפס"ד **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** נדונה בין היתר השאלה בנוגע לזכויות שיש להביא בחשבון במצב הקודם ביחס לתמ"א 38. כבוד בית המשפט מונה לא פחות מ – 7 סיבות לפיהן יש להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 במצב הקודם. החלטה זו אינה מתעלמת מפסיקות קיימות אלא, בוחנת את המסקנה ביחס לכל אחת מהפסיקות הרלוונטיות ובין היתר לעניין 'מועש', 'רבין', 'אליק רון', החלטת ועדת הערר בעניין לויתן ובהתבסס על עמדת היועמ"ש המחזקת לשיטת בית המשפט את המסקנה הסופית. בית המשפט אף אינו מתעלם מהקביעה היסודית ולפיה זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות כי אם מותנות. יחד עם זאת, נקבע בהחלטה כי, אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות.

בסיכומו של דבר, נקבע בעמ"נ בין היתר כי: *"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה* ***בבחינה שמאית*** *שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".*

עוד נקבע בפרק יא' להחלטה כי: "מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, ***<u>כפוף</u>*** *להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".*

כאמור לעיל, מדובר בהחלטת בי"מ לאור ההחלטה בעניין 'לויתן' כפי שנדונה בפני ועדת הערר הנכבדה. יצויין כי המשיבה הגישה בקשה לרשות ערעור אך טרם נתקבלה החלטה.

ולענייננו,

במקרה הנדון קיים קושי לקבוע שווי במצב הקודם וזאת, הן בשל הגדרת הזכויות (מוקנה/מעין מוקנה), הנחות יסוד שיש להביא בחשבון כגון משך הדחיה ועוד, רמת הוודאות ביחס למימוש הפרוייקט, וכן בהיבט המשפטי ביחס לתחולת תמ"א 38 במצב הקודם.

אין חולק שכאשר קיימות עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים זהים הרי שיש לתת להן את משקל הבכורה הואיל והן מבטאות באופן המיטבי את שווי הנכס במצבו הקודם. שווי כזה מביא בחשבון את מצבו הפיזי של הדירה, מאפייני הבניין (מעלית/חניה ועוד) וכן, את הפוטנציאל האמיתי הנלווה לנכס וזאת, בכפוף לנטרול השפעת התכנית המשביחה ופוטנציאל קונקרטי ככל וקיים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי נכס במצב הקודם בהתאם לניתוח עסקאות השוואה. לפיכך, בשומה זו נבחנו עסקאות לדירות ללא מעלית וללא חניה בבניינים וותיקים ובטרם ניכרת השפעת התכנית המשביחה, והכל כמפורט בסעיף 10.4 דלהלן.

לעניין המצב החדש, יצויין כי השווי החדש נקבע באותו אופן דהיינו באמצעות ניתוח עסקאות לנכסים זהים.

10.4 <u>ערכי שווי במצב קודם וחדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי. בנוסף, הובא בחשבון מקדם 1.1 לדירות גג תחתונות ומקדם 1.2 לדירות גג עליונות. השווי נקבע עפ״י עסקאות השוואה לדירות, שומות מכריעות ועסקאות בקרקע. כ״כ, הובא בחשבון שווי של 12,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה ליחידות מסחר בק״ק בסביבה הקרובה. נוסף על כך, נקבע שווי של 8,400 ₪/מ״ר מבונה למסחר בעל אופי ציבורי[27]. במצב הקודם, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ״ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה מהשנים 2022-2023 בהתחשב במקדמי התאמה לחניה, מעלית ושוליות.

בשומת המבקשת, הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי בהתבסס על חילוץ הקרקע ממספר עסקאות השוואה לדירות חדשות וכן, על שומות מכריעות מהסביבה הקרובה. בנוסף, הובא בחשבון מקדם 1.1 לדירות גן, מקדם 1.2 לדירות גג ולשטחי מסחר ללא מגבלת שימושים[28].

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, השווי במצב החדש ייקבע בהתאם לעסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים שבוצעו לאחר המועד הקובע, המשקפות בהכרח ובאופן מיטבי את השפעת התכנית הנדונה.

השווי במצב הקודם ייגזר מעסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית (31/08/2021) וזאת, לצורך נטרול השפעתה של התכנית המשביחה בכפוף להתאמה למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז מרכז של הלמ״ס וכן, בהתאם לסקר השתנות מחירי דירות בחולון שנערך ע״י משרד דנוס.להט ושות שמאי מקרקעין בע״מ[29]. בשומה זו, נבחן שווי הנכס במצב קודם בהתחשב בפוטנציאל כללי לניצול זכויות מכח תמ״א 38 וזאת, בהתאם לפסיקת לויתן כמפורט דלעיל.

<u>שווי מצב קודם</u>:

ככלל, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה לדירות בעלי אותם מאפיינים. לצורך בחינת השווי אותרו על ידי עסקאות לדירות בבניינים וותיקים, עיינתי בתיקי הבניה לצורך בחינת בניינים ללא מעלית וחניה בדומה למבנה הנדון וכן, לצורך בחינת שטחי הבניה עפ״י היתר הבניה/תיקי הבניה והכל, לצורך מניעת עיוות במסקנות העולות מניתוח נתוני ההשוואה.

[27] משקף הפחתה במקדם של 0.7 משווי מ״ר מבונה למסחר, בהתבסס על הקווים המנחים.
[28] בשומתו, חושב שטח מסחרי בעל אופי ציבורי לפי מקדם 0.84.
[29] יו״ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל בדימוס.

להלן עסקאות השוואה לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה – מצב קודם:

מועד עסקה	כתובת	גו"ח	תמורה בש"ח	שטח רישוי [30]	שטח רשום מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר למ"ר רישוי	דירות בבניין	שנת בניה	שווי מתואם מועד
01/03/2020	חנקין 52 [31]	7170/81/11	1,350,000	82	61	3	שלוש מתוך 4	16,463	14	1950	21,549
13/02/2020	שפרינצק 8 [31]	7170/107/7	1,340,000	76	60	3	שלוש מתוך 3	17,632	9		23,078
09/02/2020	המכבים 3 [32]	7173/127/10	1,150,000	77	54	3	ארבע מתוך 4	14,939	12	1970	20,079
13/12/2020	אחד במאי 5 [32]	7171/175/9	1,000,000	61.6	55	3	שלוש מתוך 4	16,234	12		21,587

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל בממוצע שווי של 21,600 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם.

שווי מצב חדש:

להלן עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, לדירות עם מאפיינים דומים בבניינים ללא מעלית וחניה:

מועד עסקה	כתובת	גו"ח	תמורה בש"ח	שטח רישוי[33]	שטח רשום מדווח	מס' חדרים	קומה	מחיר למ"ר רישוי	דירות בבניין	שנת בניה	שווי מתואם מועד
16/06/2023	הרב קוק 8 [34]	7180/158/8	1,600,000	74.85	58	3	שלוש מתוך 4	21,376	10	1963	22,174
23/02/2023	קראוזה 68 [34]	7170/189/8	1,500,000	65	60.0	2.5	שתיים מתוך 4	23,077	12	1960	23,077
27/03/2023	חנקין 53 [35]	7170/155/5	1,400,000	66	52.0	3	שתיים מתוך 4	21,212	15	1950	21,576
16/01/2023	הרב מימון 4 [34]	7170/231/4	1,520,000	64	51.0	2.5	אחת מתוך 3	23,750	12	1960	23,750
13/07/2023	הפלמח 10 [34]	7168/162/1	1,600,000	68	53.0	2.5	אחת מתוך 4	23,529	8	1960	24,451

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל בממוצע שווי של 23,000 ₪/מ"ר בנוי במצב החדש.

הערה: קיים הסכם תמ"א חתום משנת 2021 (לפני המועד הקובע) ולכן, לא נכללה העסקה בנכס.

[30] בהתאם להיתרי בניה שאותרו על ידי באתר הועדה המקומית.
[31] אזור מגורים ד' - דרגת שימור ב'.
[32] אזור מגורים ד'.
[33] בהתאם להיתרי בניה שאותרו על ידי באתר הועדה המקומית.
[34] בייעוד מרקם לשימור אגרובנק עד 8 קומות.
[35] בייעוד רחובות ראשיים עם חזית פעילה.

10.5 <u>לעניין תרומת הבנוי עד להריסת הקיים:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה תוספת שווי בגין דמי שימוש ביניים עד להריסת המבנה הקיים בסך כולל של 464,988 ₪.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת שווי בגין דמי שימוש ביניים בסך כולל של 206,863 ₪.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

מדובר בהכנסה שאינה קשורה במישרין עם הוראות התכנית המשביחה. מעבר לכך, מדובר בתוספת מלאכותית לשווי החדש ובפועל, הפחתה בשווי הנכס במצבו הקודם. קביעת השווי במצב הקודם בגישת היוון הכנסות, משקפת בלאו הכי גם את ההכנסה הצפויה לכל אורך חיי הנכס. הפחתה כזו, מהווה פגיעה במבקשת שלא בצדק.

בעניין זה מפנה ל**עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל,** ניתן ביום 18/01/2022, בו דן בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופט ה' קירש) בטענת המערערת לפיה בחישוב היטל ההשבחה, יש להביא בחשבון בנוסף חיוב בגין "שימוש הביניים".

בעקבות אישור תכנית גב/589 נדרשה המשיבה לשלם היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "העוררת"). בין הצדדים התגלעו מחלוקות לעניין חישוב ההשבחה ובהעדר הסכמה בין הצדדים נתמנה שמאי מכריע, אשר הוציא מלפניו שומה מכרעת ביום 16/07/2019. בהתייחס למצב החדש, קבע השמאי המכריע בין היתר, כי שווי המצב החדש משקף בנוסף לדירת התמורה את השימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה. ברם, ומשהמערערת לא השלימה עם קביעותיו של השמאי המכריע, הוגש על ידה ערר. מחלוקות אלו הוכרעו על ידי ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, שעל פסק דינה הוגש הערעור דנן.

בית המשפט דחה את הערעור ופסק:

*"לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות. כידוע, לפי סעיף 1 (א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, "השבחה" היא "**עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...**".*

*בהתאם לסעיף 2 (א) לתוספת שלישית, "**חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...**".*

סעיף 3 ממשיך וקובע כי: "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".

*דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישורה תכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).*

",,,,,

לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187 . לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

*לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי **הביניים מובנה בשני המצבים**, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.*

למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו. (ד.ט.).

*משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב **הקודם**. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה **מכוח התכנית המשביחה**. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר <u>המשך</u> השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.*

עוד נקבע בסעיף בהמשך כי: *"לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה **שונה**: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוב**יץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: **"...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין")*.**

*יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה **אחרת – שלא** עלתה במקרה הנוכחי – בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי – בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "**... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות.**"*

אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון." (ד.ט.).

לענייננו,

מטרת השומה הינה קביעת השבחה הנובעת מאישורה של התכנית. ההשבחה נבחנת בעיני מבטו של בעל הזכויות כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. במועד הקובע קיימים מספר נעלמים, וככל וניתן לאמוד את ההשבחה ברמת וודאות גדולה יותר הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה.

בנוסף ומעבר לכך, במקרה הנדון נבחן שווי הנכס בשני מצבי התכנון הכולל את כלל מאפייני הנכס ללא שיקולי דחיה ועוד. לפיכך, מתייתר הדיון בכל הנוגע לדמי השימוש בתקופת הביניים.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	שווי/שטח
שווי מ״ר בנוי מצב חדש במעוגל	23,000
שווי מ״ר בנוי מצב קודם במעוגל	21,600
תוספת שווי למ״ר בש״ח	1,400
שטח הנכס במ״ר - רישוי	62
ההשבחה בש״ח במעוגל	**86,800**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור תכנית ח/619 (505-0464347) הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית ח/619	14/01/2023	₪ 86,800	₪ 43,400

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה