דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מריה טאקו בנימינוב – מנהל עסקים (B.A.) ושמאית מקרקעין

תאריך: 26 בפברואר, 2026

מספר מינוי: 1509-2025

לכבוד

גב' לורן מרקוס

ע"י מר יהודה חי דוד, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון

ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6743, חלקה 191

מתחם תכנית ח/500, חולון

1. **המינוי**

ביום 16/07/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, על ידי מימוש בדרך של מכר, עפ"י הסכם מכר ללא תמורה מיום 07/08/2018.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	6743
חלקה	-	191
שטח רשום	-	334 מ"ר
מהות הנכס	-	קרקע ריקה ופנויה
כתובת	-	מתחם תכנית ח/500, דרום העיר, חולון.

4. **<u>מועדים קובעים</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית 3/1/ח	22/05/1978
תכנית 500/ח	24/01/2018

5. **<u>דיון</u>**

ביום 30/10/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת ה"זום" בנוכחות: מר אורי כהן – שמאי המשיבה, מר יהודה חי דוד – שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת, בין היתר, בשומתו של מר אורי כהן מיום 08/08/2019 (מס' 1/500/ח)[1], בשומת השבחה בגין אישור תכנית 3/1/ח מיום 30/11/1995, ובמסמך תגובה לשומת המבקשת מיום 25/08/2025 (מס' 231/500/חה).

עמדת המבקשת מפורטת, בין היתר, בשומתו של מר יהודה חי דוד מיום 07/07/2025, על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 19/12/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 191 בגוש 6743, מתוך חטיבת קרקע בשטח של כ-4,081 דונם, בדרום מזרח העיר חולון (להלן: "הנכס").

מתחם הקרקע הכלול בתכנית 500/ח מהווה קרקע לא מבונה, חולית ברובה ובטופוגרפיה משתנה. גבולות המתחם הם: מצפון – שכונות מגורים (קריית שרת וקריית פנחס אילון) ואזור התעשייה; מדרום – תחום השיפוט של העיר ראשון לציון; ממערב – שכונת מגורים קריית בן גוריון, ובנוסף מקטע נפרד בתכנית בסמוך ממזרח וממערב לכביש 20; ממזרח – כביש מס' 4 ומעברו תחום השיפוט של העיר ראשון לציון.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 334 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמוית טרפז, וממוקמת בחלק הדרומי של המתחם.

[1] שומה מעודכנת בהתאם ל-29 שומות מכריעות שנערכו בתחום תכנית 500/ח עד ליום 14/07/2019.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06/07/2025:

- גוש: 6743
- חלקה: 191
- שטח רשום: 334 מ"ר
- החלקה רשומה על שם הבעלים:

בעלים	החלק בנכס
צפנת אהרן	בשלמות

9.2 ביום 07/08/2018 נחתם הסכם מכר ללא תמורה בנוגע לנכס הנדון בין צפנת (מרקוס) רחל (להלן: "המעבירה") לבין מרקוס לורן (להלן: "מקבלת ההעברה").

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה:

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1 <u>**תכנית ח/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23/04/1958</u>

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד **אזור לרה-פרצלציה ללא ייעוד מוגדר**.

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

בסמכותה של הוועדה המקומית, באישורה של הוועדה המחוזית, לסמן לפי סעיף 14(2) י"א של הפקודה, להתחים שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת, שטחים הדרושים לפרצלציה מחדש, ולהגביל את הבנייה בתחומי אותו השטח, אלא אם כן יהיה אותו בניין ומגרשו מתאימים לתכנית מאושרת של הפרצלציה מחדש של אותו השטח. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הפרצלציה.

10.2 <u>מצב חדש</u>

10.2.1 <u>**תכנית ח/3/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2434 מיום 07/05/1978</u>

התכנית חלה על שטח של כ-7,264 דונם המיועד לרה-פרצלציה ומחלקת אותו למתחמי תכנון ולשני שלבי ביצוע. החלקה הנדונה מסווגת בתחום שלב ביצוע ב' של התכנית. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס ולהכרעה:

המתחם לרה-פרצלציה בשלב ביצוע ב' כולל מתחמי תכנון כדלקמן:

- מתחם תכנון מ12 - בשטח ברוטו של 262 דונם. מספר יח"ד לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו - 1,572 ומספר יח"ד לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם ברוטו - 1,834 (בתנאי שתוספת יח"ד מ-6 ל-7 יח"ד תהיה בבניינים נפרדים שיאושרו ע"י הרשות המקומית למטרת שיכון לזוגות צעירים).
- מתחם תכנון מ13 - בשטח ברוטו של 359 דונם. מספר יח"ד לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו - 2,154 ומספר יח"ד לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם ברוטו - 2,513.
- מתחם תכנון מ14 - בשטח ברוטו של 82 דונם, מספר יח"ד לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו - 492 ומספר יח"ד לפי צפיפות של 7 יח"ד לדונם ברוטו – 574.
- בנוסף הותרו במתחמי התכנון מ12 - מ14, 2.3 מ"ר למסחר לכל יח"ד.

במתחם המיועד לשלב ביצוע ב' סווגו ייעודי קרקע נוספים: אזור שייעודו טרם נקבע, שטח פרטי פתוח מיוחד, אזור תעשייה, בנייני ציבור ודרכים פנימיות מוצעות.

- לא יינתן ע"י הוועדה המקומית היתר בנייה לבנייה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון המפורטים להלן אלא בתנאים הבאים:
  - הוכנה ואושרה ע"י הוועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה–1965, וכן הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי הקובעת, בין היתר, את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות ציבור.
  - בוצעה עבודת התשתית ההנדסית היסודית של המתחם.
  - בוצעה בשטח המיועד לאכלוס של 175 יח"ד לפחות עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאכלוס כולל: סלילת כבישים וחניונים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, חשמל, מבני ציבור המיועדים לשמש את אותה האוכלוסייה וכיוצ"ב.
  - תכנית בינוי למתחם תכנון תיקבע אזורי בנייה בצפיפות שונה וגבהי בניינים מ-1 עד 16 קומות, על מנת להבטיח עיצוב ארכיטקטוני מגוון.
- הוועדה המקומית תכין תכניות מפורטות כולל תכניות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לכל המתחמים הכלולים בשלב א' לא יאוחר משלוש שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זאת.
- שלבי ביצוע – השטח המסומן בתשריט בשלב ב' יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בוועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 50% משטח שלב א' ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבנייה והפיתוח לצורכי ציבור. כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב' יקבלו את זכויותיהם היחסיות היוצאות עפ"י תכנית בניין עיר מפורטת שתחול על כל שטח שלב ב' ושתכלול איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים בהתאם להוראות סימן ז' של פרק

ג' לחוק התכנון והבנייה. הוועדה המקומית תכין את התכנית המפורטת כנ"ל לא יאוחר מאשר שמונה שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של תכנית זאת. הזכויות היוצאות יינתנו במקומות שאינם מסומנים בתכנית זו כמיועדים לשצ"פ או לבנייני ציבור.

- באזור מגורים הותרה צפיפות לפי 6 יח"ד לדונם ברוטו ועוד יח"ד אחת לזוגות צעירים.
- שטח הדירות ייקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי. שטח לזוגות צעירים יהיה בהתאם להגדרת משרד השיכון התקפה. גובה הבנייה לפי תכנית בינוי.
- באזור תעשייה שטח מגרש מינימלי 2,500 מ"ר. הותרה בנייה בגובה 3 קומות, עד 12 מ', 40% בנייה לקומה וסה"כ 120% בנייה.

10.2.2 **<u>תמ"א 2/4 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25/05/1997</u>

התכנית נועדה להסדיר את ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נמל התעופה בן גוריון.

סביבת הנכס הנדון כלולה בתחום מתחם רעש מטוסים מר"ם 2.

במתחם רעש מטוסים מר"מ 2 לא תאושר תכנית הכוללת תכנון לייעוד חדש לשימושי קרקע מקבוצה א' (הכוללת, בין היתר, שימושי מגורים). לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון מחודש לייעוד מאושר, אלא בתנאי של שמירה על ההיקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר ובתנאי בנייה אקוסטית.

10.2.3 **<u>תמ"א 35</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27/12/2005</u>

הנכס הנדון כלול בתחום "מרקם עירוני".

צפיפות המגורים המינימלית באזור מרקם עירוני בעיר חולון הינה 12 יח"ד לדונם נטו (בעדכון מס' 1 לתמ"א 35 מיום 09/06/2016 תוקנה הצפיפות המינימלית ל-16 יח"ד לדונם נטו).

10.2.4 **<u>תמ"מ 5</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 מיום 15/04/2010</u>

סביבת הנכס מסווגת בייעוד לאזור עירוני בדגש מגורים ולשטח לפארק עירוני ראשי.

בסעיף 9.5 לתקנון התכנית, הדן בנושא הוראות מעבר נקבע, בין היתר, כי על אף האמור בתכנית זו, תכנית מקומית שפורסמה למתן תוקף לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה והוראותיה גוברות. ככל שהוצאת היתרי בנייה מכוחה מותנה באישורה של תכנית מפורטת, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת התואמת אותה בתנאי שקיימה הוועדה המחוזית דיון בתכנית המפורטת, ונתנה אישורה מנימוקים שיירשמו. כן נקבע כי שטח שעל פי תכנית זו ייעודו אינו זהה לייעוד הנוכחי שלו על פי תכנית בת תוקף לא יחול שינוי בייעודו מכוח כניסתה לתוקף של תכנית זו.

10.2.5 **ת/500** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018

התכנית חלה על שטח של כ-4,081 דונם ובין מטרותיה פיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני והמטרופוליני הכולל תוך חיזוק בסיסה התכנוני – חברתי – כלכלי של העיר, ובכלל זה תכנון מתארי של אזורי המגורים, תעסוקה, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וקריית ספורט מטרופולינית, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת סך היקף הבנייה בתכנית כלהלן:

- כ-12,900 יח"ד להקצאה בחלוקה חדשה וכן כ-930,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר וייעודים רב תכליתיים. כ-2,000 יח"ד מתוך הנ"ל תהיינה קטנות, שטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דיור, תותר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התכניות המפורטות. זכויות הבנייה הנ"ל למגורים ו/או לתעסוקה יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".

- בנוסף עד כ-800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים.

- בנוסף כ-175,000 מ"ר עיקרי לבנייני ציבור.

- התפלגות יחה"ד (עד כ-13,700 יח"ד) הינה כדלקמן: כ-1,300 יח"ד בבנייה שאינה גבוהה, וכ-12,400 מ"ר יח"ד בבנייה גבוהה, מתוכה כ-3,800 יח"ד למגורים בבנייה גבוהה בייעודים מעורבים.

- קביעת הוראות לשלבי התכנון הבאים - קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים אשר תכלולנה איחוד וחלוקה ומחדש, לרבות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

- תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישור תשריט חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.

- בהקצאת הזכויות במסגרת החלוקה החדשה יראו תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.

- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמותו, כפי האמור בסעיף 6.2 בתכנית זו. תנאי למימוש 70% מזכויות הבנייה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.

- קביעת הוראות לפינוי שלושה מוקדים (הר הפסולת, בית המטבחיים ושכונת מולדת) לשם יצירת קרקע פנויה וקביעת תוספת זכויות הבנייה בהיקף שלא יעלה על 800 יח״ד, לצורך עידוד בסילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים.
- קביעת שטח חלופי לקריית ספורט מטרופולינית, במקום אצטדיון ומתקני הספורט הקיימים בקריית מיכה.
- קביעת הנחיות לשימור דרך הביטחון והאתרים ההיסטוריים הנלווים לה בהתאם לתכנית השימור העירונית.
- קביעת דרכי גישה חדשות ע״י יצירת חיבורים תנועתיים למערכת הדרכים העירונית והארצית ושמירת רצועה לתכנון מערכת להסעה המונית, בהתאם לתמ״א 23/א/4.
- קביעת שימושים ותכליות לייעודי הקרקע, קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ושלבים והתניות לביצוע (לרבות בנושא הבטחת פינוי מטרדים והבטחות מימוש ביצוע פארק החולות), קביעת תנאים לתכנון ופיתוח תשתיות, קביעת הוראות והנחיות בנוגע לאיכות הסביבה.

<u>ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה</u>:

<u>מגורים א׳</u>

- שימושים מותרים: מגורים, מבני ציבור שכונתיים, דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ״ל.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת שכונות מגורים בצפיפות מרבית ממוצעת של כ-4.33 יח״ד לדונם נטו וכל ייעודי הקרקע הדרושים לשכונות כאמור.
- שטח עקרי על-קרקעי: כ-234,000 מ״ר עיקרי עילי.
- צפיפות: כ-1,300 יח״ד.
- גובה: בבנייה צמודת קרקע – לא יעלה גובה המבנים על 2 קומות + חדרים על הגג / עליות גג. בבנייה מטיפוס גן/גג – לא יעלה גובה המבנים על 3 קומות + חדרים על הגג / עליות גג.
- תכסית: 40% משטח המגרש נטו.

<u>מגורים ג׳</u>

- שימושים מותרים: מגורים, דיור מוגן, שימושים ציבוריים שכונתיים, דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ״ל.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מגורים/שכונת מגורים בבנייה גבוהה בצפיפות מרבית של 25 יח״ד לדונם נטו.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-930,000 מ״ר.

- צפיפות: כ-8,600 יח"ד (כ-2,000 יח"ד מתוך יחה"ד בבנייה גבוהה לסוגיה תהיינה יח"ד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד.
- גובה: לא יעלה על 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בשורה הראשונה הקרובה לשצ"פ הדרומי בתחום התכנית לא יעלה על 6 קומות.
- תכסית: 40% משטח מגרש נטו.
- מרתף: 4 קומות.

<u>מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור</u>

- שימושים מותרים – מגורים; דיור מוגן; מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים; שימושים ציבוריים שכונתיים; מבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט וכדומה; מבני ציבור; דרכים וחניות; שצ"פ; שפ"פ; מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ"ל; בשטחי הפארק השימושים יהיו עפ"י סעיף 4.13.1.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני מגורים בבנייה גבוהה בצפיפות מרבית של 25 יח"ד לדונם נטו, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ופארק.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-99,550 מ"ר, מתוכם כ-94,550 מ"ר למגורים.
- צפיפות: כ-900 יח"ד.
- גובה: לא יעלה על 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית: במגרש הכולל עירוב שימושים לא תעלה על 50% משטח מגרש נטו.
- מרתף: 4 קומות.

<u>מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</u>

- שימושים מותרים – מגורים; דיור מוגן; מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים; משרדים; מבני ציבור; שירותי בריאות; שירותי דואר ותקשורת; דרכים וחניות; שצ"פ; שפ"פ; מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ"ל.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני מגורים בבנייה גבוהה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בצפיפות מרבית של 25 יח"ד לדונם נטו.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-216,500 מ"ר, מתוכם כ-178,500 מ"ר למגורים.
- צפיפות: כ-1,700 יח"ד.
- גובה: לא יעלה על 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית: 50% משטח מגרש נטו.
- המסחר ישולב בקומת הרחוב בלבד.

- מרתף: 4 קומות.

<u>מגורים ומסחר</u>

- שימושים מותרים – מגורים; דיור מוגן; מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים; שירותי בריאות; מבני ציבור שכונתיים; דרכים וחניות; שצ"פ; שפ"פ; מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ"ל.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני מגורים בבנייה גבוהה ומסחר, בצפיפות מרבית של 25 יח"ד לדונם נטו.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-156,500 מ"ר, מתוכם כ-126,000 מ"ר למגורים.
- צפיפות: כ-1,200 יח"ד.
- גובה: לא יעלה על 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית: 50% משטח מגרש נטו.
- המסחר ישולב בקומת הרחוב בלבד.
- מרתף: 4 קומות.

<u>מסחר ותעסוקה</u>

- שימושים מותרים – מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים; משרדים; מבני ציבור שכונתיים; שירותי בריאות; שירותי דואר ותקשורת; דרכים וחניות; שצ"פ; שפ"פ; מתקנים הנדסיים; קו מים; שימושיים משלימים לתחנת רכבת.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מסחר ותעסוקה.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-515,000 מ"ר.
- כמות חדרי מלון תיקבע בתכניות מפורטות.
- צפיפות: כ-1,200 יח"ד.
- גובה: לא יעלה על 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית: 50% משטח מגרש נטו.
- הקמת מרכז תחבורה – בתא שטח בו מופיע הסימבול "מסוף מתע"נ" בסמיכות לתחנת הרכבת הקוממיות, תותר באישור מהנדס העיר, הקמת מרכז תחבורה שיכלול שימושים משלימים לתחנת הרכבת בנוסף על השימושים הקבועים בתכנית.
- מרתף: 4 קומות.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

- שימושים מותרים – מבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט, דת וכדומה; דרכים וחניות; מתקנים הנדסיים.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבנים ומוסדות ציבור.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-175,000 מ״ר.
- גובה: ייקבע בתכנית מפורטת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבנייה לגובה, הקבועות בהוראות תמ״א 2/4.
- תכסית: 50% משטח מגרש נטו.

<u>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</u>

- שימושים מותרים – מבני ציבור; מבנים ומתקני ספורט; שירותי מסחר, בידור, בתי אוכל וירידים; מלונאות, מוזיאונים, מבנים ומתקני בילוי, בידור ונופש; מתקני משחק ושעשועים; שטחים ציבוריים פתוחים; דרכים וחניות; קו מים.
- שטח זה יתוכנן ברצף ובהשלמה למתחם פארק פרס ופארק המים הסמוכים.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-30,000 מ״ר.
- כמות חדרי מלון תיקבע בתכניות מפורטות.

<u>תעסוקה</u>

- שימושים מותרים – תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים לחקר ופיתוח; משרדים; מבני מסחר ואולמות תצוגה; שטחי אחסנה; שירותים מוניציפליים; שירותי בידור ופנאי; מתקני תקשורת; דרכים וחניות; שטחים ציבוריים פתוחים; שטחים פרטיים פתוחים; מתקנים הנדסיים; שימושים בזיקה לפארק; קו מים.
- שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני תעסוקה ותעשייה עתירת ידע. שימושים בזיקה לפארק יוקמו ככל הניתן בשטחים הגובלים בפארק, בחזיתות הפונות לפארק.
- שטח עיקרי על-קרקעי: כ-300,000 מ״ר.
- תכסית: 40% משטח מגרש נטו.
- המסחר ישולב בקומת הרחוב.

<u>שלביות ביצוע</u>

- שלב א׳: פיתוח עד כ-2,800 יח״ד וכ-22,000 מ״ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי – ללא התניות תחבורתיות.

- שלב ב׳: פיתוח מעבר לכ-2,800 יח״ד וכ-22,000 מ״ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי – הכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתתייחס לרשת הדרכים ולמערכת המתע״נ ותקבע את המשך שלבי הפיתוח באישור משרד התחבורה.

11. **<u>דיון והכרעה</u>**

11.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתן של תכניות ח/3/1 ו-ח/500, כמפורט בסעיף 12 להלן.

11.2 המימוש הינו מימוש מלא של הזכויות בחלקה 191 בגוש 6743 בשלמות.

<u>תכנית ח/3/1 – מועד קובע 22/05/1978</u>

11.3 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה בגין תכנית ח/3/1 נבחנה בשומת המשיבה מיום 30/11/1995 לחטיבת קרקע בשטח של כ-4,000 דונם.
- במצב קודם הוערך שווי החלקות עפ״י מיקומן בגושים השונים ובהתייחס למרחקן מאזורים בנויים לפי 80 ל״י – 120 ל״י למ״ר בגושים המיועדים לרה-פרצלציה בלבד. בהתאם לתחשיב שנערך ע״י שמאי המשיבה הובא בחשבון כי שווי הזכויות במצב קודם בתחום שלב ב׳ הוא 245,630,000 ל״י.
- במצב חדש הוערך שווי החלקות הנכללות בשלב ב׳ לרה-פרצלציה עפ״י ייעודן, בסך של 306,262,800 ל״י, לאחר דחייה של 40% עד להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה, לפי תחשיב כדלקמן:

ייעוד	יח״ד/שטח לחישוב	שווי הזכויות בל״י	סה״כ בל״י
מתחמים למגורים מ-12, מ-13, מ-14	4,218	80,000	337,440,000
יח״ד לזוגות צעירים	703	60,000	42,180,000
תעשייה	290 דונם	350,000	101,500,000
שטח פרטי פתוח מיוחד	90 דונם	200,000	18,000,000
מסחר באזורי מגורים	11,318 מ״ר	1,000	11,318,000
סה״כ שווי כזמין			510,438,000
מקדם דחייה			0.6
שווי מצב חדש			306,262,800

- הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 25% בשטח הנכלל ברה-פרצלציה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	ערכים
שווי מ״ר קרקע במצב חדש	100 ל״י
שווי מ״ר קרקע במצב קודם	80 ל״י
השבחה למ״ר	20 ל״י
שטח החלקה	334 מ״ר
השבחה בל״י	6,680 ל״י
השבחה בש״ח, במעוגל	0.66 ₪

11.4 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת אימץ את שומת המשיבה לעניין תכנית ח/3/1, ולא חלק על גובה ההשבחה בגין תכנית זו.

<u>הכרעה</u>

11.5 לאחר שבחנתי בעיון את שומת המשיבה, על ערכי השווי והדחייה עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה, ובהיעדר הסתייגות כלשהי מטעם שמאי המבקשת, הגעתי למסקנה כי השומה סבירה והחלטתי לאמצה, למעט תיקון טעות טכנית, כפי שיבואר להלן.

11.6 בהתאם לעקרונות התחשיב בשומת המשיבה, לשווי מצב חדש במתחם לרה-פרצלציה בשלב ב', נכללים ייעודי קרקע כדלקמן: מגורים, תעשייה, שפ"פ מיוחד, מסחר ושטח שייעודו טרם נקבע, לגביהם צוינו ערכי שווי. חרף האמור, בתחשיב השווי במצב חדש נשמט, ככל הנראה עקב טעות טכנית, שוויה של קרקע בשטח של 100 דונם בייעוד "שטח שייעודו טרם נקבע", בשווי של 120,000 ל"י לדונם.

11.7 בהתאם לאמור, תוקנה שומת המשיבה ע"י הוספת שוויו של שטח שייעודו טרם נקבע, לפי השווי הנקוב בשומה.

11.8 **תחשיב ההשבחה:**

ייעוד	יח"ד/שטח לחישוב	שווי הזכויות בל"י	סה"כ בל"י
מתחמים למגורים מ-12, מ-13, מ-14	4,218	80,000	337,440,000
יח"ד לזוגות צעירים	703	60,000	42,180,000
תעשייה	290 דונם	350,000	101,500,000
שטח פרטי פתוח מיוחד	90 דונם	200,000	18,000,000
שטח שייעודו טרם נקבע	100 דונם	120,000	12,000,000
מסחר באזורי מגורים	11,318 מ"ר	1,000	11,318,000
סה"כ שווי כזמין			522,438,000
מקדם דחייה			0.6
שווי מצב חדש			313,462,800
שווי מצב קודם			245,630,000
השבחה			67,832,800
מקדם השבחה			1.28

מהות	ערכים
שווי מ"ר קרקע במצב חדש	102.4 ל"י
שווי מ"ר קרקע במצב קודם	80 ל"י
השבחה למ"ר	22.4 ל"י
שטח החלקה	334 מ"ר
השבחה בל"י	7,482 ל"י
השבחה בש"ח, במעוגל	**0.74** ₪

<u>תכנית ח/500 – מועד קובע 24/01/2018</u>

11.9 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

<u>מצב חדש</u>

- שמאי המשיבה ביסס את השווי במצב התכנוני החדש, בין היתר, על חוזי מכר שנערכו בתחום התכנית בסמוך לתאריך הקובע, בנטרול עסקאות חריגות ובהתייחס לייעוד חטיבת הקרקע בתכנית ח/500 לייעודים מפורטים הכוללים: אזורי מגורים, מסחר, תעסוקה וייעודים ציבוריים, והנחיות לחלוקה למתחמים המיועדים לתכניות מפורטות ומתחמי איחוד וחלוקה תוך הגדרת זכויות הבנייה המותרות, קביעת מגרשים בייעודים השונים והתאמת התכנון לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5.
- ערכי השווי מגלמים את הדחייה הנדרשת עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות למתחמים נפרדים הכוללות איחוד וחלוקה חדשה ובהתחשב בהנחיה כי יש לראות את תכנית ח/500 והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.
- לצורך חישוב השווי במצב חדש הפנה שמאי המשיבה לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות עד ליום 14/07/2019, כמובא להלן:

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי בש"ח
1	דורית פריאל	6734	111	2,400
2	דורית פריאל	6734	255	2,400
3	דורית פריאל	6757	187	2,400
4	עומר סרחאן	6738	125	2,550
5	עומר סרחאן	6762	26	2,500
6	דוד טיגרמן	6744	83	2,500
7	דוד טיגרמן	6053	164	2,500
8	בועז קוט	6735	99	2,500
9	שלומי יפה	6751	53	2,400
10	שלומי יפה	6751	266	2,400
11	שלומי יפה	6751	437	2,400
12	שושי שרביט שפירא	6045	392	2,400
13	שושי שרביט שפירא	6751	183	2,400
14	דורית פריאל	6745	95	2,400
15	דורית פריאל	6752	221	2,400
16	דוד טיגרמן	6751	119	2,500
17	אלי כהן	6734	238	2,500
18	אלי כהן	6755	355	2,500

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי בש"ח
19	משה נדם	6761	120	2,570
20	דוד טיגרמן	6745	214	2,500
21	נורית ג'רבי	6752	970 ,94	2,500
			100, 99	
22	ארז כהן	6761	72	2,400
23	שושי שרביט שפירא	6752	235	2,400
24	יעקב פז	6734	164	2,500
25	גד נתן	6751	132	2,500
26	נורית ג'רבי	6761	16	2,500
27	גיל הרצברג	6751	343	2,700
28	גיל הרצברג	6762	52	2,700
29	דוד טיגרמן	6048	240	2,500

- בהתאם להכרעות לעיל התקבלו ערכי שווי במצב חדש בטווח שבין 2,400 ₪ - 2,700 ₪ למ"ר קרקע, ובממוצע 2,550 ₪ למ"ר קרקע רשום.
- שמאי המשיבה הפנה בנוסף לעסקאות השוואה במתחם הנדון, ממערכת שע"מ, שנערכו לאחר מתן תוקף לתכנית ח/500, כמוצג להלן:

<u>עסקאות השוואה בגוש 6045</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
14/02/2019	6045	412	670	1,390,250	1,390,250	**2,075**
09/08/2019	6045	392	666	1,250,000	1,250,000	**2,062**
23/10/2018	6045	306	505	1,240,000	1,240,000	**2,455**

<u>עסקאות השוואה בגושים 6742-6745</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
23/01/2018	6745	123	345	776,250	776,250	**2,243**
22/01/2018	6742	204	171	411,600	411,600	**2,407**
08/03/2018	6745	214	119	345,100	345,100	**2,900**
08/03/2018	6745	214	60	172,549	172,549	**2,866**
09/08/2018	6745	123	172	410,000	410,000	**2,383**
04/07/2018	6744	204	345	862,500	862,500	**2,500**
14/10/2018	6743	209	336	850,000	850,000	**2,530**
21/11/2018	6745	95	345	900,000	900,000	**2,608**

<u>עסקאות השוואה בגושים 6048, 6751 ו-6752 (מנתוני מס שבח לא ניתן ללמוד על מי מוטלת החבות בהיטל השבחה בגין תכנית ח/500)</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
15/03/2018	6048	240	351	1,107,000	1,107,000	**3,153**
23/01/2018	6048	417	656	1,377,180	1,377,180	**2,100**
09/01/2018	6752	141	36	101,000	101,000	**2,805**
21/03/2018	6752	221	335	857,600	857,600	**2,560**
22/01/2018	6751	17	246	591,600	591,600	**2,404**

<u>מצב קודם</u>

- שמאי המשיבה העריך את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לשומות המכריעות במתחם ובחלוקה לשני מתחמים נפרדים כדלקמן:
  - המתחם המרכזי - חל על מרבית שטח חטיבת הקרקע ומיועד עפ"י תכנית ח/3/1 לרה-פרצלציה בשלב ב' ולייעודים הכוללים אזורי מגורים בבנייה רוויה, סה"כ 4,921 יח"ד, ולמתחמים בייעוד תעשייה, בזכויות של 120% בנייה, שטח שייעודו טרם נקבע, שטח חקלאי, שטחים פרטיים פתוחים ושטחי ציבור.
  - המתחם המזרחי - נכלל בתכנית ח/3/1 ואינו מסומן לרה-פרצלציה. המתחם כולל את הייעודים: תעשייה ואחסנה בזכויות של 120% בנייה, אזור תעשייה עתירת ידע בזכויות של 100% בנייה, שטח שייעודו טרם נקבע ושטחי ציבור.
  - המתחמים המערביים בתכנית ח/500 אינם נכללים בשומת ההשבחה.
- שווי הזכויות במתחם המרכזי המיועד לפי תכנית ח/3/1 לרה-פרצלציה בשלב ב': שווי הזכויות במתחם מבוסס על שומות מכריעות של השמאי גיל הרצברג בחלקות 6751/343 ו-6762/52 (להלן: "הכרעות הרצברג") ושל השמאי שלומי יפה בחלקות 6751/53,266,437 (להלן: "הכרעות יפה") שקבעו את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתבסס על הזכויות שהוקנו בתיקון מס' 3, תוך ביצוע התאמות מתבקשות. "סל הזכויות" עפ"י תכנית ח/3/1 במתחם המיועד לרה-פרצלציה כולל ומוערך כדלקמן:
  - <u>מתחמי המגורים מ12, מ13 ו-מ14:</u>
    - מתחמי המגורים מיועדים סה"כ ל-4,218 יח"ד, בשטח רצפות של 95 מ"ר ו-703 יח"ד לזוגות צעירים.

- שווי הזכויות ליח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר, בתוספת שטחי שירות, הוערך בממוצע ללא פיתוח, בסך של כ-800,000 ₪ ליח"ד, ול-4,218 יח"ד, סה"כ 3,374,400,000 ₪.
- שווי הזכויות ליח"ד לזוגות צעירים (השטח לא הוגדר), בתוספת שטחי שירות, הוערך ללא פיתוח בסך של כ-700,000 ₪ ליח"ד, ול-703 יח"ד, בסה"כ 492,100,000 ₪.
- שווי הזכויות לשטח עיקרי למסחר באזורי המגורים, המגלם שטחי שירות וללא פיתוח, הוערך לפי 10,000 ₪ למ"ר, ולזכויות של 11,318 מ"ר (4,921 יח"ד x 2.3 מ"ר), סה"כ 113,180,000 ₪.
- סה"כ השווי המוערך של מתחמי המגורים הוא 3,979,680,000 ₪.

- <u>אזור תעשייה בשטח קרקע של 302 דונם:</u>

- מתחם התעשייה מסומן בתכנית ח/3/1 כמתחם אחד רציף ולפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור באומדן של כ-25% מהשטח, והיתרה בשטח כ-226.5 דונם.
- שווי דונם לתעשייה בזכויות בנייה של 120%, בתוספת שטחי שירות וללא פיתוח, הוערך בכ-3,000,000 ₪ לדונם, ולשטח של 226.5 דונם, בסה"כ 679,500,000 ₪.

- <u>אזור שייעודו טרם נקבע בשטח קרקע של כ-100 דונם:</u>

- שווי הקרקע לאזור שייעודו טרם נקבע הוערך לפי שווי של כ-1,600 ₪ למ"ר קרקע, לשטח של כ-100 דונם, סה"כ 160,000,000 ₪.
- שמאי המשיבה ציין כי השמאי המכריע שלומי יפה התייחס בהכרעותיו לאזור שייעודו טרם נקבע כ"אזור מסחרי" והעריך אותו למסחר, אולם בהוראות תיקון 3 לא נקבעו הוראות וזכויות מסחריות לאזור זה.

- <u>שטח פרטי פתוח מיוחד בשטח קרקע של 78.8 דונם:</u>

- המתחם המיועד לשטח פרטי פתוח מסומן בתכנית ח/3/1 בקצה הדרומי של חטיבת הקרקע. בהתחשב בהיעדר פירוט שטחי השימושים המותרים, שווי הזכויות בשפ"פ המיוחד הוערך עפ"י שווי שצ"פ "משופר", לשיעור של כ-25% משווי קרקע למגורים בסביבה, המוערך לפי שווי של כ-5.5 מיליון ₪ המשקף שווי של כ-1,375 ₪ למ"ר קרקע, ולשטח של 78.8 דונם, סה"כ 108,350,000 ₪.

- <u>אזור חקלאי בשטח קרקע של 6 דונם:</u>

- המתחם המיועד לאזור חקלאי מסומן בתכנית 3/1/ח בקצה המזרחי של חטיבת הקרקע.

- שווי הקרקע לאזור חקלאי הוערך כשווי ספקולטיבי של קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד, לפי שווי של כ-1,600 ₪ למ"ר קרקע, ולשטח של 6 דונם, סה"כ 9,600,000 ₪.

- <u>להלן ריכוז שווי הזכויות במתחם המיועד עפ"י תכנית 3/1/ח לרה-פרצלציה בשלב ב':</u>

מס'	הייעוד	שווי מוערך בש"ח
1	מתחמי מגורים	3,979,680,000
2	אזור תעשייה	679,500,000
3	אזור שייעודו טרם נקבע	160,000,000
4	שפ"פ מיוחד	108,350,000
5	אזור חקלאי	9,600,000
סה"כ		**4,937,130,000**

- הובא בחשבון כי שטח הקרקע המסומן לרה-פרצלציה בשלב ב' מהווה 2,504 דונם, ובהתאם לכך שווי הקרקע כזמין לבנייה הוערך בסך של 1,972 ₪ למ"ר קרקע (4,937,130,000 ₪ / 2,504,000 מ"ר).

- הובאה בחשבון דחייה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה וסילוק מטרדים בשיעור כולל של כ-30%, ומאידך הובאה בחשבון תוספת בגין הפוטנציאל לתוספת זכויות בגין תמ"א 35 ותמ"מ 5 במגבלות תמ"א 2/4, בשיעור של 15%. בהתאם לאמור, מתקבל שווי קרקע בגבולות של 1,600 ₪ למ"ר קרקע.

- שווי הזכויות במתחם המזרחי לפי תכנית 3/1/ח שאינו מיועד לרה-פרצלציה: המתחם המזרחי כולל את הייעודים הבאים: תעשייה ואחסנה בזכויות של 120% בנייה, אזור תעשייה עתירת ידע בזכויות של 100% בנייה, שטח שייעודו טרם נקבע ושטחי ציבור.

- במתחם נערכו 5 שומות מכריעות בהן נקבע השווי במצב קודם בהתייחס לשווי בסיסי לתעשייה בסך של 3,000 ₪ למ"ר קרקע, לאחר הפחתות להפרשות לצורכי ציבור ודחייה, כדלקמן:

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי מ"ר
1	דורית פריאל	6734	111	1,600 ₪
2	דורית פריאל	6734	255	1,600 ₪
3	אלי כהן	6734	238	1,600 ₪
4	בועז קוט	6735	99	1,509 ₪
5	יעקב פז	6734	164	1,575 ₪

- בהתאם לאמור לעיל, הוערך שווי הקרקע במתחם המזרחי עפ"י תכנית ח/3/1, שאינו מיועד לרה-פרצלציה, בסך של 1,600 ₪ למ"ר קרקע. בהתחשב בחוסר הוודאות לעניין היקף ההפרשות לצורכי ציבור והדחייה, שווי זה מיוחס גם לחלקות בייעוד אחסנה, תעשייה עתירת ידע, ושטח שייעודו טרם נקבע.

- בשומות מכריעות רבות נקבע שווי המצב התכנוני הקודם על בסיס שווי המצב התכנוני החדש, כאשר ניתוח זה הינו שגוי וזאת מאחר שהמצב התכנוני החדש כולל פרט למתחמים המרכזי והמזרחי הנכללים במצב הקודם במסגרת תכנית ח/3/1, גם את שני המתחמים המערביים (מתחם "היובל" ומתחם "קריית הספורט") שייעודם שונה מייעוד לשטחי ציבור וספורט, בנייני ציבור ומתקנים הנדסיים למתחמי מגורים בבנייה גבוהה. על הכרעות דוד טיגרמן שנקטו בגישה זו הוגשו עררים לוועדת ערר.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	ערכים
שווי מ"ר קרקע במצב חדש	2,550 ₪
שווי מ"ר קרקע במצב קודם	1,600 ₪
השבחה למ"ר קרקע	950 ₪

11.14. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית ח/500.

- **מיקום הנכס** – שמאי המבקשת טען כי למיקום החלקה יש השלכות על עליית שווי המקרקעין עקב אישור תכנית ח/500. לשיטתו, המשיבה מתייחסת לכל שטח תכנית ח/500 כמקשה אחת, ולא כך הם פני הדברים. לגישתו, קיימים פערים גדולים בין הגושים השונים וכל מתחם צריך להיבחן לגופו, כאשר עדות לכך ניתן לראות גם במספר העסקאות הדל בגוש 6743 הנדון ב-10 שנים האחרונות.

- **עסקאות השוואה** – להלן עסקאות שנעשו בגוש 6743 הנדון כפי שמופיע במאגר מידע נדל"ן של רשות המסים, מתאריך 01/01/2015 ועד היום [2]:

יום מכירה	גוש	תת-חלקה	חלקה ותת-חלקה	חלק מהמקרקעין	שטח החלקה	חלק ספציפי במקרקעין	השטח שנמכר	שווי מכירה בש"ח	מחיר מוצהר בש"ח	שווי למ"ר מוצהר בש"ח
27/01/2015	6743	0	0-233	100 / 100 ליחידה בשלמותה	324	324 מ"ר מתוך הקרקע	324	615,600	615,600	1,900
06/08/2015	6743	0	0-81	100 / 100 ליחידה בשלמותה	323	323 מ"ר מתוך הקרקע	323	515,850	515,850	1,597
13/03/2016	6743	0	0-9	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	1019 מ"ר מתוך הקרקע	345	997,375	997,375	2,891
05/05/2016	6743	0	0-151	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	175,000	699,999	2,029
26/07/2016	6743	0	0-154	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	327,500	655,000	1,899
05/12/2016	6743	0	0-186	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	670,000	670,000	1,942

[2] בקיזוז עסקאות מכר של שטחים קטנים.

יום מכירה	גוש	תת-חלקה	חלקה ותת-חלקה	חלק מהמקרקעין	שטח החלקה	חלק ספציפי במקרקעין	השטח שנמכר	שווי מכירה בש"ח	מחיר מוצהר בש"ח	שווי למר מוצהר בש"ח
18/12/2016	6743	0	184-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	670,000	670,000	1,942
04/01/2017	6743	0	11-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	500,000	499,998	1,449
21/06/2017	6743	0	55-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	707,250	707,250	2,050
14/10/2018	6743	0	209-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	336	336 מ"ר מתוך הקרקע	336	551,000	850,000	2,530
07/11/2018	6743	0	191-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	334	334 מ"ר מתוך הקרקע	334	534,000	533,998	1,599
12/05/2019	6743	0	140-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	621,000	621,000	1,800
19/08/2019	6743	0	143-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	864,798	698,625	2,025
25/08/2019	6743	0	129-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	1,155,114	984,500	2,854
26/11/2019	6743	0	184-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	1 מ"ר מתוך הקרקע	345	400,400	400,400	1,161
23/02/2020	6743	0	206-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	336	336 מ"ר מתוך הקרקע	336	841,436	680,400	2,025
23/07/2020	6743	0	3-0	100 / 100 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	156,687	776,250	2,250
23/09/2020	6743	0	4-0	1 / 1 ליחידה בשלמותה	345	345 מ"ר מתוך הקרקע	345	129,375	776,250	2,250
02/12/2020	6743	0	55-0	345 / 115 בלתי מסוימים	345	1 מ"ר מתוך הקרקע	115	280,000	280,000	2,435
29/04/2021	6743	0	21-0	96 / 21 בלתי מסוימים	384	1 מ"ר מתוך הקרקע	84	184,800	184,800	2,200
08/11/2021	6743	0	207-0	12 / 11 בלתי מסוימים	336	1 מ"ר מתוך הקרקע	308	271,040	677,600	2,200
10/02/2022	6743	0	3-0	345 / 143 בלתי מסוימים	345	1 מ"ר מתוך הקרקע	143	300,000	300,000	2,098
01/03/2022	6743	0	99-0	1 / 1 ליחידה בשלמותה	345	1 מ"ר מתוך הקרקע	345	600,000	600,000	1,739

- בתקופה המופיעה בטבלה עלו מחירי הדירות באחוזים רבים. התייקרות מצטברת מאז 2015 ועד סוף 2024, מעל 50%. בעליית מחירי הדירות בישראל ניתן להבחין בשני גלים חדים: בשנת 2021 (כ-12%) ובשנת 2022 (כ-17%), לפני בלימה זמנית ב-2023.
- לשיטת שמאי המבקשת, במקרה הנ"ל, צפוי לראות כי מחירי הקרקע ללא השבחה של תכנית כזו או אחרת יעלו ביותר מ-50%, וזאת מאחר ובשיטת החילוץ המע"מ, והיזמות בשיעורים קבועים, ועלות הבנייה בשנים המופיעות בטבלה לא עלו בשיעור עליית מחירי ההדירות.
- בניגוד לשנים האחרונות (עקב המלחמה) ידוע כי עליית מחירי הדירות בישראל נבעה מעלייה במחירי הקרקע, ולא ניתן להבחין בנתונים שהוצגו מעלה כי תכנית ח/500 השביחה את החלקה הנדונה.
- לטענת שמאי המבקשת, משיחות עם פעילים והכרה של מדיניות עיריית חולון, בשל תכנית ח/619 שמאפשרת לבצע בנייה של עשרות אלפי יחידות בנייה במרכז העיר, סביר להניח כי יהיה אפשר להוציא היתר בחלקה הנדונה רק בעוד כ-30 שנה ולא לפני.
- שמאי המבקשת העיר כי תכנית ח/500 כוללת כ-13,000 יח"ד, בעיר שבה נבנו כל השנים פחות מ-1,000 יח"ד בשנה. שומת המשיבה כוללת נתונים רבים מגושים ומתחמים אחרים שלא תואמים לצפוי בחלקה הנדונה.

- עוד הוסיף שמאי המבקשת כי כל השומות המכריעות בגושים האחרים לא מתאימות לחלקה הנדונה, ונתוני ההשוואה מראים בבירור כי בחלקה 191 בגוש 6743 לא קיימת השבחה עקב אישור תכנית ח/500.

- **ריבית פיגורים** – לטענת שמאי המבקשת, עד היום הקרקע רשומה ע"ש אהרון צפניה ז"ל, וכי אין ודאות להעברת הזכויות בנכס ע"ש נותנת המתנה רחל (הבת של אהרון) שהיא כיום בת 76, וזאת מאחר ואין צוואה של האם ברכה (אשתו של אהרון), לפיכך, לשיטתו, המקרה הנדון הינו מקרה מיוחד, ולפיכך, החי"מ מתבקשת לבטל את תשלומי הריבית (לא ההצמדות) בתשלום היטל ההשבחה.

11.15. להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

<u>לעניין תשריט החלוקה שהוצג בשומת המבקשת:</u>

- תשריט החלוקה למתחמים שהוצג בשומת המבקשת אינו רלוונטי כלל. מדובר בתשריט רעיוני מלפני מספר שנים חסר כל אסמכתא סטטוטורית, שלא הבשיל לתכנון.

- בניגוד לטענת שמאי המבקשת, מהתשריט ניתן ללמוד כי בהתחשב בקיומו של פארק מטרופוליני בשטח נרחב במרכז התכנית, יש חשיבות רבה לשטחי הקרקע המקיפים את הפארק כולל גוש 6743 הנדון לצורך הקצאת זכויות לבעלי החלקות הרבים המשתתפים באיחוד וחלוקה.

<u>לעניין עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת:</u>

- תכנית ח/500 פורסמה להפקדה ביום 10/07/2012 – לפיכך העסקאות ממועד זה ובפועל מיום ההחלטה על הכנת התכנית (02/08/2006) מייצגות את שווי תכנית ח/500, ובהתאם לכך, אינן יכולות לשמש כנתוני השוואה למצב התכנוני הקודם.

- בניגוד לטענת שמאי המבקשת, במתחם תכנית ח/500 מתנהלת לאחרונה פעילות תכנונית נמרצת, תכנית מס' 505-1193937 דרום חולון – איחוד וחלוקה חדשה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 30/04/2024 ובעיתונות ביום 03/05/2024, ומטרתה ייעוד השטח הכלול בה לאיחוד וחלוקה חדשה לרבות הקרקעות בתחום תת"ל 101/א', זאת בשילוב עם תמ"א/70 הכוללת שטחים נרחבים במתחם הנדון בתוך תחום ההשפעה של התכנית ("העצמת זכויות").

- גוש 6743 אינו עומד בפני עצמו אלא הינו חלק ממתחם "שלב ב" בתיקון 3 לתכנית ח/1 המיועד לאיחוד וחלוקה. הטענה להיעדר השבחה כלל בגוש זה תמוהה בלשון המעטה ואינה תואמת את עשרות השומות המכריעות שנערכו בתחום "שלב ב'".

<u>לעניין החלטת ועדת ערר בעניין "קונדלקר":</u>

- ועדת ערר מחוז תל-אביב בהחלטתה בעררים מס' חל/8289/1118 ואח', דנה במספר עררים שהוגשו על שומות מכריעות להיטל השבחה בגין אישור תכנית ח/500 באזור "שלב ב' בתיקון 3.
- הוועדה קבעה, בין היתר, כי הבסיס להערכת המצב הקודם הינו הזכויות עפ"י תיקון מס' 3 לתכנית המתאר ח/1.
- ועדת הערר דחתה בערר 81035-07-20 **אבירן קונדלקר נ' הועדה המקומית**, ערר על שומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 15/04/2020 בחלקה 26 בגוש 6762 בה נקבע שווי מצב חדש לפי 2,500 ₪ למ"ר ושווי מצב קודם לפי 1,840 ₪ למ"ר, וההשבחה בסך של 660 ₪ למ"ר בתחום שלב ב' של תיקון מס' 3 לתכנית המתאר ח/1.
- המשיבה העבירה לוועדת ערר התייחסות בגין הכרעת עומר סרחאן דלעיל לפיה הוועדה אינה מקבלת את שווי המצב הקודם בסך של 1,840 ₪ בהכרעת עומר סרחאן, וזאת מהנימוקים שפורטו, ובנוסף הועברה לוועדת ערר רשימה של השומות המכריעות בשלב ב' של תיקון 3 לתכנית המתאר ח/1 שלא נפסלו על ידה ובה מתקבל כי ממוצע השווי במצב הקודם הוא 1,730 ₪ למ"ר קרקע.
- ועדת ערר בהחלטה סופית מיום 03/05/2021 החליטה שלא לקבל את התייחסות הוועדה ולהמשיך לאמץ את הכרעת עומר סרחאן בעניין קונדלקר.
- המשיבה הגישה ערעור על החלטה זו לבית המשפט לעניינים מינהליים בטיעון לפיו שווי המצב הקודם שאימצה ועדת ערר (עפ"י שומת סרחאן) אינו מבטא את עיקרון השוויון בין שומות שנקבע בהלכת "כפר ברנדיס" וזאת בהתאם למרבית השומות המכריעות שנקבעו במתחם ח/500.
- בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים דן בנושא בעמ"נ 31428-06-21 **ועדה מקומית לתכנון חולון נ' חברת חלקה 83 בגוש 6744 בע"מ ואח'**. בפרוטוקול הדיון מציין בימ"ש כי "ועדת ערר אינה שמאי מכריע... משימת הוועדה לא הייתה לקבוע באופן גורף אחיד ורוחבי שומה לכל התכנית ולכל המתחם....". בהתאם לכך ובהסכמת הצדדים הערר נדחה.
- החלטת ועדת ערר בעניין קונדלקר אינה כאמור "סוף פסוק" לעניין גובה ההשבחה לתכנית ח/500 בחלקות הנכללות בתחום "שלב ב'" של תיקון מס' 3 לתכנית המתאר ח/1. בוועדת ערר תל-אביב מתנהלים עררים בחלקות נוספות בדבר גובה ההשבחה הראוי. שמאי המשיבה הציג פרוטוקול ועדת ערר מיום 11/04/2024 "המדבר בפני עצמו".

- להלן תחשיב ההשבחה לפיו נערך החיוב במקרה דנן, המבוסס על שווי מצב קודם של 1,730 ₪ למ״ר כאמור לעיל:

מהות	ערכים
שווי מ״ר קרקע במצב חדש	2,500 ₪
שווי מ״ר קרקע במצב קודם	1,730 ₪
השבחה למ״ר קרקע	770 ₪
שטח החלקה	334 מ״ר
השבחה	257,180 ₪

<u>הכרעה</u>

11.16. תכנית ח/500 חלה על שטח קרקע של כ-4,081 דונם בדרום מזרח העיר חולון וקובעת הוראות לשינוי ייעוד בתכניות תקפות (בין היתר לייעודים הבאים: אזורי מגורים, שצ״פ, פארק, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומוסדות ציבור, תעסוקה, מתקנים הנדסיים וכיוצ״ב), קביעת סך היקף הבנייה והתפלגות יח״ד, קביעת הוראות לשלבי תכנון (לרבות הכנת תכניות מפורטות למתחמים לאיחוד וחלוקה), קביעת הוראות לפינוי שלושה מוקדים (הר הפסולת, בית המטבחיים ושכונת מולדת), לרבות סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים, ועוד. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית ח/500.

11.17. **הכרעות קודמות והחלטות ועדת ערר במתחם הנדון** – במתחם הנדון נערכו עשרות שומות מכריעות (להלן: ״הכרעות קודמות במתחם״), מתוכן 8 הכרעות אשר נערכו ע״י הח״מ (להלן: ״הכרעות הח״מ במתחם״), אשר עסקו בתכנית ח/500.

11.18. בנוגע למספר הכרעות קודמות במתחם הוגשו עררים, בחלקם ע״י הבעלים ובחלקם ע״י הוועדה המקומית, במסגרתם הועלו ונדונו מרביתם של הנושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים, לרבות קביעת ערכי השווי במתחם בשני מצבי התכנון.

11.19. ביום 01/03/2021, התקבלו שתי החלטות ועדת ערר בנוגע לעררים הנ״ל: הראשונה, בתיק מס׳ 81035-07-20 **אבירן ניסים קונדלקר ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חולון** (להלן: ״החלטה בעניין קונדלקר ואח״), והשנייה, בתיק מס׳ 8289-11-18 **דוד פלקס ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חולון** (להלן: ״החלטה בעניין פלקס ואח״) (שתיהן יחדיו ייקראו: ״החלטות ועדת ערר מיום 01/03/2021״).

11.20. אקדים ואומר כי לאור קיומן של החלטות ועדת ערר מיום 01/03/2021, ביחס לשומות מכריעות במתחם הנדון, אשר במסגרתן נדונו והוכרעו סוגיות מגוונות, יש ליתן להן משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, כפי שיפורט בהמשך.

11.21. ועדת הערר דנה בסוגיות שבמחלוקת והכריעה בהן, ובהתאם לכך גם אישרה את קביעות השומה המכרעת שבבסיס ערר 81035-07-20 **אבירן ניסים קונדלקר נ' הועדה המקומית** (להלן: "החלטה בעניין קונדלקר"), אשר בעניינה קבעה כדלקמן:

"<u>ערר 81035-07-20 אבירן ניסים קונדלקר נ' הועדה המקומית</u>

43. עניינו של הערר בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 15.4.2020. אלה הערכים שנקבעו בבסיס השומה:

שווי למ"ר במצב התכנוני הקודם	שווי למ"ר במצב התכנוני החדש	הפרש
1840	2500	660

44. לאור העקרונות שפורטו דלעיל, דין הערר להידחות.

45. להשלמת התמונה נציין כי אמנם אין לקבל אמירת השמאי המכריע לפיה יש להעריך את ערכם של המקרקעין על בסיס ציפיה כללית לתכנית עתידית ולא על בסיס הוראות התכנית החלה כנקודת מוצא, אלא שבנוסף לדברים אלה, כפי שציין, העמיד השמאי את ערכם של המקרקעין כמושתתים על היות המתחם מתחם לאיחוד וחלוקה, ונסמך על שומות מכריעות שנערכו בהתאם לעקרונות דלעיל. נראה כי מטעם זה הועדה המקומית לא עררה על שומה זאת. בנוסף, וכפי שנקבע כאן, אף שומה מכרעת זאת קבעה כי מגבלת הרעש ממטוסים קיימת בשני מצבי התכנון. לאור כל זאת לא מצאנו להורות על תיקון השומה.

46. <u>סיכומו של דבר הערר נדחה.</u>" (ההדגשה במקור, ד.ש.)

11.22. בהתאם לאמור, ועדת ערר קיבלה את הכרעת עומר סרחאן בעניין קונדלקר, במסגרתה נקבע שווי של 2,500 ₪ למ"ר קרקע במצב החדש, ו-1,840 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם.

11.23. בנוגע ליתר העררים, עמדה ועדת הערר על האפשרות כי תוצאתם תהיה אימוץ קביעות השומה המכרעת שבבסיס ההחלטה בעניין קונדלקר שאושרו על ידה[3], כאשר הבסיס העומד מאחורי עמדתה הינו עקרון השוויון בין נישומים בגביית תשלומי חובה, ובעניין זה קבעה כדלקמן:

"37. ביתר העררים, מצאנו לשקול את האפשרות לאמץ את קביעות ההשבחה המאושרות על ידנו במסגרת החלטה זאת, וכפי שיפורט. אימוץ קביעות אלה תואם את הדין החל ובראש ובראשונה את עקרון השוויון בין הנישומים, כמו גם את השאיפה לגבית מס אמת, בנתוני אי וודאות רבה כבעניין דכאן.

[3] למעט שני עררים שתוצאותיהם דומות לתוצאת ההחלטה בעניין קונדלקר (הפרש בתוצאות ההשבחה הינה בסך 10 ₪ למ"ר קרקע).

38. כפי שנאמר בפסק הדין בעמ"נ (חי') 12379-02-14 מרים דבורה מצקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (פורסם בנבו):

> **"מצב בו שווי המקרקעין לאותו מועד עבור אותם בעלים משתנה בשל הגשת בקשות נפרדות למינוי שמאי מכריע, אינו סביר, פוגע באמון הציבור בהליכי השומה ועל כן ראוי ונכון היה למנות שמאי מכריע נוסף ויחיד לכל המקרקעין, בדיוק כפי שצפוי כי יעשה מלכתחילה".**

39. בקשת רשות ערעור על פסק דין זה נדחתה בהחלטתה של כב' השופטת ד' ברק-ארז בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (פורסמה בנבו). נקבע כי:

> **"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".**

40. כן עיינו ברמ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו).

41. בע"א (ת"א) 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו) נקבע כי יש לפעול לאחידות השומות בגין היטל השבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית. כך נכתב:

> **"בסיס החבות בהיטל השבחה, כפי שהוא נובע מפורשות מחוק התכנון והבניה, מאומד דעת המחוקק ומההלכה הפסוקה – באשר לחלקות הכלולות באותה תכנית שאושרה, חייב להיות שוויוני ומושתת על בסיס פרמטרים קבועים ביחס לכלל זכויות הבניה הכלולות בתכנית.**
>
> **...**
>
> **יש לזכור כי התכלית הכללית שביסוד ההסדר הסטטוטורי הנוגע לעניין היטל ההשבחה הינו חלוקה צודקת ושיוויונית של התועלת הצומחת מהפעילות התכנונית תוך שמירה על שיוויוניותה של מערכת המס.**
>
> **זאת ועוד, בתכלית החוק עומד היסוד לפיו ההיטל אינו חל על "התעשרות" מושגית אלא רק על השבחה מעשית. מכאן שאם ההפרש בין שתי השומות הוא כה מהותי בהכרח המערערת נישומה בגין השבחה מושגית".**

42. על רקע דברים נכוחים אלה, ניתנת לצדדים לכלל הערריים המתקבלים, האפשרות להגיש - עד יום 4.4.21 - הודעות בדבר האופן בו מבוקש להמשיך בהליך. ככל שבמסגרת זאת לא יבקשו הצדדים את אימוץ קביעות השומה המכרעת שבבסיס <u>ערר 81035-07-20 אבירן ניסים קונדלקר נ' הועדה המקומית</u> (להלן גם "ענין קונדלקר") המאושרות במסגרת החלטה זאת, יפרטו ויונמקו הודעותיהם."

(ההדגשה במקור, ד.ש.)

11.24. בהתאם לאמור לעיל, אפשרה ועדת הערר לצדדים להגיש הודעות בדבר האופן בו מבוקש להמשיך בהליך, בהתייחס לעמדתה לאימוץ קביעות ההשבחה בשומה שבבסיס ערר קונדלקר.

11.25. בהמשך להחלטות ועדת ערר מיום 01/03/2021, התקבלו שתי החלטות משלימות של ועדת ערר, מיום 03/05/2021, בתיק מס' 8108-04-19 **יעקב טבצ'ניק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון**, המהווה השלמה להחלטה בעניין קונדלקר ואח', ובתיק מס' 8189-11-18 **דוד פלקס ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון**, המהווה השלמה להחלטה בעניין פלקס ואח' (שתיהן יחדיו ייקראו: "החלטות ועדת ערר מיום 03/05/2021").

11.26. בהחלטות ועדת ערר מיום 03/05/2021, נקבע כי יש לאמץ את קביעות ההשבחה בשומה המכרעת שבבסיס עניין קונדלקר, כלהלן:

"2. כלל הצדדים שהגישו הודעות, למעט הועדה המקומית, הסכימו לאימוץ קביעות ההחלטה בענין זה, חלקם בכפוף לסיום ההליך באופן זה.

3. הועדה המקומית הגישה הודעה מטעמה, במסגרתה עמדה אף היא על טעמי השוויון והאחידות בין הנישומים, אך ביקשה כי יקבע "שווי מ"ר לקרקע במצב הקודם" בערך שונה מזה שנקבע בשומה המכרעת שאושרה בהחלטת ועדת הערר.

4. <u>במצב דברים זה, שעה שהכל מסכימים כי יש לפעול לתוצאה אחידה של העררים כולם, ואף צד אינו מבקש כי איזה מן העררים יועבר לשמאי מכריע או מיעץ לצורך יישום ההחלטה, אנו מחילים על כלל העררים שהתקבלו, את קביעות השומה המכרעת בענין קונדלקר, שאושרה בהחלטתנו.</u> ודוק, ככל שלא היתה מאומצת קביעת ההשבחה שבבסיס ענין קונדלקר, היתה תוצאתם המעשית של הדברים ההכרח לתקן כל שומה שהערר עליה התקבל, בהתאם להחלטה. כלל השמאים המכריעים שעסקו בענין, ואף שמאים נוספים שכן כהונת חלק מהם תמה, כמו גם שמאים מיעצים שהיו ממונים, נדרשים היו לקבוע את גובה ההשבחה בהתאם להחלטה. הדבר עשוי היה להוסיף הליכים מרובים, שתוצאתם שונות בהיטלים שיקבעו. טוב עשתה, אפוא, הועדה המקומית, שלא ביקשה סעד זה, ותחת זאת עמדה אף היא על חשיבות השוויון והאחידות בין הנישומים.

5. <u>דא עקא, שאין בידנו לקבל את בקשת הועדה המקומית לקביעת ערך שונה למקרקעין, במצב התכנוני שקדם לאישור תכנית ח/500.</u> ראשית, הועדה המקומית כלל לא עררה על השומה המכרעת שבבסיס ענין קונדלקר, ואין לאפשר השגות שמאיות חדשות על שומה מכרעת בדרך עקיפה, ובשלב כה מאוחר של ההליך, מה גם שבבסיס בקשתה ערעור על קביעות החלטתנו הקודמת, ולא ניתן להשיג על ההחלטה באופן זה."
(ההדגשות שלי, ד.ש.)

11.27. מן המקובץ לעיל, בהתחשב בהחלטות ועדת הערר, הן מיום 01/03/2021 והן מיום 03/05/2021, יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת סרחאן שבבסיס ההחלטה בעניין

קונדלקר, ולפיכך, יובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ״ר קרקע במצב החדש, ושווי של 1,840 ₪ למ״ר קרקע במצב הקודם.

11.28. בנוגע לטיעון המשיבה לפיו בכדי ליישם את עיקרון השוויון בהתאם לפסק הדין בעניין פרדסי כפר ברנדייס, יש לקבוע שווי מצב קודם בהתאם למרבית ההכרעות במתחם ח/500 ולא לפי הכרעת סרחאן, אציין כי טיעון זהה עלה בפני ועדת הערר וכאמור לעיל נדחה על ידה בהחלטותיה מיום 03/05/2021, לפיכך, בנסיבות המקרה הנדון מצאתי לנכון לפעול לאורה וברוחה של החלטת ועדת הערר, ובהתאם לכך הובא בחשבון שווי של 1,840 ₪ למ״ר קרקע במצב הקודם.

11.29. בעניין זה אפנה להחלטת ועדת ערר מס׳ 8008/09 **סייג ורד ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות**, מיום 27/03/2011, בה נקבע כי ״**יתרה מזו, גם אם ועדת הערר מנחה את השמאי המייעץ בנושא שמאי <u>טהור</u>, עדיין אנו סבורים כי השמאי המייעץ כפוף להנחיית ועדת הערר.**״ (ההדגשה במקור, ד.ש.)

11.30. לעניין טיעון שמאי המשיבה לפיו קיימת הכרעה קודמת של עומר סרחאן באותה חלקה אשר נדרש לתקן, אציין כי מבדיקה שערכתי עולה כי בהכרעת עומר סרחאן, מיום 27/01/2019, שנערכה בחלק מגו״ח 6762/26 (להלן: ״הכרעת סרחאן הקודמת״), נשוא הכרעת סרחאן בעניין קונדלקר, נקבע שווי של 2,500 ₪ למ״ר קרקע במצב החדש, ושווי של 2,400 ₪ למ״ר קרקע במצב הקודם, כאשר ועדת הערר קבעה לגביה בהחלטתה בעניין קונדלקר, כלהלן:

״**<u>ערר 8125-09-19 הועדה המקומית נ׳ מרציאנו</u>**

48. עניינו של הערר בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 27.1.2019. אלה הערכים שנקבעו בבסיס השומה:

שווי למ״ר במצב התכנוני הקודם	שווי למ״ר במצב התכנוני החדש	הפרש
2500	2400	100

49. לאור העקרונות דלעיל, דין הערר להתקבל בחלקו. אין לקבל אמירת השמאי המכריע לפיה יש להעריך את ערכם של המקרקעין על בסיס ציפיה כללית לתכנית עתידית ולא על בסיס הוראות התכנית הקודמת כנקודת מוצא, ואין לקבל הכרעתו המתבססת מאידך על הוראות התכנית, אך בלא ייחוס המשמעות הנכונה להיות המתחם מתחם לאיחוד וחלוקה.

50. כפי שפורט במסגרת ההחלטה <u>בענין קונדלקר</u> דלעיל, תוקנה דרך זאת של הערכת ההשבחה, בשומה שבבסיס ערר זה, שהיא שומה מאוחרת יותר, שערך אותו שמאי מכריע. לאור אישור ההשבחה בשומה זאת, יגישו הצדדים הודעות בדבר האופן בו מבוקש להמשיך בהליך, בהתאם למסגרת שהותוותה בסעיף 42 להחלטה.״
(ההדגשות במקור, ד.ש.)

11.31. לאור האמור, גם לגבי הכרעת סרחאן הקודמת קבעה ועדת הערר כי זו תתוקן בהתאם להחלטתה בעניין קונדלקר.

11.32. לא זו אף זו, גם בהכרעה נוספת של סרחאן, מיום 27/01/2019, שנערכה בגו"ח 6738/125, בה נקבע שווי של 2,550 ₪ למ"ר קרקע במצב החדש, ושווי של 2,400 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם, קבעה ועדת הערר כי זו תתוקן בהתאם להחלטתה בעניין קונדלקר.

11.33. לעניין הטיעון שהעלה שמאי המבקשת בנוגע לעסקאות ההשוואה בגוש הנדון, אציין כי העסקאות שהוצגו נערכו בתקופה בה התנהל הליך אישור התכנית, ולפיכך הן מושפעות ממנו. עוד אציין בהקשר זה, שבנסיבות המקרה הנדון מצאתי לנכון לפעול לאורה וברוחה של החלטת ועדת הערר מיום 03/05/2021, ובהתאם לכך הובא בחשבון שווי של 1,840 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם.

11.34. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מהות	ערכים
שווי מ"ר קרקע במצב חדש	2,500 ₪
שווי מ"ר קרקע במצב קודם	1,840 ₪
השבחה למ"ר קרקע	660 ₪
שטח החלקה	334 מ"ר
השבחה	**220,440 ₪**

11.35. **ריבית פיגורים** – שמאי המבקשת ביקש לבטל את תשלומי הריבית (לא ההצמדות) בתשלום היטל ההשבחה, בהתחשב בנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון.

11.36. המימוש נשוא הכרעה זו הינו בדרך של מכר עפ"י הסכם מכר ללא תמורה (מתנה) מיום 07/08/2018. הודעה על דרישת תשלום היטל השבחה נושאת תאריך 26/05/2025.

11.37. במהלך הדיון ציין שמאי המבקשת כי הפנייה למשיבה בעניין המימוש הנדון התעכבה בשל מורכבות בהליך רישום הזכויות, אשר טרם הושלם.

11.38. שמאי המשיבה השיב בתגובה כי הסמכות להפחתת הריבית נתונה לוועדת ערר, ואין מדובר בנושא שמאי.

11.39. בהתאם להוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שמאי מכריע רשאי להפחית את תשלומי הפיגורים בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניו; ומנימוקים מיוחדים שיירשמו, הוא רשאי להפחית את תשלומי הפיגורים, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

11.40. בהתחשב בנסיבות המקרה דנן בנוגע לנושא הרישום, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת, ולאחר ששקלתי בדבר, אני קובעת הפחתת ריבית (ולא ביטולה) כדלקמן:

- בגין התקופה שבין מועד ההסכם (07/08/2018) לבין מועד מינוי הח"מ כשמאית מכריעה בהליך דנן (16/07/2025), יחולו על סכום ההיטל כאמור הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
- בגין התקופה שבין מועד מינוי הח"מ כשמאית מכריעה בהליך דנן (16/07/2025) ועד 30 יום ממועד הודעתי על סיום הכנת שומה מכרעת זו (28/03/2026[4]), סכום ההיטל כאמור יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.
- לאחר 30 יום ממועד הודעתי על סיום הכנת שומה מכרעת זו (28/03/2026), תחול על סכום ההיטל כאמור ריבית פיגורים לפי סעיף 15 לתוספת השלישית.

12. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/3/1	22/05/1978	₪ 0.74	₪ 0.37
תכנית ח/500	24/01/2018	₪ 220,440	₪ 110,220

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[4] 30 יום מתאריך 26/02/2026 - מועד ההודעה על סיום הכנת הכרעה זו.