דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

תאריך: 18 ביוני, 2025

מספר מינוי: 416-2024

לכבוד

מר ירון קפה ואח'
ע"י מר יהודה חי דוד, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון
ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
תת-חלקה 4, חלקה 100 בגוש 7168
רחוב הפלמ"ח 21, שכונת אגרובנק
חולון

1. **<u>רקע כללי</u>**

ביום 26/02/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 505-0464347 (ח/619), כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 19/12/2023.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	7168
חלקה	-	100
שטח חלקה רשום	-	538 מ"ר
תת-חלקה	-	4
שטח תת-חלקה רשום	-	56 מ"ר
מהות הנכס	-	דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין משותף
כתובת	-	רחוב הפלמ"ח 21, שכונת אגרובנק, חולון

4. **<u>מועד קובע להכרעה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית מס' 505-0464347 (619/ח)	14/01/2023 [1]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 02/06/2024 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות: מר טל נייר[2] ומר אביתר רוסק – שמאי המשיבה, מר יהודה חי דוד – שמאי המבקשים, וגב' מאיה שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר טל נייר מיום 08/02/2024 (מס' 23-95-2843), במסמך תגובה לשומת המבקשים מיום 16/04/2024, על נספחיו, ובתכתובות מייל מיום 19/06/2024 ומיום 20/06/2024, הכוללות השלמת מסמכים.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר יהודה חי דוד מיום 06/03/2024, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 09/06/2024 ומיום 10/06/2024, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 31/03/2025 בנוכחות שמאי המבקשים [3].

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין משותף, הידועה כתת-חלקה 4, חלקה 100 בגוש 7168, הממוקמת ברחוב הפלמ"ח 21, בשכונת אגרובנק שבצפון העיר חולון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה למגורים, של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות מעל או ללא קומת עמודים, לצד בניינים חדשים בני 6 קומות מעל עמודים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

רחוב הפלמ"ח הינו רחוב שכונתי, חד-סטרי, עם כיוון תנועה ממזרח למערב, ומחבר בין רחוב אז"ר ממזרח לבין רחוב הנוטרים ממערב. הנכס הנדון מצוי בצידו הצפוני בחלקו המזרחי של רחוב הפלמ"ח, בסמיכות לצומת מפגש רחוב הפלמ"ח עם רחוב אליעזר בן יהודה.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 538 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזיתה הדרומית לרחוב הפלמ"ח. אורך החזית של החלקה הינו כ-18 מ' ועומקה כ-30 מ'.

[1] 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות - 30/12/2022.
[2] השתתף בדיון בצורה טלפונית.
[3] בנוסף, נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י החי"מ ביום 13/05/2024.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 56 מ״ר הממוקמת בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות, הכולל 11 דירות (2 יח״ד בקומת קרקע + 3 יח״ד בכ״א מהקומות א׳ – ג׳).

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 04/01/2024:

<u>פרטי הרכוש המשותף:</u>

- גוש: 7168
- חלקה: 100
- שטח רשום: 538 מ״ר
- תתי-חלקה: 12
- תקנון: מצוי

<u>פרטי תת-חלקה 4:</u>

תת-חלקה	תיאור	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלויות – החלק בנכס
4	דירה	ראשונה	56 מ״ר	51/507	קפה ירון – 1/2 קפה ירונה – 1/2

- ביום 21/12/2023 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על כל הבעלים, לטובת קוליה אוריה.

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר מיום 19/12/2023 בין מר ירון קפה וגב׳ ירונה קפה (להלן: ״המוכר״) לבין אוריה קוליה (להלן: ״הקונה״) למכירת הנכס הנדון, תמורת 1,870,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

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

תכנית המתאר של העיר חולון המסווגת את החלקה הנדונה בייעוד ״**אזור מגורים ד**״. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ״ר.
- שטח בנייה מירבי - 30% בקומה [4], ובסה״כ 90%.

[4] בקומת עמודים – 60% מהשטח המותר בבנייה.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- מספר קומות - 3.
- צפיפות - לא נקבעה מגבלה.
- מס' בניינים למגרש - 1.
- מרתף – שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ-100 מ"ר. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצורכי דיירי הבית הזה.
- בניינים על קומת עמודים – קומת העמודים תחשב כקומת בניין. שטח חלל קומת העמודים יפנה לצד הדרך ולא יפחת מ-40% משטח הבנייה המותרת על המגרש ולא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים. שטח החלל בקומת העמודים אשר אינו מגיע ל-40% משטח הבנייה המותר ייחשב כשטח בנוי. חלל קומת העמודים ישמש כמעבר אל חדר המדרגות בלבד.

10.1.2 **<u>תכנית ח/2/1</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1252 מיום 06/01/1966</u>

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד "**אזור מגורים ד**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- קומות – 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- זכויות בנייה – 33% משטח המגרש, בכל קומה.
- מרפסות – שטח המרפסות בקומה לא יעלה על 30% משטח הבנייה המותר.
- מרתף – השימושים המותרים במרתף הם לצורכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הוועדה המקומית, וכל אלה לשימושי דיירי אותו הבית בלבד.
- גובה קומת עמודים מפולשת עד לתקרה יהיה עד 2.20 מ' במרכז הבניין.
- גובה קומת מגורים יהיה לא יותר מ-3 מ', כולל עובי התקרה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982</u>

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בנייה כדלקמן:

- לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם ייבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. בשטח קומת העמודים המפולשת לא תותר בנייה כלשהי, למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר מעלית, מקום לפחי אשפה, ביתן למכלי גז וחדרי עגלות לילדים.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- בכל בניין תותר יציאה לגג מתוך דירה בקומה עליונה או בדירת קוטג', לפי הוראות כדלקמן:
  - שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו.
  - גובהו החיצוני מעל מפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.40 מ'.
  - כל אחד מהמבנים שייבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו-1.40 מ' מצידי הבניין.
  - יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות, ככל שיש חדר מדרגות.
  - לא יותקנו על הגג, צמוד למבנה או בנפרד, כל פרגולות, גגונים, קונסטרוקציות ברזל, עץ או חומר פלסטי אחר, מרקיזות וכיוצ"ב, למעט שמשיות מתקפלות שקוטרן לא יעלה על 1.80 מ'.
- בבניין המכיל יותר מדירה אחת, שטח חדר המדרגות בתחום הקומה המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה של המגרש. שטח חדרי המדרגות בקומות המגורים ייכלל באחוזי הבנייה של המגרש, למעט שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר.

10.2.2 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4 ד'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15/07/1986</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים. להלן עיקרי התכנית:

- שטח החדרים ליציאה לגג יהיה בנוסף לזכויות הבנייה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו.
- לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מ-95% מקומה טיפוסית.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, בין היתר, בתנאים הבאים:
  - השטח המרבי כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות, שלא יעלה על 4 מ"ר.
  - סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40%.
  - גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
  - מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחות מ-3 מ' מחזית הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.

- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח. הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

10.2.3 **<u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989</u>

התכנית כוללת הוראות לבניית מרתפים ופרגולות באזורי מגורים. להלן עיקרי התכנית:

- <u>מרתפים</u> – באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו ועד רצפתו ומותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת-קרקעית, מחסנים כדלקמן:
- מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, כמספר הדירות בבניין.
- מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימושי דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבנייה.
- <u>פרגולות</u> – בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בנייה חלקית – פנטהאוז), תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ' ממעקה הגג.

10.2.4 **<u>תכנית ח/1 תיקון 10/א'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994</u>

התכנית התירה הקמת פרגולה במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בתנאים הבאים:

- שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג, ולא יעלה על 23 מ"ר.
- גובה הפרגולה יהיה עד 2.30 מ'.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ-1.20 מ'.

10.2.5 **<u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998</u>

מטרת התכנית לקבוע הוראות בנייה, שטחי בנייה, מספר קומות ושימושים מותרים במרתפים קיימים וחדשים. להלן עיקרי התכנית:

- השטח המרבי המותר לבנייה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה עפ"י השטח המותר לבנייה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

בקומת הקרקע, בתכנית החלה על המקום, ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.

- בבתים משותפים ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד.
- שימושים – שטחי שירות (כולל אחסנה), שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה, בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ״י סע׳ 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ״ב.
- מספר קומות – בבתים צמודי קרקע, קומת מרתף אחת.
- גובה – עד 2.40 מ׳.
- בבתים צמודי קרקע, כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).
- אין בתכנית זו להקטין זכויות בנייה לבניית מרתפים עפ״י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישורה של תכנית זו.

10.2.6 **<u>תכנית ח/14/1 א׳</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20/06/2002</u>

מטרת התכנית הינה קביעת צפיפות דיור באזור מגורים קיימים ובאזור מגורים ג׳ 3, בהם לא נקבעה צפיפות בתכניות מאושרות. באזור מגורים ד׳, הצפיפות תהיה עד 22 יחידות דיור לדונם נטו.

10.2.7 **<u>תמ״א/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחה״ד במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן, והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.

- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאי שהקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק, ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים בתנאי שקווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, ככל ששוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של היישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

10.2.8 **<u>תמ"א/38 שינוי 1א'</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה שניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.2.9 **<u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008

התכנית קובעת הוראות לבנייה במפלס הגג, ולהלן עיקריה:

- טיפוס הבנייה על הגג (גג שטוח או עליית גג) ייקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר.

<u>בנייה בגגות שטוחים</u>

- תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.
- גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.70 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון.
- קווי נסיגה מהחזית: קדמי – 2 מ', צידי – 1.40 מ', אחורי – 1.40 מ'.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

בנייה בעליות גג

- תותר בנייה עפ״י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.
- רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות

- תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין האפשרויות הבאות: בדירות עד 120 מ״ר – 30 מ״ר; בדירות מעל 120 מ״ר – 40 מ״ר; בדירות מדורגות – 20 מ״ר.
- קווי נסיגה מהחזית – 1.20 מ׳ מכל צד.

10.2.10 **תמ״א/38/2** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.2.11 **תמ״א/38/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בין היתר בתחומים הבאים:

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת השטחים במבנה הקיים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בתנאי שהקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

10.2.12 **תכנית ח/528/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6822 מיום 22/06/2014

מטרת התכנית לקבוע כללים לשימור אתרי המורשת של העיר חולון ע״י חלוקה לאתרים, מבנים, מרחב בין מבנים לשימור והנחיות עיצוב תואמות.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

בהתאם לתשריט התוכנית ולרשימת החלקות בתוכנית וסיווגן, הנכס מסווג באזור "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" ומסומן במתחם לשימור מספר 1 - "שכונת אגרובנק". המבנה אינו מסומן לשימור.

הוראות התוכנית במתחם "שכונת אגרובנק" קובעות הוראות למבנים שאינם לשימור ובין היתר ההוראות הבאות:

- תוספות בנייה ו/או בנייה חדשה תהיינה בעלות מופע גאומטרי אורטוגונלי כאופי המבנים במתחם.
- במתחם לשימור תותר בנייה של עד 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג. גובה המבנה לא יעלה על 27 מ'. בכל מקרה של ביצוע בנייה מכוח תמ"א 38 , בדרך של עיבוי בנייה או בדרך של הריסה ובנייה מחדש, סטייה ממס' הקומות והגובה תהיה בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר.
- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר על התאמת הבניין לאופי המתחם.
- יותר ניוד של זכויות בנייה בין חלקות בכפוף למגבלות התכנית.
- שטח החצר הקדמית במגרשי המגורים יהיה שטח משותף לכלל הדיירים ולא יסופח לדירות גן פרטיות.

10.2.13 **<u>תמ"א/38/3/א'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובניה מחדש.

בהתאם להוראות התכנית השטח הכולל לבנייה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן קומה אחת. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שתי קומות. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שלוש קומות. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן ארבע קומות.

קומה בתת-הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית וקומה מפולשת לא תובאנה במניין הקומות הקיימות.

- תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת -בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בנייה בתת-הקרקע למטרות שירות.

10.2.14 **תכנית מס' 505-0464347 (ח/619)** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26/12/2022 ובעיתונות מיום 30/12/2022

מטרת התכנית הינה התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבנייה).
- הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות:
  - קביעת שימושים אפשריים.
  - קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.
- התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:
- קביעת הוראות לתוספות בנייה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבנייה החדשות.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר הקומות, קווי הבניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין - קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכוח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

עפ"י "נספח מתחמים", המהווה נספח מחייב, הנכס הנדון מסווג במתחם

"מרקם לשימור (אגרובנק)" - עד 8 קומות.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

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

הוראות לטבלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

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

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

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

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המירביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבנייה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ 25%.
4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל המגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגורית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).
5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בניין 0 אחורי עילי.
6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.
7. בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:

   במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.

   במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.
9. מגרש ברחוב ראשי, ששטחו קטן מ-540 מ"ר, וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגורית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון, ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתכנית.

הערות למסלול חיזוק ותוספות:

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

בסעיף 1.9 לתקנון התכנית, בנוגע ל"הגדרות התכנית", נקבע לגבי "קומת גג חלקית במסלול חיזוק ותוספות" – תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מביניהם.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

מימוש התכנית – נקבע, בין היתר, כלהלן:

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
- הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

11. רישוי

11.1 היתר בנייה מס' 4647 מיום 29/10/1957, להקמת בניין מגורים הכולל קומת קרקע חלקית ומעליה 3 קומות מגורים עם גג רעפים. שטח הקומה העליונה הינו כ-222 מ"ר (כולל חדר מדרגות)[5].

11.2 היתר בנייה מס' 8482 מיום 24/02/1964, לתכנית שינויים הכוללת הוספת דירה בקומת הקרקע (48.28 מ"ר מוצע + 48.00 מ"ר קיים = 96.28 מ"ר בקומת הקרקע).

12. טיעוני הצדדים, דיון והכרעה

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), למועד תחילתה של תכנית ח/619, כמפורט בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש המבוקש הינו מלא, בדרך של מכר עפ"י הסכם מיום 19/12/2023.

12.3 **התכניות הרלוונטיות לאומדן ההשבחה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישורן של התכניות ח/4/1, ח/4/1ד', ח/8/1, ח/10/1א', ח/15/1, ח/14/1א' ו-ח/23/1, בהתחשב במיקום הנכס בבניין.

12.4 לפיכך, בהכרעה זו נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית ח/619.

בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 505-0464347 (ח/619) – מועד קובע 14/01/2023

12.5 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **המצב החדש** – לטענת שמאי המשיבה, תכנית ח/619 מאפשרת ניצול זכויות בנייה, במתחם "מרקם לשימור (אגרובנק)" בשני המסלולים שלהלן:
- מסלול "הריסה ובנייה" – זכויות הבנייה הינן "נפחיות"[6], בשיעור של 385% משטח המגרש (עד 8 קומות) מעל הקרקע ו-340% מתחת לקרקע ובמגבלת המעטפת.
- מסלול "חיזוק ותוספת על הקיים" – תתאפשר תוספת של 2.65 קומות מורחבות, השלמת קומת העמודים וכן תוספת של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות קיימות ובמגבלת המעטפת.

[5] פירוט שטחים: 48 מ"ר בקומת קרקע + 161.97 מ"ר בקומה טיפוסית x 3 קומות = 533.91 מ"ר.
[6] זכויות הבנייה כוללות 25% שטחי שירות.

- לצורך בחינת השימוש המיטבי במצב החדש כתוצאה מאישור תכנית ח/619, נבחנו שני המסלולים לעיל, והתקבלה המסקנה כי ניצול הזכויות המיטבי במצב החדש מתקבל ע"י ניצול זכויות מכוח מסלול חיזוק ותוספת על הקיים.
- **המצב הקודם** – לצורך בחינת השימוש המיטבי במצב הקודם לתכנית ח/619, נבחנו שתי חלופות:
  - <u>חלופה ראשונה</u> – שווי כמגרש ריק ופנוי ע"י הריסת הקיים ובניית בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם חדרים על הגג.
  - <u>חלופה שנייה</u> – שווי הבניין הקיים בתוספת שווי זכויות נוספות (חדרי יציאה לגג).
- מבדיקה שערך שמאי המשיבה, עולה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו החלופה השנייה, קרי שווי הבניין הקיים בתוספת שווי זכויות בנייה נוספות שניתנות למימוש.
- **מהות ההשבחה** – לאור האמור לעיל, תוספת הזכויות המתאפשרת במגרש הנדון ובמסלול חיזוק ותוספת הינה כדלקמן:
  - <u>תוספת שתי קומות מורחבות:</u>
    - שטח קומה טיפוסית קיימת עפ"י היתר הבנייה הינו כ-222 מ"ר (כולל חדר מדרגות).
    - עפ"י הוראות טבלה 5 לתקנון תכנית ח/619, תותר תוספת של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד קיימת בכפוף לעמידה במגבלות המעטפת כהגדרתן בתכנית. במקרה הנדון, קיימות 3 דירות בכל קומה טיפוסית.
    - לאור האמור לעיל, שטח פלדלת בקומה מורחבת (בניכוי חדר מדרגות ובתוספת ממ"דים) שנלקח בחשבון הינו כ-246 מ"ר.
    - שטח תוספת שתי הקומות המורחבות הינו כ-492 מ"ר [7].
  - <u>קומת גג חלקית:</u>
    - בהתאם להוראות התכנית, שטח קומת הגג החלקית הינו 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת או שטח קומה שתיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מבניהם.
    - במקרה הנדון, שטח דירת הגג ובניכוי חדר מדרגות הינה כ-210 מ"ר.
    - שטח מרפסת הגג הינו כ-36 מ"ר [8].

[7] 246 מ"ר x 2 קומות = 492 מ"ר.
[8] 246 מ"ר - 210 מ"ר = 36 מ"ר.

- <u>תוספת שטח עיקרי לדירות הגן</u>:
  - במקרה הנדון לא חושבה תוספת שטח לאור הבינוי הקיים.
- **הוצאות עודפות** – במקרה הנדון גג הבניין הינו גג רעפים עם תקרת רביץ מתחתיו, לפיכך נדרש פירוק הגג והתקנת גג חדש תחתיו. בהתאם לאמור, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופה של 3 חודשי שכירות חליפיים בזמן פירוק הגג והתקנת גג חדש ובנוסף עלויות העברה ועלויות העתקת וביצוע גג חדש.
- **שיעור ההשבחה במימוש במכר** – שמאי המשיבה ציין כי תכנית ח/619 כוללת הוראות בדבר שיקול דעת משמעותי לוועדה המקומית במתן היתרי בנייה תוך התייחסות למימוש התכנית בהדרגה לצורך התאמת התשתיות לפיתוח העיר. תוקף התכנית הינו ל-7 שנים עם אפשרות להארכה ל-7 שנים נוספות בכל פעם, בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית.
- שמאי המשיבה טען כי בהתאם לבדיקת היועץ המשפטי של המשיבה עו"ד עופר צילקר, זכויות הבנייה מכוח תכנית ח/619 הינן זכויות "מעין מוקנות", וההשבחה בגינן תחויב בשני שלבים לפי הלכת אליק רון[9]: חלקה במימוש במכר (30%) וחלקה במימוש בהיתר בנייה (70%).
- לגישת שמאי המשיבה, השיעור הנ"ל קובע את חלוקת היטל ההשבחה בין המוכר (שווי כפול מקדם סיכון) לבין הקונה (יתרת השווי) בעת הוצאת ההיתר.
- לשיטת שמאי המשיבה, לפי העקרונות הנ"ל, יש לקבוע את "מקדם הסיכון" תוך מתן ביטוי לאפשרות של הוועדה המקומית לסרב/לדחות בקשה להיתר.
- **היעדר פתרון חניה** – לטענת שמאי המשיבה, לא יידרש פתרון חניה חלופי/תשלום כופר חניה עבור הדירות החדשות, וזאת בהתאם להנחיית הוועדה המקומית לפיה לא יוצאו דרישות תשלום בגין כופר חניה לפרויקטים חדשים בעיר אשר מבוצעים במסגרת מסלול חיזוק ותוספת, בהתאם לסעיף 6.5 להוראות תכנית ח/619 המאפשר לוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת בנושא. נתון זה, שאין חניה לדירות, יבוא לידי ביטוי בגילום בהפחתה בשווי מ"ר מבונה מאחר ונתוני הבסיס לצורך השוואה נלקחו מדירות הכוללות חניה. מטעמי זהירות, מאחר וקומת הקרקע בנויה, הובא בחשבון תשלום לקרן חניה ל-8 מקומות בסך של 800,000 ₪.

[9] ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון.

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 8,800 ₪ למ״ר מבונה דירתי, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

מס׳	מיקום	מהות	מועד	שווי מ״ר בנוי ממוצע	שווי מ״ר מבונה דירתי
א	רח׳ נעמי שמר 2, פינת רח׳ דבורה ברטונוב (חלקים מגו״ח 6872/22)	קרקע עליה חלה תכנית 505-0648873 (ח/639)	15/12/2021	---	10,453 ₪
ב	רח׳ סירני 35, שיכון וותיקים (גו״ח 6043/1451)	קרקע עם בקשה להיתר מס׳ 20190313 לביצוע פרויקט מכוח תמ״א 38	08/03/2022	---	9,700 ₪
ג	הכרעות שמאים מכריעים בגין הקלות, לחלקות שונות בגושים 7169-7167	מקומות שונים בסביבה	2020-2017	---	8,792 ₪ (ממוצע)
ד	חלקות שונות בגושים 7168-7167	עסקאות מכר דירות מגורים בנות 3-4 חדרים	2023-2018	28,673 ₪ (ממוצע)	11,269 ₪ [10]

- בשקלול הנתונים שלעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום הנכס הנדון ויתר מאפייניו ולזמן ובהתחשב בעובדה שמדובר בבנייה חדשה על בינוי ישן ובכך שייתכן כי חלק מהדירות בפרויקט יהיו ללא חניה, נקבע שווי מ״ר מבונה דירתי על סך 8,800 ₪.

- <u>להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
תוספת 2 קומות מורחבות בניכוי ח״מ	492 מ״ר	1.00	492.00 מ״ר
שטח דירות פנטהאוז	210 מ״ר	1.20	252.00 מ״ר
שטח מרפסת גג	36 מ״ר	0.30	10.80 מ״ר
סה״כ תוספת שטח במ״ר אקו׳			754.80 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ בהתחשב בבנייה חדשה על בינוי ישן			8,800 ₪
סה״כ לפני הפחתות			6,642,240 ₪
בניכוי תשלום בגין קרן חניה (8 יח״ד x 100,000 ₪)			800,000 ₪
בניכוי הפחתה בגין פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש			437,400 ₪
שווי זכויות הבנייה הנוספות			5,404,840 ₪
מקדם בגין מושע ודחייה למימוש (5 שנים, 6%)			0.747
שווי זכויות הבנייה הנוספות לאחר דחייה			4,038,811 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (51/507)			10.06%
השבחה ברוטו לחלק הנדון			406,271 ₪
שיעור ההשבחה במימוש במכר			30%
סה״כ השבחה לנכס הנדון			121,881 ₪

[10] בהפחתת מע״מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בנייה של 9,500 ₪ למ״ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.6 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- שמאי המבקשים טען כי תכנית ח/619 לא השביחה את הנכס הנדון. לחלופין, הציג תחשיב השבחה, הכל כמפורט להלן:

- **תוקף התכנית** – לגישת שמאי המבקשים, תוקף תכנית ח/619 הינו ל-7 שנים מיום אישורה, כאשר בתום 7 השנים התכנית בטלה וזכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה. לפיכך, לשיטתו, מאחר ובתום 7 שנים התכנית בטלה ואין ודאות לחידושה, אין מקום לחייב בהיטל השבחה את כל בעלי הדירות במימוש במכר אלא רק במימוש בהיתר.

- בהקשר זה, העלה שמאי המבקשים שאלה, האם יוחזרו לבעלי הדירות תשלומי היטל ההשבחה ככל שהתכנית לא תחודש?

- **פוטנציאל מימוש הזכויות בתכנית לאור גודלה של התכנית** – לגישת שמאי המבקשים, בהנחה שהיקף ההיתרים בשבע שנים הקרובות בחולון יגדל לכ-1,400 יח״ד בשנה ומחצית מההיתרים יינתנו בתכנית ח/619, אזי בשבע השנים הקרובות יינתנו היתרים לכ-4,900 יח״ד שמהווים כ-16.3% בלבד מסך התוספת למצב המאושר הקיימת.

שמאי המשיבה השיב כי אינו מסכים עם טיעון שמאי המבקשים, זאת לאור העובדה שיש כבר מעל 10,000 יח״ד בהליכי רישוי מכוח תכנית ח/619.

- **זכויות מותנות** – לטענת שמאי המבקשים, במצב בו היתר הבנייה מותנה בשיקול דעת כה נרחב של הוועדה המקומית, הזכויות בתכנית ח/619 הן זכויות ״מותנות״ ויש לגבות היטל ההשבחה בעת מימוש בהיתר, ולא במכר.

- בתחשיב החלופי שערך שמאי המבקשים, הביא בחשבון חיוב בשיעור של 5% בשלב המימוש במכר.

שמאי המשיבה השיב כי בשומתו נקבע שיעור של 30% על בסיס פס״ד אליק רון ולעומת זאת בשומת המבקשים נקבע 5% ללא תימוכין. בנוסף, בהכרעת בועז ברזילי נקבע 30% על אף שהשמאי המכריע ציין כי הוא סבור שיש להביא שיעור גבוה יותר לשלב המכר, אולם הוא מאמץ את הסכמת הצדדים שם.

- **שאלת חלוקת נטל המימוש בכל מקרה לגופו** – לשיטת שמאי המבקשים, מבחינת מחירי דירות בחולון בשנים 2020-2023, הן בתחום תכנית ח/619 והן בקריית בן גוריון שמחוצה לו, ניתן להבחין בקלות כי עליית מחירי הדירות בקריית בן גוריון שלא הייתה מושפעת מתכנית ח/619 גבוהה יותר, ותואמת את המגמה של עליית המחירים בכלל המדינה. בהתאם לאמור, תכנית ח/619 לא תרמה להעלאת שווי המקרקעין בשכונת אגרובנק.

- **חניה בבניינים לחיזוק ותוספת** – שמאי המבקשים ציין כי שכונת אגרובנק הינה שכונה לשימור אשר נבנתה בשנות ה-60 של המאה הקודמת ללא חניות וקיימת מצוקת חניה

גדולה מאוד באזור. הבניין הנדון נבנה ללא חניות כך שתוספת של עוד 8 דירות (3 יח"ד בכל קומה + 2 דירות פנטהאוז) לא תכלול חניה.

- בהקשר זה, ציין שמאי המבקשים כי בית המשפט העליון רואה חשיבות גבוהה בפתרון חניה הולם שאינו אפשרי במקרה הנדון. כתמיכה, הפנה שמאי המבקשים לפסק הדין בתיק עע"מ 3662/22 במסגרתו דן בית המשפט העליון בסוגית מחסור במקומות חניה בעת ביצוע תמ"א 38 במסלול של חיזוק ותוספת קומות ברחוב הסתדרות 116 בחולון, וממנו עולה כי בהמ"ש מגבה את שומרי הסף ומהנדס הוועדה המקומית בסירוב מתן היתר עקב מצוקת חניה.

שמאי המשיבה השיב כי בשומתו לא הובאה בחשבון תוספת בנייה בקומת הקרקע שמותרת עפ"י התכנית, וזאת מתוך כוונה ששטח קומת הקרקע יוותר לטובת השארת חניות לדירות החדשות במסגרת פתרונות חניה כפי שנעשה בבניינים מהסוג הנדון. למרות זאת, בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום קרן חניה לאותן דירות חדשות.

עוד הוסיף שמאי המשיבה כי בהתאם לאמור במסמך הנחיות לתכנון תנועה לתכנית ח/619, לא יידרש פתרון חניה חלופי ו/או תשלום קרן חניה עבור הדירות החדשות כאמור בסעיף 6.5 לתקנון התכנית, ולפיכך לא היה מקום לאותה הפחתה שהובאה בחשבון לפנים משורת הדין. לגישת שמאי המשיבה, ככל שיינתן פתרון חניה פיזי במקרקעין לדירות החדשות יש לקחת זאת בחשבון בתוספת שווי למ"ר מבונה.

- **מסלול חיזוק ותוספת קומות** – לגישת שמאי המבקשים, היזם שכבר החתים את כל בעלי הדירות במסגרת פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה) יכול היה לפנות אליהם ולנסות לשכנע אותם לצאת למסלול תוספת דירות, ולהרוויח כסף. הימנעות מפנייה זו לבעלי הדירות ומסירת מכתב שחרור מההסכם שבין הצדדים מעידה על חוסר הכדאיות של הוצאת הפרויקט בדרך של חיזוק ותוספת קומות.
- כתמיכה, שמאי המבקשים טען כי כאשר מבודדים רק את העסקאות בבניינים שעברו תמ"א 38/1 (תוספת קומות) נמצא כי מחיר המכירה הממוצע של דירה חדשה בבניין שבוצעה בו תמ"א 38 לתוספת קומות נמוך משמעותית ועומד על כ-25,400 ₪ למ"ר.
- על מנת לבחון את המחיר הממוצע שנמצא מעלה בוצעה בדיקה מעמיקה יותר של עסקאות השוואה במספר רב יותר של דירות חדשות בבניינים שעברו תמ"א 38/1, מהן עולה כי מחיר מכירה ממוצע של מ"ר דירתי עומד על כ-25,400 ₪. מחילוץ שווי קרקע ע"י ניכוי מע"מ 17%, רווח יזם של 20% ועלות בנייה של 9,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,591 ₪ למ"ר.

- **עלויות עודפות בגין בינוי חדש על גבי ישן** – שמאי המבקשים אימץ את המקדם של 0.8 שנקבע בשומת המשיבה לעניין זה, ובהתאם לכך קבע שווי למ״ר מבונה של 7,000 ₪ למ״ר, נכון למועד הקובע, בפרויקט ללא חניה.

- **פירוט שטחים** – לגישת שמאי המבקשים, בשל קווי הבנייה והתכנית הקיימת של הדירות בפועל, ומגבלות מתוקף תכנית ח/619 לא ניתן להוסיף ממ״ד לדירות הקיימות.

שמאי המשיבה השיב כי ניתן לבנות ממ״דים בתוך תחומי המגרש. לאור הבינוי הקיים אין כלל בעיה למקם 3 ממ״דים בתחום קווי הבניין של תמ״א 38 ואפילו שטחים נוספים מלבד ממ״דים; בנוסף, התכנית מתירה חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת ממ״ד (דבר שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה לטובת שטחי ההרחבה בקומות החדשות); כמו כן, אין חובה להקמת ממ״ד. במקרה של מגבלות בקווי בניין ניתן לבצע חדרים מחוזקים בדירות הקיימות.

- שמאי המבקשים הציג תחשיב שטחי בנייה כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
תוספת 2 קומות מורחבות בניכוי ח״מ	420 מ״ר	1.00	420.00 מ״ר
שטח דירות פנטהאוז	174 מ״ר	1.20	208.80 מ״ר
שטח מרפסת גג	36 מ״ר	0.30	10.80 מ״ר
סה״כ תוספת שטח במ״ר אקו׳			639.60 מ״ר

- **ערכי שווי** – שמאי המבקשים טען לשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה, כמפורט לעיל.

שמאי המשיבה השיב כי בהכרעת בועז ברזילי ברחוב חנקין 119 נקבע שווי של 11,000 ₪ למ״ר מבונה, ובהכרעת שלומי יפה ברחוב שמואל הנגיד 20 נקבע שווי של 11,200 ₪ למ״ר מבונה, ובהתאם לכך, השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר.

- <u>להלן תחשיב השבחה חלופי של שמאי המבקשים:</u>

מהות	שטח אקו׳
סה״כ תוספת שטח במ״ר אקו׳	639.60 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ בהתחשב בבנייה חדשה על בינוי ישן	7,000 ₪
סה״כ לפני הפחתות	4,477,200 ₪
בניכוי תשלום בגין קרן חניה (8 יח״ד x 100,000 ₪)	800,000 ₪
בניכוי הפחתה בגין פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש	437,400 ₪
בניכוי הפחתה בגין דמי שכירות 24 חודשים לפי 5,000 ₪ לכל דירה	360,000 ₪
שווי זכויות הבנייה הנוספות	2,879,800 ₪
מקדם בגין מושע ודחייה למימוש (5 שנים, 6%)	0.747
שווי זכויות הבנייה הנוספות לאחר דחייה	2,151,210 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (51/507)	10.06%

מהות	שטח אקו'
השבחה ברוטו לחלק הנדון	₪ 216,412
שיעור ההשבחה במימוש במכר	5%
סה"כ השבחה לנכס הנדון	₪ 10,821

<u>הכרעה</u>

12.1. תכנית מס' 505-0464347 (ח/619) הינה תכנית מתאר מקומית ומטרותיה התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

12.2. עיקרי הוראות התכנית כוללים, בין היתר, קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38; חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית; הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות; התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון.

12.3. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית ח/619, ולחלופין קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה ההשבחה בנכס עקב אישורה של התכנית האמורה, לרבות בנוגע לערכי השווי.

12.4. **הכרעות קודמות** – בסביבת הנכס הנדון נערכו מספר שומות מכריעות שעסקו בתכנית ח/619, במסגרתן נדונו מרביתם של הנושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים, לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה, שיעור החיוב לשלב מימוש במכר וערכי השווי.

12.5. בהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה, פורסם בנבו, ביום 31/05/2015**, התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, <u>לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן</u>" (ההדגשה שלי, ד.ש).

12.6. בהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ (חי') 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא**, פורסם בנבו, ביום 22/03/2017, נתן אף הוא את דעתו באשר לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע:

"כאן חשוב להזכיר כי הערכת השווי והערכת עליית השווי, נועדה לשם קביעת חבות במס. <u>בין עקרונות "המס הטוב" נכלל גם עיקרון השוויון</u>. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985), מציין השופט ברק כי כל חוק, לרבות חוק מס, יפורש

"[...] על רקע עקרונות מקובלים של שוויון". <u>עקרון השוויון מחייב שוויון בין נישומים</u> (ע"א 10691/06 שריג אלקטריק בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 1 [פורסם בנבו] (23.1.2011); ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' פרי, פסקה 31 [פורסם בנבו] (30.4.2009); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481 (2003); רע"א 8879/99 עיריית תל אביב-יפו נ' המכללה לביטוח, פ"ד נז(2) 577 (203)).

הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. <u>הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת</u>. תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה (ראו ע"א 6952/15 פקיד שומה גוש דן נ' קרן, [פורסם בנבו] פסקה כ"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (19.1.2017); ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 [פורסם בנבו] (5.6.2008); ע"א 9333/02 מנהל מס ערך מוסף טבריה נ' חוסין, [פורסם בנבו] פסקה 15 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה, פ"ד סד(1) 17 (2010))." (ההדגשות שלי, ד.ש).

12.7. בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה לעיל, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי שככל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת, ליתן להכרעות הקודמות בסביבה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות בנוגע לקביעת ערכי השווי.

12.8. אקדים ואומר כי איני מקבלת את גישת שמאי המבקשים לפיה בהתבסס על בחינת עסקאות השוואה למכר דירות מגורים לפני ואחרי אישור תכנית ח/619, קבע כי התכנית לא תרמה לעלייה בשווי המקרקעין בשכונת אגרובנק, בין היתר, מהטעמים הבאים: **ראשית**, בתאריך 24/07/2019 התקבלה התכנית במשרדי הוועדה המחוזית ובתאריך 31/08/2021 פורסמה התכנית להפקדה, כאשר עסקאות ההשוואה לפני אישור התכנית שהוצגו בשומת המבקשים נערכו מאוחר יותר לתאריכים הנ"ל, בשנים 2020-2023, ובהתאם לכך מחירי העסקאות עשויים להיות מושפעים מהתכנית; **שנית**, הגישה בה נקט שמאי המבקשים מבוססת על עסקאות מכר של דירות ותיקות הכוללות משתנים רבים (כגון: מיקום הדירה, שטח דירה, הקומה בה ממוקמת הדירה וגיל המבנה) אשר קיים קושי לנטרל את השפעתם על מחירי העסקאות לצורך חילוץ השפעת התכנית בלבד על מחירי העסקאות.

12.9. יחד עם זאת, אציין כי במסגרת שתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, כמפורט להלן, נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית ח/619, בהתבסס על גישת ההשוואה על סמך עסקאות מכר דירות מגורים שנערכו לפני מועד פרסום התכנית להפקדה ואחרי מועד אישור התכנית, ונקבע כי <u>תכנית ח/619 משביחה</u>:

- הכרעת אוולין דודזון, מיום 30/07/2024, לנכס הממוקם בצמוד לנכס הנדון מצפון, ברחוב ז'בוטינסקי 26 (גו"ח 7168/99).

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- הכרעת דוד דדון, מיום 27/05/2024, לנכס הממוקם ברחוב הפלמ"ח 7 (גו"ח 7168/25).

12.10. יובהר כי תחשיב ההשבחה בהכרעתי זו נערך בהתבסס על אומדן תרומת הזכויות הנוספות המוקנות מכוח תכנית ח/619 לשווי הנכס הנדון, הכל כפי שיפורט בהמשך.

12.11. **מימוש מיטבי** – מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה (והגישה בה נקט שמאי המבקשים בתחשיב החלופי שהציג) לפיה השימוש המיטבי במצב החדש של חיזוק המבנה הקיים ותוספת בנייה מהווה את המימוש המיטבי בחלקה הנדונה, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים ובזכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ח/619.

12.12. **מקדמי שווי** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם שווי לשטח דירה טיפוסית של 1.0, למקדם שווי לשטח דירת פנטהאוז של 1.2 ולמקדם שווי לשטח מרפסת גג של 0.3, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה.

12.13. **פירוט שטחים** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח אקו' לחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה טען לשטח אקו' של 754.80 מ"ר, ואילו שמאי המבקשים טען לשטח אקו' של 639.60 מ"ר.

12.14. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב חישוב תכסית הקומה המורחבת (= תכסית קומה קיימת + תוספת ממ"דים), שכן שמאי המבקשים טען שלא ניתן להוסיף ממ"דים במסגרת קווי הבניין, ואילו שמאי המשיבה טען כי ניתן לבנות ממ"דים.

12.15. מבדיקת אפשרויות תוספת בנייה לפי הוראות תכנית ח/619, בהתחשב במגבלות קווי בניין שנקבעו בה (קדמי וחזיתי - 3 מ' וצידי - 2.7 מ'), עולה כי ניתן להוסיף שטחי ממ"דים בתחום קווי בניין, ובהתאם לכך מקובל עליי השטח בו נקט שמאי המשיבה לקומה המורחבת, וכפועל יוצא מכך מקובל עליי השטח האקו' בשומת המשיבה (754.80 מ"ר).

12.16. בנוגע לשטח דירת הגג, אפנה להוראת התכנית לעניין הגדרת "קומת גג חלקית במסלול חיזוק ותוספות" (סעיף 1.9 וסעיף 4.1.2 ד'), בה נקבע כי תכסית קומת הגג חלקית תהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מביניהם. לפיכך לפי החישוב: 246 מ"ר קומה מורחבת, בניכוי 3 מ' נסיגה בחזית x כ-12 מ' רוחב הקומה המורחבת = כ-210 מ"ר בקומת גג.

12.17. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי שווי. שמאי המשיבה טען לשווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה, ואילו שמאי המבקשים טען לשווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה. ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים מביאים בחשבון את העובדה שמדובר בבינוי חדש על ישן.

12.18. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, לרבות הנתונים שהוצגו בשומתם ואופן ניתוחם, וכן עיינתי בנתוני שווי נוספים, לרבות הכרעות שמאים מכריעים בסביבה הנדונה בשכונת "אגרובנק", כמפורט להלן, הובא בחשבון שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה:

- הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לתכנית ח/619:

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	התאמה לבינוי חדש על ישן	מקדם דחייה	שיעור השבחה במימוש במכר
1	יהודה פלד	08/05/2025	הפלמ"ח 23	7168/101	8,800 ₪	מגולם בשווי	0.7473 (5 שנים, 6%)	30%
2	יעל הרון	03/12/2024	ז'בוטינסקי 18	7168/195	8,800 ₪	מגולם בשווי	0.64 (7 שנים, 6.5%)	20%
3	יעל הרון	20/08/2024	חנקין 3	7168/164	8,800 ₪	מגולם בשווי	0.64 (7 שנים, 6.6%)	17.9%
4	ארז כהן	01/05/2024	הפלמ"ח 10 פינת חנקין 3	7168/162	10,000 ₪	מגולם בשווי	0.665 (7 שנים, 6%)	0%
5	דוד בריל	02/07/2024	הפלמ"ח 19	7168/97	12,000 ₪	לא מגולם בשווי	0.558395 (10 שנים, 6%)	---
6	עומר סרחאן	14/03/2024	קראוזה 28	7168/145	10,000 ₪	לא מגולם בשווי	0.67 (7 שנים, 6%)	70% [11]

12.19. השווי שנקבע לעיל (8,800 ₪), מביא בחשבון הפחתה בגין בנייה חדשה על בינוי ישן.

12.20. **מקדם דחייה** – בנסיבות המקרה הנדון במסגרת בחינת ההשבחה במסלול של חיזוק ותוספת לקיים, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים בחלקה, לרבות מספר הדירות, גיל המבנה ומצבו הפיזי, חרף הסכמת הצדדים אני סבורה שיש לייחס מקדם דחייה למימוש הזכויות כולל מרכיב המושע של 0.665, המשקף דחייה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6%.

12.21. המקדם הנ"ל מגלם הפחתה בגין פוטנציאל כללי של זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, יובהר כי אין להביא בחשבון זכויות אלו במצב קודם שכן אינן בבחינת זכויות מוקנות.

12.22. יצוין כי הכרעתי הנ"ל לעניין מקדם הדחייה אינה תואמת את הכרעת יהודה פלד, מיום 08/05/2025, לנכס הממוקם בצמוד לנכס הנדון מצפון, ברחוב הפלמ"ח 23, בגו"ח 7168/101 (להלן: "הכרעת פלד"), בה נקבע מקדם דחייה של 0.7473, שכן במסגרתה יוחס מקדם נפרד בגין זכויות מכוח תמ"א 38.

12.23. **הפחתה בגין חניה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע להפחתה בגין חניה בסך של 800,000 ₪.

12.24. **עלויות עודפות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע להפחתת עלויות פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש בסך של 437,400 ₪, בהתחשב, בין היתר, בשטח הגג ובעלויות הפירוק והבנייה, נכון למועד הקובע.

12.25. **קיזוז דמי שכירות** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין קיזוז דמי שכירות לשלוש הדירות העליונות בבניין הנדון, בתקופה בה יוחלף גג הרעפים הקיים בגג מבטון לצורך תוספת הבנייה במצב החדש. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין דמי שכירות לפי 5,000 ₪

[11] שיעור זה נקבע בתחשיב חלופי שהוצג בהכרעה הנ"ל, כאשר בתחשיב העיקרי בהכרעה הנ"ל נקבע כי לא חלה השבחה.

לחודש לדירה לתקופה של 3 חודשים, ואילו שמאי המבקשים טען לניכוי דמי שכירות בסך של 360,000 ₪, לפי 5,000 ₪ לחודש לדירה עבור 24 חודשים.

12.26. מקובלת עליי הסכמות הצדדים בנוגע לצורך בהפחתה בגין דמ"ש ולגובה דמה"ש החודשיים. בנוגע למחלוקת בין הצדדים לעניין התקופה שיש לייחס במקרה הנדון בגין פירוק גג הרעפים ובניית גג מבטון, הובאה בחשבון תקופה של 6 חודשים לצורך החלפת גג הרעפים בגג בטון, לרבות הסדרת עבודות הגמר המושפעות מהחלפת הגג.

12.27. לאור האמור, הובאה בחשבון הפחתת דמי שכירות של 90,000 ₪, מעבר לסכום ההוצאות העודפות עליו הסכימו הצדדים בסך של 437,400 ₪ בגין פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש, כמפורט לעיל.

12.28. **שיעור ההשבחה במימוש בדרך של מכר** – שמאי המשיבה טען להשבחה בשיעור של 30% לשלב המימוש במכר, ולעומתו טען שמאי המבקשים כי אין לייחס השבחה לשלב המימוש במכר, ובתחשיב החלופי הביא בחשבון השבחה בשיעור של 5% למימוש הנדון במכר.

12.29. בהתייחס לוודאות הגבוהה למימוש התכנית, הציג שמאי המשיבה חוות דעת של עו"ד עופר צילקר, מיום 16/01/2023, בה נקבע כי תכנית ח/619 מהווה תכנית העונה באופן מובהק להגדרה של משרד המשפטים לתכנית המקנה זכויות "מעין מוקנות".

12.30. בהתאם להלכת אליק רון, כאשר הזכויות בתב"ע הן "מעין מוקנות" גביית היטל השבחה תבוצע באופן דו-שלבי. את ההשבחה כולה יש להעריך בהינף אחד, תוך קביעה מהו השיעור אותו יש לייחס מתוכה לשלב הראשון (המכר), וזאת באופן בו יימנע כפל חיוב עת תיגבה השבחה בשלב קבלת היתר הבנייה (בכפוף לקיומם של פטורים רלוונטיים).

12.31. בנסיבות המקרה הנדון, בהתחשב בהוראות תכנית ח/619, אני סבורה כי קונה סביר היה מייחס לשלב המכר השבחה בשיעור של 20%. כתמיכה בהכרעתי הנ"ל, אפנה לטווח השיעורים שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה כפי שפורט לעיל.

12.32. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
תוספת 2 קומות מורחבות בניכוי ח"מ	492 מ"ר	1.00	492.00 מ"ר
שטח דירות פנטהאוז	210 מ"ר	1.20	252.00 מ"ר
שטח מרפסת גג	36 מ"ר	0.30	10.80 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			754.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בהתחשב בבנייה חדשה על בינוי ישן			₪ 8,800
סה"כ שווי לפני ניכויים			₪ 6,642,240
הפחתה בגין מרכיב חניה			- ₪ 800,000
הפחתה בגין פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש			- ₪ 437,400
קיזוז דמ"ש בגין פירוק גג רעפים קיים והתקנת גג חדש			- ₪ 90,000
שווי זכויות הבנייה הנוספות			₪ 5,314,840
מקדם הפחתה בגין מושע ודחייה למימוש (7 שנים, 6%)			0.665
שווי זכויות הבנייה הנוספות לאחר דחייה			₪ 3,534,368
חלק יחסי ברכוש המשותף (51/507 חלקים)			10.06%
השבחה ברוטו לחלק הנדון			₪ 355,557
שיעור ההשבחה במימוש במכר			20%
ההשבחה לנכס הנדון			**₪ 71,112**

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

13. **<u>הכרעה</u>**

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

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 505-0464347 (ח/619)	14/01/2023	₪ 71,112	₪ 35,556

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

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה