תאריך: 04 מרץ, 2025
מספר מינוי: 1969-2024
מספרנו: 1207-1969-2024.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, ראובן סעד
באמצעות השמאי אהוד יוכפז
בדוא"ל: udi_yochpaz@walla.com

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב, חולון
באמצעות השמאי אורי כהן
בדוא"ל: uric9@walla.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>תת חלקה 7, חלקה 61, גוש 7127</u>

<u>רחוב אילת 86, חולון</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 22.12.2024 קיימתי דיון בשיחת חוות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. <u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

3. <u>מועדים קובעים</u>

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
ח/מק/418/2000 א'	4451	24.10.1996	08.11.1996
ח/619	10999	26.12.2022	14.01.2023

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 18.11.2024.

5. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	7127
חלקה	61
שטח החלקה הרשום	1,346 מ״ר
תת חלקה	7
שטח תת החלקה הרשום	48.3 מ״ר
סוג הזכויות	בעלות
מהות	יח״ד בקומה שניה (כניסה מזרחית). במבנה בבניה רוויה
מקום	רחוב אילת 86, חולון

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:

א. נשוא חוות הדעת, ידוע כתת חלקה 7, חלקה 61, בגוש 7127.

ב. החלקה ממוקמת ברחוב אילת 86, בחלק הדרומי- מערבי של העיר חולון.

ג. רחוב אילת יוסף מהווה רחוב דו-סטרי מרכזי בסביבתו.

ד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה רוויה, ותיקה ונמוכה.

ה. בעורף החלקה ובסמוך לה, מתחם המשמש מבני ציבור, הכולל: בית ספר (טומשין), מגרש ספורט, גני ילדים, ועוד.

ו. שטח החלקה הרשום הינו 1,346 מ״ר, צורת החלקה דמוית מלבן בעל פינה צפונית -מזרחית קטומה, פני הקרקע מישוריים.

ז. על החלקה ניצב מבנה מגורים בבניה ותיקה רוויה ובו שלוש כניסות. המבנה בן 4 קומות (ללא קומת עמודים), הכולל סה״כ 24 יח״ד (בכל כניסה 8 יח״ד, 2 יח״ד בכל קומה). הבניין בנוי שלד בטון ובלוקים ומקורה בגג בטון שטוח ומצבו הפיזי תואם את גילו.

ח. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה של הבניין ולה צמודים 1/24 חלקים מהרכוש המשותף. הדירה ממוקמת באגף המזרחי הגובל ברח׳ אילת. בהתאם להעתק נסח רישום, שטח תת החלקה הנדונה הינו 43.8 מ״ר.

7. <u>מצב תכנוני ורישוי:</u>

<u>מצב קודם</u>

7.1 **<u>תכנית מתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.04.1958</u>**

התכנית סיווגה את המגרש באזור מגורים ד'. זכויות הבניה כמפורט:

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר

שטח בניה מקסימלי : 30% בקומת עמודים, 60% מהשטח המותר לבניה

גובה מרבי : 3 קומות בתכנית שיכון. נוסף קומה עמודים לפי אשור הוועדה, 14.5 מ'

נספח : כמפורט בסעיף 37

מס' יח"ד : בלתי מוגבל

מספר בניינים למגרש: 1

קווי בניין : קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט, צדי 3 מ' מינימלי, אחורי 6 מ'

רוחב חזית מינימלי : 17 מ'

<u>מרתפים</u>

פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.5 מ' מעל גובה המדרכה. מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ-2.2 מ'. המרתף ישמש אך ורק לצרכים של מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית .שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר משטח של 100 מ"ר. על מגרש שיבנה בו מרתף מתחת לקומה הראשונה לא יורשה כל מבנה נספח כלשהו .

<u>מדרגות</u>

באזור מגורים א' מעל בניינים בלתי מושלמים יורשה מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם.

7.2 **<u>תכנית מפורטת ח/71 פורסם למתן תוקף בי.פ. 857 מיום 29.6.1961</u>**

התכנית מסווגת את המגרש במגורים ג'. זכויות הבניה כמפורט:

שטח בניה מקסימלי : עד 25% + נספח 6 מ"ר לכל דירה

גובה : שלוש קומות

שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר

מס' יח"ד: : 12 יח"ד לדונם נטו

קווי בניין : חזית- כמסומן בתשריט, צד- 3 מ' ואחורי- 5 מ'.

7.3 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 4 פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982</u>**

התכנית מתירה, בין היתר, יציאות לגג מתוך הדירות בקומה העליונה, הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. במבנה לא תותר פתיחת פתחים, פרט לדלת יציאה לגג. עוד נקבע כי שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית ומאחורי הבניין, ו-1.4 מ' מצידי הבניין. יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות המידה וזה ישנו. במבנה זה לא תותר הקמת מבנה סניטרי.

קווי בניין: כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו-1.4 מ' מצידי הבניין.

כמו כן, התכנית קובעת כי לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים (בה לא תותר בניה כלשהי למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר למעלית, מקום לפחי אשפה, ביתן למכלי הגז וחדרי עגלות לילדים).

7.4 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 4/ד' פורסם למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.07.1986</u>**

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו, לכל דירה עליונה, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות תקנון התכנית. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40%.

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

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. השטח הכולל של הרכוש המשותף בגג לא יקטן מ 30%- משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות נוספים על הגג.

7.5 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 8 פורסם למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.07.1989</u>**

התכנית התירה באזורים ב', ב' 1, ג', ג' 1, ד', הקמת מרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים לפי אחת משתי האופציות הבאות:

(1) מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר. על כל מחסן להיות צמוד לדירה ברישום הבית המשותף.

(2) מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. השטח ירשם כשטח משותף. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מהתקרה לרצפה.

בדירות גג (בנייה חלקית – פנטהאוז) תותר הקמת פרגולה בשטח מרבי של 10 מ"ר, ובעומק מירבי שח 2 מ'.

תותר הקמת מקלט עילי בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת, בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין.

7.6 **<u>תכנית מתאר ח/418 פורסם למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 06.02.1994</u>**

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ד', 4 קומות. זכויות הבניה בהתאם לתכנית מתאר ח/1 (ס' 7.1).

מטרת התכנית:

- לשנות את יעודי הקרקע אשר נקבעו בתוכניות לרישום שיכונים ציבוריים כדלהלן:

א. אזור מגורים קומה אחת יעודו יהיה אזור מגורים א'.

ב. אזור מגורים 2 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ב-1.

ג. אזור מגורים 3 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ג-1.

ד. אזור מגורים 2 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ד-1.

- לקבוע את אחוזי הבניה של אזורי המגורים בהתאם לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה ולאפשר השלמת בניה עפ"י האמור (באם נותרו זכויות בניה בלתי ממומשות).
- לשנות חלק משטח ציבורי פתוח לדרך חדש – רח' העוגן.

הוראות התכנית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניינים חדשים ולאשר תוספות בניה בבניינים קיימים.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת בניה בבניינים קיימים בכפוף לתנאים הבאים:

א. בבניינים קיימים צמודי קרקע ניתן יהיה לאשר תוספת בניה, במסגרת האחוזים המותרים ללא קומת עמודים מפולשת.

ב. קווי הבניה של חלק הבניין הקיים בהיתר יהיו לפי הקיים ביום אישור התכנית. קווי הבניה של התוספת יהיו כמפורט בתכנית מתאר חולון על תיקוניה.

ג. קווי הבניה של חלק הבניין הקיים הפונה לשביל או לשטח ציבורי פתוח יהיו 4 מ' או לפי הקיים בשטח בהיתר ביום אישור התכנית. קווי הבניה של התוספת או של כל בנין חדש הפונה לשביל או שטח ציבורי פתוח יהיו 4 מ'.

7.7 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 10/א' פורסם למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994</u>**

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

7.8 **<u>תכנית מתאר ח/מק/ 418/2000 /א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996</u>**

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ד'. זכויות הבניה כמפורט:

שטח בניה מקסימלי	:	30% לקומה X 3 קומות או 33% לקומה X 4 קומות בתוספת מרפסות סגורות בשטח 30% משטח הקומה
מרפסות פתוחות	:	עד 12 מ"ר ולא יותר מ- 10% משטח הדירה
ממ"ד	:	7 מ"ר
הקלה	:	עד 6%

הוועדה תהיה רשאית לאפשר הרחבת דירות עד כדי השלמת מבנה או אגף שהורחבו בעבר, וזאת כדי לשמור על חזית ארכיטקטונית וקווי בניין אחידים.

7.9 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 15 פורסם למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.1998</u>**

התכנית מתירה בניית מרתף למטרות שירות בקונטור קומת הקרקע, בן שתי קומות ובשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בקומת המרתף ניתן יהיה לבנות שטחים לאחסנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד. גובה קומת מרתף עליונה מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה.

7.10 **<u>תכנית מתאר ח/1 תיקון 23 פורסם למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.2008</u>**

הוראות התכנית הינן כמפורט:

תותר תוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה. בבניה בגגות שטוחים*: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה: 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. בבניה בעליית הגג*: השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס רצפת הקומה שמתחת לחלל הגג ושיפוע הגג יהיה 30%-40%.

פרגולות: 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל הדירה הקטן מביניהם. בדירות עד 120 מ"ר: 30 מ"ר, בדירות מעל 120 מ"ר: 40 מ"ר, בדירות מדורגות: 20 מ"ר.

* על פי תכניות מאושרות קודמות.

7.11 **<u>תמ"א 38 על תקנוניה</u>**

תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 18.05.2005. ביום 16.08.2007 אושר שינוי מס' 1א'; ביום 10.03.2010 אושר תיקון מס' 2; ביום 11/06/2012 אושר תיקון מס' 3; ביום 13.12.2016 אושר תיקון מס' 3/א.

מטרת התכנית לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים המיועדים למגורים שלגביהם ניתן היתר לפני תאריך 01.01.1980, זאת כדי לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. בהתאם לפרק ב' להוראות התכנית נקבע כי, הוועדה המקומית רשאית לאחר שקבלה חוות מהנדס הוועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בס' 22-21 לתכנית ובלבד שהמבנה יחוזק, לפי האפשרויות הבאות, כולן מקצתן או חלקן:

- סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת, בתנאי כי גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. התוספת תכלול מרחב מוגן.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות, במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, הכוללים ממ"ד, וזאת למלוא גובה האגף. במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
- הקמת קומה עליונה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ותכלול מרחב מוגן על פי דין.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור (עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה), בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- תותר הקמת מעלית לכל אגף בבניין.
- בהריסת מבנה והקמתו מחדש על פי הוראות התכנית, תוספת שטח בניה בשיעור 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 הינו בן קומה אחת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הינו בן שתי קומות.
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הינו בן שלוש קומות.
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הינו בן ארבע קומות ויותר.

7.12 **<u>תכנית מס' תתל/101/א – קו מטרו 15M פורסם למתן תוקף בי.פ. 10659 מיום 11.7.2022</u>**

התכנית מסווגת את החלק המזרחי של החלקה ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ולרצועת מתע"ן תת - קרקעית.

<u>התכנית קובעת</u>: (1) שטחים המיועדים לרצועת מתע"ן שעיקרה בתת הקרקע בהם ניתן יהיה להקים, בין השאר, מנהרות ומסילות למטרו, תאנ"ה, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המטרו מעל ומתחת לקרקע ומבנים נוספים הנדרשים לצורך המטרו, הקמתה, הפעלתה ותחזוקתה. (2) שטחים המיועדים להקמת תחנות לתחבורה ציבורית. (3) שטח המיועד למרכז תחזוקה ותפעול המטרו (דפו). (4) שטח המיועד לחניון חנה וסע. (5) הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו הקמת המטרו, והמתקנים הדרושים להקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.(6) הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים בעת הקמה ובעת הפעלה. (7) הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית ובכללן הסטת מיקומן של תחנות לתחבורה ציבורית והכניסות אליהן וחסימות כניסות לחניות ככל הנדרש עקב הקמת המטרו. (8) הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית. (9) הוראות לעניין הריסת מבנים.

<u>דרך מאושרת</u>

<u>שימושים</u>

- שימושים על-פי תכנית תקפה -

(א) (1) כל השימושים המותרים על-פי תכנית תקפה.

(2) במקום המסומן בתשריט כרצועת מתע"ן תת-קרקעית יותרו כל השימושים המותרים על-פי התכנית התקפה הנכללים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק. במפלס העליון כמשמעותו בסעיף6.18(א) יותרו גם כל השימושים המותרים על-פי תכנית תקפה שאינם נכללים בהגדרת "דרך" כאמור.

- שימושי מטרו –

(ב) השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, במקום המסומן בתשריט כרצועת מתע"ן שימושי מטרו-תת-קרקעית יותרו גם השימושים הבאים, לרבות במפלס העליון:

(1) מסילות ברזל למטרו, מערכות הזנה חשמלית, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה של המטרו, חניית לילה של רכבות, גדרות הפרדה, שבילי אופניים, חניית אופניים וכל מתקן הנחוץ להקמת המטרו, הפעלתה ותחזוקתה.

(2) מנהרות, מעברים למסילות או מעברים בין מסילות, מעברים לרכב ולהולכי רגל, מפגשי מסילה עם דרכים ומסילות במפלסים שונים, לרבות עבור קווי מטרו אחרים או קווי רק"ל, וכן מבני דרך נוספים המסומנים במסמכי התכנית או מותרים על-פי תכנית זו.

(3) תאנ"ה.

(4) מתקנים ואמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

(5) מתקני וקווי תשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז, דלק וכן תשתיות אחרות, בין אם הם נדרשים לצורך הקמת המטרו, הפעלתה ותחזוקתה, ובין אם אינם קשורים אליה.

(6) שימושי המטרו המותרים בשטח התארגנות כאמור בסעיף 4.4.1(א) ובלבד שלא תותר הקמת מפעל בטון.

<u>הוראות</u>

א) -בינוי ו/או פיתוח

- שימושים על-פי תכנית תקפה-

לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על-פי תכנית תקפה, אלא אם שימושים על-פי תכנית תקפה -התקיימו כל אלה, לפי העניין:

(1) ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך, ובלבד שהשתכנע שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו. (2) מוסד התכנון השתכנע שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו.

ב) - בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי.

- שימושי מטרו -

(1) מיקומן של המנהרות בתחום רצועת המתע"ן התת-קרקעית מסומן באופן סכמטי בנספח שימושי מטרו-המסילה, וייקבע במדויק בשלב הרישוי.

(2) על הקמתם של חדרים טכניים בתחום רצועת המתע"ן התת-קרקעית יחולו הוראות סעיף 4.3.

(3) (א) ניתן להקים מנהרות מקשרות, פירי אוורור, יציאות חירום אל מפלס הקרקע בכפוף לתנאים שבסעיף קטן (ב), לרבות פתחים במפלס הקרקע וכל מבנה או מתקן נוסף הנדרשים לצרכי בטיחות וביטחון, הקמה, תפעול ותחזוקת המטרו, אף אם אינם מסומנים בנספח המסילה או בנספח מבני הדרך, והכל הן בתת-הקרקע והן במפלס הקרקע.

(ב) יציאות חירום כאמור בסעיף קטן (א) יוקמו בכפוף לתנאים הבאים:

1) יציאות החירום אל מפלס הקרקע, לרבות פתחים במפלס הקרקע, יוקמו מעל השטח המסומן בנספח המסילה כמנהרה מקשרת ועד למרחק של 50 מטרים ממנו.

2) על אף האמור בסעיף קטן (1), רשאית הוועדה, לבקשת הגורם המוסמך, להתיר הקמת יציאות חירום אל מפלס הקרקע, לרבות פתחים במפלס הקרקע, גם במרחק העולה על 50 מטרים כאמור, אם נוכחה שהדבר נדרש מטעמים תפעוליים, הנדסיים, תכנוניים או בטיחותיים ובלבד שפורסמה על-ידי הגורם המוסמך הודעה בדרך בה מתפרסמת הפקדת תכנית, למעט פרסום ברשומות, וניתנה הזדמנות למהנדס הוועדה המקומית ולמי שרואה עצמו נפגע להגיש הערותיו לוועדה בתוך 30 ימים.

(4) ניתן לבצע כל עבודה הנדרשת לצורך הקמת המטרו, הפעלתה או תחזוקתה, הן בתת-הקרקע והן במפלס הקרקע.

(5) עם סיום העבודות להקמת המטרו בקו כולו, לא יותרו עוד במפלס העליון כמשמעותו בסעיף 6.18(א) שימושי מטרו.

(6) על אף האמור בסעיף קטן (5), אם הוקמו במפלס העליון כמשמעותו בסעיף 6.18(א) מתקנים או תשתיות המשרתים את המטרו, או שהעתקתם נדרשה לצורך הקמתה, יותרו במפלס העליון, בשטח בו הוקמו המתקנים או הונחו התשתיות, שימושי מטרו גם לאחר סיום העבודות להקמת הקו כול.

- שימושים על-פי תכנית תקפה-

(7)(א) לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על-פי תכנית תקפה, התקיימו כל אלה, לפי העניין:

(1) ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך, ובלבד שהשתכנע שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו;

(2) מוסד התכנון השתכנע שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו.

(ב) מבלי לגרוע מסעיף קטן (א), ניתן יהיה לתת היתר בניה, היתר לשימוש חורג ו/או לבצע עבודה על-פי תכנית תקפה לשימושים שאינם נכללים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, ובכלל זה בנית מרפסת או בניה זיזית אחרת, לרבות אם היא מותרת על-פי פריט 4.03(א) לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, רק אם אינם חורגים מהמפלס העליון כמשמעותו בסעיף 6.18(א).

- הוראות בזמן בניה -

ניתן לעשות שימוש בכל שטחן של רצועות המתע"ן התת-קרקעיות כשטחי התארגנות, ובלבד שהיקפו של שטח קרקע רצוף המיועד לרצועת מתע"ן תת-קרקעית ומשמש לשטח התארגנות לא יעלה על 9,000 מ"ר ושטחם של המבנים שיוקמו בשטח קרקע רצוף כאמור לא יעלה על 3,000 מ"ר.

טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	בניון / מיקום	גודל מגרש (מ״ר)	שטח בניה (מ״ר)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין			
		גודל מגרש מוחלט	סה״כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ימני	שמאלי	אחורי	קדמי
תחנת תחבורה ציבורית			(1) 40,000		1	(2) 4				
מתקנים הנדסיים	בתת הקרקע		(3) 600		0	(4) 2				
מתקנים הנדסיים	מעל הקרקע		(3) 600	6	1	2				
יעוד עפ״י תכנית ממאושרת אחרת	שטח התארגנות		(5) 3,000	12	4	2				
שטח לתפעול מסילה	תחזוקה ומשרדים	298,616	(6) 310,000	20	5	2	(7) 3	(7) 3	3	3
דרך מאושרת	יציאת מילוט		(8) 200							
חניון	חנה וסע	55,605	250,000	20	3	(9) 3				

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:</u>

(1) שטח הבניה מתייחס לתחנה בודדת. מתוכם יותרו עד 2000 מ״ר מעל הקרקע עבור מבני הכניסה ומתקנים נלווים. שטחי הבניה המותרים בתחנה לתחבורה ציבורית כוללים את השטחים הנדרשים למתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים.

(2) תתאפשר תוספת של עד 3 קומות נוספות בתת הקרקע ככל שידרש לתפעול המסילה והתחנה וללא צורך בפרסום נוסף.

(3) שטח הבניה מתייחס לחדר בודד. לא יותרו יותר מ5- חדרים בכל תא שטח.

(4) תתאפשר תוספת של עד 3 קומות נוספות בתת הקרקע ללא צורך בפירסום נוסף.

(5) שטח הבניה מתייחס לאתר התארגנות אחד. בכל אתר התארגנות יותר היקף הבניה האמור.

(6) א. מתוכם עד 150,000 מ״ר ישמשו לקירוי הדפו. ב. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות בסמכות רשות הרישוי.

(7) א. למעט לעניין שימושי דרך ורצועת מתע״ן תת-קרקעית בהם יותר קווי בנין .0 ב. המרחקים בין הבניינים יקבעו בשלב הרישוי.

(8) א. שטח הבניה מתייחס ליציאת מילוט בודדת. בכל יציאת מילוט יותר היקף הבניה האמור. ב. מתאפשר בכל הייעודים בהם ישנו סימון של רצועת מתע״ן תת-קרקעי.

(9) תתאפשר תוספת של עד 3 קומות נוספות בתת הקרקע ללא צורך בפרסום נוסף.

מצב חדש

7.13 **תכנית ח/619 (505-0464347) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022**

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

עיקר הוראות התכנית:

(1) קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תמ"א 38.

(2) חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מוקדם עירוניים, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבניה הבניה).

(3) הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית בתוכה יקודמו התכניות: קביעת שימושים אפשריים, קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

(4) התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספת בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידת אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר הקומות, קווי הבניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות לחניה.
- 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 בניה מכוח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד.

תחולת התכנית:

א. תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' – תיקון 109 (תשע"ו 2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

ב. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בה ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005.

ג. תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.

ד. תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושרות), אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם. תכנית זו אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק.

ה. על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים:

- בקטגורית ״רחובות ראשיים״, בכל המגרשים ביעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.
- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו. במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.
- מבני ״רביעייה״ – מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח״ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.

ו. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ״א 38 /3א גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א, שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ״א 38 – נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידת אדמה.

ז. זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ״א 38 אלא מחליפות אותן.

ח. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו.

<u>להלן עיקרי הוראות הבניה ברחובות ראשיים עם חזית פעילה:</u>

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.
2. מעטפת הבניין – קווי בניין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1,000 מ״ר, כמפורט בסעיפים 9-8 להלן ובהערות לטבלה 5).
3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה לטבלה 4).
4. תקרת הזכויות נקבעת לפי גודל המגרש.
5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובניה ובחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:
   7.1 תותר בניה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מרבי.
   7.2 שטחי הבניה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
   7.3 הבניין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז׳ ס״ק 2), בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש ויבנה בהינף אחד.

7.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבניין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.

7.5 תותר בניה על קרקעית בקו בניין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

7.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש עורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ״ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצרכי ציבור, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבורים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.

9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ״ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי זכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. תמהיל וגודל הדירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

12. חזית פעילה:

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש.

12.2 מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

12.3 גובה הארקדה יהיה בין 4.00 – 4.50 מ׳.

12.4 במרווח הקדמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.

12.5 בכל בניין תהא כניסה נפרדת למגורים.

בהיתר לחיזוק ותוספות:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ״ר (כולל ממ״ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת של קומה אחת מלאה, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבניין הקיים.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת הקרקע).
4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר, וכן תוספת ממ״דים, אך ללא תוספת קומות.
7. קווי בניין לתוספת בניה: לפי טבלה 5. ככל שלא ניתן להוסיף ממ״ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צדי 1.30 ובלבד שקו הבניין הקדמי, וקדמי עילי של הממ״ד יהיו בנסיגה של 8 מ׳ לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בניין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ״ד יהווה סטייה ניכרת.
8. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.
9. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.

מספר וגודל דירות (סעיף 4.1.2 ח):

1. בהריסה ובניה מחדש, מספר יחידות הדיור הגדולות, ששטחן לפחות 110 מ״ר, לא יפחת מ- 20% בתמהיל דירות בבניין.
2. בהריסה ובניה מחדש, מספר יחידות הדיור, ששטחן בין 75 – 90 מ״ר, לא יפחת מ-40% בתמהיל דירות בבניין.
3. בהריסה ובניה מחדש, מספר יחידות הדיור הקטנות ששטחן עד 75 מ״ר, לא יפחת מ-20% בתמהיל הדירות בבניין.
4. שטח יח״ד חדשה לא יפחת מ-50 מ״ר.
5. בחיזוק ותוספות, מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית – בקומה העליונה בבניין הקיים.
6. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

בניה בקומת הקרקע (סעיף 4.1.2 ט):

1. בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש:

1.1 לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ״ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו׳. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל-30% ולא פחות מ-100 מ״ר.

1.2 תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים – שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב׳ להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג׳ להלן.

1.3 המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשת זיקת הנאה).

1.4 לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.

2. סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות:

2.1 תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו.

2.2 שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.

2.3 תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר):

- גובה קומה העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה.
- הדירות יבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב׳ להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג׳ להלן.

2.4 לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין. השטח המשותף יכלול לובי, ושימושים כגון חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכדומה. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת הלובי) ימוקמו ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, ליצירת חזית פעילה. ברחובות הראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית קיימת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל-30% ולא פחות מ-100 מ״ר.

2.5 המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשת זיקת הנאה).

2.6 לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.

מרפסות:

בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ״ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותר על פי תכנית זו (קווי בניין, נסיגות נדרשות).

מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יוותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

גובה קומת מגורים בבניה חדשה יהיה בין 3.00 – 3.50 מ׳. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.0 – 4.5 מ׳ ברוטו.

שיכונים טוריים:

1. במבני שיכונים טוריים בני 3 קומות ומעלה, במסלול חיזוק ותוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית יותרו:
   1.1 ממ״ד ליחידות דיור להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי, ובכפוף לביצוע פרסום כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
   1.2 בתחום זיקת הנאה בקומת הקרקע קירות ממשיכים של ממ״דים בלבד ורכיבי חיזוק, באופן שיפגע בצורה המינימלית בתחום זיקת ההנאה.
2. בשני המסלולים (חיזוק ותוספות1 הריסה ובניה) תותר הפניה של יח״ד לחזית קדמית בקומת הקרקע, בתחום קווי הבניין בלבד (וממ״דים בחריגה אפשרית כאמור לעיל), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, כאמור בסעיף 4.1.2 י״ג ס״ק 1 להלן.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה במתחם ״רחובות ראשיים עם חזית פעילה״.

להלן עיקרי הוראות/זכויות הבניה במתחם זה (טבלה 5):

יעוד	בנין / מיקום 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	מס׳ קומות מעל לכניסה הקובעת מכסימום	קווי בנין עיליים (כולל מרפסות)						קווי בנין עיליים (כולל מרפסות)						תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח״ד קיימת (מ״ר)
						קידמי			צידי	אחורי		קידמי			צידי	אחורי			
						קידמי עילי	קידמי ק״ק	קו בנין בק. גג				קידמי עילי	קידמי ק״ק	קו בנין בק. 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	4.00		3.00	7.50 (7.50)	6.00	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	2.70	3.00		2.00	4.00 (2.00)	5.00	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	2.00	4.00 (2.00)	5.00	3.00	4.00		2.00	4.00 (2.00)	5.00					
	רחבי העיר D	400	485%	425%	10														
	מרקם לשימור	400	385%	340%	8	3.00	5.00	6.00	3.00	4.00		3.00	5.00	6.00					
	מגרשים מיוחדים	לפי תכנית מאושרת				3.00	5.00 (2.00)	6.00	3.00	4.00		3.00	5.00 (2.00)	6.00					
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת				לפי תכנית מאושרת						לפי תכנית מאושרת						ל״ר	ממ״ד

<u>הערות לטבלה 5</u>:

3. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
4. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.
5. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.
6. מרפסות יבנו בתוך מגבלות קווי הבניין ובהתאם לסעיף 4.1.2 י'.
7. קווי הבניין המותרים בתת הקרקע: צדי 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 באחת מהחזיתות, שיקול דעת הוועדה המקומית.
8. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ'.
9. תותר בניית מרתפים לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, מתחת לקרקע, על פי מגבלות קווי הבניין והתכסית, ללא מגבלת קומות.
10. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (כמפורט בסעיף 4.1.2 ח מספר וגודל דירות).
11. במקרה של הפקעה מכוח תתל/71/א, קו הבניין הקדמי יקבע ביחס לגבול החלקה טרם אישור התתל, וזכויות הבניה יהיו לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.
12. קווי הבניין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בניין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים או הקיימים בהיתר.
13. חזית אל שביל לא תחשב כחזית קדמית.
14. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הוועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד, שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.
15. במבנה קיים, בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להיתר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.
16. במתחמים להכנת תכניות מפורטות יותרו: בניה לפי תכנית מאושרת, חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בניין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרות); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי תכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המרביות, תהינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מן המעטפת בטלים.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שירות 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 בניין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בניין 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. בקטגורית 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' סעיף קטן 8 – 9, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, תוספת הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%. במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, תוספת 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 בניין 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 הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו).

12. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבניין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.
13. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ- 25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

הערות נוספות לטבלה (סעיף 6.3):

14. מוסד רישוי רשאי לתת היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בבניה החדשה המוצעת.
15. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים וחברתיים. ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

סטיה ניכרת:

1. מעטפת הבניין המוגדרת ע"י קווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות על פי הוראות תכנית זו מהווה את המסגרת המרבית המותרת, וכל סטיה ממנה תחשב לסטייה ניכרת, למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית ומגרשים חריגים. במקרים אלו רשאי מוסד התכנון להפחית עד 10% מן המרווחים הצדדים והאחוריים. ובלבד שבוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. זכויות הבניה המרביות על פי הוראות התכנית, מגדירות את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר על פי תכנית זו. לא תינתן הקלה לתקרה זו, על תוספת זכויות תהא סטירה ניכרת.
3. מגבלות המעטפת גוברת על אחוזי הבניה הפוטנציאליים, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבניה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם.
4. כאמור בהערה ד' לטבלה 5, המרפסות ייבנו בתוך קווי הבניין. הבלטתן מעבר לקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת.
5. סגירת מרפסות שנבנו מכוח תכנית זו, צירופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחת יהוו סטיה ניכרת להוראות התכנית.

חניה:

1. תקן חניה למגורים לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. תקן החניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ולא יותר מקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:

2.1 ברצועה (המסומנת בנספח המתחמים, ובתשריט כתחום ההשפעה משני צדי ציר מערכת הסעת המונים) שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת

הקלה: התקן לא יעלה על 0.6:1. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.

2.2 בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות (המסומנת בנספח המתחמים, ובתשריט כמעגלי תחום השפעה), התקן יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, אזי תקן החניה לא יעלה על 0.8:1, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.

3. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי. ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע"ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורים כמשמעותה בתקנות.

4. בבניינים לחיזוק ותוספת:

4.1 תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.

4.2 לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

5. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. עפ"י ההוראות המפורטות להלן:

קווי הבניין של החניון התת קרקעי יהיו כמפורט בטבלה 5.

ברחובות הראשיים הכניסה לחניון תהא ככל הניתן מרחובות צדדים ואחוריים. במגרש פינתי תהיה הכניסה לחניה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי. ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.

6. על אף האמור בסעיפים 1-5 לעיל רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות.

7. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. רמפת הירידה לחניון תתחיל מעבר לתחום זיקת ההנאה, או מקו הבניין בקומת הקרקע.

8. תקן החניה במתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת התכנון המפורט.

מימוש התכנית:

1. תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
2. הוועדה המחוזית תדון בתכנית תרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופה של 7 שנים בכל פעם.
3. תכנית זו תמומש בהדרגה.
4. הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שיקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
5. הוראות מעבר עם אישור התכנית:

5.1 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגורית רחבי העיר A-D, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ושמירה על תבנית הבניה, יקודמו ויאושרו בהתאם למועד קליטת הבקשות:

- בקשות שנקלטו לפני מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 78-77 (24.2.2020) יקודמו בהתאם למדיניות שהייתה נהוגה באותה עת, ללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית.
- בקשות שנקלטו לאחר מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 78-77 יקודמו על פי התנאים שנקבעו בהחלטה, ללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית.
- בקשות שנקלטו לאחר הפקדת התכנית יותאמו להוראות התכנית.

5.2 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריית רחובות ראשיים, יותאמו להוראות התכנית.

5.3 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, במתחמים להכנת תכנית מפורטת, לא יוקדמו, למעט המפורט בסעיף 4.2.2.א ס"ק 3.

6. הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

8. <u>רישוי:</u>

היתר בניה מס' 6769 מתאריך 03.07.1961 ניתן להקמת בנין מגורים חדש. בן 4 קומות, (6 יח"ד בקומה) מעל מקלט. סך השטחים הבנויים הינם:

שטח מקלט: 66.80 מ"ר

שטח קומה: 353.10 מ"ר X 4 קומות (לרבות שטחי מדרגות)

<u>שטח מרפסות</u>: <u>44.18 מ"ר X 4 קומות</u>

סה"כ: 1,589.12 מ"ר עילי + 66.8 מ"ר תת"ק (סה"כ 1,655.92 מ"ר)

9. <u>מצב קנייני:</u>

9.1 הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 08.08.2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	7127
חלקה:	61
שטח החלקה:	1,346.00 מ״ר
תתי חלקה:	25
תקנון:	מוסכם
תת חלקה 7	
תיאור:	דירה
שטח:	48.30 מ״ר
תיאור קומה:	שניה
החלק ברכוש המשותף:	1/24
בעלויות:	סעד ראובן – 1/2 במכר, סעד ראובן – 25/96 בירושה, + 20 אחרים – בחלקים שונים, בירושה.
הערות:	- צו הריסה ע״י בימ״ש לעניינים מקומיים – חולון (תיק בימ״ש ת.פ. 1234/96) 17.2.1997. - נרשמה הערה בדבר העברה לזרים – 1.1.2018. - מינוי אפוטרופוס מטעם ביהמ״ש לענייני משפחה מיום 14.11.2022.

9.2 הוצג בפני חוזה המכר של הנכס הנדון, ממנו עולה כי הנכס הנדון נמכר בתאריך 30.01.2024, בתמורה ל-1,370,000 ₪. מיסים והיטלים יחולו על הצדדים כדין.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1 <u>שומת ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

תכנית בניין עיר	מועד קובע	מימוש	ההשבחה במימוש המבוקש בשומת המשיבה	ההשבחה במימוש המבוקש בשומת המבקש
ח/מק/418/2000 אי	08.11.1996		14,430 ₪	לא חלה השבחה
ח/619	14.01.2023	מלא	1,127,724 ₪	9,422 ₪
		שלב I (מכר)	225,584 ₪ (20%)	2,827 ₪ (30%)

10.2 <u>תכנית ח/מק/418/2000א' מועד קובע 08.11.1996</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מתייחס לתוספת זכויות בניה נוספות למרפסות סגורות בהיקף של 30% משטח הקומה. שמאי המשיבה קובע כי לאור מיקום הדירה בפינה המזרחית של החלקה ולאור במגבלת קווי הבניין המותרים קיימות זכויות בניה עבור מרפסות פתוחות עד 12 מ"ר ולא יותר מ 10% שטח הדירה, ממ"ד 7 מ"ר, זכויות בניה נוספות אלו הובאו בחשבון בשומתו במקדם 0.5, המקדם המגלם גם את מגבלת קווי הבניה (כפי שנטען בתגובתו ובדיון).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 1,300 ₪ ע"ב הכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7126/95 וזאת למועד קובע 08.11.1996.

<u>תחשיב המשיבה</u>

תכנית ח/מק/418/2000 /א			תוספת זכויות
תאור	שטח	חלק יחסי	סה"כ
זכויות בניה	1,346	1/24	56.08
זכויות בניה			33%
מס' קומות			4
% תוספת			30%
תוספת זכויות (אקוו')			22.2
מקדם מרפסות, שוליות, התאמות ומושע			0.5
סה"כ תוספת הזכויות (אקוו')			11.10
שווי מ"ר אקוו' (₪)			1,300 ₪
השבחה (₪)			14,430 ₪

<u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש חולק על שומת המשיבה. שמאי המבקש טוען כי להבנתו השומה חושבה לאור היתכנות תוספת מרפסות בעוד שזכויות בניה אלו כבר אושרו בתכניות ח/418, ח/1 ו - ח/7/1, זאת ועוד לטענתו חלק משטח מרפסות אלו אף אושרו בתכנית היתר הבניה 6769 מיום 3.7.1961 בה מופיעים שטחי המרפסות (176.72 מ"ר = 4 קומות X 44.18 מ"ר). מכאן שלא חלה השבחה בגין תכנית זו. בנוסף טען כי בשל צורת החלקה והעובדה כי הפינה הצפון מזרחית של המגרש קטומה, מגבלת קווי הבניין אינה מאפשרת תוספת שטח לדירה.

לטענת שמאי המבקש, קיימת זכאות לפטור לפי ס' 19 ג' (2) וככל ותתקבל עמדת שמאי המשיבה בעניין תוספת הזכויות הנ"ל יש להביא בחשבון פטור זה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ביחס לתכנית הנדונה. הנני סבור כי התכנית הנדונה היא זו שאישרה במקרקעין הנדונים תוספת זכויות בניה בשיעור 30% עבור מרפסות. זאת ועוד בחנתי את תכנית היתר הבניה ממנה עולה שטחי המרפסות המסומנות הינם כלולים בשטחי הבניה ואלה חושבו בנפרד ואולם סך השטח העל קרקעי המצטבר כולל המרפסות הינו 1,589.3 מ״ר (ללא שטח המקלט) והוא אינו עולה על סה״כ השטחים המותרים המסתכמים לכדי 2,361.2 מ״ר (ללא שטחי מרפסות פתוחות וממ״דים כמפורט:

<u>מימוש זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:

קומות	שטח המגרש: 1,376 מ״ר	זכויות בניה (%)	יח״ד	זכויות בניה (מ״ר)	בנוי ע״פ היתר 6769	יתרה כוללת
1	עיקרי לקומה (ב 4 קומות)	33%	6	454.1 מ״ר	353.15 מ״ר	100.9 מ״ר
6 יח״ד	מרפסות סגורות	30%	6	136.2 מ״ר	44.18 מ״ר	92 מ״ר
	סה״כ לקומה		6	590.3 מ״ר	397.33 מ״ר	193 מ״ר
4	סה״כ הזכויות (כולל מדרגות)		24	2,361.2 מ״ר	1,589.32 מ״ר	772 מ״ר

הערה: לא כולל ממ״ד - 7 מ״ר ליח״ד ומרפסת פתוחה בשטח של 12 מ״ר אך לא יותר מ 10% משטח הדירה

לאור האמור, שטחי המרפסות הסגורות שאושרו להיתר הבניה, כלולים בשטחים המותרים לבניה מכח תכנית ח/מק/418/2000א׳, והינם כלולים בסך זכויות הבניה המותרות מכח תכנית המתאר הראשית לפיכך קיימת יתרת זכויות בניה הניתנות למימוש מכח תכנית ח/מק/418/2000א [1].

באשר לטענת שמאי המבקש ביחס למגבלת קווי הבניין, לפיה לא ניתן להוסיף את שטחי המרפסות הנ״ל לדירה הנדונה, לאור צורת החלקה הקטומה בפינה הצפון מזרחית בה ומגבלות קווי הבניין המגבילות ניצול אופטימלי ומלא של זכויות בניה אלו. מצאתי כי קיים בסיס עובדתי לטענה בדבר חוסר הוודאות לניצול זכויות להרחבה בדירה הנדונה לאור מיקומה בצד המזרחי של החלקה. יחד עם זאת ועל אף האמור מצאתי כי זכויות הבניה ניתנות למימוש, אמנם לא באופן מיטבי ויעיל ואולי אף לא במלואן, לפיכך קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה לפיה מקדם של 50% לתוספת הזכויות למרפסות סגורות מגלם את אי הוודאות הנ״ל.

<u>ערכי שווי</u> – לאחר שבחנתי את שומת המשיבה ואת הכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 7126/95 קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין שווי מ״ר מבונה בסך של 1,300 ₪ למועד הקובע.

לסיכום: קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה.

<u>פטור מהיטל בגין ס׳ 19(ג)(2)</u>

שמאי המבקש טוען כי קיימת זכאות לפטור לפי ס׳ 19ג׳(2), יחד עם זאת לא הוגשו אסמכתאות לעניין זה. ככל ותעמוד לנישום הזכות לפטור מהיטל עפ״י ס׳ 19(ג)(2) המקנה פטור לשטח דירה עד 140 מ״ר, לא תחול חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו, שכן שטח הדירה המורחבת אינו עולה על 140 מ״ר.

[1] לעניין זה ראה גם החלטת ועדת הערר (ת״א) מיום 5.1.2016 בעררים: 85177/11 הוועדה המקומית לתו״ב חולון נ׳ חג׳ג׳ משה ואח׳.

10.3 <u>תכנית ח/619 (505-0464347) למועד הקובע 14.01.2023:</u>

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה מכוחה של התכנית, כהפרש השווי בין מצבי התכנון:

במצב קודם, שווי הדירה הקיימת ללא פוטנציאל.

במצב החדש, לפי לשימוש הטוב והיעיל בהתאם להוראות תכנית ח/ 619.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה:

<u>זכויות הבניה</u>

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מתירה תוספת זכויות בניה בשני מסלולים:

(1) מסלול "חיזוק ותוספות" – במסלול זה, שמאי המשיבה טוען לא חלה השבחה לאור הבנוי בחלקה, בניין מגורים בן 4 קומות, ויתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול במסגרת קווי הבניין, וככל וחלה השבחה הרי שזו זניחה.

(2) מסלול "הריסה ובניה" – שמאי המשיבה עורך את תחשיב זכויות הבניה המוקנות לחלקה במסלול זה, כמפורט:

תאור	כמות	אחוזים	מ"ר	סה"כ (מ"ר)
קומות מעל ק"ק	12			
שטח מקס' לקומה טיפוסית				858
ז. הבניה בהתאם לשטח המגרש		720%	1,346	9,691
סך שטח עיקרי מותר		75%		7,268.4
שטח ממ"דים	95		12	<u>1,140.0</u>
סה"כ שטח לשיווק				8,408.4

פרוט השטחים לשיווק:				
קומת קרקע - חזית פעילה		40%	641	256.4
שטח מגורים דירות גן וגג (יח"ד X מ"ר)	7		130	910
שטח מגורים - יתרת שטח (קומות 2-11)				<u>7242</u>
סה"כ שטחים לשיווק (מגורים + מסחר)				8,408.4

שטח למגורים (מ"ר) ש.ז. הבניה מגלם את שווי ש. שרות התת קרקעיים והמרפסות

<u>ערכי שווי</u>

- שווי מצב קודם:

שמאי המשיבה קבע כי שווי הזכויות במצב הקודם בתת החלקה הנדונה נאמד בגבולות של 1,400,000 ₪ בהתחשב בזכויות להרחבה.

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר מדווחות בבניה רוויה ותיקה בחלקות סמוכות הכוללות זכויות הרחבה ולפיהן מוערכות הזכויות בסך של 1,700,000 - 1,600,000 ₪ כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שווי מכירה ב ₪	מהות	חדרים	שטח	שנת בניה
007127-0066-018-00	09/06/2022	1,380,000	1,380,000	דירה בבית קומות	3	52	1960
007127-0056-001-00	06/06/2022	1,515,000	1,515,000	דירה בבית קומות	3	46	1970
007127-0130-018-00	24/06/2022	1,520,000	1,520,000	דירה בבית קומות	3	50	1960
007127-0071-032-00	27/06/2022	1,500,000	1,500,000	דירה בבית קומות	3	49	1970
007127-0057-006-00	05/07/2022	1,780,000	1,780,000	דירה בבית קומות	3.5	73	1970
007127-0152-046-00	02/08/2022	1,720,000	1,720,000	דירה בבית קומות	3	59	1970
007127-0137-006-00	28/08/2022	1,700,000	1,700,000	דירה בבית קומות	3	51	1970
007127-0152-031-00	18/09/2022	1,920,000	1,920,000	דירה בבית קומות	3.5	67	1970
007127-0074-005-00	27/10/2022	1,730,000	1,730,000	דירה בבית קומות	3	48	1960
007127-0046-008-00	27/10/2022	1,650,000	1,650,000	דירה בבית קומות	3	52	1960
007127-0046-017-00	22/11/2022	1,580,000	1,580,000	דירה בבית קומות	3	48	1960
007127-0057-001-00	16/11/2022	1,750,000	1,750,000	דירה בבית קומות	3.5	70	1960
ממוצע			1,645,400				

מכאן הגיע למסקנה כי שווי הנכס הנדון בגבולות של 1,300,000 ₪ (בניכוי זכויות בניה של כ- 40-50 מ״ר) ולשווי זה הוסיף את שווי הזכויות להרחבה הבלתי המנוצלות בסך של 11.1 מ״ר מבונה.

- שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למגורים של 8,500 ₪ על בסיס עסקאות מכר מדווחות מפרויקט התחדשות עירונית (רח׳ אילת 68), כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שווי מכירה ב ₪	מהות	חדרים	שטח	שנת בניה	מ״ר בנוי ממוצע
007127-0051-020-00	08/09/2022	2,250,000	2,250,000	דירה בבית קומות	4	100	2024	22,500
007127-0051-024-00	07/11/2022	2,260,000	2,260,000	דירה בבית קומות	4	100	2022	22,600
007127-0051-027-00	10/11/2022	2,900,000	2,900,000	דירה בבית קומות	4	92	2022	31,522
007127-0051-028-00	29/12/2022	2,325,000	2,325,000	דירה בבית קומות	4	100	2022	23,250
ממוצע			2,433,750			98		24,968

- שווי מ״ר מסחרי

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה מסחרי (חזית פעילה) של 7,000 ₪ בהתאמה למיקום הנכס, מיקומו בחזית רחוב מרכזי ובהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים על בסיס נתוני השוואה למסחר אשר הוצגו בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7174/163 (ההסתדרות 162 פינת רח׳ פיכמן) בה נקבע שווי מ״ר מבונה מסחרי ע״ס של 9,500 ₪ על בסיס גישת החילוץ[2].

<u>״זכויות ״מעין מוקנות״</u>

שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה בתכנית ח/619 הינן ״זכויות מעין מוקנות״, זאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות כי (א) מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה, (ב) תוקף התכנית מוגבל ל- 7 שנים מיום אישורה, עם אופציה להארכה לתקופות נוספות בנות 7 שנים כל אחת, ובכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המחוזית. לאור האמור, שמאי המשיבה קובע כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לפס״ד רע״א 3002/12 הוועדה המקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ אליק רון, הקובע כי מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (שלב ראשון בעת המכירה, ושלב שני בעת הוצאת היתר הבניה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב״השלמת היטל״ בעת אישור הזכויות ה״מעין״ מוקנות במועד הוצאת היתר הבניה. עוד טוען שמאי המשיבה כי, במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין מניעה מלחייב כל אחד מהם לפי מידת ניצול ההשבחה במועד מימוש הזכויות בדרך של מכר. בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש זכויות

[2] שווי מ״ר בנוי של 22,000 ₪ בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בניה 8,000 ₪ למועד הקובע 27.1.2020.

התכנית בנכס הנדון קבע שמאי המשיבה כי שיעור ההשבחה היחסי עבור ה"שלב הראשון של המכר" נאמדת בכ - 20%.

<u>עלויות הריסה</u>: שמאי המשיבה קובע עלויות הריסה בסך של 497,100 ₪, (300 ₪/מ"ר X 1,657 מ"ר).

<u>מקדם דחיה עד לפינוי הדירות</u>: שמאי המשיבה טוען כי מקדם הדחיה הראוי עד למועד פינוי הדירות הינו 0.747 (תקופה של 5 שנים, תחת שיעור היוון של 6%), לטענתו, דחיה זו מגלמת גם את רכיב המושע.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>: שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בנכס הנדון, בהתאם לחלקה של תת החלקה ברכוש המשותף, 1/24 מסך שווי החלקה במצב החדש.

<u>תרומת השטח הבנוי בתקופת בדחיה</u>: שמאי המשיבה מחשב את התרומה בתקופת הדחיה בסך של 231,504 ₪ (5 שנים, תחת שיעור היוון 4%, דמי שכירות של 4% משווי הנכס המוערך בכ- 1,300,000 ₪) על בסיס החלטת ועדת ערר תא/0621/ 82115 יחד עם תא/ 0621/ 82112 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב אשר קיבלה את החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6110/236, תת חלקה 32.

<u>להלן עיקרי תגובה, וטענות משלימות של שמאי המשיבה לעיקרי עמדת שמאי המבקש, כפי שהועלו בכתב תגובתו ובדיון:</u>

- תכנית ח/מק/418/2000א'

שמאי המשיבה סבור כי על אף קיומה של מגבלת קווי בניה להרחבה בדירה הנדונה ניתן לאשר את תוספת הבניה מכח תכנית זו, לכל הפחות תוך אישור הקלה לקווי בניין. ולכן הובאה בחשבון הפחתה של 50% לשווי זכויות ההרחבה בשומתו.

- תכנית ח/619

<u>כללי</u>

תכנית ח/619 מהווה תכנית משביחה, השימוש היעיל והטוב הינו מסלול הריסה ובניה וניצול זכויות הבניה לאור העובדה כי:

- מדובר בבניין שיכון ישן בן כ- 60-70 שנה עם תוחלת חיים בשלבי סיום, הבנוי בניצול חלקי של כ- 126% בניה וזכויות בניה (כולל חדרי יציאה לגג) של כ- 190%.
- המצב התכנוני החדש מאפשר זכויות בניה של 720% מעל הקרקע – יותר מפי 3.5.
- החברה לפינוי בינוי "נופים" חתמה על הסכמי פינוי בינוי בחלקה אשר נרשמו עוד בשנת 2020.

<u>לעניין הטענות המשפטיות והמתודולוגיה של השומה המופיעות בשומה הנגדית:</u>

<u>"זכויות מעין מוקנות"</u> – שמאי המשיבה קובע כי זכויות הבניה הינן "מעין מוקנות" על בסיס:

- חוו"ד משפטית של יועמ"ש הוועדה המקומית מיום 11.02.2024 בה נקבע כי ברירת המחדל של הרשות הרישוי בתכנית זו היא מסלול רישוי שאינו טעון פרסום – "מסלול ירוק" בו שיקול דעת לסרב מצומצם ביותר ו"ברירת המחדל" היא לאשר את היתרי הבניה, חוו"ד המבוססת על חוו"ד עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"שית לממשלה לעניין חבות בהיטל השבחה בפרויקטים מכוח תמ"א 38 מיום 01.12.2022 לפיה חלה הלכת אליק רון, בה אירוע המס מתגבש במועד אישור

התכנית, שכן מדובר בתכנית לפי ס' 23 (היתרי בניה יינתנו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית ללא הידרשות להליך דמוי הקלה -פרסום להתנגדויות)
מדובר בתכנית מפורטת אשר הכנתה באה לממש את מדיניות העיריה לצורך הגדלת משמעותית של תושבי העיר תוך סיווג מגרשים שונים ולא עפ"י מנגנון של שיקול דעת.

- חו"ד מהנדס העיר מיום 30.10.23 אשר קבע כי מדובר בתכנית קונקרטית המייצרת וודאות תכנונית גבוהה וזאת לאחר בחינת יכולת המימוש של זכויות הבניה במגרשים שונים.

<u>תמ"א 38 כמצב תכנוני קודם</u>: שמאי המשיבה קבע כי אין לכלול זכויות מכח תמ"א 38 על בסיס החלטות ועדות ערר ופסיקות ביהמ"ש מחוזיים כמפורט:

<u>החלטות ועדות ערר</u>:

- ערר (מרכז) 8023-06-20, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה בה נקבע כי בהתאם להחלטת השמאי המכריע המצב הקודם מחייב לנטרל פוטנציאל משביח הנובע מתכנית ארצית.
- ערר תא/8290-11-18, לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב-יפו בה נקבע כי אם תמ"א 38 משפעיה על השווי במצב הקודם אין להביאה בחשבון.
- ערר י-ם/<u>8129-19</u> מזרחי יעקב נ' (21.11.2022) הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ("תכנית נחלאות") אשר אימצה את קביעת ועדת הערר בעניין לויתן.
- יוער כי מנגד קבעה ועדת הערר (י-ם) 403/17 ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם.

<u>פסיקות בתי משפט</u> בהם נקבע כי יש לנטרל את תמ"א 38 מהמצב התכנוני הקודם:

- עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה
- עמ"נ (ים) 6933-04-14 סי. בי. די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' וועדה מקומית לתו"ב ירושלים.

<u>הוראות התוכנית</u>: להלן חלק מסעיפי הוראות התכנית אותן ציין שמאי המשיבה על מנת לבסס את העובדה כי גם הוראות תכנית מצביעות על הגדרתה של תמ"א 38 כמצב הקודם קודם לתכנית ח/619:

- ס' 1.6: "תכנית ח/619 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/38 על שינוייה...".
- ס' 2.2: בה מצוין כי תחולתה של תכנית ח/619 גם לאחר פקיעת תמ"א 38.
- ס'4 : הוראות התכנית כוללות הבהרה כי מדובר ב"התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודים של העיר חולון".
- -ס' 4.1.2: "התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38".

<u>מגבלות משך מימושה של התכנית תמ"א 38</u>.

שמאי הוועדה מציין כי תוקף תמ"א 38 מוגבלת בזמן (ס' 29 לתכנית). התוקף הוא ל 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. בתאריך 14.1.2023 היה ידוע כי תמ"א 38 אמורה לפקוע בחודש אוג' 2023 והיה קיים ספק אם תוארך. מכאן שמקדם אי הוודאות של מימוש תמ"א 38 (בנוסף לשיקול הדעת של הוועדה המקומית) מגדיל את מקדם אי הוודאות למימושה.

"תכנית מתכלה":

שמאי המשיבה מציין כי תוקף התכנית הוא ל 7 שנים, זאת ועוד נקבע כי הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה מידי 7 שנים. בית המשפט העליון קבע בפס"ד בע"א 2761/09 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים כי התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה שכן מדובר בבחינת חלון הזדמנויות מוגבל שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל להבדיל מערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן. משכך, ובהתבסס על החלטות בשומות מכריעות[3] יוחסה בשומת המשיבה הפחתה ניכרת בגין אי וודאות המגלמת לטענתו גם את רכיב "תכנית מתכלה"

רלוונטיות שומות הכרעה:

שמאי המשיבה חלק על רלוונטיות שומות מכריעות שצוינו ע"י שמאי המבקש בשומתו האחרת ביחס לנכס הנדון, הן בשל העובדה כי על חלקן הוגש ערר והן בשל העובדה שעל חלקן הוא חולק ברמה המתודולוגית.

- מגבלת מימוש התכנית:

שמאי המשיבה מייחס לטענתו, הפחתה ניכרת בגין אי וודאות ודחיה במימוש התכנית לאור אלמנט המושע. עם זאת מציין השמאי כי מדובר בתוספת בניה גבוהה לבניין ישן עם פחת כלכלי, פיזי ופונקציונלי שנמצא בסיום תוחלת חייו וכי "השימוש היעיל ביותר" הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה החדשות. השמאי מבסס לטענתו את הפרמטרים השמאיים שקבע (מימוש חלקי במכר עפ"י הלכת אליק, דחיה של 5 שנים ועוד) על בסיס החלטות שמאים מכריעים[4].

- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען כי הסכם המכר בנכס הנדון אינו משקף את שווי השוק של הנכס, זאת בהינתן נתוני שווי לדירות דומות מבניינים סמוכים לנכס.

שמאי המשיבה מציין כי בבניין הנדון, ניתן לראות באותה החלקה שתי דירות שנמכרו בפערי מחירים גדולים מאוד, בפער זמנים לא מהותי (כמה חודשים), לטענתו, דבר זה מחזק את אמירת ביהמ"ש המחוזי בפס"ד אשדר, לפיה לעיתים לשוק קשה לכמת ולהפנים את מלוא משמעות התכנית החדשה.

- שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי:

באשר לטענת השימושים הציבוריים, טוען שמאי המשיבה כי, מדובר בשימושים ציבוריים סחירים בעלי אופי ציבורי, כדוגמת מרפאות, גני ילדים וכו' ולכן כלכלי לטענתו ניצול זכויות בניה אלה (עד 30% משטח המגרש), תוך הגברת כלל זכויות הבניה ל 720%. לשימושים אלו ניתן שווי נמוך יותר.

[3] השמאי המייעץ ארז כהן בגוש 6404, חלקות 145-141, רח' וולפסון פתח תקווה נקבעה הפחתה של 10% להתכלות, בשומה מכרעת של משה נדם בגוש 6207 חלקות 890, 891, רח' תובל 40 רמת גן נקבעה הפחתה (כולל מושע) של 50%, בשומה מכרעת של ארז כהן בגוש 6207 חלקה 722, רח' היצירה 29 רמת גן נקבעה הפחתה של 10% להתכלות.
[4] ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6021/712 (רח' חנקין 119), אורית גלן בגו"ח 7168/109 (רח' בן יהודה 3).

להלן עיקרי הערות שמאי המשיבה באשר לתחשיב שמאי המבקש:

- הפרשת שטחים לטובת עיריית חולון – ייעודם של שטחים אלה מסחרי, והם בעלי אופי ציבורי (כגון גני ילדים, מרפאות פעילות של עמותות) ולא לשטחים ציבוריים כפי שטוען שמאי המבקש.
- זכויות הבניה למגרש בשטח מינימלי של 1,200 מ״ר הינם 720% בניה ולא 645%, כבשומת המבקש.
- העדר שווי בשומת המבקש, לתרומת השימוש בדירת המגורים בתקופת הדחיה (שימוש ביניים).
- עפ״י הוראות התכנית לא נדרשת תכנית מפורטת, כפי שטוען שמאי המבקש.
- שמאי המשיבה חולק על קביעת השווי למ״ר בנוי של 30,670 ₪ בדירות בנות 70-60 שנה על ידי שמאי המבקש, זאת לאור נתוני שווי לדירות חדשות בסביבה.
- שמאי המשיבה קובע כי הסכם המכר אינו משקף את שווי השוק של הנכס לאור עסקה (אוג׳ 2024) בתת חלקה 11 באותו מבנן בה נמכר נכס ב 1.74 מיליון ₪ בשטח וקומה זהים, הכולל הסכם פינוי בינוי חתום.
- שמאי המשיבה חולק על בסיס הנתונים (שנת 2022) אותן קבע שמאי המבקש לצורך הערכת שווי המצב הקודם. שכן אלו, אינם משקפים את שווי המצב הקודם לאור העובדה כי כבר משנת 2019, עת הוכנה התכנית ח/619, העסקאות המדווחות בשוק מגלמות את הזכויות הגלומות בה.
- שמאי המשיבה קובע כי אין רלוונטיות להפחתת שווי בשומת המבקש, בגין נכס הגובל במבנה ציבורי לאור גודל החלקה.
- רלוונטיות תכנית ח/619: שמאי המשיבה קובע כי קיים ביקוש רב למימוש תכנית ח/619 ומציין כי הוגשו 231[5] בקשות לתיקי מידע למימוש תכנית ח/619 עד ל 8.4.2024 ו 18 בקשות להיתר עד יום 26.6.2024.

[5] דוגמאות: רח׳ מסילת העולים 7 (גו״ח 7126/216), רח׳ מכס וג׳סי כהן 16 (6043/1765), רח׳ מכס וג׳סי כהן 18 (6043/1769), רח׳ מכס וג׳סי כהן 5 (6759/179).

<u>תחשיב המשיבה:</u>

תאור	שווי	כמות (מ"ר)	סה"כ
חזית פעילה	₪ 7,000	256.4	₪ 1,794,800
קומות 2-11	₪ 8,500	7,242	₪ 61,557,000
יח"ד גג וגן	₪ 12,000	910	<u>₪ 10,920,000</u>
סה"כ ביניים לפני הוצאות הריסה		8,408	₪ 74,271,800
ניכוי הוצאות הריסה	300	1,657	<u>₪ -497,100</u>
סה"כ ביניים לאחר הוצאות הריסה			₪ 73,774,700
הפחתה לדחייה (N=5, I=6%)		74.70%	₪ 55,109,700
החלק היחסי		1/24	₪ 2,296,238
תרומת השטח הבנוי (N=5, I=4%)	₪ 1,300,000	17.8%	<u>₪ 231,504</u>
סה"כ שווי			₪ 2,527,742
שווי זכויות מצב קודם (נוכחי)			₪ 1,400,000
סה"כ ההשבחה			₪ 1,127,742
סה"כ היטל ההשבחה		50%	₪ 563,871
השבחה בגין "שלב הראשון של המכר"		20%	₪ 225,548
היטל ההשבחה בגין "שלב הראשון של המכר"		50%	₪ 112,774

10.3.1 <u>שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש קובע כי תכנית ח/619 אינה משביחה את הנכס הנדון, וזאת מהטעמים הבאים:

<u>בחינת מעמד זכויות מכח תמ"א 38</u> - שמאי המבקש קובע כי מהות ההשבחה הינה הטמעת זכויות תמ"א 38. ומכיוון שעפ"י הפסיקה[6] יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שאין השבחה. זאת ועוד, התכנית אף מצמצמת את זכויות תמ"א 38, שכן עפ"י תכנית ח/619 התווספו זכויות בניה של 2.65 קומות במקום 3.5 קומות שהותרו עפ"י תמ"א 38. יתרה מזאת, זכויות הבניה מכח תכנית ח/619 אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן כאמור בס' 4.1.2 (6) בהוראות התכנית.

<u>בחינת עליית שווי טרם ולאחר אישור תכנית ח/ 619</u> - שמאי המבקש בוחן את ההשבחה בהתאם לרע"א 147/14, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ[7]. השמאי קובע כי תכנית ח/619 לא גרמה לעליית שווי ולא ניתן להוכיח כי שוק המקרקעין מגלם עליית שווי בכלל ו/או ביחס ישיר לתכנית זו, לאור העובדה כי לא ניתן להצביע על עליית שווי טרם ולאחר אישור התכנית המשביחה.

שמאי המבקש מבסס את הטענות על בסיס ניתוח עסקאות השוואה לבניינים טרם אישור המועד הקובע (מצב קודם) כמפורט בה נמצא שווי מ"ר רשום מתואם של 32,358 ₪:

גוש חלקה, תת-חלקה	רחוב	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מס' קומות	ש. בניה	תמורה	מקדם תקופה	שווי למ"ר רשום מתואם	שווי לחדר מתואם
~~7127/87/22~~	~~עין גדי 2~~	~~13.7.2022~~	~~40~~	~~40~~	~~2~~	~~4~~	~~4~~	~~1950~~	~~1,420,000 ₪~~	~~1.05~~	~~37,275 ₪~~	745,500 ₪
7127/87/4	עין גדי 4	10.4.2022	40	40	2	1	4	1960	1,300,000 ₪	1.05	34,125 ₪	682,500 ₪
7127/85/30	עין גדי 6	21.3.2022	40	47	2	4	4	1960	1,180,000 ₪	1.05	30,975 ₪	619,500 ₪
7217/87/29	עין גדי 2	17.2.2022	40	40	2	4	4	1960	1,218,000 ₪	1.05	31,973 ₪	639,450 ₪
ממוצע			40	42	2	3	4	1958	1,279,500 ₪		33,587 ₪	671,738 ₪
ממוצע מתוקן (ע"ב שטח רשום)											32,358 ₪	647,150 ₪

לבין עסקאות השוואה לבניינים ותיקים לאחר אישור המועד הקובע (מצב חדש) כמפורט על פיהן נמצא כי שווי מ"ר רשום מתואם של 32,583 ₪:

גוש חלקה, תת-חלקה	רחוב	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מס' קומות	ש. בניה	תמורה	מקדם תקופה	שווי למ"ר רשום מתואם	שווי לחדר מתואם
7127/85/16	עין גדי 6	22.11.2023	40	42	2	3	4	1970	1,100,000 ₪	1	27,500 ₪	550,000 ₪
~~7127/86/3~~	~~עין גדי 4~~	~~24.8.2023~~	~~40~~	~~40~~	~~2~~	~~4~~	~~4~~	~~1960~~	~~800,000 ₪~~	~~1~~	~~20,000 ₪~~	~~400,000 ₪~~
7127/86.28	עין גדי 2	16.3.2023	40	41	2	4	4	1960	1,450,000 ₪	1	36,250 ₪	725,000 ₪
7127/85/19	עין גדי 6	6.2.2023	40	40	2	3	4	1960	1,360,000 ₪	1	34,000 ₪	680,000 ₪
ממוצע			40	41	2	4	4	1963	1,360,000 ₪		29,438 ₪	588,750 ₪
ממוצע מתוקן (ע"ב שטח רשום)											32,583 ₪	651,667 ₪

[6] עמ"נ (מנהליים ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[7] רע"א 147/14 , הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ בה נקבע כי בעת גביית היטל השבחה יש להתבסס על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: האחד, עלייה בשווי המקרקעין והשני עליית השווי קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

כביקורת בחן שמאי המבקש את פער שווי דירות המגורים בבניינים ותיקים אשר הוקמו עד 1980 עליהן חלה תכנית ח/ 619 חלה לבין אלו אשר הוקמו בין שנות השמונים לשנות התשעים עליהן לא חלה תכנית ח/619 כמפורט:

עסקאות לדירות בבנייני מגורים אשר הוקמו בין שנות השמונים לשנות התשעים (עליהן לא חלה תכנית ח/619):

גוש	חלקה	רחוב	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מס' קומות	ש. בניה	תמורה	שווי למ"ר רשום מתואם	שווי לחדר מתואם
6750	246.4	יום הכיפורים 29	27.6.2023	82	88	4	2	6	1986	₪ 2,400,000	₪ 27,273	₪ 600,000
6750	251.9	יום הכיפורים 19	8.2.2023	80	84	4	3	5	1987	₪ 2,370,000	₪ 28,214	₪ 592,500
6750	243.7	יום הכיפורים 20	3.1.2023	82	88	4	3	5	1987	₪ 2,440,000	₪ 27,727	₪ 610,000
6750	318.2	חום הכיפורים 28	9.6.2022	108	120	4	6	8	1994	₪ 2,900,000	₪ 24,167	~~₪ 725,000~~
6750	126.4	אלופי צהל 60	24.5.2023	84	84	4	2	4	2000	₪ 1,750,000	~~₪ 20,833~~	~~₪ 437,500~~
6750	284.4	מפרץ שלמה 92	8.1.2023	82	88	4	2	5	1991	₪ 2,500,000	₪ 29,070	₪ 625,000
6750	253.3	קרן קיימת 24	16.6.2023	94	100	4.5	1	5	2005	₪ 2,690,000	₪ 26,900	₪ 597,778
6750	217.3	קרית שמונה 28	26.6.2023	105	105	5	1	5	1990	₪ 2,600,000	₪ 24,762	₪ 520,000
7341	98.72	משה שרת 29	30.1.2023	78	78	4	4	6	1980	₪ 1,537,020	~~₪ 19,705~~	~~₪ 384,255~~
7341	29.2	אחי דקר 1	24.5.2023	82	82	4	2	6	1980	₪ 1,880,000	₪ 22,927	₪ 470,000
6750	246.4	יום הכיפורים 29	27.6.2023	82	88	4	2	6	1986	₪ 2,400,000	₪ 27,273	₪ 600,000
ממוצע				87	91	4	3	6	1990	₪ 2,315,184	₪ 25,350	₪ 560,185
										ממוצע מתוקן	₪ 26,155	₪ 576,910

עסקאות לדירות בבנייני מגורים אשר הוקמו לפני שנות השמונים (עליהן חלה תכנית ח/619):

גוש	חלקה	רחוב	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מס' קומות	ש. בניה	תמורה	שווי למ"ר רשום מתואם	שווי לחדר מתואם
~~7344~~	20.9	בית לחם 7	4.7.2023	62	107	4	3	7	1970	₪ 2,000,000	~~₪ 18,692~~	₪ 500,000
7341	28.2	אחי דקר 3	2.7.2023	82	82	3.5	6	6	1970	₪ 1,785,000	₪ 21,768	₪ 510,000
7341	29.22	אחי דקר 1	29.6.2023	82	82	3.5	6	6	1970	₪ 1,735,000	₪ 21,159	₪ 495,714
~~7344~~	68.3	אלופי צה"ל 59	7.6.2023	76	85	4	2	3	1970	₪ 2,052,000	₪ 24,141	₪ 513,000
7341	29.7	אחי דקר 1	24.5.2023	82	82	4	2	6	1970	₪ 1,880,000	₪ 22,927	~~₪ 470,000~~
7341	39.3	עטרות 12	19.5.2023	66	66	3	2	4	1970	₪ 1,670,000	₪ 25,303	₪ 556,667
~~7344~~	73.49	שער ציון 14	30.4.2023	52	66	3	1	4	1970	₪ 1,725,000	~~₪ 26,136~~	₪ 575,000
~~7344~~	9.1	אלופי צהל 18	22.2.2023	70	81	3	3	7	1970	₪ 1,800,000	₪ 22,222	~~₪ 600,000~~
7344	87.21	שער ציון 17	18.1.202	72	75	4	2	4	1970	₪ 2,050,000	~~₪ 27,333~~	₪ 512,500
~~7344~~	9.13	אלופי יצה"ל 18	10.1.2023	77	77	3	4	4	1970	₪ 1,850,000	₪ 24,026	~~₪ 616,667~~
ממוצע				72	80	4	3	5	1970	₪ 1,861,000	₪ 23,371	₪ 534,955
										ממוצע מתוקן	₪ 23,078	₪ 523,269

לאור האמור קובע שמאי המבקש כי לא ניתן להסיק על עליית שווי בגין תכנית ח/619 וניתן להניח כי התמורה בגין עסקאות בבניינים שנבנו החל משנות השמונים גבוהות יותר לאור גיל המבנה, רמת גמר, מעלית וכד'.

שמאי המבקש קובע כי לאור הממצאים לעיל ובהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם לא ניתן להצביע על קשר סיבתי ישיר להשבחה, ככל וזו חלה בין התכנית המשביחה לעליית שווי במחירי המקרקעין לאחר אישור תכנית ח/ 619. זאת ועוד מבסס שמאי המבקש את טענתו על בסיס ההחלטה אליה הגיע השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 7344/88 (שער ציון 11, קרית שרת מערב, חולון).

<u>זכויות בניה שאינן מוקנות והתכלות</u> שמאי המבקש קובע כי התכנית לא תרמה מבחינת תוספת זכויות, פוטנציאל ו/או תוספת וודאות למימוש הזכויות, זאת לאור העובדות שלהלן:

- בהתאם לס' 6.3 בהוראות התכנית, לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בניה או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה ובסמכותה לסרב לתת היתר בניה או להגביל היתר בניה לתוספת זכויות כמעט בכל סיבה קיימת ועפ"י שיקול דעתה.
- שמאי המבקש מציין את ס' 7.2 בתכנית בו נקבע כי, התכנית בתוקף לתקופה של 7 שנים בלבד, בתום 7 שנים מיום אישורה התכנית בטלה וכי זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשו יהיו כפי שהיו ערב אישורה.
- התכנית מאמצת את הוראות תמ"א 38 לחלוטין והוראות תכנית ח/619 הינן חזרה על המפורט בתכנית תמ"א 38 ותו לא. שמאי המבקש מבסס קביעה זו עפ"י החלטות שנתקבלו בעררים כמפורט:
  - ערר תא/09/85025 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדלן ונכסים בע"מ נ' ו. מקומית לתו"ב תל אביב לפיה אין לחייב בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38.
  - ערר גב/5400/ 15א ו – גב/5159/ 16א אקו סיטי אס.אל יזמות ובנייה בע"מ נ' ו. מקומית לתו"ב גבעתיים בהן נקבע בין היתר כי הזכויות המנוצלות ראשית נצבעות כזכויות התמ"א.

<u>בחינת חלופת הריסה ובניה – שווי מגרש ריק לעומת שווי כבנוי במצבו</u>

<u>שווי מגרש ריק</u>:

שווי מ"ר מבונה : 8,500 ₪/מ"ר

שטח הקרקע : 1,346 מ"ר

תכסית : 823 מ"ר

שווי מ"ר בנוי של : 22,293 ₪ ע"ב עסקאות מכר מדווחות כמפורט:

גוש	חלקה	רחוב	תאריך	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מס' קומות	ש. בניה	תמורה	שווי מ"ר רשום מתואם	שווי מ"ר ארנונה מתואם
7127	51.2	אילת 68	8.9.2022	100	100	4	5	7	2024	2,250,000 ₪	22,500 ₪	22,500 ₪
7127	51.24	אילת 69	7.11.2022	100	100	4	6	7	2024	2,260,000 ₪	22,600 ₪	22,600 ₪
7127	51.28	אילת 70	29.12.2022	100	100	4	6	7	2023	2,325,000 ₪	23,250 ₪	23,250 ₪
7127	52.0	אילת 71	26/122022	99	109	4	6	7	2023	1,740,000 ₪	17,576 ₪	15,963 ₪
7127	145.26	חלץ 7	29.3.2023	111	111	4	6	7	2021	2,630,000 ₪	23,694 ₪	23,694 ₪
7127	51.21	אילת 73	14.9.2023	99	99	4	5	7	2022	2,300,000 ₪	23,232 ₪	23,232 ₪
7127	51.23	אילת 74	25.12.2023	100	100	4	6	7	2022	2,250,000 ₪	22,500 ₪	22,500 ₪
ממוצע				101	103	4	6	7	2023	2,250,714 ₪	22,193 ₪	21,963 ₪
										ממוצע מתוקן	22,963 ₪	22,963 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

תאור	שווי (₪)
שווי מ"ר בנוי	22,963
ניכוי מע"מ (17%)	19,626
ניכוי ר. יזמי (20%)	16,355
ניכוי עלות בניה	8,500
שווי מ"ר מבונה	7,855
התאמה למבנה ציבורי גובל	0.9
שווי מר"מ מגורים מתואם	7,065

<u>תחשיב שווי הזכויות ע"פ מסלול הריסה ובניה בו סווגה החלקה ע"פ שמאי המבקש כאזור D (עם זכויות בניה של 645%):</u>

חישוב שווי הזכויות למלוא הזכויות ע"פ מסלול הריסה ובבניה (ח/619 אזור D)					
זכויות הבניה 10 קומות (איזור D)					645%
שטח המגרש (מ"ר)					1,346
סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)					8,681.7
תכסית קומה (מ"ר)					823
סה"כ קומות					10
סה"כ לבניה					8,230
יחס ברוטו נטו					1.2
שטח נטו לשיווק (מ"ר)					6,858
שווי מ"ר מבונה (₪)					7,065 ₪
סה"כ שווי קרקע					48,454,125 ₪
ניכוי עלויות הריסה	1589.32	X	300 ₪	=	476,796 ₪
סה"כ שווי הקרקע כקריה ופנויה					47,977,329 ₪
סה"כ שווי בדחיה ובמושע	88.27%		I = 6% , N = 5		42,349,588 ₪

שווי הנכס כבנוי (ללא זכויות ח/619, טרם אישור תכנית ח/619)

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע למבנה ותיק (שנת בניה 1990) בגבולות 30,690 ₪ על בסיס ניתוח 35[8] עסקאות מכר מדווחות בגוש 7127 מיום אשר נערכו בתקופה שבין 1.6.2022 - 1.1.2023.

<u>תחשיב שווי הנכס כבנוי כולל זכויות בניה (חדרי יציאה לגג + ממ"דים):</u>

שווי הפרוייקט כבנוי במצבו _ללא זכויות ח/619) טרם אישור ח/619					
סה"כ שטחים:	שטח קומתי ע"פ היתר		353.15 מ"ר		
	סך השטחים ו	X 4	1,412.60 מ"ר	=	
	<u>שטחי מרפסות</u>		<u>176.62 מ"ר</u>		
	סה"כ (מ"ר בנוי)		1,589.22 מ"ר		
שווי מ"ר בנוי למבנה ותיק בגבולות ₪			30,690 ₪		
סה"כ שווי הפרוייקט הקיים					48,773,162 ₪
שווי ז"ב לחדרי יציאה לגג					
	23 יח"ד	X 1.3	29.9 מ"ר	=	
סה"כ שטחי ז"ב	6 יח"ד		179.4 מ"ר		
שווי מ"ר מבונה			8,500 ₪		
סה"כ שווי הזכויות חדרי יציאה לגג					1,524,900 ₪
שווי זכויות ממדי"ם					
	24 יח"ד	X 12.5 מ"ר	300.0 מ"ר	=	
שווי מ"ר מבונה			8,500 ₪		
סה"כ שווי הזכויות ממ"דים					<u>2,550,000 ₪</u>
סה"כ שווי המבנה כולל ז"ב					52,848,062 ₪

לאור האמור לעיל קבע שמאי המבקש כי שווי הנכס כבנוי כיום גבוה משוויו כריק ופנוי כולל זכויות בניה עפ"י סיווגו כאזור D עפ"י תכנית ח/619.

[8] עמ' 39 בשומת המבקש.

<u>תחשיב שווי הזכויות ע"פ מסלול הריסה ובניה (720%) בכפוף להקצאת שטח ציבורי (30%)</u>:

שמאי המבקש ערך תחשיב לפיו המקרקעין מסווג באזור עם חזית פעילה עם זכויות בניה של 720 % (ב 12 קומות במגרש מעל 1,000 מ"ר), ובו הובאה בחשבון הקצאה של 30% משטח המגרש לשימוש מסחרי בעלת אופי ציבורי, שמאי המבקש נוקט בעמדה כי הקצאה זו מהווה מטלה ציבורית ולא לשימוש מסחרי גרידא, כאמור בס'8 בהערות למסלול הריסה ובניה: "...לפיה ניתן וכי סביר להניח כי הוועדה תעמוד על מימושה של הקצאה זו למטרת מבני ציבור".

להלן תחשיב חישוב מלוא שווי זכויות הבניה במסלול הריסה ובניה בתכנית ח/619 שהוצג על ידו:

בחינת חלופת הריסה ובניה - 720% בניכוי שטח ציבורי				
זכויות הבניה 10 קומות				720%
שטח המגרש (מ"ר)				1,346 מ"ר
סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)				9,691 מ"ר
תכסית קומה (מ"ר)				823 מ"ר
סה"כ קומות				12
סה"כ לבניה				9,876 מ"ר
יחס ברוטו נטו				1.2
סה"כ שטח נטו לשיווק (מ"ר)				8,076 מ"ר
שטח לחזית פעילה	30%	משטח המגרש		404 מ"ר
יתרת שטחי מגורים				7,672 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				7,200 ₪
סה"כ שווי				55,239,840 ₪
ניכוי שווי שטחי ציבורי בדחיה				
שטחי ציבור		404 מ"ר		
שווי מ"ר מבונה		5,000 ₪		
סה"כ שווי שטח ציבור		2,019,000 ₪		
סה"כ שווי שטח ציבורי בדחיה		88.27%		-1,782,177 ₪
סה"כ שווי הקרקע				53,457,663 ₪
ניכוי עלויות הריסה	1,589.32 מ"ר	X	300 ₪	-476,796 ₪
סה"כ שווי קרקע כריקה ופנויה				52,980,867 ₪
שווי לאחר הפחתה למושע ודחיה	88.27%	I = 6% , N = 5		46,766,370 ₪

לטענת שמאי המבקש, אף בחלופה זו, שווי הזכויות במצב החדש, במצבו כבנוי כולל זכויות הבניה (כ – 52.8 מליון ₪) עדיין גבוה משמעותית משווי הקרקע כריקה (כ - 46.76 מיליון ₪), לפיכך, לא תיתכן כל השבחה בחלופה זו.

חלופת תוספת בניה על מבנה קיים

שמאי המבקש נוקט בעמדה כי ככל וייקבע כי במצב קודם יש להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 (על תיקוניה) קרי, במצב הקודם בה הותרו 2.5 קומות, ממ"דים וכד', הרי שתכנית ח/619 אינה תורמת, וזאת כאמור בתחשיב :

נתונים		
תאור/ מהות		סה"כ
שטח לקומה		353.2
ב - 4 קומות		1,412.8
מרפסות		176.7
סה"כ שטח ב 4 קומות		1,589.5
סה"כ שטח קומתי / קונטור קומה חדשה (1/4)		397.4
תחשיב ההשבחה בהתעלם מזכויות תמ"א 38		
שטח קומה 5 (מ"ר)	397.4	
שטח קומה 6 (מ"ר)	397.4	
שטח קומת גג חלקית - 65% משטח קומתי (מ"ר)	258.3	
שטח מרפסת גג - 25% מיתרת שטח ק. גג	34.8	
הפסד שטחי מעליות	-60.0	
סה"כ תוספת ש. אקוו'		1,027.8
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,065
סה"כ שווי הזכויות - תחשיב כללי		₪ 7,260,636
התאמה למיקום גובל ש. ציבורי - 90%		₪ 6,534,572
הפחתה בגין מקדם חדש ע"ג ישן - 0.8		₪ 5,227,658
ניכוי עלויות חיזוק מבנה קיים (1,000 ₪/מ"ר ל 1,589 מ"ר)		₪ -1,589,000
פיצוי לדירות הגג בגין אובדן זכויות הרחבה ופרטיות		
(7,200 X 8 X 1.3 X 23מ"ר)		₪ -1,877,220
סה"כ שווי זכויות - ביניים		₪ 1,760,618
מקדם דחיה (N = 7, I= 6%)	0.6651	₪ 1,170,911
מקדם הפחתה למושע	0.9	₪ 1,053,850
מקדם למרכיב התכלות וזכויות מעין מוקנות	30%	₪ 316,146
חלקי יחסי של נשוא חוו"ד בהשבחה	1/24	₪ 13,173
היטל השבחה (50%)		₪ 6,586

שמאי המבקש נשען בקביעתו זו על ערכאות משפטיות כמפורט:

ערכאה משפטית	הליך	הצדדים	מיום
ערר (תל אביב-יפו)	47521-12-22	קבוצת הירדן בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב הרצליה	21.06.2023
ערר (תל אביב-יפו)	34680-03-22	שמי אשקלוני בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב רמת גן	01.05.2023
ערר (י-ם)	8007-01-19	מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב ירושלים	30.08.2020
ערר (תל אביב-יפו)	85092-16	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ	12.02.2020
ערר חיפה	8001/12	פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב השומרון	07.05.2012
ערר (י-ם)	98/11	רון אלה נ' הו. המקומית לתו"ב ירושלים	17.05.2011
ערר (תל אביב-יפו)	2184-01	הו. המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ	17/10/2004
דנ"א (ביהמ"ש העליון)	3768-98	קריית בית הכרם בע"מ נ' הו. המקומית לתו"ב ירושלים	27.06.2002

<u>הבהרות נוספות לתחשיב אותן העלה שמאי המבקש[9] בשומתו</u>:

- פיצוי לדירות הגג - שמאי המבקש קובע כי פיצוי צפוי בגין זכויות בניה בגג כאמור בהכרעה שנתקבלה ע"י השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 7092/79 בה נקבע כי זכויות הבניה בגג שייכות לבעלי הקומה העליונה עפ"י תיקון 126 ולפיכך הובא בתחשיב השומה זכויות בניה לפיצוי בסך של 1.525 מיליון ₪.(6 חדרי יציאה לגג X 23 מ"ר X 1.3 (מקדם גג) X 8,500₪).
- מקדם שווי מרפסת/חדר גג - נקבע מקדם של 0.25 על בסיס החלטתו של השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6973/125[10].
- עלות חיזוק עודפות למ"ר - שמאי המבקש נוקט בעמה לפיה יש להביא בחשבון עלויות הריסה על בסיס החלטתו של השמאי המכריע אלי כהון בגו"ח 7085/36, רח' טוסקניני 6, תל אביב – יפו אשר התבססה על מס' החלטות ועדות ערר.
- מקדם בניה ישן על חדש - שמאי המבקש קובע כי יש לערוך התאמה של 0.8 ביחס לשווי המקרקעין בגין הפער בשווי בין דירה בפרויקט חדש לבין דירה בפרויקט בו נבנו יח"ד חדשות על גבי מבנה קיים עפ"י החלטות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם
רינת וייס	6214/314	ארבע ארצות 9	0.8
גבע בלטר	6214/49	אבן גירול 135	0.8
עומר סרחאן	6957/135	בזל 25	0.8
אריה אריאל	6957/149	עובדיה מברונורה 10	0.8
נורית ג'רבי	6110/153	הרימון 6	0.8
דוד טיגרמן	6624/796	שמעון פינקל 5	0.8
רינת וייס	6902/162	דיזינגוף 179	0.8
דוד טיגמן	6902/87	בן גוריון 9	0.8
מדרכי דדון	6902/151	דיזינגוף 191	0.8
אמנון ניזרי	6627/288	עמרי 32א	0.8
גבע בלטר	7103/10	יהודה הלוי 64	0.8

- הפסד שטח מגורים בגין הקמת מעלית - שמאי המבקש קובע כי בחלופת בינוי חדש על גבי שן יש להפחית שווי כולל של 40 מ"ר דירתי בגין הקמת מעלית (5 מ"ר לפיר X 4 קומות X 2 אגפים)
- מיקום ציבורי גובל – כמפורט לעיל.
- עלויות התקנת חניה / העדר חניה - בהתאמה לשומת הוועדה. אין מחלוקת.
- מקדם מרכיב התכלות וזכויות מעין מוקנות - בהתאמה לשומת הוועדה. אין מחלוקת.

[9] עמ' 37 בשומתו.
[10] ההחלטה התבססה על 10 החלטות שמאים מכריעים אחרים.

להלן טענות משלימות אותן העלה שמאי המבקש בדיון ביחס לתכנית ח/619:

- באשר לשימושי הביניים, מפנה שמאי המבקש לפס"ד טב'צניק לפיו אין להביא בחשבון שימוש ביניים.
- באשר לטענה בדבר סבירות שומתו, טען שמאי המבקש, כי השווי במצב הקודם של הדירה הנדונה בשומת שמאי המשיבה נקבע לך של 1.4 מיליון ש"ח וכי שווי המצב החדש לשיטתו 1.625 מיליון ש"ח. לטענתו, כאמור בחודש ינואר 2024, שנה לאחר המועד הקובע, נמכרה הדירה הנ"ל ב 1.370 מיליון ש"ח. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8061-10 בעניין רמי לוי שיווק השקמה נ' ועמ"ק השומרון, לפיה נקבע, כאשר קיימת עסקת השוואה שנערכה בנכס, הרי מדובר בפרמטר ראשון המשקף את המחיר, וזאת כאשר אין ראיות מיוחדות לעסקה מוטה.
- עוד טוען כי, בעמ' 23 לתגובה שמאי המשיבה, נטען כי תכנית 619 , גרמה במרבית המקרים להשבחה של 1% - 5% , ואולם לפי תחשיב שמאי המשיבה, יוצא כי ההשבחה בנכס הנדון הינה 17%.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלקים באשר לאופן בחינת ההשבחה.

לטענת שמאי המבקש במבחן שווי השוק של דירות מגורים לפני ואחרי אישור התכנית, לא ניתן להגיע למסקנה כי חלה השבחה בנכס. קביעתו זה נסמכת על מספר הכרעות של שמאים מכריעים שנשענו על מתודולוגיה זו. יחד עם זאת בשומתו ערך מספר חלופות ככל ועמדתו זו לא תתקבל ומסקנתו לאחר ניתוח חלופות אלה עומדת בעינה. בחלופות אלה, שמאי המבקש ניתח את ה"זכויות מעין מוקנות" במצב החדש לפי מס' אפשרויות, כמפורט: מיקום אזור D (645%), רחובות ראשיים עם חזית פעילה (720%) תוך ניכוי עלויות הקצאת זכויות בניה לשטח מסחרי בעל אופי ציבורי, ותוספת של 2.65 קומות במסלול עיבוי ותוספת בניה. שמאי המבקש קובע כי בכל אחת מהחלופות לא חלה כל השבחה.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה המיוחסת לנכס הנדון תוך ניתוח שווי לדירות מגורים בבניה ותיקה מנוטרלות השפעת התכנית הנדונה וכן השפעת תמ"א 38 קונקרטית בנכס הנדון[11]. זאת אל מול זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית ח/619 במקרה הנדון 720%, וקביעת שווי לנכס הנדון לפי החלק ביחסי ברכוש המשותף.

<u>לעניין סיווג החלקה ע"פ נספח המתחמים המחייב</u> - בהתאם לתשריט תכנית (ח/619), הנכס הנדון נכלל במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה". התכנית מקנה תוספת זכויות בניה לנכס הנדון בשתי חלופות, להלן החלופות ועיקרי זכויות הבניה בכל אחת מהן, בחלקה הנדונה:

(1) מסלול חיזוק ותוספת בניה – תוספת שטח ליח"ד קיימות בהיקף של 25 מ"ר לכל יח"ד. + תוספת של 2.65 קומות. מגבלת זכויות הבניה יהיו על פי מגבלות המעטפת.

(2) מסלול הריסה ובניה מחדש – אחוזי בניה מקסימליים (הכוללים שטחי מסחר, מגורים, לרבות שטח ממ"דים[12]) מעל הקרקע בשיעור של 720% משטח החלקה (9,691.2 מ"ר, בהתאם לשטח החלקה – 1,346 מ"ר) + אחוזי בניה מקסימליים תת קרקעיים בשיעור של 510% משטח החלקה (6,864.6 מ"ר). עד 12 קומות.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, מצאתי כי גישתו של שמאי המשיבה היא הראויה לבחינת שווי הזכויות במצב החדש וזאת כפי שקבעתי בשומותיי המכריעות לתכנית ח/619 ובפרט בנכסים בהם התכנית הנדונה הגבירה זכויות בניה בשיעור ניכר, כמפורט:

כתובת	גו"ח	מיום	מיקום	מסלול מיטבי	הערה
יוסף ברץ 30	6049/328	18.08.2024	רחבי העיר C (385%)	הריסה ובניה	אין מחלוקת בין הצדדים
אהרונוביץ יוסף 29	6043/1255	01.08.2024	רחובות ראשיים עם חזית פעילה (720%)	הריסה ובניה	
ירמיהו12	6019/272	01.08.2024	רחבי העיר D (485%)	הריסה ובניה	
מעלות 24	6019/385	24.07.2024	רחבי העיר D (485%)	הריסה ובניה	

[11] בתואם לעמדת עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"שית.
[12] בהתאם לסעיף 1.9 להוראות התכנית.

באשר לזכויות מעין מוקנות (חיוב בשלב המכר), תכנית ח/619 קובעת הוראות להתחדשות עירונית בסביבה התכנונית של העיר חולון, גם לאחר פקיעת הוראות תמ"א 38. הצדדים חלוקים לגבי אופן בחינת ההשבחה אשר נוצרה בנכס הנדון כתוצאה מאישור התכנית.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת בשומת הצדדים:

באשר לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי

להלן הסעיפים בהוראות התכנית בעניין היקף שטחי השימושים הסחירים בעלי אופי ציבורי

ס'4.1.2 ב רחובות ראשיים עם חזית פעילה – בהיתר להריסה ובניה מחדש

9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי זכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

12 חזית פעילה:

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש.

התכללות התכנית" - יצוין כי קבע בהוראות תכנית ח/619 (ס"ק 7.2 -מימוש התכנית) כי התכנית תהיה מוגבלת לתקופה של 7 שנים, הניתנות להארכה לתקופה נוספת בת 7 שנים בכל פעם. כמו כן, נקבע כי מוסד תכנון רשאי לתת היתר בניה, להגביל היתר בניה או לדחות בקשה להיתר בניה לאחר שבחן את תנאי המגרש, המקום והסביבה, פתרונות חניה, יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה/בניה חדשה, שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, וחברתיים.

זכויות "מעין מוקנות" - בסיכום דיון בנושא: חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה, מאת המשנה ליועמ"שית עו"ד כרמית יוליס, מתאריך 1.12.2022 (עמ' 7) נקבע כי:

"27. לסיכום עניין זה נאמר כי התשובה לשאלה האם אישור תכנית לפי סעיף 23 הוא "אירוע מס" המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלויה במאפיינה של כל תכנית, בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסוימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה".

עוד נכתב במסמך זה כי:

"(ב) תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) – אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון כאמור לעיל".

בהתאם לסעיף 6.1, לנספח "עקרונות תכנון", המהווה מסמך מחייב, כחלק ממסמכי התכנית, הנדונה:

"ייעוד הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, יעשה במקרים הבאים בלבד:

3.1. בניה משותפת בקו בניין צידי 0.

3.2 הוספת קומה למגרש עורפי בעת בנייה משותפת עם מגרש קידמי.

3.3 "התאמות עיצוביות" כקבוע בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2 בהוראות התכנית, הכוללות תוספת קומה למבנים.

3.4 הוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו בניין, במסלול חיזוק.

3.5 תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.

3.6 התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד."

משעה שהנכס הנדון אינו עונה על הסעיפים המצוינים לעיל[13], לטובת ניצול זכויות הבניה מכוח התכנית, לא נדרש פרסום לפי סעיף 149 בנכס הנדון. עוד יצוין, כי אומנם התכנית קובעת זכויות קונקרטיות למגרש הנדון, אולם לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתרי בניה משיקולים תכנוניים, הנדסיים וכו' (הכל כמפורט בסעיף 6.3 לתקנון התכנית). לאור האמור, הנני סבור, כי במימוש הנדון יש לבחון את השבחה בהתאם להלכת אליק רון[14].

בהינתן המתודולוגיה שלעיל, הנני סבור כי, במועד המימוש הנוכחי, שיעור ההשבחה הינו 25% מכלל ההשבחה, כפי שקבעה השמאית המכריעה אורית גלן, בשומותיה המכריעות לתכנית ח/619, בגו"ח 7168/109 רח' בן יהודה 3, חולון ובגו"ח 6012 חלקה 422 רח' פבריגט 16, חולון.

[13] בהינתן מגרש חזיתי עליו בנוי מבנה יחיד, בשטח מגרש העולה על 540 מ"ר. כמו כן בהינתן המימוש נדון בדרך של הריסה ובניה מחדש.

[14] רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי הנכס במצב הקודם, שמאי המבקש קובע את שווי הנכס הינו בהתאם לחוזה המכר של הנכס ובמבסס את קביעתו בניתוח עסקאות מכר מדווחות משנת 2022, טרם אישורה של תכנית ח/619. שמאי המשיבה, חולק על רלוונטיות בסיס נתוני תחשיב שמאי המבקש. לטענתו העסקה בנכס הנדון אינה משקפת את שווי השוק (הן במצב הקודם והן במצב החדש) ולראיה מציג עסקה לדירה זהה בשטחה באותו המבנה בפער של מספר חודשים כאשר שווי הדירה גבוה באופן מהותי. כמו כן מציג מסד נתונים לעסקאות בדירות מגורים ותיקות ומציין החלטות שמאים מכריעים מהסביבה.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ונתוני השווי שהוצגו על ידם, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ולצורך קביעת שווי הנכס <u>שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים מנוטרלות פוטנציאל התכנית הנדונה</u>, בחנתי עסקאות מכר רלוונטיות בנכסים בעלי מאפיינים דומים (שנת בניה, שטח רשום, מס' חדרים) מסביבת הנכס (וללא נתוני קיצון), כפי שדווחו באתר רשות המיסים, ובוצעו טרום מועד (מאי' 2020 - אוג' 2021) הפקדת תכנית ח/619 שפורסמה להפקדה בתאריך 31.08.2021, ואשר עליהם חלה תוכנית ח/מק/418/2000א'. זאת תוך ביצוע התאמה למועד הקובע (14.01.2023), כדלקמן:

גוש חלקה	רח'	מס'	שטח רשום (מ"ר)	תמורה (₪)	שנת בניה	תאריך	תמורה מתואמת ₪/מ"ר
7127-0138-012	הערבה	31	49	1,360,000	1970	16.08.2021	34,443
7127-0086-015	עין גדי	4	42	1,150,000	1960	07.06.2021	34,864
7127-0037-022	הערבה	6	54	1,400,000	1960	03.06.2021	33,011
7127-0048-007	הערבה	33	48	1,030,000	1970	25.05.2021	27,867
7127-0080-010	התנאים	10	45	1,160,000	1950	02.03.2021	33,775
7127-0046-001	הערבה	25	48	1,140,000	1950	18.02.2021	31,399
7127-0074-007	העבודה	11	48	1,200,000	1960	09.02.2021	33,052
7127-0053-037	אילת	70	60	1,180,000	1970	17.01.2021	26,339
7127-0131-003	הערבה	3	49	1,200,000	1970	03.01.2021	32,798
7127-0029-029	הערבה	28	58	1,340,000	1950	24.12.2020	31,062
7127-0039-013	עין יהב	8	54	1,310,000	1960	10.08.2020	33,507
7127-0070-030	עין יהב	13	49	1,115,000	1960	09.08.2020	31,430
7127-0036-008	הערבה	10	43	1,000,000	1960	20.07.2020	32,151
7127-0036-013	הערבה	10	44	990,000	1960	19.07.2020	31,107
7127-0028-006	הערבה	34	58	1,350,000	1970	17.07.2020	32,179
7127-0072-026	יוטבתה	2	48	1,150,000	1970	10.06.2020	33,123
שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל							32,007

(*) ההתאמה ע"פ הלמ"ס למועד הקובע טבלה 2.3 מחוז מרכז

לאור האמור, הנני סבור כי שווי מ"ר בנוי <u>רשום</u> בנכס הנדון, מנוטרל זכויות בניה מכוח תכנית ח/ 619 הינו בגבולות של 32,000 ₪/מ"ר רשום . מכאן עולה כי, שווי הנכס כבנוי, המגלם את זכויות הבניה הנוספות הקיימות הבלתי מנוצלות, הינו בגבולות של 1,546,000 ₪ (במעוגל) על בסיס שטח של 48.3 מ"ר רשום.

<u>מצב חדש</u>

<u>זכויות הבניה במצב חדש</u> – בחנתי את ניתוח זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש. בהתאם לשומת המשיבה נקבעו זכויות בניה בהיקף של 720% על בסיס מיקום ברחובות ראשיים עם חזית פעילה במגרש מעל 1,000 מ״ר. שמאי המבקש, קובע בבסיס דבריו כי תוכנית ח/619 אינה משביחה ביחס לזכויות המוקנות מכח תמ״א 38, לחילופין ובמידה ולא תתקבל הנחת יסוד זו מציג השמאי בשומתו מס׳ חלופות[15] לחישוב ניתוח זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש המבססות את טענתו כי אין השבחה במצב החדש לעומת שווי הזכויות במצב הקודם (כולל זכויות בניה).

להלן עמדות הצדדים באשר לזכויות הבניה:

תאור	שמאי משיבה	שמאי מבקש
מהות	מ״ר	מ״ר
תכסית	858	823
מגורים	7,242	7672
גג/גן	910	0
שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי	256	404
סה״כ	8,408	8,076

<u>שטחים סחירים בעל אופי ציבורי</u> – שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופיים ומהותם הכלכלית של השטחים הסחירים.

שמאי המשיבה קובע כי סך השטח הסחיר בעל אופי ציבורי הינו 256.4 מ״ר על בסיס ס׳ 4.1.2 (ב. רחובות ראשיים עם חזית פעילה, ס״ק 12) על פיו במיקומים בהם נקבעה חזית הפעילה, לפחות 40% משטח הקומה יהווה שטח מסחרי עם אופי ציבורי (ובהינתן קו קידמי של 7.5 מ׳) אולם לא יותר מ – 15% מזכויות הבניה במגרש.

שמאי המבקש מבסס טענתו עפ״י ס׳8 בהוראות התכנית בהערות למסלול הריסה ובניה המפנה לס׳ 4.1.2 (ב. רחובות ראשיים עם חזית פעילה) (9), בה נקבע כי יש להקצות 30% משטח המגרש לשימושים ציבוריים בעלי אופי ציבורי ומכאן כי סך השטח לשימוש סחיר בעל אופי ציבורי הינו 404 מ״ר. זאת ועוד, קובע השמאי כי הוראה זאת פוגעת בשווי יתרת המקרקעין שכן סביר כי בהתאם להוראות התכנית ס׳ 8, הערות למסלול הריסה ובניה, הוועדה תעמוד על ההקצאה למבני ציבור ויתרה מכך שימושים ציבוריים פוגעים בשווי יתרת המקרקעין שכן קיימת עדיפות לשווי מבנה מגורים ללא מבני ושטחי ציבור

לאחר בחינת שומות הצדדים בעניין זה אני סבור כי סך השטח המיטבי לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי על פי הוראות התכנית במצב החדש הינם 40% משטח תכסית קומת הקרקע ומסתכם בכ - 320 מ״ר[16].

בבחינת שטח המגורים הסחיר (פלדלת) תוך דגש על בחינת שיעור שטחי השירות ביחס לסך השטחים הדירתיים (עיקרי + ממ״דים), אפנה לשומתי המכרעת ברח׳ ירמיהו 12 חולון גו״ח 6019/272, בה נקבע על ידי כי סך השטח הסחיר מהווה 80% מהשטח הכולל. במצב החדש,

[15] 1) סיווג המיקום D המאפשר עד 645% זכויות בניה, 2) סיווג המיקום לרחובות ראשיים מעל 1,000 מ״ר על פיה יש להקצות 30% משטח המגרש עבור שטחי ציבור, 3) חלופת תוספת בניה של 2.6 קומות על גבי מבנה קיים.

[16] שטח קומתי של 792 מ״ר בהינתן קו בניין קדמי: 7.5 מ׳, אחורי: 4: מ׳ וצידי: 3 מ׳.

בחלקה הנדונה, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות מעל לכניסה הקובעת. הנני סבור כי במבנה מסוג זה, שטחי השירות (הכוללים בין היתר: 2 מעליות, לפחות אחת מהן מעלית אלונקה, חדרי מדרגות, לובי, פרוזדורים ומעברים ועוד), הינם בשיעור של כ- 20% מסך שטח הבניה[17]
לעניין דירות גג/גן, גם כאן ומאותם הטעמים אפנה כאמור גם כאן לשומתי המכרעת ברח' האהרונוביץ' יוסף 29, גו"ח 6043/1255 בה קבעתי כי אין להביא בחשבון במצב החדש שווי נפרד לדירות מיוחדות, למעט לעניין מרפסות הגג.
לאור כל האמור לעיל אני סבור סך זכויות בניה במצב החדש הינו 7,753 מ"ר על בסיס התמהיל המפורט:

מהות	מ"ר
מגורים	7,433
שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי	320
סה"כ	7,753

מרפסת גג (858 מ"ר * 35%)	300

<u>חלק יחסי ברכוש המשותף</u> – שמאי המשיבה ערך את התחשיב במצב החדש, בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף קרי 1/24. קיבלתי את עמדתו בעניין זה.

<u>דחיה/מושע</u> – הצדדים אינם חלוקים כי את ההשבחה יש לחשב בדחיה למימוש זכויות הבניה מכוח התכנית. בשומות הצדדים נקבעה דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. ערך הדחיה נקבע ל 0.747.
קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי בחישוב ההשבחה יש לנקוט במקדם דחיה לניצול זכויות הבניה מכוחה של התכנית. בעת שקלול מקדם הדחיה הראוי יש לתת את הדעת לגורמים הבאים:

- הוראות התכנית קובעות כי אישור היתר בניה מותנה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. כמו כן נקבע כי, מימוש התכנית ותוקפה הינו לתקופה של 7 שנים מיום אישורה (עם אפשרות להאריכה ב-7 שנים נוספות).
- לצורך מימוש תוספת זכויות הבניה מכוחה של התכנית, נדרשת הסדרה קניינית/משפטית (הסכמת בעלי יתר החלקה הנוספים לצורך קידום פרוייקט), שמשמעותה סיכון ודחיה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את הסיכון הגלום בהתהוות פרויקט בנכס הנדון לאור מורכבות, במסגרת חלוקת ההיטל הדו שלבי (להלן פס"ד אליק רון), עת הביא בחשבון כי היטל ההשבה בשלב הראשון יהיה בשיעור של 20%, מההיטל הכולל.

הנני סבור כי את הסיכון הגלום בהתהוות פרוייקט, לאור המורכבות הקניינית / משפטית, יש להביא בחשבון בשיעור ההיוון ולאו דווקא בחלוקת ההיטל לפי מתווה פס"ד אליק רון וכי מקדם הדחיה הראוי הינו לתקופה של 5 שנים, תחת שיעור היוון 7% (מקדם דחיה 0.713),

[17] לעניין זה אפנה לפרק יח' עמ' 3, לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, מחודש ינואר 2020.

המגלם את המורכבות הקניינית בנכס הנדון. כאמור, מקדם דחיה זה מגלם את חוסר הוודאות בניצול זכויות הבניה מכוחה של התכנית, כמו גם את אלמנט המושע.

<u>עלויות הריסה</u> – לטובת מימוש התכנית במסלול של הריסה ובניה מחדש, יש ראשית להרוס את הקיים על החלקה. אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי את עלויות ההריסה יש לחשב לפי סך של 300 ₪/מ״ר, בגין השטחים הבנויים בבניין הנדון. בהתאם להיתרי הבניה בבניין הנדון, שהוצגו ע״י שמאי הצדדים , סך השטח הבנוי בהיתר בחלקה במועד הקובע הינו בהיקף של 1,657 מ״ר (כולל 66.8 מ״ר מקלט אשר לא נכללו בתחשיב שומת המבקש), בסה״כ יסתכמו עלויות ההריסה לסך כולל של 497,100 ₪.

<u>דמי שכירות ראויים</u>

להלן עמדות הצדדים:

תאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
דמי שכירות ראויים	231,504 ₪	0 ₪ (לפי פס״ד טבציניק)

באשר לדמי השימוש הראויים בתקופת הבינים, הנני סבור כי יש להביאם בחשבון זאת משעה שכלל השווי במצב החדש הובא בחשבון בדחיה. הרציונל העומד מאחרי שימוש במתודולוגיה זו הוסבר בהחלטת ועדת הערר בעניין נועה לב[18]. מדובר בתקופה בה לאור המורכבות הקניינית ניתנה דחיה למשך הזמן, עד התגבשות הסכמות בעלים לעניין הוצאה לפועל של הפרויקט, כאשר בתקופה זו ממשיכים בעלי הדירות ליהנות מזרם התקבולים או שווי דמי שימוש הראויים בנכס, כל זאת בשעה שמלוא שווי הנכס (הדירה) הובא בחשבון במצב הקודם. לחלופין, ניתן היה לדחות את רכיב תוספת הזכויות בלבד (רכיב ההשבחה) ובמקרה כזה אכן אין מקום להביא בחשבון את שימוש הביניים. עוד יצוין כי גם בפס״ד אשדר[19] לא נפסלה מתודולוגיה זו בעת חישוב ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית. לעניין זה אפנה גם לשומותיי המכריעות הקודמות ביחס לתכנית ח/619 (בחלופת הריסה ובניה) וכן שומות מכריעות נוספות לתכניות פינוי בינוי שבוצעו על ידי וכן ע״י שמאים מכריעים אחרים.

[18] ראה החלטת ועדת הערר תא/82115/0621 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו״ב ת״א.
[19] בית המשפט ביטל את שיטת חישוב ההשבחה של ועדת הערר, שהייתה מבוססת על שווי דירות הדיירים בלבד, וקבע כי יש לחשב את היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי על בסיס הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות ההכרחיות למימוש הזכויות, תוך הבחנה בין הוצאות ״פנימיות״ שמותרות בניכוי להוצאות ״חיצוניות״ שאינן מותרות.

לאור האמור לעיל קבעתי כי יש לקבוע שווי לדמי שימוש לתקופת הביניים עד למימושה של התכנית. לצורך קביעת דמי שכירות ראויים, בחנתי נתוני היצע לשכירות בדירות ותיקות סמוכות, כפי שמפורסמות באתר יד 2, כדלקמן:

כתובת	גו"ח	קומה	שטח מפורסם (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים (₪)	הפחתה למו"מ 5% (₪)	דמ"ש משוקלל (₪/מ"ר)
אילת 88	7127/63	1	25	2,300	2,185	92
אילת 90	7127/62	קרקע + חצר	60	4,800	4,560	80
אילת 92	7127/64	2	65	3,750	3,563	58
אילת 98	7127/76	4	40	3,300	3,135	83
אילת 100	7127/77	2	50	3,500	3,325	70
דמ"ש ממוצע למ"ר						76

בהתאמה לשטח הנכס הנדון (כ-60 מ"ר[20]), דמ"ש ממוצעים ומעוגלים, ראויים בנכס הנדון הינם בגבולות של כ - 4,400 ₪/חודש. לתקופה של 5 שנים, תחת שיעור היוון של 3.5% מתקבל סך מהוון של דמי שימוש בגבולות של כ 238,400 ₪.

<u>התאמה לשטח ציבורי גובל</u> - שמאי המבקש קובע הפחתה בשווי מ"ר מבונה לצורך התאמה לשטח ציבורי גובל. קיבלתי את עמדתו לאור העובדה כי החלקה בה שוכן הנכס גובלת מצידה המערבי במתחם בשטח של כ 11 דונם הכולל מס' רב של מבני ציבור, ההתאמה הובאה בחשבון בעת קביעת שווי מ"ר מבונה במצב החדש.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשומתם בערכי השווי כמפורט:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר בנוי ותיק (ש. בניה 1990-1980)		22,963 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים	8,500 ₪	7,065 ₪ (*)
שווי מ"ר מבונה גג/גן	12,000 ₪	אין התייחסות
שווי מ"ר מבונה מגורים ותיק		30,690 ₪
שווי מ"ר מבונה שימושים סחירים/ בעלי אופי ציבורי	7,000 ₪	5,000 ₪ (כהפחתה)

(*) לאחר הפחתה של 10% בגין שטח הגובל במבני ציבור (7,855 ₪ במקור).

[20] על בסיס מדידה גרפית.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, בחנתי נתוני השוואה לדירות מגורים במבנים חדשים מסביבת הנכס הנדון, כמפורטים באתר רשות המיסים, כדלקמן:

כתובת	גו״ח	שטח רשום	תמורה	תאריך	שווי מ״ר מתואם
יוסף אהרונוביץ׳ 32	6043-1458-005	74	2,250,000	29.01.2023	30,405
אילת 66	7127-0051-028	100	2,325,000	29.12.2022	23,298
אילת 68	7127-0052-000	99	1,740,000	26.12.2022	17,612
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6043-1307-003	76	1,700,000	01.12.2022	22,414
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6043-1307-027	66	1,850,000	01.12.2022	28,088
אילת 66	7127-0051-027	92	2,900,000	10.11.2022	32,063
אילת 68	7127-0051-024	100	2,260,000	07.11.2022	22,988
יוסף אהרונוביץ׳ 32	6043-1458-009	74	2,260,000	06.10.2022	31,065
אילת 66	7127-0051-020	100	2,250,000	08.09.2022	22,819
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6043-1307-000	77	2,450,000	14.07.2022	33,046
יוסף אהרונוביץ׳ 32	6043-1458-000	69	2,200,000	19.06.2022	33,712
אילת 68	7127-0051-000	93	2,700,000	15.05.2022	31,311
אפעל 4	6043-1519-000	70	1,750,000	26.04.2022	27,365
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6043-1307-000	76	1,825,000	12.04.2022	26,285
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6043-1307-000	76	2,300,000	28.03.2022	33,489
יוסף אהרונוביץ׳ 32	6043-1458-000	74	2,100,000	08.03.2022	31,403
אילת 66	7127-0051-000	100	1,900,000	16.02.2022	21,278
אילת 68	7127-0052-000	109	2,330,000	01.02.2022	23,939
יוסף אהרונוביץ׳ 43	6403-1307-000	76	1,800,000	24.01.2022	27,135
יוסף אהרונוביץ׳ 32	6043-1458-000	74	2,090,000	02.01.2022	32,358
ממוצע					27,604
הפחתת מע״מ 17%					23,593
הפחתת רווח יזמי מלא 20%					19,661
הפחתת עלויות בניה					-8,500
שווי מ״ר מבונה גולמי					11,161
הפחתה בגין שימושים מעורבים (0.05) והפחתה בגין קרבה למבני ציבור (0.1)					0.15
שווי מ״ר מבונה משוקלל ב-₪ (במעוגל)					**9,500**

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי שווי מ״ר מבונה מגורים מתואם בנכס הנדון, במצב החדש הינו בגבולות של 9,500 ₪/מ״ר.

באשר לשווי מ״ר מבונה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, קבעתי את השווי בהתאם לשומתי מיום 01.08.2024 בגו״ח 6043/1255, אהרונוביץ׳ יוסף 29, בה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בגבולות של בגבולות של 4,500 ₪/מ״ר.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם התאמה/ אקווי׳	שווי מ״ר בנוי (₪) / ₪	שווי מ״ר מבונה (₪)	סה״כ (₪)
מצב קודם					
סה״כ שווי מצב קודם (במעוגל)	48.3		32,000		1,546,000
מצב חדש					
שימושים מסחרי בעלי אופי ציבורי	320	1		4,500	1,440,000
יתרת שטח המגורים מסך הזכויות הנפחיות	7,433	1		9,500	70,613,500
מרפסת גג (858 מ״ר * 0.35.) - מגלם שליות	300	0.2		9,500	570,570
הערה: 80% מסך השטח הנפחי המותר: 9,691 מ״ר	7,753				
סה״כ שווי מצב חדש גולמי					72,624,070
הפחתת עלויות הריסה	1,657	300 ₪			(497,100)
סה״כ שווי מצב חדש					72,126,970
חלק יחסי ברכוש המשותף		1/24			3,005,290
שווי מצב חדש בדחיה (N=5 , I=7%)		0.713			2,142,731
שימוש ביניים (דמ״ש) (PMT = 52,800 , N = 5 , I = 3.5%0)					238,400
סה״כ שווי מצב חדש					2,381,131
סה״כ השבחה מימוש מלא (₪)					835,131
היטל ההשבחה מלא (50%):					417,566
סה״כ ההשבחה במימוש המכר שלב I:		25%			208,783
היטל ההשבחה מימוש מכר שלב I (25%)					**104,391**

11. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקומו של הנכס הנדון.

ב. רמת הפיתוח הסביבתי.

ג. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

ד. התוכניות החלות על הנכסים נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

ה. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ו. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

ז. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

ח. המימוש המבוקש מימוש מלא בדרך של מכר.

ט. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.

י. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין בנכס הנדון , הינה כדלקמן:

ההשבחה והיטל ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור לפי ס' 19 ג' (2) ככל שתתקבל:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה המלאה	היטל ההשבחה ב ₪	היטל השבחה ב ₪ בכפוף לפטור[21]
ח/מק/418א/2000	8.11.1996	14,430 ₪	7,215 ₪	לא חלה חבות בהיטל השבחה

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה במימוש מלא	השבחה במימוש הנוכחי (25%)	היטל השבחה במימוש הנדון (מכר)
ח/619[22]	14.01.2023	835,131 ₪	208,783 ₪	104,391 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[21] לפי ס' 19 ג (2) לתוספת השלישית ככל ותתקבל
[22] ידועה גם כתכנית מספר 505-0464347.