תאריך: 12 מרץ, 2025
מספר מינוי: 2206-2024
מספרנו: 1215-2206-2024.שומה מכרעת

לכבוד,

המבקש, איתן וידרגורן
באמצעות השמאי ניצן גרינפלד
בדוא"ל: greenshamai@gmail.com

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

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>תת חלקה 11, 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 8.1.2025 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/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	11
שטח תת החלקה הרשום	48.3 מ״ר
סוג הזכויות	בעלות
מהות	יח״ד בקומה שניה (כניסה מערבית), 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 הנדונה נמצא 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 המערבי הגובל במתחם המשמש מבני ציבור. 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 שכון. 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 של 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:

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

הועדה 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. קרוי 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 בבניני 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 תקנותיה</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, הועדה המקומית רשאית לאחר שקבלה חוות מהנדס הועדה 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 הועדה 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 היחודיים 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה 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 בנ. 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	2.70	3.00	1.65	עד מ״ר 25 כולל ממ״ד
		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			2.65	
	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 (2.00)	6.00	3.00	4.00		3.00	5.00 (2.00)	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

הערות לטבלה 5:

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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

הועדה 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:

5.1 קווי הבניין של החניון התת קרקעי יהיו כמפורט בטבלה 5.

5.2 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 5-1 לעיל רשאית הועדה 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. הועדה 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 D-A, 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. הועדה 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 25.09.2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	7127
חלקה:	61
שטח החלקה:	1,346.00 מ״ר
תתי חלקה:	25
תקנון:	מוסכם
תת חלקה 11	
תיאור:	דירה
שטח:	48.30 מ״ר
תיאור קומה:	שניה
החלק ברכוש המשותף:	1/24
בעלויות:	וידרגורן קופל איתן וקטי (בחלקים שווים),
הערות:	- נרשמה הערה בדבר העברה לזרים – 1.1.2018.
	- נרשמה אזהרה לפי סעיף 126, המוטב: נופים מתחם אילת חולון (פ.ב) בע״מ – 21.07.2020

9.2 הוצג בפני החוזים הבאים:

חוזה הרכישה של הנכס הנדון ממנו עולה כי הנכס הנדון נרכש בתאריך 07.02.2018, בתמורה ל-1,260,000 ₪. (מיסים והיטלים יחלו על הצדדים כדין).

חוזה המכר של הנכס הנדון ממנו עולה כי הנכס הנדון נמכר בתאריך 15.08.2024, בתמורה ל-1,740,000 ₪. 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/619	14.01.2023	מלא	1,045,550 ₪	לא חלה השבחה
		שלב I (מכר)	209,110 ₪ (20%)	

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

<u>שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה מכוחה של התכנית, כהפרש בשווי בין מצבי התכנון: במצב קודם, שווי הדירה הקיימת ללא פוטנציאל. במצב החדש, לפי השימוש 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, 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 מלא של זכויות הבניה המוקנות לחלקה במסלול זה, כפי שיפורט להלן:

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 מוערך וללא פוטנציאל של תכנית ח/619 בגבולות של כ-1,500,000 ₪, תוך התחשבות בזכויות להרחבה וברמת הגמר כמשופצת.

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

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 רמת הגמר הגבוהה.

- שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למגורים של 8,500 ₪ ע״ב עסקאות מכר מדווחות מפרויקט התחדשות עירונית (רח׳ אילת 68) ובהתאמה למיקום 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[1].

<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,

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

(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 התכנית בנכס הנדון קבע שמאי המשיבה כי שיעור ההשבחה היחסי עבור ה"שלב הראשון של המכר" מוערכת 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 249,312 ₪ (5 שנים, תחת שיעור היוון 4%, דמי שכירות על בסיס 4% משווי הנכס המוערך בכ- 1,400,000 ₪)

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

כללי

<u>שמאי המשיבה חולק על קביעות שמאי המבקש כמפורט</u>:

באשר לטענות המשפטיות כי יש להתחשב במצב התכנוני הקודם, מבסס השמאי את עמדתו בהתאם להתייחסותו של היועץ המשפטי לוועדה, עו"ד ארז שפירא כפי שהוצגה בכתב ערר שהוגש לוועדת ערר בעניין זכויות "מעין מוקנות", ותמ"א 38 כמצב תכנוני קודם, זאת ועוד טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש מתעלם מהעובדה כי תמ"א 38 מוגבלת בזמן כאמור בסעיף 29 בהוראות התכנית, ולפיך קונה סביר לא היה מייחס תוספת שווי לדירה בגין זכויות בניה לפי תמ"א 38 במועד הקובע, ושיקול הדעת של הוועדה המקומית שהכינה ויזמה את התכנית מגדיל את אי ודאות למימוש זכויות הבניה מכח תכנית תמ"א 38. כל שכן יוחסה הפחתה ניכרת בשומתו בגין אי וודאות המגלמת התכלות התכנית, אי וודאות, דחיה, מושע, על אף שמדובר בבניין עם פחת כלכלי משמעותי, בסיום תוחלת חייו והשימוש היעיל והטוב הינו הרחבה ובניה עפ"י זכויות הבניה החדשות.

<u>לעניין תכנית ח/619</u>

שמאי המשיבה נוקט בעמדה כי 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- 70-60 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.
- יתרה מכך – בבניין הנדון קיימת כבר קיימת חברה לפינוי בינוי "נופים" שחתמה על הסכמי פינוי בינוי בחלקה שנרשמו עוד בשנת 2020 – כך שאין ספק לגבי השימוש היעיל בנכס המהווה את הריסת המבנה לצורך התחדשות עירונית. שמאי הבעלים מתעלם מהסכם המכר של הנכס (והערת אזהרה בטאבו) בו מצוין כי הסכם פינוי הבינוי מהווה אבן יסוד.

<u>לעניין המחלוקות מול עמדות שמאי המבקש טוען שמאי המשיבה כמפורט:</u>

- משקל זכויות בניה בגין חדרי יציאה לגג, זניח ביחס להיקפי בניה מותרים של 720%.
- זכויות הבניה אינן תאורטיות כפי שמעיד הנסח על הסכם קיים עם חברה יזמית[2].
- אין בסיס לטענה כי דירה חדשה עם ממ"ד, מרפסת ומעלית אינה מהווה השבחה.
- פטור לפי ס' 19(ג)(2) אינו רלוונטי שכן טרם חלפו 4 שנים ממועד אישור תכנית ח/619.
- שמאי המשיבה קיבל חלקית את עמדת שמאי המבקש ולפיכך בהתחשב מגבלות מימוש התכנית, ערך הפחתה ניכרת בגין אי וודאות ודחיה במימוש התכנית.
- שמאי המשיבה חולק על הטענה כי לא בחן קיומה של השבחה, לראיה נקבע על ידו, עפ"י גישת התועלת/הכלכלית כי קיימת עליית שווי בגין אישור תכנית ח/619.
- לעניין העדפת "גישת התועלת/כלכלית" על פני "גישת ההשוואה" מפנה שמאי המשיבה לפס"ד בעניין אשדר.

<u>בעניין סקר שוק</u>

שמאי המשיבה טוען כי שמאי הבעלים לא ערך בדיקה כלשהי או תחשיב כלשהו לא לפי גישת ההשוואה ולא לפי גישת התועלת/כלכלית. הוא קובע שווי קודם בסך של 1,920,000 ₪ לדירה בשטח רשום של 48 מ"ר, מבלי לבחון שווי למ"ר בנוי בסביבה (שהוערך בשומה המכרעת המוזכרת של רמה מאור ל 22,700 ₪) ומבלי לבחון מה זכויות הבניה שלא נוצלו (הוערכו לפי 6,200 ₪ למ"ר בהחלטת השמאית המכריע רמה מאור בגו"ח 7127/65, אילת 94). מדובר בשווי מצב קודם מופרז במיוחד. ראוי לציין כי תת חלקה 7 בבניין שנתוניה זהים לתת חלקה 11 נמכרה עפ"י חוזה מכר מיום 30.1.2024 בתמורה לסך של 1,370,000 ₪ (ללא חתימה על הסכם פינוי בינוי).

חלק מנתוני עסקאות משנת 2021 אינם מייצגים את שווי המצב הקודם שכן נלקחו משכונת נאות רחל, וכן לאור העובדה כי הם משקפים את הזכויות הנובעות מתכנית ח/ 619 שפורסמה להפקדה בחודש ספטמבר 2021 והוכנה כבר בשנת 2019 והייתה מודעות רבה לתכנית כך

[2] ראה ס' 9.1 לעיל.

שהעסקאות כבר מגלמות את הזכויות של תכנית ח/619. מעבר לכך, בשנת 2021 נותר פרק זמן של כ- 3 שנים לתמ"א 38 ולא היה ידוע כי תבוטל, כך שהעסקאות משקפות גם את תמ"א 38 .

<u>לעניין שיעור החיוב</u>

שמאי המשיבה מפנה לשומות הכרעה בהן נקבעו עמדות שונות בנושא ושיעורי חיוב שונים ע"י שמאים מכריעים כמפורט:

- ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6021/712, רח' חנקין 119, נקבע מקדם השבחה של 30%
- דודו דדון, בגו"ח 7127/64, רחוב אילת 92 (בניין שיכון דומה) קבע השבחה ע"פ גישת ההשוואה.
- השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 7127/65, רחוב אילת 94 (בניין שיכון דומה) קבעה השבחה ע"פ גישת התועלת.

<u>באשר לתחשיב</u>

- דחיה - שמאי המשיבה חולק על הערכת שמאי המבקש בנוגע למשך דחיה של 13 שנים, בהינתן קיומו של הסכם פינוי בינוי עם חברת "נופים מתחם אילת חולון בע"מ".
- שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש לא הביא בחשבון את שווי שימוש הדירה בתקופת הדחיה.
- שמאי המשיבה אינו מוצא כי סביר לקבוע שווי במצב תכנוני קודם של 1,920,000 לדירה ישנה בשטח רשום של 48 מ"ר.

<u>לעניין שווי בתקופת הביניים.</u>

שמאי המשיבה נשען בקביעתו כי אין להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הביניים לקביעת השווי בתקופת הביניים על בסיס:

- התייחסותו של היועץ המשפטי לוועדה, עו"ד ארז שפירא כפי שהוצגה בכתב ערר שהוגש לוועדת ערר על סוגיה זו בה הוא נסמך על ערר (ת"א) 8730-09-19 שרי טבצניק אבריל נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.
- ערר (דרום) 8011-02-22 הועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ.
- ערר (ת"א) 82112-06-21 הוועדה המקומית לתו"ב נ' נועה לב.
- תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי (ס' 5.15).
- שמאי המשיבה מציין גישת שמאית נוספת לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים, גישה הכוללת את שימוש הביניים תוך הערכת שווי ההשבחה שבין שווי הנכס במצב הקודם ושווי הזכויות עפ"י תכנית ח/619 במצב החדש תוך דחיית ההשבחה במס' שנים (ראה החלטת השמאי המכריע מישל אשור גו"ח 6021/996, חנקין 79).

ביקוש רב למימוש תכנית ח/619

שמאי המשיבה מציין כי בעקבות תכנית ח/619 קיימת תנופת יזמות ברחבי העיר חולון הנתמכת בנתוני מח' הרישוי והבניה (231 בקשות תיקי מידע למימוש התכנית, ו 18 בקשות להיתר, עד יוני 2024).

תחשיב המשיבה:

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	₪ 10,920,000
סה"כ ביניים לפני הוצאות הריסה		8,408	₪ 74,271,800
ניכוי הוצאות הריסה	300	1,657	₪ -497,100
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%)	₪ 1,400,000	17.8%	₪ 249,312
סה"כ שווי			₪ 2,545,549
שווי זכויות מצב קודם (נוכחי)			₪ 1,500,000
סה"כ ההשבחה			₪ 1,045,549
סה"כ היטל ההשבחה		50%	₪ 522,775
השבחה בגין "שלב הראשון של המכר"		20%	₪ 209,110
היטל ההשבחה בגין "שלב הראשון של המכר"		50%	₪ 104,555

10.2.1 <u>שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש קובע כי לא חלה כל השבחה בנכס הנדון בעקבות תכנית ח/619, להלן עיקרי טענות שמאי המבקש:

<u>כללי</u>

- שמאי המבקש מסכים עם שמאי המשיבה כי במקרה הנדון תכנית ח/619 היא היחידה הרלוונטית לצורך בחינת ההשבחה.
- באשר לזכויות חדרי הגג והפרגולות לדירות העליונות (זכויות הכוללות: 40 מ"ר שטח עיקרי כתוספת בגג לכל דירה, 40 מ"ר פרגולה ומרפסת גג). טוען שמאי המבקש כי אין כל התייחסות בשומת הוועדה לזכויות אלו המשפיעות באופן ישיר על הכדאיות והסיכוי ליישום הזכויות מכח תכנית ח/619, אותן זכויות יש לקזז ביחס למצב החדש.
- העובדה כי לבעלי הדירות בקומות העליונות עומדת האפשרות להוספת חדר על הגג (וכן פרגולה ומרפסת גג על גבי הגג הקיים) מאיינת את התמרוץ הכלכלי ואת הסיכוי ליישום זכויות הבניה מכח תכנית ח/619 שכן במצב הנוכחי עומדת בפניהם האפשרות למימוש שזכויות אלו (הוספת חדר על הגג + פרגולה + מרפסת גג) להרחבת הדירה לדופלקס להבדיל מהאפשרויות הקיימות עבור הדיירים במצב החדש.
- ע"פ תכנית רחביה י-ם, שם נפסק כי אין לחייב בעלי דירות בגין זכויות מותנות/מרחפות בעת מימוש המכר, יש לבחון חיוב היטל השבחה רק בעת אישור היתר הבניה ואין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר.
- שמאי המבקש מציין כי עניין רלוונטיות חיוב ההשבחה נבחן גם בפס"ד דייניש, על פיו גם אם בהתאם לניסיון המצטבר, הוועדה המקומית אינה חוסמת ניצול זכויות שבתכנית ואף מאשרת הקלות לצורך מימושן, איזו הצדקה יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה, (גם אם בשיעור חלקי), בגין זכויות תיאורטיות שההשבחה הגלומה בהן היא תיאורטית ואין כלל וודאות שניתן יהיה לממש אותן. כל עוד לא חלה חובת מימוש הזכויות ואפשר שלא תעשה זאת בגלל סיבות אובייקטיביות או בגלל הצורך להתחשב בהתנגדויות, הגון ונכון שלא להטיל היטל השבחה.
- בהתייחס להשפעות תמ"א 38 במצ"ב קודם, לא חלה כל השבחה, כיוון שאין יתרונות לתכנית ח/619 על פני חלופות תמ"א 38 ותיקוניה, זאת בהתבסס על פסיקת העליון מיום 08.01.2024 (עמ"נ - 22-12-18618), בעניין לויטן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א.
- חוסר התעשרות בפועל של האדם הפרטי, אין הוא יכול להנות מהזכויות ולממש אותן עקב התכנית, ובפרט כשהוא מוכר את דירתו ללא היתר בניה או בקשה להיתר. התעשרות זו אינה ניתנת למדידה או לתמחור לאור חוסר היכולת לשייך עליית שווי נכסים בגין תכנית זו לאור סיבות אחרות (כגון שיפוץ, עלייה במדד, ריבית נמוכה, וכו')

- העובדה כי על אף שעברו 19 שנים לא מומשה תמ"א 38 מצביעה על קושי באיתור יזם ומכאן לסבירות נמוכה למימושה של התכנית, במקרה בו נמצא יזם, הוא הנהנה העיקרי מהתמורה, התמורה לדייר נמוכה משמעותית מהתמורה ליזם.
- לדירה זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(2) על פי חוק התכנון והבניה 1965.
- קיימות ההשבחה:

לאור הגדרת ההשבחה בחוק התכנון והבניה 1965 ובהינתן פס"ד,

- אליק רון (רע"א 3002/12) , הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ ' אליק רון,, בו נקבעו שלושה רציונאליים לקביעת השבח: נזילות, יכולת מדידה, וודאות להיווצרות הרווח.
- פס"ד עליון, בר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון לפיו בעת חיוב בהיטל השבחה, מוטלת החובה על הרשות להוכיח באופן מובהק כי אכן חלה עליית ערך של הנכס כתוצאה מהתוכנית וגביית היטל השבחה שאינה מבוססת על התעשרות ממשית של בעל הנכס מהווה גבייה ביתר המנוגדת לחובת ההגינות של הרשות
- פס"ד כהן נ' הרצליה (עמ"נ 23304-06-14) בו נקבע שיש להטיל היטל השבחה רק כאשר זכויות בניה הניתנות לניצול מיידי.
- לאור האמור, סבור שמאי המבקש שלא ניתן לאמוד רווח במקרה הנדון לאור אי מימושן של זכויות הבניה ולבטח לא לחייב על פיהן ואין עילה לחיוב.

- ספק בשיטת החישוב

שמאי המבקש נוקט בעמדה לפיה ישנה בעייתיות מהותית בחישוב שמאי הוועדה, המתבסס על הנחות אוטומטיות ולא על בחינה פרטנית של בחינת קיומה של השבחה. כמו כן שמאי הוועדה פיצל את החבות להיטל לשני שלבים (אישור התוכנית וקבלת היתר הבנייה) וקבע חלוקה שרירותית של 20%-80%, ללא נימוק מקצועי מדויק. החלוקה יכולה להשתנות שרירותית (למשל 5%-95% או 1%-99%), מה שמעיד על חוסר עקביות. בהתחשב בסבירות הנמוכה למימוש הזכויות בזמן קצר, החלוקה ההגיונית יותר היא 1% במכירה ו-99% בהוצאת ההיתר, בהתאם לפסיקת "אליק רון".

- מושע ודחייה למימוש, שמאי המבקש חולק על קביעת שמאי הוועדה שהעריך דחייה למימוש של 5 שנים בריבית של 6%, קרי מקדם 0.747. בהתבסס על ניסיון העבר (כגון תמ"א 38), דחייה סבירה וזהירה יותר היא 18 שנים מה שמביא למקדם נמוך בהרבה של 0.35.

<u>שמאי המבקש הציג תחשיב חליפי המבסס טענתו כמפורט</u>:

<u>שווי מצב קודם</u>: שווי דירת הנישום הוערכה ע"י שמאי המבקש בכ - 1,920,000 ₪, זאת לאחר תוספת 5% (בגין היותה משופצת) ביחס לשווי דירה בשטח של 65 מ"ר (אילת 94) גו"ח 7127/65 לה נקבע שווי של 1,750,000 ע"י השמאית המכריעה רמה מאור (22,700 ₪ /מ"ר בנוי). או לחילופין, קביעת שווי מ"ר בנוי של 29,130 תוך הוספת עליית שווי ממוצעת הנאמדת

בכ - 31% בחולון למחירי הסקר טרם ההפקדת התכנית ובחינת עליית שווי אובייקטיבית, ₪, על בסיס שטח דירה של 66 מ״ר בהינתן עסקאות המכר המדווחות כמפורט:

גוח	כתובת	תאריך	תמורה	קומה	ש. בניה	שטח	קומה	שווי מ״ר
007132-0064-015-00	אילת 40	9.9.2021	₪ 1,475,000	4	1960	66	3	₪ 22,348
007127-0011-022-00	אילת 43	29.8.2021	₪ 1,350,000	4	1960	55	3	₪ 24,545
007132-0063-049-00	אילת 38	22.8.2021	₪ 1,230,000	4	1960	65	3	₪ 18,923
007132-0013-006-00	אילת 24	14.7.2021	₪ 1,360,000	4	1960	62	1	₪ 21,935
007132-0011-003-00	אילת 28	8.7.2021	₪ 1,320,000	4	1960	60	1	₪ 22,000
007162-0173-004-00	אילת 4	15.6.2021	₪ 1,420,000	4	1970	60	1	₪ 23,667
ממוצע								₪ 22,236
מקדם זמן								1.31
שווי מ״ר בנוי								₪ 29,130
שטח (מ״ר)								66
שווי (במעוגל)								₪ 1,922,000

<u>מקדם מימוש</u> – שמאי המבקש טוען כי בנוסף לאמור לגבי חוסר כלכליות בפועל וחוסר היכולת לפעול ללא יזם חיצוני וללא שיתוף פעולה של כלל הדיירים בחלקה, טוען לספק נכונותה של גישת שמאי הוועדה באשר פיצול חבות ההשבחה (ע״פ הילכת אליק רון) לאור אי קביעה החלטית ביחס לערכו של מקדם מימוש זכויות, שיכול להיות גם 1% או 30% כבשומת הוועדה

<u>מקדם המושע ודחיה למימוש</u> - ניתן לקבוע מקדם של 0.35 (N=18, I=6%). וכי לא ניתן לראות לפי סקר מחירים שאין כל השבחה במחירים בפועל בין מצב קודם למצב חדש. המצב החדש דומה למצב הישן, הבעיות התכנוניות נשארו. וכן התייחסות להשפעות תמ״א 38 על השווי במצב הקודם, בהתאם לפסיקת העליון. לפיכך קבע שמאי מבקש שיעור דחיה של 13 שנים בשיעור היוון 6%, קרי מקדם של 0.47.

<u>להלן התחשיב:</u>

מצב חדש - שווי זכויות לפי פינוי בינוי ח619/	1,346	מגרש	
שווי זכויות חזית	256.4	₪ 7,000	₪ 1,794,800
שווי זכויות יח״ד קומות 2-11	7,242	₪ 8,500	₪ 61,557,000
שווי זכויות חזית	910	₪ 12,000	₪ 10,920,000
<u>ניכוי הריסה בניה קיימת</u>	1,657	₪ 300	<u>₪- 497,100</u>
סה״כ זכויות במצב החדש			₪ 73,774,700
הפחתה לגיבוש מיזם פינוי בינוי לרבות דחיה ומשע, בשיעור היוון 6%, 13 שנים		0.470	₪ 34,674,109
החלק היחסי בזכויות 1/24		0.0417	₪ 1,444,755
מצב קודם - שווי דירה קיימת			
שווי דירה		0	₪ 1,920,000
השבחה			₪- 475,245

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלקים באשר לאופן בחינת ההשבחה.

לטענת שמאי המבקש במבחן שווי השוק של דירות מגורים לפני ואחרי אישור התכנית, בעקבות אישורה של תכנית ח/619 לא חלה כל השבחה בנכס. זאת ועוד, בשומתו ערך תחשיב השבחה חלופי ככל ועמדתו זו לא תתקבל, לפיה לאחר ניתוח "זכויות מעין מוקנות" במצב החדש ביחס למצב הקודם, לא חלה כל השבחה ומסקנתו בעינה עומדת.

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[3]) 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.

עוד נקבע בהוראות תכנית (ח/619) 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.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה המיוחסת לנכס הנדון תוך ניתוח שווי לדירות מגורים בבניה ותיקה מנוטרלות השפעת התכנית ותמ"א 38 קונקרטית בנכס הנדון[4]. זאת אל מול זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית ח/619 במקרה הנדון 720%, וקביעת שווי לנכס הנדון לפי החלק ביחסי ברכוש המשותף.

מצאתי כי גישתו של שמאי המשיבה היא הראויה לבחינת שווי הזכויות במצב החדש וזאת כפי שקבעתי בשומותיי המכריעות לתכנית ח/619 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	

[3] בהתאם לסעיף 1.9 להוראות התכנית.

[4] בתואם לעמדת עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"שית.

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 בשומות הצדדים.

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:

"יידוע 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[5], לטובת ניצול זכויות הבניה מכוח התכנית, לא נדרש פרסום לפי סעיף 149 בנכס הנדון. עוד יצוין, כי אומנם התכנית קובעת

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

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"[6] [7].

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.

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

[7] אוסיף ואציין כי, לא נעלם מעיניי פסה"ד של כבוד השופט דוד זיילר בעמ"נ 25955-11-22 "הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אהרון ברק ואח'", שניתן אך לאחרונה (11/03/2025). פס"ד זה עוסק בתכנית 9988 בעיר ירושלים. בפס"ד זה קובע ביהמ"ש כי הזכויות בתכנית הן מעין מוקנות ומשכך יש לחייב בגינן בדרך דו שלבית (כבעניין "אליק רון"). באשר לשאלה האם יש להתחשב במצב הקודם בתמ"א/38, קובע פסה"ד כי יש מקום להתחשבות כזו וקובע כי אין לנטרל מהשווי במצב הקודם את השווי הנובע מתמ"א/38, אולם הוא אינו קובע את הדרך לבצע זאת. בשומה דנן, כאמור הובא בחשבון החיוב בדרך הדו שלבית (פס"ד "אליק רון") וכן הובא בחשבון במצב הקודם, שווי לדירה הקיימת המושפע מפוטנציאל הזכויות הכללי של תמ"א/38 ובכך, גם בעניין זה הנני סבור כי הכרעתי מיישמת את האמור בפסה"ד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי הנכס במצב הקודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שווי הנכס במצב הקודם הסך של 1,500,000 ₪ ומנגד שמאי המבקש קבע כי שווי הנכס הינו 1,920,000 ₪. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המשיבה ומצאתי כי על מנת לקבוע את שווי המצב הקודם יש לבחון שווי הבנוי מתואם מנוטרל פוטנציאל תכנית ח/619 (עסקאות טרום הפקדת תכנית ח/619).

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש באשר לקביעת שווי לזכויות הבניה בגג במצב תכנוני קודם, מדובר בשטח שאינו מוצמד לדירה הנדונה ואף לא מדובר בדירה עליונה בבניין ועל כן ייחוס שווי הזכויות לבניית חדרי גג בנפרד לדירה נדונה מהווה טעות שביסודה, שכן שווי זכויות הבניה הלא צמודות לחדרי הגג מגולם בערכי השווי.

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. , בהתייחס לרמת גמר טובה לאחר שיפוץ הנאמד בכ – 150,000 ₪ , בגבולות של 1,700,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

<u>זכויות הבניה במצב חדש</u> – שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין זכויות הבניה, להלן עמדתם:

תאור	שמאי הצדדים
מהות	מ״ר
תכסית	858
מגורים	7,242
גג/גן	910
שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי	<u>256</u>
סה״כ	8,408

שמאי המבקש נוקט בעמדה כי יש לייחס לשווי הזכויות של הנכס גם את זכויות הבניה על הגג. זאת ועוד, טען כי הן המשפיעות באופן ישיר על הכדאיות והסיכוי ליישום הזכויות מכח תכנית ח/619, ויש לקזז אותן ביחס למצב החדש.

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[8].

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, 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[9].

לעניין דירות גג/גן, אפנה 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 כי סך זכויות בניה במצב החדש הינו 7,753 מ״ר, על בסיס התמהיל המפורט:

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

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

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 הצדדים אינם חלוקים באשר לחלק היחסי של המבקש במקרקעין ומחשבים את חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבניה במצב החדש לפי החלק ברכוש המשותף, קרי 1/24. לאחר בחינת העתק הרישום של הנכס הנדון, אני מקבל את עמדתם זו (היינו 1/24 = 4.166%%)

<u>דחיה/מושע</u>—עמדת שמאי המשיבה כי–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.

שמאי המבקש חולק על קביעה זו וטוען למקדם דחיה של 0.35 המבוסס על משך דחיה של 13 שנים ובשיעור היוון של 6%.

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 תתי 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). המגלם את המורכבות הקניינית בנכס הנדון[10]. 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. שמאי הצדדים אינם חלוקים, אני מקבל את טענת שמאי הצדדים 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 , 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 ₪	אין התייחסות

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[11], מדובר בתקופה בה לאור המורכבות הקניינית ניתנה דחיה למשך הזמן עד התגבשות הסכמות בין הבעלים לעניין הוצאה לפועל של הפרויקט, כאשר בתקופה זו ממשיכים בעלי הדירות ליהנות מזרם התקבולים או שווי דמי שימוש הראויים בנכס וכל את 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[12] 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.

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:

[11] ראה החלטת ועדת הערר תא/82115/0621 נועה לב נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ת״א.

[12] 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.

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[13]), 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>הכרעה לעניין ערכי השווי</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשומתם בערכי השווי כמפורט:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מצב קודם</u>		
שווי מ״ר בנוי ותיק		29,130 ₪
<u>מצב חדש</u>		
שווי מ״ר מבונה מגורים	8,500 ₪	אין מחלוקת
שווי מ״ר מבונה גג/גן	12,000 ₪	אין מחלוקת
שווי מ״ר מבונה מסחרי בעלי אופי ציבורי	7,000 ₪	אין התייחסות

13 על בסיס מדידה גרפית.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, בחנתי נתוני השוואה לדירות מגורים במבנים חדשים מסביבת הנכס הנדון שנערכו בשנת 2023, להלן ריכוז הממצאים מאתר רשות המיסים:

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**

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 בגבולות של 4,500 ₪/מ״ר.

<u>פטור מהיטל בגין ס' 19(ג)(2)</u>

שמאי המבקש טוען כי במקרה הנדון קיימת זכאות לפטור לפי ס' 19 ג' (2), שמאי המשיבה חולק וטוען כי במקרה הנדון הזכאות לפטור לפי סעיף 19 ג' (2) עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה רלוונטית, שכן טרם חלפו 4 שנים ממועד אישורה של תכנית ח/ 619.

(" ..פטור במקום בו בוצעה העברת זכויות לאחר חלוף 4 שנים מהמועד בו אושרה התכנית..").

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה לאור האמור בהוראות החוק .

<u>תחשיב הכרעה</u>:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם התאמה/ אקווי'	שווי מ"ר בנוי (₪) / ₪	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
מצב קודם					
שווי הבנוי (במעוגל)	48.3		32,007		1,546,000
<u>רמת גמר גבוהה</u>					<u>150,000</u>
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)					1,700,000
מצב חדש					
שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי	320	1		4,500	1,440,000
מגורים	7,433	1		9,500	70,613,500
מרפסת גג (858 מ"ר * 0.35.)	<u>300</u>	0.2		<u>9,500</u>	<u>570,570</u>
הערה: 80% מסך השטח הנפחי המותר: 9,691 מ"ר	7,753				
סה"כ שווי מצב חדש גולמי					72,624,070
<u>ניכוי עלויות הריסה</u>	1,657		300 ₪		<u>(497,100)</u>
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%)		0.7130			2,142,731
<u>שימוש ביניים (דמ"ש)</u>					<u>238,400</u>
סה"כ שווי מצב חדש					2,381,100
סה"כ השבחה מימוש מלא (₪)					681,100
היטל ההשבחה מלא (50%) :					340,550
סה"כ ההשבחה במימוש המכר שלב I :		25%			170,275
היטל ההשבחה מימוש מכר שלב I (25%)					**85,138**

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:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה המלאה	השבחה במימוש הנוכחי (25%)	היטל השבחה במימוש הנדון (מכר)
ח/619[14]	14.01.2023	₪ 681,100	₪ 170,275	₪ 85,138

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

[14] ידועה גם כתכנית מספר 505-0464347.