תאריך: 09/01/2025

מספר מינוי: 941-2023

מספרנו: 293-941-2024

לכבוד

המבקשת, הגב' שירי גלוין
באמצעות השמאים אליהו אייל טיליוף ומוריה עקיבא
בדו"אל eyalt71@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון
באמצעות השמאי/ת אורי כהן
בדו"אל uric9@walla.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 7127, חלקה 60, תת חלקה 24
אילת 84 שכונת ג'סי כהן, חולון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 941-2023 מיום 30/4/2024 התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, מיום 13/3/2024, ערוכה על ידי אורי כהן, שמאי מקרקעין וכן תגובתה לשומה מטעם המבקשת מיום 19/6/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' שירי גלוין, מיום 19/5/2024, ערוכה על ידי אייל טיליוף, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 3/7/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 3/7/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית ח/619.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. חוות דעת מהנדס העיר חולון מיום 30/10/2023 בעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן זכויות מעין מוקנות.

ד. נספח לחוות דעת מהנדס בעיר בעניין כושר נשיאה.

ה. סיכום דיון בנושא "חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א/38 בחישוב מצב קודם בשומת היטל השבחה", מיום 1/12/2022.

ו. שומות מכרעות שונות.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. הסכם מכר.

ג. נסח רישום.

ד. מסמכי רישום הבית המשותף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית ח/619 (505-0464347)	14/1/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 9/10/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.
לא נערך ביקור פנימי בנכס.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	7127.
חלקה	-	60.
שטח רשום של החלקה	-	1,276 מ"ר.
תת חלקה	-	24.
שטח רשום של הנכס	-	48.3 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	אילת 84, ג'סי כהן, חולון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת ג'סי כהן בחלון.
השכונה הינה שכונה ותיקה הממוקמת בחלקה המערבי של העיר חולון.
שכונת ג'סי כהן הינה שכונה בדרום מזרח העיר חולון הממוקמת ממערב לקרית יצחק רבין ולשכונת ותיקים וממזרח לנתיבי איילון. השכונה נוסדה בשנת 1958 כחלק מפתרון דיור לתושבי מעברת חולון ועולים חדשים.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבניה ותיקה בת 1-2 קומות לצד מבני "שיכונים" בני 3-4 קומות.
הנכס הנדון ממוקם בחלק השכונה הממוקם בין רחוב העבודה מדרום לרחוב עין יהב מצפון.
במרכז השכונה ממוקמים מספר גינות ציבוריות ומוסדות חינוך.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים הכוללים בין היתר, גינות ציבוריות, מוסדות חינוך, תחנת משטרה הממוקמת בסמוך לנכס, בתי כנסת וכיוצ"ב.

<u>רחוב אילת</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי המקשר בין רחוב מקס וג'סי כהן לשדרות דב הוז והמשכו הצפוני מהווה את רחוב המעפילים.

הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי בעיר המקשר בין השכונות ג'סי כהן נאות רחל קריית עבודה וותיקים.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 60 בגוש 7127 הינה חלקה בשטח רשום של 1,276 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית לא רגולרית הכוללת מגרעת בחזיתה.

החלקה פונה בחזיתה המזרחית הצרה לרחוב אילת.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבניין</u>:

הבניין ידוע בכתובת עירונית אילת 84.

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה מגורים מבניה רוויה טורית ותיקה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ומעל קומת מרתף הכוללת מקלט.

גג הבניין שטוח והוא מחופה חיצונית בטיח.

הבניין כולל 3 כניסות, בכל קומה 2 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד בקומה, 8 יח"ד בכל כניסה ו-24 יח"ד רשומות בבניין.

כל היחידות בבניין הינן בשטח רשום זהה של 48.30 מ"ר, אך בפועל חלק מהיחידות הורחבו בתוספות בניה לא אחידות.

בבניין לא פועלת מעלית.

<u>היחידה</u>:

תת חלקה 24 (דירה 8) מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה השלישית מעל קומת קרקע בנויה בבניין (ברישום קומה רביעית היות שקומת הקרקע נרשמה כקומה ראשונה).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחה הרשום של הדירה 48.3 מ״ר. בהתאם לתשריט הבית המשותף היחידה מהווה דירת 3 חדרים. היחידה הינה יחידה קיצונית פנימית בבניין הטורי. שטחה מדוד גראפית מתשריט הבית המשותף הינו כ-67 מ״ר.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 8/5/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	7127.
חלקה	-	60.
שטח החלקה	-	1,276 מ״ר.
מס׳ תתי חלקות	-	25.
תקנון	-	מוסכם.

<u>תת חלקה 24</u>:

תאור	-	דירה.
קומה	-	רביעית.
שטח	-	48.3 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/24.
בעלויות	-	גלוין נתנאל ושירי, בחלקים שווים.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נופים מתחם אילת חולון (פ.ב) בע״מ.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מלכה דביר וסלמן ירין שמחה.

8.2. <u>מסמכי רישם הבית המשותף</u>:

מעיון במסמכי רישום הבית המשותף עולה, כי תת חלקה מהווה דירת 3 חדרים בקומה רביעית, כניסה א׳, בשטח רשום של 48.30 מ״ר.

בבניין אין הצמדות.

כל היחידות בבניין הינן בשטח רשום זהה של 48.30 מ״ר.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.3. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 11/12/2023, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - נתנאל ושירי גלוין.

הקונה - סלמן ירין שמחה ומלכה דביר.

הנכס - דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח של 48.30 מ"ר הנמצאת בחולון, רח' אילת 84 בקומה רביעית דירה 8 הידועה כגוש 7127 חלקה 60 תת חלקה 24.
ביום 11/10/2018 חתמו המוכרים על הסכם כבעלי דירה בבניין נשוא הנכס לחברת נופים מתחם אילת חולון בע"מ לביצוע פרוייקט פינוי בינוי.

התמורה - 1,400,000 ש"ח.

<u>הערות</u>:

א. אין מחלוקת לגבי זהות החייב בהיטל השבחה.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ג. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

ד. החלק היחסי לחיוב בגין זכויות הנישום בהחלטה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה ומכתב החיוב שצורף. הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק על עצם החיוב ועל חלק החיוב בזכויות אלו, המהוות חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניו גם טרם פנייתו להליך זה.

ה. יובהר, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכו של המבקשת ו/או בעל זכויות אחר בחלקה מהגשת ערר לגבי אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

לא הוצג בפני מועד הרכישה של הנכס.

מצב קודם[3]

9.1. תרש"צ 3/40/01 – "דרום חולון" (ג'סי כהן):

התרש"צ אושר ביום 1/2/1967.

יעוד - אזור מגורים 4-3 קומות.

9.2. תכנית ח/1 תיקון 4:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

זכויות בניה:

שטח - 12 מ"ר ברוטו.

גובה - 2.4 מ'.

9.3. תכנית ח1/ תיקון 4ד':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/7/1986.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

זכויות בניה:

שטח - 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה ועד 40% משטח הגג.

גובה - 2.5 מ'.

9.4. תכנית ח/1 תיקון 8:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/7/1989.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

התכנית מתירה באזור מגורים הקמת מרתפים עד גובה 2.1 מ' למטרת מקלט וחניה.

בנוסף הותרו זכויות כדלקמן:

מחסן בשטח עד 6 מ"ר/יח"ד.

---

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

[3] בפועל כל התכניות החלות על המקרקעין הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם בהתאם להסכמת הצדדים והחיוב הינו רק בגין תכנית ח/619.

הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, בתחום קווי הבניין ומותנה במרחק נדרש של לא פחות מ-1 מ' ממעקה הגג ותנאים נוספים.

9.5. <u>תכנית ח/1 תיקון 10א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מאפשרת בניית פרגולות במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור מגורים א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ-1.2 מ'.

9.6. <u>תכנית מתאר מס' ח/418:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 6/2/1994.

מטרת התכנית הינה קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה בשטחי תרש"צ ג'סי כהן.

יעוד החלקה - אזור מגורים ד', 4 קומות.

זכויות בניה - לפי תכנית המתאר ח/ 1 - מגרש מינימלי 500 מ"ר, 30% לקומה.

מרתפים - באזורי מגורים מותרים מותרים לצרכי מקלט, מחסן, חדר הסקה ומוסך. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ-100 מ"ר.

9.7. <u>תכנית מתאר ח/מק/418/2000/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

תכנית תקנונית המשנה זכויות בניה.

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

9.8. <u>תכנית ח/1 תיקון 15:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17/5/1998.

התכנית מתירה מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מירבי של 3.5 מ' לקומה העליונה ו-3 מ' לקומה התחתונה.

בבתים משותפים למגורים תותר בנייה לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר/יח"ד.

השימוש בקומת המרתף יהיה למטרות שירות בלבד. תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

9.9. <u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/6/2008.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בכל אחת מהדירות בקומות העליונות, בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

הגדלת שטח החדר לגג תותר עד לשטח של 40 מ״ר/יח״ד.

הבניה מותנית בנסיגה של 2 מ׳ בחזית ו-1.4 מ׳ מאחור ובצדדים.

כמו כן, הותרה הקמת עליית גג בגגות משופעים בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ׳ מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג לא יעלה על 30-40%.

תותר בניית פרגולות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל היחידה (הקטן מביניהם):

דירות עד 120 מ״ר - 30 מ״ר.

דירות מעל 120 מ״ר - 40 מ״ר.

דירות מדורגות - 20 מ״ר.

9.10. <u>תמ״א/38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה באחת מהאפשרויות כדלקמן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח״ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים כדלקמן:

א. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23 לתכנית</u>:

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.11. <u>תמ"א/38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.12. <u>תמ"א/38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה-1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.13. <u>תמ"א/3/38- "שינוי מס' 3 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.

הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.14. <u>תכנית תמ"א/38 / 3 / א'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מצב חדש</u>

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10999 מיום 26/12/2022, פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות מיום 30/12/2022.

התכנית הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, ומסווגת את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים מסוגים שונים, המסומנים בנספח מתחמי תכנון, התכנית כוללת מספר מסלולי התחדשות:

- מתחמים להכנת תכנית מפורטת.
- מתחמים להתחדשות מגרשית.
  - רחובות ראשיים.
  - רחבי העיר.
  - מרקם לשימור.
  - מגרשים מיוחדים.
  - אזורי שמירה על תבנית הבניה.
- מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

התכנית כוללת מסלולי התחדשות שונים:

פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.

היתר להריסה ובניה או חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א/38.

התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המירביות שניתן לממש.

התכנית אינה מונעת הגשת תכניות מפורטות בתחומה.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת נכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

<u>מטרת התכנית הינה כדלקמן</u>:

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

<u>עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן</u>:

א. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א/38.

ב. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים, אזורי שמירה על תבנית הבניה).

ג. הגדרת מתחמיסבהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי.

ד. התאמת הוראות תמ"א/38 על שינוייה לתנאים הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות בניה למבנים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידתם בפני רעידות אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים הטעונים חיזוק והקמת מבנים חדשים במקומם.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר קומות, קווי בניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור הרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסויימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה.

התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א/38.

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 בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י תקן 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד ליום 18/5/2005.

תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

על אף האמור, תתאפשר תוספת זכויות מכח התכנית במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:

- קטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים.
- 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 רביעיה – מבנים בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.

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.

זכויות הבניה מכח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות גבוה מזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום תכנית זו אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.

היתר ברחובות ראשיים ובניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללת פירו לפי סעיף 6.2 בהוראות התכנית.

יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, יעשה במקרים הבאים בלבד:

בניה משותפת בקו בניין צידי אפס.

הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם בניין קדמי.

התאמות עיצוביות, הכוללות תוספת קומה למבנים.

הוספת ממ"דים בחריגה המותרת מקו הבניין, במסלול חיזוק.

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

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

<u>חניה</u>:

תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:

- ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ׳ מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה ; התקן לא יעלה על 1:0.6 . אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
- בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ 1:1 ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 1:0.8 , או על פי המדי ניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.

בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו 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.
לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

<u>זכויות בניה במסלול הריסה ובניה</u>:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע (%) מקסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מקסימום	מספר קומות
יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	485	425	10
		800	535	425	10
		1,000	590	510	10
		1,200	645	510	10
	רחבי העיר A	400	285	255	6
	רחבי העיר B	400	335	255	7
	רחבי העיר C	400	385	340	8
	רחבי העיר D	400	485	425	10
	מרקם לשימור	400	385	340	8
	מגרשים מיוחדים	לפי תכנית מאושרת			
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת			

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

זכויות בניה במסלול חיזוק ותוספות:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	1.65	25
		800	1.65	25
		1,000	1.65	25
		1,200	1.65	25
	רחבי העיר A	400	2.65	25
	רחבי העיר B	400	2.65	25
	רחבי העיר C	400	2.65	25
	רחבי העיר D	400	2.65	25
	מרקם לשימור	400	2.65	25
	מגרשים מיוחדים		2.65	25
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת		ממ"ד

הערות לטבלת הזכויות:

- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן 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.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר.

מימוש התכנית:

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתם 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
- הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול האם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- תכנית זו תתממש בהדרגה.
- הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שיקלטו בועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.

- 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.

<u>המקרה הנדון</u>:

הנכס ממוקם בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" לגביה נקבע כי השימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

בנספח המתחמים בתכנית החלקה נכללת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" עד 10 (12) קומות ואפשרות להכנת תכנית מפורטת.

הבניין נבנה לפני 01/01/1980.

במקרה הנדון תותר בניה עד 12 קומות (מגרש מעל 1,000 מ"ר) בחלופת הריסה ובניה מחדש ותוספת של 1.65 קומות בחלופת תוספת בניה.

אחוזי בניה בחלופת בניה והריסה הינם 720% מעל הקרקע (מגרש מעל 1,200 מ"ר) ו-510% מתחת לקרקע.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1 היתר הבניה המקורי לא אותר.

10.2 היתר בניה 627 ניתן ביום 16/2/1987 להרחבת דירה. שטח קיים 66.88 מ"ר + תוספת 18.55 מ"ר, סה"כ 85.43 מ"ר.

10.3 היתר בניה 330 ניתן ביום 29/7/2012 להרחבת דירה. שטח קיים 65.6 מ"ר + תוספת 24.4 מ"ר, סה"כ 90 מ"ר + 3.61 מ"ר מרפסת פתוחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית ח/619	₪ 164,610 בהתאם לחלק יחסי של 20% בשלב המכר	₪ 82,305 בהתאם לחלק יחסי של 20% בשלב המכר	אין השבחה	אין השבחה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית ח/619 בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות קודמות החלות על הנכס.

שמאי הצדדים אינם מסכימים לגבי אופן חישוב ההשבחה, שטחי החישוב והמקדמים במצב התכנוני החדש וחישוב זכויות מתוקף תכנית תמ"א/38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

במקרה הנדון הצדדים תמימי דעים כי החלופה המועדפת הינה הריסה ובניה מחדש, אני מסכים עם דעתם זו.

11.1. עמדת המשיבה

השימוש הטוב והיעיל:

ראשית, על מנת לבחון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין שמאי המשיבה עורך בחינה של זכויות הבניה ב-2 חלופות התכנון.

החלקה הנדונה נמצאת בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" לגביה נקבע כי השימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

בנספח המתחמים בתכנית החלקה נכללת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" עד 10 (12) קומות ואפשרות להכנת תכנית מפורטת.

היתר הבניה לבנין הקיים בתחום החלקה הוצא לפני 1980.

בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת על גבי הקיים המסקנה היא שהחלופה המיטבית הינה במסלול של הריסה ובניה מחדש

וזאת לאור העובדה שחלופת תוספת בניה מדובר על בניין בן 50-60 שנים הבנוי בהיקף בינוי של 133% וזכויות בניה של 190% אשר חלופת התוספת על הקיים אינה תורמת לו מבחינת סגירת ק"ק אלא רק בתוספת של 1.65 קומות שהינה זניחה ביחס להיקף הבינוי הקיים וזאת בעוד שבמסלול הריסה ובניה מחדש בחלקות בשטח שמעל 1,200 מ"ר ניתן לאשר בניה של 720% עילי ובנוסף זכויות לבניה תת קרקעית. מכאן שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסה.

הוא מציין, כי החלופה הרלוונטית הינה חלופת ההריסה ובניה מחדש המקנה זכויות יותר מכפולות מחלופת החיזוק.

<u>מהות ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

- השימוש המיטבי בחלקה הינו המבנה הבנוי בתוספת שווי זכויות בנייה נוספות שניתנות למימוש.
- שווי הנכס הנדון במצב קודם מהווה את שווי היחידה הבנויה כולל זכויות הרחבה וללא פוטנציאל תכנית ח/619.

<u>מצב חדש</u>:

מוערך בהתאם לבחינת השימוש היעיל ביותר מבין החלופות לניצול הזכויות שהותרו בתכנית ח/619 ע"פ פרוגרמה תכנונית כדלקמן:

שטח מעטפת מקסימלית בקווי בניין	-	850 מ"ר
שטח מעטפת ק"ק בהתחשב בקו בניין 7.5 מ' חזיתי	-	750 מ"ר
סה"כ זכויות לפי 720%	-	9,187.2 מ"ר
שטח עיקרי לפי 75% מזה	-	6,890.4 מ"ר
ממ"די לפי 87 יח"ד * 12 מ"ר	-	1,044 מ"ר
שטח לשיווק:		
ק"ק חזית פעילה	-	300 מ"ר
שטח פלדלת מגורים בק"ק וקומות עליונות	-	7,634.4 מ"ר
מתוכם דירות גן וגג לפי 8 דירות, 120 מ"ר לדירה	-	960 מ"ר
שטח פלדלת מגורים דירות רגילות	-	6,674 מ"ר

<u>מהות הזכויות</u>:

זכויות הבניה מתוקף תכנית ח/619 הינן זכויות מעין מוקנות וזאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות, בין היתר, כי מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית זו אם מצא זאת משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מאחר וזכויות הבניה ע"פ התכנית הינן "זכויות מעין מוקנות", ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון לגבי "זכויות מעין מוקנות" ברע"א 3002/12 **<u>הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון</u>** לפיו אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המעין מוקנות(), כאשר המועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המעין מוקנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.
בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה בגין ה"שלב הראשון של המכר" מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות התכנית בנכס ובהרחבות הבניה הקיימות לשיעור של כ-20% מההשבחה.

<u>תוקף ותפוגת התכנית</u>:

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
ההסכם עם היזם שמוצג ע"י שמאי המבקשת (בהגינותו) מעיד על הפוטנציאל המוגבר למימוש של תכנית ח/619 בנכס והביקוש לה בסביבה.
לעניין "תכנית מתכלה" הוא מפנה לע"א 2761/09 **<u>הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים</u>** שהינו פסק בית המשפט העליון ביחס לתכנית שתוקפה הוגבל בזמן:

> **"ראשית, התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה. משך תוקף התכנית עשוי להשליך על ערך ההשבחה ולשיקול זה יתכן שיינתן ביטוי בשומת ההשבחה ובגובה ההיטל שייקבע. נראה זה הגיוני כי ערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן, גבוה מזה של תכנית משביחה המוגבלת לפרק זמן קצר, בבחינת חלון הזדמנויות רחב יותר שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל."**

בעניין זה הוא מפנה גם למס' שומות מכריעות/מייעצות כדלקמן:
שומת השמאי המייעץ, ארז כהן, בחלקות 145 141 בגוש 6404, רחוב וולפסון פתח תקווה.
שומת השמאי המכריע, משה נדם, בגוש 6207 חלקות 890 , 891 ,רחוב תובל 40 רמת גן.
שומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגוש 6207 חלקה 722, רחוב היצירה 29 רמת גן.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לאמור לעיל, יוחסה בשומת ההשבחה הפחתה ניכרת בגין אי וודאות המגלמת גם את רכיב "תכנית מתכלה".

<u>זכויות תמ"א/38 במצב הקודם:</u>

לעניין זה הוא מפנה להחלטה בערר 8291/1118+8290, **<u>לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו</u>** אשר דנה בתכנית רובע 3 בת"א.
ההחלטה קובעת כי הפטור מתשלום היטל השבחה לפי ס' 19(ב)(10)ב' אינו חלק במימוש בדרך של מכר. כמו כן, ההחלטה קובעת, כי אין להביא בחשבון את תמ"א/38 ומסמכי המדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
לאור האמור, על השמאי המכריע לערוך תחשיב השבחה שאינו כולל את תרומת תמ"א/38 במצב קודם.

יתרה מזו הוא מציין, כי לא ניתן לקחת בחשבון זכויות אלו ללא הפחתה כלשהי לודאות תכנונית, מושע ו/או כל אי ודאות אחרת, עצם העובדה שתמ"א/38 אמורה היתה לפקוע ב8/2023 וכד'. לפיכך, קביעת מקדם של 100% לזכויות התמ"א במצב הקודם הוא לא סביר וסותר אף את הקביעה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.</u>**

<u>בעניין זה צורפה חוות דעת מיום 11/2/2024 ערוכה ע"י עו"ד כרמית פרוסט מצילקר-שפירא, משרד עורכי דין הקובעת, בין היתר, כדלקמן:</u>

בפסק הדין בעניין **"לויתן"** קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ"א/38 בחישוב השווי במצב הקודם. פסק הדין ניתן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב בעררים שהוגשו על שומת הוועדה המקומית בעניין תכנית תא/3616א' ("תכנית רובע 3") במסגרתה נקבע, בין היתר, כי אין להתחשב בתמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה.
לעמדתם, פסק הדין שגוי, הן ביחס לקביעתו, כי תכנית רובע 3, אינה קשורה בקשר סיבתי להוראות תמ"א/38, ובפרט לנוכח ההתנהלות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, עד לאישורה של התכנית, וניסוח מסמכי המדיניות בהקשר זה והן ביחס לקביעתו כי במצב הקודם, יש להתחשב בציפיות שיצרה תמ"א/38 על שווי המקרקעין.
על פניו, ולנוכח האמור בפסק הדין, אם תמ"א/38 השביחה את המקרקעין, הרי, שיש לגבות היטל השבחה בגינה, ולכן קביעה לפיה התכנית השביחה, אך אין לגבות בגינה היטל אלא לעת קבלת היתר בניה, טומנת בחובה סתירה. ואולם, לנוכח העובדה כי המדובר בספק דין מנחה, יש לבחון האם הוא רלוונטי ביחס לעיר חולון.

להלן שלבי האישור המרכזיים של תכנית 619 :

24/2/2020 החלטת הועדה המחוזית בדבר פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

21/12/2020 החלטת הועדה המחוזית בדבר שינוי תנאים 24/2/2020.

25/1/2021 החלטת הועדה המחוזית בדבר שינוי תנאים 21/12/2020.

31/8/2021תכנית ח/619 הופקדה.

8/8/2022 החלטת הוועדה המחוזית לאשר את תכנית ח/619, בכפוף לשינויים עקב קבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו כנגדה.

14/1/2023 אישור התכנית.

אם נבחן את ההבדלים בין תכנית ח/619 לתכנית רובע 3, יוצא כי המדובר בשני מוצרי תכנון שונים.

בה בעת, שתכנית רובע 3, הקנתה תוספת זכויות מוקנית לכל הבניינים שבתחום תחולתה, בהתאם לאמור בה, תכנית ח/619, קבעה את התחולה אך ביחס למבנים, שהיא חלה עליהם, ואף ביחס לזכויות, שהוקנו בה, נקבע כי הללו כפופות לשיקול דעת מוסד התכנון. למעשה, תכנית רובע 3 הינה תכנית מתארית בה נקבעה "מסגרת כוללת לזכויות בנייה ('סל זכויות') ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים... כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוני" (ר' דברי ההסבר לתכנית רובע 3).

תכליתה של תכנית ח/619 שונה, ולכן, אף תחולתה צומצמה בהתאם לאמור בה, למבנים שזכאים להתחדשות, בדומה לתנאים שנקבעו בתמ"א/38, וככל, שבניין לא עומד בתנאים הוא לא יזכה ליהנות מתחולתה.

בנוסף, ובניגוד להוראת תכנית רובע 3, אשר ניתקה את הזיקה בינה לבין תמ"א/38, תכנית ח/619 שומרת על הזיקה, וכפופה לה, ואף נוהל מבקשת ליישם לתוכה את הנוהל בהתאם לנספח 2 לתמ"א/38.

למעשה בין תכנית ח/619 לבין תמ"א/38 קיים קשר סיבתי, ולכן, להבדיל מתכנית רובע 3 לגביה קבע בית המשפט בעניין "לויתן" (בשוגג, כאמור) כי לא התקיים קשר כאמור, הרי, שבענייננו מהווה תמ"א/38 חלק מהליכי התכנון הכרוכים בהכנתה, ולמעשה, אין ולא ניתן לנתק את הקשר בין תמ"א/38 לבין תכנית ח/619.

ולכן, את האמור בפסק הדין בעניין "לויתן" יש להחיל, אך ורק ביחס לתכנית רובע 3.

בנוסף הם מציינים, כי בהתאם לדו"ח התחדשות עירונית עולה כי מס' היתרי הבניה שהופקו בחולון במסגרת תמ"א/38 הינו מצומצם כדלקמן :

בשנת 2018 – 46 היתרים בסך הכל (18 עיבוי / 28 הריסה ובניה).

בשנת 2019 – 33 היתרים בסך הכל (19 עיבוי / 14 הריסה ובניה).

בשנת 2020 – 20 היתרים בסך הכל (13 עיבוי / 7 הריסה ובניה).
בשנת 2021 – 17 היתרים בסך הכל (13 עיבוי / 4 הריסה ובניה).
בשנת 2022 – 21 היתרים בסך הכל (13 עיבורי / 8 הריסה ובניה.)
מהטבלה, שלהלן עולה, כי בין השנים 2005-2022 הוגשו כ-4,755 בקשות להיתרים מכח תמ"א/38, ובפועל הוצאו לכמחצית מהם-2,840 היתרים בלבד.

<u>סיכום</u>:

פסק הדין בעניין "לויתן" אינו רלוונטי למצב התכנוני החל בעיר חולון.
הוועדה המקומית אישרה תכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מגוון אפשרויות של מסלולים להתחדשות ברחבי העיר, ובהתאם לקריטריונים כפי שנקבעו בהוראות תכנית ח/619.
לאור השוני, שבין תכנית ח/619 לתכנית רובע 3, הרי, שניסיון לגזור, ולהשליך מן האמור בו לענייננו, שגוי, ובהינתן כי תכנית ח/619 מושפעת מהוראות תמ"א/38, וקשורה בה, הרי, שאף בהתאם לפסק הדין בעניין לויתן, וכאמור בהלכת לוסטרניק, אין להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מתמ"א/38 במצב הקודם.

<u>כמו, כן צורפה חוות דעת מהנדס העיר מיום 30/10/2023 שכותרתה "הבהרה לעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן זכויות מעין מוקנות" כדלקמן:</u>

בחוות דעתו הוא מפנה לאמות המידה אותן הניח משרד המשפטים מהן עולה כי התשובה לשאלה האם אישור תכנית לפי ס' 23 הוא אירוע מס המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלויה במאפייניה של כל תכנית , בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסויימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה.
לפיכך, לעמדתו תכנית ח/619 מעניקה זכויות "מעין מוקנות" וזאת בהתאם להנחיה כי תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הועדה המקומית, אך ללא הדרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות)-אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין "אליק רון".
במקרה הנדון התכנית הינה תכנית קונקרטית ובכך ישנה ממשות של התכניתשכן באופן זה היא משפיעה באופן מיידי על הזכויותהחלות במקרקעין מסויימים.
בניגוד לתמ"א/38 המהווה תכנית שאינה קונקרטית ומדובר במעין הליך תכנוני שטרם הושלם והשלמתו נעשית רק בשלב הבקשה להיתר, שכן, בין היתר, נדרש פרסום לציבור וההיתר כפוף להליך של התנגדויות, תכנית ח/619 הינה תכנית בה הושלם ההליך התכנוני.
ח/619 ביצעה התאמה של הוראות תמ"א/38 לצרכי התכנון המקומיים, באמצעות הליך תכנון מעמיק רחב היקף ומפורט וכך הגבירה את הודאות והממשות של התחדשות המגרשית בעיר.
התכנית קובעת, כי לא נדרש הליך פרסום לפי סעיף 149 (למעט מס' מועט של מקרים) ובכך

מאפשרת הוצאת היתר בסמכות רשות רישוי-זו רמת הודאות הגבוהה ביותר שקיימת בהליכי רישוי.

<u>מרחב שיקול הדעת</u>:

מסלול ירוק-פעולה מול רשות הרישוי העירונית מבלי שיצטרך להמתין לשיקול דעת הועדה המקומית.

בניגוד לתמ"א/38 בה על רוב היה צורך בפרסום המאפשר להגיש התנגדויות לבקשה, בתכנית ח/619 חל הכלל ההפוך כך שהועדה המקומית הגדירה את המקרים הבודדים בהם נדרש פרסום לציבור. מהלך מושכל זה, מעיד על תיחום שיקול הדעת של הועדה המקומית ועל היותה של תכנית ח/619 תכנית המספקת "מסלול ירוק" לרוב הבקשות להיתרים המוגשות מכוחה.

לאור תכנון תכנית ח/2040 אין יסוד לחשוב כי מצב התשתיות העירוני לא יאפשר בנקודה כזו או אחרת לקדם בקשות מכח תכנית ח/619.

לטענתו, בהתאם להנחיית משרד המשפטים גם אם בעתיד לא ימומשו הזכויות אין בכך כדי לקבוע כי אין לגבות בגינן היטל השבחה וזאת בהתאם לדין הקיים.

כמו כן, הוא מציין, כי התגובה של השוק והיקפי הבקשות שמופנות לועדה המקומית מעידות על ישמותה הגבוהה של התכנית.

לאור האמור תכנית ח/619 עונה באופן מובהק להגדרה של משרד המשפטים לתכנית המקנה זכויות מעין-מוקנות.

שמאי המשיבה מפנה לטעות נוספת שנפלה לשיטתו בתחשיב שומת המבקשת לאור העובדה שחושב בה כפל זכויות בין תמ"א/38 לתכנית ח/מק/418/2000/א' וזאת בניגוד לסעיף 13 לתמ"א/38 בחלופת חיזוק ותוספות הקובע כי לא ניתן לחשב כפל זכויות.

<u>צורך בהכנת תכנית מפורטת</u>:

אין צורך בהכנת תכנית מפורטת היות שתכנית ח/619 הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

<u>לעניין תת"ל 101/א'</u>:

בסוגיה זו הוא פנה לדבריו לועדה המקומית לתכנון ובניה והמענה שהתקבל מאדריכלית בכירה אפרת ברמלי, היה שלא מדובר בהפקעה, אלא רק בסימון של חלק קטן מהחלקה לרצועת מתען תת קרקעית.

בכל מקרה גם אם לא בונים בתחום של רצועת המתע"ן עדיין יש גם מגרש בגודל יפה.

מן הסתם הם ידרשו לתיאום ואישור הרשות המוסמכת שהיא נת"ע במקרה זה (השימושים המותרים מכח תת"ל 101 ברצועת מתען תת קרקעית), כך שאין פגיעה במגרש משום שח/619

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

היא תכנית תקפה שחלה על המגרש.
בהתחשב באי הוודאות בעניין המימוש בחלקה הוא יחס להשבחה בגין ה"שלב הראשון של המכר" ע"פ הלכת "אליק רון" מקדם נמוך במיוחד בשיעור של 20% מההשבחה לעומת 30% המקובל ולעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, בועז ברזילי, בגו"ח 6021/712 ברחוב חנקין 119 בחולון.

<u>הערות לשומת המבקשת</u>:
לעניין "המגרעת" בחזית החלקה מדובר בנתון זניח בהתחשב בהיקף שטח החלקה ואורך החזית .
עלויות הריסה בסך של 450 ש"ח/למ"ר הינן מופרזות בעיקר כשמדובר בשטח כה גדול ובהתחשב שאגרות הבניה והפיתוח לבניה הקיימת בהיתר יקוזו עם קבלת היתר בניה.
דחיית המימוש ב-15 שנה הינה בלתי ריאלית לחלוטין, מדובר בבניין בן 60 שנה במצב ירוד ותוספת הזכויות הגדולה בתכנית ח/619 מהווה תמריץ משמעותי לניצול זכויות הבניה והקמת פרוייקט חדשני ומודרני המשביח את זכויות הבעלים. יתרה מכך שמאי הבעלים מציג הסכם פינוי בינוי לבניין, המעיד על ההתכנות לביצוע התחדשות עירונית בחלקה בטווח הקרוב.

<u>הקצאת שטחי ציבור בחזית הפעילה</u>:
הובאה הפחתה משמעותית משווי מ"ר מסחרי בשל מגבלה זו ומשכך אין להביא בגינה הפחתה נוספת שתיצור כפל הפחתות.

<u>עלויות פינוי</u>:
אין מקום להפחתת עלויות פינוי וגם אם היה מקום להפחתה זו הרי שהיה צורך בהפחתת דחיה למימוש גם בגינן וזאת לאור הדחיה שחושבה ע"י שמאי המבקשת לתקופה של 15 שנים.

<u>מדיניות הועדה</u>:
יש קו מסודר בהוצאת שומות אלו, הנתמך בייעוץ משפטי.
הם עובדים לפי סעיף 27ב' בחוו"ד של עו"ד כרמית יוליס שאומרת שבמקרה של תכניות לפי סעיף 23 יש חלוקה ל-3 צורות שכולן בוחנות את היקף שק"ד של הועדה המקומית.
חלופה 1 – חיוב מיידי כי אין שק"ד.
חלופה 3 – זכויות מותנות שמצריכות מהלך תכנוני נוסף ואז החיוב נדחה להקלה.
חלופה 2 – זכויות מעין מוקנות לפי אליק רון" ואנו נמצאים שם. יש לועדה המקומית שק"ד אך היקף שק"ד הוא מצומצם לאופי התכנון ולא למהות.
אנחנו במקרה הזה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מדובר בתכנית שמטרתה ליצור התחדשות עירונית באזורים הותיקים של העיר במקום תמ"א/38. לכן היקף שק"ד שלה מוגבל יותר להיתר הבניה ולא לעצם הבניה. מדובר בתכנית נפחית.

לכן אנו בסעיף 27ב' ושם היו דיונים לגבי מה המשקל הראוי לחיוב בעת המכר. יש שומה של השמאי המכריע, בועז ברזילי, במקרה דומה והוא טען שזה נמוך אבל זה גמיש בהתאם לרכיב אי הודאות.

ביקוש לתכנית ח/619:

מיום אישורה של התכנית הוגשו מס' רב של בקשות להיתר בניה בהתאם לתכנית דבר המעיד על כדאיותה. לעניין זה הוא הציג מס' פרוייקטים מתוכננים ומס' בקשות להיתר בניה ברחובות ראשיים. כמו כן, הוא מפנה להערת האזהרה בגין הסכם המופיעה בנסח הרישום של החלקה. הערה דומה קיימת גם בנסח הרישום של חלקה 63 הסמוכה ברחוב אילת 88.

ערכי שווי:

מצב קודם:

הוצג סקר עסקאות בניה רוויה לדירות מגורים בסביבה כדלקמן:

גו"ח	מועד מכירה	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	חדרים
7127-66-18	9/6/2022	1,380,000	52	1960	3
7127-56-1	6/6/20222	1,515,000	46	1970	3
7127-130-18	34/6/2022	1,520,000	50	1960	3
7127-71-32	27/6/2022	1,500,000	49	1970	3
7127-57-6	5/7/2022	1,780,000	73	1970	3.5
7127-152-46	2/8/2022	1,720,000	59	1970	3
7127-137-6	28/8/2022	1,700,000	51	1970	3
7127-152-31	18/9/2022	1,920,000	67	1970	3.5
7127-74-5	27/10/2022	1,730,000	48	1960	3
7127-46-8	27/10/2022	1,650,000	52	1960	3
7127-46-17	22/11/2022	1,580,000	48	1960	3
7127-57-1	16/11/2022	1,750,000	70	1960	3.5

שווי מ"ר בנוי בבניה רוויה ותיקה כולל זכויות הרחבה מוערך לסך של בגבולות 1,500,000-1,700,000 ש"ח. בהתייחס למיקום בקומה הרביעית נקבע השווי לסך של 1,600,000 ש"ח.

בניכוי זכויות בניה כ-25 מ"ר בגבולות 1,400,000 ש"ח.

<u>מצב חדש</u>:

<u>ערכי שווי למגורים</u>:

הוצג סקר עסקאות מכר דירות מגורים בפרוייקט התחדשות עירונית ברחוב אילת 68, כדלקמן:

גו"ח	מועד מכירה	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	חדרים	שווי למ"ר מתואם בש"ח
7127-51-20	8/9/2022	2,250,000	100	2024	4	22,500
7127-51-24	7/11/2022	2,260,000	100	2022	4	22,600
7127-51-27	10/11/2022	2,900,000	92	2022	4	31,522
7127-51-28	29/12/2022	2,325,000	100	2022	4	23,250
ממוצע		2,495,000				24,968

לאור האמור נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,500 ש"ח/מ"ר.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

הוצגו נתוני שווי משומת השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב ההסתדרות 162, גו"ח 7174/163.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א'									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	₪ 760,020	₪ 21,112	₪ 21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	₪ 450,000	₪ 26,471	₪ 26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	₪ 598,290	₪ 27,195	₪ 27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	25	1970	₪ 410,256	₪ 17,094	₪ 16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	₪ 640,000	₪ 21,333	₪ 21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 650,000	₪ 19,697	₪ 19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	₪ 520,000	₪ 17,931	₪ 17,931
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	₪ 560,000	₪ 18,065	₪ 18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	₪ 1,060,000	₪ 32,121	₪ 32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	₪ 500,000	₪ 14,286	₪ 12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 410,000	₪ 18,636	₪ 18,636
09/12/2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	₪ 600,000	₪ 9,375	₪ 9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	₪ 495,000	₪ 10,313	₪ 10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	₪ 650,000	₪ 18,571	₪ 16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בתיק זה השמאי המכריע קיבל את גישת שמאית המשיבה במקרה שנדון בתיק זה והעריך שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר בסך של 9,500 ש״ח (שווי מ״ר בנוי של 22,000 ש״ח/מ״ר בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בניה 8,000 ש״ח/מ״ר).

כמו כן, ציין השמאי המכריע, דוד דדון, כי מדובר בשווי ״על הצד הזהיר והשמרן״ למועד קובע 27/1/2020.

בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים שמאי המשיבה מעריך את שווי החזית הפעילה הצרה בהתאם לשווי מ״ר מבונה של כ-7,000 ש״ח/מ״ר.

<u>תחשיב שווי</u>:

שווי מ״ר מגלם שווי מרפסות ושטחים תת קרקעיים לחניה ואחסנה.

מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מצב קודם			
סה״כ שווי מצב קודם			1,600,000 ש״ח
מצב חדש			
חזית פעילה	300 מ״ר	7,000 ש״ח	2,100,000 ש״ח
יח״ד קומות 2-11	6,674 מ״ר	8,500 ש״ח	56,729,000 ש״ח
דירות גן וגג	960 מ״ר	12,000 ש״ח	11,520,000 ש״ח
סה״כ			70,349,000 ש״ח
הוצאות הריסה	1,700 מ״ר	(300)	(510,000 ש״ח)
שווי בניכוי עלויות הריסה			69,839,000 ש״ח
הפחתה לדחיה (5 שנים, 6%)			52,169,733 ש״ח
חלק יחסי בחלקה		1/24	2,173,738 ש״ח
תרומת השטח הבנוי			249,312 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש			2,423,050 ש״ח
השבחה מלאה			823,050 ש״ח
היטל השבחה			411,525 ש״ח
השבחה יחסית למימוש מכר		20%	164,610 ש״ח
היטל השבחה יחסי למימוש מכר		20%	82,305 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>מהות הזכויות</u>:

עפ"י תשריט התכנית הנכס ממוקם בתחום כ"רחובות ראשיים עם חזית פעילה" ו"כמתחם עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת".

כמו כן, מצויין בתכנית כדלקמן:

"על אף האמור לעיל תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים: בקטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידהביתר הוראות התכנית".

לפיכך, לא ניתן לבצע תוספת וחיזוק אלא רק הריסה ובניה מחדש.

הנכס ממוקם בשכונת ג'סי כהן שהינה שכונה ותיקה וישנה בעלת רמה סוציואקונומית נמוכה ביחס לעיר חולון ובכלל.

לפיכך, השימוש הטוב והיעיל הינו הכנת תכנית מפורטת לפיתוח כל האזור. במידה וינסו ליצור בינוי במסלול תכנית ח/619 בחלופת הריסה ובניה מחדש, זה יקח יותר מ-7 שנים שאז יפקע תוקף התכנית ומשכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגינה.

גם הסכם הפינוי בינוי שלגבי מופיעה הערת אזהרה כבר משנת 2020 (הוצג במסגרת שומת המבקשת), מעיד כי עתיד לקום במתחם פרוייקט פינוי בינוי מקיף יותר.

פרוייקט מעין זה מצריך הכנת תכנית מפורטת.

לדוגמא הוא מציין, כי ברחוב אילת 22-28 אושרה להפקדה תכנית 505-0978825 שהינה תכנית להתחדשות ירונית להריסת 4 בניינים הכוללים 128 יח"ד ובניית מבנים חדשים הכוללים 538 יח"ד. תכניות מסוג זה מאפשרות התחדשות עירונית משמעותית ואיכותית.

<u>תת"ל/101/א'</u>:

המבנה ממוקם על חלקה 1760 בגוש 6043. בחלקה זו מאושרת תכנית קו המטרו תתל/101/א'.

בחלק הדרומי של חזית החלקה, מסומנת רצועת מתע"ן תת קרקעית.

תכנית זו מגבילה את האפשרות לבניה זמינה ומהירה עד לסיום פרוייקט המטרו.

כמו כן, לא ניתן לבצע עבודות ופרוייקטים בתחום המתע"ן. קיימת בעיה של חפירה לצורך חניה תת"ק, ההפקעה החלקית התת קרקעית תביא בעתיד למגבלות בניה. הוראות חוק המטרו נשענות במידה רבה על תמ"א/70 שטרם אושרה. כשתאושר התכנית היא צפויה ליצור שינויים בהיקף הבניה בחלקה..

לאור האמור, ניתן להסיק כי לא קיימת אפשרות ריאלית למימוש זכויות עפ"י תכנית ח/619 בתחום 7 השנים של תוקפה לאור מגבלות אלו. משכך החלופה הריאלית יותר הינה הכנת תכנית מפורטת כמו שבפועל גם מתכננים על החלקה. תכנית זו תיצור פתרון גם למגבלת הבניה של תכנית המטרו.

משכך, אין לחייב את בעלי הזכויות בגין תכנית שלא תמומש ותתבטל תוך 7 שנים מיום אישורה.

<u>תוקף ותפוגת התכנית</u>:

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות ל 7 שנים בכל פעם. בגלל שאין הבטחה להמשך לאחר 7 שנים אז אין השבחה. העובדות הן בהתאם לרשום בתקנון התכנית.

נכון שהועדה "תשקול את המשך התכנית", אבל אין לזה הצדקה בגלל תכנית המטרו שתביא הרבה מאוד שינויים למתחמים מסביב. במצב כרגע יש מגבלה של פרוייקטים להריסה ובניה בגבולות המטרו.

נרשם שאין הפקעה במגרש אבל זה לא אומר שניתן לבנות, עדיין יש מגבלות בגלל המטרו.

<u>דחיה למימוש</u>:

לאור תפוגת התכנית ומיקום הנכס בשכונת ג'סי כהן, הובאה בחשבון דחיה חלמימוש ומושע לתקופה של 15 שנים במקדם היוון של 6%.

<u>הקצאת שטחי ציבור בחזית הפעילה</u>:

הובא בחשבון מקדם של 0.8 לשטח הסחיר המוקצה לשימושים ציבוריים, עפ"י שומת השמאי המכריע, בועז ברזילי.

<u>צורך בהכנת תכנית מפורטת</u>:

במתחם זה קיימת אפשרות להכנת תכנית מפורטת. בתכנית יש מתחמים שמיועדים להכנת תכנית מפורטת.

לראיה ברחוב חנקין נאלצו להכין תכנית מפורטת שתתאים לבניה ושאינה תואמת לתכנית ח/619.

<u>חלופת תחשיב בהתאם לתכנית ח/619</u>:

<u>שווי מצב חדש</u>:

שווי העסקה משקף את שווי הנכס כולל כל פוטנציאל וזכויות מתוקף תכנית ח/619.

בהתאם להחלטב בערר "רחביה" בירושלים נקבע כי יש לבטל את דרישת התשלום של הועדה המקומית עקב הכרה בעליית השווי מתוקף תכנית תמ"א 38/ כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

כמו כן, הועדה קבעה כי כי לא ניתן לגבות היטל השבחה מתוקף תכנית עירונית שהינה בעלת אותם המאפיינים של תמ"א/38.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>שווי מצב קודם</u>:

תכנית ח/מק/418/2000/א' מאפשרת תוספת 30% מהשטח הקומתי לבניית מרפסות מקורות סגורות+מרפסות שמש של 12 מ"ר+7 מ"ר לממ"ד.

תמ"א/38 על תיקוניה נותנת אפשרות לתוספת 2.5 קומו תנוספות +25 מ"ר/יח"ד קיימת (כולל ממ"ד).

רצ"ב תחשיב המצב התכנוני הקודם:

שווי מ"ר מבונה - 8,000 ש"ח/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה זכויות קיימות - 7,200 ש"ח/מ"ר = 0.9 * 8,000 ש"ח/מ"ר.

מהות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח קומה	סה"כ	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
זכויות בניה קיימות	4	24	382.8	1,531	7,200	11,024,640
זכויות תכנית ח/מק/418/2000/א'	4	24	114.84	459	7,200	3,307,392
תוספת ממ"ד ליחידות קיימות	4	24	42	168	7,200	1,209,600
תוספת ליח"ד קיימות לפי תמ"א	4	24	108	432	7,200	3,110,400
תוספת קומות לפי תמ"א	2.5	15	647.64	1,619	8,000	12,952,800
סה"כ						31,604,832

<u>שווי תרומת המחוברים</u>:

שטח קומתי - 397.33 מ"ר

סה"כ שטח בניין - 1,589.32 מ"ר

תרומת מ"ר מחוברים - 6,000 ש"ח (כולל מע"מ)

סה"כ תרומת מחוברים - 9,535,920 ש"ח

סה"כ שווי מחוברים+זכויות - 42,062,535 ש"ח

עלויות חניה לקיזוז - 750,000 ש"ח = 50,000 ש"ח * 15 יח"ד

סה"כ בניכוי עלויות חניה - 41,312,535 ש"ח

חלק יחסי של היחידה - 1/24

סה"כ שווי מצב קודם - 1,722,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש:

הוא מקבל את טבלת שטחי הבניה שהוצגה בשומת המשיבה.

עלות הריסה הינה 450 ש"ח/מ"ר ולא 300 ש"ח/מ"ר.

דחיה למימוש הינה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%

השטח הסחיר המוקצה לייעודים ציבוריים מוערך במקדם 0.8 בהתאם לשומת השמאי המכריע, בועז ברזילי.

שטח מרתף נדרש לחניה הינו 3,780 מ"ר

חושב שטח לפי 35 מ"ר למקום חניה עבור 87 יח"ד, סה"כ 3,045 מ"ר לחניה.

שווי חזית פעילה לפי 300 מ"ר במקדם 0.85 לאור מגרעת קיימת * 7,000 ש"ח/מ"ר ומתקבל שווי של 1,428,000 ש"ח.

שווי זכויות ליתר היחידות 68,249,200 ש"ח בהתאם לשומת המשיבה.

סה"כ שווי זכויות בחלקה	-	69,677,000 ש"ח
עלויות הריסה	-	715,194 = 450 ש"ח/מ"ר * 1,589.32 מ"ר
עלויות מרתף לפרוייקט	-	10,687,950 ש"ח = 3,510 ש"ח/מ"ר * 3,045 מ"ר
סה"כ בניכוי מרתף והריסה	-	58,273,856 ש"ח
סה"כ לאחר דחיה	-	24,315,644 ש"ח
עלות פינוי והובלה	-	168,000 ש"ח = 24 יח"ד * 3,500 ש"ח/יח"ד
סה"כ בניכוי הוצאות הובלה	-	24,147,644
חלק יחסי של 1/24	-	1,006,151 ש"ח
שווי שימוש ל-15 שנים	-	533,682 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	1,539,833 ש"ח
שווי מצב חדש במעוגל	-	1,540,000 ש"ח

סיכום:

שווי מצב חדש	-	1,540,000 ש"ח
שווי מצב קודם	-	1,722,000 ש"ח

לאור האמור לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/619.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>הערה מקדמית לגבי זכויות הקניין והחלק היחסי לחיוב הנישום</u>:

כעולה מחוות דעת הצדדים, תחשיב החלק היחסי בזכויות הנכס נשוא ההחלטה הינו בהתאם לחלקה של תת החלקה הנדונה ברכוש המשותף על פי הרישום בפנקס הבתים המשותפים.

הגדרת חלקו של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות המוקנות בחלקה מכח תכנית ח/619 הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה, שמאי המבקשת מקבל את מתודת תחשיב החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הוא חולק ו/או מעלה טענות בעניינה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי שלא לחלוק על קביעה משפטית זו במסגרת הליך ערר, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת החלק היחסי האמור. יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישומה לערור על עצם החיוב, ועל עצם הגדרת חלקו היחסי לחיוב כפי שקבעה המשיבה, ואין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומה זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת חלקו היחסי בהם. במקרה דנן, מדובר על חיוב בהיטל השבחה שהושת ע"י המשיבה בגין מכר מלא הזכויות בדירות מגורים במבנה מבניה רוויה.

בבניין נבנו בעבר תוספות בניה בהתאם להיתרי בניה שונים. לאחר בניית תוספות בניה אלו לא שונה רישום הבית המשותף ולא השתנה החלק היחסי ברכוש המשותף.

כעולה מחוות דעת הצדדים, השימוש המיטבי/הכדאיות הכלכלית הינה במימוש זכויות הבניה בניצול של במסלול הריסה ובניה מחדש כאשר שמאי המבקשת אף סבור, כי השימוש הטוב והיעיל בינוי בחלופת הריסה ובניה בהתאם לתכנית מפורטת נקודתית למתחם הבניינים בו ממוקם הנכס הנדון.

בהתאם לגישת המשיבה הזכויות מכח תכנית ח/619 הינן משותפות. בחיוב מכח תכנית ח/619, במכר דירות שאינן מהוות דירות בקומות עליונות, נוהגת הועדה המקומית שלא לחשב את שטח השלמת קומת הגג כחלק מהשטח לחיוב וזאת לאור הוראות תיקון 126. לאור האמור החיוב בגין שטחים אלו יחול בעתיד על בעלי הדירות העליונות בלבד. יובהר, כי תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל ההשבחה בגין זכויות אלו עליהם. כיום לא ניתן להשית חיוב זה על הנישום ע"פ התיקון, בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה גם על השלמת דירת הגג מכח תכנית זו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם להסכמי תמ"א/38 עם יזמים/קבלנים ובהתאם לפסיקות שונות לא קיימת ודאות מלאה כי בעת ביצוע הפרוייקט בפועל חלוקת הזכויות בו תערך בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף ולעניין זה קיימים מספר חריגים אופציונליים בהם קיימת סבירות כי החלוקה לא תערך בשיטה זו. על מנת להמחיש את הבעיה אציג מדגם מקרים לחריגים אלו כדלקמן:

א. בניה בבניין הכולל קומת גג חלקית - אני סבור כי בעת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה לא סביר שבעלי הזכויות בתתי החלקות שאינן מהוות את דירת הגג יחלקו את יתרת הזכויות בהתאם לחלקן היחסי וזאת מעבר לזכויות הבניה בקומת הגג, אלא ידרשו כי זכויות השלמת דירת הגג יבואו על חשבון חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקומת הגג החלקית ורק במידה וחלקם היחסי יעבור את מכסת הזכויות להשלמת דירת הגג הם יהנו מחלק בזכויות בקומות החדשות שמעבר לקומה זו.

ב. בניינים הכוללים שימושים מעורבים בחלופת הריסה ובניה מחדש - בבניינים מסוג זה חלוקת הזכויות יכולה להיות או בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף או בהתאם לשווי היחסי.

ג. בניה בבניינים בהם קיימת אפשרות הרחבה רק לחלק מהדירות - במקרים שכאלה במסגרת פרוייקט בניה בו יבנה היזם הרחבה רק לחלק מהיחידות בהן ניתן לבנות הרחבה יווצר מצב של הפרת האיזון בין הדיירים.

מן האמור לעיל אנו רואים, כי השימוש ה"אוטומטי" בחלק ברכוש המשותף לצורך חלוקת החיוב, אינו יכול להיות נכון באופן גורף.

ככלל, במקרים בהם נושא זה לא נדון בפני אני יכול רק להסתייג לגביו ואינני רואה מקום לשנות בעניין זה מהסכמות הצדדים.

<u>הכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין מעמדן של זכויות הבניה מתוקף תכנית ח/619 וכן לגבי ההתחשבות בהשפעות תמ"א/38 על השוק במצב התכנוני הקודם.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי תכנית ח/619 מהווה תכנית שאושרה מתוקף סעיף 23 לתמ"א/38 וכי בהתאם להוראות התכנית היא תמשיך לחול (לתקופה מוגבלת של 7 שנים) גם לאחר ביטולה של תמ"א/38.

בין הצדדים קיימות שתי מחלוקות מהותיות עליהן יש לתת את הדעת בעת בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, כתוצאה מאישורה של התכנית:

- מה הוא מעמדן של זכויות הבניה בהתאם לתכנית ח/619 כאשר שמאיות המשיבה סבורות שזכויות אלו הינן במעמד ובודאות גבוהה יותר מזכויות עפ"י תמ"א/38 בעוד ששמאי המבקשת סבור, כי ההתניות ביחס לתכנית זו יוצרות מצב בו הודאות של הזכויות לא רק

שלא שופרה ביחב לתמ"א/38, אלא אף נפגעה ביחס אליה.

- האם בבחינת שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון שווי זכויות מכח תמ"א/38 או אם לאו?
- כמו כן, נטענו על ידי הצדדים טענות שמאיות שונות הנוגעות לאורך תקופת הדחיה ועלויות ההתאמה אותן יש להביא בחשבון בתחשיב השומה.

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אינני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

עוד בטרם כניסה ללב ליבן של הסוגיות, אקדים ואבהיר, כי מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי לגבי ההשבחה בנכס לעניין תכנית ח/619 בהתאם ל-2 חלופות היות ואני סבור שקביעת החלופות כבר בעת הזו, יכול שתייתר חזרה על ההליך במידה ובערכאות השיפוטיות יפסקו עקרונות שונים מדעתי.

החלופות שיבחנו הינן כלדקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>:

חלופה זו הינה בהתאם לעמדה כי הזכויות במצב החדש מהוות אף הן זכויות מותנות כפי שיפורט בהמשך.

<u>חלופה שניה</u>:

חלופה בהתאם להנחה כי מדובר בזכויות שאינן זכויות מותנות ובחלופה זו תבחן תרומת התכנית לשווי תחת הנחה של קידום זמינות זכויות עפ"י תמ"א/38 ותוספת זכויות נוספות מעבר לקבוע בתכנית.

<u>זכויות מוקנות/ זכויות מעין מוקנות/ זכויות מותנות ומה שבניהן</u>:

ראשית יובהר, כי בניגוד למקרה הנדון בעניין "לויתן" כאן הצדדים מסכימים כי תכנית ח/619 אינה קובעת זכויות מוקנות והמחלוקת הינה האם מדובר בזכויות מעין מוקנות או זכויות מותנות.

עמדתה של המשיבה מבוססת על עקרונות שנקבעו בעניין זה בעמדת משרד המשפטים מיום 1/12/2022 ובעקבותיו רשם מהנדס העיר חוו"ד המציינת כי תכנית ח/619 עומדת בכל העקרונות שנקבעה לקביעה כי היא מקנה זכויות מעין מוקנות.

לאחר מסמך זה הופק ע"י משרד המשפטים מסמך נוסף וזאת כחלק מהתייצבות היועץ הממשלתי לממשלהבמסגרת הליך עמ"נ 18618-12-22 **<u>שמואל לויתן אדיב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו</u>**, בו נקבע, בין היתר, בסוגיה "האם תכנית מפורטת

לפי סעיף 23 לתמ"א/38, יש לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר, או רק בעת הוצאת היתר בניה?", כדלקמן:

"32. עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא, כי אין לקבוע כלל אחיד גורף לעניין זה, ולא ניתן לשלול מקרים בהם ניתן יהיה לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א בעת מכר. בהתאם לכך יש לבחון באופן פרטני כל תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם להוראותיה, שכן אלו יוכלות ללבוש צורות שונות, המשפיעות על המסקנה הנגזרת בכל מקרה. במסגרת בחינה פרטנית זו יש לתת את הדעת למידת הוודאות ולמידת הקונקרטיות של כל תכנית".

.....

37. ככל שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שהזכויות והיתרי הבנייה מכוחה מותנים, מחד גיסא בשיקול דעת מסוים של הועדה המקומית, ומאידך לא נדרש הליך דמוי הקלה ופרסום להתנגדויות – תחול, ככלל, ההלכה שנקבעה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ברקול, אשר צמצם את ההלכה שנקבעה בעניין אליק רון, בכל הנוגע למועד ואופן גביית היטל ההשבחה בנוגע לזכויות מותנות. על בסיס הלכת ברקול, דומה שניתן לומר כי מקום בו מדובר בזכויות מותנות שהותנו בשיקול דעת של הוועדה המקומית, גם אם לא הותנו בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה, הרי שמועד אירוע המס היחיד הינו ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות, ולא מועד אישור התכנית שאפשרה את הזכויות המותנות. בהתאם לכך, צומצמה לכאורה הלכת אליק רון רק לזכויות מעין מוקנות ששיקול דעת של הוועדה המקומית להתרתן מצומצם. ככל שמדובר בשיקול דעת רחב בדומה לעניין ברקול, אין נפקות לשאלה האם התרת הזכויות המותנות הותנתה בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה (שכן ביחס לשאלה זו, ניתנה זה מכבר הלכת גוזלן, בה נקבע כי במקרה בו נקבע בתכנית כי מתן זכויות לפיה יהיה מותנה בהליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום בקשה להקלה), המועד הקובע שיחולל את ההשבחה יהיה מועד ההחלטה על מתן ההיתר, ולא מועד אישור התכנית). זאת, שכן הדגש הינו על היקף שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתרת הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות, וככל ששיקול הדעת כאמור רחב, הרי שההליך התכנוני מסתיים רק לעת ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות וזהו אירוע המס היחיד.

38. בהתאם לאמור בהלכת ברקול, הרי שגם בתכניות לפי סעיף 23, במצבים בהם יש שיקול דעת רחב לוועדה המקומית (במובחן מזכויות מעין מוקנות,

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עניין שנדון בעניין אליק רון) הרי שאירוע המס לא התגבש לעת אישור התכנית (אלא לעת ההחלטה), ועל כן, בדומה לתמ"א 38, לא תהא חבות במכר.

לפיכך, אני דוחה את טענת נציגי המשיבה, לפיה שיקול הדעת הרחב של הוועדה המקומית בנוגע לעצם הזכויות הנובעות מאישורה של התכנית, קשור במגרשים ספציפיים בלבד אשר סומנו מפורשות בהוראות התכנית, כך ששיקול הדעת של הועדה המקומית בכל יתר המגרשים הנכללים בתכנית הנידונה בענייננו אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. דהיינו, שבמגרשים אלה (דוגמת זה שבנדון) קיים "מסלול ירוק" להגשת היתר ולניצול מלוא זכויות הבנייה כפי שנקבעו בהוראות התכנית.

סעיף 22 לתמ"א/38 קובע כדלקמן:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה"

סעיף 6.3 להוראות תכנית ח/619, הדן בהערות לטבלת הזכויות קובע כדלקמן:

"מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת בנייה / בבניה החדשה המוצעת.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה"

מהאמור עולה, כי סעיף זה מתייחס ל"טבלת הזכויות" כמכלול ולא למגרשים ספציפיים בלבד

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כפי שטוענת המשיבה וכן כי החריג אותו קבעו בגוף הסעיף עצמו, לגביו לא תהיה סמכות לוועדה המקומית שלא ליתן היתר, הינו במקרה של חיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה, מקרה בו ממילא לא נוצרת השבחה.

כפי שניתן לראות, נוסח הסעיף כפי שמופיע בהוראות התכנית הינו כמעט זהה (בשינויי ניסוח קלים בלבד) לנוסח הקבוע בסעיף 22 לתמ"א/38, הדן בשמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר (שיקול הדעת של הועדה המקומית). מכאן ניתן להסיק כי שיקול הדעת השמור לוועדה המקומית במקרה דנן מתייחס לעצם הזכויות ולא לאופן מימושן.

חיזוק למסקנה זו אני מוצא גם בטענות המשיבה עצמה כפי שנטענו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית כעולה פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1380 של הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 8/8/2022, שם נכתב, בין היתר, כדלקמן:

"טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), התנגדות מהנדס העיר:

לטענה כי יש להוסיף את סעיף 22 לתמא / 38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצורכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה ,כפי שנעשה בתכניות מפורטות. לקבל את ההתנגדות.

סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית נכתב ברוח סעיף 22 בתמא/ 38. ניסוחו ישונה כדלהלן, לצורך התאמה מלאה יותר לניסוח הסעיף בתמ"א: "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 משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ,הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".

יש להוסיף את הסעיף גם לדברי ההסבר לתכנית.

תחילת נוסח סעיף 6.3.1 ישונה כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו....."

מן המקובץ עולה, כי הזכויות על פי תכנית ח/619 אינן קונקרטיות וודאיות בהתאם לעקרונות שנקבעו בבר"ם 168/20 **<u>אליה ברקול נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון</u>** ואומצו ע"י

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

היועמ"ש בעמדתה בהליך הערור המינהלי בעניין "לויתן" ועל כן ובטרם התגבשו אין הצדקה לחייב בגינם בהיטל השבחה.

<u>התייחסות ספציפית למגרשים עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת</u>:

בהתאם לסעף 4.2. לתכנית נרשם במפורש כדלקמן:

"זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחושבו כזכויות רלוונטיות למצב מאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות".

כלומר נרשם במפורש כי לא יכירו בזכויות אלו כחלק מהמצב התכנוני הקודם ומכאן שעצם הגביה של היטל השבחה במכר על זכויות שלא יחושבו בעתיד כחלק מהמצב הקודם. במקרה הנדון קיים כבר הסכם פינוי בינוי ממועד שקדם לאישור התכנית ממנו עולה כי התכנית אמורה לחול על מס' חלקות צמודות ברחוב אילת 76-94 (מספרים זוגיים בלבד) ומכאן שקיימת סבירות גבוהה להכנת תכנית מפורטת.

מכאן שקביעה כי תבוצע גביה בגין פעולת המכר ובמקביל הזכויות ששולם בעדן לא יוכרו כחלק מהמצב הקודם היא קביעה לא סבירה וזאת בלשון המעטה.

<u>עקרונות החישוב לחלופה ב'</u>:

ביחס לחלופה זו קיימת מחלוקת עקרונית לעניין ההתחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם וכן טענות שמאיות נוספות בענייני שווי ומקדמי שווי.

ראשית אתייחס לעניין העקרוני כדלקמן:

בעניין זה אני מפנה להחלטה בעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בהתאם להחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**:

בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א/38 ואת השפעת מסמכי המדיניות שנקבעו ביחס לרובע 3 ובהחלטה בעמ"נ שונתה ההחלטה בנקודה זו.

בההחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"81.לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.**
>
> .....
>
> **86.לפיכך מסקנתי היא כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.**

.....

יא': סוף דבר

99. בהינתן האמור לעיל הערעור מתקבל בחלקו, כדלהלן:

א. נדחית טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה;

ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל; ....."

<u>לאור כל האמור והקבוע בערר זה להלן החלטתי</u>:

<u>המקרה הנדון</u>:

בהוראות הבניה לבניינים קיימים בתכנית קיימות הוראות מיוחדות להרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1/1/1980.

שמאי הצדדים מסכימים[4], כי המימוש המיטבי של הוראות תכנית ח/619 בבניין הינו בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

לאחר בחינת הוראות התכניות הרלוונטיות לנכס, בכל אחת מהחלופות (הריסה ובנייה מחדש או תוספת בנייה על בניין קיים), ובהתייחס לשטחים הבנויים של כל שטח הבניין, אני מקבל עמדתם.

מכאן שביחס לנכס נשוא החלטה זו יחושב המצב התכנוני הקודם בהתאם לשווי הנכס הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה ללא אי ודאות ו/או זכויות תמ"א/38 הכוללות רמת אי ודאות ואילו המצב התכנוני החדש יחוש בהתאם לשווי הנכס הבנוי בתוספת זכויות הבניה לפי תכנית ח/619 שהינן גדולות מהותית מהזכויות עפ"י תמ"א/38 ובכפוף למקדם המשקף רמת ודאות גבוה יותר מתמ"א/38 אך אינו משקף ודאות מלאה.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי המבקשת - 8,000 ש"ח/מ"ר ובהתאמה למבנה 7,200 ש"ח/מ"ר.

שמאי המשיבה - 8,500 ש"ח/מ"ר.

[4] כפי שעולה משומות הצדדים.

רצ"ב עסקאות השוואה מפרוייקט בניה הממוקם בסמוך וכולל מכר דירות עם חניה עילית.
לאור העובדה שהמכר כולל חניה עילית ולא תת קרקעית הופחתה עלות בניה של כ-8,500 ש"ח/מ"ר ולא 9,000 ש"ח/מ"ר כפי שמבוצע על ידי בפרוייקטים אחרים.
פרוייקט חדש אילת 66 +68 חולון:

אילת 66 חולון

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי חדש בש"ח
2	007127-0051-020-00	08/09/2022	2,250,000	2024	100	4	22500
3	007127-0051-024-00	07/11/2022	2,260,000	2022	100	4	22600
4	007127-0051-027-00	10/11/2022	2,900,000	2022	92	4	31522
5	007127-0051-028-00	29/12/2022	2,325,000	2022	100	4	23250
6	007127-0051-021-00	14/09/2023	2,300,000	2022	99	4	23232
7	007127-0051-023-00	25/12/2023	2,250,000	2022	100	4	22500
ממוצע		**06/03/2023**			**98.50**		**24267**
ממוצע ללא קיצוניים							**22816**

אילת 68 חולון

1	007127-0052-000-00	01/02/2022	2,330,000	2024	109	5	21376
2	007127-0052-000-00	28/04/2022	1,950,000	2025	99	4	19697
3	007127-0052-000-00	26/12/2022	1,740,000	2022	109	4	15963
ממוצע		19/06/2022			105.67		19012

בפרוייקט זה קיימת שונות גדולה ובלתי מוסברת בשווי מ"ר
ביחס לפרוייקט זה יש להביא בחשבון תוספת התאמה לזמן בשוק עולה
לאור האמור נקבע שווי מ"ר בנוי של 22,500 ש"ח/מ"ר
המבוסס בעיקר על העסקאות ברחוב אילת 66

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>:

שווי מ"ר בנוי	-	22,500 ש"ח
הפחתת מע"מ 17%	-	19,231 ש"ח
הפחתת יזמות 20%	-	16,026 ש"ח
הפחתת בניה 8,500 ש"ח/מ"ר	-	7,526 ש"ח
שווי במעוגל	-	7,500 ש"ח

לאור האמור, קבעתי שווי מ"ר מבונה של 7,500 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב קודם:

שווי המצב הקודם יוערך בהתאם לעסקאות שנערכו טרם להחלטה על אישורה של התכנית כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חד'	כתובת	שווי מ"ר בנוי רשום בש"ח
1	007127-0062-029-00	07/04/2022	1,280,000	1970	46	2	אילת 90	27826
2	007127-0068-041-00	01/03/2022	1,180,000	1960	36	3		32778
3	007127-0066-018-00	09/06/2022	1,380,000	1960	52	3		26538
4	007127-0056-001-00	06/06/2022	1,515,000	1970	46	3	אילת 76	32935
ממוצע		28/4/2022						30,019

שטח רשום של הנכס[5] - 48.3 מ"ר

שווי למ"ר רשום - 30,000 ש"ח

שווי הנכס - 1,449,000 ש"ח

התאמה למועד - 8% + (בהתאם לנתוני הלמ"ס).

שווי מתואם למועד במעוגל - 1,565,000 ש"ח

שטחים לחישוב השומה:

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי שטחי הבניה בחלופת הריסה ובניה מחדש.

בחנתי את שטחי הבניה שקבע שמאי המשיבה ומצאתי כי הפרוגרמה שהציג הינה סבירה, בהנתן שטרם בוצע תכנון מפורט, ומשכך אין מניעה לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

מקדמים שונים

מקדם דחיה+מקדם אי ודאות במצב תכנוני קודם:

לאור הדמיון בדרישות בין התכניות השונות והצורך בהסכמות דיירים הרי שבמידה ומתייחסים למקדם אי הודאות בנפרד, הרי שמקדם הדחיה בין שני מצבי התכנון הינו דומה. קיימים מספר הבדלים קלים ברמת הוודאות של זכויות הבניה בין תמ"א/38 לתכניות ח/619 לאור העובדה שהתכנית כוללת פירוט גבוה יותר של סוגי מתחמי תכנון ותחולת הוראותיה השונות על מתחמים אלו.

להבנתי, נקודות אלו, לצד נקודות נוספות ופחות מהותיות, יצרו במצב הקודם אלמנט של אי ודאות לגבי התכנות מימוש הזכויות בהתאם לתמ"א/38 (בחלופה הרלוונטית) וזאת ביחס

[5] מגלם את יתרת זכויות הבניה להרחבה עי העסקאות מנכסים דומים ברובם. מחושב לפי שטח רשום בהתאם לאופן דיווח עסקאות ההשוואה.

לתכניות ח/619. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם אי ודאות של 0.8 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ"א/38 וזאת ביחס לתקופת דחיה זהה בין מצבי התכנון (יוער כי מקדם זה תואם למקדם המצב הקודם שקבעתי במספר רב של שומות בתחום רובעים 4+3 בתל אביב).

ביחס לתכנית ח/619 אני קובע מקדם 0.9 למצב החדש בחלופת מימוש של בניה על הקיים וזאת לאור העובדה כי התכנית מאמצת את סעיף 22 לתמ"א/38 אך אם זאת מדייקת יותר את מתחמי התכנון והיקפי הבניה בכל מתחם. לעניין זה יוער, כי גם תכנית ח/619 הינה תכנית המוגבלת בזמן של 7 שנים בלבד ומשכך רחוקה מליצור ודאות מלאה. כאן גם המקום לציין, כי אני דוחה את עמדת המשיבה שהתכנית תוארך בודאות ובמידה וזאת היתה כוונתה הרי שהיה עליה לבטל את סעיף 7.2.1 לתכנית ולא לעמוד על קיומו. כמו כן, טענה מעין זו מבטלת למעשה את טענת המשיבה כי בעת אישור תכנית ח/619 תכנית תמ"א/38 כבר כמעט הגיע אל קיצה, שהרי באותה המיה שאין מניעה לכאורה להאריך את תוקף תכנית ח/619 הרי שגם אין כל מניעה להאריך את תוקפה של תמ"א/38, דבר שאף בוצע לא פעם בעבר.

לעניין זה יוער, כי בחלופת הריסה במקרים בהם התכנית מציע זכויות גבוהות מהותית מזכויות תמ"א/38 וכן מציעה אפשרות להכנת תכנית מפורטת, הרי שמקדם הודאות יקבע בשיעור נמוך יותר ביחס למקרים בהם התכנית מוסיפה זכויות בהיקף בינוי מוגדר וידוע ללא חלופת תכנון נוספת.

לפיכך, במקרים מסוג מקרה זה נקבע במצב החדש מקדם אי ודאות של 0.85.

<u>שיעור ההפחתה בגין דחיה למימוש</u>:

ככלל תקופת הדחיה בפרוייקטים מסוג זה במועד הקובע בו כבר בוצעו בעיר מס' רב של פרוייקטים מסוג זה והציבור כבר "בשל" לביצועם, הינה 4-6 שנים ולכן יחושב בממוצע 5 שנים.

<u>מקדם מושע ומורכבות</u>:

בפרוייקטים של בניה המצריכים הסכמה של רוב דיירים וכן מו"מ מול יזם חיצוני לביצוע הפרוייקט קיימת דחיה הנובעת ממושע בזכויות.

דחיה זו תבחן בשומה בהתאם להשפעתה מעבר לדחיה הממוצעת הרגילה הנובעת מעצם מגבלות ותנאי התכנית.

ההפחתה למושע הינה הפחתה דיפרנציאלית ואינה אחידה והמשתנים הקובעים אותה הינם כדלקמן:

מס' בעלי הזכויות בנכסים בבניין.

מורכבות הבניין מבחינת עירוב שימושים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מורכבות חלוקת הזכויות מבחינת תמהיל הדירות (דירות רגילות/דירות גג/מחסנים וכד').
הפחתה למושע בתכניות שאינן כוללות הוראות בגין חלוקה חדשה משפיעה באופן זהה על המצב התכנוני הקודם והחדש.

<u>ניתוח המקרה הנדון</u>:

המבנה הכולל מס' תתי חלקות שאינו חריג ביחס למבנים מבניה רוויה מסוג זה.
לגבי עירוב השימושים הרי שבמבנה לא קיימת בעיה של עירוב שימושים במצב הקיים אך קיים עירוב שימושים במצב החדש הכולל שימושי מסחר ושימושים ציבוריים.
מבחינת החלקות קיימת אי התאמה בין השווי של הנכסים לחלק הרשום של הרכוש המשותף שהינו זהה בכל הדירות לעומת השווי בפועל המשתנה בין הקומות המיקומים של דירות קיצוניות לעומת דירות אמצעיות.
מבחינת מורכבות תמהיל הדירות קיימות בבניין מספר דירות שבוצעו בהן בפועל הרחבות וזאת בניגוד ליתר הדירות הכוללות זכויות להרחבות דיור בלבד שגם הן אינן אחידות לגמרי.
לאור כל האמור, תובא בחשבון דחיה נוספת בגין מושע ומורכבות של 5 שנים נוספות.
יובהר, כי ככלל תקופת דחיה נוספת זו, ככל שקיימת, אינה מהווה כפל הפחתת מקדמים, אלה הפחתה נוספת אותה יש להביא בחשבון מעבר לדחיה הממוצעת הסטנדרטית שהינה כאמור 5 שנים, סה"כ דחיה כוללת במקרה הנדון של 10 שנים.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

שמאי המשיבה מחשב עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית.
השווי למ"ר נקבע בהתאם לחילוץ עלויות בניה מפרוייקט בניה חדש הכולל חניה עילית ומתקבל שווי מ"ר מבונה לקרקע לכאורה ריקה.
במידה ויבנה מבנה הכולל חניה תת קרקעית בניגוד לחניה עילית הרי שללא ספק עלות בניית החניה תהיה גבוה יותר אך גם התמורה לחניה תהיה בהתאם.
במקרה הנדון מדובר על חלקה גדולה יחסית בשטח של מעל 1,200 מ"ר ומשכך היא אינה יוצרת מגבלות בניה למפלס תת קרקעי ו/או שטח ברוטו גדול לחניה כפי שקורה במגרשים ששטחם קטן ומשכך רמפת הכניסה משפיעה על יתרת השטח לחניה נטו.
לא הוצגו בפני עובדות במעידות על מגבלות מיוחדות בחלקה היוצרות עלות בניה חריגה.
לאור האמור, לא תובא בחשבון עלות עודפת לעניין זה במקרה הנדון.

<u>מקדם שווי שטח סחיר לשימוש ציבורי</u>:

הצדדים אינם חלוקים על עצם ההפחתה אלא על האופן בו יש לבצע אותה. שמאי המשיבה טוען, כי הביא בחשבון הפחתה כוללת לשווי מ"ר מסחרי בגין מגבלה זו ואילו שמאי המבקשת טוען, כי יש לחשב את השטח הספציפי במקדם 0.8.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה המבוססים על סקר נרחב שבוצע במסגרת שומת השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב ההסתדרות 162 בחולון, שהינו מיקום בעל מאפייני מסחר דומים.

השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע, דודו דדון, הינו 9,500 ש"ח/מ"ר ואילו בשומת המשיבה לאחר התאמה נקבע 7,000 ש"ח/מ"ר ומכאן ניכר כי אכן בוצעה הפחתה בגין החלק לשימוש הציבורי ואף באופן משמעותי.

יוער, כי במידה והחישוב היה מבוצע בהתאם לאופן בו בוצע בשומת המבקשת אך ביחס לשווי המלא ולא לשווי המתואם שנקבע בשומת המשיבה היתה מתקבלת אף תוצאה גבוה יותר.

משכך, אני סבור שניתן לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

<u>זכויות תכנית ח/1 תיקון 23 במצב התכנוני הקודם</u>:

במקרה הנדון נמצא כי זכויות הבניה של תכנית ח/1 תיקון 23 טרם נוצלו לבניית חדרי יציאה לגג עבור 6 היחידות בקומות העליונות ומשכך נותרו זכויות בניה לניצול במצב התכנוני הקודם הנובעות מתכנית זו וזאת מעבר לזכויות ההרחבה הקיימות להגדלת הדירות במפלס הקיים.

החישוב של המצב הקודם הינו בהתאם לחלופת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם בין תכנית זו לבין מימוש זכויות עפ"י תמ"א/38 (זכויות שבחלקן חופפות).

במקרה הנדון לאור העובדה כי זכויות תמ"א/38 גבוהות מזכויות תכנית ח/1 תיקון 23 לא יובאו בחשבון הזכויות בחישוב המצב התכנוני הקודם.

<u>חלוקת השטח בין בעלי הזכויות</u>:

שמאי הצדדים מסכימים כי החלק המשוייך לבעלי הזכויות הינו בהתאם לחלקם ברכוש המשותף, קרי, 1/24 מהזכויות בחלקה.

בהתאם לאמור לעיל, לא מצאתי כי יש מקום להתערב בהסכמתם זו.

<u>בחינת סבירות תוצאת שווי המצב החדש בשומת המשיבה</u>:

בהתאם לגישת המשיבה השווי במצב התכנוני החדש הוערך לאור הנחות משפטיות ותכנוניות "כובלות" (שיטת חישוב תועלות תחת הנחות זמינות שגויות וללא הצלבה עם נתוני שוק) בסך של 2,423,050 ש"ח בעוד שמעסקת המכר עולה, כי הנכס נמכר בסך של 1,400,000 ש"ח בלבד.

תוצאת תחשיב זה יוצרת תחושת אי נוחות מסויימת כאשר מחיר המכירה של הנכס לאחר אישור התכנית האמור לשקף את שווי כלל ההנאות ממנו נמוך בכ-42% מהשווי שנקבע ע"י המשיבה למועד המוקדם בכ-11 חודשים בתנאי שוק עולה ומהווה בפועל קביעה כי הנכס נמכר בכמחצית משוויו וזאת ללא הצגת עסקאות מנכסים דומים המראות כי מדובר בעסקת מכר כה חריגה.

בעניין זה ציין שמאי המשיבה כי השווי שנקבע הינו השווי הכולל את חלק היזם ומשכך החישוב הנכון הינו להוסיף את ההשבחה המחוייבת בלבד לשווי המצב הקודם ומכאן שהשווי הינו 1,764,630 ש"ח בלבד המהווים תוספת של כ-26% מעל מחיר העסקה בפועל.

על מנת לבחון האם מדובר בעסקה חריגה בצורה קיצונית נבחנו עסקאות השוואה למבנים מבניה ותיקה דומים בסביבה הקרובה והמיידית של הנכס, כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח	חדרים	כתובת	שווי מ"ר בנוי רשום
1	007127-0065-013-00	28/02/2023	1680000	55	3	אילת 94	30545
2	007127-0063-024-00	10/09/2023	1400000	42	2	אילת 88	33333
5	007127-0064-008-00	30/05/2024	1600000	51	3	אילת 92	31373
6	007127-0061-011-00	15/08/2024	1740000	52	3	אילת 86	33462
ממוצע		21/12/2023					32178
העסקה בנכס	007127-0060-024-00	11/12/2023	1400000	49	3	אילת 84	28571

מהבדיקה מתקבל כי שווי למ"ר בעסקה הינו כ-90% משווי ממוצע מכירות בסביבה ומכאן שאומנם העסקה מהווה רף מחירים תחתון אך ברמת סטיה של 10% בלבד.

בנוסף לקבלת אינדיקציה בלבד לסבירות התוצאה נבחנו תנאי הסכם הפינוי בינוי וממנו עולה, כי התוספת האמורה להתקבל לשטח הדירה החדשה הינו 15 מ"ר+מרפסת.
מכאן, שהשווי שנקבע כשווי מצב חדש לאחר אישור התכנית אף עולה על שווי השוק של היחידה העתידית העשויה להתקבל בעוד שנים רבות, כזמינה.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

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

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית ח/619 בלבד וזאת לאור העובדה שהחיוב כלל התייחסות לתכנית זו בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש הינו מימוש במכר ויחושב כמימוש מלא לחלק הנמכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. יובא בחשבון החלק היחסי של היחידות ברכוש המשותף בבניין.

12.12. יובא בחשבון כי לאור היקף הבינוי הקיים והיקף הבינוי המוצע בתכנית, השימוש הטוב והיעיל הינו בחלופת הריסה ובניה מחדש.

12.13. זכויות הבניה יחושבו בהתאם לזכויות למגרשים בשטח העולה על 1,200 מ״ר.

12.14. לא תובא בחשבון מגבלה מתוקף תכנית המטרו הן בשל חוו״ד המשיבה בעניין זה והן בשל העובדה כי החלק עליו חלה המגבלה הינו חלק חזיתי קטן שאינו מונע בניה בכלל שטח החלקה ולכל היותר יגרום להזזת המבנה המתוכנן לכיוון פני החלקה.

12.15. לאור העובדה שהשימוש הטוב והיעיל מהווה הריסה ובניה מחדש והשימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו שווי שוק המגלם השפעת כלליות זכויות תמ״א/38 לא תובא בחשבון בחישוב המצב התכנוני החדש ההפחתה בגין אי הודאות שהיתה רלוונטית לחיוש רק במידה והיה מבוצע בפועל תחשיב לשווי ללא השפעת תמ״א/38 במצב התכנוני הקודם ובתוספת זכויות יחסיות של התמ״א במקדם המתייחס אף הוא לאי הודאות. כאמור התחשיב לא בוצע באופן שכזה לאור עסקאות ההשוואה שאותרו ומכאן שהשימוש במקדם זה מתייתר.

13. תחשיב ההשבחה

חלופה ב' - תחשיב אלטרנטיבי כולל תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם:

יוער, כי לכאורה בעת קביעת דחיה של 10 שנים בתכנית שתוקפה 7 שנים בלבד, מגולמת אמירה כי התכנית לא יוצרת השבחה בימי חייה. התחשיב הנדון שהינו כאמור רק חלופה לכל מקרה שדעתי לא תתקבל, מתעלם מסוגיה זו.

שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם שווי מרפסות ושטחים תת קרקעיים לחניה ואחסנה.

מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מצב קודם			
סה"כ שווי מצב קודם			1,565,000 ש"ח
מצב חדש			
חזית פעילה	300 מ"ר	7,000 ש"ח	2,100,000 ש"ח
יח"ד קומות 2-11	6,674 מ"ר	7,500 ש"ח	50,055,000 ש"ח
דירות גן וגג	960 מ"ר	10,000 ש"ח	9,600,000 ש"ח
סה"כ			61,755,000 ש"ח
הוצאות הריסה	1,700 מ"ר	(300)	(510,000 ש"ח)
שווי בניכוי עלויות הריסה			61,245,000 ש"ח
הפחתה לדחיה (10 שנים, 6%)			34,198,888 ש"ח
חלק יחסי בחלקה		1/24	1,424,953 ש"ח
תרומת השטח הבנוי[6]			400,493 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			1,825,446 ש"ח
שווי מצב חדש במעוגל			1,825,000 ש"ח

בנוסף, לאור מימוש הנכס במכר, ישוקלל תחשיב שיטה זו עם מחיר העסקה בנכס עצמו כפי שבוצעה לאחר המועד הקובע ומגלמת בתוכה את מכלול הסיכויים והסיכונים לאחר אישור התכנית ומשכך אין צורך לבצע בגינה התאמות פרט להתאמות מועד של הסכם המכר (11/12/2023) ביחס למועד הקובע של התכנית (14/1/2023), פער של כ-11 חודשים בלבד, בהם בהתאם למדד המחירים של הלמ"ס לא חל שינוי מהותי במחירי הדירות.

[6] 10 שנים בשיעור היוון 3% מתקבל חלק יחסי של 0.256 ומשווי מצב קודם של 1,565,000 ש"ח מתקבל שווי יחסי של 400,493 ש"ח.

שקלול השיטות:

לאור חריגות התוצאה של חישוב החלק היחסי מיתר התוצאות, חלופה זו תובא בחשבון במשקל נמוך יותר.

שיטה	שווי יחסי ליחידה	משקל	סה"כ
חלק יחסי במתחם	1,825,000 ש"ח	0.4	730,000 ש"ח
עסקה בנכס מתואמת למחיר שוק	1,575,000 ש"ח	0.6	945,000 ש"ח
סה"כ		1	1,675,000 ש"ח

סיכום:

מצב קודם - 1,565,000 ש"ח

מצב חדש - 1,675,000 ש"ח

השבחה - 110,000 ש"ח

היטל השבחה - 55,000 ש"ח

הערה:

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה. האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מחוות דעתם ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם חיוב הנישום והגדרת זכויותיו היחסיות, ראה הערה בהרחבה בסעיף ההכרעה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועה כתת חלקה 24, חלקה 60 בגוש 7127, רחוב אילת 84, שכונת ג'סי כהן בחולון, לא חלה חבות בהיטל השבחה.

14.2 לחלופין ולמען הזהירות בלבד למקרה בו לא תתקבל דעתי בהליך ערר, ככל שיתקיים, יוצג להלן תחשיב השבחה תחת הנחה כי יש לחייב בגין תוספת הזכויות של תכנית ח/619 ותוך התחשבות בזכויות תמ"א/38 במסגרת חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/619	14/1/2023	₪ 110,000	₪ 55,000

הערה:

הערכים הינם ערכים מלאים ואינם כוללים חיוב בהתאם להלכת "אליק רון".

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.3 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com