א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

דירת מגורים בגוש 6049

חלקה 340 ת"ח 3,

רח' ברץ יוסף 17

שכונת "נאות רחל"

חולון

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

לכבוד:

<u>המבקש</u>: מר איציק שושני
באמצעות השמאי, מר אלעד כהן
בדוא"ל: office@ey-shamaut.com

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית, גב' מלכה דור
בדוא"ל: malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, דירת מגורים בגוש 6049, חלקה 340, ת"ח 3, <u>רח' ברץ יוסף 17, שכונת "נאות רחל", חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של מכר מלוא הזכויות.

<u>כללי</u>:

1.1 <u>הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן</u>:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 31/03/2025, שנערכה על ידי גב' מלכה דור שמאית מקרקעין, ותגובתה לשומת המבקש מתאריך 06/06/2025.

1.1.2. שומה מטעם המבקש מתאריך 26/05/2024, שנערכה על ידי ה"ה יניב בן אלישע ואלעד כהן, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 05/08/2025 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 07/08/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:**

תוכנית	י.פ	מתן תוקף	מועד קובע
619/ח	10999	30/12/2022	14/01/2023

[1] הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	דירת מגורים בת 3.5 חד' בקומה הראשונה בבניין בן 3 קומות מעל ק"ע המכיל 9 יח"ד
גוש מוסדר	6049
חלקה	340
שטח החלקה לפני הפקעה	560 מ"ר
תת חלקה	3
שטח רשום תת חלקה	71.14 מ"ר + חניה מוצמדת בשטח 8 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	ברץ יוסף 17, שכונת נאות רחל, חולון

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 9 יח"ד, ברחוב ברץ יוסף 17, שכונת נאות רחל, חולון.

חולון הינה העיר העשירית בגודלה במדינה, ממוקמת בגוש דן, דרום-מזרחית לעיר ת"א וצפונית לעיר ראשל"צ.

שכונת נאות רחל הוקמה בשנות ה- 60' והיא אחת השכונות הוותיקות בעיר. ממוקמת בצידה המערבי של העיר בקרבת תחנת רכבת יוספטל וגובלת בשכונות ג'סי כהן בדרום, תל גיבורים בצפון, קריית עבודה במזרח וכביש איילון במערב. הסביבה מתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה הכוללת 4-3 מעל קומת עמודים מפולשת.

בשכונה מרכז מסחרי ושירותים קהילתיים כגון, בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים, גנים ציבוריים וכו'. בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא.

רחוב ברץ יוסף נמצא במרכז השכונה, הינו רחוב חד סיטרי פנימי ושקט המחבר בין רח' וולטר רותר בצפון ורח' פייר קינג בדרום.

חלקה 340 ממוקמת בצידו המזרחי של רח' ברץ יוסף. צורתה רגולרית דמויית ריבוע, בעלת חזית מזרחית לרח' ברץ יוסף באורך של כ- 24 מ', עומקה כ-24 מ'. שטחה הרשום 340 מ"ר.

הבניין בו ממקום הנכס בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שנבנה בסוף שנות ה- 70' וכולל סה"כ 9 יח"ד, 3 בכ"א מקומות א'-ג'.

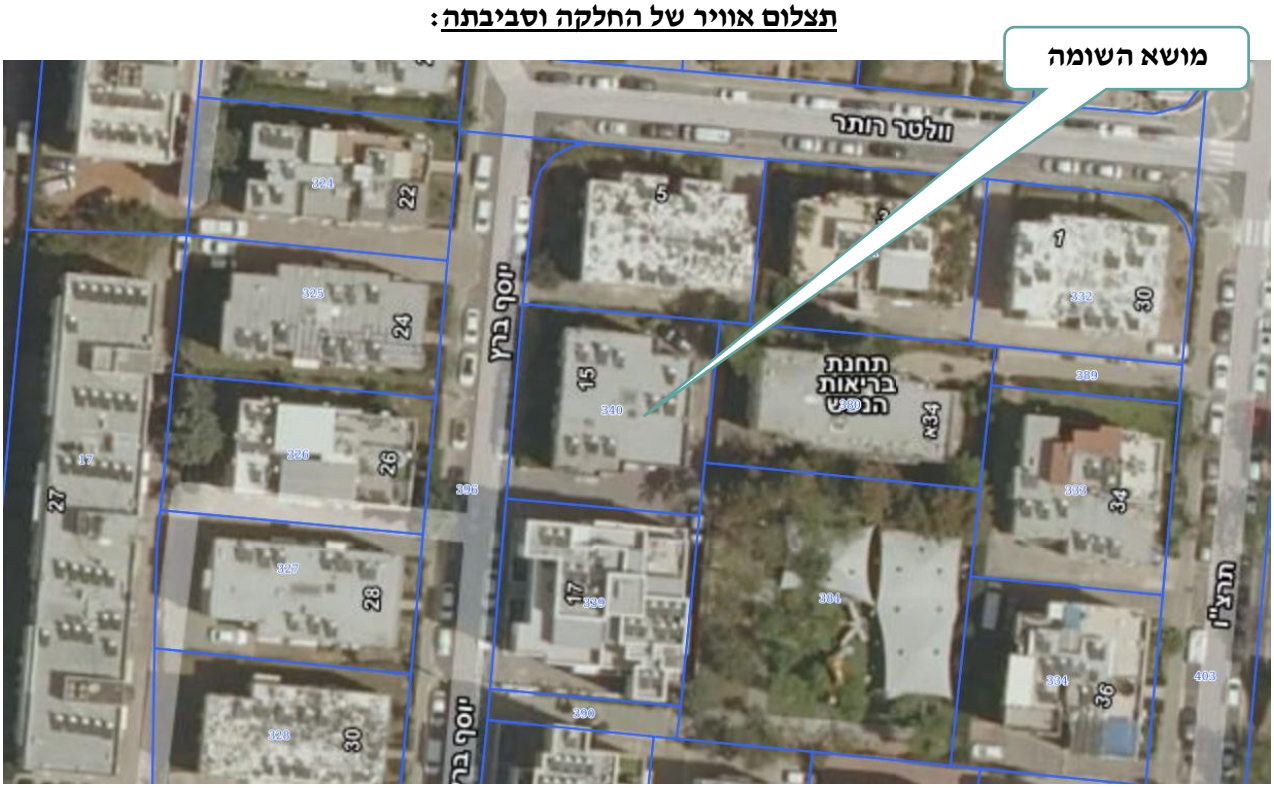
מושא השומה הינה דירת מגורים בת 3.5 חד' בקומה הראשונה, שטחה הרשום 71.14 מ"ר, חלקה ברכוש המשותף 79/677 ושטחה הבנוי בהתאם למדידה בתשריט בית משותף הינו 78 מ"ר. לדירת המגורים מוצמדת חניה בשטח 8 מ"ר.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

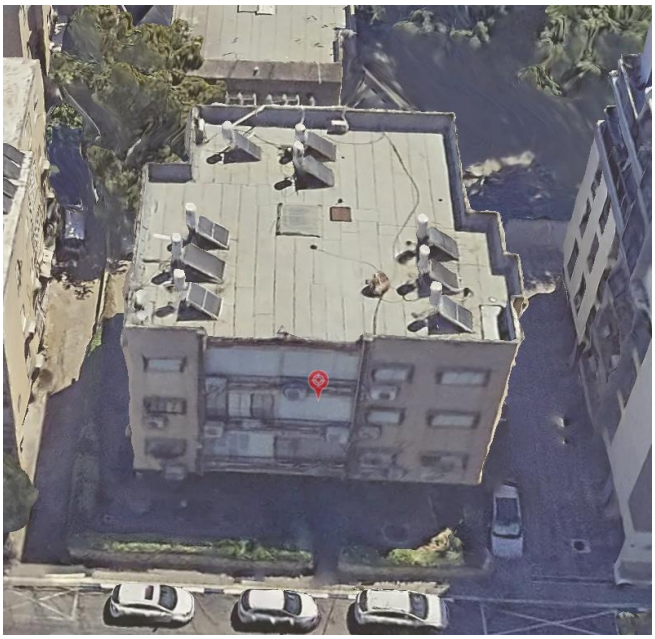
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



מבט מעין הציפור (תוכנת סימפלקס



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשתפים, נסח מס' 60831 מיום 23/04/2025, עולים הפרטים הבאים:

- ✓ הנכס נמצא בגוש 6049, חלקה 340, חולון.
- ✓ סה"כ קיימות 10 ת"ח.
- ✓ **תת"ח 3**: קומה ראשונה, שטח 71.14 מ"ר, בעלות ע"ש שושני איציק ושושני קארין, בחלקים שווים.
- ✓ **שטח החלקה**: 560 מ"ר.
- ✓ **החלק ברכוש המשותף**: 79/677.
- ✓ **הצמדות**: חניה בשטח 8 מ"ר המסומנת באות ה' בתשריט בית משותף.
- ✓ קיימת משכנתא מיום 22/09/2019 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ע"ס 1,036,000 ₪.
- ✓ קיימת הערת אזהרה ס' 126 מיום 10/03/2025 לטובת חלק לירון וחלק דניאל.
- ✓ קיימת משכנתא מיום 09/04/2025 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ס 1,140,000 ₪.

5.2. חוזה מכר מיום 06/03/2025:

הנכס: דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין ברחוב יוסף ברץ 17 (דירה מס' 3) חולון בשטח רשום של 71.14 מ"ר הבנויה על המקרקעין הידועים כגוש 6049 חלקה 340 תת חלקה 3 ולה צמודים 79/677 חלקים ברכוש המשותף לרבות חניה המסומנת באות ה' בשטח רשום של 8 מ"ר.

המוכרים: שושני איציק ושושני קארין. **הקונים**: חלק דניאל וחלק לירון.

התמורה: 1,900,000 ₪.

5.3. תיק הבית המשותף:

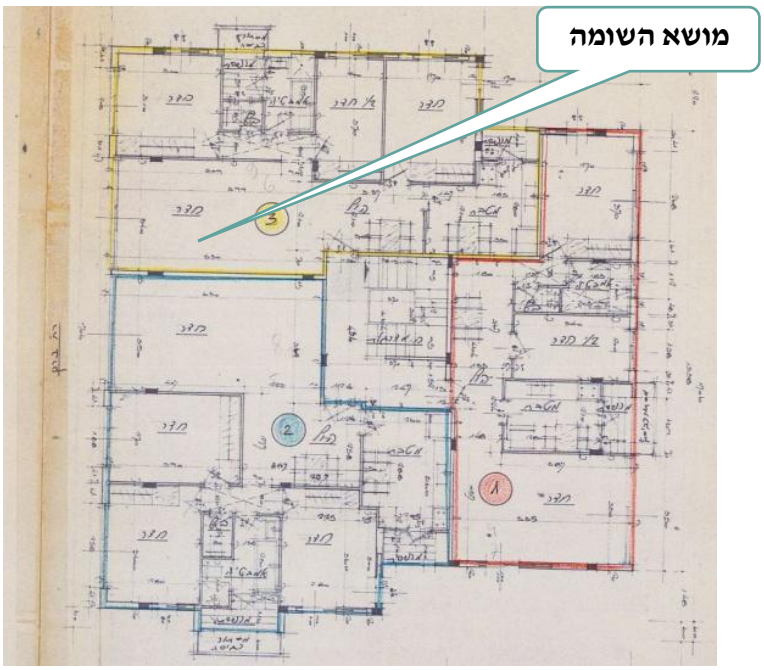
צו רישום בפנקס בתים משותפים מיום 14/05/1980 לגו"ח 6049/340, בחלקה בנוי בית בן 3 קומות מעל ק"ע מפולשת, בכל אחת מקומות א'- ג' 3 יח"ד, סה"כ 9 יח"ד + 7 חניות מוצמדות.

סה"כ שטח הדירות בבניין 620.25 מ"ר.

דירה בת 3.5 חדרים בקומה הראשונה מסומנת בתשריט במס' 3 ושטח רצפתה 71.14 מ"ר תקבל מס' משנה 340/3. לדירה מוצמדת חניה ה' בשטח 8 מ"ר.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

5.4. קומה א' מתוך תשריט הבית המשותף:



6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
1/1/ח	23/04/1958	596	תוכנית מתאר חולון, מסווגת את החלקה מושא השומה בייעוד **"רפרצלציה".** הוראות בניה באזור אישור לרפרצלציה: הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או תוכנית בניה באיזור הזה, אלא אם אושרה תחילה תוכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.
207/ח	20/12/1973	1970	התוכנית שינויים לתוכנית המתאר, מסווגת את החלקה מושא השומה בייעוד **"מגורים ג'2".** הוראות בניה באזור מגורים ג'2: **שטח בניה בקומה**: 30% + 35% מהשטח הבנוי בקומה למרפסות. **קומות**: 3 מעל קומת מפולשת. **מס' יח"ד:** אין הגבלה. **קווי בניין**: חזית- 5 מ', צדדי- 3 מ' (פרט למרפסות שהבלטן מותרת בגבול של 10% מהמרווח הצדדי), אחורי- 3 מ' (הבלטת מרפסות בהתאם לתוכנית המתאר).
ח/1 - תיקון מס' 4	24/06/1982	2829	התוכנית מתירה הקמת **חדר יציאה לגג בשטח של עד 12 מ"ר ברוטו** בגובה חיצוני כולל של **עד 2.4 מ'**. 30% לפחות משטחו הכללי של הגג

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
			יהיו מיועדים לשרותים משותפים של כל דיירי הבית, יתרת שטח הגג תחולק במספר היציאות לגג ותוצמד לדירה של הקומה העליונה. כל אחד מהמבנים על הגג יהיה **מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור, ו- 1.40 מ' מצידי הבניין.** יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות במידה ויש חדר מדרגות.
ח/1 - תיקון מס' 4 ד'	15/07/1986	3358	התוכנית מתירה הקמת **חדר יציאה על הגג בדירות עליונות בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו** לכל דירה בקומה העליונה, השטח המירבי כולל שטח של עד 4 מ"ר היטל האופקי של חדר המדרגות. הכניסה לכ"א מחדרי היציאות לגג תהייה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג **עד 40% משטח הגג.** **גובה המבנים על הגג עד 2.50 מ' ומרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.** בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד **שרום הגג עד 5.50 מ'** מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. **קומת גג חלקית ששטחה קטן מ-95% משטח הקומה שמתחתיה לא יהיה ניתן לבנות חדר יציאה לגג.**
ח/1 - תיקון מס' 8	30/07/1989	3683	**באזור מגורים ב', ב'1,ג', ג'1,ג'2, ד' ומיוחד**- תותר בניה בקומת מרתף בגובה 2.2 מ' בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, **מחסנים** כדלקמן: 1.מחסנים נפרדים כמס' הדירות בבניין, שטח **מחסן עד 6 מ"ר** בכפוף להצמדת המחסן לדירה ברישום בית משותף וזאת כתנאי בהיתר הבנייה. 2.מרתף משותף לדיירי הבניין השטח המהוה מכפלת יח"ד ב- 6 מ"ר **לפעילות תרבות וספורט לשימוש** דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבנייה. **מקלטים** – 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. מקלט עילי יבנה בקומה מפולשת ובתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. אם מוקם מרתף, המקלט ייכלל בשטח מפלס המרתף.
ח/1 - תיקון מס' 10א'	13/10/1994	4252	התוכנית מתירה **בניית פרגולות** בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות **בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי** ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג **ולא יעלה על 23 מ"ר.** **גובה הפרגולה**: עד 2.30 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ-1.2 מ'.
ח/1 - תיקון מס' 15	17/05/1998	4644	התכנית מתירה **מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב- 2 קומות ובגובה מירבי של 3.50 מ' לקומה העליונה ו- 3 מ' לקומה התחתונה.** בבתים משותפים למגורים תותר בנייה **לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.** השימוש בקומת המרתף יהיה **למטרות שרות בלבד (כולל אחסנה).**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
			תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים ציבוריים.
ח/23/1	26/06/2008	5824	התוכנית מתירה **הקמת חדר ליציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר, גובה נטו עד 2.7 מ'**, לכל אחד מהדירות בקומה העליונה **בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה**. **קווי נסיגה**: בחזית 2 מ', מאחור ובצדדים 1.4 מ'. **<u>גגות משופעים:</u>** **תותר הקמת עליית גג** בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג **עד 7 מ'** מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר על שיפוע הגג. שיפוע הגג עד 30-40% בהתאם לתקן. **<u>פרגולות</u>**: בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל הדירה, הקטן מבניהם, **<u>כדלהלן</u>**: **דירות עד 120 מ"ר**: 30 מ"ר. **דירות מעל 120 מ"ר**: 40 מ"ר. **בדירות מדורגות:** 20 מ"ר.

<u>תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>:

- ✓ התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.**
- ✓ תיקון 1א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.
- ✓ תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.
- ✓ תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.
- ✓ תיקון 3א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.

התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני שנת 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[3].

מטרת התוכנית לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים, התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשני מסלולים:

מסלול של חיזוק ותוספות בנייה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש.

תוספת זכויות הבנייה המותרת היא: בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרים מסוימים של הריסה ובנייה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג.

קבלת היתר לבנייה מכוח התמ"א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א).

לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנייה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ"א).

במהלך השנים מאישור תמ"א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת"א ערכה מספר מסמכי מדיניות

[3] פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

<u>תוספת זכויות בנייה למבנה קיים:</u>

- ✓ **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- ✓ **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה** – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- ✓ **הקמת קומה חלקית על הגג** – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בנייה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ✓ **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתוכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- ✓ **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה** – תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.
- ✓ **תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.**
- ✓ **חניה – תנאי להיתר לתוספת בנייה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח** בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>בהריסה ובנייה מחדש:</u>

- ✓ אם נותרו זכויות בנייה שטרם מומשו לפי התוכניות החלות, יחולו זכויות הבנייה בנוסף לזכויות התמ"א.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- ✓ תותר תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

- ✓ בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת של 2.5 קומות.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

6.2. **<u>רישוי בניה</u>** :

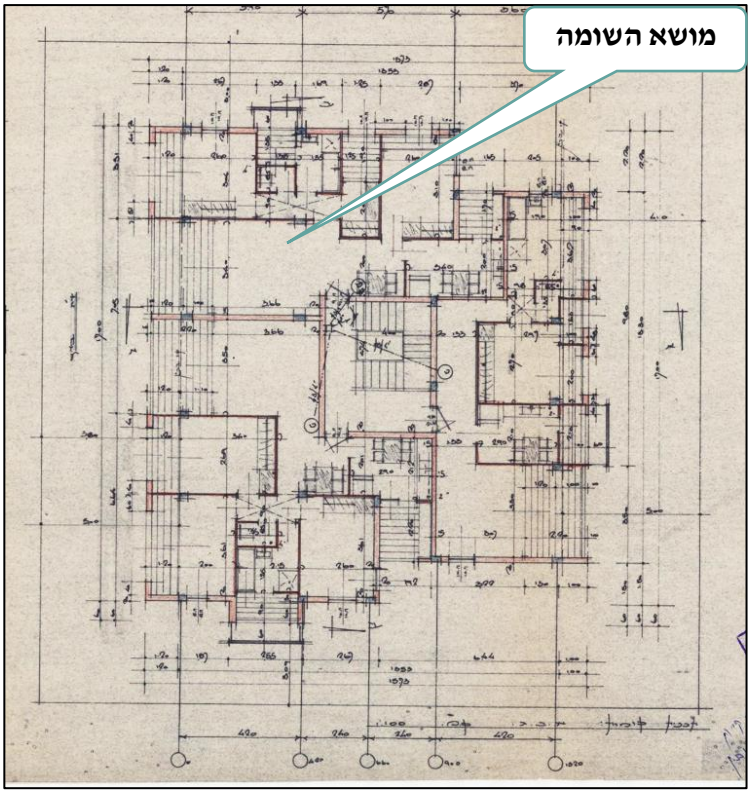
מעיון באתר הועדה המקומית נמצאו ההיתרי הבניה הבאים :

מס' היתר/בקשה	תאריך	מהות
420	07/01/1977	במסגרת ההיתר הותרה הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק"ע מפולשת וקומת מרתף חלקית.

<u>טבלת שטחים[4] בהתאם להיתר מס' 420 :</u>

קומה	שטח עיקרי	ח"מ	מרפסות	שטח נטו
א	156.18	16.96	86.68	242.86
ב	156.18	16.96	86.68	242.86
ג	156.18	16.96	86.68	242.86
סה"כ	**468.54**	**50.88**	**260.04**	**728.58**

<u>קומה טיפוסית מתוך התוכנית להיתר בניה מס' 420 :</u>



[4] עפ"י מדידה גראפית בהיתר הבניה. קיימת אי התאמה בין השרטוט לטבלת השטחים בהיתר הבניה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com :דואר אלקטרוני

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

6.3. **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תוכנית ח/619 (505-0464347), תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים[5]:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 10999 מיום 30/12/2022.**

עפ"י נספח מתחמי תכנון החלקה מושא השומה מסומנת בייעוד "רחבי העיר C"

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

<u>בין הוראות התוכנית:</u>

- ✓ קביעת תחולת התוכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
- ✓ חלוקת מגרשי מגורים בשטח התוכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
- ✓ הגדרת מתחמי פינוי בינוי וקביעת הוראות להכנת תוכנית מפורטת.
- ✓ קביעת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון.

<u>תחולת התוכנית:</u>

- ✓ התוכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות למבני מגורים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ובלבד שההיתר לתוספת בניה, ניתן עד יום 18/05/2005.
- ✓ חלה גם על בניינים שגובהם עד 2 קומות ושטחם הכולל עד 400 מ"ר (עיקרי+ שירות), ללא תוספת ז"ב.
- ✓ זכויות הבניה מכוח התוכנית מחליפות את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.
- ✓ תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת עפ"י תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתוכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתוכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתוכנית זו, ניתן לממש במקום הזכויות בתוכנית זו, אך במגבלת המעטפת בתוכנית זו.

<u>הוראות בינוי רחבי העיר C:</u>

<u>מסלול להריסה ובניה מחדש:</u>

שטח מגרש מינ'[6] – 400 מ"ר. **מס' קומות** – עד 8.

אחוזי בניה כוללים עיליים[7] – 385%. **אחוזי בנייה כוללים תת"ק** – 340%.

קווי בניין – קדמי עילי- 2 מ', קידמי ק"ק- 4 מ', **קו בניין בקומת גג[8]** - 5 מ', צידי- 3, אחורי- 4 מ'.

לא תותר הריסה ובניה - בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.

תמהיל דירות – 20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר, 40% יח"ד ששטחן בין 90-75 מ"ר, 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

---

[5] בהתאם להוראות ס' 23 בתמ"א 38.

[6] לא תותר הריסה ובניה במגרש **ששטחו קטן מ- 400 מ"ר.**

[7] מתוכם 25% ש"ש, מותרת המרת שטח עיקרי לשירות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן לאשר ש"ש בהיקף נמוך מ- 25%.

[8] חל על 2 הקומות העליונות של הבניין.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

שטח יח"ד חדשה – לפחות 50 מ"ר.

קומת גג חלקית – יותרו חדרי יציאה לגג או יח"ד עצמאיות.

בניה בק"ק – לפחות 40% משטח ק"ק ולפחות 100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין. ברחובות ראשיים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח ל- 30% ולפחות 100 מ"ר. דירות בק"ק בחזית האחורית והצידית של הבניין.

תמהיל דירות – 20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר, 40% יח"ד ששטחן בין 90-75 מ"ר, 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

שטח יח"ד חדשה – לפחות 50 מ"ר. **קומת גג חלקית** – יותרו חדרי יציאה לגג או יח"ד עצמאיות.

בניה בק"ק – לפחות 40% משטח ק"ק ולפחות 100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין. ברחובות ראשיים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח ל- 30% ולפחות 100 מ"ר. דירות בק"ק בחזית האחורית והצידית של הבניין.

<u>מסלול חיזוק ותוספת:</u>

- ✓ תותר הרחבה של יח"ד קיימות בשטח כולל של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יח"ד קיימת.
- ✓ תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות ס' 4.1.2ט' (בניה בקומת הקרקע).
- ✓ תותר תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.
- ✓ יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר וכן תוספת ממ"דים אך ללא תוספת קומות.
- ✓ **קווי בניין:** קדמי עילי- 3 מ', קדמי ק"ק- 5 מ', קומת גג- 6 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 4 מ'.
- ✓ ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צידי 1.3 ובלבד שקו הבניין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בניין קדמי, קדמי עילי, ואחורי מהווים סטייה ניכרת.
- ✓ מס' יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת ואם אין, בקומה עליונה של הבניין הקיים.
- ✓ **קומת גג חלקית** – תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% משטח הקומה טיפוסית (על הרחבותיה) או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית הגדול מבניהם.
- ✓ **סגירת קומה מפולשת** – תותר סגירה בשטח קונטור דירה טיפוסית, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע התוכנית. תותר הקמת יח"ד בתנאי ש- 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין. ברחובות ראשיים ניתן הכוללים חזית מסחרית ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולפחות 100 מ"ר.

מרפסות – תותר מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, בלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת המעטפת המותרת.

גובה קומה – קומת מגורים וק"ק בבניה חדשה בין 3 מ' ועד 3.5 מ' ברוטו. גובה קומה פעילה בין 4-4.5 מ'.

בניינים פינתיים או הגובלים בשטח ציבורי – תותר בניה בק"ק ונסיגה של קו בניין מרתף בתנאים.

מימוש התוכנית – תוקף התוכנית ל- 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים בתוכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה.

בניין לשימור – הוראות תוכנית ח/528/1 על תיקוניה חלות על כל המבנים בתוכנית זו, למרות האמור לעיל, ההוראות לנושא זכויות וקווי הבניין במתחם לשימור (אגרובנק) יהיו כמפורט בתוכנית זו.

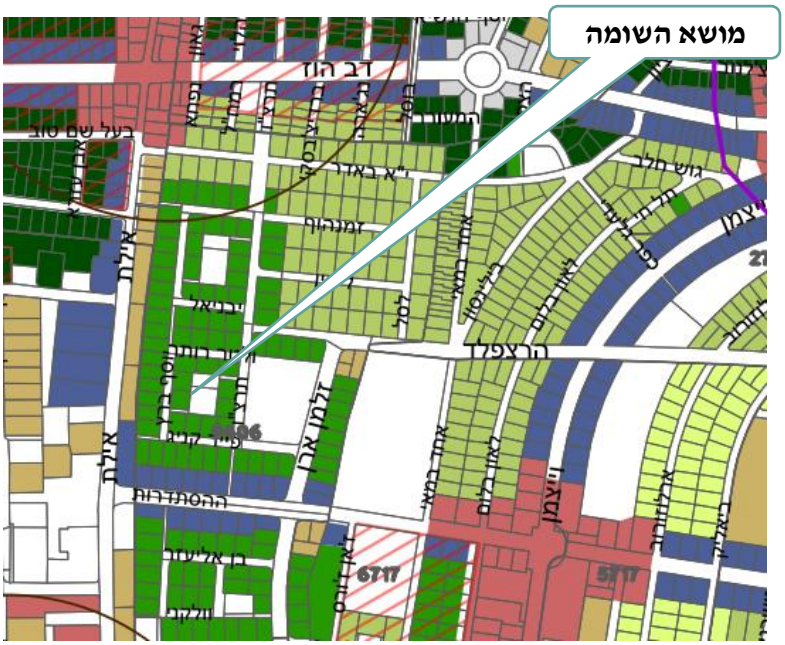
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

<u>תשריט מתוך נספח מתחמי התכנון:</u>



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס׳ מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

7. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>**

7.1. מיקום הנכס בשכונת נאות רחל, חולון.

7.2. מימוש באמצעות מכר מלוא הזכויות.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ״ה, 1966 :

7.6.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

7.6.2 **״מימוש זכויות״** במקרקעין - אחת מאלה :

7.6.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.6.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות.

7.6.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ״ט בסיון תשמ״א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961 ;

במקרה הנדון מדובר במימוש הנכס לפי ס.ק. 7.6.2.3 לעיל.

7.7. בהתאם לבר״ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ״ב לחוו״ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים בת 3.5 חד' בקומה הראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות.

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1. מהות ההשבחה וגובה ההשבחה שנקבעה בשומת הצדדים:

מחולל ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה עפ"י המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקשת
ח/619	14/01/2023	₪ 80,530	אין השבחה

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

9. **להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:**

כללי:

מושא השומה מהווה דירת מגורים בת 3.5 חד' בקומה הראשונה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שביום 06/03/2025 נחתם חוזה מכר.

בעקבות המכר הופקה שומת היטל השבחה ע"י הועדה המקומית שקבעה בהתאם להלכת "אליק רון" שהתשלום במימוש במכר יהיה 30% והיתרה תחוייב בעת מימוש בהיתר בניה.

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לעצם החיוב בהיטל השבחה בגין הזכויות מכוח תכנית ח/619 בעת מימוש במכר והכללת הזכויות מכוח תמ"א 38 כחלק משווי "מצב קודם".

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל ביותר הינו מסלול חיזוק ותוספת בניה.

להלן עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

9.1. **עמדת המשיבה:**

תוכנית ח/ 619 הינה תוכנית מכוח[9] ס' 23 לתמ"א 38 הקובעת שני מסלולים: הריסה ובניה מחדש או חיזוק מבנים קיימים.

שימוש מיטבי – מציגה פרוגרמה תכנונית לשתי חלופות התכנון וקובעת סה"כ שטח פלדלת לשיווק במ"ר בחלופה של הריסה ובנה מחדש 1,804 מ"ר ובחלופה של תוספת בניה סה"כ 1,308 מ"ר. בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד, **החלופה המיטבית הינה תוספת בניה.**

שווי מצב חדש:

הרחבת הדירות הקיימות בקומות א'-ג' – לא ניתן להרחיב את יח"ד הקיימות.
סגירת קומת עמודים – הקומה משמשת לחנויות, לפיכך, לא הובאה בחשבון סגירתה.
תוספת קומות – הובא בחשבון שטח נטו בקומה טיפוסית בסך 227 מ"ר.
תוספת קומה חלקית – מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ- 170 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-57 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 0.3 למרפסת הגג.
מקדם דחייה בגין מושעא – הובא בחשבון מקדם המגלם דחייה ל- 6 שנים בשיעור 6%.
עלויות התאמה – הובאה בחשבון עלות התאמה של תוספת על בניין קיים בסך של כ- 350 ₪/למ"ר.
עלויות חיזוק – הובא בחשבון כי תורמות לשווי.
פתרון חניה – הובא בחשבון פתרון חניה בתחום המגרש.

ערכי השווי:

סוקרת 16 עסקאות מכר שבוצעו בין התאריכים 24/08/2021 ועד 30/11/2022 המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע

[9] התוכנית תמשיך לחול גם לאחר פקיעת התמ"א.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 | Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 | Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

לדירות מגורים בבניה חדשה בסך 27,055 ₪. בחילוץ מע"מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה כוללת בסך 9,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,597 ₪.

בנוסף, מציגה החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	לסל 5	6049/87	9,700 ₪
חיים מסילתי	לסל 2	6049/43	10,500 ₪
אורית גלן	לאון בלון 56	7176/80	10,500 ₪
יעקב פז	יוסף ברץ 30	6049/328	11,000 ₪
דוד בריל	הצנחנים 6	7176/103	12,000 ₪

בשקלול הנתונים קובעת **שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪\למ"ר.**

<u>תחשיב השבחה:</u>

השימוש הטוב והיעיל במצב החדש מבין שתי החלופות הינו מסלול של "תוספת בנייה".

שווי מצב קודם - הדירה כבנויה.

שווי מצב חדש - הדירה הבנויה בתוספת זכויות מכוח התכנית המשביחה. השווי הבנוי מתקזז בשני מצבי התכנון ולכן לא הובא בחשבון.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוחת תוכנית ח/619			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה מתואם**
הרחבת יח"ד קיימות	0	1	0
סגירת קומת עמודים מפולשת	0	1	0
תוספת זכויות בניה 2 קומות	455	1	455
תוספת קומת גג	170	1	170
מרפסת גג	57	0.3	17.1
סה"כ תוספת מ"ר אקו'			**642.1**
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,500
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 6,742,050
עלויות התאמה	625	₪ 350	₪ 218,750
סה"כ שווי בניכוי עלויות התאמה			₪ 6,523,300
מקדם		0.705	₪ 4,598,927
חלק יחסי		79/677	11.67%
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 536,867**

זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 הינן זכויות "מעין מוקנות" וזאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות, בין היתר <u>כדלקמן</u>:

- ✓ מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו אם מצא משיקולים תכנוניים, אדריכליים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורט בכתב הסיבות לפירוט.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

- ✓ תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה. בתום 7 השנים התכנית בטלה, זכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה התכנית, יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתוכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון פסק הדין בעניין "אליק רון" הדן במצב בו קיימות הוראות בתוכנית מתאר מקומית המתנות הענקה של זכויות, ביהמ"ש הגיע למסקנה כי מועד ההשבחה שהינו מועד אירוע המס, הוא אישור בתוכנית, ואולם מימוש הזכויות הוא "דו שלבי": בעת מכירה ובעת הוצאת היתר הבניה, בהן ייגבה היטל השבחה המבטא את עליית השווי שנוצרה בכל שלב.

בשלב המכר, עליית השווי שנוצרה כתוצאה מאישור התכנית מוערכת בשיעור של 30%. יתרת ההשבחה בשיעור של 70% תגבה בשלב הוצאת היתר הבניה.

בהתאם לאמור, ההשבחה בשלב המכר בנכס הנדון הינה 161,060 ₪ והיטל ההשבחה הינו 80,530 ₪.

9.2. **<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת:</u>**

<u>עצם החבות ומעמד הזכויות</u>:

- ✓ עו"ד כרמית יוליס בחוות דעתה מיום 01/12/2022 קובעת כי, מועד התגבשות אירוע המס המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלוי במאפייניה של כל תוכנית, במידת הקונקרטיות, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה. בחוות הדעת הוצגו 3 אפשרויות, תוכנית ח/619 עונה על הקריטריונים המוצגים בסעיף ב', "אירוע המס מתגבש במועד אישור התוכנית, אולם תחול ההלכה בעניין אליק רון".
- ✓ גם מהוראות תוכנית ח/619 ניתן ללמוד כי מדובר בזכויות מעין מוקנות. התוכנית מסווגת באופן ספציפי ופרטני את מגרשי המגורים למתחמים שונים, לכל סוג מתחם זכויות בניה והוראות בהתאם למאפייניו למתחם אליו הוא שייך, מטרת התוכנית לקדם התחדשות עירונית, מדובר בתוכנית שהוכנה בהתאם לס' 64 לחוק התו"ב ולא רק מכוח ס' 23 לתמ"א ואחת ממטרותיה לקבוע הוראות לאחר פקיעת התמ"א. התוכנית יוצרת 3 מסלולי התחדשות עירונית המגדילים את אפשרויות המימוש, מתן היתר הבניה אינו מותנה בפרסום.
- ✓ **ערר נחלאות 8069/19 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' יעקב כהן -** בערר נחלאות הגיעה ועדת הערר למסקנה שונה מזו של ועדת הערר בערר אהרון ברק הניתוח של ועדת הערר בערר נחלאות תואם למקרה של תכנית ח/619, לפיכך, יש לסווג את הזכויות מכוח התכנית כזכויות מעין מוקנות ולכן בהתאם לחוות דעת יולס יש לחייב בהיטל השבחה במכר ובהיתר, בהתאם להלכת אליק רון.
- ✓ **חוסר ודאות** – הובאה בחשבון השבחה בשלב במכר בשיעור של 30% בלבד. מדברי ההסבר לתוכנית ניתן לראות כי עיריית חולון יזמה את התוכנית במטרה לעודד התחדשות עירונית במרקם הוותיק בעיר, וכי "מימוש התוכנית יביא להגדלה משמעותית של תושבי העיר" מה שמצביע על כוונת העיריה להוצאת היתרי בניה בהיקף נרחב ובאופן נמרץ.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

- ✓ **רמת קונקרטיות** – התוכנית מסווגת כל מגרש ל- 8 טיפוסים כך שלכל מגרש סל זכויות ספציפי. מפס״ד אליק רון ניתן ללמוד על קונקרטיות התוכנית ביחס לחוסר הקונקרטיות בתמ״א 38. התוכנית חלה רק בעיר חולון ומקנה סל זכויות מוגדר שאינו כפוף לשיקול הדעת של הרשות. לחיזוק טענתה מפנה לקביעת השופטת דפנה ברק ארז בעניין אופל קרדן ועו״ד סילביה רביד בערר 1118/8291.
- ✓ **תמ״א 38 כמצב תכנוני קודם** – בהתאם לפס״ד בעניין לויתן ניתן להביא בחשבון את תמ״א 38 בחישוב השווי במצב הקודם. הוועדה סבורה, כי הלכת לויתן שגויה, הן בקביעה העקרונית לעניין תמ״א 38 והן בקביעה כי אין זיקה תכנונית בין תוכנית רובע 3 לתמ״א 38.

יחד עם זאת, על בסיס התבחינים שנקבעו בהלכת לויתן אין להביא בחשבון את תמ״א 38 בחישוב השווי במצב התכנוני הקודם.

החלטות ועדת ערר – לחיזוק טענתה מפנה להחלטת ועדת ערר בן דוד פיתוח ויזמות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב נתניה, לויתן נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א, ערר נחלאות.

החלטות בית המשפט – עמ״נ 33949-09-20 אהוד לביא נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חיפה, עמ״נ 2595-11-22 הועדה המקומית לתו״ב ירושלים נ׳ ברק ואחר׳, עמ״נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ בלו מרבל בע״מ.

בהלכת בלו מרבל מבסס בית המשפט את הקביעה כי אין להביא בחשבון את תמ״א 38 במצב הקודם על הלכת אליק רון לצד שיקולי מדיניות והעקרונות בבסיס החיוב בהיטל ההשבחה וקובע בעניין השפעת הפוטנציאל של תמ״א 38 שווי המקרקעין במצב הקודם, כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ״א 38 השווי הכללי של המקרקעין באזור אך יש לנטרל את רכיב השווי הנובע מציפייה ספציפית למימוש זכויות מכוח תמ״א.

- ✓ מאחר שקיימת זיקה הדוקה בין תמ״א 38 לבין תכנית ח/619 הרי שבהתאם לתבחינים שנקבעו בהלכת לויתן, ובהתאם לעמ״נ סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים, יש לנטרל את תמ״א 38 מהמצב התכנוני הקודם.
- ✓ ככל ויקבע כי יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38 במצב קודם, יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:
  - **תוקף התמ״א** - מהחלטת המועצה הארצית לתו״ב עולה כי תוקף תמ״א 38 במועד הקובע של תוכנית ח/619 הינו 18/05/2025, קרי תקופה של כשנתיים מהמועד הקובע. לכן, במועד הקובע קיים סיכון ודאי שתוקף יפקע לפני הגשת בקשה לפי תמ״א 38.
  - **הליכי אישור הבניה במסלול תמ״א 38** – הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי ס׳ 149, בהיתר מכוח תוכנית ח/619 אין אפשרות להגיש התנגדויות[10], ניתן להגיש בקשה מהירה ובהליך פשוט לרשות הרישוי.

[10] אלא במקרים מסוימים - הנכס הנדון אינה נמנה במקרים אלו.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

- **קיצור הליכי התקשרות** – בניצול זכויות מכוח תמ"א 38 אין וודאות בקשר לזכויות. תוכנית ח/619 מהווה תכנית קונקרטית, מגדירה את הזכויות מכוחה ומאפשרת מימוש בניה בהתאם להוראותיה.

<u>התייחסות לתחשיב בשומת המבקש</u>:

✓ **עליית ערך** – הועדה הגישה ערר על החלטות השמאים המכריעים עליהן התבסס שמאי המבקש, אין להתבסס על החלטות אלו. בעניין הטענה כי לא חלה עליית ערך, מפנה לשומות רמה מאור הדוחה את הטענה ומציגה כי קיימת עליית מחירים לאחר הפקדת התוכנית המגלמת את תרומתה החיובית של התוכנית בשלב המכר.

בנוסף, עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המבקש לפני ואחרי אישור התוכנית אינן משקפות נאמנה את השפעת התוכנית כיוון שקיימת שונות בין הדירות והבניינים. יש לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם לשטח הבנוי עפ"י היתרי הבניה.

✓ **ערכי השווי** - הדרך המיטבית לבחינת ההשבחה הינה על דרך התועלת. מפנה להחלטות שמאים מכריעים.

✓ **מקדם בינוי חדש על ישן** - התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאה את העלות העודפת הנובעת מבינוי על הקיים מעבר לעלות הבניה הרגילה. מפנה להחלטת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7171/135.

✓ **ערכי השווי** - הדרך המיטבית לבחינת ההשבחה הינה על דרך התועלת. מפנה להחלטות שמאים מכריעים.

✓ **מקדם דחייה** – לאור גיל המבנה הבניין זקוק לחיזוק ותוספת הזכויות מהווה תמריץ לבעלים. מפנה להחלטות השמאים מכריעים חיים מסילתי בגו"ח 7167/87, אורית גלן בגו"ח 7168/109.

✓ שמאי המבקש הביא בחשבון שטח קומתי נטו שגוי בסך 277 מ"ר, השטח הינו 227 מ"ר כבשומת הועדה.

✓ **השבחה בשלב המכר** – מציגה החלטות שמאים מכריעים שקבעו כי בשלב המכר קיימת השבחה בשיעור 30%.

9.3. **<u>חוות דעת מהנדס העיר בעניין הבהרה לתוכנית ח/619 מיום 30/10/2023:</u>**

<u>עיקרי הדברים:</u>

✓ התוכנית מעניקה זכויות "מעין מוקנות", בהתאם להנחיות משרד המשפטים, תוכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבנייה מותנים בשיקול דעת הועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה, אירוע המס מתגבש במועד אישור התוכנית, אולם תחול הלכת אליק רון.

✓ **קונקרטיות לצד רמת וודאות תכנונית גבוהה** – התוכנית מהווה תוכנית מפורטת, מכוחה ניתן להוציא בקשות למידע ובהתאם להן בקשות להיתרי בניה שהליך של רשות הרישוי. במועד כתיבת חוות הדעת, הוגשו 203 בקשות ל"מידע להיתר". התוכנית קונקרטית גם מתוקף הנושאים בהם היא עוסקת[11].

✓ **ההליך התכנוני הושלם**, לא נדרש פרסום לפי ס' 149 והליך אישור התוכנית כלל שמיעת התנגדויות.

✓ **מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית** – במרבית המקרים יש לבעל הקרקע ישנו "מסלול ירוק" לפעולה

[11] מרחב תכנון מוגדר, אופן חלוקת הזכויות, מגרשים מוגדרים, מגבלות מעטפת ונושאים תכנוניים.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

מול רשות הרישוי העירונית ללא צורך להמתין לשיקול דעת הועדה המקומית.

- ✓ **תוקף התוכנית** – ס' 7.2 (1) נועד להסדיר את תוקפה של התוכנית אחת לכל שבע שנים.
- ✓ התגובה של השוק והיקפי הבקשות שמופנות לוועדה המקומית מעידות על ישימות גבוהה של התוכנית.

9.4. **<u>עמדת המבקשת:</u>**

1. **<u>מעמד הזכויות בתוכנית והתחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>**:

בהתבסס על הפסיקות הבאות והחלטות שמאים מכריעים קובע כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בחישוב השווי במצב הקודם.

פסיקה - ערר רחביה, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יש לבחון את הציפיות הריאליות מעיניו של קונה סביר לצורך קבלת זכויות מכוח תמ"א 38, ועדת ערר מס' 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ועדת ערר (ת"א) 8168/1219 יעקב פוגל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

החלטות שמאים מכריעים- הטענות העיקריות שעלו במרבית השומות המכריעות כי לא חלה עליית ערך במקרקעין לפני/אחרי אישור התכנית לפיכך לא קיימת השבחה בגין התכנית במועד המכר, אלא רק במועד הבקשה להיתר בניה.

כתובת	שכונה	גוש/חלקה	מועד פרסום	השמאי המכריע	תכנית	מוע.ד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בפסק
פייר קניג 8	סמוך רחוב	6049/336	05.11.2024	ארנון גולדברג	619/ח	14.01.2023	₪ 114,798	לא חלה חש בחוה
הצופים 6	סמוך רחוב	7167/103	22.07.2024	דוד בריל	619/ח	14.01.2023	₪ 281,870	לא חלה חש בחוה
ירמי"א 12	סמוך רחוב	7162/157	06.06.2024	אליהו כהן	619/ח	14.01.2023	₪ 116,031	לא חלה חש בחוה
יוסף ברץ 30	סמוך רחוב	6049/328	18.08.2024	יעקב פז	619/ח	14.01.2023	₪71,100	₪ 16,452

לסיכום, יש להביא בחשבון את הזכויות בתוכנית מכוח סעיף 23 (619/ח) כנכנסות בהגדרתן בנעלי תמ"א 38, ככל ומדובר בזכויות של עד 2.5 קומות, גם במימוש במכר (הזכויות הללו במצב הקודם היו מלאות ובסבירות גבוהה). מביא בחשבון את הפער בין שווי זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, שכן לא הייתה מניעה לכך טרם אישור תכנית 619/ח, ליתרת זכויות הבניה עפ"י 619/ח.

בעת מימוש התכנית בדרך של הוצאת היתר בניה חל הפטור בגין זכויות החופפות לתמ"א 38, עצם הענקת הפטור במימוש בהיתר, מצביע על הכרה בכך שהתוכנית הינה חלק מתמ"א 38 וזאת בהתאם לפס"ד לויתן שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב בת"א נקבע כי לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם, לפיכך במקרה זה הובאו בחשבון הזכויות האפשריות לפי תמ"א 38, אשר הסיכוי לממשן גבוה מאוד.

יש להתחשב בזכויות הבנייה המוקנות בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה ביחס לנכס שבנדון, כך שיתרת זכויות הבנייה הניתנות מתוקף תכנית 619/ח (מעבר לזכויות תמ"א 38) יחולו על יזם עתידי בבואו לבצע פרויקט בהתאם לייעוד וזכויות הבנייה הנותרות מתוקף תכנית 619/ח במועד הבקשה להיתר.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025

מס' מינוי : 970-2025

מספרנו : 315-970-2025

בנוסף, בהתחשב בעובדה כי יש לבצע דחייה בזמן למימוש הפרויקט הנובעת בין היתר ממושעא, תהליך כניסת יזם לביצוע הפרויקט, תכנון, הוצאת היתר בניה, סיכון נוכח התכלות התכנית כעבור 7 שנים ועוד, תוספת בנייה על בניין קיים, כל אלו מקטינים את שוויון של יתרת הזכויות למספרים אפסיים, לפיכך לא קיימת השבחה במקרקעין נוכח אישור התכנית האמורה בשלב המכר.

2. עליית ערך במקרקעין נוכח אישור התוכנית:

לצורך בחינת השפעת תוכנית ח/619 על השווי מביא בחשבון עסקאות מכר דומות טרם אישור התכנית ו/או צפי לאישורה ועסקאות מכר דומות לאחר מועד אישור התכנית מהן מסיק כי לא חלה עליית מחירים.

<u>עסקאות לפני אישור התוכנית:</u>

מס"ד	מועד העסקה	אזור תכנון	גוש	חלקה	רחוב	שנת בניה	שטח מדווח בארנונה	קומה	התמורה	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר מתואם	סטיית תקן
1	19/07/21	רחבי העיר - C	6049	353	זלמן ארן 13	1970	72	2/3	₪ 1,620,000	₪ 22,500	1.22	₪ 27,494	-0.74%
2	22/06/21	רחבי העיר - C	6049	330	רותר וולטר 5	1960	75	1/3	₪ 1,600,000	₪ 21,333	1.24	₪ 26,380	-4.76%
3	21/04/21	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	6049	377	ההסתדרות 3	1970	73	1/4	₪ 1,600,000	₪ 21,918	1.26	₪ 27,571	-0.47%
4	06/04/21	רחבי העיר - C	6049	255	זלמן ארן 14	1970	72	2/3	₪ 1,665,000	₪ 23,125	1.26	₪ 29,089	5.01%
5	16/03/21	רחבי העיר - C	6049	322	רותר וולטר 8	1980	72	1/3	₪ 1,640,000	₪ 22,778	1.29	₪ 29,494	6.48%
6	14/09/20	רחבי העיר - C	6049	19	י"א באדר 39	1970	75	2/2	₪ 1,620,000	₪ 21,600	1.33	₪ 28,707	3.64%
7	16/07/20	רחבי העיר - C	6049	327	יוסף ברץ 28	1960	82	1/3	₪ 1,640,000	₪ 20,000	1.33	₪ 26,687	-3.66%
8	13/05/20	רחבי העיר - C	6049	318	תרצו 26	1970	60	1/3	₪ 1,320,000	₪ 22,000	1.35	₪ 29,648	7.03%
9	25/02/20	רחבי העיר - B	6049	300	זמנהוף 23	1970	73	3/3	₪ 1,380,000	₪ 18,904	1.34	₪ 25,350	-8.49%
10	11/02/20	רחבי העיר - C	6049	265	וולקני יצחק 3	1970	83	2/3	₪ 1,630,000	₪ 19,639	1.34	₪ 26,334	-4.93%
11	23/01/20	רחבי העיר - C	6049	356	זלמן ארן 19	1970	68	1/3	₪ 1,430,000	₪ 21,029	1.34	₪ 28,226	1.90%
12	17/01/20	רחבי העיר - C	6049	330	רותר וולטר 5	1970	74	2/3	₪ 1,500,000	₪ 20,270	1.34	₪ 27,207	-1.78%
									ממוצע (במעוגל)			₪ 27,700	

<u>עסקאות אחרי אישור התוכנית:</u>

מס"ד	מועד העסקה	אזור תכנון	גוש	חלקה	רחוב	שנת בניה	שטח מדווח בארנונה	קומה	התמורה	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר מתואם	סטיית תקן
1	12/11/23	רחבי העיר - C	6049	329	יוסף ברץ 32	1960	68	1/3	₪ 1,820,000	₪ 26,765	1.02	₪ 27,249	2.83%
2	30/11/23	רחבי העיר - C	6049	333	יוסף ברץ 34	1970	65	2/3	₪ 1,760,000	₪ 27,077	1.02	₪ 27,566	4.02%
3	02/01/24	רחבי העיר - C	6049	328	יוסף ברץ 30	1970	66	3/3	₪ 1,600,000	₪ 24,242	1.00	₪ 24,174	-8.78%
4	11/01/24	רחבי העיר - C	6049	367	פייר קניג 9	1970	61	1/3	₪ 1,780,000	₪ 29,180	1.00	₪ 29,098	9.81%
5	09/04/24	רחבי העיר - C	6049	330	רותר וולטר 5	1980	67	1/3	₪ 1,680,000	₪ 25,075	0.97	₪ 24,414	-7.87%
6	08/07/24	רחבי העיר - C	6049	316	יבניאלי שמואל 5	1970	62	3/3	₪ 1,670,000	₪ 26,935	0.96	₪ 25,832	-2.52%
7	22/07/24	רחבי העיר - C	6049	258	אלי כהן 7	1970	61	1/3	₪ 1,840,000	₪ 30,164	0.96	₪ 28,928	9.16%
8	05/02/25	רחבי העיר - C	6049	313	יוסף ברץ 16	1970	61	1/3	₪ 1,800,000	₪ 29,508	0.93	₪ 27,434	3.52%
9	05/03/25	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	6049	373	ההסתדרות 7	1970	64	3/4	₪ 1,740,000	₪ 27,188	0.93	₪ 25,276	-4.62%
10	**06/03/25**	**רחבי העיר - C**	**6049**	**340**	**יוסף ברץ 17**	**1970**	**71**	**1/3**	**₪ 1,900,000**	**₪ 26,761**	**0.93**	**₪ 24,879**	-6.12%
11	18/03/25	רחבי העיר - C	6049	371	פייר קניג 13	1970	60	3/3	₪ 1,820,000	₪ 30,333	0.93	₪ 28,201	6.42%
									ממוצע (במעוגל)			₪ 26,500	

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

3. **חישוב ההשבחה מכוח תוכנית ח/619:**

החלופה המיטבית לניצול זכויות העתידיות בתוכנית הינה במסגרת תוספת בניה.

מצב קודם – ז"ב עפ"י תמ"א 38 - 2.5 קומות. **מצב חדש** – תוספת קומות מעל הקיים – 2.65 קומות.

מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן – מביא בחשבון מקדם בשיעור 0.8 המגלם, בין היתר, שיפוץ חזית הבניין והתקנת מעלית.

שווי מ"ר מבונה – בהתבסס על שומות מכרעות קובע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ ובהתחשב במקדם התאמה לבינוי 8,000 ₪.

שומות מכרעות בסביבת הנכס		
שמאי מכריע	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה**
אורית גלן	י"א באדר 30	9,500 ₪
יהודה פלד	לסל 5	9,700 ₪
יעקב פז	יוסף ברץ 30	11,000 ₪
גיא צדיק	קפלנסקי 6	10,500 ₪

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית ח/619			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה מתואם**
מצב קודם			
שטח קומה	277		
מחצית קומה	138.5	1	138.5
מרפסת גג	138.5	0.3	41.55
סה"כ שטח מתואם מצב קודם			**180.1**
מצב חדש			
שטח קומה עליונה	180	1	180
מרפסת גג	97	0.3	29.1
סה"כ שטח מתואם מצב חדש			**209.1**
תוספת שטח במ"ר			29.1
שווי מ"ר מבונה			8,000 ₪
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			232,680 ₪
מקדם דחייה ל- 7 שנים			0.665
חלק יחסי	79/677		11.67%
השבחה			18,056 ₪
השבחה למימוש במכר			**0%**

סיכום - גובה היטל ההשבחה המיוחס לנכס הנדון הינו זניח ואינו מצביע באופן מובהק על השבחה ישירה החלה על הנכס הנדון, לפיכך יתרת זכויות הבנייה הניתנות מכוח תכנית ח/619 (מעבר לתמ"א 38) אינן משפיעות כלל על שוויו של הנכס הנדון בשלב המכר.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

8.3. **<u>דיון והכרעה</u>:**

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומת הראשונה במבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק"ע מפולשת, החיוב בהיטל השבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

תוכנית ח/619 הינה תוכנית התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בחולון מכוח סעיף 23 לתמ"א 3/38א' המחלקת את העיר למתחמים תוך קביעת הוראות בניה. מטרת התוכנית הינה התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה. עפ"י נספח מתחמי תכנון החלקה מושא השומה מסומנת בייעוד "**אזור C רחבי העיר**" (שכונת נאות רחל) בו מותרת בניה בשתי חלופות; חיזוק ותוספת בניה או הריסה ובניה מחדש, **לעמדת הצדדים המסלול המיטבי הינו תוספת בניה.**

לאור עמדתי לגבי אופן חישוב ההשבחה ומועד תשלום ההשבחה, כמפורט בהמשך, למעשה השימוש המיטבי יבחן לקראת הבקשה להיתר הבניה ובהתאם תחושב ההשבחה. יחד עם זאת בבחינה נכון למועד הקובע והבינוי הקיים ביחס לזכויות הבניה מכוח התוכנית, השימוש המיטבי הוא **אכן תוספת בניה**.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נובעת משתי סוגיות מהותיות; הראשונה, האם יש לחייב בהיטל השבחה תוכנית לפי ס' 23 בעקבות מימוש במכר? והשנייה, האם להביא בחשבון במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי?

שמאי המבקשת טוען כי בשל מאפייני התוכנית ומעמד הזכויות מכוחה אין לחייב היטל השבחה במימוש במכר. כמו כן יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם פוטנציאל לפי תמ"א 38. בנוסף, מציג תחשיב חלופי, עפ"י גישת ההשוואה, ללא תרומת פוטנציאל השווי של תמ"א 38 במצב הקודם ומצא שההשבחה זניחה.

מנגד, שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה בגישת התועלת, למלוא הזכויות מכוח תוכנית ח/619, ללא התחשבות בתרומת תמ"א 38 לשווי במצב הקודם, ומאחר והזכויות "מעין מוקנות", בהתאם להלכת אליק רון מחייבת ב- 30% במימוש במכר ו- 70% במימוש בהיתר בניה.

כמו כן הצדדים חלוקים באשר לשווי המ"ר המבונה, מקדמי הדחיה, מקדם ההתאמה לבינוי וגובה ההשבחה (בתחשיב החליפי של המבקשת).

קיימת הסכמה שלא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות.

<u>החבות בהיטל השבחה בעת מכר מכח תוכנית ח/619</u>:

שאלת עצם החבות הינה טענה משפטית שראוי שתתברר בערכאות המשפטיות הרלוונטיות, אך מאחר והונחה לפתחי ויש לה חשיבות רבה אדון בה ולצדדים עומדת האפשרות לערור עליה.

בתאריך 08/01/2024 פורסם **פס"ד מינהלי עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועמ"ק לתו"ב ת"א** (להלן "**פס"ד לויתן**"). פס"ד זה ניתן במסגרת ערעור על החלטת ועדת הערר "רובע 3". פס"ד דן בשתי הסוגיות שבמחלוקת. לא אעריך בהצגת פס"ד ואציין את החלטותיו:

א. **אין פטור מהיטל השבחה במכר דירות** ותוכנית רובע 3 מחייבת גביית היטל השבחה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 | Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 | Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

ב. **יש לבחון את עלית השווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי הדירות ב"מצב קודם"**, בכפוף לאמות המידה שניתנו כהנחיות לשמאי המייעץ בנספח להחלטת ועדת הערר.

כלומר **בהתאם לפס"ד לויתן** בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 זכויות הבניה מוקנות **<u>ואין פטור במכר ויש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי הזכויות במצב קודם.</u>**

פס"ד לויתן שדן בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בה **הזכויות מוקנות**, תוכנית רובע 3, **קבע שמכר אינו פטור מחיוב בהיטל השבחה**. לפיכך, במקרה דנן **בעת מכר יש לבחון את מאפייני הזכויות מכוח ח/619.**

בחנתי את עמדות הצדדים, את מהות, מטרות והוראות תוכנית ח/619 לצורך אבחון מהות הזכויות ; **מוקנות, מעין מוקנות, מותנות או מרחפות.**

תוכנית ח/619 הינה תוכנית מפורטת וקונקרטית, עם זאת עולה השאלה **מהו היקף שיקול הדעת המוקנה לוועמ"ק** במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה בדומה להליך של הקלה.

הוראות סעיף 6.3 לתוכנית מקנות לוועדה המקומית שיקול דעת, בעת אישור בקשות להיתר בניה מכוחה, הרחב יותר משיקול הדעת המוקנה לתוכנית רגילה. בדברי ההסבר לתוכנית בסעיף ה' נכתב שלמוסד התכנון יש סמכות לסרב לתת היתר ובסעיף 6.3 – הערות לטבלת הזכויות – **מצוין שמוסד התכנון רשאי לתת או לדחות בקשה להיתר** לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה החדשה, או מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופים, הנדסיים וחברתיים ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לכך. במקרים מיוחדים אף יתכן שיידרש פרסום ויידוע הציבור. כלומר במקרה דנן מרחב שיקול הדעת שניתן לוועמ"ק באישור היתרי בניה הינו רחב יותר מהרגיל והוודאות למימוש הזכויות מכוח התוכנית אינה גבוהה ולכן **הזכויות אינן מוקנות.**

הואיל ואישור הבקשה להיתר הבניה אינו טעון פרסום בדומה להקלה, אלא במקרים חריגים, מצביע הדבר על כך שמדובר **בזכויות מעין מוקנות**[12] שכן מדובר בתוכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) - אירוע המס מתגבש במועד אישור התוכנית (להלן ציטוט חלקי מחוו"ד של עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש, בפס"ד לויתן) :

<u>ב"פס"ד אליק רון" נאמר</u> :

> ***"מסקנתי היא אפוא כי הזכויות שהוטמעו בתכנית אינן בגדר הקלה ויש לראותן כזכויות מעין-מוקנות. לכן, מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא עם אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל."***
>
> ***אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית.***
>
> ***לסיכום: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף (7ב) לתוספת ניתן לגבות***

[12] בהתאם לאבחנה שעשתה היועמ"שית.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	תאריך	: 17/08/2025
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי	: 970-2025
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול	מספרנו	: 315-970-2025

היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית."

לפיכך, לאור האמור לעיל במקובץ, אני מקבל עקרונית את עמדת המשיבה **שהזכויות מכוח תוכנית ח/619 הן "מעין מוקנות"** ובהתאם להלכת אליק רון יש לפעול לעניין **תשלום היטל ההשבחה באופן דו שלבי, חלק בעת המכירה וחלק במועד הוצאת היתר הבניה**.

לאור מורכבות התוכנית והשונות הגדולה בין הנכסים השונים והרכב בעליהם מתעוררת השאלה לגבי עצם היתכנות מימוש הזכויות. לדוגמא, במקרה דנן המסלול המיטבי לחיזוק המבנה הינו באמצעות תוספת בניה. מאחר וקיים מספר בעלים רב והחלטה לגבי מימוש זה עלולה לגרום לחלקם אי נוחות והתנגדות, הצפי להסכמה עלול להידחות לתקופה ארוכה. כמו כן תוכנית ח/619 עשויה לעבור שדרוג של תמריצי הבניה והשתנות מדיניות הועדה לעניין החניה, הועדה עלולה לא להאריך את תוקפה של התוכנית בתום תקופת ה- 7 שנים, באופן שייתר את תחשיב ההשבחה.

איני רוצה ליצור הגדרה חדשה של זכויות, אך קשה להימנע מהעובדה שגם הוועמ"ק מכירה בשונות הגדולה בין הנכסים בתוך כ"א מהמתחמים שהתוכנית קבעה ולכן הותירה בידה מרווח תמרון/ שיקול דעת בעת בחינת מתן היתר בניה הכולל את הכלים, בין היתר, של פרסום הבקשה או אי מתן היתר.

לפיכך, **תוכנית זו מציבה אתגר מיוחד בסיווג התוכנית שלדעתי נעה על הרצף בין זכויות "מעין מוקנות" ל"זכויות מותנות" ולכן "גשר הברזל" לזכויות אלו אינו יציב במיוחד.**

יוער, **שאופן בחינת מרחב שיקול הדעת של הועמ"ק** לצורך קביעת מאפייני הזכויות מבחינת יכולת מימוש, הוא בעייתי. קל לעשות הבחנה בין זכויות מוקנות למותנות בהקשר זה, אך **קשה להגדיר בצורה מדויקת את קו הגבול העובר בין זכויות מוקנות למעין מוקנות ובין מעין מוקנות למותנות**. קו הגבול גמיש ונתון הרבה פעמים להשפעת הממשק בין מאפייני הנכס ובעליו ובין עמדות הבסיס של חברי ועדת המשנה לתו"ב.

<u>למצב זה חשיבות רבה בשל השפעתו על שלושת הנושאים הבאים</u>:

1. קביעת המועד הקובע לחישוב ההשבחה, המשפיע ישירות על שווי המ"ר המבונה.
2. אופן חישוב ההשבחה, במכר או בהיתר, לעניין זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם והפטור לממ"ד.
3. אופן תשלום היטל ההשבחה.

<u>המועד הקובע</u> - מאחר והתוכנית אינה כרוכה בהליך תכנוני נוסף או צורך מובנה בבקשה להקלה **המועד הקובע הינו מועד אישור התוכנית** בהתאם לחוק התו"ב.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> –בעת מימוש, **מכר או אישור בקשה להיתר בניה,** ההשבחה תחושב כהפרש בין השווי במצב החדש מכוח תוכנית ח/619 לבין השווי במצב קודם המגלם את שווי המבנה הקיים + יתרת זכויות בניה מכוח תוכניות קודמות שניתן לממש (במידה וקיימת).

<u>אופן תשלום היטל ההשבחה</u> - לאור האמור לעיל במקובץ, אני סבור **שהוגן ונכון יותר לשני הצדדים לקבוע**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

<u>בשלב המכר</u> תשלום היטל השבחה בסך <u>0%</u> ואת היתרה, קרי, מלא התשלום, בעת אישור הבקשה להיתר הבניה במסגרתו ימוצו וידוייקו זכויות הבניה וההשבחה.

בדרך זו תשלום היטל ההשבחה מדויק יותר מאחר וחלופת המימוש והיקף הזכויות שניתן לממש, אם בכלל, יעברו את מבחני השוק ; בחינת הכדאיות הכלכלית, עמדת מחלקת הרישוי של המשיבה, תחולת התוכנית ובכך **תיווצר ודאות לגבי עצם המימוש והיקפו.**

חישוב השבחה בגישה זאת מאפשר את **צמצום ההליך הבירוקרטי הממסדי ומשפר את ההוגנות כלפי הממסד והציבור כאחד**. עמדת המשיבה הנוכחית לאופן חישוב וגביית היטל ההשבחה (30% במכר והיתרה בהיתר) תחייבה לנהל מעקב אחר כל מימוש ושיעורו ביחס להשבחה החדשה. קיים גם מצב הפוך בו יחויב נישום בהיטל השבחה במכר, אך יתברר שלא ניתן למצות את מלא זכויות הבניה או חלקן, או שהמימוש יהיה שונה מקביעת והסכמת הצדדים (כולל השמאי המכריע), בחירה במסלול מימוש שונה, עקב אילוצים אובייקטיבים או סובייקטיביים הקשורים בבניין, בבעלים ובוועמ"ק ובמועד סיום תחולת התוכנית. במצב כזה סביר שהמשיבה תצטרך להשיב כסף לנישומים.

<u>הדחייה והמושעא</u> - חישוב ההשבחה במועד הבקשה להיתר בניה **מייתר את קביעת משך הדחיה והמושעא** המבוססים על הערכות הנובעות ממאפייני הנכס וסביבתו הפיזיים, מס' הבעלים, הסביבה התכנונית הסוציואקונומית וניסיון השמאי. נושא המושעא מתייתר מאחר ובשלב חישוב ההיטל, קיים אישור עקרוני של הבקשה להיתר, כלומר קיימת הסכמה של הרוב החוקי בבניין לביצוע הבניה.

לפיכך, בחינת המרכיבים הנ"ל במקובץ לא בהכרח תדייק את אומדן הדחיה לעומת הקביעה הברורה והחד משמעית של תקופת הדחיה בעת אישור הבקשה להיתר.

<u>סיכום</u>:

בעת המכר לא ישולם היטל השבחה ובעת הוצאת היתר הבניה ישולם מלא היטל ההשבחה בהתאם להיקף הזכויות שינוצלו מכוח התוכנית ובכפוף למשך הדחיה בפועל של מימוש הזכויות וחלקו היחסי של הבעלים ברכוש המשותף. מצב זה הוגן כלפי הבעלים והמשיבה. כמו כן מצב זה מייתר את אומדן מרכיבי הדחיה, אי הוודאות להתכלות התוכנית, חישוב שטחי הבניה הסחירים (יחושבו בהתאם להיתר הבניה שיאושר).

לאור עמדתי לעיל שחישוב ההשבחה <u>בשלב המכר</u> אינו מדויק לעומת חישוב ההשבחה במועד <u>הוצאת ההיתר</u>, מהלך שכאמור יקל ויאפשר גביית היטל השבחה הוגן ומדויק יותר הואיל ויחושב בהתאם לאופן מימוש הזכויות; תוספת בניה על הקיים או הריסה ובניה מחדש, היקף הבניה בפועל ואומדן מדויק של מרכיב הדחיה. לכן תשלום מלא היטל ההשבחה יבוצע בעת אישור הבקשה להיתר בניה בהתאם לערכי השווי במועד הקובע של התוכנית, הזכויות שימומשו ומשך הדחיה עד לאישור הבקשה להיתר הבניה.

בשלב זה יש לקבוע רק את מרכיבי השומה הרלוונטיים הידועים באופן ודאי נכון למועד הקובע כגון: שווי מ"ר בנוי ומבונה, מקדמי שווי, שטחי הקומה הטיפוסית והמורחבת, קומת הגג, מרפסת הגג המבונה.

בגישת ההשוואה שנבחנה ע"י שמאי המבקש, **נמצא שלא קיימת השבחה בגין אישור התוכנית מאחר והשווה**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

בין שווי המ"ר המבונה בשני מצבי התכנון ללא התייחסות להשוואה בין מכלול הזכויות שתוכנית ח/619 מקנה לעומת המצב הקיים.

לפיכך, יש לבחון את ההשבחה בגישת התועלת בדומה לגישת שמאית המשיבה.

<u>סוגיות להכרעה:</u>

ההכרעה בסוגיות להלן תשמש את שמאי המשיבה לצורך חישוב ההשבחה בעת מימוש הזכויות בהיתר בניה. מעבר לקביעת שווי המ"ר המבונה אתייחס לסוגיות נוספות שעלו בדיון ורלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה.

יוער, כי בהתאם להכרעתי לעיל מתייתר הדיון במחלוקות הנוגעות למקדם אי הוודאות, המושעא והדחייה. לעניין הדחייה אציין כיצד לחשבה בעת מימוש בהיתר הבניה.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪ בעוד שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 10,000 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים ועסקאות נוספות לדירות חדשות בסביבת הנכס שנחתמו לפני אישור התוכנית. בשקלול הנתונים והתאמה לזמן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של – 27,000 ₪, בחילוץ מע"מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה כוללת בסך 9,500 ₪, **לפיכך, שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.**

<u>דחיה:</u>

אומדן משך הדחייה מורכב ממספר משתנים כגון מצב המבנה (גיל, פיזי), מספר הבעלים, המאפיינים הסוציואקונומיים, גיל האוכלוסייה בסביבה, המצאות מעלית בבניין הקיים.

מאחר ולאור הכרעתי לדחות את תחשיב ההשבחה עד למועד המימוש בהיתר הבניה ובכך, בין היתר, לדייק את השומה, אזי משך הדחיה D הינו פרק הזמן שחלף בין מועד אישור התוכנית A עד למועד אישור הבקשה להיתר הבניה[13] B בניכוי התקופה הנדרשת לאישור היתר בניה לפרויקט מסוג זה C.

הנוסחה לחישוב תקופת הדחיה: D = A - B - C

שיעור ההיוון לדחייה – 5%. שיעור היוון זה במועד אישור התוכנית הינו שיעור הדחייה המקובל בשוק 6% לאור מצב השוק מבחינה כלכלית. מרכיב אי הוודאות/הסיכון המגולם בשיעור זה מתקזז בחלקו מאחר ומשך הדחייה ידוע ולכן **שיעור ההיוון הינו 5%.**

בחישוב ההשבחה במכר לא קיימת וודאות מתי יתרחש המימוש, בעוד שבמימוש בהיתר בניה קיימת וודאות בנדון, משך הזמן מהמועד הקובע ועד אישור הבקשה להיתר בניה..

לפיכך, **משך הדחיה יהיה הפער בזמן בין המועד הקובע למועד אישור הבקשה להיתר בניה או 10 שנים,**

[13] נכון היה לקבוע את מועד אישור היתר הבניה, אך מאחר ובאופן מעשי שמאי המשיבה נדרש לערוך את שומת ההשבחה לאחר אישור הבקשה להיתר בניה, נכון לקבוע אותו כמועד המימוש, בדומה לאישור הקלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

הקטן מבניהם, בקיזוז שנתיים שזה משך הזמן הסביר שלוקח להוציא היתר לפרויקט כזה.

הטווח של 10 שנים מובא כחסם עליון מאחר ולדעתי דחייה מעבר לכך מצביעה על מורכבות ייחודית לנכס מסוים ואינה משקפת את מצב השוק, כשקיימת תוכנית המשביחה את הנכס.

בס' 7.2 להוראות תוכנית ח/619 נקבע תוקף תוכנית ל- 7 שנים מיום אישורה, הועדה המחוזית תשקול להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם. להערכתי תוכנית זו תוארך מעבר ל- 7 השנים הראשונות ולכן הקביעה של משך דחייה מירבי של 10 שנים רלוונטית.

חישוב ההשבחה בדרך זו מדייק והוגן כלפי הבעלים השונים מאחר ובמועד המימוש הבעלים "מתעשר" **וגובה "התעשרותו" שונה בין בעלים שונים בהתאם למועד מימוש הזכויות של כ"א מהם**. לפיכך, מקדם הדחיה, המחושב בצורה זו, משקף נכונה את ה"התעשרות המדויקת" של הבעלים שיש למסות.

<u>מקדם חדש\ישן:</u>

רוב השמאים כולל המכריעים נוטים לאמוד אותה בשיעור מסוים משווי המ"ר המבונה. עלות זו עשויה להשתנות עקב מרכיבים שונים כגון מצבו הפיזי של המבנה, מיקומו במרקם הסביבתי של הרחוב, היקף הבניה הנדרש, סיבות חיצוניות של השתנות עלות חומרי הגלם והעבודה, היקף העבודה. לרוב אומדן מדויק של מרכיב זה הוא פרי עבודתם של מהנדסי בניין התמחים בתמחור ולא של שמאים לאור מורכבות האומדן כאמור לעיל. לפיכך, איני רואה במקרה זה אפשרות לאמוד אותו באופן נומינלי אלא באופן יחסי. לאור ניסיוני והכרעותיי בעבר במקרה הנדון **מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן הינו בשיעור 0.9.**

באופן עקרוני מאחר ומדובר במימוש בפועל בהיתר בניה והמצב הקודם הינו מימוש באמצעות תמ"א 38 הרי שהעלות העודפת מתקזזת בשני המצבים לגבי היקף זכויות דומה, **אולם אינה מתקזזת לגבי תוספת שטח הבניה מעבר לתמ"א.**

<u>התכללות הזכויות:</u>

בתקנון בסעיף 7.2 מימוש התוכנית נקבע התוכנית נקצב תוקפה ל- 7 שנים. ובתום 7 שנים התוכנית בטלה והזכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתוכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

מאחר וחישוב ההשבחה יהיה רק בעת מימוש בהיתר בניה אזי לנושא ההתכללות אין משמעות מעשית ולכן איני מגלם התייחסות כלשהיא לגביו.

<u>חניה:</u>

שווי מ"ר מבונה שקבעתי מגלם שווי של חניה אחת ליח"ד. שווי זה הינו כ- 100,000 ₪ לחניה. מדיניות הוועמ"ק כיום היא שאינה גובה כופר חניה בגין היתרי בניה שלא ניתן באמצעותם לספק חניה לתוספת יח"ד מכוח תוכנית ח/619.

מאחר ותחשיב ההשבחה הינו בגישת התועלת בשלב של היתר בניה, אזי המצב הקודם מגלם את זכויות הבניה

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

מכוח תמ"א 38 ומצב חדש מכוח תוכנית ח/619 וההשבחה נובעת מתוספת שטח בגג אזי לא מדובר בהשבחה הכוללת תוספת יח"ד. **לפיכך, אין מקום להפחית את עלות שווי החניה.**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

כאמור הכרעתי שאין מקום לחשב בשלב זה את ההשבחה, אך מאחר והמועד הקובע לתחשיב הינו מועד כניסת התוכנית לתוקף על מנת לקבע את מרכיבי השומה הרלוונטיים לצורך התחשיב אתייחס אליהם כדלקמן:

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> – מימוש בהיתר בניה. חישוב **בגישת התועלת.** במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38.

בהתאם לנתוני המבנה והחלקה לא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות.

<u>מסלול של תוספת בניה על הקיים</u> - **במצב קודם** השווי המיטבי בין הבניין הקיים ותוספת זכויות מכוח תמ"א 3/38א' או שווי המגרש כריק לפי תמ"א 3/38א'. **במצב חדש** בהתאם להיתר הבניה מכוח תוכנית ח/619. במסלול זה ההשבחה נובעת רק מההפרש בזכויות בקומת הגג בין הוראות התוכנית 65% משטח הגג או בכפוף לנסיגה, הגבוה מבניהם, לבין 50% משטח הגג הפטור מכוח תמ"א 38. כמו כן יתכן ויתבקשו הקלות שיש לחשבן. מאחר וכל שאר המרכיבים זהים, ניתן במצב זה לחשב את ההשבחה בגג **בגישת הדלתא.**

שטח קומה טיפוסית, כולל מרפסות מקורות וח"מ – 259.82 מ"ר.

שטח הגג (ללא ח"מ) בהתאם לנסיגה של 3 מ' בחזית – 192.04 מ"ר.

<u>מסלול הריסה ובניה מחדש</u> – **במצב קודם** השווי המיטבי בין הבניין הקיים ותוספת זכויות מכוח תמ"א 3/38א' או שווי המגרש כריק לפי תמ"א 3/38א' (לאחר שיפוג תוקפה, היקף הזכויות הפטורות מכוחה),

במצב חדש הזכויות בהיתר הבניה מכוח תוכנית ח/619.

במסלול זה יש לבצע תחשיב מלא בשני מצבי התכנון.

שווי מ"ר מבונה – 10,000 ₪.

משך הדחיה – חישוב משך הדחיה כמפורט לעיל.

<u>מקדמים</u>:

מקדם שווי דירת גג – 1.15, בדירת גג יוקרתית ללא בריכה, הסבר נמצא בהכרעותיי בתחום הרובעים בת"א.

מקדם שווי מרפסת גג – 0.25.

שיעור מקדם חדש /ישן – 0.9.

במקרה הנדון החלק היחסי של הבעלים – 79/677 = 11.67%.

בעת הוצאת היתר בניה למימוש הזכויות יש לערוך את התחשיב בהתאם לנתוני ההיתר, הפטור מכוח תמ"א 3/38א' וכן שטחי המבנה הקיים, השוויים ומקדמי השווי שפורטו לעיל.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

10. **<u>הכרעה</u>:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של מכר מלוא הזכויות, לנכס הנמצא בשכונת נאות רחל, ת"ח 3, חלקה 340, בגוש 6049 בחולון הינו כדלקמן:

היטל השבחה במועד המכר - 0%.

היטל השבחה במימוש בהיתר - 100%.

גובה ההשבחה והיטל ההשבחה במועד המימוש בהיתר בניה יחושבו בהתאם להנחיותיי בפרק ההכרעה.

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 | Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 | Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[14]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[15] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[16] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[14] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן; אֶבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

[15] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - **(Confirmation bias)** היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[16] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס׳ מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

ישנם מספר מקורות[17] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- ✓ היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ✓ ניסיונו במקרים דומים.
- ✓ הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- ✓ הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- ✓ הסתמכות על מחקרי דלפי[18] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- ✓ פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ✓ פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- ✓ מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- ✓ הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- ✓ מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- ✓ המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל״ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- ✓ המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- ✓ המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל״ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- ✓ פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- ✓ החלטות שמאים מכריעים.
- ✓ היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- ✓ מיעוט נתונים אמפיריים.

[17] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[18] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 17/08/2025
מס' מינוי : 970-2025
מספרנו : 315-970-2025

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u>:

- ✓ מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- ✓ מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- ✓ רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני: