אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 18/01/2026
מספר מינוי : 1814-2025
מספרנו : 648

לכבוד

ישראלי גולד חברה לבניין בע"מ
באמצעות עו"ד ושמאי המקרקעין,
מר עופר עמיאל
בדוא"ל ofer_rea@walla.com
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יעקב בן דוד
בדוא"ל 8538833@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 3015 חלקה 5 תת-חלקה 2
שדרות שפירא 18, שכונת שמשון, אשקלון

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 20/08/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור תוכנית 604-0669317 ומימושה בדרך של מכר.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 01/04/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בן דוד ובתגובתו מיום 28/09/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

ביום 11/11/2025, צרף שמאי המשיבה את המסמכים הבאים:

- רע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון.
- 33906-03-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העיר נ' שמחה מעודה ואח'.

ביום 07/01/2025, שלח עו"ד עודד בקרמן מטעם המשיבה, התייחסות משלימה לחוות הדעת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 07/09/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר עמיאל, על נספחיה.

ביום 19/10/2025 וביום 30/11/2025, צרף שמאי המבקשת את המסמכים הבאים:

- פס"ד עליון בבר"מ 25226-04-25.
- מסמכי בית משותף של הנכס הנדון.
- טיעונים משלימים וטיעונים נוספים לחוות הדעת לעניין פטור בגין שכונת שיקום ובגין תוכנית פינוי בינוי.
- תכתובת מייל עם גורמים במשרד השיכון לעניין סיווג החלקה בשכונת שיקום.
- פרוטוקול ישיבת מועצת העיר אשקלון מיום 01/05/2022.

ביום 15/12/2025, שלח עורך הדין מטעם המבקשת התייחסות נוספת בתכתובת מייל.

3. מועדים

3.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש לתוכנית שבמחלוקת הינו[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
604-0669317	11/12/2022

3.2 סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 15/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3 בתאריך 10/11/2025 נערך דיון בהשתתפות מר עופר עמיאל, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר אילן ישעיה, עו"ד מטעם המבקשת, מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה והחת"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**3015**
חלקה	**5**
תת חלקה	**2**
שטח חלקה רשום	**2,551.00 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**63.50 מ"ר**
מהות הנכס	**דירת מגורים בקומת ראשונה בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים.**
כתובת	**שדרות שפירא 18, שכונת שמשון, אשקלון.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. 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". ככל ומועד זה חל בשבת - המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם בשדרות שפירא 18, שכונת שמשון, בעיר אשקלון.

שכונת שמשון המכונה גם "שכונת העתיקות", הינה שכונת מגורים ותיקה המצויה בצידה הדרום-מערבי של העיר אשקלון.

שדרות חיים משה שפירא מהווה ציר תנועה דו-סטרי, המתחבר לרח' ש"י עגנון מצפון ולשדרות עמק יזרעאל מדרום.

הנכס הנדון ממוקם במתחם תוכנית 604-0669317, הממוקם מצדו המערבי של רחוב שפירא בקטע שבין רח' השולמית מצפון לרח' יעקב וייס מדרום.

מערבית למתחם הנדון נמצאת שכונת נווה ים, המאופיינת בבנייה נמוכה למגורים ומעברה גן לאומי וחוף הים.

מזרחית למתחם הנדון מאופיינת הסביבה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-7 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 5 בגוש 3015 הינה בשטח רשום של 2,551 מ"ר, צורתה דמוית טרפז הפונה בחזית מזרחית לרחוב שפירא.

על החלקה בנוי בניין ותיק שהוקם בשנות ה-70, בבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט, המכיל 32 יח"ד ב- 2 אגפים (16 יח"ד בכל אגף).

המבנה בנוי בבנייה טרומית עם גג בטון שטוח.

בבניין אין מעלית.

דירת המגורים הנדונה ידועה כתת-חלקה 2, הממוקמת בקומה ראשונה ושטחה הרשום הינו 63.5 מ"ר.

[2] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, שהופק ביום 05/11/2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	3015
חלקה	:	5
תת-חלקה	:	2
שטח חלקה רשום	:	2,551.00 מ״ר
שטח תת-חלקה רשום	:	63.50 מ״ר
תיאור	:	אגף 1, דירה בקומה ראשונה.
תקנון בית משותף	:	מוסכם.
החלק ברכוש המשותף	:	1/32
בעלויות	:	ירמיהו שרית ובן-משה פנחס בחלקים שווים.
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים ע״ש מדינת ישראל.

6.2. הסכם מכר

בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 03/04/2025 בין מר בן משה פנחס (להלן: ״**המוכר**״) לבין גב׳ ירמיהו שרית (להלן: ״**הקונה**״), נמכרו מחצית מזכויות הבעלות של דירת מגורים הנמצאת בקומה ראשונה, שכתובתה ברחוב חיים משה שפירא 18 דירה 2 בעיר באשקלון, הידועה גם כנכס בגוש 3015, חלקה 5 תת-חלקה 8[3], בתמורה לסך של 530,000 ₪.

6.3. הסכם לביצוע תמ״א 38

בהתאם לחוזה מיום 04/11/2020 שנערך בין ישראלי גולד חברה לבנין בע״מ (להלן: ״**החברה**״), לבין בעלי הזכויות בדירות הבנויות בחלקה 5 בגוש 3015 ברחוב חיים משה שפירא 18 באשקלון, התקשרו חלק מבעלי הדירות בהסכם הנוגע לחיזוק הבניין בהתאם לתמ״א 38.

עבודות השיפוץ יכללו את חיזוק הבניין לפי תמ״א 38, הוספת 2 מעליות לבניין (אחת לכל כניסה), הוספת ממ״ד בשטח של כ- 12 מ״ר לכל דירה, הוספת מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ״ר לכל דירה וחידוש הלובי של הבניין בכל כניסה.

היטל ההשבחה בגין העסקה נשוא הסכם זה ו/או מימוש זכויות בממכר עפ״י הסכם זה, ככל שיחול, ישולם על ידי החברה.

[3] ישנה אי התאמה בין תת החלקה הרשומה בהסכם המכר, לבין תת החלקה המשויכת למוכר בנסח הרישום.

7. מצב תכנוני[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

7.1. תוכנית 7/126/03/4

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2402 מיום 05/01/1978.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"**אזור מגורים ג' 4 קומות**", בתחומו נקבע כי היקף הבניה בקומה הינו 20% (ובתנאי שלא יחרוג מהבינוי המופיע בתוכנית).

ג. המרווחים סביב הבניינים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. לא יאושרו כל תוספות למבנים שסומנו בתוכנית אלא עפ"י תוכנית בינוי.

7.2. תוכנית 27/126/03/4

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4267 מיום 15/12/1994.

ב. בהתאם לתשריט, תוכנית זו חלה על בנייני המגורים שעל חלקות 6-2 בגוש 3015.

ג. מטרת התוכנית הינה שינויים בזכויות ומגבלות לצורך תוספות בניה באזור מגורים קיים.

ד. זכויות הבניה עפ"י הוראות התוכנית הינן כדלקמן:

אזור	תיאור	דירה בשטח מעל ל-60 מ"ר קיים כשטח עיקרי כולל דירה
כל אזורי המגורים בתוכנית. אזור מגורים ג'	שטח תוספת מותר למטרות עיקריות	עד 50 מ"ר
	שטח תוספת למטרות שירות (כולל מחסן בק.ק)	עד 15 מ"ר
	סה"כ שטח מירבי לדירה	סה"כ 135 מ"ר

הערה: הטבלה מתייחסות לתוספות הבניה לדירות קיימות.

ה. תכנון המבנים יעשה על פי עקרונות תוכנית בינוי מנחה שתאושר על ידי הוועדה המקומית. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תוכנית פיתוח בחלק מהבקשה להיתר הבניה שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

ו. תנאי מוקדם לקבלת היתר הוא פירוק של כל התוספות והמחסנים שהוקמו ללא היתר ואינם עומדים במגבלות תוכנית זאת. המראה החיצוני צורתו של המבנה וכן חומרי הגמר יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

7.3. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

א. <u>תמ"א 38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מתאריך 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התוכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר בניה טרם 01/01/1980, למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו.

בהתאם לסעיף 11, תותר תוספת זכויות בניה, כנגד חיזוק המבנה לצורך הוספת יח"ד במבנה קיים עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף נוסף למבנה בשטח קומה טיפוסית של המבנה.

התוכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד, בתנאים מסוימים.
תנאי להיתר לתוספות הבנייה הינו בין היתר הצגת פתרון חנייה ועיצוב המבנה ושיפוצו.

ב. <u>תמ"א 38/1א'</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מתאריך 16/08/2007.

התוכנית קובעת כי סגירת ומילוי הקומה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה בבניין.

בנוסף, במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות המפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

ג. <u>תמ"א 2/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מתאריך 10/03/2010.

התוכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות הקיימות עפ"י תמ"א 38.

כמו כן, התוכנית מתירה שילוב של האפשרויות המוצעות בסעיף 11 כך שתותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.

קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
תותר בניית חנייה תת - קרקעית עד לגבול המגרש.

ד. <u>תמ"א 3/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

להלן עיקרי השינויים שקבעה התוכנית:

- אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו .
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן.
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית.

- ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

ה. <u>תמ"א 3/38/א'</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7400 מתאריך 13/12/2016.

התוכנית משנה הוראות בעיקר בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (שינוי סעיף 14א').

בהתאם לתיקון, במקום בו חלה תוכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א).

<u>השטח הכולל המירבי שרשאית הועדה המקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא</u>:

1) תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2) תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות הטיפוסית מורחבות[5] בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - בבניין בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - בבניין בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שלוש קומות.

[5] לעניין זה, "קומה טיפוסית מורחבת", משמעותה שטחה של קומה טיפוסית בבניין טעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבת בבניין בן ארבע קומות או יותר.

ה. <u>הבהרה לעניין מניין הקומות</u>:

קומה בתת קרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית, ובתנאי שהשטח הבנוי סגור בלפחות 3 קירות.

3) תוספת שטחי בניה בקומה המפולשת, אם קיימת כזו, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4) תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתיבנה.

5) תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: חניה עפ"י הדרוש לפי הוראות החוק, שטחים טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.4. <u>תוכנית 604-0669317</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 10904 מיום 14/11/2022 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 25/11/2022.

ב. מטרת התוכנית הינה שיפור הכלכליות לביצוע התחדשות עירונית בחמישה בניינים על ידי תוספת קומות, זכויות בניה ויחידות דיור מעבר למותר מתוקף תמ"א 38.

ג. בהתאם לתשריט, החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 58 בייעוד ל"**מגורים ג'**" עם סימון לזיקת הנאה ורצועת שטח ציבורי פתוח בצדה הצפוני.

ד. זכויות הבניה הינן כדלקמן:

גודל מגרש	-	2,535 מ"ר
עיקרי עילי	-	5,750 מ"ר[6]
שירות עילי	-	1,280 מ"ר[7]
תכסית	-	60%
מס' יח"ד	-	74[8]
מס' קומות	-	10[9]

[6] מתוכם: 2,170 מ"ר לפי היתר מקורי + 1,990 מ"ר מכוח תמ"א 38 + 1,590 מ"ר מכוח תוכנית זו.
[7] מתוכם: 0 מ"ר לפי היתר מקורי + 1,050 מ"ר מכוח תמ"א 38 + 230 מ"ר מכוח תוכנית זו.
[8] מתוכן: 32 יח"ד מכוח היתרים מקוריים + 26 יח"ד מכוח תמ"א 38 + 16 יח"ד מכוח תוכנית זו.
[9] מתוכן: 5 קומות לפי היתרים מקוריים + 3 קומות מכוח תמ"א 38 + 2 קומות מכוח תוכנית זו.

מרפסות[10] - 888 מ״ר

ה. <u>הוראות בינוי</u> –

- תותר סגירה ומילוי של קומת קרקע מפולשת.
- קומת התוספת העליונה לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית, כולל הרחבות, ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ׳ מקו החזית הקדמית לרחוב. יותר שקומת התוספת תיבנה כחדרי יציאה לגג בלבד.
- תותר הצמדת גינות בשטח של עד 75% מהשטח הפתוח במגרש (לאחר הורדת תכסית הבניין ותכסית החניה). לפחות 15% מהשטח הפתוח יושארו לגינה משותפת של כלל דיירי הבניין.
- לכל דירה נוספת מתוקף תוכנית זו תינתן פתרון חניה של לכל היותר חניה אחת בתחום התוכנית. במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה, תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק.
- החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה ולא יותר מחניה אחת לכל יחידת דיור.
- גובה של קומה בקומות התוספת לא יעלה על 3.5 מ׳ ברוטו. אולם תתאפשר למתכנן הגמישות לקבוע גובה קומה שונה כל עוד סך גובה הבניין לא יעלה על 3.5 מ׳ כפול מספר הקומות בבניין, כולל הקומה העליונה וקומת הקרקע.

ו. <u>תנאים בהליך הרישוי</u> –

- תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הינו הגשת תוכנית להיתר בניה הכוללת בין השאר: הוראות והנחיות מפורטות למפלס הכניסה, גימור המבנים, פיתוח השטח, אישור מהנדס רישוי לרבות עמידה בתקן ישראלי 413, ותיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ז. <u>מימוש התוכנית</u> –

- מימוש משוער לתחילת ביצוע התוכנית – 7 שנים מיום אישורה.
- אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 7 שנים ממועד אישור התוכנית, יפקע תוקף התוכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תוכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.

[10] בנוסף לשטח עיקרי, 12 מ״ר לכל יח״ד. לא יותר ניוד שטחים אלה לכל שימוש אחר.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של עיריית אשקלון, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>היתר בניה מיום 04/04/1973</u> - המתיר הקמת בית מגורים 4 קומות + קומת עמודים, עם שני חדרי מדרגות ו- 32 דירות סה"כ.

8.2. <u>בקשה להיתר מס' 20240636 – מובאת כרקע כללי בלבד</u>

תוכנית הבקשה להיתר הוגשה ביום 03/12/2024 וטרם אושרה בוועדה המקומית.

מהות הבקשה הינה חיזוק מבנה קיים בשד' שפירא 18 אשקלון נגד רעידת אדמה לפי תוכנית 604-0669317 בן 4 קומות ע"ע, הכוללת:

1. תוספת ממ"ד ומרפסת לדירות הקיימות.
2. בניית 6 יח"ד בקומת קרקע.
3. בניית 36 יח"ד בתוספת 4.5 קומות חדשות.
4. סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 10 קומות מעל הקרקע (74 יח"ד סה"כ).

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע[11]	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
604-0669317	11/12/2022	83,462 ₪[12]	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומותיהם לתוכנית שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

לאור הפסיקה הקיימת, עולה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38. כפי שנקבע בפס"ד **ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון**, ההשבחה במקרקעין עקב הזכויות המותנות בתמ"א 38, מתגבשות רק בעת הוצאת היתר בניה במקרקעין לפי תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, שווי מצב קודם יתייחס לזכויות הבניה הנובעות מתוכנית 27/126/03/4 ולא יכללו את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

יצוין כי למרות העובדה שתב"ע 27/126/03/4 מרחיבה את זכויות הבניה למבנים שהוקמו לפני כחמישים שנה ואושרה לפני כשלושים שנה, לא הוגשה אף בקשה למימוש תוספת בנייה למקרקעין שבנדון, ואף במועד הקובע לא ניכר כי קיימת מגמה כזו.

מאחר ועסקאות המכר במתחם מכילות את זכויות הבניה הללו, הרי ששווי הדירות בסמוך למועד הקובע מגלמות את אותן זכויות בניה.

לאור העובדה כי כל הדירות במתחם בשטח דומה והחלוקה הפנימית דומה, וכי מדובר על מבנים ותיקים ללא מעלית, נקבע כי שווי דירות המגורים בקומות א' – ג' יחושבו באופן אחיד. מאידך, שוויין של הדירות בקומה האחרונה (רביעית) נחות יחסית לדירות בקומות התחתונות.

שווי מצב קודם

להלן נתוני מכר שנערכו בחלקות שבנדון[13]:

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
3015-003-026	27/10/2022	820,000	67.8	3	12,094
3015-002-023	19/10/2022	920,000	67.8	3	13,569

[11] בשומות הצדדים נקבע מועד קובע שונה. המועד הקובע לאישור התוכנית נקבע בהתאם לפרמטרים המצוינים בהערת שוליים מס' 1.
[12] בהתחשב במימוש המבוקש במכר של מחצית מהזכויות בדירת המגורים הנדונה.
[13] נתוני השוואה אלו כוללים יתרת זכויות בניה להרחבת הדירות אשר בפועל לא בא לידי ביטוי.

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
3015-003-017	04/09/2022	930,000	67.8	3	13,717
3015-005-029	20/07/2022	780,000	67.8	3	11,504
3015-002-015	25/05/2022	1,010,000	67.8	3	14,897
3015-003-015	09/03/2022	775,000	67.8	3	11,431
3015-002-007	21/02/2022	925,000	67.8	3	13,643
ממוצע					**13,000**

להלן סקר נתוני שוק בסביבת הנכס בבניינים ותיקים ללא פוטנציאל:

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
3020-005-005	11/03/2022	830,000	63	3	13,175
3019-012-023	30/11/2022	840,000	62	3	13,548
3019-002-031	24/07/2022	840,000	65	3	12,923
3019-056-006	17/04/2022	840,000	69	3	12,174
3020-004-014	06/06/2022	860,000	69	3	12,464
3019-007-002	16/02/2022	860,000	73	3	11,781
3019-003-001	19/05/2022	865,000	73	3	11,849
3019-016-018	20/03/2022	870,000	73	3	11,918
3019-006-018	29/05/2022	882,000	68	3	12,971
3019-003-024	06/09/2022	920,000	63	3	14,603
3019-018-021	08/08/2022	925,000	64	3	14,453
3019-056-003	16/05/2022	930,000	72	3	12,917
3020-006-023	06/11/2022	950,000	68	3	13,971
3019-070-029	13/04/2022	980,000	69	3	14,203
ממוצע					**13,000**

בהתאם לסקירה שלעיל, נקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות בסך 13,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>

להלן סקר נתוני שוק:

- מניתוח מכרזים שנערכו בשכונת עיר היין במהלך 2022, למגרשים 138,143 ו- 127, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 6,066 ₪.
- בשומתה המכרעת של גב' יעל הרון בגו"ח 1200/73, נקבע שווי מ"ר מבונה למגרש ריק וזמין למגורים בסך 4,900 ₪ - נכון למועד קובע 23/05/2023.
- מסקר נתונים של 6 עסקאות לדירות מגורים ברח' אריה אחישר, מתקבל בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪.

- מסקר נתונים של 23 עסקאות מכר לדירות מגורים משכונת אגמים, מתקבל בגישת החילוץ שווי מ״ר מבונה בסך 4,400 ₪.

מאחר ובפרויקט הנדון הדירות החדשות זוכות לנוף לים, נקבע שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 4,500 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ
שטח עיקרי שנוסף בבינוי החדש [14]	17,900	4,500	80,550,000
הפחתה בגין דחייה ומושעא		20%	-16,110,000
הפחתת כופר חניה נדרש עבור 112 חניות	[15]112	50,000	-5,600,000
הפחתת הצורך בחיזוק מבנים ותיקים	12,855	2,500	-32,138,000
השבחה לכלל המקרקעין במתחם			<u>26,702,000</u>
השבחה לשווי מ״ר מבונה עיקרי		17,900	<u>1,492</u>
שטח מבונה שנוסף לדירה הנדונה (160 יח״ד קיימות)		160	111.88
השבחה בש״ח			**166,925**
השבחה חייבת למימוש המבוקש במכר (1/2)			**83,472**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>פטור מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות</u>

תוכנית 7/126/03/4 אושרה בשנת 1978 וקובעת שהחלקה הרלוונטית בה מצוי הנכס הנדון הינה בשכונת שמשון בייעוד מגורים ג׳ לבניינים בני 4 קומות. תוכנית 5/45/19 לשיכונים ציבוריים משנת 1981 מסווגת את המגרש והנכס הנישום בייעוד מגורים ג׳ ל-4 קומות. תוכנית 30/101/02/4 חלה רק על אזורי מגורים א׳ ו-ב׳, ומגדירה במפורש את גבולות שכונת שמשון ומכאן חשיבותה.

תוכנית 27/106/03/4 יוזמה ע״י מנהל ההנדסה של עיריית אשקלון וחברת אפרידר בע״מ ובמסגרת מפעל שיקום שכונות באשקלון. התוכנית קובעת כי החלקה שבנדון כלולה בתוכנית שיקום שכונות.

שמאי המבקשת מדגיש כי שכונת שמשון מוכרזת כאזור לשיקום שכונות בעיר אשקלון. כלל התוכניות שחלות בשכונת שמשון, חלות גם על החלקה הנדונה, אשר מעולם לא נכללה בשכונת נווה ים.

תוכנית 27/106/03/4 שאושרה בשנת 1994 קובעת במפורש שעל החלקה חלה תוכנית שיקום שכונות, אשר מכוחה הוסיפו זכויות בניה לדירות הקיימות. בגין תוכנית זו, העירייה מעולם לא גבתה היטל השבחה וזאת בשל שיוך הפרויקט לשיקום שכונות.

[14] 17,900 מ״ר עיקרי = 10,850 מ״ר פלדלת במבנים הקיים – 28,750 מ״ר עיקרי במצב החדש כולל תוספות בניה.
[15] כמפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתב״ע 604-0669317.

החלטה על גריעה של מתחם שהוכרז על ידי הממשלה לשיקום שכונות ניתן לקבל רק בהחלטת ממשלה מאוחרת. במקרה דנן, לא התקבלה החלטה מאוחרת הגורעת את שכונת שמשון ו/או חלק ממנה מפרויקט שיקום שכונות.

לאורך השנים, משרד השיכון השתמש במשאבי תוכנית שיקום שכונות לצורך שיקום תשתיות בשכונת שפירא. הוועדה המקומית לא יכולה להחליט כי היא מוציאה בתוכנית מפורטת חלק משכונת שמשון ומעבירה אותה לשכונת נווה ים השכנה. בדרך זו למעשה עוקפת הוועדה המקומית את הצורך בקבלת החלטת ממשלה כדי לגרוע שכונה מפרויקט שיקום שכונות.

בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית של חוק התו"ב, נאמר כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף. לעניין זה, השמאי מפנה לפסיקה **בע"א 3088/02 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' כהן פנחס**.

<u>התחשבות בזכויות המוקנות מתוכנית 27/126/03/4</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון את הזכויות המוקנות לפרויקט מכוח תוכנית 27/126/03/4, ובכך לחייב רק את הזכויות העודפות שנוספו לנכס בתוכנית החדשה. תחשיב ההשבחה צריך להביא בחשבון את הזכויות המוקנות מכוח תוכניות קודמות והוראות תמ"א 38 במצב הקודם.

לפיכך, נדרש להביא בחשבון קיזוז בזכויות בניה מוקנות מכוח תוכנית 27/126/03/4.

<u>היעדר חבות בהיטל בשלב המכר</u>

לעמדת שמאי המבקשת, ככל ויוחלט שקיימת השבחה, נכון וראוי שתתבצע רק במעמד הוצאת היתר בניה, וזאת מהסיבות שלהלן:

- ככל ולא יצא היתר בניה ו/או יחלפו 7 שנים מיום כניסת התוכנית לתוקף, הרי שאין כל חבות בהיטל השבחה והמצב התכנוני חוזר לקודמו.
- כל עוד לא הושלם הליך התכנון להיתר, אין אפשרות לאמוד את העלויות הנדרשות למימוש הזכויות, וכפועל יוצא את ההשבחה ככל ויש כזו.
- ככל וימומשו הזכויות מכוח תמ"א 38 וכן הזכויות מכוח תוכנית זו, זכויות התמ"א והזכויות של התוכניות הקודמות יהיו פטורות מהיטל השבחה.

<u>סקר שוק</u>

להלן פירוט עסקאות הכלולות בפרויקט תמ"א 38 בסביבת הנכס הנדון:

תאריך	גוש / חלקה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11/01/2022	3015-2	66	3	3	775,000	11,742
21/02/2022	3015-2	66	2	3	925,000	14,015
09/03/2022	3015-3	66	4	3	775,000	11,742

תאריך	גוש / חלקה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
25/05/2022	3015-2	67	4	3	1,010,000	15,075
20/07/2022	3015-5	66	4	3	780,000	11,818
04/09/2022	3015-3	66	1	3	930,000	14,091
19/10/2022	3015-2	66	2	3	920,000	13,939
21/11/2022	3015-4	66	4	3	1,020,000	15,455
12/06/2023	3015-3	66	1	3	970,000	14,697
מ"ר בנוי מתואם בש"ח						13,000
רווח יזמי (18%)						11,017
עלות בניה למ"ר						6,500
שווי מ"ר מבונה						**4,500**

תחשיב שמאי המבקשת

מס' יח"ד לחישוב	22
שטח מבונה ליח"ד חדשה	89
שווי מ"ר מבונה	4,500
שווי כלל יח"ד שנוספו	8,811,000
חלק יחסי בזכויות הבניה	3.125%
שווי יחסי	275,344
הפחתה בגין דחיה, חיזוק מבנים ותיקים וכופר חניה	0.7
מק' קרקע ללא זכויות בניה	0.3
השבחה מלאה בש"ח	**58,000**
השבחה חייבת בש"ח (1/2)	**29,000**

לאור העובדה כי שכונת שמשון עפ"י ההכרזה והתוכניות שחלות עליה פטורה מחבות בהיטל השבחה, בשל היותה כלולה בפרויקט שיקום שכונות – לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין המימוש במכר.

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

<u>התייחסות לפטור בגין שיקום שכונות</u>

עפ"י מפת שכונות השיקום המפורסמת על ידי משרד הבינוי והשיכון, עולה כי המקרקעין שבנדון אינם נכללים בתחום שכונת השיקום. לפיכך הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) אינו רלוונטי לנכס הנדון.

תוכניות 7/126/03/4 ו- 27/106/03/4 אינן יכולות לגבור על מפות וגבולות שנחתמו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

עוד מוסיף שמאי המשיבה, כי לא הגדרות מילוליות קובעות את גבולות השכונות אלא המפות המפורסמות לפי משרד הבינוי והשיכון. כתימוכין לכך, נותן כדוגמא את שכונת רובע ו' בעיר אשדוד הנכללת בשכונת שיקום. מעיון במפות משרד השיכון, עולה כי קיימת החרגה של אזור מסוים שהוא מהווה חלק מרובע ו'.

לפיכך, במקרה הנדון לא קיים פטור מהיטל השבחה בגין שכונת שיקום.

<u>התייחסות לזכויות המוקנות מתוכנית 27/126/03/4 ומכוח תמ"א 38</u>

בהתאם לסקר שערך שמאי המבקשת, הוא הגיע למסקנה כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 13,000 ₪, המגלם את הזכויות המוקנות לפי תב"ע 27/106/03/4.

<u>התייחסות לעניין היעדר החבות בהיטל השבחה בשלב המכר</u>

המועד הקובע לעליית שווי המקרקעין הינו מועד אישור התוכנית שבה הוקנו הגדלת זכויות בניה משמעותיות שתרמו באופן ניכר למחירי הדירות.

הליך התכנון הושלם בפרסום התוכנית ברשומות. בהתאם לכך, יש לבחון את עליית שווים של המקרקעין בגין אישור התוכנית לרבות את אומדן כלל העלויות הצפויות בפרויקט.

במימוש זכויות בדרך של מכר קיימת חבות מלאה וללא כל פטור לפי תמ"א 38. כאמור, בעסקאות המכר במצב הקודם נכללו כל הזכויות המוקנות לפי התוכניות הקודמות.

<u>התייחסות לחישוב היטל ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציג סקר נתוני שוק לצורך קביעת שווי המצב החדש:

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	קומה	שווי למ"ר
3015-002-023	04/05/2023	1,130,000	68	2	16,618
3015-003-019	12/06/2023	970,000	68	1	14,265
3015-000-001	30/07/2023	1,060,000	68	1	15,588
3015-002-016	31/07/2023	1,050,000	68	4	15,441
3015-003-031	20/03/2024	960,000	68	4	14,118
3015-005-001	28/03/2024	1,070,000	68	1	15,735
3015-005-029	25/06/2024	885,000	68	4	13,015
3015-005-009	15/07/2024	1,170,000	68	3	17,206
3015-006-018	13/09/2024	1,030,000	68	1	15,147
3015-002-027	10/10/2024	1,060,000	68	3	15,588
3015-003-003	12/11/2024	1,000,000	68	1	14,706
3015-003-021	03/12/2024	1,050,000	68	2	15,441
3015-006-001	02/02/2025	1,100,000	68	1	16,176
3015-003-026	03/03/2025	1,020,000	68	3	15,000
3015-002-022	02/04/2025	1,074,000	68	2	15,794

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	קומה	שווי למ"ר
3015-005-002	03/04/2025	1030000	68	1	15,147

שווי מצב חדש : 1,047,000 ₪ = 15,400 ₪ * 68 מ"ר

שווי מצב קודם : 880,000 ₪ = 13,000 ₪ * 68 מ"ר

השבחה בש"ח : 167,000 ₪

9.4. <u>התייחסויות נוספות מטעם שמאי הצדדים</u>

<u>טיעונים משלימים וטיעונים נוספים מטעם שמאי המבקשת</u>

<u>פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) – שיקום שכונות</u>

בהתייחסות מתאריך 30/11/2025, נרשם כי טרם התקבל מכתב סופי של משרד השיכון המבהיר כי יתקן את המפה על אף שהם מאשרים שיש אי התאמה בין המפה לבין העובדה שבוצעו עבודות ברח' שפירא 20-12. לטענתם, טרם איתרו את המפה המקורית של ההכרזה הראשונה. במידה ולא ימצאו אותה ככל הנראה יוציאו מכתב הבהרה ויתקנו את המפה הקיימת.

בעניין זה, מצרף שמאי המבקשת תכתובת מייל עם סגנית מנהלת תחום אגף מרקם ותיק במשרד השיכון, המאשרת שיש אי התאמה בין הסימון במפת GIS, לבין העובדה שבוצעו עבודות שיקום שכונות ברח' שפירא 18 בשנת 2012.

בתאריך 15/12/2025, התקבלה התייחסות נוספת בתכתובת מייל, לפיה מבהיר עו"ד אילן ישעיה מטעם המבקשת, כי המפה של פרויקט שיקום שכונות באתר משרד השיכון תוקנה, והיא כוללת את הבניין בו נמצאת הדירה ויתר הבניינים בשכונת שפירא.

בנוגע לשאלה האם הפטור מהיטל השבחה חל גם על בניית דירות חדשות, מבהיר שמאי המבקשת כי לעמדתו באם בוחנים את המקרה הנדון על סמך הפסיקה **בעניין עמאש**, יש להחיל פטור מלא על בניית הדירות הנוספות בתוכנית.

כב' השופטת ארבל אינה מקבלת את הפרשנות לפיה כוונת המחוקק מלשון סעיף 19(ב)(1), היא להגביל את הפטור מהיטל השבחה רק להרחבת דירות. השופטת ארבל בחנה מהי התכלית הסובייקטיבית והאובייקטיבית של סעיף הפטור במקרה שלפניה, והגיעה למסקנה שאין להחיל את הפטור על הדירות הנוספות באותו המקרה.

לאור מבחניה ועמדותיה של כב' השופטת ארבל, במסגרת עובדות המקרה הנדון, יש להחיל פטור מלא. שמאי המבקשת נוקב במספר סיבות לפיהן סבור כי תוכנית 604-0669317 מקיימת את התכלית הסובייקטיבית והאובייקטיבית של פרויקט השיקום ולכן יש להחיל עליה פטור מלא.

<u>פטור מלא מהיטל השבחה לפי סעיף 3א'(ב)(1) לתוספת השלישית</u>

יש להחיל על תוכנית להתחדשות עירונית פטור מלא מהיטל השבחה לפי סעיף 3א(ב)(1). עיריית אשקלון קיבלה בחודש אפריל 2022 החלטה הפוטרת פרויקטים של פינוי בינוי מהיטל השבחה. התוכנית המשביחה עונה להגדרת "תוכנית פינוי ובינוי" בסעיף החוק ואושרה בחודש נובמבר 2022 לאחר המועד הקובע בחוק.

לכך גם צריך להוסיף את העובדה שעיריית אשקלון קיבלה החלטה שתוכניות פינוי בינוי בעיר יהיו פטורות מהיטל השבחה. מה שמעיד כי במדיניות העירייה יש לעודד התחדשות עירונית ולא להעמיס היטל השבחה כיוון שלא ניתן יהיה לממש פרויקטים וזו מדיניות שצריכה להיות גורפת. ללא פטור מהיטל השבחה התוכנית לא ניתנת למימוש ובכך תכשל העירייה במטרתה להביא התחדשות עירונית באשקלון.

<u>אי חבות בשלב המכר</u>

ההלכה קובעת כי אין לחייב זכויות מכוח תמ"א 38 חיזוק בהיטל השבחה בשלב המכר, וההצדקה לכך היא שמדובר בזכויות מותנות/צפות המתגבשות רק בהוצאת היתר בניה.

באם בוחנים את הוראות התוכנית המשביחה הלכה זו נכונה גם לגבי הזכויות מכוח התוכנית במקרה שלנו. ככל ולא תתקבל עמדה זו, נבקש לקבוע כי מדובר בזכויות מעין מוקנות, ולבצע חיוב דו-שלבי. יש לחייב בהיטל השבחה מזערי במועד המכר ואת היתר לחייב במועד הוצאת היתר הבניה. לעניין זה מפנה לפס"ד **בעניין אליק רון**. צריך גם להביא בחשבון שאם הזכויות יבוטלו יהיה על הוועדה להחזיר את כספי היטל ההשבחה שגבתה לבעל הדירה.

<u>גישת השווי</u>

יש להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכוח תמ"א 38 במלוא שוויין, לפי גישת "ההכלה" בפסק הדין **בעניין לויתן**. כמו כן, יש להביא בחשבון במצב הקודם את הזכויות מכוח תוכנית 27/106/03/4.

<u>טיעונים משלימים מטעם הוועדה המקומית</u>

<u>סוגיית תחולת הפטור לשיקום שכונות</u>

למעט תכתובת דוא"ל עם משרד הבינוי וכן צילום מסך אשר תוכנו אינו ברור, המבקשת לא הציגה מפה עדכנית המציגה כי במועד הקובע המקרקעין היו מצויים בתחום ההכרזה של שיקום שכונות. מקום בו במועד הקובע לא הוצגה כל מפה המעידה כי המקרקעין מצויים בתחום ההכרזה, הרי שדי בכך לדחות את הטענה לפטור.

גם אם ההכרזה הייתה חלה במתחם, הרי שהפטור אינו רלוונטי שכן הוראות התוכנית החלה על המקרקעין מתירות <u>הקמת יחידות חדשות</u> ולאו הרחבה של דירה קיימת. בנסיבות אלו חל האמור בעניין רע"א 8565/10 **נאסר עמאש ואח' נ' הועדה המקומית שומרון**.

נציין כי הלכת עמאש חלה גם כאשר מדובר בתוספת בניה במגרש בו קיימת בניה ולא רק במגרשים ריקים, כך בערר 81-391/11 **חיה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**. דברים דומים נקבעו על ידי ועדת הערר ב**ערר 8033/21 דוד ברוש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, שהכריעה כי הקמת דירות חדשות לא פטורה מהיטל השבחה.

זו אף עמדת היועמ"ש לממשלה במסגרת בר"מ 2041/21 **הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מדמוני שושנה**. כך, הפרשנות שנתנה שם להגדרת המונח "בניה חדשה" וכך נכתב: "כאמור ההלכות בעניין עמאש ודיסקין הבחינו בין מצבים של דרכי מימוש היתרי הבניה, תוך קביעה כי במקרה של "בניה חדשה" – בניה חדשה בקרקע ריקה או תוספת דירות חדשות על בניין קיים – לא תחסנה תחת הפטור".

בענייננו, תוכנית 604-0669317 מאפשרת מיגון ותוספת של 4.5 קומות מעל הבניינים הקיימים, ובכלל זה מציעה תוספת של 42 יח"ד בכל בניין ובסה"כ 210 יח"ד ל- 160 יח"ד הקיימות כך שהמתחם יכלול 370 יח"ד. ברי כי אין מדובר בהרחבת דירה כי אם בתוספת יחידות דיור לכל דבר ועניין ולכן ההכרעה בעניין פסק דין מדמוני אינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר.

אם לא די באמור, הרי שפטור כאמור ממילא אינו חל במכר – בהקשר זה, נטעים כי שאלה זו עומדת במוקד בקשת רשות הערעור האם הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, חל רק בעת ימומש הזכויות באמצעות היתר בניה שניתן לשם הרחבתה של דירת מגורים קיימת או שמא חל גם בעת מימוש זכויות בניה באמצעו מכר של דירות המגורים.

<u>תחולת הפטור של סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק</u>

טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה ודי בכך בכדי לדחותה. ואולם, בבחינת למעלה מן הנדרשים נטעים כי אף טענה זו שגויה.

כעולה מסעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק "תכנית לפינוי ובינוי" הינה: "תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(2א')".

נראה כי אין מחלוקת כי הרישא של ההגדרה אינה חלה בענייננו שכן אין מדובר בתוכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי בינוי וממילא המבקשת אף הדגישה את הסיפא להגדרה לפי מדובר בתוכנית פינוי בינוי במתחם להתחדשות עירונית כהגדרתו בסעיף 62א(2א').

סעיף 62א(2א) לחוק קובע כי "מתחם להתחדשות עירונית" הינו: "אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה".

בענייננו, הוועדה המחוזית לא קבעה בהחלטתה כי עסקינן באזור להתחדשות עירונית לפי סעיף 62א(2א) לחוק ומשכך ממילא אין תחולה לפטור האמור.

<u>חיוב בהיטל השבחה בעת היתר בניה</u>

טענה זו מהווה הרחבת חזית ומכאן שיש לדחותה על הסף.

ואולם, יובהר כי טענה זו שגויה מיסודה בשעה שהוראות המחוקק הינן ברורות, בעת מימוש זכויות – בהיתר או במכר יש לחייב בהיטל השבחה.

בניגוד לנטען, הזכויות מכוחה של התוכנית מושא ההליך אינן "זכויות מותנות", שכן מימושן אינו תלוי בשיקול דעת הוועדה המקומית ואף אינו תלוי פרסום. במצב דברים כאמור ממילא לא חלה הלכת אליק רון ומשכך אין מקום לחייב את המבקשת בהיתר אלא כעת במימוש במכר.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1. <u>פתח דבר</u>

מושא ההכרעה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 63.5 מ״ר, הממוקמת בקומה ראשונה בבניין ברחוב שפירא 18 שבעיר אשקלון, הידועה כחת-חלקה 2 בחלקה 5 בגוש 3015.

המימוש הנדון הינו בדרך של מכר מיום 03/04/2025 בעבור מחצית מזכויות הבעלות בדירת המגורים.

התוכנית שבמחלוקת הינה תוכנית 604-0669317, שמועדה הקובע חל ביום 11/12/2022.

לאחר שמיעת טענות הצדדים, ניתן לעמוד בתמצית על סוגיות המחלוקת שלהלן:

א. <u>סיווג זכויות הבניה</u> - לעמדת שמאי המשיבה מדובר בזכויות ״מוקנות״ המחויבות בהיטל השבחה מלא בשלב המכר.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת מדובר בזכויות שאינן ברות חיוב בשלב המכר, עליהן יש להשית את מלוא היטל ההשבחה בשלב ההיתר.

ב. <u>פוטנציאל תמ״א 38 במצב קודם</u> - שמאי המשיבה סבור כי במצב הקודם אין להכליל את זכויות הבניה המותנות מכוח תמ״א 38.

מנגד, לטענת שמאי המבקשת יש להתחשב במלוא הזכויות המוקנות במצב הקודם לרבות בהוראותיה של תמ״א 38.

ג. <u>אופן חישוב ההשבחה החייבת במכר</u> – שמאי הצדדים מבצעים תחשיב בגישה הכלכלית עבור תוספת זכויות הבניה העתידיות אשר מיוחסות לנכס הנדון.

כמו כן, שמאי הצדדים חלוקים על מספר עקרונות שמאיים, כגון, מקדמי הפחתה בגין דחיה, חיזוק מבנים וכופר חניה, היקף השטחים הסחירים בפרויקט, מקדמי שווי ועוד.

ד. <u>פטור היטל השבחה בגין שכונת שיקום</u> – לעמדת שמאי המשיבה, הנכס הנדון אינו נכלל בתחום שכונת שיקום ולכן אין להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לחוק התו״ב.

מנגד, לטענת שמאי המבקשת הנכס הנדון מהווה חלק משכונת שמשון הכלולה בתוכנית שיקום שכונות, ועל כן לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

ה. <u>פטור היטל השבחה בגין תוכניות פינוי ובינוי</u> – לטענת שמאי המבקשת, לאור החלטת עיריית אשקלון על מתן פטור מהיטל השבחה לתוכניות של פינוי ובינוי – יש להחיל פטור מלא.

לעמדת שמאי המשיבה, הנכס אינו עומד בתנאי תחולת הפטור של סעיף 3א׳ לתוספת השלישית.

10.2. <u>דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת</u>

<u>פרק א' - סיווג זכויות הבניה</u>

מטרת תוכנית 604-0669317 לשפר כדאיות לביצוע התחדשות עירונית על ידי תוספת קומות, זכויות בניה ויחידות דיור מעבר למותר מתוקף תמ"א 38.

התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד **מגורים ג'**, ובו מגדירה תכנון מפורט מכוחו ניתן להוציא היתר בניה ללא צורך בהליך תכנוני נוסף. עוד מגדיר סעיף 7.2 לתקנון, כי אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 7 שנים ממועד אישור התוכנית, יפקע תוקף התוכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תוכנית זו.

נשאלת השאלה כיצד כן יש לסווג את מעמדה של התוכנית, והאם הזכויות מכוחה הן **מותנות** או **מוקנות**. במקרה הנדון, התב"ע נערכה עבור מתחם ספציפי עם זכויות בניה מפורטות ברמת קונקרטיות גבוהה.

ניכר כי מכלול השיקולים התכנוניים נבחנו ונשקלו כבר במסגרת הליכי אישורה של התוכנית, ועל כן אין זה סביר כי מוסד התכנון יסרב או יגביל את תוספת הזכויות בשלב הוצאת ההיתר.

לגבי טענת שמאי המבקשת הנוגעת לפקיעת תוקף התוכנית, אציין כי ככל וקיים סיכון שמה המצב התכנוני יחזור לקדמותו, אזי יש לבטא זאת במקדם התכלות, שזהו נושא שמאי בעיקרו, לגביו תובא התייחסות בהמשך ההחלטה.

לסיכומו של עניין, לעמדתי תוכנית 604-0669317 עונה על מידת הקונקרטיות והוודאות הנדרשת לצורך סיווג זכויות הבניה מכוחה כ**זכויות מוקנות**.

לפיכך, היטל ההשבחה בגין אישורה של תוכנית 604-0669317 – יושת במלואו בגין המימוש המבוקש במכר.

<u>פרק ב' - פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם</u>

בבסיס המחלוקת בין שמאי הצדדים ניצבת השאלה האם בשלב המימוש במכר יש להביא בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"א 38.

אמנם חוק התו"ב מבסס באופן חד-משמעי את הפטור המוענק לזכויות התמ"א בעת מימוש בהיתר, אך לא נותן התייחסות לשיטת החיוב השמאית בה יש לנקוט בשלב המכר.

במהלך השנים היינו עדים לפסיקות והכרעות מנוגדות לעניין ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם במימוש בדרך של מכר.

פסק הדין העדכני לעניין זה, ניתן לאחרונה בבית המשפט העליון ביום 16/10/2025 ב**בר"מ 1975-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל**, לפיו נקבע כי אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין במצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38, בזו הלשון:

"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה."

בנוגע לשאלת נטרול שווי הציפיות הכלליות הנובעות מתמ"א 38, במקרים בהם התוכנית שבמחלוקת נערכה לפי סעיף 23, נכתב כדלקמן:

"... להשקפתי, אין בעובדה כי "התכנית האחרת" היא תכנית לפי סעיף 23 כדי לשנות ממסקנותיי. מכל מקום, בפסק הדין קמא קבע בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כממצא עובדתי, כי תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3..."

כאמור, פסיקת בית המשפט העליון מנחה את השמאי לבחון את גדר הציפיות הסביר בשוק לקבלת הזכויות לפי תמ"א 38. כמו כן, הבחינה השמאית-כלכלית תהיה ריאלית ובאופן בו יובא בחשבון הפוטנציאל הכללי שחל בשוק, שנובע בין היתר מתחולתה של תמ"א 38.

לפיכך, לצורך אומדן המצב הקודם, יש להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38.

<u>פרק ג' - אופן חישוב ההשבחה החייבת במכר</u>

בעת קביעת היטל השבחה בגין מכירה של דירת מגורים הנכללת במתחם להתחדשות עירונית, עשויים להיווצר מחלוקות שמאיות הנוגעות בין היתר, למשך הדחייה עד למימוש הזכויות, מרכיב המושעא, אילוצים הנדסיים ותכנוניים של המבנה, מרכיב ההתכללות לזכויות והיקף הזכויות. כל אלו עלולים להביא לפערים משמעותיים במסקנת השווי הסופית.

בתאריך 26/06/2025 ניתנה הפסיקה **בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'**, במסגרתה נקבע כי "גישת ההשוואה" היא הגישה העדיפה לצורך קביעת היטל ההשבחה במכר של דירות מגורים במתחמי התחדשות עירונית.

<u>להלן סעיפים 47 – 51 לפסה"ד</u>:

"יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי

הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

> אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.
>
> זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.
>
> כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמיתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי".

במסגרת הפסיקה שנתנה ב**עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'**, בית המשפט הנכבד אימץ את החלטת ועדת הערר ואת גישת השמאי המכריע לפיה יש לבצע שימוש ב"גישת ההשוואה". הפסיקה מנחה ביישום גישה זו באופן רוחבי, בעוד שהשאלה הנוגעת לגובה ההשבחה צריכה להיבחן באופן ספציפי על כל נכס.

כמו כן, עסקאות המכר לדירות מגורים מהמתחם שנערכו לאחר אישור התוכנית, מביאות לידי ביטוי בשווי "המצב החדש" את מכלול השיקולים השמאים/כלכליים שבמחלוקת, לרבות מקדם דחייה ומושעא, מקדם התכלות, היקף השטחים הסופי, עלויות החיזוק וההתאמה וכד'.

לאור האמור לעיל, בחינת ההשבחה בגין המימוש המבוקש במכר תבוצע ב"גישת ההשוואה".

<u>זכויות בניה מוקנות להרחבה במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המבקשת, לצורך אומדן שווי המצב הקודם יש להתחשב בזכויות המוקנות במצב הקודם להרחבת הדירות מכוח תוכנית 27/106/03/4.

מסקירה תכנונית שנערכה לבניינים ותיקים מסביבת הנכס, עולה כי בשנות ה- 90, על מרבית החלקות באזור, יזמו תוכניות בניין עיר להרחבת הדירות.

לפיכך, הובא בחשבון כי עסקאות המכר לדירות מגורים מהסביבה, מגלמות את תרומת השווי (ככל וישנה) של זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות להרחבה[16].

[16] בעניין זה אפנה לתוכניות בניין עיר להרחבת זכויות מסביבת הנכס - 26/126/03/4, 2/171/03/4 ו- 20/126/03/4.

שווי מ״ר בנוי במצב קודם

שווי מ״ר בנוי במצב הקודם יחושב מעסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות מהסביבה, שנערכו בסמוך למועד הקובע (עד כ- 5 חודשים), אשר אינן נכללות במתחם תוכנית 604-0669317:

מס״ד	גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ״ר	שווי מ״ר בנוי
1	3019-009-016	21/12/2022	1,000,000	1970	4	63	15,873
2	3014-003-025	14/12/2022	1,075,000	1970	3	64	16,797
3	3019-004-019	07/12/2022	1,000,000	1960	1	63	15,873
4	3019-012-023	30/11/2022	840,000	1970	4	62	13,548
5	3019-009-007	11/11/2022	995,000	1960	4	63	15,794
6	3020-006-023	06/11/2022	950,000	1970	2	68	13,971
7	3015-009-004	27/10/2022	1,090,000	1970	1	61	17,869
8	3020-002-032	20/10/2022	755,000	1980	4	63	11,984
9	3019-007-005	09/10/2022	975,000	1970	3	62	15,726
10	3014-002-013	06/10/2022	1,067,000	1970	4	63	16,937
11	3020-006-011	03/10/2022	1,030,000	1970	3	68	15,147
12	3019-012-005	12/09/2022	700,000	1970	3	61	11,475
13	3019-003-024	06/09/2022	920,000	1970	2	63	14,603
14	3014-003-028	26/07/2022	970,000	1970	3	63	15,397
15	3019-002-031	24/07/2022	840,000	1970	4	63	13,333
16	3020-006-008	12/07/2022	1,000,000	1970	2	68	14,706
ממוצע (בניכוי חריגים)[17]							14,900

בהתחשב בסקירה שלעיל ובנטרול עסקאות חריגות, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי במצב הקודם (מגלם פוטנציאל כללי לתמ״א 38) – **בסך 14,900 ₪.**

ערכי שווי במצב החדש

שווי מ״ר בנוי במצב החדש יחושב מעסקאות מכר לדירות מגורים מהמתחם, שנערכו עד כשנתיים לאחר מועד כניסתה לתוקף של תוכנית 604-0669317 ביום 11/12/2022.

בכדי לנטרל את שינוי מדד המחירים הכללי, נתוני ההשוואה הותאמו למועד הקובע ע״י מתן מקדם זמן ליניארי, שחושב על בסיס לוח 2.2 למדד מחירים ממוצעים של דירות בעיר אשקלון שפורסם באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

[17] בהתחשב בסטיית התקן שהוערכה למסד נתוני השווי ל״מצב הקודם״, הובא בחשבון כי עסקאות מס׳ 2,7,8,10,12, מהוות עסקאות חריגות.

מס״ד	גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	קומה	שטח רשום במ״ר	מקדם זמן	שווי מ״ר בנוי
1	3015-003-021	03/12/2024	1,050,000	2	63.5	0.93	15,378
2	3015-003-003	12/11/2024	1,000,000	1	63.5	0.93	14,677
3	3015-002-027	10/10/2024	1,060,000	3	63.5	0.94	15,611
4	3015-006-018	13/09/2024	1,030,000	1	63.5	0.94	15,212
5	3015-005-009	15/07/2024	1,170,000	4	63.5	0.94	17,387
6	3015-005-029	25/06/2024	885,000	4	63.5	0.95	13,178
7	3015-005-001	28/03/2024	1,070,000	1	63.5	0.95	16,078
8	3015-003-031	20/03/2024	960,000	4	63.5	0.95	14,437
9	3015-002-016	31/07/2023	1,050,000	4	63.5	0.98	16,164
10	3015-006-001	30/07/2023	1,060,000	1	63.5	0.98	16,319
11	3015-004-015	04/07/2023	890,000	4	63.5	0.98	13,737
12	3015-003-019	12/06/2023	970,000	1	63.5	0.98	15,005
13	3015-006-031	11/05/2023	800,000	4	63.5	0.99	12,414
14	3015-002-023	04/05/2023	1,130,000	2	63.5	0.99	17,547
ממוצע (בניכוי חריגים)[18]							15,400

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל ובנטרול עסקאות חריגות, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי במצב חדש – **בסך 15,400 ₪.**

<u>תחשיב ההשבחה בגישת ההשוואה</u>

מהות	שטח רשום במ״ר	שווי מ״ר בנוי	סה״כ
שווי דירה ב״מצב חדש״	63.5	15,400	977,900
שווי דירה ״מצב קודם״	63.5	14,900	946,150
השבחה בש״ח			**31,750**
השבחה חייבת בגין המימוש המבוקש במכר (1/2)			**15,875**

[18] בהתחשב בסטיית התקן שהוערכה למסד נתוני השווי ל״מצב החדש״, הובא בחשבון כי עסקאות מס׳ 5,6,11,13,14 מהוות עסקאות חריגות.

<u>פרק ד' - פטור היטל השבחה בגין שכונת שיקום</u>

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קובע כי לא תחול חובת היטל השבחה, בגין השבחה במקרקעין למגורים בתחום שכונת שיקום שהוכרזה ע"י הממשלה:

"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף..."

הנושא שבמחלוקת הינה סוגייה מסתעפת ועל כן יש לדון בה במספר שלבים שיפורטו להלן:

1. האם מתחם תוכנית 604-0669317 שבנדון נכלל באזור "שיקום שכונות"?
2. ככל וכן, האם הוראות פטור סעיף 19(ב)(1) לחוק התו"ב חלות על מימוש במכר?
3. ככל וכן, כיצד יש ליישם את הפטור על ההשבחה החייבת בענייננו?

<u>סוגיית מיקום הנכס באזור המוכרז לשיקום שכונות</u>

עפ"י סעיף 19(ב)(1), הסמכות להכרזת מקרקעין כעל שכונת שיקום – מופקדת בידי הממשלה.

בתאריך 30/11/2025, שמאי המבקשת הציג בפניי תכתובת מייל מול גורמים במשרד הבינוי והשיכון, בה אותם גורמים מציינים כי קיימת סתירה בין אי הכללתו של הנכס ב"מפת יישובים ושכונות פעילות בפרויקט שיקום שכונות", לבין העובדה שנעשו בתחומו עבודות במסגרת שיקום שכונות פיזי בשנת 2012.

כשבועיים לאחר מכן, ניתן כבר היה להבחין, כי מפה זו עודכנה באופן בו שטח תוכנית 604-0669317 נכלל בכללותו באזור שיקום שכונות יחד עם שכונת שמשון.

מבירורים שערכתי מול גורמים בלשכה המשפטית של משרד הבינוי והשיכון, אומת המידע לפיו בעקבות אותה פניה שערכה המבקשת – עודכנה מפת השיקום.

עוד נמסר לי, כי אותו עדכון נסמך על מפת השיקום שעמדה בבסיס החלטת הממשלה אשר קבעה את גבולות השיקום בשנת 1998. לפיכך, הוא תקף במהותו גם ביחס למועד הקובע לאישור תוכנית 604-0669317 בחודש דצמבר 2022.

מפת משרד השיכון מבצעת חלוקה ברורה למתחמי השיקום, ועל כן יש להיצמד אליה בכל הנוגע לתחולת הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה הנכס נכלל באזור המוכרז לשיקום שכונות.

<u>תחולת הפטור בגין שכונת שיקום על מימוש במכר</u>

השאלה הנוגעת לתחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) במקרים של מימוש במכר נדונה **בערר 85064/15 מדמוני שושנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, במסגרתו נקבע כי אכן קיימת זכאות לפטור הנ"ל.

בעקבות בקשת ערעור, בימים אלה מתבררת הסוגייה בבית המשפט העליון במסגרת **בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' שושנה מדמוני.** כמו כן, בהחלטת ביניים מתאריך 26/12/2024, נכתב כך:

"שאלת היקף תחולתה של הוראת הפטור הובאה לפני בית משפט זה בעבר, ובתמצית יצוין כי במסגרת **רע"א 8565/10 עמאש נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון** (27.9.2012) (להלן: עניין עמאש) נקבע כי **בנסיבות של מימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה הוראת הפטור לא תחול במקרה של בנייה חדשה** אלא אך במקרים של הרחבת מבנה מגורים קיים. בנוסף, במסגרת בר"ם 7925/14 דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (26.2.2018) (להלן: עניין דיסקין), אשר עסק בהוראת פטור הדומה להוראה נושא הבקשה דנן, קיבל בית משפט זה את העמדה **שלפיה הוספה של יחידות דיור כמוה כבנייה חדשה, ובהתאם – על יסוד ההכרעה בעניין עמאש – כי אין מקום להחיל לגביה פטור מתשלום היטל השבחה**". **(אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

"במסגרת בירור הבקשה שלפנינו הגישו הצדדים כתבי טענות מפורטים, ואף הוגשה עמדה מטעם היועצת המשפטית לממשלה. בנוסף, ביום 5.6.2024 התקיים דיון בבקשה שבמסגרתו שמענו טיעון מפורט וחידדנו את הנקודות שבמחלוקת. בהקשר זה נזכיר, כי עמדתה של המבקשת ושל היועצת המשפטית לממשלה היא כי, באופן גורף, הוראת הפטור לא חלה במקרים בהם מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, בעוד שלשיטת המשיבים יש להחיל את ההוראה גם בנסיבות של מימוש זכויות כאמור".

במועד הכרעתי טרם התקבל עמדתו הרשמית של בית המשפט העליון ביחס לשאלה האם יש להחיל פטור שכונות שיקום בגין מימוש במכר.

בהמשך לכך, בית המשפט העליון מבהיר כי לאור החלטות קודמות ב**עניין עמאש** ו**בעניין דיסקין**, הוראות הפטור לא יחולו במקרה של "בניה חדשה".

מטרתה של תוכנית 604-0669317 שבנדון, היא שיפור הכלכליות לביצוע פרויקט תמ"א 38 וזאת ע"י תוספת קומות, זכויות בניה ויחידות דיור בבניינים הקיימים המתחם.

על כן, ניתן למצוא הרבה מן המשותף בין הסוגייה שבפנינו, לבין הסוגייה שעמדה אז בפתחו של בית המשפט העליון ב**בר"מ 7925/14 אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, שם נכתב כדלקמן:

"בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (כב' הנשיא ד' חשין) פסק כי לשון סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: התוספת השלישית לחוק) מאפשרת את החלת הסעיף על בנייה חדשה כמו גם על הרחבת דירות קיימות. עם

זאת, לאור תכליתו הסוציאלית של הסעיף והפרשנות המצמצמת הנהוגה בפסיקה בקשר עם פטורים מהיטלי השבחה, **קבע בית המשפט כי "בנייה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק אינו חל עליה.** לפיכך, המערער אינו זכאי לפטור כאמור". **(אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

"... היועץ המשפטי לממשלה, שעמדתו התבקשה, תומך בפרשנותו של בית המשפט לעניינים מינהליים על יסוד טיעון מפורט שהגיש.
"...אף אנו סברנו, לאחר שקילת טענות בעלי הדין, כי פרשנות זו בדין יסודה".

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל, ככל ויתברר כי ישנו פטור שיקום שכונות בעת מימוש במכר, אזי אין להחיל את הפטור הנ"ל על זכויות הבניה שניתנות לצורך בניית יחידות דיור חדשות.

<u>אופן יישום הפטור על ההשבחה החייבת בעניינו</u>

מטרתה של תוכנית 604-0669317 הינה שיפור הכלכליות לביצוע התחדשות עירונית בחמישה בניינים על ידי תוספת קומות, זכויות בניה ויחידות דיור מעבר למותר מתוקף תמ"א 38.

כמפורט בפרק ג' להכרעה, גזירת ההשבחה החייבת נבחנה ביחס לשני מצבי התכנון שלהלן:

- **שווי מצב קודם כדירת מגורים ותיקה הכוללת פוטנציאל כללי לתמ"א 38.**
- **שווי מצב חדש כדירת מגורים ותיקה במתחם תוכנית 604-0669317.**

הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, מגדירות כי מסלול חיזוק מאפשר לשלב הרחבת בניה של: 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבניין; הוספת 2.5 קומות מורחבות בהיקף הקומה הקיימת; סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת.

עפ"י המערכת ההסכמית של בעלי הדירות מול היזם וכפי שניתן ללמוד מהבקשה להיתר שטרם אושרה – מתוכנן פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיבוי, בו כל דייר עתיד לקבל תוספת ממ"ד ומרפסת, בעוד יתר זכויות הבניה מתוכנית 604-0669317 ינוצלו לצורך בניית יחידות מגורים חדשות.

בנסיבות אלה, עמדתי היא ששווין של זכויות הבניה שנועדו לצורך הרחבת הדירה הקיימת מובאות בחשבון כולן, ומגולמות בשווי המצב הקודם המגלם פוטנציאל כללי לתמ"א 38.

החלת הפטור גם על שווי המצב החדש יגרור מצב בו המבקשת תהנה מ"כפל פטור", שכן, ההשבחה החייבת שהובאה בהחלטתי **משקפת התעשרות שנוצרה בגין זכויות בניה המיועדות לבניית יחידות חדשות בפרויקט.**

לאור האמור, שאלת הפטור בגין "שיקום שכונות" בשלב המכר מתייתרת, שכן, תרומת השווי של זכויות ההרחבה לדירה הקיימת – נזקף כולו בשווי המצב הקודם.

<u>פרק ה' - פטור היטל השבחה בגין תוכנית פינוי ובינוי</u>

אקדים ואומר, כי טענה זו הועלתה לראשונה מצד שמאי המבקשת לאחר שהצדדים הגישו את שומותיהם ולאחר הדיון שהתקיים, וזאת במסגרת פרק זמן שהוקצב לו לצורך הגשת טיעונים משלימים בסוגייה אחרת שאינה קשורה כלל לנושא זה.

בכך, פעלה המבקשת בניסיון לבצע "מקצה שיפורים" אשר מהווה הרחבת חזית חריגה ביותר. מהלך שכזה הוא דבר שאינו ראוי בהליך שמאי מכריע, ועל כן יש לבחון טיעונים אילו על הצד המחמיר.

בהתאם לסעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי:

> "(א) ...על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של **תכנית פינוי ובינוי** (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.
>
> (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) – (1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל **בתכנית פינוי ובינוי** ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע..." **(אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

שיעור היטל ההשבחה המופחת שייקבע ע"י הרשות המקומית בסעיף 3א' לחוק, נשמר למקרים בהם מאושרת <u>תוכנית פינוי ובינוי</u>.

הגדרתה של "תוכנית פינוי ובינוי" לעניין סעיף זה הינה: *"תוכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי* ***או*** *תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2)"*. למיטב הבנתי, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם תוכנית 604-0669317 מצויה במתחם להתחדשות עירונית כהגדרתו בסעיף 62א(א2).

ההגדרה של מתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 62א(א2) הינה: *"אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה"*.

אותו סעיף חוקק לראשונה בתיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה (התשע"ד-2014), ששימש במקור כתנאי הסמכה לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת לאשר תוכניות פינוי בינוי והתחדשות עירונית.

עפ"י מסמך מטעם משרד הפנים מחודש יוני 2014 – "דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובנייה - תיקון 101 לחוק התכנון והבניה", עולה כי הכוונה באותה תניה היא לתוכנית במתחם שהוגדר על ידי הוועדה המחוזית כמתחם להתחדשות עירונית.

לעמדת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית אשקלון, במקרה הנדון הוועדה המחוזית לא קבעה בהחלטתה כי מדובר באזור להתחדשות עירונית לפי סעיף 62א(א2) לחוק ומשכך ממילא אין תחולה לפטור האמור.

כאמור בסעיף 3א(ב') לתוספת השלישית לחוק התו"ב, משנכנס לתוקפו תיקון מס' 133, הגורם המוסמך לקביעת שיעור היטל ההשבחה בתוכניות פינוי ובינוי היא הרשות המקומית. לעניין זה אפנה לפסיקת בית המשפט העליון ב**בגץ 5989/22 ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (הגיבורים) בע"מ נ' שר הבינוי והשיכון**:

> "...הוא הדין באשר לתיקון 133 לחוק שנכנס לתוקפו בשנת 2021, שמכוחו ניתנה לרשות המקומית סמכות ספציפית לקבוע את שיעורו של היטל ההשבחה במתחמי פינוי בינוי (להעמידו על מחצית או רבע ההשבחה, או לחלופין ליתן פטור מלא). כחברי, אף אני סבור כי תיקון זה לא שלל מהשרים את סמכותם הכללית ליתן פטור מלא מכוח סמכות הסל שבידיהם, לרבות בכל הנוגע למתחמי פינוי בינוי. לטעמי, העובדה שתיקון 133 לחוק העניק לרשות המקומית סמכות ליתן פטור, להבדיל מסמכות הסל המצויה בידי השרים, אך מחזקת מסקנה זו. זאת, מן הטעם הפשוט שמגוון השיקולים שעומדים לנגד עיניהם של בעלי הסמכות השונים – השרים מזה והרשות המקומית מזה – הם לאו דווקא זהים, גם אם תיתכן חפיפה ביניהם..."
>
> "... על רקע זה, אני נכון להניח כי משעה שניתנה לרשות המקומית סמכות ספציפית בנוגע לקביעת שיעורו של היטל ההשבחה לגבי מתחמי פינוי בינוי (על יסוד שיקולים של כדאיות כלכלית), אזי זוהי דרך המלך".

לעמדת הוועדה המקומית, התוכנית המשביחה בענייננו אינה עומדת בתחולת הפטור של סעיף 3א' לתוספת השלישית.

מצד שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי כל מסמך לפיו שטח התוכנית הוגדר ע"י הוועדה המחוזית כמתחם להתחדשות עירונית. וממילא, מדובר בסוגייה משפטית הנוגעת לעצם החיוב שאינה מקומה להתברר במסגרת הליך שמאי מכריע.

לפיכך, במקרה הנדון אסתמך על פרשנות המשיבה לפיה המימוש המבוקש אינו חוסה תחת הוראות הפטור של סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

אבהיר, כי למבקשת נשמרת הזכות לערער על החלטה זו במסגרת ערכאה שיפוטית גבוהה יותר.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' שפירא 18 באשקלון, הידוע כמחצית מתת-חלקה 2 בחלקה 5 בגוש 3015,** חלה השבחה עקב התוכנית שתפורט להלן ומימושה בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
604-0669317	11/12/2022	₪	**15,875**	₪	**7,938**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

