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 : 1407-2025
מספרנו : 623

לכבוד

מר ויקטור עמר וגב' עליזה בירן
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר בכור ארצי
בדוא"ל arzi1@outlook.com
(להלן, "המבקשים")

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

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 3015 חלקה 6 תת-חלקה 18
שדרות שפירא 20, אשקלון

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 24/06/2025 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. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 01/04/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בן דוד ובתגובתו מיום 20/07/2025 לחוות דעת שמאי המבקשים.

ביום 02/09/2025 צרף שמאי המשיבה התייחסות נוספת בתכתובת מייל, לעניין כדאיות הפרויקט, מקדמי הזמן ומקדמי השווי.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 15/06/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בכור ארצי, על נספחיה.

ביום 04/09/2025 וביום 05/09/2025 צרף השמאי מסמכים משפטיים משלימים, לרבות הערות הנוגעות לפרוטוקול סיכום הדיון.

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 החי"מ, ביום 15/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 18/08/2025 נערך דיון בהשתתפות מר בכור ארצי ומר גל מושקה, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, גב' רבקה מאיר, עו"ד מטעם המבקשים, מר ויקטור עמר וגב' עליזה בירן, בעלי הזכויות בנכס, מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי והחי"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	**6**
תת חלקה	**18**
שטח חלקה רשום	**2,974.00 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 20, 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 20, שכונת שמשון, בעיר אשקלון.

שכונת שמשון המכונה גם "שכונת העתיקות", הינה שכונת מגורים ותיקה המצויה בצדה 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 6 בגוש 3015 הינה בשטח רשום של 2,974 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 ממוקמת בקומה הראשונה של האגף הצפון-מזרחי של הבניין, הפונה לכיוון מערב וצפון.

הדירה מהווה את תת-חלקה 18, 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 29/08/2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	3015
חלקה	:	6
תת-חלקה	:	18
שטח חלקה רשום	:	2,974.00 מ״ר
שטח תת-חלקה רשום	:	63.50 מ״ר
תיאור	:	אגף 2, דירה בקומה ראשונה.
החלק ברכוש המשותף	:	1/32
בעלויות	:	ויקטור עמר ובירן עליזה בחלקים שווים.
תקנון בית משותף	:	מוסכם.

6.2. הסכם מכר

בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 13/09/2024 בין מר עמר ויקטור וגב׳ בירן עליזה (להלן: ״**המוכרים**״) לבין מר דראי בנימין (להלן: ״**הקונה**״), נמכרו מלוא זכויות הבעלות של דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה ראשונה, ברחוב שפירא 20 דירה 18 באשקלון, הידועה גם כחלקה 6/18 בגוש 3015.

התמורה שנקבעה בעסקה הינה בסך 1.03 מיליון ₪, כאשר נקבע כי המיסים יחולו כדין.

6.3. הסכם לביצוע תמ״א 38[3]

בהתאם לחוזה שנערך בין ישראלי גולד חברה לבנין בע״מ (להלן: ״**החברה**״), לבין בעלי הזכויות בדירות הבנויות בחלקה 6 בגוש 3015 ברחוב חיים משה שפירא 20 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.

[3] עפ״י מידע שנמסר ע״י המבקשים במהלך הדיון, הנישומים לא חתמו על ההסכם המובא להלן.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

7.1. <u>תוכנית 7/126/03/4</u>

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. <u>תוכנית 27/126/03/4</u>

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. תמ"א 38 על תיקוניה

א. תמ"א 38

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. תמ"א 1/38א'

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. תמ"א 2/38

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.

[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.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שלוש קומות.

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' 59 בייעוד ל"**מגורים ג**'", עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש	-	2,973 מ"ר
עיקרי עילי	-	5,750 מ"ר[6]
שירות עילי	-	1,280 מ"ר[7]
תכסית	-	60%
מס' יח"ד	-	74[8]

[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.

מס' קומות - 10[9]

מרפסות[10] - 888 מ"ר

ד. <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.

ה. <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.

ו. <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.

[9] מתוכן: 5 קומות לפי היתרים מקוריים + 3 קומות מכוח תמ"א 38 + 2 קומות מכוח תוכנית זו.
[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' 20240238 – מובאת כרקע כללי בלבד</u>

תוכנית בקשה להיתר שהוגשה ביום 30/03/2025 וטרם אושרה בוועדה המקומית.

מהות הבקשה הינה חיזוק מבנה קיים בשד' שפירא 20 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).

<u>להלן פירוט שטחי הבניה לדירה מושא ההכרעה עפ"י הבקשה להיתר</u>:

מס' דירה	שטח קיים במ"ר	תוספת לפי תמ"א 38				מרפסת לפי חוק המרפסות	סה"כ תוספת במ"ר	סה"כ דירה במ"ר
18	70.17	ממ"ד	11.96	סה"כ	14.09	13.06	27.15	96.9
		הרחבה	2.13					

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע[11]	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
604-0669317	11/12/2022	₪ 166,925	₪ 14,000

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 ב**ערע"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 לפי 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.

[11] בשומות הצדדים נקבע מועד קובע שונה. המועד הקובע לאישור התוכנית נקבע בהתאם לפרמטרים המצויינים בהערת שוליים מס' 1.

<u>שווי מצב קודם</u>

להלן נתוני מכר שנערכו בחלקות שבנדון[12]:

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
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 ₪.

[12] נתוני השוואה אלו כוללים יתרת זכויות בניה להרחבת הדירות אשר בפועל לא בא לידי ביטוי.

שווי מצב חדש

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 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ
שטח עיקרי שנוסף בבינוי החדש [13]	17,900	4,500	80,550,000
הפחתה בגין דחייה ומושעא		20%	-16,110,000
הפחתת כופר חניה נדרש עבור 112 חניות	112[14]	50,000	-5,600,000
הפחתת הצורך בחיזוק מבנים ותיקים	12,855	2,500	-32,138,000
השבחה לכלל המקרקעין במתחם			26,702,000
השבחה לשווי מ״ר מבונה עיקרי		17,900	1,492
שטח מבונה שנוסף לתת-חלקה 18 (160 יח״ד קיימות)		160	111.88
השבחה בש״ח			**166,925**

[13] 17,900 מ״ר עיקרי = 10,850 מ״ר פלדלת במבנים הקיים – 28,750 מ״ר עיקרי במצב החדש כולל תוספות בניה.
[14] כמפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתב״ע 604-0669317.

עמדת שמאי המבקשים

התחדשות עירונית עפ"י תמ"א 38

מטרת התב"ע הינה שיפור הכלכליות לביצוע התחדשות עירונית. התוכנית כפופה לתמ"א 38 ואף נשענת על זכויותיה, ומטרתה להפוך את עסקת הקומבינציה לכדאית עבור היזם.

התוכנית אינה יוצרת זכויות נוספות או עושר נוסף מעבר למפורט בחוזה מול היזם ומעבר למינימום שהיה מתקבל בחוזה תמ"א 38.

חיוב היטל השבחה דו-שלבי

במידה ותוך שבע שנים מיום אישור התוכנית לא יוצא היתר ראשון, יפקע תוקף התוכנית והמצב יחזור לקדמותו. בהתאם לכך, הזכויות אינן מוקנות לצמיתות ועל כן מודל החיוב המקובל הוא חיוב דו-שלבי.

לעניין זה, שמאי המבקשים מציין את הפסיקה **בעניין אליק רון**. יש לחייב באופן חלקי בשלב המכר, בעוד שיתרת היטל ההשבחה ייגבה בעת הוצאת היתר בניה.

לשם ההשוואה, תוכנית ח/619 היא בתוקף ל-7 שנים (עם אפשרות להארכה באישור הרשות המקומית, בניגוד לתוכנית 604-0669317), ושם הוועדה המקומית חולון גובה היטל השבחה של 30% בשלב המכר ו- 70% בשלב ההיתר.

גישת ההשוואה

כאשר מדובר בנישום שהוא אדם פרטי ולא יזם, שיטת ההשוואה היא השיטה ההולמת והנכונה לקביעת שווי הזכויות, שכן, היא משקפת את השווי הריאלי של ההשבחה בעת מימוש המכר, ללא צורך בהערכות ספקולטיביות או בהנחות על תוכניות עתידיות אשר אינן רלוונטיות לנישום הפרטי.

יש לאתר עסקאות שבוצעו לפני ואחרי המועד הקובע, תוך התאמה באמצעות מקדם זמן, כדי להבחין בין שווי קודם לשווי שלאחר ההשבחה.

בשיטה זו, אין צורך להעריך בנפרד את אחוזי ההשבחה במכר ואחוז ההשבחה בהיתר, שכן שיטה זו משקפת את שווי הנכס כפי שהוא נגזר מהשוק בפועל, ומגלמת בתוכה את מלוא הפוטנציאל התכנוני כפי שנתפס במועד המכירה.

כתימוכין לעדיפותה של גישת ההשוואה על פני הגישה הכלכלית, שמאי המבקשים סוקר את השומות המכריעות שלהלן:

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי לנכס בגו"ח 6021/1002 המצוי בתחום תוכנית ח/619.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ, לנכס בגו"ח 6021/358-360, המצוי בתחום תוכנית ח/619.

שווי מצב קודם לדירות מהמתחם

גוש / חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שטח במ"ר	קומה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי	בניכוי נק' קיצון		
3015-002-028	11/01/2022	775,000	68	3	1.04	1.17	13,909	13,909		
3015-002-007	21/02/2022	925,000	68	2	1.02	1.15	16,003	16,003		
3015-003-015	09/03/2022	775,000	68	4	1.08	1.15	14,197	14,197		
3015-002-015	25/05/2022	1,010,000	68	4	1.08	1.1	17,697			
3015-005-029	20/07/2022	780,000	68	4	1.08	1.07	13,295	13,295		
3015-003-017	04/09/2022	930,000	68	1	1	1.06	14,540	14,540		
3015-002-023	19/10/2022	920,000	68	2	1.02	1.03	14,256	14,256		
3015-003-026	27/10/2022	820,000	68	3	1.04	1.03	12,956			
3015-004-030	21/11/2022	1,020,000	68	4	1.08	1	16,248	16,248		
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם							**14,789**	**גבול עליון**	**גבול תחתון**	
סטיית תקן							1,546	16,335	13,243	
שווי מ"ר בנוי לאחר ניכוי נקודות קיצון								**14,635**		

שווי מצב חדש לדירות מהמתחם

גו"ח	תאריך	מחיר מכירה	שטח במ"ר	קומה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי	בניכוי נק' קיצון
3015-002-023	04/05/2023	1,130,000	68	2	1.02	1.02	17,340	
3015-006-031	11/05/2023	800,000	68	4	1.08	1.02	12,998	
3015-003-019	12/06/2023	970,000	68	1	1	1.02	14,593	14,593
3015-004-015	04/07/2023	890,000	68	4	1.08	1.01	14,319	14,319
3015-006-001	30/07/2023	1,060,000	68	1	1	1.01	15,791	15,791
3015-002-016	31/07/2023	1,050,000	68	4	1.08	1.01	16,893	
3015-003-031	20/03/2024	960,000	68	4	1.08	0.99	15,139	15,139
3015-005-001	28/03/2024	1,070,000	68	1	1	0.99	15,624	15,624
3015-005-029	25/06/2024	885,000	68	4	1.08	0.98	13,815	
3015-005-009	15/07/2024	1,170,000	68	3	1.04	0.98	17,588	
3015-006-018	13/09/2024	1,030,000	68	1	1	0.97	14,736	14,736
3015-002-027	10/10/2024	1,060,000	68	3	1.04	0.97	15,772	15,772
3015-003-003	12/11/2024	1,000,000	68	1	1	0.96	14,159	14,159
3015-003-021	03/12/2024	1,050,000	68	2	1.02	0.96	15,165	15,165
3015-006-001	02/02/2025	1,100,000	68	1	1	0.96	15,575	15,575
3015-003-026	03/03/2025	1,020,000	68	3	1.04	0.96	15,020	15,020
3015-002-022	02/04/2025	1,074,000	68	2	1.02	0.95	15,350	15,350

גו"ח	תאריך	מחיר מכירה	שטח במ"ר	קומה	מקדם קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי	בניכוי נק' קיצון	
3015-005-002	03/04/2025	1,030,000	68	1	1	0.95	14,432	14,432	
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם							**15,239**	**גבול עליון**	**גבול תחתון**
סטיית תקן							1,188	16,427	14,052
שווי מ"ר בנוי לאחר ניכוי נקודות קיצון								**15,052**	

תחשיב שמאי המבקשים – גישת ההשוואה

תיאור	שווי מ"ר בנוי	שטח דירה	סה"כ
מצב קודם	14,635	68.1	996,644
מצב חדש	15,052	68.1	1,025,041
השבחה בש"ח			**28,398**

שמאי המבקשים מחשב את ההשבחה גם בחלופה של גישת התמורות בפועל, לפיה הרוכש הסביר רואה לנגד עיניו תוספת של ממ"ד, מרפסת, מעלית וחידוש הבניין. מאותה שיטה מתקבל כי לא קיימת השבחה בגין אישורה של תוכנית 604-0669317.

בשקלול גישת ההשוואה עם גישת התמורות, ההשבחה הינה בסך: **כ- 14,000 ₪.**

בנוסף לכך, שמאי המבקשים בוחן את ההשבחה גם בגישה הכלכלית, לפיה מתקבל כי ההשבחה המלאה לכלל המתחם נאמדת בסך 63,859 ₪.

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

<u>התייחסות לגישת ההשוואה</u>

לטענת שמאי המשיבה, היה צריך לבצע הפחתה של 8% ביחס לדירות הממוקמות בקומה רביעית. במידה ומתקנים את מסד הנתונים שהציג שמאי המבקשים, מתקבל שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 12,432 ₪, שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 14,951 ₪, כאשר מעדכון זה מתקבלת השבחה בסך 171,544 ₪.

בהתייחסות המשיבה מיום 02/09/2025, השמאי מבהיר כי מקדמי הקומה שקבע שמאי המבקשים לעניין הפרשי הקומות – אינם מבוססים. אם מתבוננים במחירי הדירות ניתן לראות כי דירות בקומה רביעית או שניה נמכרו ביותר מדירות בקומה ראשונה.

<u>התייחסות לגישה הכלכלית</u>

שמאי המשיבה מתייחס להנחות שמאיות שונות שהובאו בתחשיב שהציג שמאי המבקשים בגישה הכלכלית, לרבות: שווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה למושאע ודחיה, ועלויות הפחתה בגין הצורך בחיזוק מבנים.

התייחסות לתמ"א 38

במצב תכנוני קודם, לא ניתן להכיר בזכויות המוקנות לפי תמ"א 38 ולכן ברור כי במצב הקודם לא היה זכאי הדייר בהטבות הצפויות להתקבל מהיזם. התוכנית המשביחה מקנה את הזכויות הקיימות לבניית תוספות בניה ועל כך קיימת השבחה של המקרקעין.

זכויות מוקנות / מותנות

בהתאם להתייחסותו המשפטית של עו"ד עודד בקרמן, מדובר בזכויות מוקנות לכל דבר ועניין. ההבחנה בין זכויות מותנות למוקנות היא בשיקול דעת הוועדה המקומית – דהיינו, במוקנות אין כל שיקול דעת של הוועדה המקומית ואילו במותנות יש שיקול דעת וייתכן כי לא יאושרו.

במקרה הנוכחי, הטענה שיש לזכויות תאריך תפוגה מקום בו לא ימומשו – רוצה לומר בזכויות מתכלות. אכן יש הבדל במקרה בו ישנן זכויות הניתנות מכוח תוכנית שאין לה תאריך תפוגה לבין זכויות עם תאריך תפוגה ונושא זה הינו שמאי בעיקרו וצריך לכמת אותו במקדם כלשהו. לעניין זה מפנה ל**ערר 8153-08-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ**.

במקרה דנן, ברור כי יזם שהכין את התב"ע בעצמו והשקיע משאבים רבים יטרח להוציא לפועל את התוכנית ויממש את זכותו, לכל הפחות, להוצאת היתר בניה על מבנה אחת בלבד מתוך 10 מבנים הקיימים במתחם.

לפיכך, אין כל סיבה לבצע הפחתה או דחייה לזכויות הבניה שהקנתה התוכנית שבנדון.

מעיון בחוזה שנערך בין בעלי הזכויות ליזם, מתחזקת ההבנה שהיזם מחויב לבצע את מימוש הזכויות במהירות.

בהתייחסות שמאי המשיבה מיום 02/09/2025, הובהר כי במתחם נאספו חתימות בהיקף של 85% מכלל הפרויקט, והוגשו תוכניות בניה לשלושה מבנים בגינן שולמו אגרות והיטלים.

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 20 שבעיר אשקלון, הידועה כחת-חלקה 18 בחלקה 6 בגוש 3015.

המימוש הנדון הינו בדרך של מכר מיום 13/09/2024 בעבור מלוא זכויות הבעלות בדירת המגורים.

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

לאחר שמיעת טענות הצדדים ובבחינת טיעונים נוספים שהועלו בתיק מקביל שנמצא בטיפולי במתחם תוכנית 604-0669317[15], ניתן לעמוד בתמצית על סוגיות המחלוקת שלהלן:

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

מנגד, לעמדת שמאי המבקשים מדובר בזכויות ״מעין מוקנות״, עליהן יש להשית היטל השבחה במתווה דו-שלבי, חלק בשלב המכר והחלק הנותר 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 המבקשים התוכנית אינה מייצרת לבעלי הדירות זכויות נוספות מעבר לאלו שמתקבלות ע״י התקשרות עם יזם במסגרת תמ״א 38.

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

מנגד, שמאי המבקשים סבור כי יש לבצע את תחשיב ההשבחה ע״י שקלול של גישת ההשוואה עם גישת התמורות שיינתנו לדיירים בפועל.

שמאי הצדדים חלוקים על מספר עקרונות שמאיים, כגון, ערכי שווי בשני מצבי התכנון, מקדם הפחתה למושע ודחייה, עלויות הפחתה בגין הצורך בחיזוק מבנים ומקדמי התאמה.

ד. **<u>פטור היטל השבחה בגין שכונת שיקום</u>** – סוגייה זו הועלתה לדיון במסגרת עריכת תיק מקביל שנמצא בטיפולי לנכס ב״מתחם שפירא״. במרכזה, ניצבת השאלה האם וכיצד יש להחיל פטור לפי סעיף 19(ב)(1) על ההשבחה החייבת בעניינו.

ה. **<u>פטור היטל השבחה בגין תוכניות פינוי ובינוי</u>** – סוגייה זו הועלתה לדיון במסגרת עריכת תיק מקביל שנמצא בטיפולי לנכס ב״מתחם שפירא״. במרכזה, ניצבת השאלה האם יש להביא בחשבון פטור בגין סעיף 3א׳ על ההשבחה החייבת בעניינו.

[15] משעה שנושאים אלו נמצאו רלוונטיים גם לעניינו, אבחן סוגיות אלה גם ביחס לתיק שבנדון.

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

<u>פרק א' - סיווג הזכויות</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 **מעין מוקנות** 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.

חוות דעתו של היועץ המשפטי של עיריית אשקלון מיום 20/07/2025, מלמדת כי גם הוועדה המקומית רואה בזכויות מכוח תוכנית 604-0669317 כזכויות "מוקנות".

לגבי טענת שמאי המבקשים 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 **בבר"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.

להלן סעיפים 47 – 51 לפסה"ד:

"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 ומושאע, מקדם התכלות, היקף השטחים הסופי, עלויות החיזוק וההתאמה וכד'.

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

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון מקדמי הפחתה לקומה עבור דירות מגורים ותיקות בבניינים ללא מעלית.

שמאי המשיבה מבהיר בתגובתו מיום 02/09/2025, כי מקדמים אלה אינם מבוססים, כאשר ניתן להבחין כי דירות בקומה רביעית או שניה נמכרו במחיר גבוה יותר מדירות בקומה ראשונה.

בעניין זה אני מסכימה עם עמדת שמאי המשיבה.

כפי שעולה מסקירת שמאי המבקשים ומהסקירות שיוצגו בהמשך ההכרעה, נראה כי לא קיימת מובהקות לכך שמשולמת תמורה פחותה לדירות הנמצאות בקומות העליונות של הבניין.

הסבר אפשרי לכך, הוא שמאחר ו"השוק" רואה לנגד עיניו את הפוטנציאל העתידי להקמת פרויקט תמ"א 38, הקונה הסביר אינו מבטא הפחתה כלשהי בגין מיקום הדירה.

לפיכך, בשלב ניתוח עסקאות המכר לדירות מגורים, לא יובאו בחשבון מקדמי התאמה לקומה.

<u>שווי מ"ר בנוי מצב הקודם</u>

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
<u>ממוצע (בניכוי חריגים)</u>[16]							<u>14,900</u>

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

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

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:

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)[17]							15,400

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

תחשיב ההשבחה בגישת ההשוואה

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 חייבת בשלב המכר			**31,750**

[17] 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..."**

סוגייה זו הינה 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, במסגרת עריכת תיק מקביל שנמצא בטיפולי ב"מתחם שפירא", הוצגה 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 שנערכה – 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, הובא בחשבון כי הנכס הנדון 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 בעניינינו</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 המבקשים יהנו 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>

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(א)(2)".*

ההגדרה של מתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 62א(א)(2) 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 <u>לתוכנית במתחם שהוגדר על ידי הוועדה המחוזית כמתחם להתחדשות עירונית</u>.

בתיק מקביל שנמצא בטיפולי לנכס ב"מתחם שפירא", הובהר ע"י היועץ המשפטי של הוועדה המקומית אשקלון, כי במקרה הנדון הוועדה המחוזית לא קבעה בהחלטתה שמדובר 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".

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

אבהיר, כי למבקשים 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 20 באשקלון, הידוע כתת-חלקה 18 בחלקה 6 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	₪ **31,750**	₪ **15,875**

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

