יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 במאי, 2023
מספרי מינוי: 2520-2022
מספרנו: 962.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, הוואר לורן טננהאוס
באמצעות השמאי
יוסי אפלבום
בדוא"ל: yosiap@gmail.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, ישובי הברון
באמצעות השמאי
אלדד קלה,
eldad.kala@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10215 חלקה 385 תת חלקה 3
רחוב הנביאים 2 פינת דרך העצמאות 13, "גבעת חן", בנימיניה
סימוכין: תיקון טעות סופר[1]

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 12/03/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[2] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[3]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
353-0496299 ש/1053/א – "התחדשות גבעת חן"	9551	21/04/2021	30/04/2021	15/05/2021

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 29/12/2022.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בתחום תכנית "פינוי בינוי"
גוש	10215
חלקה	385
שטח החלקה הרשום במ"ר	1,525 מ"ר
תת חלקה	3
תיאור (לפי נסח)	דירה בקומה ראשונה בשטח 62.00 מ"ר ; החלק ברכוש המשותף 1/12
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	רחוב הנביאים 2 פינת דרך העצמאות 13, שכונת גבעת חן, בנימיניה

[1] בשומתי המקורית נפלה טעות קולמוס בס' 10.1 באשר למספר התכנית וסכום ההשבחה בשומת המבקש בחלופה ב'.
[2] בשל מגפת הקורונה.
[3] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחלקה 385 בגוש 10215, הממוקמת ברחוב הנביאים 2 פינת דרך העצמאות 13, בשכונת "גבעת חן", במרכז-המערבי של בנימינה.

6.2. השכונה הוקמה כפרויקט דיור ציבורי בשנות ה-60'-70' של המאה הקודמת. המבנים, הדירות והמרחב הציבורי נדרשים לשיקום והתחדשות. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. תכנית 353-0496299 להתחדשות "גבעת חן", נועדה להבטיח את התחדשות השכונה ואת שילובה במרקם התפקודי והבנוי של בנימינה. התכנית מתווה את מאפייני הבינוי, הצפיפות והתפקוד של גבעת חן כחלק מהמערך היישובי.

6.4. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-58 דונם, התחומה ברחובות דרך העצמאות - ממזרח, האירית - מצפון, הנביאים – מדרום, והחיטה - ממערב. חטיבת הקרקע כוללת: 13 מבנים בבנייה רוויה, הכוללים 180 יח"ד; 6 מבנים בבנייה צמודת קרקע (דו-משפחתיים), הכוללים 12 יח"ד; 2 מבנים מסחריים, גן ילדים וחלקות ריקות ללא בינוי. במרכזו של המתחם שטח ציבורי פתוח עם מתקני משחקים לילדים.
בתכנית מוצעת בניה מרקמית הכוללת מגוון סוגי וגדלי דירות. סה"כ מוצעת בתכנית תוספת של 178 יח"ד ל-385 יחה"ד המאושרות (מתוכן 192 יח"ד להריסה), כך שבשכונה יתאפשרו סה"כ 563 יח"ד לצד מבני ציבור (1,920 מ"ר) ומסחר (1,350 מ"ר).

6.5. המקרקעין שבנדון מהווים חלק מחלקה 385 בגוש 10215 אשר שטחה 1,525 מ"ר. צורתה אי-רגולרית דמוית ריבוע קטום. אורך החזית הדרומית[4] כ-40 מ' ועומקה בממוצע כ-38 מ'. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים בצורת האות "H" וותיק בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים ובו 12 יח"ד.

6.6. נשוא השומה, מהווה יח"ד בשטח רשום (לפי נסח) של 62 מ"ר הממוקמת בקומה ראשונה. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

[4] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת "gis"; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר, כדלקמן:

7.1. **<u>תכנית מתאר בינימינה ש/23/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 מיום 20/02/1975</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים ג'. להלן עיקרי הוראות הבניה: גודל מינימלי של מגרש: 700 מ"ר או כפי שקיים; חזית מינימלית של מגרש: 18 מ' או כפי שקיים; אחוז בניה מותר בכל קומה: 25% (100% בכל הקומות); מספר הקומות: 4 קומות; מס' יח"ד 8; קווי בניין קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי – 4 מ', ואחורי – 6 מ'. כמו כן, התכנית אפשרה הקמת מרתפים לאחסנה ביתית בגובה פנימי שלא יעלה על 2.2 מ'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מבני עזר.

7.2. **<u>תכנית ש/208 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30/09/1980</u>**

מטרת התכנית, לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו. אחוז הבניה ברוטו באזור מגורים ג' יהיה 120%. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבניין <u>פרט</u> לנזכרים להלן: השטח המפולש בקומת עמודים, מקום חניה למכוניות דיירי הבית או מוסך מקורה, מקלט ושרותי בית כלליים המשותפים לכל הדירות, מרפסת גג בבניינים מדורגים, מחסן לכלי גינה בשטח עד 6 מ"ר (בבניינים מעל 3 יח"ד). במידה וייבנו מחסנים ביתיים נפרדים מהדירות בגודל עד 6 מ"ר למחסן אשר יירשמו ע"ש הדיירים, תינתן תוספת עד 2% עבור כל המחסנים ביחד (בבניינים מעל 3 יח"ד).

7.3. **<u>תכנית ש/254 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 05/07/1981</u>**

בהתאם להוראות התכנית, במגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים ציבוריים לא יקטן המרווח הצדדי או האחורי מ-3 מ'.

7.4. **<u>תכנית ש/301 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2889 מיום 03/02/1983</u>**

בהתאם להוראות התכנית, על מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ"ר, תותר הקמה של שני מבני מגורים נפרדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

7.5. **<u>תכנית ש/23/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13/04/1994</u>**

מטרת התכנית, להבטיח ביצוע פיתוח ותשתית מינימאלית בשטח, לפני הוצאת היתרי בניה.

7.6. **<u>תכנית ש/מק/301/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4610 מיום 22/01/1998</u>**

על מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ"ר תותר הקמת 2 מבני מגורים נפרדים, כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ'.

7.7. **<u>תכנית ש/מק/960/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04/12/2000</u>**

מטרת התכנית, שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. הקטנת גודל מגרש או גודל מגרש למס' יח"ד שנקבע בתכנית המתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב-5% ללא תוספת בזכויות הבניה המותרות.

7.8. **<u>תכנית ש/מק/961/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04/12/2000</u>**

במגרשים המיועדים למגורים ובהם תותר הקמת שני מבנים בודדים המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-6.00 מ', וזאת במסגרת קביעת הוראות וצורת בינוי בתוך המגרשים המיועדים למגורים.

7.9. **<u>תכנית ש/1053 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5833 מיום 21/07/2008</u>**

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ-57.38 דונם. המבנה שבנדון מסומן כמס' 11.

מטרת התכנית, התחדשות עירונית במתחם "גבעת חן הירוקה" לשיפור איכות החיים של התושבים ולניצול יעיל יותר של הקרקע כל זאת, בין היתר, על ידי פינוי המבנים הקיימים[5] והקמת מבנים חדשים במקומם בהיקף של כ-384 יח"ד ב-10 מגרשים, וקביעת: זכויות והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים, הנחיות לבינוי ופיתוח, חלופות למימוש התכנית, ועקרונות לעריכת תכניות לאיחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה וקביעת שלב ביצוע ומעקב אחר מימוש התכנית.

זכויות הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן. לא תותר תוספת יח"ד או שינוי זכויות הבניה מעבר לקבוע בתכנית זו.

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח מעל הקרקע		שטח שירות תת"ק 60 מ"ר/ליח"ד	גובה בקומות
			עיקרי (מ"ר 110 מ"ר/יח"ד	שירות (מ"ר) 25 מ"ר/יח"ד		
1001	3,032	31	3,410	775	1,860	מרתף (חניה/שירות) + קומת קרקע + 3 קומות עליונות
1002	3,177	30	3,300	750	1,800	
1003	4,230	48	5,280	1,200	2,800	
1004	3,419	36	3,960	900	2,160	
1005	3,850	40	4,440	1,000	2,400	
1006	4,320	44	4,840	1,100	2,640	
1007	3,274	37	4,070	925	2,220	
1008	3,509	38	4,180	950	2,280	
1009	3,455	39	4,290	975	2,340	
1010	3,753	41	4,510	1,025	2,460	
סה"כ	36,020	384	42,240	9,600	23,040	

התכליות המותרות: במרתפים – חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים ולאחזקת הבית; בקומת הכניסה – מבואות, מתקנים טכניים ודירות מגורים עם הצמדת קרקע; בקומות העליונות – דירות מגורים עם מרפסות ו/או הצמדת הגגות.

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

תכסית קרקע: קומת קרקע 53% (במגרשים 1001, 1002 תכסית מירבית 45%).

עיקרי התנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע (ס' 13): בתחום תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה בשתי אלטי' חליפיות כמפורט להלן:

עד מועד הפקדת תכנית לאיחוד וחלוקה כאמור בס' 13.1.2, יותרו רק שיפוץ ותוספת למבנים קיימים עפ"י הוראות התכנית החלות על השטח טרם אישור תכנית זו, ולא תותר הקמת מבנים חדשים.

[5] במקום 192 יח"ד להריסה (בהתאם לנספח א' ; 300 מ"ר חנויות ש"ע ל-3 יח"ד.

לחילופין, ניתן להוציא היתרים לצורך מימוש תכנית זו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק שתערך בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ב' ותחול על כל שטח התכנית ובתנאים [בהתאם לנספח ב': במצב חדש יקבל כל בעל זכויות דירה/דירות בנויות בשטח בנוי לפי השווי האקווי' במצב קודם (שווי מ"ר בדירה בבית משותף במקדם אקווי' 1.0) בתוספת 25%, בנוסף תוצמד לכל דירה לפחות חנייה תת"ק אחת].

זמן ביצוע (ס' 17): בתום 3 שנים מיום אישור תכנית זו, תובא התכנית לדיון בוועדה המחוזית למעקב אחר התקדמות ביצועה. במידה ולא תופקד עד המועד הנ"ל תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה כמפורט בס' 13.1.2 תהיה הועדה המחוזית רשאית לבטל את התכנית או להאריך את תוקפה לתקופה נוספת שתקבע.

אם בתום 5 שנים מיום אישור תכנית זו לא תאושר התכנית לאיחוד וחלוקה כאמור בס' 13.1.2, התכנית תובא לדיון הוועדה המחוזית אשר תחליט האם להורות על ביטולה או להאריך לתקופה נוספת את תוקפה. החליטה הועדה על ביטול התכנית ישובו לחול התכניות שחלו בשטח ערב אישורה של תכנית זו.

היטל השבחה: על התכנית חל פטור מתשלום היטל השבחה.

מצב חדש:

7.10. **תכנית מתאר מקומית[6] מס' 353-0496299 (ש/1053/א) – התחדשות גבעת חן פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9551 מיום 21/04/2021 ובעיתונים ביום 30/04/2021**

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 57.952 ד'. מטרת התכנית, לאפשר התחדשות עירונית בשכונת גבעת חן וקביעת הוראות לציפוף הבינוי במרקם כפרי תוך הוספת שירותי ציבור ומסחר ושדרוג מערך התנועה.

בהתאם לנספח טבלאות איזון והקצאה עולים עיקרי הפרטים הבאים, ביחס לנשוא השומה:

המגרשים המוקצים[7] [*]: 801-804

שטח המגרשים במ"ר: 2,282 מ"ר

יעוד: מגורים ומסחר

החלק במגרשים: 396948/8017223 (מיוחס לתת החלקה בשלמות במצב הנכנס)

[*] בהתאם להערכת שווי הזכויות במבננים שווי מבנן 8 הכולל את מגרשים 801-804, ובו מתוכננות 53 יח"ד בש"ע כולל בהיקף של 5,149 מ"ר, הינו בשיעור של 10.16% מהשווי היוצא.

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:

יעוד/שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד[8]	מס' קומות		קו בניין	מרפסות בנוסף לש"ע
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת[9]	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	שירות						
מגורים ג'/ מגורים ומסחר	801	580	875	415	710	2000	9	6	2	לפי תשריט	160
מגורים ד'/ מגורים ומסחר	802	701	2185	694	1195	4074	24	7	2		400
מגורים ג'	803	422	1088	439	720	2247	11	6	2		160
מגורים ג'	804	576	1002	322	980	2304	9	5	2		120

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין מעל ומתחת לקרקע כמסומן בתשריט, למעט גזוזטראות אותן ניתן יהיה להבליט עד 2 מ' מעבר לקו הבניין העילי, ולמעט חדרי מדרגות ומעליות אותם ניתן להבליט עד 3 מ' לקו בניין אחורי ובלבד שישמר מרווח של 6 מ' לפחות לכל אלמנט בנוי בסביבה.

ב. בקומת הקרקע של מגרשים 802-801 יותר מסחר בלבד.

ג. בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובהיוועצות עם מהנדס/ת המועצה המקומית, יהיה ניתן לנייד שטחים ויח"ד בין תאי שטח באותו המבנן הניוד לא יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי במספר הקומות המאושרות ולא תהיה חריגה מקווי הבניין.

ד. שטח מרפסות לתא שטח חושב לפי 20 מ"ר לכל דירה שאיננה דירת גן או גג.

ה. בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובהיוועצות עם מהנדס/ת המועצה המקומית, ניתן להסב עד 50% שטחי שירות תת קרקעים לשטחים עיקריים (בתנאים).

שימושים: מגורים חדרי שירות כגון חדרים טכניים וכד'; דיוריות בכפוף לתנאים; שימושי מסחר במפלס הרחוב במגרשים המסומנים בחזית מסחרית; בדירות המגורים בקומת הקרקע ניתן יהיה לעשות שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (עד 30 מ"ר), למעונות יום, משפחתונים, ובתנאי שתהיה כניסה נפרדת לשימושים אלו ולשימושי המגורים; בתת

[6] תכנית זו מחליפה את תכנית ש/1053.

[7] מגרשים אלו ממוקמים בחלק הצפוני -מערבי של המתחם.

[8] חריגה ממספר הדירות תהווה סטייה ניכרת למעט האפשרות לנייד יח"ד בין מגרשים בתוך אותו מבנן כמפורט לעיל.

[9] קומת מגורים עליונה תתוכנן בנסיגה בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי, חריגה ממספר הקומות תהווה סטיה ניכרת.

הקרקע – חניון, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית גם שטחי אחסון ותפעול ליחידות המסחר; הוועדה המקומית רשאית לקבוע תבחינים והנחיות מגבילות באשר לגודל ותמהיל השימושים שאינם למגורים הרצוי במתחם ולעדכנם מעת לעת.

עיקרי הוראות בינוי:

זכויות בניה: שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת – תותר הקמת מפלסים בתת הקרקע לחניה ומחסנים בתנאי שיובטחו שטחי חלחול בהתאם לתקנות התקפות ולהוראות מיוחדות שנקבעו בתכנית זו.

גובה: מס' הקומות המרבי (כמפורט בטבלה) כולל את קומת קרקע וקומת גג חלקית למגורים תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטיה ניכרת לתכנית; קומת המגורים העליונה תתוכנן בנסיגה; גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומות ועד רצפת הקומה שמעליה. זאת למעט קומת הקרקע אשר גובה לא יעלה על 4.2 מ' ובמגרשים עם חזית מסחרית גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.00 מ';

צפיפות ושטחי הדירות: ככל הניתן יש לגוון את תמהיל הדירות במתחם (כמפורט בטבלת התמהיל הדירות בנספח החברתי); תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות; לא תותר הקמת בניין שבו יותר מ-50% מיח"ד הן דירות קטנות.

גזוזטראות: שטח הגזוזטראות לא יקטן מ-10 מ"ר ולא יגדל מ-25 מ"ר ליח"ד; לא יותר ניצול שטחי הגזוזטראות למטרה אחרת. לא תותר סגירת הגזוזטראות. תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עד 2 מ'; אורך הגזוזטראות בקומות הטיפוסיות לא יגדל מ-70% מחזית הבניין, בכל חזית וחזית.

מחסנים: הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע. ניתן יהיה להקימם גם במפלס הקרקע ובלבד שלא תיווצר חזית אטומה הפונה לשטח ציבורי שאורכה עולה על 3 מ'.

דיוריות: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דיורית אחת בדירת מגורים (בכפוף לאמור בס.ק. 6 לס' 4.4.2).

גגות: גגות מבני המגורים יהיו שטוחים. לא תתאפשר תוספת זכויות או קומות גג עליון מעבר למצוין בתכנית זו. קומת הגג תתוכנן בנסיגה בהתאם להוראות עיצוב אדריכלי ושטח מרפסות הגג יוצמדו לדירות בקומת הגג.

חניה: תקן הניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בנייה. החניה למגורים תהא תת קרקעית במלואה. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה של מגרשים גובלים. מעיון בנספח תנועה עולה כי סך החניות הנדרשות במגרשים 101-105 הינו 78 + 3 נכים (טווח לפי התקן 1:2; טווח מומלץ 1:1; סה"כ חניות מוצעות 90, ובאופציית חיבור חניונים 93).

חזית מסחרית: תחויב הקמת חזית מסחרית במגרשים בהם מופיע בתשריט סימון חזית מסחרית. חריגה תתאפשר במגרש 802 בלבד, עבור רמפת ירידה לחניות ובכפוף להמלצת מהנדס המועצה ובאישור הוועמ"ק לתו"ב בלבד. יחידות המסחר יוגבלו ליח' של עד 400 מ"ר עיקרי לכל יחידה, כך שיוכלו לקיים מסחר שכונתי בלבד. גובה קומת הכניסה

במגרשים עם חזית מסחרית לא יפחת מ-4.2 מ' ולא יגבה מ-5.00 מ'. בחזיתות המסחריות הפונות לרחוב, השטח בין החזית הקדמית לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה, בו תרשם זיקת הנאה לציבור, ולא תותר בו כל בניה מעל מפלס פני הקרקע לרבות מעליות ומדרגות, למעט הקמת גזוזטראות.

מעיון בנספח שלביות ביצוע, עולה כי המתחם שבנדון מתוכנן בשלב 6 .

7.11. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א.

התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

8. **<u>רישוי</u>**

הוצג בפני היתר בניה מס׳ 1344/71 מיום 06/03/1975, המתיר הקמת מבנה בן 3 קומות הכולל 4 דירות בנות 3 חד׳, מרפסות ושירותים בכל קומה. שטח כל דירה 65.20 מ״ר. מקלט ומחסנים בקומת עמודים בשטח 149.96 מ״ר.

בהתאם לתשריט ההיתר, עולה כי סך שטחי המבנה הינם כדלקמן:

הכניסה הקובעת לבניין:	270.59 מ״ר
כ״א מקומות א-ג׳:	232.60 מ״ר
מרפסות:	77.40 מ״ר
חדרי מדרגות:	59.18 מ״ר
סה״כ:	1105,07 מ״ר

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. הוצג בפני העתק רישום (חלקי) מפנקס בתים משותפים, מיום 25/10/2017 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	10215
חלקה:	385
שטח החלקה:	1,525
תת חלקה:	3
תיאור הדירה:	קומה ראשונה, שטח 62 מ״ר, חלק ברכוש המשותף – 1/12,
בעלויות:	בתאריך 14/06/2022 נרשמה פעולת עדכון פרטי זיהוי: הבעלים – טננהאוס הווארד לורן; החלק בנכס -בשלמות
הערות/משכנתאות:	כמפורט בהרחבה בנסח

9.2. הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 15/06/2022 אשר נערך בין הווארד לורן טננהאוס להלן המוכר, לבין פלדמן אייל ויפית להלן הקונה, ממנו עולה כי נשוא השומה - דירת מגורים בשטח רשום של 62 מ״ר, בקומה ראשונה ברחוב הנביאים 2 פינת רחוב העצמאות 13, בבנימינה, הידועה כתת חלקה 3 בגו״ח 10215/385, נמכרה בתמורה ל-1,170,000 ₪. מיסוי כדין.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
353-0496299	15/05/2021	333,000	לא חלה השבחה ; לחילופין - 90,000

10.2. **<u>תכנית 353-0496299 למועד הקובע 15/05/2021</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין מצבי התכנון כדלקמן: בהתייחס למצב קודם, נטען כי לא הייתה כל כדאיות למימוש הזכויות בתכנית ש/1053 וכי זו לא השביחה את המקרקעין [לתימוכין, הפנה להכרעת השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס בגו"ח 10215/382/7 ולשומת השמאית לילך בן פורת (טרם היותה שמאית מכרעת)], לפיכך, שווי מצב קודם נקבע בהתאם לשווי השוק של הדירה כבנויה (בשטח של 62 מ"ר) ללא תוספת שווי לזכויות הבניה שלא ניתנות היו למימוש, בכפוף למקדם התאמה 0.9 לגודל הדירה.

במצב חדש, שווי מצב חדש נקבע בהתבסס על המפורט להלן:

השווי שנקבע בטבלאות האיזון וההקצאה לדירה הוא 1,465,744 ₪ כולל מחוברים לשימוש ביניים, ובכפוף למקדם הפחתה 0.89 בהתחשב בעלויות הריסה ועלויות נלוות, מתקבל שווי בסך של 1,304,512 ₪. ובהתבסס על עסקת המכר של נשוא השומה בסמוך למועד הקובע (מיום 15/05/2022).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי בהתאם לעסקאות ההשוואה וטבלת האיזון של התכנית שווי מ"ר מבונה עיקרי זמין למצב חדש למגורים הינו בסך של 5,750 ₪ (ללא מע"מ), ושווי מ"ר עיקרי בנוי למצב קודם הינו בסך של 14,000 ₪ למ"ר (כולל מע"מ; בפועל חושב לפי 15,000 ₪/למ"ר בנוי * 0.9 בהתאמה לגודל הדירה).

בשומתו פורטו עסקאות כדקלמן:

- 6 עסקאות מכר מהשנים 2019-2021 לבניה בקומות בגני בנימינה לדירות עם מרפסות (גו"ח 10215/412-414) בשטח הנע בטווח שבין 72 ל-82 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 18,979 ₪.
- 10 עסקאות מכר מהשנים 2020-2021 לדירות בבניה וותיקה (מבני "רכבת") באור עקיבא (גו"ח 10650/24-28) בשטח ממוצע של 48 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 13,626 ₪.
- היקף עסקאות נרחב מפרויקט "חלומות" זכרון יעקב מהשנים 2020-2021 (גו"ח 12728/96-112) בשטח הנע בטווח שבין 105 ל-205 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 14,495 ₪.
- 3 עסקאות מפרויקט דב גראו (גו"ח 11308/98) משנת 2021 לדירות בשטח 90- 147 מ"ר מהן מתקבל שווי למ"ר הנע בטווח שבין 12,177 ₪ ל-24,182 מ"ר.
- קרקעות פנויות בתכניות נחל עדה אור עקיבא: עסקה מיום 26/12/2021 במסגרתה נמכרו לחב' אשדר זכויות של 18 בעלים שונים בתחום התכניות נשוא חוו"ד, בשווי כולל של כ-100 מש"ח, המגלמות שווי של 525,000 ₪/קרקע ליח"ד + מע"מ, לשטח "פלדלת" (122 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד) משקף

שווי של 4,303 ₪ למ״ר. שווי בנוי באזור הינו 13,000 ₪/למ״ר בנוי, במתחם אין פיתוח ויש ריבוי בעלים במגרשים.

- עסקאות במתחם לאחר אישורה של התכנית (הוצגו הסכמי המכר לח״מ):

- **הדירה נשוא שומה זו, ששטחה הרשום 62 מ״ר, נמכרה ביום 15/06/2022 תמורת 1,170,000 ₪, מיסוי כדין (18,871 ₪/למ״ר).**
- דירת 3 חד׳ בשטח רשום של 50 מ״ר, ברחוב סיני 10, הידועה תת חלקה 10 בגו״ח 10215/377 נמכרה ביום 17/06/2021 תמורת 1,080,000 ₪, מיסוי כדין (21,600 ₪/למ״ר).
- דירת 3 חד׳ בשטח רשום של 62 מ״ר, בקומה שניה ברחוב הנביאים 4/8, הידועה כתת חלקה 8 בגו״ח 10215/384 נמכרה ביום 24/02/2022 תמורת 1,175,000 ₪, מיסוי כדין, למעט היטל השבחה בגין כל תכנית פינוי בינוי/התחדשות עירונית אשר יחול על הקונה (18,952 ₪/למ״ר).
- דירה בקומה שלישית ברחוב אירית 9 הידועה כתת חלקה 16 בגו״ח 10215/373, נמכרה ביום 18/09/2022, תמורת 900,000 ₪.
- דירת 3 חד׳ בשטח רשום של 61 מ״ר, בקומה ראשונה ברחוב העצמאות 9/1, הידועה כתת חלקה 1 בגו״ח 10215/382 נמכרה במסגרת כינוס נכסים ביום 10/11/2022, תמורת 1,150,000 ₪, מיסוי כדין (18,548 ₪).

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

	מצב קודם			
רכיב	שטח במ״ר	שווי ב-₪	התאמה לגודל הדירה	סה״כ
שווי הבנוי	62	15,000	0.9	837,000
סה״כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪				**837,000**
	מצב חדש – בהתאם לטבלאות האיזון			
שווי זכויות הבניה לדירה כולל מחוברים 1,465,744 ₪ * 0.89 בהתחשב בעלויות הריסה ועלויות נלוות				1,304,512
סה״כ שווי במצב חדש עפ״י עסקה בנשוא השומה[10]				**1,170,000**
השבחה				**333,000**
היטל השבחה (25%)				**83,250**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאית המבקשת:</u>

- **בהתייחס לטענת היעדר הכדאיות הכלכלית**:

בס׳ 9.2 לטבלאות האיזון צוין כי: ״מימוש התכנית ומימוש פרוייקט פינוי בינוי במתחם יתאפשר כאשר יושגו הסכמות מלאות עם בעלי הזכויות״.
בהתאם לדיווח חב׳ רותם שני לבורסה נחתמו הסכמים עם מעל 90% מבעלי הזכויות במקרקעין (שיעור העולה על סף החתימות הדרוש עפ״י דין לביצוע הפרויקט). כמו כן, החברה חתמה על הסכם אופציה לרכישת המחצית השניה של הזכויות במתחם (בתנאים). בהתאם להסכם החברה היזמית צופה רווח יזמי של 17% וגבוה מכך, דבר המבטיח את ביצוע הפרויקט. התכנית אושרה

[10] צוין כי הדירה הנדונה נמכרה ביום 15/06/2022.

על בסיס העובדה כי תידרש השלמת קרקע של רמ״י. המתחם פינוי בינוי שבנדון הינו במסלול הרשויות המקומיות, ובהתאם לתנאי רמ״י יש לו תנאים מועדפים לקבלת קרקע משלימה בהנחה של 80%. בהתאם לאמור לעיל, קיימות כל הדרישות להתכנות כלכלית למימוש הפרוייקט. בתחשיב ההשבחה של המצב התכנוני החדש יש להביא דחייה למימוש וסיכון להשלמת תנאי הסף של התכנית.

עוד לעניין זה שמאי המשיבה הפנה לפס״ד ״אשדר״, המנחה לאופן חישוב ההשבחה בהתאם להוראות הדין (התוספת השלישית), דהיינו, כהפרש השווי בין מצבי התכנון ולא מנקודת מבט של מי מהצדדים להסכם.

לתגובת המשיבה צורף דו״ח כלכלי לעניין הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. בחינה דומה בוצעה לצורך אישור התכנית לפי תקן 21 (אם לא הייתה נבדקת הכדאיות הכלכלית לפי תקן 21 לא הייתה מאושרת התכנית). בדיקת כדאיות התכנית לצורך היטל השבחה, סותרת את פס״ד אשדר. אין לתקוף את היטל ההשבחה בדרך של בדיקת הכדאיות הכלכלית.

[כאן המקום לציין כי בהתייחס לטענה זו, שמאי המבקשת טען כי הנתון אינו נכון, מאחר ומצוין בהתנגדויות שלפי דוח תקן 21 הרווחיות תהיה ב 850 יח״ד, אולם ועדה מחוזית לא קידמה תכנת כזו; בהתייחס לטענה זו[11] שמאי המשיבה מפנה לקטעים מדו״ח החוקר המתייחסים לחוו״ד שהוכנו לפי תקן 21].

- **בהתייחס לבחינת ההשבחה מנקודת ראות בעל המקרקעין**: שמאי המבקשת אוחז בחבל בשתי קצותיו ביחס לתכנית ש/1053, שכן, מחד טוען כי התכנית לא תרמה לשווי, ומאידך מביא בחשבון את עליית הערך מציפיות שיצרה תכנית זו. הקביעה כי תכנית ש/1053 אינה כלכלית נקבעה ע״י השמאי המכריע גיל הרצברג בשומתו לנכס בגו״ח 10215/382. בהתאם לעקרון רציפות המס יש לקבע את ההשבחה כי התכנית לא מוסיפה שווי למקרקעין ויש לנטרל את השווי של מרכיב הציפייה.
- **בהתייחס לערכי השווי במצב הקודם**: נטען כי גם באור עקיבא קיימת ציפיה והתכנות תב״עית להתחדשות עירונית כדוגמת תמ״א 38 וכן תוספת זכויות של תכנית מתאר.
- **בהתייחס לערכי השווי במצב חדש**: ראה עסקאות כמפורט לעיל.
- **תחשיב בקרה**: הוצג תחשיב בקרה בכפוף למקדמי דחייה בהתאם להתקדמות הפרויקט, כמפורט להלן:

[11] שמאי המשיבה טען כי תכנית 353-0496299 אושרה לאחר בחינות רבות מאוד של כל היבטי התכנון והכדאיות הכלכלית כפי שניתן לראות בדוח החוקר שפורסם כחלק מפרסום באתר מנהל התכנון.

שווי מצב חדש			
שווי דירה חדשה (62 מ״ר + 25 מ״ר)	87 מ״ר	18,500	1,609,500
דמ״ש לתקופת ההקמה עד להשלמת הפרויקט	3 שנים ; 6%	3,500	112,267
סיכום ביניים			1,721,767
דחייה למועד תחילת הפרוייקט	6 שנים		0.70
סה״כ			1,213,777
שימוש ביניים עד לתחילת הפרוייקט		3,500	206,528
סה״כ שווי מצב חדש			1,420,305
שווי מצב קודם			
שווי דירה	62 מ״ר	15,000	930,000
השבחה גולמית			490,305
הפחתה לאי וודאות			0.7
השבחה גולמית			**343,214**
היטל השבחה	**25%**		**85,803**

- ביחס לטענת שמאי המבקשת כי הוועדה לא חייבה בגין עסקאות מכר בשנת 2021. אין כל הנחיה רישמית של הוועדה המקומית לאי-חיוב. יתכן ומדובר בשגגה נקודתית.
- בהתייחס לסוגיית הפטור נטען כי טרם עברו 4 שנים מיום אישורה של התכנית/מימושה ולכן הנישום לא עומד בתנאי התוספת השלישית לחוק לפטור עד 140 מ״ר.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, במצב קודם חלה תכנית ש/1053, התכנית לא היתה כלכלית ולא מומשה (לתימוכין מצטט מדברי ההסבר לתכנית נשוא שומה זו; ומשומת השמאי המכריע גיל הרצברג שקבע שאין לחייב בגינה היטל השבחה). במצב חדש, אין כדאיות כלכלית למימוש התכנית ולצורך השגת כדאיות כלכלית יש צורך במהלך משלים (תכנוני או אחר[12]; לתימוכין, מצטט, בין היתר, מדברי הגב' ליאת פלד מתכננת המחוז – יו"ר הוועדה, כפי שאלה באים לידי ביטוי בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2020061 ; קטע מדו"ח חוקר להתנגדויות (ס' 59 בדגש על ס.ק. ג'); טבלת האיזון של התכנית).

בבחינת ההשבחה הובאה בחשבון החלטת בית המשפט המחוזי בת"א בעניין "אשדר" (עמ"נ 52383-10-20 "ועדה מקומית ת"א נ' אשדר חברה לבנייה" מיום 26/08/2021), בה נקבע כי יש לבחון את ההשבחה עפ"י הפער בין שווי מלא הזכויות במתחם במצב החדש לבין שווי מלא הזכויות במתחם במצב הקודם, בניכוי הוצאות פנימיות, דהיינו יש לבחון את ההשבחה מנקודת ראותו של היזם/קבלן.

לאור המפורט לעיל נטען כי התכנית אינה כלכלית ולכן לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה, כפי שנקבע ביחס לתכנית ש/1053.

נטען לפטור עד 140 מ"ר לפי ס' 2/ג/19 וס' 1/ג/19 לחוק התו"ב.

לחילופין, הוצג חלופה מנקודת ראות בעל המקרקעין בהתאם לערכי שווי כמפורט להלן. עוד נטען כי לאור העובדה שבשני מצבי התכנון יש תכנית פינוי בינוי הרי שאין היטל השבחה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת טען כי שווי מצב קודם הינו בסך של 1,100,000 ₪, ושווי מצב חדש הינו בסך של 1,190,000 ₪ וזאת בהתבסס על 5 עסקאות מכר לדירות בשטח של 61-62 מ"ר (גו"ח 10215/274,275,381), מתוכן 3 לפני המועד הקובע מהשנים 2020-2021 בהן טווח המחירים הינו 1,000,000 – 1,150,000 ₪, ו-2 לאחר המועד הקובע משנת 2021 בטווח 1,230,000 - 1,250,000 ₪.

במחצית הראשונה של שנת 2021 היתה עליית מחירים בישוב ולכן השווי שנקבע הינו לאחר התאמה בשיעור של 5% לעליית מחירים זו.

בהתייחס לנתוני שמאי המשיבה, נטען ערכי השווי מאור עקיבא נחותים משמעותית מבנימינה. באור עקיבא היצע גדול של דירות לשיווק והעסקאות הן מדירות ללא תכנית מאושרת לפינוי בינוי. בעוד שבמתחם המדובר אושרה תכנית פינוי בינוי בשנת 2008, והתכנית החדשה מחליפה את קודמתה. דהיינו, במצב הקודם כבר היו ציפיות והנכס היה חלק מתכנית פינוי בינוי.

[12] מדברי סיכום שמאי המבקש (עמ' 13 לשומתו): המועצה המקומית בנימינה שמה לעצמה מטרה לקדם פרויקט פינוי בינוי של מתחם גבעת חן. עמ"נ לייצר כדאיות כלכלית לתכנית חדשה, היה צורך לבנות לגובה. המועצה רצתה מצד אחד לקדם תכנית ומצד שני לשמור על צביון הישוב ולא אפשרה במהלך התכנון בניה לגובה. התכנית המוצעת "מתחה" מבחינה תכנונית עד קצה הגבולות שהציבה, לייצר תכנית שתוכל להתאים ליישוב, ובמקביל פועלת להשגת קרקע משלימה מול רמ"י בא.ת. צפוני שתוכל לייצר כדאיות כלכלית לתכנית. לאורך כל הדרך ברור לכולם שהתכנית אינה כלכלית ואינה עומדת בפני עצמה.

<u>תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת:</u>

שווי מצב חדש ב-₪ :	1,190,000
שווי מצב קודם ב-₪ :	<u>1,100,000</u>
סה"כ ההשבחה ב-₪ :	90,000
היטל ההשבחה (25%) ב-₪ :	22,500

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

המתחם הנדון סומן כמתחם פינוי בינוי בהתאם לתכנית ש/1053 משנת 2008. במתחם כ-200 יח"ד קיימות כאשר התכנית הנ"ל הציעה 400 יח"ד חדשות סה"כ. לאותן שנים התכנית לא הייתה כלכלית ומסיבה זו התכנית לא קודמה. ולראיה, השמאי המכריע גיל הרצברג קבע בשומתו מכרעת כי לא חלה השבחה לתכנית זו[13]. המועצה המקומית, מחד רצתה לשמור על צביון המושבה ולא להגדיל צפיפות בבניה רוויה גבוהה במתחם, ומצד שני היה צורך במציאת פתרון לבניינים הישנים. בסופו של יום אושרה התכנית נשוא שומה זו, כאשר ברור כי התכנית אינה כלכלית (כמפורט בהרחבה במסמכים שצוטטו לעיל).

בשומת המשיבה, לא הוזכר כי יש צורך בקרקע משלימה לתכנית החדשה (כמצוין בפרוטוקולים להתנגדויות לתכנית[14]). מועצת הישוב ניסתה להגיע להסכמות עם רמ"י ביחס לקרקע המשלימה, אך עד היום כשנתיים לאחר אישור התכנית אין הסכמה בנושא.

לאחר אישור התכנית הנדונה חב' רותם שני רכשה בחודש אוקטובר 2022, מחצית מזכויות רסקו במתחם (הדיווח לבורסה צורף לתגובת המשיבה). בדיווח נרשם כי נדרשת הקצאת קרקע משלימה על מנת לאפשר לפרויקט כדאיות כלכלית, וכי עד ליום העסקה טרם הוקצתה קרקע כזו. בדיווח הודגש כי אין וודאות ביחס לתכנית. שמאי המשיבה מצטט מטבלאות האיזון למתחם כי מימוש התכנית יתאפשר, כאשר יושגו הסכמות מלאות עם בעלי הזכויות. בהמשך, נכתב כי אין כדאיות כלכלית למימושה של התכנית, וכי ידוע שלצורך כדאיות כלכלית לתכנית יש צורך במהלך משלים תכנוני או אחר.

הוועדה המקומית אינה עקבית ביחס לתכנית. במתחם הנדון בוצעו 5 עסקאות לאחר אישור התכנית (צורפו אסמכתאות). ככל הידוע לא הוצא חיוב לתשלום היטל השבחה. ב-2 עסקאות הבעלים פנו לוועדה בפרה רולינג וזו הודיעה כי אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית. רק בשנת 2022, החלה הוועדה המקומית לחייב בהיטלי השבחה. בשומה המכרעת של השמאי גיל הרצברג ביחס לתכנית ש/1053, צוין כי לא הוצג תחשיב כלכלי לרווחיות התכנית, כך גם כיום. באשר למועד הקובע לתכנית הנדונה (אפריל 2021), יש לבחון את הכלכליות למועד הקובע ואין

[13] בשומת המשיבה, מציין שמאי הוועדה בעקרונות השומה, שתכנית ש/1053 אינה כלכלית ולכן אין בגינה חבות בהיטל השבחה.

[14] הוועדה המחוזית בדיון להתנגדויות, קבעה כי לא ניתן להכניס קרקע כזו לקו הכחול וכי פתרון של קרקע משלימה לא יהיה במסגרת התכנית הנדונה. עד היום לא ידוע על תכניות פינוי בינוי בהן הצליחו לצרף קרקע משלימה

רלוונטיות למועדים אחרים. ככל הנראה חב' רותם שני תנסה לקדם תב"ע חדשה למתחם הנדון. התכנית כפי שהיא, אינה כלכלית והיא מחייבת מהלך תכנוני משלים.

בדו"ח הכלכלי שהוצג חסרים פרטים מהותיים, ואין בו תחשיב כלכלי ממנו ניתן להסיק ביחס לפרויקט הנדון. כל המסמכים שהוצגו מצביעים על כך שאין כדאיות כלכלית בתכנית. דווקא פס"ד "אשדר" תומך בעמדת המבקשת, לפיה יש לבחון את התכנית בעיניי היזם. אם המצב החדש ביחס למצב הקודם על כל המטלות, אינו גבוה יותר, הרי שהיזם לא יבצע את התכנית והיא לא תצא לפועל. היזם, בדיווח לבורסה מציין כי התכנית אינה כלכלית.

ביחס לדו"ח הכלכלי משנת 2016, שהוצג ע"י שמאי המשיבה: הדו"ח אינו מתייחס לתב"ע החדשה, אלא לתב"ע הישנה ש/1053 ובהנחה שיאושרו במתחם תוספות בניה לפי תקנת "כחלון". הדו"ח דל מאוד בפרטים ואינו מתייחס להיבטים תכנוניים משמעותיים כגון פתרונות חניה, תחבורה ודרכי גישה. הדו"ח גם אינו מתייחס לזכויות במחסנים, דמי שכירות ועוד. לכן אין להתייחס לדו"ח שהוצג. עוד נטען כי כלל אצבע למתחמי פינוי בינוי (נכון למועד קובע אפריל 2021) הינו יחס של 1:6 בפריפריה ויחס של 1:3 במרכז ובמקרה הנדון היחס שנקבע תואם את היחס במרכז.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

תכנית תכנית 353-0496299 (ש/1053/א) חלה על חטיבת קרקע של כ-58 דונם, ומטרתה לאפשר התחדשות עירונית בשכונת גבעת חן וקביעת הוראות לציפוף הבינוי במרקם הכפרי תוך הוספת שירותי ציבור ומסחר ושדרוג מערך התנועה. התכנית מאפשרת פינוי 13 מבנים בבנייה רוויה הכוללים 180 יח״ד, 6 מבנים בבנייה צמודת קרקע (דו-משפחתיים) הכוללים 12 יח״ד, 2 מבנים מסחריים וגן ילדים, ולבנות במקומם סה״כ 563 יח״ד ב-10 מבננים.

החלקה שבנדון כלולה במבנן 8 הכולל 4 מגרשים (801-804) ובו מתוכננות סה״כ 53 יח״ד בש״ע כולל של 5,150 מ״ר וממוצע 97.17 מ״ר/ליח״ד[15].

ההשבחה, ככל שחלה, בגין תכנית 353-0496299 (ש/1053/א) למועד הקובע 15/05/2021, נבחנת בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 3 חדרים ובשטח רשום של 62 מ״ר, הממוקמת בקומה ראשונה במבנה מגורים וותיק המצוי בגו״ח 10215/385 והידועה כתת חלקה 3, בפינת הרחובות הנביאים ודרך העצמאות, בשכונת ״גבעת חן״, במרכז – המערבי של בנימינה.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

באשר למתודולוגיה הראויה לחישוב ההשבחה, בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי:

״כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין <u>מלא</u>[*] הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.

[*]אני מוצא כי המקרה הנדון הינו מקרה ייחודי במאפייניו וזאת לאור הצורך בהליך משלים ו/או קרקע משלימה (בשל היעדר הכדאיות הכלכלית של התכנית; ראה בהרחבה להלן). מטעם זה אני מוצא כי קיים קושי אובייקטיבי ביישום פס״ד ״אשדר״ כפשוטו.

ככלל אני סבור כי ״דרך המלך״ הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, וזו לטעמי אינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה. במקרקעין שבנדון בוצעו מספר עסקאות מכר (לרבות בנשוא השומה) בסמוך ולאחר המועד הקובע, בהתאם אני מוצא כי יש להסתמך על עסקאות מכר אלו.

[15] לא הוצג בפני הסכם ממנו ניתן ללמוד על התמורה הצפויה למבקשת.

במצב קודם, חלה תכנית ש/1053. מטרתה, התחדשות עירונית במתחם "גבעת חן הירוקה" לשיפור איכות החיים של התושבים ולניצול יעיל יותר של הקרקע כל זאת, בין היתר, על ידי פינוי המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם בהיקף של כ-384 יח"ד[16] ב-10 מגרשים. הצדדים אינם חלוקים כי אין בקיבולת הבניה המוצעת בתכנית ש/1053 לאפשר כדאיות כלכלית למימוש התכנית[17]. עם זאת קיימת מחלוקת באם יש לנטרל את הציפיות שיצרה תכנית זו במצב הקודם. בסוגיה זו אציין כי:

- שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו, במצב חדש, דירת תמורה בשטח 87 מ"ר[18].
- בהתאם להוראות תכנית ש/1053 יח"הד המתוכננות הן <u>בשטח עיקרי</u> ממוצע של 110 מ"ר. ויודגש כי עיון בשומת גיל הרצברג מלמדת כי עפ"י עמדת שמאי המשיבה (שם) היא כי שטח דירת התמורה הצפויה היא **<u>110 מ"ר.</u>**
- בבסיס הנחות העבודה בשומת לילך בן פורת (ראה בשומת גיל הרצברג ס' 12.3 עמ' 12) ההנחה כי ל-180 יח"ד רגילות יבנו 180 יחידות תמורה בשטח 77 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד, **<u>ובסה"כ 90 מ"ר ליח"ד</u>** + 12 מ"ר מרפסת.
  יצוין כי הנחת העבודה דלעיל נסמכת (ככל הנראה) על הוראות נספח ב' לתכנית, לפיהן כל בעל דירה צפוי לקבל דירה בתוספת 25% לשטח הבנוי ובשים לב כי שטח הדירות הבנוי בפועל גדול בכ-14% מהשטח הרשום[19])
- בהתאם להוראות תכנית ש/1053: **<u>על התכנית חל פטור מתשלום היטל השבחה</u>.**
- בשים לב למאפייניי הבינוי הקיים, הרי שעל המקרקעין חלה תמ"א 38 על תיקוניה. התמ"א מאפשרת תוספת עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת.

ממכלול המפורט לעיל, אני סבור כי השוק גילם ציפייה כללית להתחדשות עירונית. ראוי לציין כי בסוגיה זו, פורסמה לאחרונה (01/12/2022) עמדת המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס[20] ממנה עולה, בין היתר (ס' 46):

"כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים). לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של

---

[16] יח"הד המתוכננות הן בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.

[17] וזאת כפי שעולה מחוו"ד כלכלית למתחם מטעם הועדה המחוזית לתו"ב מחוז חיפה שנערכה ע"י שמאית המקרקעין לילך בן פורת וכפי שעולה משומתו המכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס בגו"ח 10215/382/7. יצוין כי בבסיס הנחות העבודה בשומת לילך בן פורת (ראה בשומת גיל הרצברג ס' 12.3 עמ' 12) **<u>ההנחה כי ל-180 יח"ד רגילות יבנו 180 יחידות תמורה בשטח 77 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 90 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר מרפסת.</u>**

[18] כפי שניתן ללמוד מתחשיב הבקרה שהוצג במסגרת תגובתו לשומה האחרת.

[19] בהתאם לנתוני מס שבח מתקבל כי שטח הארנונה גדול בכ-14% מהשטח הרשום; בהתאם לעקרונות, גורמים ושיקולים במצב הנכס בטבלת האיזון (ס' 9.1): "שטח פלדלת של הדירות הבנוי בפועל הינו גדול ב-12% מהשטח הרשום".

[20] בסיכום דיון בנושא: " חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה".

התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם".

לאור האמור לעיל, אני מוצא כי אין לנטרל ציפיות כלליות להתחדשות עירונית.

בדברי הרקע הכללי לטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכיה הסטטוטוריים של התכנית, שנערכה ע"י השמאי יוני צ'רניאבסקי, נכתב מפורשות כדלקמן:

"לפיכך, התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, <u>אך כיום, לאור מאפייני השוק (מחירי הדירות המקובלים בבנימינה, עלויות הבנייה, החקיקה הקיימת בנוגע לפינוי בינוי וכיוצ"ב), אין כדאיות כלכלית למימושה, ולצורך השגת כדאיות כלכלית יש צורך במהלך משלים (תכנוני או אחר) אשר יביא לכך.</u> נספח זה וטבלת ההקצאה והאיזון אינם דנים ואינם מתייחסים לשאלת הכדאיות הכלכלית של התכנית, אלא עוסקים אך ורק בהקצאת הזכויות לבעלי הזכויות במתחם, בהתאם תכנון המוצע".

- בדיווח מיידי של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ, מיום 02/10/2022:

"לדעת החברה <u>והשותף נדרשת הקצאת קרקע משלימה על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית וכי למועד דיווח מיידי זה טרם הוקצתה קרקע משלימה</u>".

- בפתח הדברים לדו"ח חוקר לתכנית שנערך ע"י אדריכל אבי חינקיס, צוין: "התכנית המופקדת מתבססת על קרקע משלימה באזור התעשיה הצפוני עפ"י תכנית מאושרת ש/49. על מנת לאפשר את הכדאיות הכלכלית של התכנית".
- בפרק ג' יזם ובעלי הדירות במתחם– לדו"ח החוקר:

"לדחות את ההתנגדות, <u>הקרקע המשלימה זמינה לבניה, היא אינה חלק ממסמכי התכנון של תכנית גבעת חן".</u>

- בפרק ד' -רשות מקרקעי ישראל – לדו"ח החוקר:

התנגדות בס' 59 ג': "לפי דו"ח שמאי שהוצג לאחרונה לרמ"י ע"י המועצה המקומית מימוש התכנית אינו כלכלי בעליל ועל מנת להגיע לסף רווחיות נדרש למעשה מימון של המדינה באמצעות קרקע משלימה בהיקף שאינו אפשרי ואף אינו קרוב לכך עפ"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שנכנס לתוקף ב-04/04/2019. כל אלה מצביעים על כך שמימושה של התכנית אינו מעשי על כל המשתמע מכך".

- בקובץ החלטות ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2020061 מיום 09/12/2020, ניתנה התייחסות להתנגדות רמ"י: "לדחות את ההתנגדות, רמ"י לא התבססה על נתונים שמאיים המחזקים את התנגדותה. מה עוד שההתנגדות מתייחסת לכמות וסוג הזכויות שיינתנו בקרקע המשלימה ולא לעקרון עצמו. לכך מוסיפה ועדת המשנה להתנגדויות: כי כפי שכבר נרשם בתגובות להתנגדויות קודמות – הוועדה המחוזית היא ועדה תכנונית, וככזו היא אינה יכולה לבחון את היבטי הקרקע המשלימה, ולחייב להקצותה בתחום הקו הכחול של התכנית. כיום קיימים מנגנונים נוספים בהם המדינה יכולה לתמוך בהתחדשות עירונית, גם אם היא אינה עומדת בתקן 21.
- בפרוטוקול דיון פנימי מיום 09/12/2020 הגב' ליאת פלד מתכננת המחוז – יו"ר הוועדה:

"...התכנית מציעה בתחומה 563 דירות מגורים. ובדו"ח אפס שלה היא לא עומדת בכלכליות בתחומה. היא נשענת על בעצם תהליך של קרקע משלימה או אמצעי כלכלי אחר...הייתה תכנית גדולה של 850 יחידות דיור ותכנית אחרת

שכללה יותר יחידות דיור, כדי לעמוד בתקן 21, אבל אנחנו לא קידמנו אותם, כי הם לא התאימו ליישוב בנימינה. התכנית הזאת, עם המהלך התכנוני שנעשה כאן, היא לא עומדת בפני עצמה, כפי שהיא. אחוז הרווח התכנוני, בתכנון הוא לא כזה שעומד בתקן. הרשות המקומית תומכת בתכנית הזאת מתוך מגמה והבנה, שהיא זאת שתייצר סוג של ודאות בשטח. זה מהלך, כמו מהלך כלכלי שהרשות המקומית עושה. לקחה ומתחה מבחינה תכנונית את קצה התכנון, כדי להתאים ליישוב הקיים מבחינתה, והרשות המקומית ממשיכה את המהלכים מול רשות מקרקעי ישראל כדי לקבל קרקע משלימה עבור היזם שהחתים את האנשים כאן, שהוא רסקו... לא נכון לומר, חד משמעית, שהתכנית עומדת, ברווח תכנוני היא לא עומדת בפני עצמה..."

למעלה מן הצורך, ובהתייחס לדו"ח כלכלת הפרויקט שהוצג בפני ע"י שמאי המשיבה, אציין כי הדו"ח הוכן ביום 28/07/2016 וספק אם נסמך על נתוניה של התכנית (פרסום להפקדה ברשומות ביום 11/07/2019) לא כל שכן כפי שאושרו במתכונת הסופית. **לאור כל האמור לעיל, ולצורך בחינת ההשבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה להלן תובא סקירת מחירי דיור לבחינת השפעת התכנית במבחן "הקונה הסביר".**

<u>ערכי שווי ותחשיב:</u>

בחנתי נתוני עסקאות מס שבח שבוצעו <u>בסמיכות ולאחר המועד הקובע</u> במתחם שבנדון. בנוסף, אותרה על ידי עסקת מכר שבוצעה <u>בסמוך ולפני הפקדת</u> התכנית (פרסום להפקדה ברשומות ביום 11/07/2019), המבטאת את השווי הבנוי במצב הקודם, בתוספת צפיה כללית (ללא היתכנות כלכלית). ערכי השווי ותחשיב ההשבחה, כמפורט להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום	חדרים	שווי מ"ר בנוי
שווי מצב קודם							
010215-0378-006	15/04/2019	922,000	922,000	1960	50	3	18,440
שווי בממוצע למ"ר בנוי רשום ב-₪ (מתואם למועד הקובע[21])						1.014	18,703
שווי מצב קודם (לפי שטח דירה רשום)					**62**		**1,159,613**
שווי מצב חדש							
010215-0374-004	24/05/2021	1,250,000	1,250,000	1970	62	3	20,161
010215-0375-003	31/05/2021	1,230,000	1,230,000	1960	62	3	19,839
010215-0377-010	17/06/2021	1,080,000	1,080,000	1970	50	3	21,600
010215-0380-005	30/06/2021	1,080,000	1,080,000	1970	56	3	19,286
	10/06/2021	במוצע שווי למ"ר בנוי רשום ב-₪					20,221
שווי מצב חדש (לפי שטח דירה רשום)					**62**		**1,253,729**
השבחה							**94,116**
היטל השבחה 25%							**23,529**

הערות:

1. הדירה שבנדון נמכרה ביום 15/06/2022 בתמורה ל-1,170,000 ₪ (18,871 ₪/למ"ר). בהתאמה למועד הקובע (0.9)[22], הרי שהמחיר בעסקה משקף שווי של **1,053,000** ₪ **(16,984** ₪**/למ"ר).** יצוין כי עסקאות נוספות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה משנת 2022 מצביעות על שווי למ"ר בנוי בגבולות **18,500-19,000** ₪**/למ"ר.**
2. בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה שווי יוצא הינו 1,465,744 ₪ ובנטרול מחוברים[23] **1,194,444** ₪ **(19,265** ₪**/למ"ר).**

[21] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור שבוצעה ע"י משרד דנוס שמאים:

חיפה q2/2019	1360000
חיפה q3/2021	1360000
מקדם	1.0000
נתניה q2/2019	1750000
נתניה q3/2021	1800000
מקדם	1.0286

[22] השינוי באחוזים מהרבעון המקביל בשנה הקודמת הינו בשיעור של 8% בחיפה ובשיעור של 11% בנתניה.

[23] 0.815 לפי היחס של סה"כ שווי מצב יוצא 291322607 חלקי שווי הפרויקט במצב יוצא בניכוי מחוברים 237,400,633

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בבנימינה.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 3 בגו"ח 10215/385, ברחוב הנביאים 2 פינת דרך העצמאות 13, בשכונת "גבעת חן" בבנימינה, בגין אישורה של תכנית 353-0496299 למועד קובע 15/05/2021, הינה בסך של 94,116 ₪. היטל השבחה (בשיעור של 25%) הינו בסך של 23,529 ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב