מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ט אלול תשפ״א
תאריך לועזי: 06 ספטמבר 2021
מספר מינוי: 1454-2020

לכבוד,

המבקשת:
קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע״מ
באמצעות יהב רשף ועופר נוי, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב בת ים
באמצעות יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקה 349 בגוש 7150

רחוב קלויזנר 11, בת ים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 14.02.2020.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של מר יהב רשף ומר עופר נוי, שמאי מקרקעין, מיום 22.07.2020.
- בתאריך 25.09.2020 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 20.10.2020 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. המועדים הקובעים[2]:

שם התכנית	המועד הקובע
תכנית בי/538	11.06.2019 מועד החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה[3]
תכנית בי/מק/580	
הקלות שונות	

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 11.06.2021 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב קלויזנר 11, בת ים.
גוש	:	7150
חלקה	:	349 בשלמות.
שטח החלקה	:	597 מ״ר (רשום).
הנכס הנישום	:	קרקע בייעוד למגורים, ע״ג בנוי במועד הקובע מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות מעל ק׳ עמודים מפולשת, אשר יועד להריסה ובניה במסגרת פרוייקט ״התחדשות עירונית״ (תמ״א 38)[4].
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף ותכנית היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 לעניין המועד הקובע, ראו הכרעתי בסעיף 8.2.3 להלן.

3 לפי החלטת ועדת משנה, בישיבה מס׳ 2019007 מיום 11.06.2019

4 בהתאם לתכנית היתר מס׳ 20180495 שניתן ביום 26.03.2020.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה חלקה ביעוד למגורים הממוקמת ברחוב קלויזנר, שכונת לב העיר, בת ים.

שכונת לב העיר ממוקמת במרכז העיר בת ים ומתפרשת על השטח שבין הרחובות ירושלים ושד' העצמאות מצפון, כצנלסון ממזרח, שד' יוספטל מדרום ובלפור ממערב. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ישנים משנות ה - 60 וה - 70, רובם בבינוי של עד 4 קומות לצד בנייני מגורים חדשים שהוקמו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית/תמ"א 38.

קלויזנר הנו רחוב חד-סטרי פנימי בצורת האות "ר", תחילתו מרח' ההגנה בקצהו הדרומי, וסופו ברחוב דניאל בקצהו המערבי. הנכס שבנדון ממוקם בסמוך להתעקלות הרחוב בעברו המזרחי. סביבת הנכס מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 3 קומות מעל ק.ע מפולשת, לצד בנייני מגורים חדשים, אשר הוקמו לאחרונה במסגרת פרוייקטים של תמ"א 38, במסלול של הריסה ובניה מחדש.
ברחוב מספר גני ילדים ובסמוך לנכס שבנדון מעברו המזרחי ממוקם "גן יצחק רבין", שצ"פ המתפרש על שטח של כ- 16 דונם וכולל מבני ציבור בינהם "בית יד לבנים" וגן ילדים, הצמודים לנכס שבנדון ממזרח.
באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 349 בגוש 7150, הנו 597 מ"ר צורת החלקה רגולרית כשל מלבן בקירוב, החלקה פינתית עם חזית צפונית ומערבית לרח' קלויזנר. לחלקה טופוגרפיה נוחה יחסית עם שיפוע מתון.

<u>גבולות החלקה</u>:

- חזית צפונית (כ- 28.5 מ') - רחוב קלויזנר בקטע המהווה דרך מרוצפת להולכי רגל (המוביל לשצ"פ).
- חזית מזרחית (כ- 21 מ') - בית יד לבנים" וגן ילדים הבנויים ע"ג חלקה 396 המהווה יחד עם חלקה 389 הצמודה לה מצפון את "גן יצחק רבין".
- חזית דרומית (כ- 29 מ') - חלקה 350 ע"ג מבנה בייעוד מגורים.
- חזית מערבית (כ- 21.5 מ') - רחוב קלויזנר.

5.3 <u>תיאור הפרוייקט שעתיד להיבנות בחלקה בהתאם לבקשה להיתר מס' 2018495</u>:

פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה, במסגרתו מבקשים להרוס מבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק.ע מפולשת הכולל 9 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה), ותחתיו להקים מבנה חדש בן 10 קומות (כולל קומת הקרקע) המכיל 29 יח"ד , מעל 3 קומות מרתף לצרכי חניה/אחסנה. שטחו של המבנה בהתאם לתכנית היתר הבניה, עומד על כ- 3,224 מ"ר <u>עילי</u>, מתוכם כ- 2,423 מ"ר עיקרי, וכ- 1540 מ"ר תת"ק (לצרכי חניה בעיקר).

ביום הביקור נמצא כי הקמת המבנה נמצאת בעיצומה (בשלבי שלד חלקי).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.05.2021, בין היתר רשומים הפרטים כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	סוג מקרקעין
עריית בת ים	597 מ"ר	7150	349	מולק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
23184/2020/1	07/09/2020	ביטול צו בית משותף	15 פרטיים	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
23184/2020/3	07/09/2020	הערת אזהרה תמ"א 38	קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 14.06.1964, הבית מורכב ממבנה אחד, 4 קומות, ובסה"כ 9 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	72.8	דירה	א'	73/675
2	77.2	דירה	א'	77/675
3	75	דירה	א'	75/675
4	72.8	דירה	ב'	73/675
5	77.2	דירה	ב'	77/675

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
6	75	דירה	ב'	75/675
7	72.8	דירה	ג'	73/675
8	77.2	דירה	ג'	77/675
9	75	דירה	ג'	75/675

- סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 675 מ"ר** (כ -700 מ"ר ברוטו לרישוי לפי מדידה מתכנית היתר הבניה)
- בהתאם למדידה גראפית מתוך תשריט תיק הבית המשותף שטח המרפסות הכולל הוא כ- 192 מ"ר (64 מ"ר בקומה[5]) ושטח גרעין המדרגות הוא כ- 13 מ"ר בקומה.

6.2.2 צו ביטול רישום בית משותף מאת המפקח/ת על רישום המקרקעין מיום 30.08.2020:

צו הביטול כולל בין היתר הערת אזהרה בגין תמ"א 38:

מס' שטר מקורי	פעולה	המוטב / הזכאי	בעלי זכויות משועבדים
3346/2018/1	הערת אזהרה תמ"א 38	קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	כל הבעלים

5 בהתאם למדידה גראפית מתוך תשריט תיק הבית המשותף יחידות משנה 1,4,7 עם שטח מרפסות של כ- 21 מ"ר כ"א, יחידות משנה 2,5,8 עם שטח מרפסות של כ- 18 מ"ר כ"א ויחידות משנה 3,6,9 עם שטח מרפסות של כ- 25 מ"ר כ"א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. מצב תכנוני:

7.1 רצף תכנוני ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף ברשומות	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת המשיבה
1640	11.09.1962		היתר בניה להקמת מבנה מגורים משותף בן 2 קומות על קומה מפולשת המכיל 3 יח"ד בקומה (של 3 חדרים כ"א), סה"כ 6 יח"ד.	✓	✗
1640א'	15.10.1962		היתר בניה לתוספת קומה שלישית הכוללת 3 יח"ד, סה"כ 9 יח"ד בבניין.	✓	✓
ב/2 א'	15.07.1971	1738	- תכנית מתאר בת ים, מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ב'[6] בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה X 3 קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'	✓	✓
586	06.09.1972		היתר לתוספת 8 חניות בקומת העמודים המפולשת	✗	✗
ב/328	15.09.1985	3248	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. משתנה ע"י תכנית ב/430.	✓	✓
ב/339	01.03.1988	3528	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית ב/2א', קבעת באזור מגורים ב' 40% לקומה X 3 קומות (מעל ק.ע מפולשת) כולל מרפסות ונספחים. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - קובעת צפיפות של יח"ד/95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.	✓	✓
ב/328/ב	03.03.1994[7]	4197	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.	✗	✗
ב/377	03.07.1997[8]	4540	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.	✓	✓
ב/430	31.12.2000	4947	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ- 6 מ"ר). משנה את תכנית ב/328.	✓	✓

6 מהווה חלק ממגרש מס' 2319 בשטח של 3,830 מ"ר.

7 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.

8 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בי/403	01.03.2001	4967	<u>קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת</u>: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: מס' דירות בקומה: 2 | 3 | 4 היקף שטח בנוי: 80% | 65% | 50% - גובה קומה מפולשת: סוג הבניין: בניינים פשוטים – גובה קומה מפולשת: עד 3.5 מ' בניינים גבוהים – עד 5 מ' בניינים רבי קומות – עד 7 מ'	✓	✓
בי/1/403	[9]16.11.2003	5237	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.	✓	✓
בי/430/א'	05.02.2006	5490	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה- 01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.	✓	✓
בי/מק/497	13.01.2011	6187	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** - הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.	✓	✓
בי/430/ב'	[10]08.05.2011	6233	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.	✓	✓
בי/538	04.11.2013	6686	**תכנית בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38**, הנכס שבנדון מסווג באזור 3. **זכויות בניה במסלול הריסה ובניה:** - תוספת 2 קומות בשטח כולל של 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות. - תוספת הזכויות הינה בנוסף לזכויות המוגדרות עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 ועפ"י תכניות שבתוקף לעת אישור תכנית זו (ובנוסף לזכויות שמומשו בהיתר בניה), בכפוף להוראות סעיף 4.1.2(ב)(4) - ז.ב הנוספות כוללות את אלה המוקנות מתכנית בי/430 (בנייה על גגות). - תותר סגירת קומה מפולשת ותוספת יח"ד בקומת	✓	✓

9 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.

10 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			הכניסה. - ניתן לנייד ז.ב מן הקומה המפולשת אל קומת הגג. **קווי בניין:** בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה. **צפיפות:** לפי קומה עליונה קיימת × 1.5[11]. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **חניה:** במסגרת תחומי המגרש. תותר חפירת חניון בתכסית של 80% (עד 100% בתנאים), תותר התקנת מכפילי חניה בתנאים. **תוקף התכנית** הנו ל - 5 שנים מיום אישורה, בתום 5 שנים תתבטל תכנית זו, אלא אם החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.		
ב/מק/580 502-0216473	19.08.2015	7097	מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש: - הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. הסעיפים לעניין **יידוע הציבור / פרסום** ו- **שיקול דעת הוועדה המקומית** זהים בנוסח לאלה שבתכנית ב/580 לעיל. **תוקף התכנית** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.	✓	✓
ב/מק/1/510 502-0358069	21.07.2016	7306	מתירה בתנאים תוספת ז.ב למרפסות. בין הוראותיה: - ביטול החיוב שבתכנית ב/399 לבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מתוך השטחים העיקריים לדירה. - קווי בניין למרפסות: קדמי - 2מ', צדי - 2מ', אחורי - 3מ'. - הועדה תוכל להתיר קו בניין קדמי 0 בתנאים.	✓	✓

11 בהתאם לרשום בטבלת זכויות והוראות בניה. בסעיף 4.1.2(ד) נרשם: יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת. תותר חריגה מהאמור בהיקף של יח"ד אחת לקומה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

20180495	26.03.2020[12]		היתר להריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 קומות (כולל קומת הקרקע) המכיל 29 יח"ד + 3 קומות מרתף לצרכי חניה. ראה פירוט בסעיף 7.2 להלן.	✓	✓
תכניות מתאר ארציות					
תמ"א 38	18.05.2005	5397	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה[13]	✓	✓
תיקון 1א'	16.08.2007	5704		✓	✓
תיקון 2	10.03.2010	6069		✓	✓
תיקון 3	11.06.2012	6430		✓	✓
תיקון 3א'	13.12.2016	7400		✓	✗

12 אושר בישיבת ועדת המשנה מיום 11.06.2019.

13 ראה פרוט והרחבה בסעיף 7.1.1 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.1.1 תמ״א 38 - על תיקוניה [פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005]

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

במרוצת השנים בוצעו מס׳ שינויים/תוספות לתמ״א 38 :

תיקון	פרסום למתן תוקף	י.פ	מטרת התיקון
1א׳	16/08/2007	5704	הבהרת היחס בין ז.ב מכוח תמ״א לבין ז.ב מכוח תכניות קודמות
2	10/03/2010	6069	קביעת הסדרים במסלול הריסה ובניה מחדש של מבנה טעון חיזוק והוראות נוספות
3	11/06/2012	6430	קביעת תוספת ז.ב במבני מגורים הטעונים חיזוק והוראות נוספות
3א׳	13/12/2016	7400	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

להלן עיקרי הוראות תכנית תמ״א 38 על תיקוניה (נוסח משולב):

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן 413 פוטר אותם מתחולתו.

הוראות התמ״א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. התכנית קובעת כי בבניין קיים שלא עומד בדרישות תקן 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

שטחי הבניה הנוספים אותם ניתן לאשר מכוח תמ״א 38:

א. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים[14] :

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

(2) הרחבת יח״ד קיימות בשטח של 25 מ״ר[15].

(3) תוספת של 2 קומות על בסיס שטח וקו ההיקף של הקומה המורחבת שמתחתיהן[16].

(4) תוספת קומה חלקית על הגג בשטח חצי מהקומה המורחבת שמתחת[17].

(5) היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו מכוח תכנית מפורטת החלה על הבניין, לא ניתן יהיה לנצל תוספת בניה מעבר לאמור בסעיפים 1-4 לעיל **מכוח הוראות התמ״א**.

14 שטחי הבנייה הנוספים יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11.1 בנוסח המשולב.

15 תותר הרחבת קומות קיימות לצורך הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ״ר × מספר יח״ד במפלס הקומה. כמו כן תותר הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יח״ד חדשות (אגף נוסף) בתנאי ששטח האגף הנוסף לא יעלה על שטח של עד 2 קומות טיפוסיות של הבניה הקיים אליו הוא מוצמד.

16 או בניית אגף נוסף באותו השטח או חלוקת השטח בינהם.

17 ככל שחלה תכנית גגות מפורטת, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם לתכנית גגות או עפ״י התמ״א. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ״א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>אישור שטחי בניה נוספים במסגרת הריסה ובניה מחדש</u>:

על מנת לעודד את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות של א מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש:

(1) **סעיף 14א'(א)(1),** תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד[18] הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

(2) **סעיף 14א'(א)(4),** תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.

(3) **סעיף 14א'(א)(2),** תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[19], בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין:

מס' קומות קיימות בבניין הטעון חיזוק	תוספת קומות טיפוסיות מורחבות מכוח תמ"א 38 (מסלול הריסה ובנייה)
1	1.5
2	2.5
3	3
+ 4	3.5

השטחים שלהלן **<u>לא יבואו במניין הקומות</u>** הקיימות במבנה הטעון חיזוק:

- קומות בתת הקרקע.
- קומה חלקית על הגג ששטחה **פחות** מ-50% משטח קומה טיפוסית.
- קומה מפולשת, **אלא אם כן** השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית והוא מקורה וסגור בשלוש קירות לפחות.

למרות האמור, אם השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ- 50%, או לא משולב בה כל בינוי, רשאי מבקש ההיתר להביא את הקומה המפולשת במניין הקומות **במקום** הוספת שטח השלמת הקומה המפולשת לסל השטחים הנוספים מכוח התמ"א.

(4) **סעיף 14א',** היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, מכוח תכניות מפורטת החלות במקום, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור **בנוסף** על הזכויות מכח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א'), לפי לעניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

(5) **סעיף 14א'(א)(3), בבניין בו קיימת קומה מפולשת בה השטח הבנוי בשיעור של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית**: תוספת שטחי בניה בשיעור של ההפרש בין השטח הבנוי בקומה המפולשת לבין שטח קומה טיפוסית מורחבת (כלומר שטחי בנייה נוספים בשיעור השלמת הקומה המפולשת).

(6) **סעיף 14א'(א)(5), תוספת שטחי בניה בתת הקרקע** בשיעור **שלא יעלה על פי 3** משטח המגרש. למטרות אלו בלבד: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, **ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר** לכל יח"ד שתבנה.

18 במקרים בהם קיימות בבניין יחידות מסחריות או כל שימוש אחר שאינו למגורים, לא תינתן תוספת השטח ליחידות אלו.

19 שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות (לא יכלול שטח גזוטראות). שטח **"קומה טיפוסית מורחבת"** כולל את שטח הקומה הטיפוסית בבניין הטעון חיזוק, בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה (יח"ד הבנויה כדין).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) <u>הערות</u>:

- בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א1)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.
- **בהתאם לסעיף 14א'(א1)(1),** הוועדה רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקובע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף **14א'(א)(2)** [20].

ג. <u>שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר</u>:

(1) **בהתאם לסעיף 21,** הועדה המקומית **רשאית** לתת היתר בנייה לאחר **ששקלה** משתנים תכנוניים רלוונטיים, הנוגעים, בין היתר, לבניין בו מבוקש ההיתר וסביבתו.

(2) **בהתאם לסעיף 22,** נקבע כי אין באמור בהוראות התכנית כדי שלול **מסמכותה** של הועדה המקומית **לסרב** לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, כושר נשיאה וכיוצא באלה. הועדה המקומית תפרט **בכתב** את הנימוקים לסירוב כאמור.

ד. <u>סעיף 23, תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>:

סעיף 23 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

סעיף 23א' (א) "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11[21], על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה."

(ב) "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."

20 ראה טבלה בסעיף 3 לעיל.

21 בסעיפים 14-11 קבועים התמריצים וההקלות התכנוניות שבידי מוסד התכנון לאשר בבקשה להיתר מכוח התוכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 רישוי בנייה – מצב חדש:

7.2.1 החלטת ועדת המשנה מיום 11.06.2019:

בתאריך 11/06/2019 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2019007, בבקשה לתמ"א 38 – הריסה ובנייה.

מהות הבקשה: *"הריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 קומות (הכולל את קומת הקרקע) המכיל 29 יח"ד + 3 קומות מרתף לצרכי חניה".*

מעיון בהחלטת הוועדה עולים בין היתר הפרטים הבאים:

(1) הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 20190003 מיום 13.03.2019 והוחלט לסרב מאחר ולא ניתן לקבל הקלה מכוח תכנית בי/ 580/1 /מק בקו אחורי מעל 10% ע"פ חוק התכנון והבנייה.

(2) ע"פ חוות דעת מהנדס העיר נדרש פרסום חוזר מאחר וההקלה המבוקשת הינה לצורך חיזוקים וממ"דים ואילו קו הבניין בפועל משמש לכל אורך חזית המבנה.

(3) הבקשה פורסמה פעם נוספת לצורך אישור קווי הבניין בהקלה מכוח סטייה ניכרת.

(4) מדובר בתכנית בהריסה ובנייה ע"פ הוראות תמ"א 38 , כאשר נקבע בהוראות כי ייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות החלות במקום, בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו(סעיף 14 א') בהוראות תמ"א.

(5) <u>זכויות הבנייה לפי בי/ 2א' ובי/ 339 החלות על החלקה יהיו כדלקמן</u>:

*מבנה בן 3 קומות, שטחי הבנייה העיקריים לקומה הינן 40% , סה"כ אחוזי הבנייה המותרים = (3*40%) = 120%. שטח קומה קיימת ע"פ ההיתרים המוזכרים לעיל לרבות ההרחבות הינו 304.27 מ"ר + ההרחבות המותרות 13 מ"ר לכל יח"ד 343.27 מ"ר = 39+304.27*

(6) <u>זכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א 38 לרבות תכנית בי/ 538 כדלקמן</u>:

- 2 קומות מלאות (תמ"א 38).
- קומת גג חלקית של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה (תמ"א 38).
- קומה וחצי (בי/538).

(7) <u>שטחי הבנייה המותרים ע"פ שטח החלקה שהינו 597 מ"ר, לפי המפורט לעיל</u>:

3 × 40% = 120%	=	716.4 מ"ר[22]
597 מ"ר × 60%	=	358.2 מ"ר[23]
2.5 × 343.27 מ"ר	=	858.17 מ"ר[24]
16%	=	95.52 מ"ר[25]
13 מ"ר × 9	=	117 מ"ר (13 מ"ר הרחבה מותרת לכל יח"ד קיימת)
281.27 מ"ר	=	281.27 מ"ר (שטחים לזכות ק.ע מפולשת)
סה"כ שטח עיקרי מותר		2426.56 מ"ר

22 ז.ב לשטח עיקרי בהתאם לתב"ע בתוקף (בי/339).

23 ז.ב לתוספת 150% משטח קומה מכוח תכנית בי/538.

24 תוספת ז.ב בהיקף של 2.5 קומות מורחבות.

25 6% הקלה לצורך שיפור תכנית + 5% הקלה לצורך תוספת מעלית + 5% הקלה לצורך תוספת 2 קומות (2.5% לקומה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) ***סך השטחים המבוקשים: 2424.38 מ"ר.***

(9) ***לאור האמור לעיל הבקשה <u>תואמת</u> את השטחים המותרים.***

(10) *<u>מס' יחידות מותרות</u>:*

ע"פ בי/ 339 מס' יחידות הדיור המותר בחלקה לפי זכויות מכוח תכנית בניין עיר הינם 8 יח"ד.

ע"פ הוראות בי/ 538 נקבע כי מס' יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת.

לאור המפורט לעיל, מס' יחידות הדיור בקומות התמ"א הינו:

7.5 יח"ד – ע"פ התכנית החלה במקום.

7.5 יח"ד- 2.5 קומות ע"פ תמ"א 38

6 יח"ד- קומות ע"פ בי/ 538 (1 + 3) + 2.

(51 יח"ד- צפיפות תיאורטית ע"פ תכנית בי/580 - לפי 48 מ"ר עיקרי).

21 יח"ד סה"כ לפי תב"ע + תמ"א + בי/538 ***(מימוש מכוח בי/580 – 8 יח"ד).***

(11) *<u>מס' יחידות שהתבקשו</u>:*

קומת קרקע: 2 יח"ד, קומות 9-1: 3 יח"ד בקומה. סה"כ 29 יח"ד.

(12) *<u>מס' הקומות המותרות</u>:*

3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ע"פ התכנית החלה במקום.

2.5 קומות ע"פ תמ"א 38.

1.5 קומות ע"פ בי/538.

2 קומות בהקלה.

9 קומות סה"כ במבנה מעל קומה מפולשת.

(13) *<u>ההקלות המבוקשות</u>*[26]*:*

א. *הקלה לקו בניין אחורי מזרחי באופן שיתקבל 3 מ' במקום 5 מ' המותרים לצורך ממ"דים וחיזוק המבנה.*

ב. *הקלה לקו בניין קדמי מערבי (לרח' קלויזנר) באופן שיתקבל 2 מ' במקום 5 מ' המותרים לצורך הבלטת מרפסות.*

ג. *הקלה לקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל 2 מ' במקום 4 מ' המותרים.*

ד. *הקלה לקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל 3 מ' במקום 4 מ' המותרים.*

ה. *הקלה לתוספת 2 קומות מכוח סטייה ניכרת.*

ו. *הקלה לתוספת קומה וחצי מכוח תכנית בי/ 538.*

ז. *הקלה לצפיפות יח"ד ע"פ בי/ 580.*

ח. *הקלה לניוד זכויות בין הקומות מכוח תכנית בי/ 580.*

ט. *הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 0 מ' במקום 5 מ' המותרים.*

י. *הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.*

יא. *הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% לצורך תוספת מעלית.*

יב. *הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% לצורך תוספת 2 קומות (2.5% לקומה).*

26 הבקשה פורסמה בשלושה עיתונים: "השקמה" בתאריך 16.05.18 , "הארץ" בתאריך 17.05.18 , "ישראל היום" בתאריך 18.05.18. תאריך מסירה אחרונה 03.06.2018. לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יג. *הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.*

יד. *הקלה בגובה קומת הקרקע באופן שיתקבל 4.60 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.*

טו. *הקלה בגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 3.58 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.*

(14) <u>הבקשה פורסמה שנית להקלה בקווי הבניין מכוח סטייה ניכרת, ההקלות המבוקשות</u>[27]:

- הקלה בקו בניין קדמי (כרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת) באופן שיתקבל 3.5 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי סטייה ניכרת וע"פ תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין אחורי ללא פתחים באופן שיתקבל 3 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי סטייה ניכרת (חריגה של 30% פחות מקו בניין 4 מ' המותר ע"פ בי/ 580)

(15) <u>פתרון חניה</u>:

- מבוקשת בנייה של 29 יח"ד המחייבות 29 חניות חדשות + 1 חניית נכים, סה"כ 30 מקומות חניה.
- ניתן פתרון של 30 מקומות חניה במרתף + חניית נכה.
- תנאי לטופס 4: אישור ועדת תנועה ל 818, הימצאות חניות אופניים ואופנועים + מתקן קשירה.

7.2.2 <u>היתר בנייה מס' 2018495</u>:

מספר בקשה	מס' תיק בניין	המבקש	תאריך נתינת ההיתר
2018495	5037	קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	26/03/2020

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20190007 מיום 11.06.2019 אושרה בקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 קומות (הכולל את קומת הקרקע) המכיל 29 יח"ד + 3 קומות מרתף לצרכי חניה.

<u>להלן טבלת עיקרי השטחים לבנייה לפי טבלת חישוב שטחים המופיעה בתכנית היתר הבנייה</u>:

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות						מרפסות מקורות
	קיים (להריסה)	מוצע	מ.מ.ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדר מדרגות	קומת עמודים מפולשת	
מרתף (-3)						332.4	28.9		
מרתף (-2)				26.93		541.17	25.58		
מרתף (-1)				5.9		552.98	25.58		
סה"כ תת"ק				32.83		1,426.5	80.06		
קרקע		141.48	24	58.3	8.39		62.07	38.63	
1-9		253.55	36				25.59		28[28]36.21
גג (טכני)				54.96					
1-3	304								
סה"כ עילי	912	2423.4	348	113.26	8.39		292.38	38.63	325.89

27 הבקשה פורסמה בשלושה עיתונים: "השקמה" בתאריך 29.05.19 , "הארץ" ו"ישראל היום" בתאריך 30.05.19. תאריך מסירה אחרונה 05.06.2019. לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

28 לקומה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com



הקלות מבוקשות (כפי שפורטו בגוף תכנית היתר הבנייה):

	פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נימוקי הבקשה
1	הקלה לקו בניין אחורי מזרחי באופן שיתקבל 3 מ' במקום 5 מ' המותרים לצורך ממ"דים וחיזוק המבנה.	תמ"א 38 בי/580/1
2	הקלה לקו בניין קדמי מערבי (לרח' קלויזנר) באופן שיתקבל 2 מ' במקום 5 מ' המותרים לצורך הבלטת מרפסות.	תמ"א 38 בי/580/1
3	הקלה לקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל 2 מ' במקום 4 מ' המותרים.	תמ"א 38 בי/580/1
4	הקלה לקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל 3 מ' במקום 4 מ' המותרים.	תמ"א 38 בי/580/1
5	הקלה לתוספת 2 קומות מכוח סטיה ניכרת	סטיה ניכרת
6	הקלה לתוספת קומה וחצי	מכוח תכנית בי/538
7	הקלה לצפיפות יח"ד	עפ"י בי/538
8	הקלה לניוד זכויות בין הקומות	מכוח תכנית בי/538
9	הקלה במרתף לקו בניין בחזית באופן שיתקבל 0 מ' במקום 5 מ' המותרים.	
10	הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.	
11	הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% לצורך תוספת מעלית.	
12	הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% לצורך תוספת 2 קומות (2.5% לקומה).	
13	הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.	
14	הקלה בגובה קומת הקרקע באופן שיתקבל 4.60 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.	
15	הקלה בגובה קומת מרתף באופן שיתקבל 3.58 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.	

השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא, חוק, תקנות, תכנית):

השימושים העיקריים	סה"כ		אסמכתא
	מ"ר	% משטח המגרש	
3 × 40% = 120%	716.4 מ"ר	120%	בי/339
1.5 קומות × 40%	358.2 מ"ר	60%	בי/538
הקלות	95.52 מ"ר	16%	שיפור אדריכלי/תוספת מעלית
שטח קומה מורחבת[29] × 2.5	857.5 מ"ר	143.63%	תמ"א 38 תיקון 3א' פרשנות היועץ המשפטי
שטח עבור קומה מפולשת[30]	281 מ"ר	47.06%	תמ"א 38 תיקון 3א' פרשנות היועץ המשפטי
תוספת לדירות קיימות[31]	117 מ"ר	19.59%	תמ"א 38 תיקון 3א' פרשנות היועץ המשפטי
סה"כ עילי	2425.62 מ"ר	406.3%	

29 304 מ"ר (שטח קומה לפי היתר) + 13 מ"ר (שטח תוספת ליח"ד) × 3 (מס' דירות בקומה טיפוסית קיימת)

30 50 מ"ר - 12 מ"ר - 3 × 13 מ"ר + 304 מ"ר

31 9 יח"ד × 13 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[32]:

8.1 סיכום ממצאי שומות הצדדים:

תכנית	שמאי המבקשת			שמאי המשיבה [33]		
	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/538	19.11.2013	₪ 480,753	₪ 240,376	11.06.2019	[34] ₪ 5,152,291	₪ 2,576,145
ב/580	02.09.2015	₪ 0	₪ 0			
הקלות	11.06.2019	₪ 795,017	₪ 397,508			

8.2 המועד הקובע לבחינת ההשבחה:

8.2.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. במקרה דנן ההשבחה, ככל וקיימת, נובעת מאישורן של תכניות ב/538 ו - ב/580, ומאישור הקלות כפי שפורטו בבקשה להיתר בנייה.

ב. בשומתו המקורית בחן את ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 538 ו - 580, בהתאם להלכת אליק רון, בשיטת ההשבחה הדו שלבית, נכון למועד אישורן (2013 ו - 2015), ואת ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות נכון למועד אישור היתר הבנייה ע"י הוועדה המקומית (2019).

ג. בתגובתו לשומה האחרת, ולאחר שבחן את הדברים פעם נוספת, הגיע לכלל דעה כי אין מקום להחיל את הלכת אליק רון בענייננו, וכן כי קיימת פסיקה עדכנית על פיה יש לבחון את ההשבחה הנובעת מתכניות 538, 580 וההקלות, כמדרגת השבחה אחת, נכון למועד אישור היתר הבנייה ע"י הועדה המקומית (2019).

ד. להלן פרוט המשתנים אשר הביאו לשינוי עמדתו של שמאי המשיבה:

(1) שתי התכניות מוגבלות בזמן - תכנית ב/ 538 היא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, בסמכות הועדה המחוזית. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 4/11/2013. תוקפה של התכנית נקבע ל- 5 שנים, וב- 25/6/2018 החליטה הועדה המחוזית להאריכה ב- 5 שנים ממועד פקיעתה. תכנית ב/מק/ 580 היא תכנית, בסמכות הועדה המקומית שפורסמה למתן תוקף ביום 19/8/2015. תוקף התכנית הוגבל ל- 500 יח"ד מכח תכנית זו. העובדה כי נדרשת הארכת תוקפה של תכנית, מעידה על חולשת הזכויות מכח תכנית זו.

(2) תכנית ב/538 ותכנית ב/580 "רוכבות" על תמ"א 38, וכמוה גם הזכויות מכוחן מותנות וכפופות לשיקול דעתה של הועדה המקומית. לעניין זה מפנה לסעיף 4.1.2 (יד) להוראות תכנית ב/538 וסעיף 4.1 (ו) להוראות תכנית ב/580 לעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית וזכותה לסרב למתן היתר בניה לזכויות מכוח תכניות אלו.

32 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

33 כפי שהציג בתחשיב מתוקן בתגובתו לשומה אחרת, מיום 25.09.2020.

34 ההשבחה הנובעת מתכנית ב/538, תכנית ב/580 וההקלות, כולם למועד אישור ההיתר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף[35] לפיה אין לגבות היטל השבחה על זכויות מכוח תמ"א 38 שכן זכויות אלה מותנות התלויות בין השאר בשיקול דעתה של הועדה המקומית ועל כן והן מתגבשות רק בעת מתן היתר בניה.

(4) מימוש ז.ב מכוח 2 התכניות הנ"ל כפוף לפרסום הקלה בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

(5) שמאי המשיבה מדגיש כי הלכת "אליק רון"[36] אינה חלה על המקרה דנן שכן בפס"ד אליק רון קיימת הבחנה מפורשת בין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליך של הקלה, לבין תכנית הכוללת זכויות מותנות מעין מוקנות שאישורן אינו דורש הליך הקלה.

(6) בפס"ד דיניש[37] נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את שוויין של זכויות הכלולות בתכנית, שלא ניתן לנצלן אלא ע"י אישור הקלה – כך שמלוא שוויין ימוסה במצב החדש במסגרת אישור ההקלה. החריג היחיד לכך הוא מקרה שבו מקור הזכויות נשוא ההקלה בתכנית שהתוספת השלישית לא חלה עליהן.

(7) כפי שפורט לעיל, הזכויות מכח תכניות 538 + 580 אינן זכויות מוקנות, ולפי הוראות התכנית מימושן הנו במסגרת הקלה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב (הדן בפרסום של הקלות). לכן אין הבדל בין המקרה שנדון בפס"ד דיניש לבין המקרה דנן. יש להחיל את פסק הדין גם בענייננו. יצוין כי פס"ד זה הינו חלוט ומחייב!

(8) יישום פסקי הדין הנ"ל בתיק שבנדון, מביא למסקנה שלפיה מקדם השווי של הזכויות המותנות במצב קודם להקלה - הינו אפס, ומקדם השווי של הזכויות שאינן ניתנות לניצול עקב מגבלת קווי בנין במצב קודם להקלה - הינו אפס.

ה. אי הוודאות המובנה בגוף התכניות מעיד כי הזכויות מכוח תכניות אלו אינן מוקנות ולכן בהתאם למפורט לעיל, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית עניינית חיוב בהיטל השבחה בגין 2 התכניות הנ"ל אינו יכול להתגבש בשלב המכר, אלא רק בשלב מימושן בפועל ע"י היתר בניה.

ו. לחיזוק עמדתו מפנה לשומה מכריעה של אבישי זיו ברח' קלויזנר 13 הגובל בנכס שבנדון. בשומה זו נקבעה מדרגת השבחה אחת בלבד - מועד אישור היתר הבניה, הכולל גם את ז.ב עפ"י תכניות בי/538 ו- בי/580, המבוססת בין היתר על 2 החלטות של ועדת ערר[38] מחוז ת"א ביחס לפרויקטים בתחום העיר בת ים.

ז. לעניין טענתם של שמאי המבקשת כי מלבד השמאי המכריע זיו, אין הכרעות נוספות התומכות בעמדתו, מפנה לשומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור ברחוב ז'בוטינסקי, שם הביאה בחשבון כי ז.ב מכח תכניות 538 ו- 580 הם מותנות.

35 ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 17/01/2013.

36 רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, מיום 15/07/2014.

37 עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.

38 ערר 1018-02-18, יעקב שליבה ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים, מיום 28/6/2018.
ערר 1003-01-20 , בכור ישראלוב ו- 27 אחרים נ' ו' מקומית לתו"ב בת ים , מיום 30/6/2020.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. בהתאם לכל האמור - שומת ההשבחה שבנדון צריכה להתבצע במדרגה אחת, הכוללת הן את תכניות בי/538 , בי/580 והן את ההקלות, וזאת למועד אישור ההקלות- 11/6/2019.

ט. שמאי המשיבה מציין כי אכן בעבר נערכו על ידו שומות שלא עפ"י העקרונות שנקבעו בפס"ד דייניש. שינוי עקרונות השומות אותן עורך הגיע לטענתו לאחר שלמד את פס"ד והחלטות ועדת ערר בנושא, שבעצם הפכו את כל הזכויות מכח תכניות אלה לזכויות מותנות.

י. מדגיש כי שינוי הגישה לא בא כדי להעלות את ההשבחה בשומה הנדונה, אלא כל השומות הנערכות על ידו בחצי השנה האחרונה בעיר בת ים, הן שומות המבוססות על השבחה במדרגה אחת. מצב קודם תמ"א 38 + בי/339 ומצב החדש בקשה להיתר בניה. המועד הקובע למועד אישור היתר בניה. כלומר מדובר בשינוי גישה גורף ולא בהרחבת חזית הקשורה בתיק הנדון.

8.2.2 **עמדת שמאי המבקשת:**

א. <u>לעניין הרחבת חזית בתגובת הועדה לשומה אחרת</u>:

(1) שמאי הועדה חוזר בו משומתו ומרחיב חזית באופן אסור, כאשר קובע שיש לחייב בגין כל התכניות למועד אישור ההקלות בהחלטת הועדה, זאת בניגוד לשומתו המקורית.

(2) מפנים להחלטות ועדת ערר 85334/17 ו – 804101/19, הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' כחול מטפחת בע"מ ו – 12 אחרים.

(3) בדברי היו"ר בעמוד 8 נקבע כי המשיבה משנה עמדתה במסגרת הליכים בפני שמאי מכריע/מייעץ, כמהלך שגרתי של הועדה המקומית בבת ים, הפוגע בניהול ההליך ובנישומים.

(4) כך גם בתגובה שהועברה על ידי שמאי המשיבה במקרה דנן. 48 עמודים בצרוף מסמכים רבים.

ב. <u>לעניין טענות שמאי המשיבה לגופו של עניין</u>:

(1) הן במקרה דנן והן במקרה של אליק רון, נדרשת החלטת ועדה על מנת לאשר הזכויות באופן סופי, ואין מדובר בהקלה, לכן יש לערוך השומה בהתאם להלכת אליק רון, למועד תחילתה של כל אחת מהתכניות, ולא למועד אישור הוועדה המקומית למתן היתר בניה.

(2) שומת המשיבה נערכה על בסיס מתודולוגיה דומה, ובעקרונותיה נקבע כי הזכויות מכח תכניות 538 ו – 580 אינן מוקנות, וכי יש להחיל עליהן את הלכת אליק רון ולקבוע את שוויין בצורה דו שלבית. במסגרת התגובה חזר בו מעקרון זה.

(3) שמאי המבקשת מציינים כי למעט שומתו המכרעת של אבישי זיו בקלויזנר 13, בכל השומות המכריעות בעיר בת ים, במימוש בדרך של היתר בניה, המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין הזכויות הנוספות מכח תכנית בי/ 538 למועד תחילת התכנית ולא למועד אישור הבקשות להיתר בנייה.

(4) עוד טוענים שמאי המבקשת כי בפסיקות בתי המשפט נקבע שהגבלת משך זמן התכנית אינה מהווה מועד מחייב לסיום תוקפה. כפי שציין שמאי המשיבה התכנית הרלוונטית אף הוארכה, דבר המעיד על הוודאות של הזכויות הניתנות מכח תכניות אלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) <u>החלטת ועדת ערר בעניין "צור מעוף"</u>:

- כל נושא החיוב בגין התמ"א ו/או תכניות מקומיות למימוש התמ"א, נמצא בהליך ערר ויש עוד דרך ארוכה עד שתהיה פסיקה בנושא בבית משפט מחוזי ועליון.
- בדומה לתכנית תמ"א 38 במימוש במכר בתכניות הרובעים בתל אביב, קובע השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון גם את פוטנציאל התמ"א במצב קודם ועל כן אין השבחה.
- מכיוון שמדובר בבקשה להיתר הרי שזכויות התמ"א פטורות ואילו זכויות בתכניות ההמשך הנן ודאיות במצב קודם, ולכל הפחות זכאיות למקדם בגין פוטנציאל המימוש של התכניות.
- הזכויות שניתנו במסגרת תכנית שאושרה לפי ס' 23, זכאיות לפטור או לכל הפחות לשווי חלקי, כך רואים זאת יזמים כאשר הם רוכשים נכסים בשוק החופשי. מחיר עסקות רכישת קרקע או מבנים להריסה מגלם את זכויות הבניה מכח התכניות שאושרו לפי סעיף 23. זה מעיד על כך שקיימת ודאות גבוהה לאישור הזכויות.
- לדוגמה מפנה לעסקה במגרש סמוך ברחוב קלויזנר 13. מחיר העסקה מצביע על כך כי היזמים בבת ים מביאים בחשבון את הזכויות מכח תכניות אלה ברמת ודאות גבוהה מאוד.
- לעניין זה מציין כי למעט שומת אבישי זיו בנכס הצמוד קלויזנר 13, במרביתן ככולן של השומות המכריעות שנערכו בבת ים לאותן תכניות הנידונות בענייננו, נבחנה ההשבחה בגין התכניות, למועד כניסתן לתוקף.

(6) <u>פס"ד דייניש</u>:

- תחילה מציינים כי פסק דין זה אינו מהווה הלכה פסוקה של בתי המשפט העליון.
- בניגוד לטענת שמאי המשיבה אין צורך באישור הקלה לצורך מימוש הזכויות במקרה דנן, אלא נדרש פרסום לצורך ידוע הציבור וקבלת הערות בלבד ואישור במסגרת הבקשה להיתר. כלומר אין מדובר במקרה הדומה לזה הנדון בפס"ד דייניש.
- שומת הועדה נושאת תאריך 14-2-2020, <u>לאחר</u> מתן פסק הדין בעניין דייניש. כלומר אין מדובר בפסד שניתן לאחר עריכת השומה. מכאן ששמאי המשיבה, שהכיר את הפסיקה, יכול היה לתקן את שומתו טרם מסירתה לבעל הזכויות, אך לא עשה זאת.
- ככל ולא הייתה מוגשת בקשה להליך הנדון בפני השמאי המכריע, אזי שומת המשיבה הייתה חלוטה, ולא ניתן היה לתקן אותה כפי שנהג שמאי המשיבה במסגרת תגובתו.

(7) <u>לעניין שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו ברחוב קלויזנר 13 בת ים</u>:

- המבקשת בתיק זה, שהייתה צד גם להליך הנדון בפני השמאי אבישי זיו, שוקדת בימים אלה על הגשת ערר כנגד הכרעתו של השמאי זיו.
- פסיקתו של השמאי זיו הנה חריגה ואינה תואמת את כלל השומות המכריעות שניתנו במקרים דומים בעיר בת ים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- השמאי זיו מבסס לכאורה את הכרעתו על שתי החלטות ועדות ערר שעניינן ברישוי בזכויות הבניה. אומנם ידוע שלוועדה המקומית נתונה הזכות לאשר או לא לאשר זכויות בניה, אך עצם העובדה שהועדה המקומית דחתה בקשה או לא אישרה מימוש של כל הזכויות המבוקשות, אינה מבטלת את עשרות הבקשות שהועדה המקומית כן אישרה, המעידות על וודאות הזכויות.
- לכל היותר קיים מרכיב של חוסר ודאות, שלהבנתנו הנו נמוך, אותו יש להביא בחשבון בהתאם להלכת אליק רון.
- שמאי הועדה בוחר לאמץ במקרה דנן את גישת השמאי המכריע בעניין המשפטי בלבד, אך מתעלם מהכרעותיו השמאיות של השמאי המכריע, שהיו בניגוד לעמדותיו.

8.2.3 **הכרעתי:**

א. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שאלת המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בי/538 ובי/580.

ב. <u>לטענת שמאי המשיבה</u> (כפי שעולה <u>מתגובתו</u> לשומה האחרת), לאור תכליתן של תכניות 538 ו - 580, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלה ומאישור ההקלות הנוספות, כמדרגת השבחה אחת, נכון למועד אישור היתר הבנייה ע"י הועדה המקומית (יוני 2019). עוד טען כי אין מקום להחיל את "הלכת אליק רון"[39] בעניינו, זאת על אף שהמשיבה נהגה על פיה בעבר.

ג. <u>לטענת שמאי המבקשת</u>, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 538 ו – 580 בהתאם להלכת פמיני[40] "בשיטת המדרגות", נכון למועד כניסתן לתוקף (בשנת 2013 ו -2015 בהתאמה), ולא למועד אישור הבקשה להיתר בניה (בשנת 2019). כמו כן בבחינת ההשבחה בעת מתן היתר בנייה, יש להחיל את "הלכת אליק רון". לטענתם כך נהגו הן המשיבה והן שמאים מכריעים, במרביתן ככולן של השומות שנערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מתכניות אלה.

ד. ראשית אציין כי חלק מהטענות והסוגיות העומדות לפני בנושא שבמחלוקת, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה. יחד עם זאת, הנושאים העומדים בשורש המחלוקת בתיק זה, נדונו בפני שמאים מכריעים שונים וכן בפני ערכאות שיפוטיות שונות (בהקשר לתכניות דומות), ואלה כבר נתנו הכרעתם בנושא.

ה. לאור האמור, משהובאו מחלוקות אלה גם בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מדיון והכרעה בסוגיות העומדות לפני, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

39 רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, מיום 15.7.2014

40 רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 22.10.2006

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסמכים רלוונטיים נוספים אשר עמדו לפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את עמדת שמאי המשיבה (אם כי לא מכל אותן סיבות אשר פורטו על ידו במסגרת ניהול הליך זה), ולקבוע את המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 538 ו -580, ליום אישור הוועדה ליתן היתר בנייה במקרקעין שבנדון, דהיינו נכון ליום 11.06.2019.

ז. להלן פרוט המשתנים שעמדו בבסיס החלטתי:

(1) הרקע התכנוני - זכויות מוקנות אל מול זכויות "מרחפות"/מותנות :

- בסעיף 23 להוראות תמ"א 38 ניתנה האפשרות למוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת מכח תכנית זו בתנאים הבאים:

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

- תכניות 538 ו - 580 אושרו מכח ס' 23 להוראות תמ"א 38 כאמור, מכאן אנו למדים כי תכניות אלה, מביאות לכדי ביטוי את התנאים שנקבעו בסעיף 23 לתמ"א 38 להכנת תכנית מפורטת, ובכך מתאימות את הוראות תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של העיר בת ים, זאת תוך שמירה על מטרתה העיקרית, לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה.

- לעניין זכויות בניה במסלול הריסה ובניה, המסלול הנדון בענייננו, בהוראות תכנית 538 נקבע, בין היתר, כי תותר תוספת 2 קומות בשטח כולל של 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות, וכי תוספת הזכויות הינה בנוסף לזכויות המוגדרות עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 ועפ"י תכניות שבתוקף לעת אישור תכנית זו (ובנוסף לזכויות שמומשו בהיתר בניה).

- כלומר שבמקרה שלפנינו, תכניות 538 ו -580 אינן "עומדות" בפני עצמן, ומימוש הזכויות מכוחן, כרוך יחד עם מימושן של זכויות מכח תמ"א 38, זאת להבדיל ממקרים אחרים בהם התכנית שאושרה מכח סעיף 23 "נכנסת בנעליה" של תמ"א 38. נתון זה לדעתי, מחזק עוד יותר את הקשר בין תכניות אלה לתמ"א 38, בין היתר בכל הנוגע להתייחסות אל זכויות הבניה הניתנות למימוש מכח תכניות אלה.

- בנוסף לאמור, הוראות תכנייות 538 ו - 580 מאפשרות שיקול דעת רחב לוועדה המקומית, אם ובאיזה היקף לאשר זכויות בניה מכח תכניות אלה, וכן קבעו במפורש כי מימוש

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הזכויות כפוף להליך פרסום / ידוע הציבור, בנוסח הבא:

" לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה".

בהתייחס לאמור וכפי שנמסר לי, המשיבה מחייבת בהיטל השבחה בגין אישורן של תכניות 538 ו -580, במימוש בהיתר בניה בלבד.

- מהאמור עולה כי אין לראות בזכויות מכח תכניות 538 ו -580, כזכויות מוקנות, ובדומה לזכויות הנובעות מאישורה של תמ"א, המדובר בזכויות "מרחפות" המתגבשות רק בעת אישור הבקשה להיתר בניה (לאחר פרסום וידוע הציבור כנדרש).
- חיזוק להחלטתי כאמור, כי הזכויות הנובעות מתכניות 538 ו -580 אינן זכויות מוקנות בשלב אישורן/כניסתן לתוקף של התכניות הנ"ל, ניתן למצוא, בין היתר, בהחלטות ועדת ערר כדלקמן:

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 1018-02-18 מיום 28.06.2018, בעניין יעקב שליבה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, נקבע בין היתר כי:

".... במסגרת בחינה בקשה מכוח תמ"א 38, על הועדה המקומית לבחון את הבקשה שלפניה ביחס להשלכות הנגרמות מתוספת הבניה, תוספת הקומות, תוספת יחידות הדיור וכיו"ב שיש בהם להשפיע על המגרש והסביבה בכלל.

כמו בתמ"א 38, גם תכנית בי/538, תכנית בי/מק/580 ותכנית בי/מק/580/1, שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א קובעות שבקשות מכוחן טעונות בפרסום בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון). כמו-כן, קובעות התכניות כי לוועדה המקומית שיקול דעת רחב אם לאשר ובאיזה היקף בקשות להיתרי בניה מכוחן (ר' סעיף 4.1(ג) ו-(ד) לתכנית בי/538, סעיף 4.1(ו) לתכנית בי/מק/580, וסעיף 4.12 לתכנית בי/מק/580/1)."

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 1003-01-20 מיום 30.06.2020, בעניין בכור ישראלוב ו - 27 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, נקבע בין היתר כי:

"כידוע, זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב כמפורט בסעיפים 21-22 להוראותיה של התמ"א, שלא לאשר בקשות מכוחה. תמ"א 38 חלה באופן גורף על כל המבנים טעוני

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

החיזוק במדינת ישראל, שנבנו שלא לפי תקן ישראלי 413- תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה, ככל שנבנו לפני שנת 1980. התמ"א נועדה לייצר כלי סטטוטורי מהיר שיאפשר חיזוק מבנים במהירות בהתאם לתקן 413. התמ"א מהווה כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן, שנועד להתמודד עם אירוע יוצא דופן - הצורך להתאים מבנים לתקן עמידות ברעידות אדמה, על מנת להבטיח את ביטחונם של תושבי מדינת ישראל במקרה של רעידת אדמה. תמ"א 38, בהיותה תכנית ארצית ללא תשריט, וללא התייחסות למגרש המסוים עליו היא חלה, לא יכולה להוות כלי תכנוני במובנו הרגיל.

בהיות התמ"א תכנית החלה על כלל שטחי המדינה, ברור שלא היה בה לספק אמירה תכנונית פרטנית ביחס לכל בניין ובניין עליו היא חלה. סעיף 27 לתמ"א 38 קובע, שלא יותרו תוספות בניה מכוחה, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו לפני הוועדה המקומית בטרם מתן החלטתה בעניין.
דרכי הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שעניינו באישור הקלה ושימוש חורג.

סעיפים 22-21 לתמ"א 38, וסעיפים יג ו-עד לסעיף 4.1.2 לתוכנית בי/538, המתייחסים לשיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת שהיא בוחנת בקשה מכוח התמ"א, מבהירים גם הם שהוועדה המקומית תאשר רק בקשות מתאימות. סעיפים אלו אומרים את המובן מאליו. כלומר, על אף שהתמ"א חלה על כלל המבנים הלא מחוזקים במדינה (ותוכנית יב/538 על כל המבנים טעוני החיזוק בעיר בת ים), אין המשמעות היא שכולם יזכו להיתר בניה מכוחה. התמ"א מציעה מגוון כלים ואפשרויות, שנועדו לייצר תמריצים לחיזוקם של מבנים.

במסגרת בחינה בקשה מכוח תמ"א 38, על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה שלפניה ביחס להשלכות הנגרמות מתוספת זכויות הבניה, תוספת הקומות, תוספת יחידות הדיור וכיו"ב."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) המועד הקובע לבחינת ההשבחה:

- כפי העולה מהאמור לעיל, נקבע כי הזכויות הנובעות מתכניות 538 ו -580, הנן זכויות "מרחפות" המתגבשות בעת היתר בנייה, בדומה לזכויות הניתנות מכח תמ"א 38.
- במצב דברים זה, ובהתבסס על העקרונות שנקבעו בנושא בפס"ד אופל קרדן[41], המועד הקובע לשומת היטל השבחה במקרים כגון אלה, הנו מועד אישור הבקשה להיתר בניה.
- אציין כי כך נוהגים גם בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות שאושרו לפי ס' 23 בתחום ערים נוספות. ראו לדוגמה תכנית 10038 בעיר ירושלים, ותכנית הר/2213 בעיר הרצליה.
- חיזוק להחלטתי בעניין המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעת מימוש זכויות מכח תכניות שאושרו לפי ס' 23 לתמ"א 38, ניתן למצוא גם בהחלטת ועדת ערר (ים) 8152-11-19 מיום 18.06.2020, בעניין חברת בית ירושלמי שלי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בה נקבע, בין היתר, כי :

> *"לעניין הטענה כי משלא פורסמה הקלה הרי שלא ניתן היה לבסס את המועד הקובע על פי מועד מתן ההיתר, נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון (פורסם בנבו), ולעקרונות שנקבעו שם לעניין המועד הקובע.* ***העובדה שלא נדרשה ולא פורסמה הקלה למימוש הזכויות אינה מעלה או מורידה לשאלת החיוב בהיטל השבחה אשר, כאמור, נובע מהזכויות שניתנו מכוח תכנית 10038 והתגבש במועד מתן ההיתר."*** (ההדגשה אינה במקור א.ח).

- מהאמור אנו למדים כי גם בהיעדר דרישה מפורשת לפרסום הקלה (לא המקרה בענייננו), נקבע כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית שאושרה לפי ס' 23 הנו מועד מתן היתר הבנייה, שכן הזכויות מוקנות רק לאחר התגבשותן של הזכויות, במתן היתר בנייה.

(3) "הלכת אליק רון":

- ב"הלכת אליק רון" נקבעה, בין היתר, הפרדה בין זכויות, שמימושן כפוף להליך של הקלה לפי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבנייה, לבין זכויות "מעין מוקנות", שמימושן דורש אישור הוועדה המקומית, אך ללא צורך בהליכי הקלה.
- לגבי זכויות "מעין מוקנות", נקבע כי מועד ההשבחה, וכך גם המועד הקובע לבחינת ההשבחה, הוא עם אישור התכנית, ולא מועד אישור הזכויות בפועל.

41 בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון, מיום 20.4.2016.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין תמ"א 38, נרשם בפס"ד אליק רון עצמו:

" תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל ככר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסויים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה."

- לאור כל האמור לעיל, ובשימת דגש לכך כי נקבע שהזכויות בעניינו הנן זכויות "מרחפות" שאינן מוקנות ו/או "מעין מוקנות", המתגבשות רק בעת מתן היתר בנייה, אני סבור כי אין להחיל את הלכת אליק רון בעניינו. קל וחומר במקרה דנן, בו נקבע בהוראות תכניות 538 ו - 580, שמימושן של הזכויות מצריך פרסום/ידוע הציבור, בהתאם לס' 149 לחוק התכנון והבנייה.

(4) פס"ד דייניש[42]:

- בהתייחס לאמור לא מצאתי כי פס"ד דייניש, אליו הפנה שמאי המשיבה, רלוונטי לעניין ההחלטה בדבר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינו, שכן פס"ד זה דן במקרים שונים מהמקרה דנן, בהם לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה במצב הקודם (מכח תכניות תקפות המקנות זכויות) ללא הליך תכנוני נוסף דוגמת הקלה ו/או ביטול תכנית אדריכלית המגבילה את עצם האפשרות למימוש הזכויות.
- במקרה דנן, כפי שפורט בהרחבה לעיל, נקבע כי מלוא זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 ו/או תכנית שאושרה מכוחה (לפי ס' 23), הנן זכויות "מרחפות", המתגבשות רק בעת מתן

42 עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

היתר בניה. זוהי הסיבה העיקרית ואולי היחידה לכך כי נקבע שהמועד הקובע לשומת היטל ההשבחה במקרים כגון אלה, הנו מועד מתן היתר הבנייה, בו מתגבשות/מוקנות הזכויות, ולאו דווקא עצם הדרישה לפרסום או ידוע הציבור בהליך דומה לזה המתבצע בעת בקשה להקלה.

- חיזוק לאמור ניתן למצוא בהחלטת ועדת ערר (ים) 8152-11-19 מיום 18.06.2020, שפורטה לעיל, בה נקבע כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 10038 (שאושרה בתחום השיפוט של העיר ירושלים לפי ס' 23 לתמ"א 38), הנו מועד מתן היתר הבניה, גם אם לא נדרשה ולא פורסמה הקלה למימוש הזכויות.

(5) לעניין טענת שמאי המבקשת, להרחבת חזית ו/או שינוי עמדת שמאי המשיבה, ביחס לאמור בשומת ההשבחה המקורית בדבר המועדים הקובעים לבחינת ההשבחה:

- תחילה אציין כי שעה שהנושא הובא לפתחו של השמאי המכריע, זה אינו כפוף לשומות הצדדים אלא להוראות החוק והפסיקה כפי שפורטו לעיל בהרחבה.
- לדעתי שמאי המבקשת ו/או השמאי המכריע אינם יכולים להיתלות על טעות זו של שמאי המשיבה, ובכך לחשב את ההשבחה בדרך שלמיטב בדיקתי אינה עומדת בקנה אחד עם החוק והפסיקה כאמור, מה גם ששמאי המשיבה עמד על טעותו במסגרת ניהול ההליך.
- בכל מקרה, כפי שנאמר לעיל, ככל והמבקשת חולקת על המועד הקובע לבחינת ההשבחה, אין בהכרעתי בנושא כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

(6) לעניין טענת שמאי המבקשת למימוש קודם (מכר דירות) שנערך במקרקעין[43], לאחר כניסתן לתוקף של תכניות 538 ו- 580 אציין כי:

- לאור הכרעתי לעניין המועד הקובע לבחינת ההשבחה, אני בדעה כי למימוש קודם שנערך במקרקעין, גם אם לאחר אישורן של תכניות 538 ו/או 580, אין השפעה על בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלה בעת מימוש בהיתר בנייה.
- מעבר לאמור, הצדדים אינם חלוקים כי הוועדה המקומית אינה מחייבת בתשלום היטל השבחה מכח תכניות 538 ו - 580 בעת מכר. כך למיטב בדיקתי נהגה הוועדה המקומית גם בנוגע למימוש שנערך במקרקעין שבנדון (אליו הפנו שמאי המבקשת), ובכל מקרה לא הוכח לי אחרת ע"י שמאי המבקשת.
- לדעתי עצם העובדה כי הוועדה המקומית אינה גובה היטל השבחה בגין תכניות אלה בעת מכר, הנה תולדה של כך כי היא רואה בזכויות הנובעות מתכניות אלה "כזכויות מרחפות" ו/או מותנות", המתגבשות רק בעת מתן היתר בנייה, הוא גם המועד לגביית היטל ההשבחה מכוחן.

43 שמאי המבקשת מפנים למכר של 4 דירות בבניין, שנערך בשנים 2014-2016.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה וסל הזכויות לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

8.3.1 **עמדת שמאי המשיבה:**

א. <u>כאמור שמאי המשיבה טוען כי יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן כדלקמן</u>:

(1) שווי מצב קודם - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38.

(2) שווי מצב חדש - זכויות לפי תכנית בקשה להיתר בניה.

(3) מועד קובע - 11.06.2019, מועד אישור הבקשה להיתר בניה ע"י הוועדה המקומית.

ב. <u>לעניין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם טוען כי</u>:

(1) יישום פסקי הדין שפורטו בסעיף 10.1.1 לעיל (בשימת דגש לפסק דין דייניש), מביא אותו למסקנה לפיה מקדם השווי של הזכויות שאינן ניתנות לניצול עקב מגבלת קווי בנין במצב קודם להקלה - הינו אפס.

(2) בהתייחס לאמור, בבחינת שווי המצב הקודם לצורך בחינת החבות בהיטל השבחה, לא ניתן להביא בחשבון את כל הזכויות כפי שאושרו ע"י ועדת הרישוי מכח תכניות תקפות ו/או תמ"א 38, אלא רק את אלה הניתנים למימוש בפועל.

(3) לאור האמור, ערך תחשיב זכויות תיאורטי, אותן לטענתו ניתן היה לנצל לפי הוראות תכנית בי/339 + תמ"א 38.

(4) <u>בדיקתו העלתה כי במצב הקודם</u>:

- ניתן לנצל בתוך קווי הבניין שטח עיקרי כולל של כ - 1,712.28 מ"ר בלבד.
- זכויות בנייה בשטח של כ - 260.57 מ"ר אקוו' אינם ניתנים לניצול, לכן לא הובאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

ג. <u>ז.ב לחדרי יציאה לגג במצב קודם</u>:

(1) בשומה האחרת הובא בחשבון כי סל הזכויות במצב קודם כולל ז.ב ל- 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 120 מ"ר (מכוח בי/830), וזאת בנוסף ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38.

(2) טענה זו אינה נכונה, שכן סל הזכויות המוצג בסעיפים 12-14 לפרוטוקול החלטת הוועדה המאשר את הבקשה להיתר שבנדון – אינו כולל חדרי יציאה לגג.

(3) בנוסף הטענה מנוגדת לסעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 לפיו חדרי היציאה לגג כלולות בחצי הקומה העליונה. לכן אין צורך להיתלות בהכרעות קודמות של שמאים מכריעים בנושא, סעיף זה בהוראות התמ"א מספיק כדי לבאר את הנושא.

(4) לחיזוק עמדתו מפנה לשומה מכריעה של השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 7155/169 (רחוב בר אילן 1 בת ים). מדובר במקרה דומה, בה נדחתה טענת שמאי המבקשת בעניין זה.

(5) לעניין שומתה המכריעה של שושי שרביט שפירא, אליה הפנו שמאי המבקשת בענייננו, מציין כי הוגש ערר על שומה זו, ולכן מציע שלא להסתמך על שומה זו בענייננו.

(6) לעניין שומתו המכריעה של אבישי זיו לחלקה הסמוכה ברחוב קלויזנר 13, שמאי המשיבה סבור כי השמאי המכריע שגה כאשר הביא בחשבון את שטח חדרי היציאה לגג בנוסף לזכויות מכח תמ"א 38.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) תיקון טעות זו בשומת המבקשת תקטין את השטח העיקרי במצב קודם כפי שמופיע בשומה אחרת בסך **של 120 מ"ר.**

(8) לאור האמור, טענת שמאי המבקשת כי סל הזכויות אותו יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם הנו 2,092.85 מ"ר עיקרי, אינה נכונה עובדתית.

ד. ז.ב מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 :

(1) התיקון אינו חל על העיר בת ים.

(2) שמאי המשיבה צירף חוות דעת משפטית בנושא. בנוסף מציין כי הנושא הוכרע במסגרת שומות מכריעות קודמות, בהן גם זו של אבישי זיו בנכס הסמוך. אף שמאי מכריע לא הכיר בזכויות הנובעות מתיקון 3א' בשומתו.

(3) מציין כי בנושא זה גם שמאי המבקשת הרחיב חזית ביחס לשומתו המקורית.

8.3.2 **עמדת שמאי המבקשת:**

א. כאמור שמאי המבקשת טוענים כי יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן כדלקמן :

(1) "מדרגה ראשונה" - בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 538 :

- שווי מצב קודם - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38 + 3 חדרי יציאה לגג - 15 יח"ד.
- שווי מצב חדש - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38 + בי/538[44] - 21 יח"ד.
- השטח התחום בתוך קווי הבניין (עפ"י המותר בתמ"א 38) הנו 399.5 מ"ר[45].
- בהתייחס לחלוקה שווה של שטחי הבנייה בין הקומות (למעט בק"ק/מפולשת), אין מניעה לניצול שטחי הבנייה בתחום קווי הבניין, בשני מצבי התכנון (ניתן אף להגדיל את קומת הקרקע במידת הצורך על חשבון חניות נוספות).
- מועד קובע - 19.11.2013, מועד כניסתה לתוקף של התכנית.

(2) "מדרגה שנייה" - בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 580:

- שווי מצב קודם - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38 + בי/538 - 21 יח"ד.
- שווי מצב חדש - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38 + בי/538 + בי/580 - 29 יח"ד.
- שטח עיקרי בשני מצבי התכנון נותר ללא שינוי.
- מועד קובע - 03.09.2015, מועד כניסתה לתוקף של התכנית.

(3) "מדרגה שלישית" - בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות המבוקשות בהיתר:

- שווי מצב קודם - זכויות לפי תכניות בי/339 + תמ"א 38 + בי/538 + בי/580 - 29 יח"ד.
- שווי מצב חדש - תכנית הבקשה להיתר בנייה, כולל הקלות - 29 יח"ד.
- שטח עיקרי נוסף במצב החדש - 92.38 מ"ר.
- תוספת קומות מצב חדש - 2.
- אין מניעה לניצול שטחי הבנייה בתחום קווי הבניין, בשני מצבי התכנון.
- מועד קובע - 11.06.2019, מועד אישור החלטת הוועדה המקומית.

44 זכויות בנייה להקמת חדרי יציאה לגג נכללות בתוספת הבנייה המוצעת מכח תכנית 538 (כפי הקבוע בהוראות התכנית).

45 17.09 מ"ר (רוחב מגרש בניכוי קווי בניין צידי [2מ' + 2מ']) × 23.38 (אורך מגרש בניכוי קווי בניין קדמי ואחורי (2מ' + 3מ'])

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>ז.ב לחדרי יציאה לגג במצב קודם</u>:

(1) לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם זכויות בנייה להקמת חדרי יציאה לגג, זאת בנוסף לזכויות הבנייה מכח תמ"א 38.

(2) לחיזוק עמדתם מפנים הן לשומתו המכריעה של השמאי אבישי זיו, שנערכה בהתייחס לחלקה הגובלת בנכס הנדון, והן לשומתה המכריעה של השמאית שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב בגו"ח 7136/218 (שדרות העצמאות 32 בת ים). השומה מתייחסת לפרוייקט התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובניה מחדש, כפי המבוקש בהיתר הבנייה בענייננו, ונקבע בה כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תכנית הגגות המאפשרת בניית חדרי יציאה בשטח 40 מ"ר ליח"ד.

(3) בנוסף מפנים שמאי המבקשת לדברי ההסבר לתיקון 3 א' לתמ"א 38, שם בהערת שוליים מס' 9 נכתב כדלקמן:

> " יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק,... שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות ראי' סעיף 44.4.3 (ה). גם שוני זה- מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות)."

ג. <u>ז.ב מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38</u>:

(1) שמאי המשיבה טוען שתיקון 3א אינו חל על הנכס הנדון ומכיוון שתכנית 538 קדמה לתיקון הנ"ל, אין להביא בחשבון את זכויות הבניה הנובעות מתיקון זה.

(2) מדובר בהערה הגיונית וגם בשומה אחרת לא הובאו בחשבון זכויות הנובעות מכח תיקון 3א.

(3) יחד עם זאת מבקשים לציין כי הפטור הקבוע בחוק לקומות התמ"א, קובע פטור חלקי של 50% מהיטל ההשבחה (25% היטל), להשבחה הנובעת מהקומה הנוספת מתיקון 3א'.

(4) מפנים לערר 8028/16, ועדה מקומית חדרה נ' יניב בל אחזקות, בה נקבע כי הקלה לצפיפות יש להכיר בצפיפות בהתאם לתמ"א 38 על מנת שלא לחייב באופן עקיף בהיטל השבחה את תמריצי התמ"א הפטורים מהיטל השבחה.

(5) עיקרון זה ראוי לשמש את התמריץ שנקבע גם לקומה הנוספת בתכנית 538. לדעתנו יש לחייב רק בגין מחצית מהיטל ההשבחה של הקומה הנוספת הנובעת מתכנית 538.

(6) אם תכנית 538 קדמה לתיקון אך שמאי המשיבה טוען שהיא "לא קיימת", אזי צריך להתייחס לקומה הנוספת שהתקבלה מכח תיקון 3א' כפטורה או פטורה חלקית, מאחר והיא מהווה תמריץ לחיזוק המבנה בתמ"א 38.

(7) לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו כפי שנוהג שמאי המשיבה, גם לא להכיר כלל בזכויות מכח תכנית 538 (שווי אפס במצב קודם) וגם לא להתייחס לתמריץ שניתן מכח תיקון 3א לתמ"א 38.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.3 **הכרעתי:**

א. כאמור, בהחלטתי לעניין המועד הקובע לבחינת ההשבחה, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה, כי במקרה דנן יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 538 ו - 580 נכון למועד החלטת הוועדה המקומית לאשר את היתר הבניה, המועד בו אושרו גם ההקלות.

ב. מכאן כי מקובלת עלי עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה, על פיה במקרה דנן יש לבחון את ההשבחה הנובעת מתכניות 538, 580 וההקלות, כ"מדרגת השבחה" אחת.

ג. יחד עם זאת, לאחר שעיינתי בפסיקה ענפה שניתנה לאחרונה בנושא, בקשר למקרים דומים לזה הנדון בענייננו (מתן היתר בנייה לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכח תמ"א 38 ו/או תכניות שאושרו מכוחן), ממנה לדעתי ניתן ללמוד את אמות המידה לבחינת ההשבחה גם במקרה דנן, הגעתי לכלל דעה כי לא ניתן לקבל את המתודולוגיה אותה מבקש שמאי המשיבה להחיל על המקרה דנן.

ד. לעניין אופן בחינת ההשבחה במקרים דומים לזה שבנדון, אפנה למספר החלטות ועדת ערר כדלקמן[46]:

(1) ערר (ת"א) 85084/16 מיום 21.10.2020, בעניין חברת גאות השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

החלטה בערר על שומה מכרעת אשר עניינה בקביעת השבחה במקרקעין[47] בגין מימוש על דרך מתן היתר בניה והקלות מכוח תכנית הר/2213, במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים קיים בן 8 קומות ו-9 יח"ד והקמתו של שני בניין מגורים בן 7.5 קומות הכולל 28 יח"ד. כמו כן אושרו בהחלטת המשיבה הקלות שונות: הגדלת תכסית מרתפי חניה, הקלה בקווי בנייה צדיים ואחורי, והקלה בקו בנין לגזוזטראות. בין היתר נרשם בהחלטה:

*" סל הזכויות אותו קובעת התמ"א, גם אם נניח כי צודקת העוררת בחישוביה, אינו סל מוקנה, **אלא נתון לשיקול דעת פרטני במקרה הקונקרטי**. "* (ההדגשה אינה במקור א.ח)

- עוד נרשם:

*" השימוש הלשוני שננקט בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית במונח **"לו ניתן היתר"** מלמדנו כי בעת בחינת ההשבחה יש לבחון את היקף הפטור, **בהתייחס להיתר הספציפי מושא הדיון שבפנינו**, תוך בחינת השאלה מה ממנו ניתן היה לתת על פי התמ"א בנוסחה הרלבנטי".*

" על פי אמת מידה זו, יישום הוראת הפטור במקרה שבפנינו פירושה כי 2.5 הקומות אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה

46 האמור מהווה חלקים רלוונטיים מהפסיקה בנושא.

47 שברח' בר אילן 25, בהרצליה (גוש 6533, חלקה 161).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו, במקרה שבפנינו, אושרה מכוחה של התכנית." (ההדגשה האחרונה אינה במקור א.ח)

- אציין כי על החלטה זו של כבוד ועדת ערר, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בת"א.

(2) בהחלטת ועדת ערר (מרכז) נת 8023-06-20 מיום 07.04.2021, בעניין בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, נרשם בין היתר כי :

*" השומה נערכה לאחר "מימוש זכויות" שחל במקרקעין בחודש יולי 2018 : אישור בקשת העוררת להיתר **בניה על יסוד הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), מספר תכניות תקפות,** החלטת הסבה משנת 2014 לתוספת שטחי שירות ..... וכן הקלות שונות שנתבקשו ושאושרו בכללן תוספת אחוזי בניה, תוספת קומות, שינויים בבינוי, ניוד זכויות בניה בין קומות ועוד.... . מהשומה המכרעת עולה, כי על פי בקשת העוררת **אושרה הריסת שני בתים משותפים** בני סך - הכול 24 יחידות דיור, אשר הוקמו במקרקעין לפני עשרות רבות של שנים, ותחתם הקמת בניין משותף אחד (עם שני אגפים) בן 9 קומות הכולל סך - הכול 60 יחידות דיור חדשות.....*

*סלע המחלוקת בין הצדדים מתמקד במדרגת המס האחרונה, **וליתר דיוק באופן הערכת שווי המקרקעין במצבם התכנוני הקודם,** ערב אישור הבקשה להיתר **והקניית הזכויות** שעל פיה מכוח תמ"א 38 וההקלות השונות."* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

- <u>בעניין בחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם נרשם</u> :

*"בעניין דנא אין חולק בין הצדדים, כי ערב אישור בקשת העוררת להיתר בניה מכוח תמ"א 38, ניצבו כדין בתחום המקרקעין שני מבני מגורים ותיקים בהם 3-4" קומות (כולל קומת קרקע) הכוללים בסה"כ 24 יח"ד." (סעיף 6.5 לשומה המכרעת). **בגדר השומה המכרעת לא נבחנה ולא הוכרעה טענת העוררת, לפיה שווים המיטבי של המקרקעין במצב התכנוני הקודם שיקף את השימוש במבנים ותיקים אלו ולא את הריסתם.** אדרבה; דומנו כי במסגרת השומה המכרעת לא נבחנה עצם שאלת העליית שווי המקרקעין שבין שני מצבי התכנון (שווי במצב חדש פחות שווי במצב קודם), והנחת המוצא היתה, כאמור, כי בגין כל תוספת זכויות ו/או אפשרויות שימוש חדשות אשר אושרו מכוח התמ"א ומכוח ההקלות השונות, חייבת העוררת בהיטל השבחה בכפוף לפטור הקבוע בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.... .*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בכך לטעמנו נקלע כבוד שמאי המכריע לכלל שגיאה, ובהקשר זה ועל דעת שני הצדדים יוחזר הליך השמאות ..... ." (ההדגשות אינן במקור א.ח)

- בעניין השפעות (ככל שנוצרו) בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38 נרשם:

" טענה זו בה אוחזת העוררת אין בידינו לקבל. כדעת הוועדה המקומית אף אנו סבורים כי לצורך עריכת השבחה במקרקעין, שוו שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב זכויות פוטנציאליות הנובעות מתכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) עצמה, נדרש נורמטיבית לנטרל."

*" ..... אי לכך, את שווי הזכויות הנובעות מכוח תמ"א 38 עצמה אין לשום **אלא כחלק מהמצב התכנוני החדש, ולא כחלק מהמצב התכנוני הקודם** באופן שיאיין בפועל כל השבחה (או כמעט כל השבחה) שנוצרה במקרקעין."*

" מנימוקים אלו אין אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה בשומת המקרקעין במצב התכנוני הקודם (במדרגת המס האחרונה), נדרש להביא בחשבון "מרכיב זכויות בניה תמ"א 38". בהיפוכו בגולם: לטעמנו, תלמים חרושים בהלכה הפסוקה מלמדים, כי שווי זה ככל שאכן נוצר נדרש כבוד השמאי המכריע לנטרל.

אין לכחד כי יתכנו מקרים בהם הנישום - מבקש ההיתר, רכש את זכותו בקרקע לאחר אישור התכנית הארצית (שראשיתה בשנת 2005), בשווי גבוה הכולל ציפייה חיובית לאישור בקשתו להיתר מכוחה. נסיבות מסוג זה לא נטענו לפנינו וממילא אין אנו נדרשים להן כעת באריכות. ובכל זאת נוסיף, כי לפי השקפתנו אין זו גזיר שמיים שרוכש כזה ילקה פעמיים: פעם לעת הרכישה עצמה ופעם לעת תשלום היטל ההשבחה. תחת זאת ההנחה המחויבת היא שרוכש הזכויות הביא בחשבון (ולמצער היה עליו להביא בחשבון) כבר במסגרת עסקת הרכישה, את היטל ההשבחה שעוד יידרש לשלם לצורך הפקת היתר הבניה.

*אם כן, נסכם אפוא ונאמר; הליך השמאות יוחזר אל כבוד השמאי המכריע על מנת שיעריך פעם נוספת את סך ההשבחה במדרגת המס האחרונה. בשומתו המתוקנת יבחן השמאי כמקובל את שווי המקרקעין, פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו, כשלעניין זה ייבחן השווי המיטבי, **קרא: לרבות אפשרות הורת המחוברים על עומדם**. באשר לפרמיה אם וככל שנוצרה בשווי השוק עקב פוטנציאל משביח - ציפייה חיובית במקרקעין שמקורה באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ"א 38), **ינטרלו השמאי מאומדן השווי במצב הקודם.***

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*ונדגיש, לבל יובן בשגגה אחרת: **החלטתנו בחיק דנא לא עסקה אלא בעקרונות המשפטיים ובמתודולוגיה בה נערכה השומה המכרעת הנוכחית**, וממילא אין להסיק מדברינו ולו במשתמע כי תיקון הדרוש יוביל בהכרח לשומה בסכום שונה (בין על הצד הנמוך ובין על הצד הגבוה).״* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(3) מהמקובץ אני למד כי במקרה דנן יש לבחון את ההשבחה כדלקמן:

- שווי מצב חדש - לפי העולה מהבקשה להיתר הבנייה (ניצול זכויות מכוח תמ״א 38, תכנית 538, תכנית 580 וההקלות).
- את גובה ההשבחה במקרה דנן, יש לבחון באמצעות שני מבחנים:

- **הראשון**, שווי מצב חדש בניכוי תמריץ הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בהוראות ס׳ 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (להלן ״סל זכויות פטור״). הכל בהתייחס להיתר הספציפי מושא הדיון שבפנינו.
- **השני**, שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם. שווי מצב קודם ייבחן לפי שימוש מיטבי במקרקעין, בנטרול ציפיות/זכויות שמקורן באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ״א 38).
- את ההשבחה, יש לקבוע לפי התוצאה הנמוכה המתקבלת משני המבחנים הנ״ל.
- להבנתי בדרישתה לביצוע המבחן השני, ביקשה ועדת ערר למנוע אפשרות לגביית מס ביתר, במצב בו שווי השימוש המיטבי במקרקעין במצב קודם (בנטרול ציפיות הנובעות מתמ״א 38), גבוה משווי ״סל הזכויות״ הפטור בחוק (המהווה כאמור תמריץ כלכלי לביצוע פרוייקטים של התחדשות עירונית ברחבי המדינה).
- האמור נכון למימוש במסגרת היתר בנייה, הנדון בענייננו.

ה. לעניין ״סל הזכויות״ הפטור (הנדרש כאמור לצורך עריכת מבחן ההשבחה הראשון) אפנה ל-:

(1) סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בו נקבע פטור בגין השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

*(א) ״תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ״א 38), ואולם על החלק מההשבחה **שמקורו** בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף* 14א(א)(2) *לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);*

(ב) *תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה **לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית** האמורה בפסקת משנה (א);*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(ג) *תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;"* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(2) ערר (ת"א) 8780-10-19 מיום 13.12.2020, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ[48]:

החלטה בערר אשר הוגש על שומה מכרעת שעניינה בקביעת השבחה במקרקעין[49] בגין מימוש על דרך מתן היתר בניה והקלות מכוח תכנית הר/2213 במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש של שני בניני מגורים קיימים בני 3 קומות ו-24 יח"ד והקמתם של שני בניני מגורים הכוללים 58 יח"ד ב-7.5 קומות כולל קומת קרקע וכן הקלות שונות. **בעניין הפרשנות של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית** נרשם בהחלטה, בין היתר, כי:

" מאחר שבעת ההחלטה על מתן ההיתר כבר עמד בתוקפו תיקון 3א' לתמ"א הרי שההפניה בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית במקרה שבפנינו היא להוראות התמ"א המגלמות את תיקון 3א.

אולם, אנו סבורים כי תוצאת החלת תיקון 3א לתמ"א 38 במקרה שבפנינו הינה כי יש לקבוע את הפטור לפי היקף הזכויות לפי תיקון 3 לתמ"א 38 *ובכך נפלה שגגה בשומה המכרעת.*

בחינת הוראות תמ"א 38 תיקון 3א מלמדת כי מאחר שבהרצליה חלה התכנית שהיא תכנית לפי סעיף 23 לא חל על פי תמ"א 38 היקף הזכויות מושא תיקון 3א, אלא היקף הזכויות הקבוע על פי התמ"א במועד כניסתה לתוקף של התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23. ***במקרה שבפנינו, לאור מועד כניסתה לתוקף של התכנית, חל היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38. על כן היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38 הוא היקף הזכויות הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, ונסביר."***

" ..... משנקבעה תכנית לפי סעיף 23 כפי שנקבעה על מנת לשנות ממנה יש לפעול לשינויה באמצעות הכנת תכנית חדשה. הנורמה הכללית השתנתה אך הנורמה הספציפית נותרה על כנה עד לשינויה באמצעות נורמה ספציפית אחרת.

48 ברחוב הדר 46, 48 בהרצליה (חלקה 849 בגוש 6536)

49 ערר זה נדון ביום 25.10.2020 יחד עם שני עררים נוספים, אשר עניינם בשאלה זהה (עררים הר/8826/1119 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, הר/8822/1119 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לאור מועד אישור התכנית הרי שיישום הוראת סעיף 23א בעניינו משמעה כי היקף הזכויות הרלבנטי הוא היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 לתמ"א.

*מן המקובץ עולה כי יישום הוראת סעיף 19(ב)(10) לחוק בעניינו מעלה כי **לו היה ניתן היתר בניה לפי תיקון 3א לתמ"א 38 בעניינו הוא היה ניתן לאור היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 ועל כן זהו היקף הזכויות הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.***

*על פי אמת מידה זו, יישום הוראת הפטור **במקרה שבפנינו** פירושה כי שתי הקומות וחצי אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו, במקרה שבפנינו, אושרה מכוחה של התכנית.*

*וראו גם החלטתנו בערר (ת"א) 85084/16 **חב' גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**[50] (לא פורסם). נציין כי על החלטה זו, אשר במסגרתה מונה שמאי מייעץ, **הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א.***

שקלנו את טענות המשיבה בקשר עם הפרשנות שיש ליתן להוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ואנו סבורים כי דינן להידחות.

***ראשית**, התוצאה בעניינו היא תולדה של יישום הוראת תיקון 3א לתמ"א הכולל את סעיף 23א, ויישום הוראתו הברורה של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כפי שהובהר לעיל. איננו סבורים כי ניתן להתעלם מהוראת סעיף 23א שבתמ"א 38. תכנית היא דין.*

***שנית**, כפי שהבהרנו **בעניין אלמוג**[50], קבוצת ההשוואה הרלבנטית היא הקבוצה עליה חלה התכנית לפי סעיף 23 לחוק וזו נהנית מהיקף פטור זהה. משהכירה תמ"א 38 בכך שקיים צורך להתאים את הנורמות שעניינם חיזוק מפני רעידות אדמה למאפייני הישוב ממילא הכירה בשונות רלבנטית בין ישוב ליישוב. ודוק. לא הרי האפשרות לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית לפי סעיף 23 בישוב אחד כהרי האפשרות לממשה בישוב אחר. יישום התמ"א בכל ישוב, כמו גם התכניות לפי סעיף 23 אינן מתבססות על שוויון כלכלי (מטבע הדברים הזכויות גם אינם בעלי שווי כלכלי זהה בכל היישובים).*

***שלישית**, הפטור בעניינו אינו פטור חריג או בלתי מידתי אלא פטור שהיקפו הוא כהיקף הפטור שהיה ניתן ערב כניסתה לתוקף של התכנית. פטור בהיקף כזה*

50 ההדגשה במקור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הוקנה לקבוצה גדולה עוד קודם לאישורו של תיקון 3א והמשיבה ואחרים כמותה מצטרפים לקבוצה זו ונהנים מפטור זהה למרות שההחלטה בעניינם מאוחרת בזמן.

רביעית, בכך נוצרת הרמוניה והלימה בין הרישוי לבין הפטור. מצב דברים בו הרישוי נקבע על פי היקף הזכויות על פי תיקון 3 ואילו הפטור הינו בהתאם להיקף הזכויות על פי תיקון 3א הינו מצב דברים מורכב ומייצר קשיים. *זאת במיוחד כאשר הזכויות על פי התכנית לפי סעיף 23 אינן זכויות מוקנות כבענייננו.* ***ההחלטה על מתן ההיתר משקפת הפעלת שיקול דעת קונקרטי בהתייחס לזכויות שאינן מוקנות.*** *על כן נשאלת השאלה לו היה מוחל תיקון 3א, בהתאם לאיזה קריטריון היה מקום להפעיל שיקול דעת זה לגבי הזכויות הפטורות בהעדר החלטה לתת היתר על פיו? ומדוע נניח החלה מלאה של תיקון 3א דווקא, כאשר המצב המשפטי הוא כי אין זכות מוקנית לו, וכאשר אין זה התיקון שההחלטה לתת היתר התקבלה על פיו.*

על כן מתן הפטור <u>בהלימה לאשר הותר לעוררת על פי הוראות תמ"א 38 בהליך הרישוי הינו אך מתבקש</u>. מתן פטור כאמור תואם את תכלית הוראת הפטור אשר נועדה לעודד בנייה לפי הוראת התמ"א ומתן פטור לזכויות שהוקנו על פיה כתמריץ לבניה. (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(3) אמות מידה דומות נקבעו בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8537-11-18 מיום 15.07.2020, בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, וכן בפסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, אשר דחה במסגרת עמ"נ 47352-09-20, עתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ.

(4) על החלטת בית המשפט המחוזי כאמור, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, במסגרת בר"מ 3709/21. למיטב בדיקתי כבוד בית המשפט העליון טרם נתן פסיקתו בהליך.

(5) <u>מהמקובץ אני למד כי</u> :

- טרם נקבעה הלכה סופית לעניין הפרשנות לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, בכל הנוגע ל"סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה בעת מתן היתר בניה.
- יחד עם זאת, נכון למועד כתיבת שומה זו נקבעו, הן ע"י כבוד ועדת ערר והן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, אמות מידה לפיהן יש לפרש את סעיף 19(ב)(10), גם בקשר לחלק מהנושאים העומדים בשורש המחלוקת בעניינו :

- לעניין תחולת תיקון 3א לתמ"א 38, נקבע (במקרה דומה לזה הנדון בענייננו) כי יישום הוראת סעיף 19(ב)(10) לחוק מעלה כי לו היה ניתן היתר בניה לפי תיקון 3א לתמ"א 38 בענייננו, הוא היה ניתן לאור היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3, ועל כן זהו היקף הזכויות הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עד הכרעה סופית של בית המשפט העליון בנושא, החי"מ סבור כי יש לנהוג גם בענייננו עפ"י הפסיקה כאמור, זאת על אף שלדעת החי"מ ייתכן ויש ממש בטענות העוררים (בתיקים הנידונים בימים אלה בפני בית המשפט המחוזי והעליון), בקשר לנושא זה.

- לעניין "סל הזכויות" עליו יש להחיל את סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית; בפסיקה כאמור נקבע כי יש לבחון סל זה בהתייחס להיקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 לתמ"א 38, ובהלימה לשטח אשר הותר על פי הוראות תמ"א 38 בהליך הרישוי.
- במקרה דנן במסגרת הליך הרישוי, אישרה הועדה המקומית, שטח עיקרי כולל של כ -2,423 מ"ר, מתוכו שטח של כ - 1,972 מ"ר, מכוח תכניות תקפות ומכוח הוראות תמ"א 38 תיקון 3, ושטח של כ - 451 מ"ר, מכח תכנית 538 והקלות כמותיות.
- בכך הלכה למעשה, "הפכה" ועדת הרישוי זכויות "מרחפות" מכוח תיקון 3 לתמ"א 38, לזכויות מוקנות בהיתר בניה.
- כלומר שהמקרה דנן עומד בשני התנאים המצטברים שקבעה הפסיקה לצורך בחינת תחולת הפטור, בחינת היקף הזכויות לפי הוראות תיקון 3 לתמ"א 38, והצורך בהלימה בין היקף הזכויות, לבין השטח שאושר מכוח תמ"א 38, במסגרת החלטת ועדת הרישוי.

- מהאמור עולה כי תחולת הפטור בענייננו הנה בהתייחס לשטח עיקרי של כ - 1,972 מ"ר, הנחלק בהתאם להחלטת ועדת הרישוי, לשטח של כ - 717 מ"ר מכוח תכניות תקפות ולשטח של כ - 1,255 מ"ר מכוח תיקון 3 לתמ"א 38, להלן "סל זכויות" פטור.
- יחד עם זאת, מעיון בתכנית הבקשה להיתר הנדונה בענייננו, עולה כי חלק מזכויות הבנייה המוקנות בהיתר הבניה (כ - 435 מ"ר עיקרי), ומקורן כאמור בתכניות תקפות ו/או בתיקון 3 לתמ"א 38, מנוצלות בפועל בקומות העליונות של המבנה (קומות 7-10).
- במצב דברים זה, ועד שהנושא יוכרע באופן סופי ע"י כבוד בית המשפט העליון, אני סבור כי אין להחיל על שטח זה פטור מלא מהיטל השבחה באופן "אוטומטי", זאת על אף שהמקרה דנן עומד בשני התנאים המצטברים שנקבעו בפסיקה כאמור. אלא יש לבחון האם ניצול הזכויות בקומות העליונות הביא לשיפור תכנוני המשביח שווי זכויות אלה, ובהתאם לקבוע אם לחייב/לפטור זכויות אלה מהיטל השבחה.
- בחינת ההשבחה כאמור, תביא לדעת החי"מ, לאיזון הנדרש, בין הרצון לעודד בנייה לפי הוראת התמ"א, לבין מתן פטור בגין זכויות שהוקנו על פיה כתמריץ לבניה.
- אציין כי המקרה דנן שונה מהמקרה הנדון בפני ועדת ערר ובית המשפט המחוזי בעניין תכנית הר/2213 בהרצליה. שם מלכתחילה לא עמדו בשני התנאים המצטברים כאמור, שכן בטבלת הזכויות של היתר הבנייה נרשמו זכויות הבנייה של הקומה השישית תחת הכותרת "מכוח הר/2213". דהיינו כי בפן הרישוי ההחלטה שהתקבלה היא לאשר את הקומה השישית ואת שטחיה מכוח תכנית הר/2213 ולא מכח תיקון 3 לתמ"א 38. בכל מקרה כפי שפורט, "עניין הרצליה" עומד כיום בפני בית המשפט העליון, על כן לא מצאתי למקום להרחיב ולפרט בעניין זה במסגרת החלטתי בתיק הנדון בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- חיזוק לעמדתי ניתן למצוא במספר פס"ד, הגם שניתנו בהקשר אחר, ובין היתר ב-:

- **פס"ד פז קבלנים**[51] מיום 30.08.2021, הדן באופן בחינת ההשבחה בגין מתן הקלה לחריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד, במסגרת בקשות להיתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 וכן תכנית הר/2213 אשר מהותן חיזוק ותוספת לבנייני מגורים.
בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי לעניין שיפור תכנוני המביא בפועל לשינוי כמותי בשטח העיקרי הניתן לבניה בעקבות אישור ההקלה יש לגבות היטל השבחה כדלקמן:

> *" יובהר כי שומות היטל ההשבחה שנערכו בשל "השיפור התכנוני" בתיקים דנן לא חייבו **את השטח העיקרי המנוצל הנוסף במלוא שוויו**. הרי שטח זה כבר היה מותר לבנייה לפי תוכנית, וההקלה לא יצרה את השטח אלא רק אפשרה את "מימושו" הלכה למעשה. לפיכך, השומות עשו שימוש במקדם של 0.30 או 0.35, על מנת לתת ביטוי לתוספת הערך הכלכלי הגלומה בעצם אפשרות הבניין.*
>
> *לגישתי, ההבחנה הנערכת כאן בין שיפור תכנון איכותי (בממ"ד עצמו ואף בשטח העיקרי הקיים ממילא), מצד אחד, ובין שיפור תכנון כמותי שפירושו הוספת בנייה של שטח עיקרי, מצד שני – דרושה כדי לאזן בין רצון המחוקק לעודד ולהוזיל את הקמתם של מרחבים מוגנים ובין אינטרס הציבור להשתתף, ולו באופן חלקי, בהתעשרות הפרט ממעשה מוסדות התכנון. ניתן אף לשער כי מלאכת השמאות היא קלה ואובייקטיבית יותר במקרה של הוספה כמותית של שטח, לעומת ההערכה הכספית של שיפור תכנון במובן האיכותי, אם כי לא הייתי שולל את עמדת הוועדה המקומית מנימוק זה בלבד."*
>
> (ההדגשות אינן במקור א.ח)

- **פס"ד דייניש**[52] מיום 27.10.2019 (אליו הפנה גם שמאי המשיבה בהקשר אחר).
אומנם כאמור, פס"ד זה דן במקרים שונים מהמקרה דנן, בהם לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה במצב הקודם (מכח תכניות תקפות המקנות זכויות) ללא הליך תכנוני נוסף דוגמת הקלה, אך לדעתי ניתן ללמוד מהאמור בו על תחולתו בנוגע לזכויות הפטורות מלכתחילה מהיטל השבחה:

> *"אימוץ ההלכה שנקבעה שבפסק הדין **בעניין כהן**, שבעקבותיו הונחתה ועדת הערר המקומית שלא לחייב בהיטל השבחה כלל, כאשר מדובר בזכויות לא*

51 עמ"נ 38773-11-19 (אוחד עם עוד 5 ערעורים מנהליים) פז קבלנים, יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

52 עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ ואח'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

וודאיות שמותנות בהקלה שעדיין לא אושרה - מחייבת התייחסות מיסוי עקבית שתחול גם אם וכאשר תאושר ההקלה.

רוצה לומר, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות. אם כשיטתה של ועדת הערר, לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם יש לקחת בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי גם אם שווי זה עלה כתוצאה מהצפייה למימוש הזכויות, ייווצר חוסר איזון וייגרע מהקופה הציבורית שלא בצדק.

אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין זכויות לא וודאיות, מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום, כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהועדה המקומית תאשר, היא תוכל לגבות ממי שנהנה מהזכויות את מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה.

כנאמר קודם, כל זאת יפה ונכון כאשר מדובר בזכויות על פי תכנית שהתוספת השלישית לחוק חלה עליה, כלומר שניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. מקום שבו לא קיימת כלל חובת תשלום של היטל השבחה, שווי השוק במצב הקודם הוא שווי השוק האובייקטיבי, ואין להפחית ממנו עליית ערך כתוצאה מהצפייה לקבלת הזכויות, שכן זכויות אלה פטורות בלאו הכי מהיטל השבחה. אם לא נעשה כך התוצאה תהא שהנישומים ישלמו ביתר."

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לסיכום:

- כאמור, במקרה דנן, החי"מ בדעה כי השיפור התכנוני הנו איכותי בלבד, שכן ועדת הרישוי הקנתה את סל הזכויות מכח תיקון 3 לתמ"א 38 במסגרת אישור הבקשה להיתר בנייה, ובכך סביר כי גם ניתן היה לממשן (גם אם במסגרת תכנון חליפי של היתר הבניה). אך גם אם היינו מפרשים זאת לכאורה כשיפור תכנוני כמותי, אזי בגזירה דומה לאמור בפסק דין בעניין "פז קבלנים", שעה שעסקינן בזכויות שמקורן מכח תמ"א 38, אין לחייב את השטח הנוסף במלוא שוויו.

- עוד אציין כי לדעת החי"מ, שעה שרשות הרישוי קבעה כי מקור הזכויות הנו מכח תמ"א 38, וכן הקנתה את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במסגרת הליך של היתר בניה, לא ניתן לטעון כעת, במסגרת ההליך לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורו של אותו ההיתר, כי מדובר בזכויות לא וודאיות שאינן ניתנות לניצול, ובכך להחיל עליהן את הלכת דיניש, לפיה תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות בעת מתן היתר הבניה.
טענה זו ראוי כי היתה עולה ע"י נציגי הוועדה המקומית בהליך הרישוי עצמו, ובכך ליזם/בעלי הזכויות, היתה ניתנת האפשרות לטעון בנושא ואף להגיש היתר בתכנון חליפי, אשר סביר שהיה מאפשר את ניצול הזכויות.

- בכל מקרה, שעה שכבר הוקנו זכויות במסגרת בקשה להיתר בניה, ואלה פטורות מהיטל השבחה עפ"י חוק (וכן עפ"י אמות המידה שנקבעו בפסיקה כאמור), להבנתי פסק דין דיניש נתן דעתו בנושא (גם אם לא דן באופן מפורש בזכויות בנייה אשר הוקנו בהיתר בנייה מכח תמ"א 38), וקבע כי אין להחיל את "שיטח החיוב המלא" במקרים בהם הזכויות פטורות מלכתחילה מתשלום היטל השבחה, שכן דרך זו תביא לגביית מס ביתר, ובכך תפר לדעתי, את האיזון הנדרש, בין הרצון לעודד בנייה לפי הוראת התמ"א, לבין מתן פטור בגין זכויות שהוקנו על פיה כתמריץ לבניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:**

8.4.1 **עמדת שמאי המשיבה:**

א. <u>ניתוח עסקאות השוואה ושווי מ״ר מבונה</u>:

(1) בעת ניתוח עסקות ההשוואה יש להביא בחשבון כי הפטור הניתן מהיטל השבחה הוא רק למרכיב הזכויות מכח תמ״א 38. זכויות נוספות המתקבלות מעבר לכך, גם במסגרת סעיף 23, חייבות בהיטל השבחה.

(2) טוען שמאי המבקשת כי יזמים שמבצעים עסקות בסביבת הנכס, מביאים ז.ב מכח תכנית 538 ו- 580 בחשבון, במחיר אותו הם מוכנים לשלם. טענה זו אינה נכונה שכן מלבד עסקת המכר ברחוב קלויזנר 13, לא הייתה אף עסקה נוספת לרכישת מגרש במזומן.

(3) הפרויקטים מתבצעים במתכונת של ״עסקת קומבינציה״, תמורות לדיירים כנגד אישור בקשה להיתר בניה שתכלול כמות מסוימת של זכויות בניה. המדובר בעסקה מותנית שיוצאת אל הפועל עם מתן היתר הבניה.

(4) המבקשת בתיק שבנדון, ערכה עסקה ברחוב בר אילן 1 (תיק שנדון בשומה מכרעת של נורית ג׳רבי), גם שם העסקה בוצעה בדרך של קומבינציה ולא בעסקת מזומן.

(5) <u>עסקת מכר במבנה צמוד - רח׳ קלויזנר 13</u>:

- מחיר העסקה מגלם את הסיכון אותו נטל על עצמו היזם שלא יקבל את כל סל הזכויות התיאורטי מכח תמ״א 38 והתכניות הנלוות לה, שכן המדובר במבנה בן 2 קומות ללא קומת עמודים בשטח נמוך מ – 400 מ״ר שלא עומד בקריטריונים הנדרשים לתחולת תמ״א 38. לא ברור איך בסופו של יום הצליח לקבל היתר בניה מכח תמ״א 38.
- בניתוח העסקה יש לשקלל את הזכויות מכח תמ״א 38, במקדם שלא יותר מ – 50%. המדובר ביזם מנוסה וחכם, וחזקה עליו שהביא בחשבון את כל הסיכונים הקיימים.

(6) <u>רווח יזמי מקובל</u>:

- בחילוץ היתרה לשווי הקרקע, הובא בחשבון רווח יזמי של 15%. טענת שמאי המבקשת כי מאחר ומדובר בפרוייקט תמ״א 38 יש להעלות את שיעור הרווח היזמי אינה נכונה.
- במקרה דנן מדובר בפרוייקט הריסה ובניה ולא חיזוק והרחבת מבנה קיים, כלומר מגרש ריק ככל מגרש אחר אותו היה קונה הקבלן. 15% נכון גם למקרה דנן.
- מבקש כי שמאי המבקשת ימציא לצדדים את ״דוח האפס״ של הפרוייקט.

(7) בהתייחס לאמור קבע בשומתו שווי מ״ר מבונה אקווי׳, **לסך של כ - 6,000 ₪.**

ב. <u>מיקום הנכס שבנדון</u>:

(1) הימצאותם של גני הילדים במתחם יד לבנים אינה מהווה כל מטרד במקרה דנן.

(2) מציין כי ביום הביקור אותו יערוך השמאי המכריע הוא כלל לא ירגיש או יבחין בהימצאותם של גני הילדים בסמוך לנכס, וכן ימצא כי אלה אינם מהווים מטרד כלל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) שמאי המבקשת טוען כי הנכס הנדון גובל ברח' ההגנה 13. עובדתית אין זה נכון, רח' ההגנה 13 אינו גובל בנכס הנדון, אלא בנכס הקודם בו טיפל שמאי המבקשת ברחוב קלויזנר 13.

ג. <u>מקדם התאמה לקומה</u>:

(1) אחוז השינוי במחיר הדירה בקומות השונות, כפי שנקבע בשומתו, הוכח ונומק על ידו.

(2) לטענתו אחוז השינוי כפי שנקבע בשומתו המכרעת של השמאי אבישי זיו ל – 2% לא הוכח בעסקות.

(3) מבקש כי השמאי המכריע יערוך בחינה עצמאית על בסיס עסקות מכר ויבחן את הסוגיה.

ד. <u>חניות</u>:

(1) <u>שווי מקום חניה תת"ק</u>:

- הוצגו על ידי עסקות מכר לחניה שניה, בסכום של 100 אלף ₪ למקום חניה.
- האם אזור התעשיה, בו ממוקמים חלק מעסקות ההשוואה שהוצגו, טוב יותר ממיקום הנכס הנדון?! לא ניתן להתעלם ללא כל נימוק מעסקות השוואה ישירות לחניה.
- אין כל קשר כי מדובר בבינוי במגדלים, רמת המחירים של הדירות בסביבת הנכס דומה לזו הקיימת במגדלים, לכן עסקות ההשוואה שהוצגו רלוונטיות למקרה דנן.
- מציין כי מכירה של דירה חדשה ללא חניה כלל, תביא להפחתה של 10% ממחיר הדירה לכל הפחות. כלומר אם דירה נמכרת ב – 2 מיליון ₪, אותה הדירה ללא חניה תימכר ב – 1.8 מיליון ₪, דהיינו שתרומת מרכיב החניה הראשונה הנה כ – 200 אלף ₪.
- ככל והשמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מקום חניה ראשונה לסך של 70 אלף ₪ בהכרעתו לעניין רח' קלוייזנר 13, מדובר בטעות חמורה.

(2) <u>תכנון החניה לפי תכנית 538 – מצב קודם</u>:

- לטענת שמאי המבקשת במצב קודם ניתן היה לתכנן חניות עיליות, לפי תמ"א 38.
- שמאי המשיבה מפנה לתשריט קומת הקרקע בתכנית הבקשה להיתר בנכס הנדון, ממנה למדים בין היתר כי:
  - קונטור שטחי המגורים נכון לשני מצבי התכנון.
  - השטח הנותר, על גביו <u>לכאורה</u> ניתן לתכנן חניה - בניכוי שטח הרמפה, אזור ההמתנה והכניסה, גינות דירות הגן וגינה קדמית משותפת המחויבת לפי הוראות הועדה המקומית, הנו רק המרווח בקו בניין צידי צפוני, כאשר גם בו לא ניתן לתכנן חניה כי הרוחב הנו 2.2 מ' והמינימום הנדרש הנו 2.4 מ'.
  - בהינתן התשריט שהוצג, לא ניתן לתכנן חניה עילית במצב הקודם בכלל, ובתכנון מיטבי לניצול זכויות הבניה בפרט.
  - כתימוכין לטענתו העביר מסמך מדיניות של הועדה המקומית אשר אוסר תכנון חניות הכוללות יציאה "ברוורס".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>** [53]:

<u>בי/538 + בי/580 + הקלות (הכל למועד קובע 11.06.2019)</u>:

מצב קודם - תכנית תמ"א 38 + בי/339				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי בקומות 1-3	833.4 מ"ר	1	833.4 מר"א
	שטח בניה עיקרי בקומות התמ"א	878 מ"ר	1	878 מר"א
	מרפסות זיז	180 מ"ר	0.4	72 מר"א
	מרפסת גג	147.48 מ"ר	0.4	59 מר"א
	לא ישים לניצול	260.57	0	0 מר"א
סה"כ				1,843.3 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה [54]				1,941.6 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 11.06.2019				₪ 6,000
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 11,649,582**

מצב חדש - תכניות בי/339 + בי/538 + בי/580 + הקלות				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי בהתאם להיתר	2,423.4 מ"ר	1	2,423.4 מר"א
	שטח בניה עיקרי בקומות התמ"א	878 מ"ר	1	878 מר"א
	מרפסות זיז	325 מ"ר	0.4	145 מר"א
	לא ישים לניצול	260.57	0	0 מר"א
סה"כ				2,553.8 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה [54]				2,807.3 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 11.06.2019				₪ 6,000
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 16,801,873**

השבחה	**₪ 5,152,291**
היטל השבחה	**₪ 2,576,145**

53 כפי שהציג בתחשיב מתוקן בתגובתו לשומה אחרת, מיום 25.09.2020.

54 קומה 0 מקדם 0.9725 ותוספת של 0.025 עבור כל קומה נוספת (קומה 1 במקדם 1, קומה 2 במקדם 1.025 וכך הלאה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.2 **עמדת שמאי המבקשת:**

א. <u>ניתוח עסקאות השוואה ושווי מ״ר מבונה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה למועדים הקובעים נקבע בשומה האחרת בהתאם לחילוץ מהעסקאות בנכס הצמוד, ונתמך בשומות מכריעות, שנערכו לנכסים דומים בסמוך למועדים הקובעים הרלוונטיים לענייננו.

(2) מפנים את תשומת לב השמאי המכריע כי בפסיקתו של השמאי אבישי זיו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 5,400 ₪ לקומת קרקע (מועד קובע מרץ 2019), המשקף שווי מ״ר מבונה ממוצע של 5,850 ₪, בהתייחס לתוספת 2% לקומה, כפי שפורט בהרחבה בשומה המכרעת.

(3) לאור האמור יש לקבל את השווי שנקבע בשומה האחרת למ״ר מבונה, התואם גם לפסיקתו של השמאי המכריע בנכס הסמוך.

(4) <u>רווח יזמי מקובל</u>:

- השמאי המכריע אבישי זיו וגם שמאים מכריעים אחרים מביאים בחשבון רווח יזמי בגבולות של 20%-25%, כך יש לנהוג גם במקרה דנן.
- רווח יזמי הנע בגבולות 15%-18% הנו רווח יזמי מזוקק. בפרויקטים של תמ״א קיימות הוצאות נוספות הנכללות ברכיב הרווח היזמי ואינן נכללות בעלויות הבניה (שכירות לדיירים, הובלות, תשלום לגורם מארגן, פיקוח של הדיירים שעלותו חל על היזם ועוד). לכן רווח יזמי בפרוייקט דוגמת זה שבנדון נע בגבולות 20%-25%.

(5) <u>התייחסות לשומת הוועדה</u>:

- שמאי המשיבה למעשה בונה דוח אפס על בסיס 3 עסקות מכר שבוצעו בנכס הסמוך. השמאי מתעלם מהקומות בהן בוצעו העסקות (5,7,9), קומה ממוצעת 7, בעוד הקומה הממוצעת במקרה דנן הנה 5. אם נפחית 2.5% בגין קומה ממחיר העסקות הממוצע, מתקבל שווי מ״ר בנוי מתואם בסך של 18,237 ₪.
- רווח יזמי – שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי של 15% בלבד בעוד שבפרויקטים כגון תמ״א 38, נע הרווח היזמי בגבולות 20-25 אחוזים.
- בהתאם לתיקונים אלה (גם אם נתייחס ל – 20% רווח יזמי ועלות הקמה של כ – 9,600 ₪) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 5,590 ₪ לכל היותר. תוצאה נמוכה מזו שהובאה בחשבון בשומה האחרת, העומדת על סך של כ – 5,700 ₪ למ״ר מבונה.
- העברת העסקות הנוספות על ידי שמאי המשיבה מהווה הרחבת חזית. בחלקן ניתן לראות כי לא כלל בניתוח העסקות את הזכויות מכח תכניות 538 ו – 580 ולא זכויות להקלות כמותיות, אותן ניתן לאשר ויזמים לוקחים אותם בחשבון בבחינת השווי. מכאן אין לעשות שימוש בעסקות אלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>מיקום הנכס</u>:

(1) בית יד לבנים מהווה מבנה ציבור בתוכו גן ילדים ולצידו ממוקם גן ההגנה.

(2) כולם פונים בגדר משותפת לנכס הנדון וגורמים למטרדי רעש ותנועת כלי רכב. יש להביא השפעות אלה בחשבון בעת קביעת שווי הנכס.

(3) בנוסף יש להביא בחשבון את ההתחדשות העירונית בבניין זה ובמבנים הסמוכים, ממנה ניתן להסיק כי הבניינים בסביבה יהיו באותו הגובה.

(4) השווי שנקבע בשומת אבישי זיו, מגלם את מיקום הנכס הנישום בשומתו, בצמוד לגני ילדים.

ג. <u>בחינת השפעת תוספת יח״ד (הקטנת שוליות)</u>:

(1) הגדלת מספר יח״ד מקטינה מצד אחד את שטח הדירה הממוצע, אולם מ- 2 דירות בקומה גדל מספר הדירות ל- 3 דירות בקומה, אשר גורמת להגדלת הצפיפות והפסד כיוון אוויר.

(2) כמו-כן, יש גידול בעלויות הבניה כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור. בהתאם, יובא להלן מקדם 0.1 לשטח השולי בדירות הגדולות במצב קודם ביחס למצב חדש.

(3) בשומת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי הובא בחשבון שיפור שוליות במקדם בשיעור 5% בגין פער בשטח הממוצע ליח״ד בסך 15.36 מ״ר כפול מס׳ יח״ד במצב קודם.

ד. <u>מקדם התאמה לקומה</u>:

(1) הובא בחשבון הפרש שווי מ״ר מבונה של 2% לקומה גם בהתאם לשומות מכריעות, לרבות שומת דורית פריאל גו״ח 7150/346 ושומת משה נדם גו״ח 7136/297,305 .

(2) מפנה להכרעת אבישי זיו בנכס הצמוד אשר קבע הפרש של 2% בין הקומות.

ה. <u>עלות עודפת בגין חניות תת״ק</u>:

(1) הובא בחשבון בניית חלק ממקומות החניה במרתף כבר במצב קודם לתכנית ב׳/ 538 , כאשר מתכנית ב׳/ 580 כל מקומות החניה מחויבים להיות במרתף.

(2) לעניין העסקות שהוצגו במסגרת התגובה לשומה האחרת, המדובר באזור המאופיין בבינוי של מגדלים אשר אינו דומה במיקום ומאפיינים לנכס הנדון. ייתכן ומדובר בחניות לדירות פנטהאוז או דירות יוקרה. אין זה דומה לדירות הממוקמות במבנים עד 10 קומות במרכז בת ים.

(3) השמאי אבישי זיו קבע שווי מקום חניה תת קרקעית בסך של כ – 70 אלף ₪ בלבד, נמוך מזה שנקבע בשומה האחרת, וזאת גם לאחר שהוצגו לפני השמאי זיו כל אותן עסקות שהוצגו במקרה דנן.

(4) לעניין תכנית 580 - אכן יש לתת פתרון חניה תת קרקעי בלבד לפי הוראות תכנית זו. כך גם הבאנו בחשבון בשומתנו. יחד עם זאת שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי בתכנית 538 ניתן היה לבנות גם חניות עיליות ולא רק תת קרקעיות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת):</u>**

<u>תכנית בי/538 (מועד קובע 19.11.2013) - חלופה א' (כולל ז.ב לחדרי יציאה לגג)</u>:

מצב קודם - תכנית תמ"א 38 + בי/339				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי	2,092.85 מ"ר[55]	1	2092.85 מר"א
	מרפסות זיז	144 מ"ר	0.3	43.2 מר"א
	מרפסת גג	186.96 מ"ר	0.5	93.48 מר"א
סה"כ				2,229.5 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[56]				2,189.7 מר"א

מצב חדש - בי/339 + תכנית בי/538				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי	2,331.05 מ"ר[57]	1	2,331 מר"א
	מרפסות זיז	229.33 מ"ר	0.3	68.8 מר"א
סה"כ				2,399.8 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[56]				2,389.3 מר"א

תחשיב ההשבחה		
תוספת שטח אקווי' מתוספת זכויות		199.67 מר"א
תוספת שטח אקווי' בגין הקטנת שוליות	42.78 מר"א [58]	242.45 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 19.11.2013		₪ 4,400
השבחה גולמית		₪ 1,066,785
עלות עודפת ל- 4 מקומות חניה תת"ק נוספות[59]	(-) ₪ 201,430	₪ 865,355
השבחה לדיירים "ותיקים"[60]	5/9	₪ 480,753

השבחה	**₪ 480,753**
היטל השבחה	**₪ 240,376**

55 40% × 597 מ"ר × 3 ק' + 343.27 מ"ר × 2.5 ק' + 9 יח"ד × 13 מ"ר + 281.27 מ"ר סגירת ק.ע.מ + 3 חד' יציאה לגג × 40 מ"ר

56 קומה 0 מקדם 0.92 ותוספת של 0.02 עבור כל קומה נוספת (קומה 1 במקדם 0.94, קומה 2 במקדם 0.96 וכך הלאה).

57 40% × 597 מ"ר × 3 ק' + 343.27 מ"ר × 2.5 ק' + 9 יח"ד × 13 מ"ר + 281.27 מ"ר סגירת ק.ע.מ + 60% × 597 מ"ר.

58 42.78 מר"א = 0.1 (מקדם שוליות) × 15 יח"ד × 28.52 מ"ר (הפרש שטח ממוצע לדירה - 111 מ"ר במקום 139.52 מ"ר)

59 201,430 (-) = 4 חניות × [80,000 ₪ (שווי מקום חניה) – 130,357 ₪ (עלות חניה)]

130,357 ₪ = 2,100 ₪ (עלות ישירה לפי מחירון דקל נוב' 2013) × 49.66 מ"ר למקום חניה × 1.25 עלויות עקיפות)

60 נפ"י הרשום באתר רשות המיסים 4 דיירים רכשו דירתם לאחר המועד הקובע לתכנית יב/538: תת חלקה 6 (09.09.2014), תת חלקה 9 (05.06.2015), תת חלקה 3 (23.06.2015), תת חלקה 7 (25.01.2016).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>תכנית בי/538 (מועד קובע 19.11.2013) - חלופה ב' (ללא ז.ב לחדרי יציאה לגג)</u>

מצב קודם - תכנית תמ"א 38 + בי/339				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי	1,972.85 מ"ר[61]	1	1,972.85 מר"א
	מרפסות זיז	156 מ"ר	0.3	46.8 מר"א
	מרפסת גג	180.66 מ"ר	0.5	90.33 מר"א
סה"כ				2,110 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[62]				2,074.9 מר"א

מצב חדש - בי/339 + תכנית בי/538				
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	שטח עיקרי	2,331.05 מ"ר[63]	1	2,331 מר"א
	מרפסות זיז	229.33 מ"ר	0.3	68.8 מר"א
סה"כ				2,399.8 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[62]				2,389.3 מר"א

תחשיב ההשבחה		
תוספת שטח אקווי' מתוספת זכויות		314.4 מר"א
תוספת שטח אקווי' בגין הקטנת שוליות	15.39 מר"א[64]	329.79 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 19.11.2013		₪ 4,400
השבחה גולמית		₪ 1,451,429
עלות עודפת ל- 6 מקומות חניה תת"ק נוספות[65]	(-) ₪ 302,145	₪ 1,149,284
השבחה לדיירים "ותיקים"[66]	5/9	₪ 638,491

השבחה	**₪ 638,491**
היטל השבחה	**₪ 319,245**

61 40% × 597 מ"ר × 3 ק' + 343.27 מ"ר × 2.5 ק' + 9 יח"ד × 13 מ"ר + 281.27 מ"ר סגירת ק.ע.מ

62 קומה 0 מקדם 0.92 ותוספת של 0.02 עבור כל קומה נוספת (קומה 1 במקדם 0.94, קומה 2 במקדם 0.96 וכך הלאה).

63 40% × 597 מ"ר × 3 ק' + 343.27 מ"ר × 2.5 ק' + 9 יח"ד × 13 מ"ר + 281.27 מ"ר סגירת ק.ע.מ + 60% × 597 מ"ר.

64 15.39 מר"א = 0.05 (מקדם שוליות) × 15 יח"ד × 20.52 מ"ר (הפרש שטח ממוצע לדירה - 111 מ"ר במקום 131.52 מ"ר)

65 302,145 (-) = 6 חניות × [80,000 ₪ (שווי מקום חניה) – 130,357 ₪ (עלות חניה)]

130,357 ₪ = 2,100 ₪ (עלות ישירה לפי מחירון דקל נוב' 2013) × 49.66 מ"ר למקום חניה × 1.25 עלויות עקיפות)

66 נפ"י הרשום באתר רשות המיסים 4 דיירים רכשו דירתם לאחר המועד הקובע לתכנית יב/538: תת חלקה 6 (09.09.2014), תת חלקה 9 (05.06.2015), תת חלקה 3 (23.06.2015), תת חלקה 7 (25.01.2016).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>תכנית בי/580 (מועד קובע 03.09.2015)</u>:

מהות ההשבחה: הגדלת צפיפות – תוספת 8 יח״ד. תוספת מרפסות כתוצאה מהגדלת מספר יח״ד, והגדלת מס׳ חדרי הממ״ד (אשר אין חבות בהיטל השבחה בגינם). הגדלת מס׳ מקומות החניה תת״ק ב- 8 מקומות חניה, לרבות הדרישה לחובת חניה תת״ק וירידה למרתף 3-.

מצב קודם - בי/339 + תכנית בי/538					
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מס' יח"ד	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	21	שטח עיקרי	2,331.05 מ"ר[67]	1	2,331 מר"א
		מרפסות זיז	229.33 מ"ר	0.3	68.8 מר"א
סה"כ					2,400 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[68]					2,389.4 מר"א

מצב חדש - בי/339 + תכנית בי/538 + בי/580					
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מס' יח"ד	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	29	שטח עיקרי	2,331.05 מ"ר[69]	1	2,331 מר"א
		מרפסות זיז	325.9 מ"ר	0.3	97.8 מר"א
סה"כ					2,428.7 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[68]					2,418 מר"א

תחשיב ההשבחה		
תוספת שטח אקווי' מתוספת זכויות		28.63 מר"א
תוספת שטח אקווי' בגין הקטנת שוליות	64.3 מר"א[70]	92.94 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 03.09.2015		₪ 5,000
השבחה גולמית		₪ 464,700
עלות עודפת ל- 8 מקומות חניה תת"ק נוספות[71]	(-) ₪ 527,010	אין השבחה
השבחה לדיירים "ותיקים"[72]	8/9	0 ₪[73]

השבחה	**0 ₪**

67 40% × 597 מ״ר × 3 ק׳ + 343.27 מ״ר × 2.5 ק׳ + 9 יח״ד × 13 מ״ר + 281.27 מ״ר סגירת ק.ע.מ + 60% × 597 מ״ר.

68 קומה 0 מקדם 0.92 ותוספת של 0.02 עבור כל קומה נוספת (קומה 1 במקדם 0.94, קומה 2 במקדם 0.96 וכך הלאה).

69 40% × 597 מ״ר × 3 ק׳ + 343.27 מ״ר × 2.5 ק׳ + 9 יח״ד × 13 מ״ר + 281.27 מ״ר סגירת ק.ע.מ + 60% × 597 מ״ר.

70 64.3 מר״א = 0.1 (מקדם שוליות) × 21 יח״ד × 30.6 מ״ר (הפרש שטח ממוצע לדירה – 80.4 מ״ר במקום 111 מ״ר)

71 527,010 (-) = 8 חניות × [80,000 ₪ (שווי מקום חניה) – 145,876 ₪ (עלות חניה)]

145,876 ₪ = 2,350 ₪ (עלות ישירה לפי מחירון דקל יולי 2015) × 49.66 מ״ר למקום חניה × 1.25 עלויות עקיפות)

72 עפ״י הרשום באתר רשות המיסים דירה אחת נרכשה לאחר המועד הקובע לתכנית יב/580: תת חלקה 7 (25.01.2016).

73 אף אם בתחשיב אחר היה נמצא כי קיימת השבחה לתכנית הנדונה, הרי שיש לחייב רק בגין 8/9 (חלק יחסי של בעלי דירות ״ותיקים״). כמו-כן, בחלופת חיוב לפי הילכת אליק רון, לשלב ההקלה / הבקשה להיתר יש לחייב את המבקשת בשיעור של 10% בלבד למועד קובע 2015 בגין חלק של 1/9 מהבעלות, ועל יתר הבעלים 8/9 ב- 100%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הקלות (מועד קובע 11.06.2019)</u>:

מהות ההשבחה: הקלה כמותית בשטח של 92.39 מ״ר ותוספת 2 קומות.

מצב קודם - בי/339 + תכנית בי/538 + בי/580					
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מס' יח"ד	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	29	שטח עיקרי	2,331.05 מ"ר[74]	1	2,331 מר"א
		מרפסות זיז	325.9 מ"ר	0.3	97.8 מר"א
סה"כ					2,428.7 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[75]					2,418 מר"א

מצב חדש - תכנית היתר מס' 2018495					
שטח מגרש לחישוב ז.ב	מס' יח"ד	מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
597 מ"ר	29	שטח עיקרי	2,423.43 מ"ר	1	2,423.43 מר"א
		מרפסות זיז	325.9 מ"ר	0.3	97.8 מר"א
סה"כ					2,521.2 מר"א
מתואם לפי שקלול שווי קומה[75]					2,557.5 מר"א

תחשיב ההשבחה	
תוספת שטח אקווי' מתוספת זכויות	139.48 מר"א
שווי מר"א למועד קובע 11.06.2019	₪ 5,700
השבחה	₪ 795,017

השבחה	**₪ 795,017**
היטל השבחה	**₪ 397,508**

74 40% × 597 מ״ר × 3 ק׳ + 343.27 מ״ר × 2.5 ק׳ + 9 יח״ד × 13 מ״ר + 281.27 מ״ר סגירת ק.ע.מ + 60% × 597 מ״ר.

75 קומה 0 מקדם 0.92 ותוספת של 0.02 עבור כל קומה נוספת (קומה 1 במקדם 0.94, קומה 2 במקדם 0.96 וכך הלאה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **הכרעתי:**

א. <u>בחינת שווי מ״ר מבונה</u>:

(1) בהתייחס להכרעתי בעניין המועד הקובע, נדרשים במקרה דנן לבחינת ערכי שווי נכון למועד קובע 11.06.2019 בלבד.

(2) שטח חייב בהיטל השבחה, הן מלא והן חלקי בגין שיפור תכנוני, ממוקם בקומות העליונות של המבנה (10-7).

(3) בשומות הצדדים (למועד הקובע הרלוונטי) שווי מ״ר מבונה נקבע לסך של 6,000 ₪ בשומת המשיבה, אל מול 5,700 ₪ בשומת המבקשת.

(4) השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה הנו בהתייחס לקומה הראשונה בבניין, תוך מתן תוספת שווי בשיעור של 2.5% לעליה בכל קומה, בעוד השווי שנקבע בשומת המבקשת הנו בהתייחס לקומה 4 בבניין, תוך מתן תוספת/הפחתה של 2% לכל קומה גבוהה/נמוכה מקומה ממוצעת.

(5) השווי כפי שנקבע בשומות הצדדים הנו למ״ר אקווי׳, <u>מנוטרל</u> מרפסת.

(6) לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי שווי <u>מתואם</u> סביר כי ינוע במקרה דנן בגבולות של 22,500 ₪ - 21,500 ₪ למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בנוי, וכ – 7,500 ₪ למ״ר מבונה.

(7) השווי כאמור הנו לאחר התאמה למועד קובע, בהתייחס לדירות בשטח ממוצע דומה לזה הקיים בפרוייקט שבנדון, הממוקמות בקומות עליונות, <u>ומגלם</u> תרומת מרפסת פתוחה/מקורה.

(8) <u>להלן הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי</u>:

- <u>דירות בנויות - **בפרוייקט שבנדון** - רח׳ קלויזנר 11</u>:

עסקאות השוואה לדירות בנויות מהנכס שבנדון - קלויזנר 11						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מס' חד'	ק'	מחיר	מחיר למ"ר
26/07/2021	7150-349-23	95.5 מ"ר	4	8	₪ 2,320,000	₪ 24,293
13/05/2021	7150-349-29	95.5 מ"ר	4	10	₪ 2,270,000	₪ 23,770
06/05/2021	7150-349-24	98.6 מ"ר	4	9	₪ 2,270,000	₪ 23,034
05/04/2021	7150-349-19	95.5 מ"ר	4	7	₪ 2,220,000	₪ 23,246
09/03/2021	7150-349-22	95.5 מ"ר	4	8	₪ 2,230,000	₪ 23,351
26/01/2021	7150-349-27	98.6 מ"ר	4	10	₪ 2,250,000	₪ 22,831
18/11/2020	7150-349-28	95.5 מ"ר	4	10	₪ 2,230,000	₪ 23,351
29/10/2020	7150-349-25	95.5 מ"ר	4	9	₪ 2,200,000	₪ 23,037
27/10/2020	7150-349-18	98.6 מ"ר	4	7	₪ 2,195,000	₪ 22,273
בממוצע:		**97 מ"ר**	**4**	**8.7**	**₪ 2,242,778**	**₪ 23,243**
בהתאמה למועד הקובע					**0.95**	**₪ 22,081**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הערות :

- השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של כ - 12 מ״ר והצמדה של מקום חניה תת קרקעי אחד.
- שטח ״פלדלת״ נקבע לפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לנכס הנדון.

- דירות בנויות - פרוייקט מגורים חדש - **ממוקם ממול הנכס הנדון** - רח׳ קלויזנר 6 :

עסקאות מפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה - בניין סמוך, קלויזנר 6						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח	מס' חד'	ק'	מחיר	מחיר למ"ר
24/10/2019	7150-346-32	90.0 מ"ר	4	8	₪ 1,900,000	₪ 21,111
25/09/2019	7150-346-33	91.0 מ"ר	4	7	₪ 1,950,000	₪ 21,429
02/09/2019	7150-346-13	85.5 מ"ר	4	5	₪ 1,970,000	₪ 23,041
26/05/2019	7150-346-26	95.3 מ"ר	4	9	₪ 2,010,000	₪ 21,091
18/02/2019	7150-346-23	95.3 מ"ר	4	8	₪ 2,002,340	₪ 21,011
בממוצע:		**91 מ"ר**	**4.0**	**7.4**	**₪ 1,966,468**	**₪ 21,537**

הערה : השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של כ - 6.5 מ״ר והצמדה של מקום חניה אחד תת קרקעי/עילי.

- חילוץ שווי מ״ר מבונה :

חילוץ שווי מ"ר מבונה "פלדלת" - בקומות גבוהות		
שווי מ"ר בנוי ממוצע, מתואם למועד הקובע (דירות בקומות גבוהות)		₪ 22,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 18,803
בניכוי רווח יזמי מקובל נכון למועד הקובע[76]	1.2	₪ 15,669
בהפחתת עלות בניה (ללא מע"מ)	₪ 8,443	₪ 7,226.5
שווי מ"ר מבונה		**₪ 7,226**

תחשיב עזר - עלות בניה		
עלות בניה ישירה (מחירון דקל - יולי 2019)		₪ 4,900
תוספת בצ"מ ועלויות עקיפות	1.2	₪ 5,880
תוספת העמסת שטחי שירות	1.2	₪ 7,056
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית	₪ 1,387	₪ 8,443
עלות בנייה למ"ר "פלדלת" (עיקרי +ממ"ד)		**₪ 8,443**

תחשיב עזר - העמסת עלות חניה תת"ק למ"ר מבונה ממוצע - מצב חדש		
עלות בניה מ"ר תת"ק		₪ 2,400
בתוספת בצ"מ ועלויות עקיפות	1.2	₪ 2,880
שטח מקום חניה תת"ק		46 מ"ר
העמסה לעלות בנייה למ"ר "פלדלת" ממוצע בפרוייקט		**₪ 1,387**[77]

76 בהתייחס לאופי הפרוייקט שבנדון.

77 1,387 ₪ = 95.5 מ״ר (שטח דירה ממוצעת בפרוייקט) / 132,480 ₪ (עלות מלאה להקמת מקום חניה)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הערות :

- שווי מ״ר מבונה מגלם מיקום בקומות עליונות, תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח של כ - 12 מ״ר, והצמדה של מקום חניה תת קרקעי אחד.
- השווי המתקבל כאמור, מייתר את הצורך בדיון בנוגע להתאמות, ככל ונדרשות, למיקום בסמוך למבני ציבור/גן ילדים, קומה, צפיפות בנייה, שוליות שטחים, עלות עודפת לחניה תת קרקעית[78] וכיוצא באלה, שכן אלה מגולמים בעסקות ההשוואה כפי שנבחנו על ידינו.
- הצדדים הפנו לעסקות השוואה בפרוייקט שהיה אמור להיבנות בחלקה הצמודה ברח׳ קלויזנר 13. עיון בעסקות אלה מצביע על רמת מחירים דומה לזו שנמצאה מניתוח העסקות כאמור. בהתייחס לכך כי היתר הבנייה שניתן לפרוייקט זה בוטל ע״י כבוד ועדת ערר, ובשימת דגש לכך כי במקרה דנן קיים מסד נתונים מספק ומהימן לבחינת השווי, לא מצאתי למקום לנתח עסקות אלה בהחלטתי.
- אציין כי במסגרת ניהול ההליך, התבקשה המבקשת להעביר לצדדים את ״דוח האפס״ של הפרוייקט, זאת על מנת לסייע בבחינת טענות השמאים מטעמה. זו, לטענתה כתוצאה ממגבלת חיסיון, בחרה שלא להעבירו.

78 הובאה בחשבון עלות בנייה מלאה להקמת חנייה תת קרקעית, שכן שווי/תרומת החניה, מגולם במחיר העסקות שהובאו בחשבון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):</u>**

(1) כפי שפורט לעיל, את <u>גובה ההשבחה</u> במקרה דנן יש לבחון באמצעות שני מבחנים:

- **הראשון**, שווי מצב חדש בניכוי <u>תמריץ</u> הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בהוראות ס' 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (להלן "סל זכויות פטור").
- **השני**, שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם, לפי שימוש מיטבי במקרקעין, בנטרול ציפיות/זכויות שמקורן באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה (תמ"א 38).
- את ההשבחה יש לקבוע לפי התוצאה <u>הנמוכה</u> המתקבלת משני המבחנים הנ"ל, זאת בכדי למנוע גביית מס ביתר, במצב בו שווי השימוש המיטבי במקרקעין במצב קודם (בנטרול ציפיות הנובעות מתמ"א 38), גבוה משווי "סל הזכויות" הפטור בחוק (המהווה כאמור תמריץ כלכלי לביצוע פרוייקטים של התחדשות עירונית ברחבי המדינה).

(2) <u>תחשיב ההשבחה - **מבחן מס' 1**</u>:

• סך השטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה	2,423.4 מ"ר[79]
• שטח "סל זכויות פטור" (מכח תכניות תקפות ותמ"א 38)	1,972.85 מ"ר[80]
• שטח עיקרי <u>נוסף</u> החייב בהיטל השבחה מלא	**450.5 מ"ר**
• שטח עיקרי חייב בהיטל השבחה בגין שיפור תכנוני	435 מ"ר[81]
• מקדם שיפור תכנוני[82]	0.15
• שטח אקוויי חייב בגין שיפור תכנוני	**65.25 מ"ר**
• סה"כ שטח אקוויי חייב בהיטל השבחה	**515.8 מ"ר**
• שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	₪ 7,250
• **סה"כ השבחה**	**₪ 3,739,550**

79 שטחי הבנייה לבחינת מצב חדש בעניינו.

80 <u>תמריץ</u> הפטור מהיטל השבחה כפי שנקבע בהוראות החוק (להלן "סל זכויות פטור").

81 מהווה חלק משטחי הבנייה הנכללים ב"סל הזכויות הפטור" עפ"י חוק.

82 בהתייחס לכך כי מרכיב ההשבחה הנובע ממיקום השטחים בקומה גבוהה, מגולם כבר בשווי מ"ר מבונה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) <u>תחשיב ההשבחה - **מבחן מס' 2**</u>:

- שווי "סל הזכויות" הפטור בחוק נקבע במקרה דנן לסך של כ - 13,000,000 ₪[83].
- בהתייחס לשטח הבנוי הקיים במקרקעין שבנדון, מצאתי כי השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם הנו המבנה הבנוי על גבי המקרקעין, המנצל הלכה למעשה באופן מלא את זכויות הבנייה המוקנות במקרקעין עפ"י תכניות תקפות.
- סה"כ שטח אקווי' <u>בנוי</u> במצב קודם הנו כ - 835 מ"ר[84].
- תחילה, נבחן את השווי המתקבל מחלוקת שווי "סל הזכויות הפטור" בשטח האקווי' הבנוי במבנה הקיים. ככל וכבר בשלב זה מתקבל שווי מ"ר אקווי' בנוי בגבולות הסביר ו/או נוטה לצד הגבוה, אין מקום לבחון עסקות השוואה נוספות, וניתן לקבוע את ההשבחה לפי המסקנה העולה ממבחן ההשבחה הראשון שנערך.
- במקרה דנן, חלוקת שווי "סל הזכויות הפטור" בשטח האקווי' הבנוי במצב הקודם, משקפת שווי מ"ר בנוי אקווי', בסך של <u>כ - 15,500 ₪.</u>
- בהתייחס למצב הבניין הקיים במצב הקודם - מבנה ישן ללא מעלית, שנבנה במהלך שנות ה - 60, הסובל למיטב בדיקתי ממצב תחזוקה וגמר נמוכים נכון למועד הקובע, אני סבור כי שווי זה הנו על הצד הגבוה, וכי ניתוח עסקות השוואה לדירות ישנות, בנטרול ציפיות הנובעות מתכנית תמ"א 38, יוביל למסקנת שווי נמוכה יותר.
- האמור נכון גם אם נביא בחשבון אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג ו/או דירות גג, שכן אלה כפופות לתשלום היטל השבחה וככל הנראה מימושן מצריך גם חיזוק של המבנה.
- מכאן כי במקרה דנן, ההשבחה <u>הנמוכה יותר</u>, מתקבלת ב"מבחן ההשבחה הראשון", ולפיו נקבעה ההשבחה בעניינו.

83 12,967,600 ₪ = 6,800 ₪ (שווי מ"ר מבונה ממוצע בפרוייקט) × 1,907 מ"ר (=שטח אקווי' פטור = 65 מ"ר - 1972 מ"ר)

84 834.4 מ"ר = 0.7 (מקדם שווי מרפ' מקורה) × 192 מ"ר (שטח מרפס' מקורות) + 1 × 700 מ"ר (שטח ברוטו במצב קודם)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>הכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של הוצאת היתר בנייה הכולל הקלות, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
בי/538	11.06.2019	₪ 3,740,000	₪ 1,870,000
בי/580			
הקלות			

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com