עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

04.01.2022
מספר מינוי: 1504-2021

לכבוד
המבקשת, חב' זכריה לוי ובניו בע"מ
באמצעות השמאי
מר קובי קלפון
בדוא"ל kobi@rea.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חדרה
באמצעות השמאי
מר אריק בן שימול
בדוא"ל bsarik@arik-shamaut.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 10036 חלקה 148, הלל יפה 12, חדרה

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר לשימוש חורג לחניון מס' 20200174/1 (אישור הועדה המקומית בישיבתה 2021003 מיום 25.04.2021).

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 10036. חלקה: 148.

2.2 מיקום: רחוב הילל יפה 12, חדרה.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 1,231 מ"ר.

2.4 הנכס: חלקה ביעוד מגורים, ריקה מבניה, המשמשת כחניון[1].

2.5 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אריק בן שימול, מיום 11.05.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, חברת זכריה לוי ובניו בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, מיום 29.07.2021.

3.3 תגובת שמאי המשיבה מיום 14.09.2021 לחוות דעת שמאי המבקשת.

[1] ביום הביקור החניון היה בשלבי הקמה אחרונים.

3.4 היתר בניה מס' 20190124(2) (בהתאם לבקשה מספר 20150236) להארכת תוקפו של היתר בניה מס' 20160244 מיום 22.11.2016.

3.5 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, לגוש 10036 חלקה 148, אשר הופק ביום 10.08.2021.

3.6 העתק שובר לתשלום היטל השבחה מיום 25.05.2021, ע"ס 115,093.21 ₪ בגין הקלות (מועד קובע 25.04.2021).

3.7 טבלת אקסל הכוללת פירוט הוצאות הכשרת המגרש לשימוש החורג.

3.8 מסמכי תכנית 302-0624205 (בהכנה).

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1 25.04.2021 - יום אישור הבקשה להיתר.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון טלפוני ביום 21.10.2021, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אריק בן שימול, (מטעם המשיבה) שמאי מקרקעין ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום (מטעם המבקשת).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 25.10.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון שמאי המשיבה התבקש לשלוח (עד לתאריך 22.11.2021), מסמך מחייב ממחלקת רישוי/הנדסה, לפיו היתר הבניה שהופק במקרקעין אינו בתוקף והסבר מקיף לטיעונם, לשמאי המבקשת ניתנה אפשרות להגיב תוך 7 ימים.

נכון למועד עריכת ההחלטה לא התקבל מסמך כלשהו מהמשיבה.

5.5 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס. הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.6 הביקור בנכס נערך על ידי בתאריך 31.08.2021, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון הינו חלקה 148 בגוש 10036 ברחוב הלל יפה 12, חדרה.

6.2 רחוב הלל יפה, הינו רחוב ראשי, דו סיטרי, הנמשך מדרום במפגש עם רחוב ביאליק, לכיוון צפון, עד המפגש עם רחוב הנשיא ויצמן.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-8 קומות לצד מבני משרדים, מסחר ומבני ציבור (בניין העירייה, בית משפט השלום ורשות המיסים).

6.4 החלקה בעלת צורה מלבנית צרה וארוכה, בשטח רשום של 1,231 מ"ר, כאשר החזית הצרה פונה לרחוב הלל יפה. במועד הקובע, כפי שנמסר לי ועפ"י תמונות שנשלחו אלי מהצדדים, היה ניצב על החלקה, בצידה המערבי, בחזית לרחוב הילל יפה, בית מגורים חד קומתי ותיק. יתרת החלקה ריקה ופנויה.

6.5 אורך הצלע המערבית של החלקה והצלע המזרחית, כ- 15 מ' כל אחת. עומק החלקה כ- 80 מ'.

6.6 הנכס ממוקם במקטע רחוב הילל יפה שבין רחוב ביאליק לרחוב אחד העם, בצדו המזרחי של הרחוב. מעברו המערבי של רחוב הילל יפה, מול הנכס, ממוקמים מבנה עיריית חדרה ומבנה בית משפט השלום.

6.7 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

6.8 הנכס מהווה מגרש ביעוד מגורים, ריק מבניה, ישמש כחניון בתשלום (עפ"י הבקשה להיתר הנדונה התבקש ואושר שימוש חורג לחניון פתוח בתשלום, שיכלול 55 חניות).

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק ביום 10.08.2021 לגוש 10036 חלקה 148, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- בעלות: קייסר ליובה וויסמן ולנטינה בחלקים שווים (במסגרת פעולת ירושה מיום 03.09.2003).
- הערות:

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27, מיום 11.09.2016. המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת המבקשת, על כל הבעלים.

7.2 במסגרת מינויים קודמים שערכתי בחלקה (מינויים 1648-2016 ו- 1651-2016 מיום 28.03.2017, להלן: **"החלטותי הקודמות בחלקה"**) הועבר לעיוני העתק הסכם מכר מיום 23.11.2014 בין "המוכרים/הבעלים" לבין "החברה/הקבלן".

8. המצב התכנוני:

8.1 **תכניות חלות:**

תכנית חד/19 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1090 בתאריך 17.04.1941.

- כעולה מתשריט התכנית החלק החזיתי של החלקה מסווג באזור מעון ב', חלק מעורף החלקה מסומן כשטח פתוח ציבורי מוצע (פסים אלכסוניים בתשריט).

תכנית חד/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1130 בתאריך 11.09.1941.

- תכנית מנדטורית. כעולה מתשריט התכנית החלקה מסווגת ב"אזור לדירות" ב'.
- זכויות הבניה: 15%+5% מבנה עזר, 2 קומות.

תכנית חד/698 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2654 בתאריך 28.08.1980.

- התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/19.
- מטרת התכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומאיזור מגורים "ב" לשטח המיועד לגן ילדים (מבנה ציבור).
- כעולה מתשריט התכנית חלק בשטח כולל של 263.5[2] מ"ר בעורף החלקה, המיועד למגורים ולשטח ציבורי פתוח, משתנה לשטח לבנייני ציבור.
- עפ"י התשריט שטח זה הינו חלק משטח כולל בסך 2,348.80 מ"ר המשתנים באופן דומה (ממגורים ושטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור).
- מהוראות התכנית עולה כי מבנה הציבור הינו בשימוש לגן ילדים וכי זכויות הבניה הן 25% לקומה, בשתי קומות וסה"כ לא יעלה על 50%.
- עפ"י הוראות התכנית, השטחים המסומנים להפקעה, יופקעו וירשמו על ידי עיריית חדרה והיקף ההפקעה יחייב תשלום פיצויים לבעלים, גובה התשלום יקבע בהתאם להערכת שמאי מוסמך.

תכנית חד/781 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3449 בתאריך 11.05.1987.

- מטרות התכנית בין השאר קביעת אזורי מגורים (א'-ד' + מגורים מיוחד), קביעת שטח לבנייני ציבור, לשצ"פ ולשבילים, איחוד חלקות, איחוד וחלוקה מחדש ועוד.

[2] עפ"י מדידה גרפית השטח הציבורי הפתוח שייעודו משתנה לבנייני ציבור כ- 125 מ"ר ושטח המגורים שייעודו משתנה לבנייני ציבור כ- 138 מ"ר.

- בסעיף 13 להוראות התכנית "יחס לתכניות מאושרות" מצוין בין השאר כי ביחס לחד/19 וחד/698 "הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל".
- כעולה מתשריט התכנית יעוד החלקה משתנה מחלקה ביעוד מגורים ב' שבעורפה שטח ביעוד בנייני ציבור לחלקה ביעוד מגורים ג' בשלמותה.
- עפ"י הוראות התכנית התכלית והשימושים באזורי מגורים הינם לבנייני מגורים.
- להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':
  - רוחב חזית מינימלית- 18 מ"ר או עפ"י התשריט.
  - שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר או עפ"י התשריט.
  - הפרשת קרקע באחוזים- 30%.
  - מס' קומות מקסימלי- 3 ק' ע"ע .
  - סה"כ שטח בניה באחוזים-70%.
  - קוי בניין-חזית 5 מ"ר, צד 4 מ"ר, אחור 8 מ"ר.
  - הערות- 6 יח"ד לדונם.

התכנית קובעת כי, באזורי מגורים ג', ד' ומגורים מיוחד, בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה הנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת בגובה עד 2 מ' ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.
תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבנייה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

תכנית חד/450/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4018 בתאריך 18.06.1992.

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למגרשים צרים.
- עפ"י הוראות התכנית במגרשים שרוחב חזיתם צר מ- 15 מ' יהיה קו הבניין הצדדי 3 מ' ובמגרשים שרוחב חזיתם 15-20 מ', קו הבניין הצדדי יהיה 20% מרוחב החזית.

תכנית חד/947 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4172 בתאריך 02.12.1993.

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למרתפים. עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים בבתי קומות, ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים עפ"י

ההוראות בסעיף א' (המתייחס לאזור מגורים צמוד קרקע בו מותרת בנית מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות).

- ביח"ד שאינן צמודות לקרקע, מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר. שטח זה יחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
- שימושים מותרים: מחסן כללי משותף לדיירי הבית (מחסן זה ירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין), חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.
- לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. שטח המרתף לשימושים הנ"ל יחשב כשטח שירות.
- המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין אלא אם לדעת הועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחניה. במקרה זה ניתן לאשרו בקו 0.
- שטח המרתף יחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו 0 עפ"י הסעיף לעיל (סעיף 5.ב.9) בהוראות התכנית), שיעור המרתף עשוי להגיע עד ל- 100% משטח המגרש.

תכנית חד/מק/450/ו אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 בתאריך 01.12.1998.

- מטרות התכנית קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(4) וקביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות מחסנים וביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים שאינם צמודי קרקע (א', א'1, ב',ב'1) יותר קו בניין קדמי לחניות בהתאם לקו הבניין הקדמי המותר למבנה העיקרי, כמו כן יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקוי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. גובה מירבי פנימי: עד 2.2 מ'.
- באשר למחסנים ביחידות צמודות קרקע בכל אזורי המגורים, יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי בגובה עד 2.2 מ'. יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

תכנית חד/450/ה אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 בתאריך 11.07.1999.

- מטרת התכנית שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

– עפ"י הוראות התכנית, בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו, שטחים עיקריים, ובנוסף לכל יותרו שטחי השירות כדלקמן:

קבוצה	האזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
דירות מגורים	מגורים ג'	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

תכנית חד/מק/450/ח אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5477 בתאריך 05.01.2006.

– מטרת התכנית, בין השאר, תוספת יחידות דיור כמפורט בסעיף 9 להוראות התכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

– עפ"י סעיף 9.3 המתייחס למס' יחידות דיור באזורי מגורים למעט אזור מגורים א', במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מספר יח"ד אינו שלם, אך מחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה. אין בסעיף זה כדי לשנות מהוראות בניה אחרות של התכניות התקפות, לרבות אחוזי הבניה ותכסית הקרקע.

תכנית חד/2020 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6798 בתאריך 11.05.2014.

– בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נכללת באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת".

– עפ"י סעיף 1.6 העוסק ביחס בין התכנית ובין תכניות מאושרות קודמות מצוין כי התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטת בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט ביעוד "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מפורטות, שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.

- התכנית מבהירה כי האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט, כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.
- כמו כן, על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף.
- בהתאם להוראות הבינוי, בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2 לתכנית. בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
- עוד מצוין כי תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, עפ"י קריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4 ו- 4.1.2.א.5 ובתנאים הבאים:
  בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת בין 7-6 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.
  בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד ממוצעת יהיה: בבניה רוויה נמוכה 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה) ובבניה רוויה גבוהה 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה)
- למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים, ומצא כי התכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים: בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה, תיבחן ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים.
- בהתאם לסעיף 6.4.2 להוראות התכנית עולה כי, תקן חניה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת. החניה תהיה בתחום המגרש.

תכנית 302-0583542 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8452 בתאריך 25.09.2019.

- מטרת התכנית: עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.
- יעוד קרקע ושימושים: עפ"י תכנית מאושרת.

- הוראות התכנית עוסקות בבניית מחסנים באזורי מגורים, שטחים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה, מרתפים באזורי המגורים וחדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים.

תכנית 302-0528414 – תכנית בהכנה

- מדובר בתכנית נקודתית לחלקה שבנדון, הבאה להוסיף זכויות בניה, ולשנות את יעוד הקרקע ממגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.

במגרש הופק היתר בניה לבניין חדש בן 6 קומות ו- 23 יח"ד לפי תמ"א 38.

התוכנית באה להוסיף שטחי בניה, קומות ויח"ד וכן שימושים נוספים כמו מסחר ומשרדים, למגרש הממוקם בין 2 מגרשים, המיועדים לפינוי בינוי ובהם מתוכננים מגדלים של כ- 20 קומות וחזית מסחרית לרחוב הלל יפה, תוך ציפוף הבינוי לכ- 30 יח"ד לדונם.

- מטרות התכנית: תוספת זכויות בניה, תוספת מסחר ומשרדים.

תוספת של 28 יח"ד ו- 2,560 מ"ר למגורים וכן 120 מ"ר שטחי מסחר ו- 120 מ"ר שטחי תעסוקה (משרדים) על התב"ע החלה במקום.

- עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.

תוספת 3 קומות מגורים על הקיים לפי היתר בניה מס' 20160244 כולל תוספת שטחי בניה.

תוספת מרתפי חניה בקונטור המגרש עפ"י תכנית חניה ותנועה מאושרת ע"י מחלקת תשתיות.

תוספת שטחי משרדים ושטחי מסחר עם חזית בקו 0 לרחוב ויצירת מעבר מקורה בשטח המדרכה, בעומק של עד 2.5 מ' ועפ"י פרט מאושר.

שינוי קווי בניין לפי התשריט.

הבינוי יתבצע בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות של הוועדה המקומית חדרה.

- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 14.11.2018 הוחלט לבטל את ההחלטה להפקיד את התוכנית בתנאים ולסגור אותה, כדלקמן:

החלטה:
מדובר בתוכנית למגרש אחד בעל אילוצים תכנונים היות והוא כלוא, צר וארוך והוא חלק ממתחם הכולל מס' מגרשים לפינוי בינוי.
התוכנית נדונה להפקדה ולא עמדה בלוחות הזמנים הקבועים בחוק, וכמו כן בשל קידום תכנון למתחם כולו תכנית זו מתייתרת.

בהתאם לאמור לעיל מחליטה הוועדה לבטל את החלטתה להפקיד את התכנית ולסגור את התוכנית.

8.2 **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:**

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005</u>:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יח"ד קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יח"ד קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש,

בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

- שטחה של הקומה/ות הנוספות כשהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של ק' חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הומ"ק ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).
התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:
א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א.

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

<u>תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 ק' טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- ק' חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח ק' טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- ק' מפולשת לא תבוא במניין הק' הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח ק' טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בק' המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור ב- 3 קירות לפחות.

למרות האמור רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% או שלא משולב בה כל בינוי

ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- ק' טיפוסית מורחבת - שטחה של ק' טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של ק' טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
- במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת ק' מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של ק' טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בק' המפולשת.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה: *אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.*
הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, 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".*

עפ"י סעיף 23 א': "*יאושרה תכנית לפי סעיף 23 , לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': "*קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור ".*

9. <u>רישוי</u>:

9.1 **<u>בקשה להיתר בניה מס' 20150236 בגינה ניתן היתר בניה 20160244 ביום 22.11.2016</u>[3]:**

- מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים בהיתר והקמת מבנה בן 6 קומות על עמודים כולל שלוש דירות גן עפ"י תמ"א 38, כולל מרתף עבור חניה המהוות סה"כ 23 יחידות דיור, תוספת 2.5 קומות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 כולל 3 דירות גן + שב"ס 30% כולל מחסנים ושטחי שירות.
- החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה 2016003 מיום 21.02.2016, לאשר את התכנית בכפוף להקלות הבאות:
  - הקלה בדבר תוספת 2.5 קומות נוספות עפ"י תמ"א 38 המהוות 10 יח"ד ותוספת שטחי בניה.
  - הקלה של 2.1 מ' בקו בניין צדדי צפוני ודרומי עפ"י תמ"א 38.
  - הקלה בקוי בניין צדדיים למרפסות המגיע עד 2 מ' עפ"י תמ"א 38.
  - הקלה בקו בניין אחורי עד 5 מ' עפ"י תמ"א 38.
  - תוספת 3 דירות גן עפ"י תמ"א 38.
  - הקלה בניוד משטח עיקרי מתב"ע לתמ"א לקומה האחרונה, הפנטהאוז.
  - הקלה של 30% בהוספת יחידות דיור עפ"י תקנת "שבס".
  - הקלה של 15% בתכסית הקרקע המותרת.
  - הקלה של 6% נוספים לשטח הרצפה הכולל
  - הקלה בדבר ניוד שטח עיקרי לשטח שירות למחסנים.

9.2 **<u>בקשה להיתר בניה מס' 20200174/1</u>:**

- תוכן הבקשה - הריסת מבנים קיימים, יישור השטח ובקשה לשימוש חורג לחניון בתשלום, סה"כ בבקשה 55 חניות מתוכן 3 חניות לנכים, והקמת מבנה לשומר בשטח של 2.25 מ"ר וגדרות.
- הועדה בישיבתה מס' 2021003 מתאריך 25.04.2021 דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בדבר שימוש חורג מתכנית חד/781 ו- חד/698 מיעוד מגורים ליעוד חניון בתשלום לתקופה של 5 שנים ובהתנגדות שהוגשה.
- הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים, או עד להפקדתה של התוכנית להתחדשות עירונית – המוקדם מבניהם.

[3] ביום 28.03.2017 (במסגרת מינוי 2016-1651) נערכה על ידי החלטה בנוגע להשבחה הנובעת מאישור בקשה זו.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה מאישור בקשה להיתר 20200174/1 לשימוש חורג.

10.2. הובאו בחשבון החלטותי הקודמות בחלקה.

10.3. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.4. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.5. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.6. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, הרישוי והמצב המשפטי.

10.7. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.8. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.9. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.10. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.11. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.12. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב-₪
בקשה להיתר 0200174/1	25.04.2021	229,501	114,751	לא חלה השבחה	

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה חישב את ההכנסה הנובעת מאישור השימוש החורג לחניון לתקופה של 3 שנים, אך מאידך, לא חישב זיכוי בגין ההפסד בדחיית הבנייה במגרש. לטענתו, כיוון שבמגרש קיים היתר בניה לבניית 23 יחידות למגורים, אין מניעה "אובייקטיבית" לניצול מיידי של זכויות הבניה במגרש. במצב כזה אין זה נכון לקבוע שווי 0 במצב קודם כפי שמתקבל למעשה מחוות דעת שמאי המשיבה. טוען כי גישתו של שמאי המשיבה אינה נכונה ואינה תואמת את הפסיקה ברע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ** (פורסם בנבו, 31.12.2014). לטענתו, פס"ד זה מצוטט ע"י וועדות ערר בהחלטות רבות וכן בהחלטות שמאים מכריעים לרבות הכרעתו של השמאי עו"ד שלומי יפה בעניין גוש 7149 חלקה 180, שד' העצמאות 60, בת ים, מיום 11.11.2020. בנוסף, גם בפסק הדין בעניין חניוני מאיה (הליך רע"א 1529/14) **חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**), נקבע כי קיימת השבחה באישור שימוש חורג וכי המבחן הוא בחינה אובייקטיבית בלבד וככל שאין מניעה כזו למימוש הבנייה בחלקה, הרי שיש להתייחס לזה כשווי מצב קודם.

  שמאי המבקשת טוען כי במקרה שלנו הטענה נכונה בקל וחומר, זאת כיוון שבעוד שבמקורות דלעיל לא היה קיים היתר בניה במועד הקובע, בענייננו קיים היתר בניה לבניית 23 יחידות דיור בחלקה. לטענתו, אין מניעה חוקית או תכנונית המונעת מהיזם ליישם את הבנייה למגורים וההחלטה להסב את השימוש לחניון היא החלטה סובייקטיבית שלפי הפסיקה אין להתייחס אליה.

  שמאי המבקשת טוען כי במועד הקובע תכנית מס' 302-0528414 נסגרה, גם תכנית לפינוי בינוי למס' חלקות, ביניהן החלקה הנישומה נדחתה. כך שבמועד הקובע אין תכנית בעלת מעמד סטטוטורי לפינוי בינוי או להגדלת זכויות, לא לחלקה שבנדון ולא לחלקות הסמוכות.

- שמאי המבקשת טוען כי לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקה שנסקרה, שווי הקרקע במצב קודם יוערך לפי מצבה התכנוני ואילו שווי המצב החדש יוערך לפי סכום שני הרכיבים הבאים: רכיב ראשון, ערך נוכחי של ההשבחה בגין תקופת השימוש החורג (= A) ורכיב שני, שווי הקרקע על פי מצבה התכנוני כדחוי עד לתום תקופת השימוש החורג (= B).

- שווי מצב קודם, חושב (בהתאם להחלטת השמאי המכריע בחלקה 169 בגוש 10036, לפיו שווי מ"ר מבונה 3,500 ₪ נכון לחודש אוקטובר 2019. בהתאמה

למועד הקובע בענייננו (אפריל 2021) יעמוד השווי על 3,850 ₪/מ"ר מבונה. להלן תחשיב שווי הקרקע: 3,850 ₪ * (2,250 מ"ר עיקרי + 31 מ"ר מחסנים כעיקרי + 276 מ"ר ממדי"ם) = 9,850,000 ₪ במעוגל.

- שווי מצב חדש: ערך נוכחי לתקופת השימוש החורג (לפי תחשיב שמאי המשיבה) = 230,000 ₪ במעוגל = A בתוספת שווי מצב קודם בדחייה לשלוש שנים לפי 6% נקבל שווי נוכחי של 8,270,000 ₪ = B. שווי מצב חדש = A +B = 8,500,000 ₪.

מכאן ברור כבר בשלב זה כי אין השבחה בגין אישור השימוש החורג.

– שמאי המבקשת טוען כי גם אם יסכים עם כל הנחות העבודה בתחשיביו של שמאי המשיבה ביחס לרווח התפעולי מהפעלת החניון, הרי שאינו מסכים עם הסעיף שדן בעלויות ההשקעה וההתאמה להקמת החניון וההוצאות שיידרשו להשבת המצב לקדמותו בסיום תקופת השימוש החורג. לטענתו, שמאי המשיבה חישב עלות השקעה והתאמה לחניון בסך של 80,000 ₪. בפועל הסכום גבוה בהרבה ועומד על סך של 278,000 ₪ (הציג טבלת אקסל הכוללת חישוב עלויות ההשקעה בפועל, מצוינת בסעיף 3.7 לעיל)[4]. לטענתו, לעלות זו יש להוסיף את עלויות השבת המצב לקדמותו לפי 60 ₪ למ"ר (כולל הריסת רצפת הבטון ופינוי הפסולת לאתר מורשה) ומכאן נקבל עלות נוספת של כ- 74,000 ₪. לכן, לא נוצרה השבחה בעקבות האישור לביצוע שימוש חורג לשלוש שנים בלבד.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

– שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להחלטת הוועדה מאושרת תכנית לשימוש חורג לחניון ציבורי ובו כ- 55 חניות (3 חניות מתוכן 3 מסומנות כחניות נכים), לתקופה של 3 שנים בלבד. לטענתו, השימוש החורג נועד להוות שימוש ביניים עד להפקדת תוכנית המקודמת ע"י היזם/הבעלים, תוכנית בניין עיר מפורטת לפינוי בינוי/ עיבוי יחד עם חלקות סמוכות נוספות.

[4] טוען כי לועדה היו דרישות מחמירות לגבי האינסטלציה שלא היה ביוזמת היזם, לכן עלויות ההתאמה גבוהות.

- ערכי שווי: לצורך בחינת ההשבחה בחן שמאי המשיבה את ערכי השווי הבאים:

<u>נתונים למנוי חודשי לחניה</u>:

מנוי חודשי לחניה ברחוב אורנשטיין: 130 ₪.

מנוי חודשי בחניון תת קרקעי בבניין שי חי בפיאצה: 450 ₪.

מנוי חודשי בחניון קורן – תת קרקעי: 550 ₪.

<u>נתונים לחניה יומית</u>:

חניון ברחוב הרברט סמואל 67: 15 ₪.

חניון ברחוב הלל יפה פינת סמילנסקי: 15 ₪.

חניה יומית ברחוב גורדון חניות תת קרקעי בסמוך לשוק: 15 ₪.

חניון בשדרות החירות (דגני): 20 ₪.

לאור כל האמור לעיל, טוען כי סביר לקבוע כי מנוי חודשי לחניה פתוחה במגרש שבנדון יעלה בגבולות הסך של 350 - 400 ₪ ולמען הזהירות לצורך התחשיב הביא בחשבון 350 ₪ ועלות חניה יומית בגבולות הסך של 20 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

סה"כ חניות במגרש ללא חניות נכים/שטח המגרש	52	1,231 מ"ר
הכנסות ממנויים	חודשי	שנתי
דמ"ש לחניה	350 ₪	4,200 ₪
שיעור מנויים		50%
סה"כ הכנסה ממנויים	9,100 ₪	**109,200** ₪
הכנסות מלקוחות מזדמנים	חודשי	שנתי
לקוחות מזדמנים		50%
תשלום בגין חניה	400 ₪	4,800 ₪
סה"כ תפוסה מזדמנים		70%
סה"כ הכנסה מלקוחות מזדמנים	7,280 ₪	**87,360** ₪
סה"כ הכנסות מהחניון (מנויים + מזדמנים)	16,380 ₪	**196,560** ₪
הוצאות תפעול	6,552 ₪	78,624 ₪
סה"כ הכנסה נטו	9,828 ₪	117,936 ₪
שיעור מהווון לתקופה		309,501 ₪
עלויות התאמה/השקעה		80,000 ₪
סה"כ שווי מהוון לתקופה בניכוי הוצאות		**229,501** ₪

- להלן עיקר התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לפסקי דין ולהחלטת שמאי מכריע בגוש 7149 חלקה 180, בה קיימת הפניה לפס"ד של בית המשפט המחוזי עא (ת"א)28793-07-12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ**, לפס"ד של בית המשפט העליון: רעא 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** ולפס"ד של בית המשפט העליון רעא 147/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ**, טוען כי הוזכרו בהחלטה זו החלטות שמאים מכריעים לעניין שימוש חורג לחניון ולהן התייחסותו לכל אחת מהן:

* בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בגוש 6901 חלקה 179 ברחוב זלטופולסקי 18 ת"א (החלטה מיום 08.07.2014) ישמה השמאית

המכריעה את פס"ד חניוני מאיה וקבעה כי קיימת השבחה בגין התרת השימוש החורג בחלקה.

* כך גם בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל מיום 08.07.2014 לנכס בגוש 6638 חלקה 286 ברחוב הברזל 2 ת"א.
* אשר להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 28.02.2018 לנכס בגוש 8940 חלקה 2 (חלק) ו- 4 (חלק) ברחוב מנחם בגין 24-20 ת"א, טוען שמאי המשיבה כי השמאי המכריע אימץ את שומת המשיבה (הומ"ק) במלואה.
* אשר להחלטתו של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג מיום 29.04.2014 לנכס בגוש 6907 חלקה 160 ברחוב הירקון 63 ת"א, טוען שמאי המשיבה כי השמאי המכריע יישם את החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין "חניוני מאיה" שקבע כי קיימת השבחה בגין התרת השימוש החורג.

- שמאי המשיבה מפנה להחלטה נוספת אשר לא אוזכרה בהחלטתו של השמאי המכריע דלעיל, החלטה של השמאי המכריע ד"ר גד נתן מיום 05.06.2017 בגוש 6920 חלקה 61 רחוב השחר 21 ת"א. לטענתו, השמאי המכריע מיישם את ההחלטה בפס"ד עא (ת"א) 28793-07 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ.**
- שמאי המשיבה טוען כי בהחלטת השמאי המכריע דלעיל נקבע כי הדרך לחישוב ההשבחה היא הערכת שווי הנכס במצב קודם כזמין ואילו במצב החדש שווי הנכס כדחוי לתקופת השימוש החורג בתוספת התרומה הכלכלית של השימוש החורג והמסקנה בהחלטתו כי לא נוצרה השבחה בגין אישור השימוש החורג. לטענתו, בהחלטתו קבע השמאי המכריע כי:

> מפסיקת ביהמ"ש העליון עולה כי ע"מ לקבוע שלא קיימת זמינות למימוש הזכויות, צריכה לחול מניעה למימוש הזכויות ולו זו בלבד, המניעה צריכה לנבוע מאילוץ אובייקטיבי ולא מאילוץ או החלטה סובייקטיבית. מניעה אובייקטיבית יכולה לנבוע למשל מהתניה כזו או אחרת של הועדה המקומית או מהתניה כזו או אחרת הקיימת בתקנון התכנית. במקרה לפנינו לא קיימת התניה תכנונית כלשהי, כפי שכאמור מוסכם על הצדדים. מאחר וברור ומוסכם שהשימוש למגורים ומסחר עדיף על השימוש לחניון פתוח ומשלא מתקיימת מניעה אובייקטיבית, חזקה שמדובר בהחלטה/אילוץ סובייקטיבי של בעלי הקרקע.

טוען כי במקרה שבפנינו הוגשו מס' תכניות בניין עיר אשר מבקשות לתכנן מחדש ולהעצים את זכויות הבנייה בצורה ניכרת:

1. תכנית מס' 302-0528414: בתאריך 14.11.2018 הוחלט לבטל את הפקדת התוכנית.
2. תכנית מס' 302-0624205: בתאריך 20.01.2021 הוחלט לדחות את התוכנית.
3. תכנית 302-0922633: התחדשות לב חדרה.
   - סטטוס התוכנית: קבלת תוכנית בתאריך 21.04.2021.
   - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.
   - בהתאם לתשריט התכנית חלקה 148 נכללת בתא שטח מס' 15111 יחד עם חלקות 145 וחלקה 149.
   - יעוד תא שטח: מגורים, מסחר ותעסוקה.
   - זכויות ומגבלות בניה בתא שטח 15111:

     שטח בניה עיקרי למגורים - 272%

     שטח בניה עיקרי למסחר - 80%

     שטח בניה עיקרי לתעסוקה - 80%

     סה"כ אחוזי בניה עיקריים - 432%
   - צפיפות יח"ד לדונם: במימוש תוך איחוד מגרשים הצפיפות תהיה 47 יח"ד לדונם.

לטענתו, במועד הגשת בקשה לשימוש חורג (14.07.2020), טרם בוטלה תוכנית 302-0624205. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 20.01.2021 עולה כי הוחלט לבטל את התוכנית אך יחד עם זאת נכתב בהחלטה:

קובץ החלטות ישיבה מס' 2021001
מיום 20.01.2021

במהלך הדיון הוצגה חלופת בינוי חדשה, וכן סקיצות של מספר חלופות נוספות.

עם זאת, החלופות שהוצגו לא היו מלאות וחסרו תכנית בינוי מלאה, חתכים בקנה מידה, פירוט שטחי הבניה ופריסתם, תמהיל יחידות הדיור והתייחסות למגורים בבניה מרקמית וההקשר המרחבי של החלופה ביחס לסביבתה הקרובה. כמו כן, לא הוצגו בפני הוועדה תשריט ותקנון, המפרטים בין היתר קווי בניין, שטחי בניה ועוד, הנדרשים שיהיו בפני הוועדה כדי לקבל החלטה בתכנית. יצוין כי תשריט ייעודי הקרקע שהוגש לא תאם לחלופות הבינוי שהוצעו וכי לא היה ברור מה המוצר העומד בפני הוועדה.

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה הן כעוגן מרכזי לפיתוח מרכז העיר והן לשיפור רווחת הדיירים המתפנים. אך החומרים שהוצגו בפני הוועדה לא היו בגדר תכנית מלאה, על כל מרכיביה, שניתן לקבל בה החלטה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לסגור את התכנית כפי שהוגשה והוצגה במהלך הדיון השני. הוועדה פונה ליזם התכנית ומציעה לו להגיש תכנית מעודכנת, תוך תיאום התכנון עם לשכת התכנון, הוועדה המקומית והרשות להתחדשות עירונית, לגבי הנושאים שצוינו לעיל בדיון הקודם ובדיון זה, ובכללם בחינה של נפחי הבניה ופריסת הבינוי כלפי הרחובות ז'בוטינסקי והלל יפה, מיקום ורוחב המעבר הציבורי, שילוב מגורים בבניה מרקמית בחזית לרחוב הלל יפה וההקשר של התכנית לסביבתה הקרובה.

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לאמור לעיל הועדה המקומית מקדמת תוכנית להתחדשות עירונית למרכז העיר וכפי שניתן לראות התוכנית מעצימה את זכויות הבנייה לחלקה/מתחם בצורה משמעותית (כ- 430% לזכויות בנייה עיקריות וצפיפות של 47 יח"ד לדונם) ולכן להבנתו, מדובר בנדבך חשוב אשר יש להביאו בחשבון, האם לנצל את זכיות הבנייה המאושרות ו/או להמתין לאישור התוכנית להתחדשות עירונית וקבלת זכויות בנייה גבוהות בצורה משמעותית. לטענתו, גם בעת הערכת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון יש לתת משקל לתוכנית המתהווה ולכן יש לחשב את ההשבחה תוך נטרול המצב המאושר שהוא נחות בצורה משמעותית מהתכנון המוצע בתוכנית להתחדשות עירונית.
- טוען כי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 25.04.2021, בבקשה להיתר 20200174/1 לשימוש חורג לחניון, הוועדה החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים או עד להפקדתה של התוכנית להתחדשות עירונית, המוקדם מבניהם.
- בהתייחס לעלויות ההקמה, טוען כי בחוות דעת שמאי המבקשת נערך תחשיב אלטרנטיבי בו נטען כי שמאי המבקשת מקבלים את התחשיב שנערך בשומת המשיבה אך יחד עם זאת טוענים לעלויות הקמה ופירוק הגבוהה מתרומתו של החניון, החלטה כלכלית תמוהה (כלשונו). לטענתו, מדובר בחניון זמני לתקופה של עד 3 שנים או הפקדת תוכנית התחדשות עירונית כמפורט בהחלטת הוועדה ולכן הביא בחשבון כי ההשקעה בו היא מינימאלית הכוללת הכשרת הקרקע ויישורה תוך פיזור מצעים מסוג כורכר או שווה ערך וגידור בחזית המגרש בלבד. לצורך קבלת ההכנסות מהחניון לתקופה קצובה וקצרה אין כדאיות בביצוע ההשקעות הנ"ל אלא בעלויות הכשרה בסיסיות כפי שקבע בחוות דעתו. טוען כי היזם הכשיר את השטח ברמה טובה מאוד לצורך השימוש החורג המינימלי ועשה השבחת יתר לחניה. לטענתו, מפלס החניה הוא אותו המפלס כמו בהיתר הקודם.
- טוען כי היזם הוא זה שביקש את שימוש הביניים בזמן שמתכנן תכנית רחבה יותר, וזו הסיבה שהשימוש המבוקש הוא חניה.
- טוען כי ההיתר משנת 2016 אינו בתוקף. לטענתו, הועדה קבעה כי ברגע שיהיה היתר חדש הישן יתבטל.

<u>החלטה</u>:

- המחלוקת שבעניינו היא בסוגיית השבחה הנובעת מאישור בקשה לשימוש חורג לחניון בתשלום לתקופה של 3 שנים (או עד להפקדתה של התכנית להתחדשות עירונית, המוקדם מביניהם) במגרש ביעוד מגורים. שמאי המשיבה טוען כי הבקשה השביחה את המקרקעין וחישב את ההשבחה בהתאם להכנסות המהוונות מהחניון (מלקוחות מזדמנים וממנויים) בתקופת השימוש החורג המאושרת (3 שנים) בקיזוז הוצאות תפעול ועלויות הקמה. לטענתו, יש להתייחס לקרקע במצב קודם כקרקע שאינה זמינה לבניה, היות ובחלקה ובחלקות סמוכות מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית למרכז העיר, אשר מבקשת לתכנן מחדש ולהעצים את זכויות הבנייה לחלקה/מתחם בצורה משמעותית (כ- 430% לזכויות בנייה עיקריות וצפיפות של 47 יח"ד לדונם). טוען כי מדובר בנדבך חשוב אשר יש להביאו בחשבון, האם לנצל את זכויות הבנייה המאושרות ו/או להמתין לאישור התוכנית להתחדשות עירונית וקבלת זכויות בנייה גבוהות בצורה משמעותית. לטענתו, בעת הערכת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון יש לתת משקל לתוכנית המתהווה ולכן יש לחשב את ההשבחה תוך נטרול המצב המאושר שהוא נחות בצורה משמעותית מהתכנון המוצע בתוכנית להתחדשות עירונית. בהתייחס להחלטה של הח"מ מיום 11.11.2020 אשר נערכה לבקשה לשימוש חורג לחניון בחלקה 180 בגוש 7149, שדרות העצמאות 60, בת ים, טוען שמאי המשיבה כי אמנם נקבע שלא חלה השבחה בגין אישור הבקשה לשימוש החורג, אך ההחלטה התבססה על פסיקת ביהמ"ש העליון לעניין המניעה "האובייקטיבית" למימוש הזכויות אשר ככל וקיימת יכולה להוות מרכיב לקביעת אי זמינות למימוש הזכויות. לטענתו, היתר הבניה משנת 2016 אינו בתוקף, הועדה קבעה כי ברגע שיהיה היתר חדש, הישן יתבטל ויש קשר ישיר בין התכנית להתחדשות עירונית המתגבשת ולהחלטת הועדה כי אישור הבקשה הוא ל- 3 שנים או עד הפקדת תכנית ההתחדשות העירונית, המוקדם מביניהם. שמאי המבקשת טוען כי ההיתר משנת 2016 הוארך ובתוקף ולכן יש להתייחס לשווי קרקע כזמינה לבניה במצב קודם ואילו במצב חדש שווי הקרקע הוא היוון ההכנסות מהחניון בתוספת שווי הקרקע כזמינה, בדחיה לתקופת השימוש החורג. לטענתו, לא קיימת שום מניעה "אובייקטיבית" לניצול מיידי של זכויות הבניה במגרש ל- 23 יח"ד, עפ"י ההיתר משנת 2016, שהוארך תוקפו.
- אופן בחינת ההשבחה: הפסיקה קבעה לא אחת, ובכלל זה גם פסיקת ביהמ"ש העליון ברעא 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ** (פורסם בנבו), נקבע מפי השופט ע' פוגלמן, בהסכמת השופטים א'

רובינשטיין וא' שהם כי "***היטל השבחה נגבה על ידי הרשות בעקבות השבחה תכנונית שמקורה בפעולת הרשות. שומתו תערך בהתייחס להשבחה תכנונית בלבד, ולא תובא בחשבון כל "השבחה" שאינה נובעת במישרין מאישור התכנית המשביחה. את ההשבחה יש לחשב "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג". שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; סכום היטל ההשבחה יועמד על מחצית ממנו; כספים שנגבו כהיטלי השבחה נועדו לשמש את הרשות הרלוונטית לכיסוי הוצאות הפיתוח הכרוכות בפעילות התכנון הכוללת בתחומה, מבלי שהשימוש יהא מוגבל לתכנית הספציפית שבגינה שולם ההיטל. מועד גביית היטל ההשבחה איננו בהכרח עם אישור התכנית כי אם (לכל המאוחר) בעת מימוש הזכויות במקרקעין.***

נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד)...".

קביעת השבחה בשיטת הדלתא, מובילה בהכרח להשבחה ובוודאי בעת שמבוקש שימוש חורג, כאשר הטענה היא כי מנגד קיים שימוש ששוויו 0 כפי שמתקבל משיטת החישוב של שמאי המשיבה במקרה זה. ההחלטה בערר 85155/15 **אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (פורסם בנבו, 05.12.2017), היטיבה לבטא זו עת קבעה כי: "***כפי שכבר קבענו בעבר, אנו סבורים שבחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, והלכות רבות שנים של בית המשפט העליון בעניין היטל השבחה, אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא זו, שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין. בחינת קיומה של השבחה מחייבת, לעולם, בחינת השאלה: מהי, אם בכלל, תרומתה של תכנית לשווי נכס, כאשר הבחינה נעשית בשומת שווי הנכס לפני אישור התכנית ולאחריה***".

בהתייחס לסוגיית הזמינות: מעיון בפס"ד ביהמ"ש העליון ברע"א 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** (בקשת רשות ערעור על פס"ד ביהמ"ש המחוזי) דחה ביהמ"ש את בקשת הערעור אך בהכרעתו ציין כי ***"אין מחלוקת שבתקופת הביניים חלה מניעה לעשות שימוש במקרקעין למטרות מגורים"*** (ההדגשה אינה במקור -ש.י).

גם ברע"א 147/14 הנ"ל[5] קבע ביהמ"ש כי ***"כאשר שימוש מיידי של הזכויות הלא מנוצלות הינו אפשרי, וערכו הכלכלי עולה על ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג והערך הדחוי של ניצול הזכויות, הרי שהשימוש החורג אינו מעלה את ערכם האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי....הקונה הסביר אשר יכול לממש באופן מיידי את הזכויות הבלתי מנוצלות, שערכן גבוה מהאלטרנטיבה של שימוש חורג למספר שנים, ומימוש הזכויות הבלתי מנוצלות בדחיה גם יחד – לא יהא נכון לשלם יותר עבור המקרקעין, רק בשל ההיתר לשימוש חורג. השימוש היעיל והטוב במקרה זה, למרות קבלתו של ההיתר לשימוש חורג, יהיה מימוש מיידי של הזכויות הבלתי מנוצלות (כאשר כמובן אין כל פגיעה על פי דין למימוש זכויות בלתי מנוצלות עפ"י תכנית תקפה, בהיתר כדין, גם בתקופה שלגביה הותר שימוש חורג ומבלי לממש למעשה היתר זה)".***

ביהמ"ש המשיך וקבע כי ***"אין המשמעות שכאשר קיימות זכויות בניה לא מנוצלות, כי אז לעולם לא תקום השבחה משימוש חורג לתקופת הביניים...כך למשל במצבים של אילוץ, אובייקטיבי, המונע או מעכב מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות לתקופת הביניים. כך היה בעניין חניוני מאיה...ודוק קטגוריה זו כוללת מצבים בהם קיימת אכן מניעה אובייקטיבית כאמור, ולא כאשר קיימת מניעה סובייקטיבית או החלטה סובייקטיבית, שלא לממש את הזכויות הבלתי מנוצלות באופן מיידי. בהקשר זה נבקש להדגיש כי העובדה שנישום בחר לבקש שימוש חורג אינה משמיעה מיניה וביה כי השימוש החורג העלה את שווי הקרקע מבחינה אובייקטיבית. יכול שנפלה טעות בהערכתו של אותו נישום...יכול שלנישום שיקולים סובייקטיביים שלא לממש את המקרקעין (קושי מימוני סובייקטיבי, או טעמים סובייקטיביים אחרים). בחינת קיומה של השבחה נעשית ע"ב אובייקטיבי והיא אינה אמורה להביא בחשבון טעמים סובייקטיביים של נישום שלא לממש באופן מיידי זכויות, אף אם הן השימוש היעיל והטוב בקרקע. אכן ההנחה כי נישום רציונאלי יפעל למקסם את הרווחים שהוא***

[5] פס"ד בית המשפט העליון שניתן לאחר פס"ד בהימ"ש העליון בעניין חניוני מאיה.

יכול להפיק מהמקרקעין יש בה ממש, אולם היא אינה יכולה להחליף את הבחינה האובייקטיבית המתחייבת, של שאלת עליית ערך הקרקע. מה גם שחוסר רציונאליות של נישום ספציפי אינה עילה לחיוב בהיטל השבחה, כי אם רק עליית שווי מקרקעין באופן אובייקטיבי".

מפסיקת ביהמ"ש העליון עולה כי ע"מ לקבוע שלא קיימת זמינות למימוש הזכויות, צריכה לחול מניעה למימוש הזכויות ולו זו בלבד, המניעה צריכה לנבוע מאילוץ אובייקטיבי ולא מאילוץ או החלטה סובייקטיבית. מניעה אובייקטיבית יכולה לנבוע למשל מהתניה כזו או אחרת של הועדה המקומית או מהתניה כזו או אחרת הקיימת בתקנון התכנית. בענייננו <u>לא קיימת</u> התניה תכנונית כלשהי או מניעה "אובייקטיבית" למימוש הזכויות במגרש באופן מיידי.

בהתייחס לתכניות המקודמות, הרי שבראיה סטטוטורית, אין מדובר בתכניות מאושרות ואף לא בתכניות מופקדות ולכן אין להביאן בחשבון בעת עריכת תחשיב ההשבחה. ככל שהייתה תכנית ולו מופקדת, היה מקום לשקול את טענת ההתניה/המניעה האובייקטיבית, אולם לא כך הוא.

טענתו של שמאי המשיבה, ברורה ובהחלט יתכן שההחלטה של המבקשת היא להמתין לכך שתכנית "מעצימה זכויות", תקרום עור וגידים בשנים הקרובות. גם אם כך הם פני הדברים, ולאור העובדה שמבחינה סטטוטורית לא קיימת תכנית כזו (מאושרת או מופקדת), הרי שמדובר בהחלטה סובייקטיבית של המבקשת. יתרה מזאת, ככל שהמשיבה מבקשת לראות בהליך קידום תכנית התחדשות עירונית כמרכיב המהווה מניעה "אובייקטיבית" למימוש הזכויות במגרש, הרי שהדבר עומד <u>בסתירה מוחלטת להיתר בניה מס' 20190124(2)</u> <u>אשר תוקפו הוארך ע"י המשיבה</u>. כעולה מהיתר הבניה שהועבר לעיוני (מצוין בפרק 3 לעיל), רשות רישוי מקומית אישרה ביום 16.09.2019 "**הארכת תוקף להיתר בניה 20160244 מיום 22.11.2016 להריסת מבנים קיימים והקמת מבנה בן 6 קומות מעל עמודים, כולל 3 דירות גן, עפ"י תמ"א 38 כולל מרתף עבור חניה, המהוות סה"כ 23 יח"ד. תוספת 2.5 קומות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 כולל 3 דירות גן + שב"ס 30% כולל מחסנים ושטחי שירות. היתר זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר בניה מס' 20160244 מיום 22.11.2016 לרבות תנאיו. תוקפו של היתר זה הינו עד ליום 22.12.2022**".

לאור האמור לעיל את ההשבחה יש לחשב עפ"י שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון: במצב קודם קרקע זמינה לבניה עפ"י היתר 20190124(2), במצב חדש שווי הקרקע במצב קודם בדחיה ל- 3 שנים, בתוספת ההכנסות המהוונות

בתקופת הביניים (בקיזוז עלויות תפעול, התאמה והחזרת המצב לקדמותו). עפ"י תכנית בקשה להיתר 20150236 בגינה ניתן היתר בניה 20160244 אושרו לבניה במגרש 2,250.26 מ"ר עיקרי + 31.22 מ"ר עיקרי למחסנים + 276 מ"ר ממ"דים + 120 מ"ר מחסנים ל- 20 דירות. שמאי המבקשת טוען כי שווי המגרש כזמין לבניה 9,850,000 ₪, זאת ע"ב ערכי קרקע שנקבעו על ידי שמאי מכריע בחלקה 169 בגוש הנדון, נכון למועד קובע 10/2016 ובהתאמת זמן של 10%. מבלי לרדת לעומקו של החישוב, ברור הוא שההפסד הנובע מהדחיה לתקופה של 3 שנים במגרש זמין לבניה ששוויו בסדר גודל האמור, עולה על תוספת השווי הנובעת מהיוון ההכנסות בתקופת הביניים מחניון. לצורך ההשוואה דחיה של 3 שנים למגרש בשווי 9,850,000 ₪ מבטאת כ- 1,600,000 ₪ בעוד שעפ"י תחשיב שמאי המשיבה סך ההכנסות מהחניון בתקופה של 3 שנים היא כ- 200,000 ₪ (עוד טרם ביצוע הפחתות תפעול והתאמה). לאור האמור לעיל השווי במצב קודם כמגרש זמין לבניה עולה על השווי במצב חדש (שווי המגרש בדחיה בתוספת היוון ההכנסות מהחניון) ולכן לא חלה השבחה בגין אישור שימוש חורג במקרה זה. מכאן כי מתייתר הצורך לדון בסוגיית עלויות ההתאמה.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין אישור בקשה להיתר מס' 20200174/1 לשימוש חורג במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב