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

תאריך: 31 יולי, 2023
מספרי מינוי: 286-2023
מספרנו: 1007.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשים, לפידות הראל ואח'
באמצעות עו"ד
הראל לפידות
בדוא"ל: lapidolaw@gmail.com

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

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10215 חלקה 374 תת חלקה 8, רחוב האירית 7, "גבעת חן", בנימיניה

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

בתאריך 20/04/2023 פנה אלי עו"ד הראל לפידות בבקשה לקיים את ההליך שבפני, ללא דיון וללא הגשת שומה, לאור טיעונים שהועלו ע"י שמאים בעררים אחרים לתכנית זו, במסגרת הליכים קודמים שהתקיימו בפני. מבלי לפגוע בטענות שהועלו, במסגרת מכתבו מיום 19/04/2023, פורטו טיעונים משלימים (ראה להלן). קיבלתי את בקשת ב"כ המבקש.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

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

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

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

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 21/07/2023.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בתחום תכנית "פינוי בינוי"
גוש	10215
חלקה	374
שטח החלקה הרשום במ"ר	1,298 מ"ר
תת חלקה	8
תיאור (לפי נסח)	דירה בקומה שניה בשטח 62.00 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 1/12
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	רחוב האירית 7, שכונת גבעת חן, בנימיניה

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחלקה 374 בגוש 10215, הממוקמת ברחוב האירית, בשכונת "גבעת חן", במרכז-המערבי של בנימינה.

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

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

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

6.5. המקרקעין שבנדון מהווים חלק מחלקה 374 בגוש 10215 אשר שטחה 1,298 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. אורך החזית הצפונית[2] כ-28.5 מ' ועומקה בממוצע כ-45.5 מ'. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים בצורת האות "H" וותיק בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים ובו 12 יח"ד.

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

[2] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת גובמאפ; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ-57.38 דונם. המבנה שבנדון מסומן כמס' 2 כחלק ממגרש 1004.

מטרת התכנית, התחדשות עירונית במתחם "גבעת חן הירוקה" לשיפור איכות החיים של התושבים ולניצול יעיל יותר של הקרקע כל זאת, בין היתר, על ידי פינוי המבנים הקיימים[3] והקמת מבנים חדשים במקומם בהיקף של כ-384 יח"ד ב-10 מגרשים, וקביעת: זכויות והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים, הנחיות לבינוי ופיתוח, חלופות למימוש התכנית, ועקרונות לעריכת תכניות לאיחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה וקביעת שלב ביצוע ומעקב אחר מימוש התכנית.

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

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

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

קווי בניין: כמסומן בתשריט.

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

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

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

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

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

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

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

היטל השבחה: על התכנית חל פטור מתשלום היטל השבחה.

מצב חדש:

7.10. **תכנית מתאר מקומית[4] מס' 353-0496299 (ש/1053/א) – התחדשות גבעת חן פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9551 מיום 21/04/2021 ובעיתונים ביום 30/04/2021**

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

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

המגרשים המוקצים[5] [*]: 201-205

שטח המגרשים במ"ר: 2,811 מ"ר

יעוד: מגורים

החלק במגרשים: 112813/4843461 (מיוחס לכל אחד משני בעלי הזכויות בתת החלקה במצב הנכנס)

[*] בהתאם להערכת שווי הזכויות במבננים, שווי מבנן 2 הכולל את מגרשים 201-205, ובו מתוכננות 56 יח"ד בש"ע כולל בהיקף של 5,044 מ"ר, הינו בסך של 29,003,000 (המהווה שיעור של 9.96% מסך השווי היוצא 291,322,607 ₪[6]).

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:

יעוד/שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד[7]	מס' קומות		קו בניין	מרפסות בנוסף לש"ע
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת[8]	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	שירות						
מגורים ג'	201	818	1,297	452	1,395	3,144	14	5	2	קווי בניין לפי תשריט	180
מגורים ג'	202	605	1,231	468	1,030	2,729	13	7	2		200
מגורים ג'	203	493	1,046	401	840	2,287	11	6	2		160
מגורים ג'	204	460	760	339	785	1,884	9	5	2		120
מגורים ג'	205	435	712	348	740	1,800	9	5	2		120

הערה ברמת הטבלה:

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

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

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

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

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

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

[4] תכנית זו מחליפה את תכנית ש/1053.

[5] מגרשים אלו ממוקמים בחלק הצפוני -מרכזי של המתחם.

[6] שווי הפרוייקט בניכוי מחוברים 237,400,633.

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

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

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

עיקרי הוראות בינוי:

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

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

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

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

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

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

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

חניה: תקן הניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בנייה. החניה למגורים תהא תת קרקעית במלואה. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה של מגרשים גובלים.

מעיון בנספח שלביות ביצוע, עולה כי המתחם שבנדון מתוכנן בשלב 3.

7.11. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

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

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

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

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

8. **<u>רישוי</u>**

בהתאם להיתר בניה מס' 1178/73 מיום 09/12/1974, מותר: "להקים בקומת עמודים מקלט ומחסנים בשטח 53.77 מ"ר, 3 קומות * 4 דירות בנות 3 חד', מטבח שירותים ומרפסות בשטח כל קומה 266.40 מ"ר".

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

הכניסה הקובעת לבניין:	270.59 מ"ר
כ"א מקומות א-ג':	232.60 מ"ר
מרפסות:	77.40 מ"ר
חדרי מדרגות:	59.28 מ"ר
סה"כ:	1105,07 מ"ר

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. העתק רישום (חלקי) מפנקס בתים משותפים, מיום 14/06/2022 ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	10215
חלקה:	374
שטח:	1,298
תת חלקה:	8
תיאור הדירה:	קומה שניה, שטח 62 מ"ר, חלק ברכוש המשותף – 1/12,
בעלויות:	בתאריך 25/10/2017 נרשמה מכר:
	לפידות הראל – 1/2 ; חזן שלום – 1/2
הערות/משכנתאות:	כמפורט בהרחבה בנסח

9.2. מעיון באתר רשות המיסים עולה כי תת החלקה שבנדון נמכרה ביום 15/05/2022 תמורת 883,000 ₪.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
353-0496299 ש/1053/א "התחדשות גבעת חן"	15/05/2021	368,847 [*]	לא הוצגה שומה [**]

[*] בהתאם לתחשיב בשומת המשיבה ההשבחה מסתכמת ב-**343,214** ₪ בלבד (היטל השבחה בשיעור של 25%), יצוין כי שמאי המשיבה בשומתו מפנה לערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון אולם ההפניה הינה שגויה (מפנה למס"ד 262,263 בעוד שההפניה צ"ל למס"ד 36 ו-37).

[**]בתאריך 20/04/2023 פנה אלי עו"ד הראל לפידות בבקשה לקיים את ההליך שבפני, ללא דיון וללא הגשת שומה, לאור טיעונים שהועלו ע"י שמאים בעררים אחרים לתכנית זו, במסגרת הליכים קודמים שהתקיימו בפני. מבלי לפגוע בטענות שהועלו, במסגרת מכתבו מיום 19/04/2023, פורטו טיעונים משלימים (ראה להלן).

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

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

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

במצב חדש, השווי נקבע בהתבסס על 4 עסקאות מכר של דירות במתחם לאחר אישורה של התכנית, בתוספת דמ"ש לתקופת ההקמה עד להשלמת הפרוייקט, ובכפוף לדחייה עד לתחילת הקמת הפרוייקט (מקדם 0.7 ; כ-6 שנים).

ההשבחה חושבה בכפוף לדחייה בגין אי-וודאות (מקדם 0.7).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

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

בשומתו פורטו עסקאות כדקלמן:

- 6 עסקאות מכר מהשנים 2019-2021 לבניה בקומות בגני בנימינה לדירות עם מרפסות (גו"ח 10215/412-414) בשטח הנע בטווח שבין 72 ל-82 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 18,979 ₪.
- 10 עסקאות מכר מהשנים 2020-2021 לדירות בבניה וותיקה (מבני "רכבת") באור עקיבא (גו"ח 10650/24-28) בשטח ממוצע של 48 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 13,626 ₪.
- היקף עסקאות נרחב מפרויקט "חלומות" זכרון יעקב מהשנים 2020-2021 (גו"ח 12728/96-112) בשטח הנע בטווח שבין 105 ל-205 מ"ר, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 14,495 ₪.
- 3 עסקאות מפרויקט דב גראו (גו"ח 11308/98) משנת 2021 לדירות בשטח 90-147 מ"ר מהן מתקבל שווי למ"ר הנע בטווח שבין 12,177 ₪ ל-24,182 מ"ר.
- קרקעות פנויות בתכניות נחל עדה אור עקיבא: עסקה מיום 26/12/2021 במסגרתה נמכרו לחב' אשדר זכויות של 18 בעלים שונים בתחום התכניות נשוא חוו"ד, בשווי כולל של כ-100 מש"ח, המגלמות שווי של 525,000 ₪/קרקע ליח"ד + מע"מ, לשטח "פלדלת" (122 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד) משקף שווי של 4,303 ₪ למ"ר. שווי בנוי באזור הינו 13,000 ₪/למ"ר בנוי, במתחם אין פיתוח ויש ריבוי בעלים במגרשים.

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

- תת חלקה 3 בגו"ח 10215/385 ששטחה הרשום 62 מ"ר, נמכרה ביום 15/06/2022 תמורת 1,170,000 ₪, מיסוי כדין (18,871 ₪/למ"ר).
- דירת 3 חד' בשטח רשום של 50 מ"ר, ברחוב סיני 10, הידועה תת חלקה 10 בגו"ח 10215/377 נמכרה ביום 17/06/2021 תמורת 1,080,000 ₪, מיסוי כדין (21,600 ₪/למ"ר).
- דירת 3 חד' בשטח רשום של 62 מ"ר, בקומה שניה ברחוב הנביאים 4/8, הידועה כתת חלקה 8 בגו"ח 10215/384 נמכרה ביום 24/02/2022 תמורת 1,175,000 ₪, מיסוי כדין, למעט היטל השבחה בגין כל תכנית פינוי בינוי/התחדשות עירונית אשר יחול על הקונה (18,952 ₪/למ"ר).
- דירה בקומה שלישית ברחוב אירית 9 הידועה כתת חלקה 16 בגו"ח 10215/373, נמכרה ביום 18/09/2022, תמורת 900,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

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

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתאם לתגובתו מיום 17/05/2023:</u>

- **בהתייחס לטענת היעדר הכדאיות הכלכלית:**

- בהתאם לדיווח לבורסה של חב' רותם שני נחתמו הסכמים עם מעל 90% מבעלי הזכויות במקרקעין אשר עולה על סף החתימות הנדרש עפ"י דין לביצוע הפרויקט.
- חברת רותם שני אף חתמה על הסכם אופציה לרכישת המחצית השנייה של הזכויות במתחם (בתנאים).
- נוסף להסכם השותפות קיים הסכם אופציה לרכישת מלא הזכויות בפרויקט: לחברה תינתן אופציה שאינה סחירה, לרכוש את יתרת החזקות השותף בפרויקט, בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות בפרויקט בתוך 12 חודשים ממועד חתימת העסקה. האופציה תוענק לחברה ללא תמורה ומימושה יהיה בעבור: (1) סך השווה ליתרת הוצאות השותף עד למועד מימוש האופציה אשר טרם שולמו; (2) ככל ורווחי הפרויקט עלו על 17% רווח לעלות יהיה זכאי השותף ל-50% מהרווח העולה על 17%.
במקרה של מימוש האופציה וככל שתוקצה לפרויקט ע"י רמ"י קרקע משלימה לתעסוקה, השותף ירכוש ישירות מרמ"י או מהחברה את מלא הזכויות בקרקע המשלימה לתעסוקה ותפצה את החברה בסך מלא ההפרש שבין המחיר שיקבע ע"י רמ"י לרכישה כקרקע משלימה לבין שווי הקרקע המלא.
- המתחם פינוי בינוי הוא במסלול של הרשויות המקומיות כך שבהתאם לתנאי רמ"י, ובדגש כי הפרויקט פינוי בינוי הוא היחיד בבנימינה, יש לו תנאים מועדפים ברמ"י לקבלת קרקע משלימה בדגש על שני תנאי סף לקבלת קרקע משלימה בהנחה של 80%: (א) אישור תב"ע פינוי בינוי; (ב) חתימה של רוב הדיירים.
- תכנית פינוי בינוי בנימינה היא עם הבט ציבורי רחב מאוד החל על בניינים מתפוררים.
- חוו"ד חוקר התכנית עונה ודוחה את הטענות לעניין כדאיות התכנית בבחינת האפשרות לקבלת קרקע משלימה.
- בהתאם יש לקבוע דחייה של המימוש בשל הצורך בקרקע משלימה.
- יזם התכנית היה חלק בלתי נפרד מתכנון הזכויות לצורך בניית מתווה כלכלי המאפשר את הבניה. נושא הקרקע המשלימה אושר ע"י רמ"י ובכך התכנית ישימה כלכלית.
- בחוות דעת משלימה שנשלחה למשרד השיכון לבקשת המועצה וחברת רסקו של השמאים עדינה גרינברג ועודד לנדאו, נבחנה ההתכנות הכלכלית של התכנית ונקבע כי יש לקבל קרקע משלימה או לחילופין

להוסיף זכויות בניה למתחם C. חוות הדעת מצביעות על רווח נומינלי גבוה (70-55 מש"ח).

- כדאיות התכנית נבחנה טרם אישורה בהתאם לתקן 21, וכיום נדרשים לבחון את עליית הערך של התכנית בהתחשב בכלל המרכיבים שלה, לרבות הצורך בקרקע משלימה לצורך היטל השבחה.
- שתי החלופות שאושרו הן חלק בלתי נפרד מאישור התכנית המאפשר את מימושה בדחייה להשלמת התנאים.
- בהתאם לחוזה האופציה ניתן לראות כי החברה היזמית צופה רווח יזמי של 17% ואף גבוה מזה, דבר המבטיח את ביצוע הפרויקט.
- נושא השבחה לתכנית פינוי בינוי עם קרקע משלימה נבחן אצל מס' שמאים מכריעים כדוגמת שומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 30439/5 ושם קבעה דחייה בשל מורכבות התכנית שמגלמת את הצורך בקרקע משלימה.

- **פס"ד אשדר:**

בפס"ד אשדר (עמ"נ ת"א 52383-1010 "הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר ברה לבניה בע"מ), אשר נדון בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, כבוד השופטת ירדנה סרוסי קיבלה ערעור מנהלי על החלטת ו. ערר לפיצויים והיטל השבחה שעניינו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי ובינוי, ופסקה כי לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה (מצב קודם) ולאחריה (מצב חדש). ההפרש בין סכומים אלה הוא ההשבחה ממנו נגזר ההיטל. עוד נקבע כי הערכת השווי תעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת זמן נתונה.

- **תכנית קודמת ש/1053:**

- השמאי המכריע גיל הרצברג בשומתו לנכס בגו"ח 10215/382 בחן את התכנית וקבע כי: "אין מקום לייחס תוספת שווי לדירה הנדונה בגין אישורה של התכנית.. משכך, לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישורה של תכנית ש/1053".
- כך שבהתאם לעקרון רציפות המס יש לקבוע את ההשבחה כי התכנית לא מוסיפה שווי למקרקעין ויש לנטרל את השווי של מרכיב הציפייה.

- **בהתאם לעקרונות אלו נסקרו עסקאות ההשוואה:**

- שווי מצב הקודם: נסקרו עסקאות למבנים וותיקים באור עקיבא בהן קיימת ציפיה והתכנות תב"עית להתחדשות עירונית כדוגמת תמ"א 38 וכן

תוספת זכויות של תכנית מתאר, על בסיסן וכן על בסיס עסקאות מזכרון יעקב, נקבע שווי למ״ר בנוי בסך של 15,000 ₪.

- ערכי שווי מצב חדש : נקבע בהתאם לטבלאות האיזון ועסקאות כמפורט לעיל.

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

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת המבקשים:</u>**

ביום 20/04/2023 הגיש עו"ד הראל לפידות בקשה לפטור מדיון והגשת שומה מטעם המבקשים בהליך זה, וזאת בהמשך לטיעונים שהועלו ע"י שמאים בעררים אחרים שהוגשו בעניין זה, אליהם מצטרפים המבקשים.

עם זאת, ומבלי לפגוע בטענות שהועלו, חודדו שני הטיעונים כדלקמן:

א. עולה בבירור, כי העסקאות שנערכו מיד אחרי המועד הקובע, נערכו בסכומים נמוכים משמעותית מ"שווי מצב חדש", ומתבטאים בעסקאות העומדות על סכומים שלא עולים על 1,175,000 ₪ בלבד. בעוד ש"שווי המצב החדש" שנקבע בשומת המשיבה גבוה בצורה משמעותית. השוק אמור לשקף את הערך, ולכאורה העסקאות היו צריכות לעמוד על הסכום שנקבע (למעלה מ-1,400,000 ₪, אך עובדה שאין הדבר כך. השאיפה, המדיניות והמגמה היא להשוות ולהסיק בצורה מובהקת מעסקאות השוואה והשוואה זו מביאה למסקנה המתחייבת, לפיה, הסכום שנקבע כ"שווי מצב חדש" אינו ראלי.

ב. היעדר הכלכליות של התכניות והסיכוי שהתכנית לא תצא לפועל, לאור היעדר הסכמות עד עצם היום הזה, בפערים משמעותיים בין היזם לבין הרשות, הוחרפו באחרונה בצורה דרמטית, הן לאור העובדה שלא חלה עד היום התקדמות, והן לאור השינוי הדרמטי בסביבת הריבית, דבר המעלה הרבה מעבר לצפוי את הוצאות הריבית (הגדלת פערים בין הרשות ליזם בסכומים מוחלטים של עשרות מיליוני שקלים לאור הפלה ויותר של ריבית הפריים), והגידול בסיכונים לאור מצב השוק. קרי, אם קודם לכן הפערים בין היזם לרשות עמדו על עשרות דירות עמ"נ להגיע לכדאיות מינ' לפני עליית הריבית, הרי שעם עליית הריבית המצב החמיר וממחיש את הטענה כי ההתכנות למימוש התכנית נמוכה ומביאה לדחייה גדולה בהרבה במימוש התכנית. עוד נטען כי באף תכנית במדינה, לא ניתנה קרקע משלימה והדבר נראה לא יותר מאשר חלום תיאורטי רחוק.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

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

החלקה שבנדון כלולה במבנן 2 הכולל 5 מגרשים (201-205) ובו מתוכננות סה״כ 56 יח״ד בש״ע כולל של 5,044 מ״ר ובממוצע 90 מ״ר/ליח״ד[9].

ההשבחה, ככל שחלה, בגין תכנית 353-0496299 (ש/1053/א) למועד הקובע 15/05/2021, נבחנת בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 3 חדרים ובשטח רשום של 62 מ״ר, הממוקמת בקומה שניה במבנה מגורים וותיק המצוי בגו״ח 10215/374 והידועה כתת חלקה 8, ברחוב האירית 7, בשכונת ״גבעת חן״, במרכז – המערבי של בנימינה.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

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

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

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

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

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

במצב קודם, חלה תכנית ש/1053. מטרתה, התחדשות עירונית במתחם "גבעת חן הירוקה" לשיפור איכות החיים של התושבים ולניצול יעיל יותר של הקרקע כל זאת, בין היתר, על ידי פינוי המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם בהיקף של כ-384 יח"ד[10] ב-10 מגרשים. הצדדים אינם חלוקים כי אין בקיבולת הבניה המוצעת בתכנית ש/1053 לאפשר כדאיות כלכלית למימוש התכנית[11]. עם זאת קיימת מחלוקת באם יש לנטרל את הציפיות שיצרה תכנית זו במצב הקודם. בסוגיה זו אציין כי:

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

ממכלול המפורט לעיל, אני סבור כי השוק גילם ציפייה כללית להתחדשות עירונית. ראוי לציין כי בסוגיה זו, פורסמה לאחרונה (01/12/2022) עמדת המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס[14] ממנה עולה, בין היתר (ס' 46):

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

למעלה מן הצורך, ובהתייחס לדו״ח כלכלת הפרויקט שהוצג בפני ע״י שמאי המשיבה, אציין כי הדו״ח הוכן ביום 28/07/2016 וספק אם נסמך על נתוניה של התכנית (פרסום להפקדה ברשומות ביום 11/07/2019) לא כל שכן כפי שאושרו במתכונת הסופית.

לא מיותר לציין כי האמור לעיל, רלוונטי אף ביחס לחוות דעת כלכלית מקדמית שנערכה ע״י עודד לנדאו ועדינה גרינברג מיום 05/12/2016.

לאור כל האמור לעיל, ולצורך בחינת ההשבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה להלן תובא סקירת מחירי דיור לבחינת השפעת התכנית במבחן ״הקונה הסביר״.

<u>ערכי שווי ותחשיב:</u>

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

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

הערות:

1. בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה שווי יוצא בנטרול מחוברים[16] 1,124,695 ₪ (18,140 ₪/למ"ר).
2. הדירה שבנדון נמכרה ביום 15/05/2022 (לאחר המועד הקובע) בתמורה ל-883,000 ₪ (עסקה המגלמת 14,242 ₪ למ"ר בנוי). על בסיס מכלול המפורט לעיל ניתן לקבוע כי התמורה בעסקה הינה חריגה.

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

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

[16] שווי הפרויקט במצב יוצא בניכוי מחוברים 237,400,633 ₪ * שווי יחסי למתחם 9.96% * 112813/4843461 החלק במגרשים המיוחס לכ"א מבעלי הזכויות * 2 (שני בעלי זכויות).

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

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

11.1. מיקומו של הנכס בבנימינה.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

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

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

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

11.6. זכויות בעלות.

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

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

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 8 בגו"ח 10215/374, ברחוב האירית 7, בשכונת "גבעת חן" בבנימינה, בגין אישורה של תכנית 353-0496299 למועד קובע 15/05/2021, הינה בסך של 94,116 ₪. היטל השבחה (בשיעור של 25%) הינו בסך של 23,529 ₪.

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

ולראיה באתי על החתום,

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