תאריך : **28.12.2023**
מס' בקשה/מינוי : **2362-2023**
מספרנו : **8666**

לכבוד

גב' גיטל קליינמן
באמצעות מר שלום שטיינברג שמאי מקרקעין
ועו"ד אברהם זינגר
דוא"ל: az@fzlaw.co.il
דוא"ל: shamaut@hacaveret.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע
דוא"ל: meiri@br7.org.il
באמצעות מר דני כודדי ומר אהוד זילחה שמאי מקרקעין
דוא"ל: dannyk@kodady.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש שומה: 38003, חלקה: 260
מגרש מס' 6 על פי תרש"צ 4/08/28[1]
רחוב טרומפלדור 90/4 ו/או רמב"ם 3, העיר העתיקה, באר שבע

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2362-2023 מיום 30.10.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית 177/03/5.

גורם המימוש: מימוש מלא בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 24.12.2023, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] המהווה תיקון לתרש"צ 4/08/14.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.12.2023 ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב טרומפלדור 90/4 ו/או רמב"ם 3, העיר העתיקה, באר שבע.
גוש שומה	:	38003.
חלקה	:	260.
מס' מגרש	:	6 [על פי תרש"צ 4/08/28 המהווה תיקון לתרש"צ 4/08/14].
מהות הנכס	:	מגרש שעליו בנוי מבנה חד קומתי וותיק המשמש כיום כמשרדים.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דני כודדי ומר אהוד זילחה מיום 11.07.2023 [להלן: "שומת המשיבה"].

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלום שטיינברג מיום 20.11.2023 [להלן: "שומת המבקשת"].

6.3 תשובת המשיבה, נערכה על ידי שמאי המשיבה מיום 17.12.2023 [להלן: "תגובת המשיבה"].

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין המעודכן ליום 23.06.2023.

6.5 העתק הסכם מכר מיום 19.01.2022.

6.6 העתק תיק תיעוד של הנכס שנערך על ידי ד"ר נטלי מסיקה מיום 29.05.2019.

6.7 בקשות להיתרי בניה שאושרו במקרקעין.

6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 177/03/5	25.07.1985	09.08.1985

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב טרומפלדור 90/4 ו/או רמב"ם 3, העיר העתיקה, באר שבע.

גבולות השכונה

מצפון - שכונה א' ומרכז אזרחי.
ממזרח - אזור התעשייה.
מדרום - שכונת נווה נוי.
ממערב - שכונת נווה זאב ושכונה ט'.

תיאור סביבת הנכס

העיר העתיקה מאופיינת בבנייה וותיקה של מבנים בגובה של עד 3 קומות לצד מבני משרדים שנבנו לאחרונה ומבנים צמודי קרקע.
הסביבה מאופיינת בשטחי מסחר מגוונים בקומת הקרקע לצד שימושי משרדים ומגורים בקומות עליונות.
מרבית המשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חברות שונות וחנויות מסחריות פעילות במתחם העיר העתיקה.
הסביבה מאופיינת במבנים וותיקים, חלקם היסטוריים מתקופת המנדט וכוללים שימושים מגוונים של מסחר, בנקים, משרדים, בתי קפה ומלאכה זעירה.
רחוב טרומפלדור הינו רחוב ראשי חד סטרי הכולל שני נתיבי תנועה החוצה את העיר העתיקה לאורכה.
הרחוב מתחבר מצידו הצפוני לרחוב רמב"ם ובצידו השני מתחבר לרחוב כפר הדרום.
את רחוב טרומפלדור חוצים הרחובות גרשון דובנבוים ,יאיר שטרן, הדסה, העצמאות, קק"ל, הפלמ"ח, האבות, אנילביץ וסמילנסקי.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

נגישות לנכס

חזית הנכס פונה לכיוון רחוב רמב"ם, אולם הגישה אל הנכס בפועל הינו מרחוב טרומפלדור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. תיאור החלקה

גוש שומה	:	38003.
חלקה		260.
שטח חלקה רשום	:	403 מ"ר.
צורת החלקות	:	צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן. אורך החלקה הינו כ – 28 מ'. רוחב חזית החלקה הינו כ – 14 מ'.
טופוגרפיה	:	הטופוגרפיה הכללית באזור מישורית.
בינוי	:	במגרש בנוי מבנה חד קומתי וותיק המשמש כיום כמשרדים.

11. תיאור הנכס

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 260 בשלמות בגוש שומה 38003 ברחוב טרומפלדור 90 ב"/רמב"ם 3, העיר העתיקה, באר שבע.

החלקה מסומנת כמגרש מס' 6 על פי תרש"צ 4/08/28 המהווה תיקון לתרש"צ 4/08/14.

המגרש מסווג בייעוד "אזור מסחר ב" בתכנית 177/03/5.

על המגרש בנוי מבנה חד קומתי וותיק המשמש כיום כמשרדים.

סוג בניה

המבנה בנוי אבן בסגנון בניה מקומי המאפיין את שנות ה – 30 הכולל תוספת בניה משנות ה – 70.

מצב פיזי ותחזוקתי

תואם את גיל המבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום חזית הנכס מרחוב רמב"ם



תצלום עורף הנכס מרחוב טרומפלדור



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אוויר של הנכס וסביבתו [מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית באר שבע]</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1. נסח רישום מקרקעין

על פי העתק נסח רישום מקרקעין מס' 137277 המעודכן ליום 23.06.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש שומה	:	38003.
חלקה	:	260.
רשויות	:	עיריית באר שבע.
שטח רשום	:	403 מ"ר.
בעליות	:	קליינמן גיטל, ת.ז 003694189 – החלק – 1/3. וינברגר צבי יהודה, ת.ז 003694197 - החלק – 1/3. לורבר אסתר רחל, ת.ז 052042165 – החלק – 1/3.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ארלוזורוב 19 השקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על שם הלווה ארלוזורוב 19 השקעות בע"מ.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

13.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית ד'/192 [101/02/5]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 814 מיום 19.01.1961.

תכנית מתאר העיר הישנה באר שבע.

ייעוד
"מלאכה".

הוראות התכנית
לפי תכנית מפורטת.

הערות
באזור המלאכה ובאזור עיצוב ארכיטקטוני "כ" תהיה הבניה בקומה אחת.

תכנית ד'/192/י' [5/101/02/5]

אושרה ביום 20.01.1964 אולם לא פורסמה ברשומות.

תיקון מס' 10 לתכנית מתאר העיר הישנה באר שבע.

מטרת התכנית
קביעת מגבלות בניה לאזורי מסחר, מלאכה ובנייני ציבור.

מקום התכנית
אזור המסחר, המלאכה והאזורים לבניינים ציבוריים בשטח תכנית ד/192.

הוראות התכנית

יעוד	:	"מלאכה".
גודל מגרש מינימאלי	:	300 מ"ר.
אחוזי בניה מקסימלי	:	20% בקומה.
רוחה חזית מינימלי	:	15 מ'.
מספר קומות	:	2.
קווי בניין	:	חזית – 0, צדדי - 0 או 2.5 מ', אחורי – 3 מ'.

יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאם ד/192, בכל עניין אינו מפורט במיוחד בתכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 102/02/5

פורסמה למתן תוקף בי.יפ 1610 ביום 12.03.1970.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות לפי סעיף 63 לחוק לרבות בעניינים שלהלן:

1. דרכי פיתוחם של העיר באר שבע עד לאוכלוסייה משוערת של כ-250,000 נפש.
2. קביעת שטחי הקרקע הדרושים לעיר.
3. קביעת אזורי תכנון וקווים מנחים לפיתוחם.
4. קביעת שימושי הקרקע, הבטחת מכסות קרקע לצרכי ציבור וליעודים אחרים וקביעת צפיפות הבינוי.
5. קביעת מרכז העיר ומוכרזים אחרים.
6. התווית רשת דרכים וקביעת תפקודם והקצאת שטחים למסילת ברזל, לתחנות רכבת ולשרותים הקשורים בכך.
7. קביעת תנאים ומגבלות להקמת בניינים.
8. הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תבאורה, בטחון ומניעת מטרדים.
9. קביעת אופן ביצוע התכנית, התנאים לביצועה ושלבי הביצוע.
10. הזמן המשוער לביצוע התכנית המקורית הוא שנת 2000.

ייעוד

"מרכז ומסחר".

השימושים המותרים באזור "מרכז מסחר"

דרכים, שצ"פ, מוסדות ציבור, חניות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, שירותים רפואיים, מלונאות, בידור ותרבות, אחסנה, בתי מלאכה ותעשיה זעירה, תחבורה ותחנות אוטובוסים, בתי מגורים פרט לבתי מגורים בני קומה אחת.

יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף על פי אישור הוועדה המקומית לפני שנכנסה לתוקף תכנית זו, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות התכנית הזאת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13.2. <u>תכנוני – מצב חדש</u>

<u>תכנית</u> 177/03/5

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3230 מיום 25.07.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות לפי סעיף 69 לחוק.

<u>הוראות התכנית</u>

ייעוד	: "אזור מסחרי ב"; "חזית מסחרית מיוחדת [קולונדה]".
שטח מזערי לבניה	: 100 מ"ר.
אחוזי בניה מרביים	: 120% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
אחוזי בניה מרביים [עם קולונדה[2]]	: 150% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
אחוז בנייה מרבי בכל קומה	: 80% [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
מס' קומות מרבי	: 3 [ק"ק + 2] [במגרשים בשטח שנע בטווח 1,799.9 מ"ר - 100 מ"ר].
קווי בניין	: חזיתי – 0.0 מ' או קולונדה; צידי – 0.0 מ' או 3 מ'; אחורי – 0.0 מ' או 3 מ'.

<u>השימושים המותרים ב"אזור מסחר ב"</u>

יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר פרק יב' [סעיף "אזור מרכז מסחרי"] למעט:

א. בתי מלאכה ותעשיה זעירה.

ב. מגורים בקומת קרקע.

<u>סטיוים [קולנדות – מעברים מקורים]</u>

- הקולונדות תהיינה ברוחב מזערי של 3.00 מ' [כולל עמודים] ובגובה מזערי של 3.20 מ'.
- מידות מרביות לעמודים לאורך הסטווים [הקולונדות] תהיינה 5-/50 ס"מ.
- עמודי הסטיוים יהיו עם פינות מעוגלות ויבוצעו עם גמר עמיד כגון בטון חשוף, ציפוי קרמיקה וכד'.
- לא יהיה עמוד בקצה הסטיו [הקולונדה] בפינת מבנה קרוב להצטלבות דרכים.
- בעלי הקרקע הגובלים בסטווים יהיו אחראים לאחזקתו.
- לא תהיינה כל מדרגות בשטח הסטווים [קולונדות] אלא במקרה של שפועי קרקע המחייבים זאת.

<u>חניית רכב</u>

חניית רכב מוטורי גבולות התכנית תוסדר עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר באר-שבע.

[2] קולונדה היא שדרת עמודים מקורה. שדרות עמודים קיימות בצורות ובשימושים שונים בחזיתות מבנים, בסמוך לחצרות ובשימושים אדריכליים שונים נוספים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13.3. רישוי

בהתאם לשומת המבקשת, וכפי העולה מעיון בארכיב תיק הבניין של הוועדה המקומית ומתיק התיעוד שהועבר לעיוני, להלן פירוט של היתרי בניה:

בקשה למתן חריגה מקווי בניין

ביום 05.05.1975 אושרה בקשה להיתר בניה עבור חריגה מקווי בניין.

בקשה להיתר בניה מיום 23.03.1976

ביום 23.03.1976 התבקשה תוספת בניה לשטח מגורים של 61.65 מ"ר על שטח קיים של 86.85 מ"ר ובסה"כ 148.5 מ"ר.

היתר בניה מס' 6598 מיום 14.05.1976

ביום 14.05.1976, אושרה בקשה להיתר בניה מס' 6598 במקרקעין מושא ההחלטה, עבור תוספת בניה ל – 2 חדרים ושירותים בשטח של 58 מ"ר על שטח קיים של 72 מ"ר ובסה"כ 130 מ"ר.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

14.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

14.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

14.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

14.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

14.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

14.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (14.2.2.3).

14.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

14.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועד הקובע.

14.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – בהתאם להחלטת הצדדים.

14.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

14.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

14.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת] חלופה א'	השבחה [שומת מבקשת] חלופה ב'
תכנית 177/03/5	09.08.1985	₪ 58,375	אין השבחה	₪ 7,270

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

המצב הרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 11.07.2023:</u>

1. באומדן גובה ההשבחה והיטל ההשבחה הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט להלן:

1.1. מיקום הנכס בעיר העתיקה באר שבע.

1.2. זכויות הבנייה עפ"י תוכנית בניין עיר מס' 177/03/5 במצב חדש וזכויות בנייה לפי תבע 101/02/5 ו 5/101/02/5 במצב קודם.

1.3. תחשיב אומדן שווי השוק של השטח הנישום נערך לפי גישת ההשוואה לפיה משווה הנכס הנישום למחירי מכירה של נכסים דומים שנמכרו בתקופה הנידונה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

1.4. חישוב ההשבחה יתבסס על שווי הנכס ביום אישור התב"ע.

1.5. תחשיב אומדן שווי השטחים האקוי' במצב חדש נערך לפי המקדמים שלהלן:

מקדם שווי זכויות בנייה קומת קרקע - 100%.

מקדם שווי זכויות בנייה קומה א, ב - 40%.

מקדם שווי יתרת חצר - 25%.

סככות - 35%.

1.6. ההשבחה בגין תוכנית מס' 177/03/5 הינה ליום פרסום התוקף ברשומות + 15 יום שהינו 09.08.1985.

1.7. הערכת השווי איננה מביאה בחשבון השבחה בגין אישור תוכנית בהכנה מס' 605-1077163.

2. <u>נתונים ותחשיבים לאומדן השווי:</u>

2.1. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

תאריך	כתובת	מס' חד'	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר תמורה	הערות
01/01/1986	סמילנסקי 6		76	284	₪ 111,700	
04/10/1985	יאיר 45			220	$60,000	מגרש (89,472 ₪)
23/03/1988	הדסה 4	3	105	318	$50,000	79,120 ₪
26/02/1986	טרומפלדור 21		136	232	$52,500	83,112 ₪
01/06/1988	נגבה 8		92	300	₪ 90,000	בית מגורים
28/08/1989	האבות 20		318	105	₪ 57,000	
01/03/1988	טרומפלדור 17/1		100	223	₪ 39,000	בית מגורים
01/12/1987	עין חרוד 62		80	200	₪ 74,000	בית מגורים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עסקאות נוספות מסביבת הנכס סמוך למועד הקובע:

בתאריך 17/11/1987 נמכרה חנות בשטח 46 מ"ר ברח' ההסתדרות 55 (מיקום מרכזי וטוב מנשוא השומה) תמורת 60,000 $ (שער דולר 1.5761 ש"ח / דולר דהיינו סך של 94,566 ₪ שהם כ- 2,055 ₪ / מ"ר).

בתאריך 10/3/1989 נמכרה חנות ברחוב הפלמ"ח 6 בשטח 24 מ"ר תמורת 9,000 ₪ (כ- 375 ₪ / מ"ר).

בתאריך 21/11/1985 נמכרה חנות בשטח של 65 מ"ר ברח' הפלמ"ח 6 תמורת סך של 22,500 $ (שער דולר 1.4715 ₪ לדולר , דהיינו סך 33,191 ₪ שהם כ-510 ₪ / מ"ר).

בתאריך 1/11/1987 נמכרה חנות + מחסן צמוד בשטח כולל של 69 מ"ר ברח' הפלמ"ח תמורת סך של 22,000 $ (שער דולר 1.5679 ₪ לדולר , דהיינו סך 34,494 ₪ שהם כ- 499 ₪ / מ"ר).

ניתוח עסקה יאיר 45			
שטח מגרש במ"ר			220
תאריך עסקה			04.10.1985
שווי עסקה			$60,000
שער דולר היסטורי			1.4794
שווי עסקה בש"ח			₪ 88,764
מרכיב	מצב קיים	מקדם	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	176	100%	176
קומה א	88	40%	35.2
יתרת חצר	44	25%	11
סה"כ שטח אקוי'			**222.2**
מרכיב	**שווי**	**שטח במ"ר אקו'**	**תוצאה**
שווי מ"ר אקוו (דולרים)	$60,000	222.2	**$270**
שווי מ"ר אקוו (₪)	₪ 88,764	222.2	₪ **399**
מקדם התאמה למיקום			0.7
שווי מ"ר אוק' מתואם			₪ **280**
מקדם התאמה לשימושים (ממסחר למלאכה)			0.8
שווי מ"ר אוק' מתואם למלאכה			₪ **224**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2.2. <u>תחשיבים לאומדן השווי:</u>

שטח המגרש במ"ר			**403**
<u>מצב חדש (מסחרי 120%)</u>			
מרכיב	**מצב חדש**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
קומת קרקע 80%	322.4	100%	322.4
קומות עליונות 40%	161.2	40%	64.5
יתרת חצר	80.6	25%	<u>20.15</u>
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			**407.03**
<u>קודם (מלאכה)</u>			
מרכיב	**מצב חדש**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
קומת קרקע 30%	120.9	100%	120.9
יתרת זכויות קומות עליונות 30%	120.9	40%	48.4
סככות :20%	80.6	35%	28.2
יתרת חצר	201.5	25%	<u>50.4</u>
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			**247.8**
מקדם לשטחי מלאכה			**0.80**
שה"כ שטח אקוי' במצב קודם			**198.3**
<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>			
תוספת שטח אקוי'			208.75
שווי מ"ר אקוי'			<u>280 ₪</u>
השבחה			**58,375 ₪**
היטל השבחה			**29,187 ₪**

3. <u>השומה:</u>

בהתאם לעקרונות גורמים ושיקולים שפורטו לעיל הנני סבור כי גובה היטל ההשבחה **בגין אישור תוכנית 177/03/5** עקב מימוש הנכס בהליך של מכר ברחוב טרומפלדור 90 (חזית לרמב"ם), העיר העתיקה, באר שבע הידוע כגוש 38003 חלקה 260, נאמדות על ידי בסך:

גוש	חלקה	תוכנית משביחה	השבחה	היטל השבחה	המועד הקבוע
38003	230	177/03/5	58,375 ₪	29,187 ₪	09.08.1985

הערכת השווי איננה מביאה בחשבון השבחה בגין אישור תוכנית בהכנה מס' 605-1077163.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 20.11.2023:</u>

בבואנו להעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה שבנדון נלקחו בחשבון, בין היתר, העקרונות והשיקולים כדלקמן:

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי ההשבחה של המקרקעין הנדונים:

8.1 מטרת השומה הינה הערכת שווי ההשבחה של בנכס, הנמצא ברחוב רמב"ם 3 , העיר העתיקה, באר שבע.

8.2 ההשבחה בחוות דעת זו הינה בגין מימוש מלא בהליך של מכר.

8.3 המגרש הנדון הינו בשטח של 403 מ"ר ביעוד לאזור מסחרי ב'.

8.4 הובא בחשבון המצב התכנוני הקודם בנכס נשוא השומה, כמפורט בפרק המידע התכנוני.

8.5 הובא בחשבון המצב התכנוני החדש בנכס נשוא השומה, כמפורט בפרק המידע התכנוני.

8.6 הובא בחשבון כי על המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי בשטח כ-169 מ"ר, ע"פ מדידה מקורבת מתוך תכנית מדידה.

8.7 הלכת פמיני (בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים) קבעה שבמקרה של רצף תוכניות משביחות, יש להעדיף את "שיטת המדרגות" כשיטת החישוב הראויה. דהיינו, ביצוע החישוב על דרך הפרדה תחשיבית לכל תכנית משביחה בהתאם למחירים ששררו בעת אישורה.

8.8 הובא בחשבון השבחה בגין תכנית 177/03/5.

8.9 המרכיבים אשר הבאתי בחשבון בהערכת שווי הנכס הנדון הינם המיקום, הגישה, האופי הטופוגרפי של הנכס ואת כלל המרכיבים המאפיינים את הנכס.

8.10 הובא בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

8.11 הזכויות בנכס הוערכו כחפשיות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. <u>מתודולוגיה ושיקולים בעריכת תחשיב ההשבחה:</u>

- במקרה הנדון אין השבחה כלל של הזכויות במקרקעין כפי שיוכח להלן:
בהתאם להוראות תכנית 177/03/5 מתאריך 25/07/1985 באזור מסחרי ב' יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר 102/02/5 מתאריך 12/03/1970. בתכנית האחרונה הנכס מוגדר **כאזור מרכז ומסחר**. ללא ציון זכויות הבניה ביעוד זה, אך ניתן להסיק כי אין שינוי בשימושים ובתכליות בשני מצבי התכנון.
זאת ועוד בתכנית 102/02/5 נקבע כי זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת. התכנית בה נקבעו זכויות הבניה היא תכנית מספר 177/03/5, שהינה תכנית מפורטת, ובה נקבעו זכויות בניה של-120%. קרי, התכנית המשביחה דנן, אינה אלא מיישמת את הוראות תכנית 102/02/5.
אם כן ברור כי בתוכנית 177/03/05 מתאריך 25/07/1985 לא התחדש שום דבר לא בייעוד ובשימושים ולא בזכויות הבנייה, ועל כן <u>אין בה השבחה</u>.
התוכניות הקודמות- 102/02/5 מתאריך 12/03/1970 ותכנית 101/02/5 מתאריך 19/01/1961 פורסמו לפני שנת 1975 ולא חל עליהן היטל השבחה לפי החוק.

- שמאי הועדה קבע מצב קודם בהתבסס על תוכנית 5/101/02/5 משנת 1961. דא עקא, לדעתינו, אין מקום לייחס תוקף כלל לתוכנית 5/101/02/5 מאחר שלא פורסמה כדין, בהתאם להלכה הפסוקה בעמ"נ 36607-09-19 שציטטנו לעיל בפרק הרישוי בעמוד 7 לחו"ד זו.
- המצב הקדם קודם שלפני תוכנית 102/02/5 משנת 1970 מתבסס קרוב לוודאי על תכנית קודמת שאינה בידינו, כפי שניתן להסיק מעצם מתן ההיתרים למגורים כפי שהוכח בפרק הרישוי לעיל.
- התכנית הנדונה (177/03/05), אם כן, מחמירה לכאורה את המצב הקודם, שכן היא אוסרת כל שימוש למגורים בקומת קרקע ואוסרת ביצוע של שינויים כלשהם במבנים המיועדים לשימור. בהתאם, נקבע בהוראות התכנית כדלהלן:

> (2) במגרשים בהם אין אפשרות ניצול אחוזי הבניה של תכנית זאת משום מגבלות קיימות (בניה מירבית עפ"י זכויות הבניה הקודמות , חוסר אפשרות להגדלת הבניה בק"ק, קולונדה קיימת בק"ק וכיוצ"ב) ישארו בתוקפם אחוזי הבניה הקודמים המאושרים כפוף להוראות התכנית הקודמת שאינן פוגעות בעניין זה.

לנוכח המצב הקיים והשימוש למגורים, וכן נוכח הוראות השימור, התוצאה הינה אפוא כי אין בתכנית הנדונה כדי להשביח את השטח, אלא ככל הנראה כדי להפחית משוויו של המגרש, כאשר מעת כניסת התכנית לתוקף, לא ניתן עוד לבצע כל שינוי במגרש, למעט בדרך של הגשת תכנית חדשה ומפורטת.

- יש להוסיף ולציין כי למשך שנים רבות, אכן קיימת הייתה מדיניות אצל המשיבה, לפיה אין מחייבים בהיטל השבחה בגין תוכנית 177/03/05. ראו לעניין זה עמדת המשיבה בשומות מכריעות 15221/11 קליר דן נ' הוועדה המקומית לתו"ב באר שבע

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

(נבו 27.2.2012); רוני ויעל יחזקאל נ' הוועדה המקומית לתו"ב באר שבע (נבו 4.8.2013).

גם אילו היתה כאן השבחה מאיזשהי סיבה, בשומת הוועדה חסרים מרכיבים בסיסיים ומהותיים בתחשיב, כדלהלן:

- במצב הקודם- במועד הקובע היה בנוי מבנה המשמש למגורים בשטח כ-169 מ"ר. בבחינת השימוש הטוב והיעיל, נכון למועד הקובע, השארת המצב כמגורים הוא השימוש הכלכלי הנכון ביותר באותה העת, במיוחד כאשר ידוע לנו שאכן המבנה המשיך לשמש את מגוריהם של הבעלים לכל אורך התקופה ועד למכירתו בשנת 2021. ועל כן במצב הקודם יש להביא בחשבון את השטח הבנוי למגורים בפועל, ולא להפחית בגין ייעוד למלאכה שכפי שהוכח אין לו כל רלוונטיות.
- במצב החדש - חישוב זכויות הבניה בהתאם לתכנית 177/03/5. אולם יש להביא בחשבון את העקרונות הבאים-
- **מקדם דחייה -**

המבנה הקיים היום הינו בית מגורים אשר נבנה בחלקו נבנה בשלהי שנות ה-40 ומוגדר כמבנה לשימור ובחלקו נבנה כתוספת בשנת 1976. התכנית הנדונה אינה מאפשרת שילוב של מגורים בק"ק, ועל כן – על מנת לממש את זכויות הבניה, יש להמתין למצב שבו המבנה הקיים לא יהא שמיש עוד, וניתן יהא להורסו תוך שחזור החזיתות ואופי המבנה על פי הנחיות השימור, ולשנות את ייעודו למסחר. במועד אישור התכנית גיל תוספת המגורים כ- 9 שנים וגיל הבית המקורי כ- 35 שנים. הבית הנידון כמו מרבית הבתים בשכונה שימשו למגורים בפועל, ולא היה נהוג ולא היה כלכלי להרוס אותו או להתאים אותו למסחר באותה עת, כפי שניתן לראות במציאות שכמעט אף אחד לא השמיש את בתי המגורים באזור למסחר, על אחת כמה וכמה בית זה שהיה ממש חדש בחלקו ובני הבית התגוררו בו. על כן זכויות הבניה לא היו ניתנות למימוש ויש לדחותן עד לסיום החיים הכלכליים של הנכס.

לפיכך, מצאתי כי סביר להניח במועד הקובע דחיה לניצול זכויות הבניה הנוספות לתקופה של 35 שנים, או 26 שנים לכל הפחות. [חלק מהשטח הבנוי 15 שנה וחלק מהשטח הבנוי 41 שנים, ובממוצע משוקלל 26 שנים]. לכך יש להוסיף כי בפועל, המבנה אכן המשיך לשמש למגורי בעליו, עד לשנת 2022, ועדנו עומד על תילו – דהיינו, למשך 38 שנים ממועד אישור התכנית.

- **עלויות התאמה –**

במועד סיום התוחלת הכלכלית של הנכס ובאם ירצה בעל הזכויות לממש את התוכנית הנ"ל ולהפוך את המקום למסחרי, ייאלץ לבצע הריסה + שימור חזיתות לפי כללי שימור של הוועדה ולפי הנחיות התוכנית. אנו סבורים שעלויות ההתאמה לחישוב לפי ערכים של שנת 1985 עומדים על כ50 ₪ למ"ר לפחות. ולכן יש להפחית עלויות התאמה עתידיות במסגרת התחשיב – כפי שיוצג בדוגמא להלן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- שווי מ"ר מבונה

עסקת ההשוואה עליה התבסס שמאי הועדה הינה ממגרש ברחי יאיר 45 מתאריך 04/10/1985. בשנת 1985 מתחוללת בארץ אינפלציה אשר גרמה לעליית מחירים של כ-185% בשנה (בממוצע כ-16% בחודש). עסקת ההשוואה התבצעה חודשיים לאחר המועד הקובע ולא ניתן מקדם התאמה לזמן. לעניין זה נפסק כי "גורם הזמן הוא בעל משמעות מרובה בתקופה של אינפלציה דוהרת" (ע"א 161/79 **שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין** (נבו 23.03.1980), ולא ניתן להתעלם מכך.

התוצאה האבסורדית המתקבלת היא כי ההיטל מחושב על בסיס מחיר שנקבע ביום 4.10.1985, אולם מוטלת על הנישומים חיוב נוסף של הפרשי מדד בשיעור של 32.4% בגין תקופה זו שבין 9.8.1985 – 4.10.1985.

הנני סבור כי יש לתקן את השווי למ"ר מבונה בהתאם לאינפלציה הגואה באותה תקופה.

זאת ועוד: עיסקת ההשוואה שעליה התבסס שלה כגבוהה ביותר מבין כלל עסקאות ההשוואה שהביא בשומתו. ולדעתינו אינה משקפת את הממוצע הנכון לפיה יש לחשב. עסקת ההשוואה הינה למגרש ריק, ואילו יתר העסקאות הזולות באופן משמעותי, אכן מתייחסות בחלקן הגדול למגרשים עליהם קיים בית מגורים.

שווי מ"ר מבונה למסחר המתקבל על ידנו, תוך הפעלת היוון בגין עליית המדד, הינו 200 ₪ למ"ר. להלן מקדמי השווי אשר הובאו בחשבון בתחשיב:

	שווי מ"ר בסיס	מקדם
שווי מ"ר מבונה מסחר	200	1
שווי מר מבונה מלאכה	200	0.8
שווי מ"ר מבונה מגורים	200	1

בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו לנכס ברחי הפלמ"ח 103-101 בעיר העתיקה באר שבע (גוש 38004 חלק 72) נכון למועד הקובע 18.11.1987, קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 120 דולר, דהיינו כ-200 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.1 כאמור, הנני סבור כי לא קיימת השבחה במקרקעין. אך באם לא תתקבל דעתי, יש להביא בחשבון מרכיבים אשר התעלם מהם שמאי הועדה.

9.2 להלן תחשיב השבחה תאורטי אילו היינו מחשבים השבחה לפי השימוש בהיתר כמגורים במצב קודם [כאמור אנו סבורים שהמצב הקודם הוא מסחרי ואין השבחה כלל]:

9.3

שטח מגרש	403		
מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
קומת קרקע	169	1	169
סככות	80	0.35	28
חצר	154	0.25	38.5
סה"כ שטח אקווי'			235.5
מקדם למגורים			1
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			**235.5**
מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
קומת קרקע (80%)	322.4	1	322.4
קומות עליונות (40%)	161.2	0.4	64.5
חצר	80.6	0.25	20.2
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש			**407.0**
תוספת שטח אקווי'			171.5
שווי מ"ר מבונה			200 ₪
שווי למועד הקובע			34,300 ₪
עלות התאמה	169 מ"ר	50 ₪ למ"ר	8,450 ₪
שווי לאחר התאמה			25850
מקדם דחייה (N=26,I=5%)			0.28
סה"כ השבחה			7,270 ₪
היטל השבחה			**3,635.04 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. ההשבחה

10.1. לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון בגין אישור תכנית 177/03/5

בסך 0 שקלים

מאחר ולא חלה השבחה או שינוי ייעוד בזכויות בין תכנית 102/02/5 מתאריך 12/03/1970.

אילו היתה כאן השבחה היה צריך לחשב את גובה ההשבחה בהתאם לעקרונות שלעיל, שעיקרן – חישוב מצב קודם על פי הבנוי בפועל בנוסף לזכויות שהיו בתוקף מכוח תוכנית, וחישוב המצב החדש תוך הפעלת מקדם דחייה לתקופה של 26 שנים.

התחשיב צריך לכלול התייחסות להתאמות דלהלן:

שווי מסחר רלוונטי: 200 ₪

שווי מגורים רלוונטי: 200 ₪

מקדם הפחתה לזמן- ממועד עסקת ההשוואה למועד הקובע בסך של 30%.

מקדם דחייה עד לסיום תוחלת החיים הכלכלית של הנכס הקיים: 0.28.

11. היטל ההשבחה

11.1. אין היטל השבחה מכוח תוכנית 177/03/5.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תגובת המשיבה מיום 17.12.2023 כדלהלן:</u>

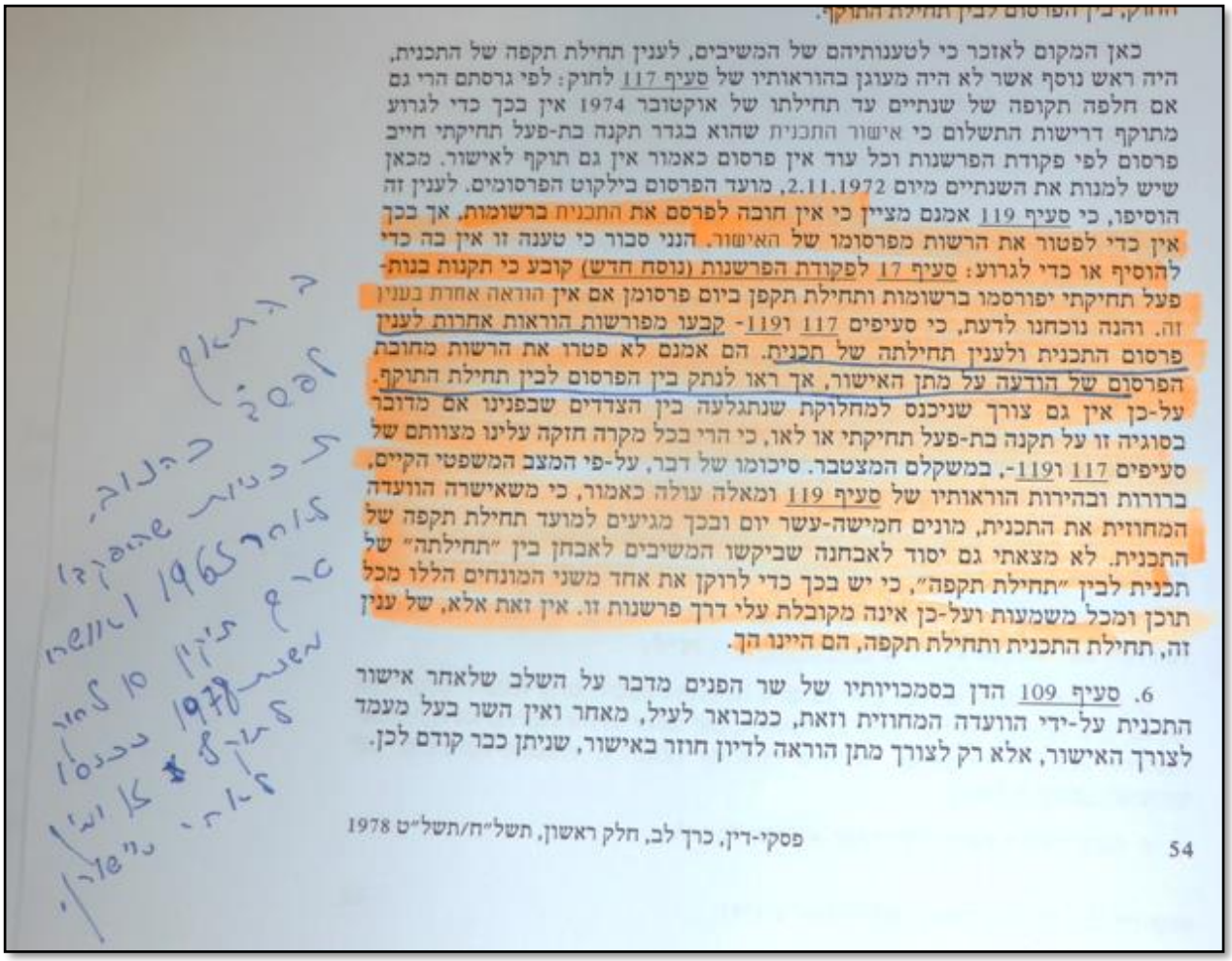
בהמשך ל"שומה אחרת" שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שלום שטיינברג מיום 20.11.2023 להלן לתגובתי בנוגע חוו"ד:

<u>מצב תכנוני (מצב קודם):</u>

שמאי הבעלים קובע כי תכנית 177/03/5 איננה משביחה וזאת בגלל שלטענתו תכנית 5/101/02/5 (תיקון ל ד/192) איננה בתוקף.

מבדיקה פיזית בוועדה המחוזית אותרו תקנון התכנית והתשריט ובצמוד לה הוצמד פסק דין אבנק כהנוב, ו 42-אח' בג"ץ מס' 500/76 אשר על פיו התכנית מאושרת כדין.

<u>מצ"ב החלק הרלוונטי מפסק הדין שצולם על ידי בוועדה המחוזית:</u>



כאן המקום לאזכר כי לטענותיהם של המשיבים, לענין תחילת תקפה של התכנית, היה ראש נוסף אשר לא היה מעוגן בהוראותיו של סעיף 117 לחוק: לפי גרסתם הרי גם אם חלפה תקופה של שנתיים עד תחילתו של אוקטובר 1974 אין בכך כדי לגרוע מתוקף דרישות התשלום כי אישור התכנית שהוא בגדר תקנה בת-פעל תחיקתי חייב פרסום לפי פקודת הפרשנות וכל עוד אין פרסום כאמור אין גם תוקף לאישור. מכאן שיש למנות את השנתיים מיום 2.11.1972, מועד הפרסום בילקוט הפרסומים. לענין זה הוסיפו, כי סעיף 119 אמנם מציין כי אין חובה לפרסם את התכנית ברשומות, אך בכך אין כדי לפטור את הרשות מפרסומו של האישור. הנני סבור כי טענה זו אין בה כדי להוסיף או כדי לגרוע: סעיף 17 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש) קובע כי תקנות בנות-פעל תחיקתי יפורסמו ברשומות ותחילת תקפן ביום פרסומן אם אין הוראה אחרת בענין זה. והנה נוכחנו לדעת, כי סעיפים 117 ו119- קבעו מפורשות הוראות אחרות לענין פרסום התכנית ולענין תחילתה של תכנית. הם אמנם לא פטרו את הרשות מחובת הפרסום של הודעה על מתן האישור, אך ראו לנתק בין הפרסום לבין תחילת התוקף. על-כן אין גם צורך שניכנס למחלוקת שנתגלעה בין הצדדים שבפנינו אם מדובר בסוגיה זו על תקנה בת-פעל תחיקתי או לאו, כי הרי בכל מקרה חזקה עלינו מצוותם של סעיפים 117 ו119-, במשקלם המצטבר. סיכומו של דבר, על-פי המצב המשפטי הקיים, ברורות ובהירות הוראותיו של סעיף 119 ומאלה עולה כאמור, כי משאישרה הוועדה המחוזית את התכנית, מונים חמישה-עשר יום ובכך מגיעים למועד תחילת תקפה של התכנית. לא מצאתי גם יסוד לאבחנה שביקשו המשיבים לאבחן בין "תחילתה" של תכנית לבין "תחילת תקפה", כי יש בכך כדי לרוקן את אחד משני המונחים הללו מכל תוכן ומכל משמעות ועל-כן אינה מקובלת עלי דרך פרשנות זו. אין זאת אלא, של ענין זה, תחילת התכנית ותחילת תקפה, הם היינו הך.

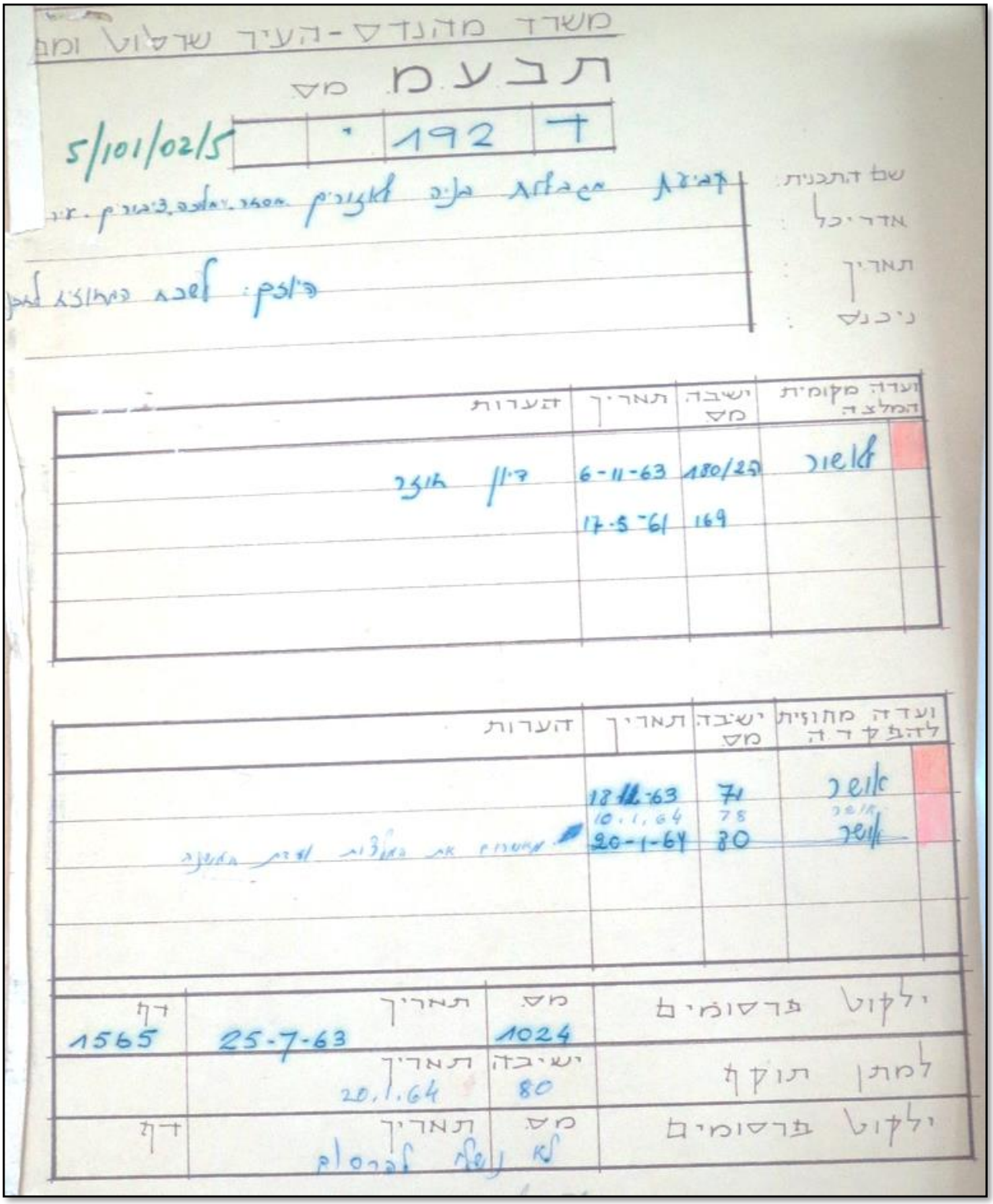
6. סעיף 109 הדן בסמכויותיו של שר הפנים מדבר על השלב שלאחר אישור התכנית על-ידי הוועדה המחוזית וזאת, כמבואר לעיל, מאחר ואין השר בעל מעמד לצורך האישור, אלא רק לצורך מתן הוראה לדיון חוזר באישור, שניתן כבר קודם לכן.

פסקי-דין, כרך לב, חלק ראשון, תשל"ח/תשל"ט 1978

54

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן דף מעקב לגבי התכנית הנידונה (צולם על ידי בארכיב הוועדה המקומית):</u>


משרד מהנדס העיר שרותי ומפ

תבע מס

5/101/025 | ד | 192 |

שם התכנית:

אדריכל:

תאריך:

ניכנס:

ועדה מקומית המלצה	ישיבה מס	תאריך	הערות
לאשר	180/25	6-11-63	דיון חוצב
	169	17-5-61	

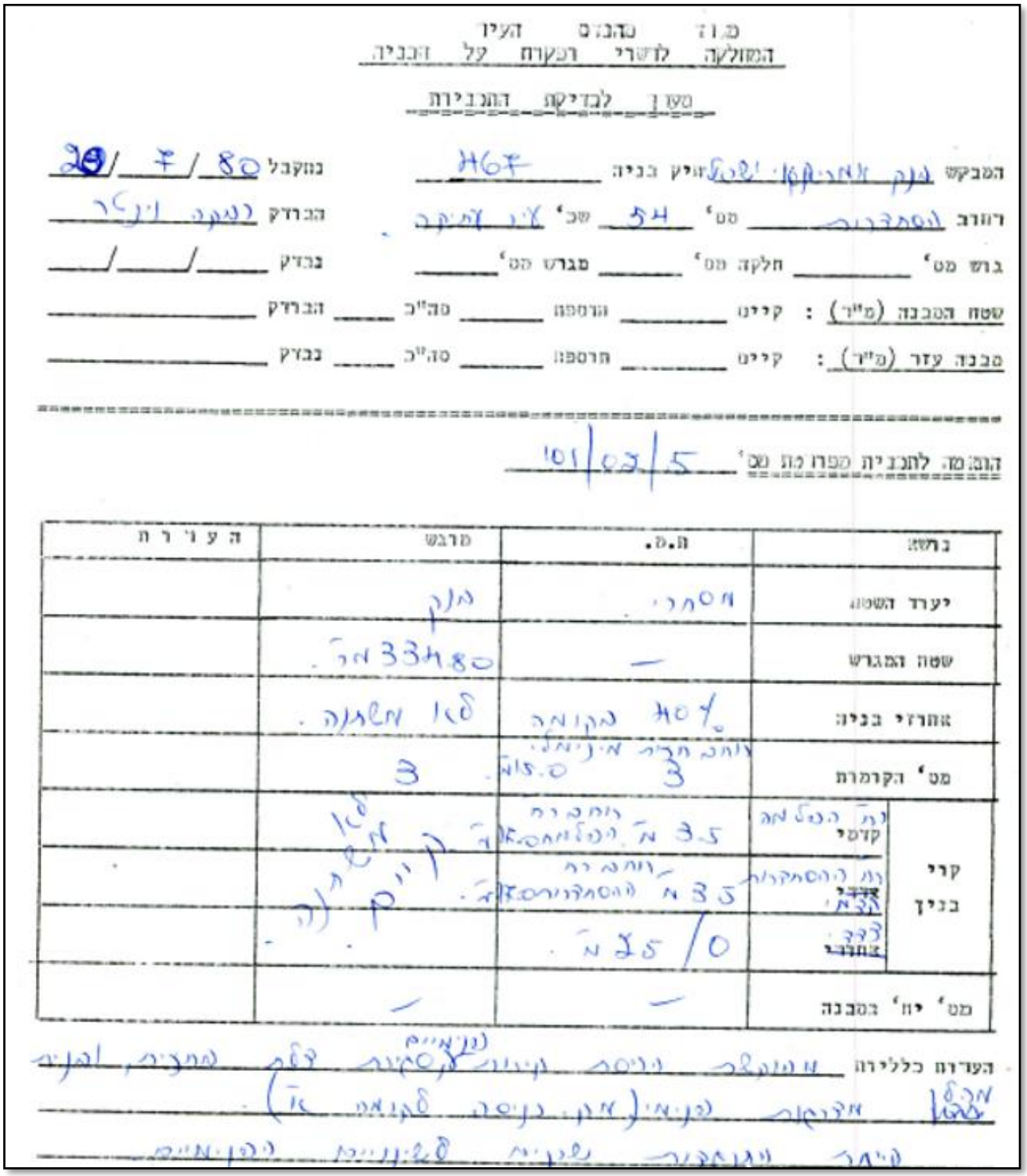
ועדה מחוזית להפקדה	ישיבה מס	תאריך	הערות
לאשר	71	18.12.63	
לאשר	75	10.1.64	
	80	20-1-64	מעטרים את המגרש ועדיין בתוקף

ילקוט פרסומים	מס 1024	תאריך 25-7-63	דף 1565
למתן תוקף	ישיבה 80	תאריך 20.1.64	
ילקוט פרסומים	מס לא נשלח לפרסום	תאריך	דף

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן מסמך זכויות משנת 1980 לנכס מסחרי (נכס אחר) שהועבר לידי ובו רואים את התייחסות הוועדה לזכויות הבניה והיקפן:</u>



מדור מהנדס העיר
המחלקה לשירי רישוי ובקרה על הבניה

טופס לבדיקת ההנחיות

המבקש בנק ... שטח בניה 467 נתקבל 29/7/80

רחוב ... מס' 54 שכ' ... הבדק ...

גוש מס' ____ חלקה מס' ____ מגרש מס' ____ נבדק ____/____/____

שטח הסבנה (מ"ר) : קיים ____ הוספה ____ סה"כ ____ הבדק ____

סבנה עזר (מ"ר) : קיים ____ תוספה ____ סה"כ ____ נבדק ____

הנחיות לתכנית מפורטת מס' 101/05/5

נושא	ה.ס.	מבוקש	ה ע ו ר ה
יעוד השטח	מסחרי	מאושר	
שטח המגרש	—	3348 מ"ר	
אחוזי בניה	40% מקומה	עפ"י תשריט	
מס' הקומות	3 קומות מרתף	3	
קווי בנין קדמי	3.5 מ' מהמדרכה	עפ"י תשריט	
קווי בנין צדדי	3.5 מ' מהמדרכה	עפ"י תשריט	
קווי בנין אחורי	10/15 מ'		
מס' יח' בסבנה	—	—	

הערות כלליות ...

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן התכתבות עם מחלקת תכנון לנכס דומה בעיר העתיקה העניין תוקף תב"ע 5/101/02/5:</u>

From: מירב נהון <meravn@br7.org.il>
Sent: Tuesday, January 21, 2020 12:01 PM
To: Office <Office@kodady.co.il>
Cc: ויקטוריה פופוב <victoriap@br7.org.il>
Subject: מתחם גרינברג

שלום דני,

בהמשך לשיחתנו בתאריך 09/01/20 קיימנו בנוסף התייעצות עם הלשכה המשפטית, ניתן לתת לתכנית 5/101/02/5 סטטוס של תכנית מאושרת.
בנוסף קיימנו התייעצות בנושא של זכויות הבנייה, ניתן לנצל את זכויות הבנייה מתב"ע 27/177/03/5 בתנאי של תכנית בינוי שתקבע את מספר הקומות

<u>בברכה</u>
<u>מירב נהון</u>
<u>מחלקת מידע תכנוני , עיריית באר שבע</u>
<u>טלפון : 08-6840600 , דוא"ל : meravn@br7.org.il</u>

2. <u>תיקון 10 לחוק משנת 1978:</u>

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 10), תשל"ט–1978 •

תיקון סעיף 119

1. בסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965 [1], במקום "אישורה" יבוא "פרסום הודעה ברשומות על אישורה".

מנחם בגין
ראש הממשלה

יוסף בורג
שר הפנים

יצחק נבון
נשיא המדינה

• נתקבל בכנסת ביום ו' בחשון תשל"ט (6 בנובמבר 1978); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 1349, תשל"ח, עמ' 252.

[1] ס"ח תשכ"ה, עמ' 307; תשכ"ז, עמ' 10; תשכ"ט, עמ' 172, עמ' 223; תשל"ג, עמ' 228; תשל"ו, עמ' 233, עמ' 253, עמ' 253; תשל"ח, עמ' 15, עמ' 180.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ערר על אישור תכנית מפורטת

115. מי שהתנגדותו לתכנית מפורטת נדחתה וכן מי שהשמיע, לפי סעיף 106, טענה לדחיית התנגדות שנתקבלה, רשאים ברשות הועדה המחוזית, ובמועד ובדרך שנקבעו בתקנות, לערור על אישור התכנית בפני המועצה הארצית.

סמכויות המועצה הארצית בערר

116. (א) המועצה הארצית בבואה להכריע בערר לפי סימן זה רשאית לקבלו, כולו או מקצתו, או לדחותו.

(ב) קיבלה המועצה הארצית ערר על אישור תכנית, רשאית היא לשנותה או לדחותה.

(ג) קיבלה המועצה הארצית ערר על דחיית תכנית, רשאית היא, במקומה של הועדה המחוזית, לאשר את התכנית שנדחתה, עם או בלי שינויים.

פרסום אישור תכנית ודחייתה

117. הודעה על אישור תכנית לפי סימן זה ועל דחייתה תינתן ותפורסם בדרך שנותנים ומפרסמים הודעה על הפקדת אותה תכנית, והיא תינתן למי שזכאי לקבל הודעה על הפקדה כאמור.

שמירת תכנית שאושרה

118. תכנית, לאחר שאושרה לפי סימן זה, תימצא –

(1) בתכנית מיתאר מחוזית – במשרד הפנים ובמשרד הועדה המחוזית;

(2) בתכנית מיתאר מקומית – במשרד הפנים, במשרד הועדה המחוזית, במשרד הנפה ובמשרד הועדה המקומית;

(3) [illegible]

תחילתה של תכנית

119. תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה היא בתום חמישה עשר יום לאחר אישורה; אין חובה לפרסם את התכנית ברשומות.

סימן ז': חלוקה חדשה

הגדרה

120. בסימן זה, "מגרש" – לרבות דרך.

איחוד וחלוקה בהסכמת רשלא בהסכמת

121. בתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –

(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;

(2) בדבר חלוקתם של מגרשים שאוחדו כאמור חלוקה חדשה בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).

חלוקה שלא בהסכמת

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של כל המגרשים [illegible]

2

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לחוד ותחילת התוקף לחוד ואין בידי אף רשות הסמכות לקבוע תאריך-כניסה-לתוקף, השונה מזה הקבוע בסעיף 119. משניתן האישור, אין מונים את תחילתה של התכנית מיום מתן האישור או מיום הפרסום אלא מעת תום חמישה-עשר יום לאחר האישור.

אעיר בהערת-אגב, כי מכלול הוראות כמובא בסעיפים 117 ו-119- עלול לעורר קשיים וקושיות. יספיק אם אצביע על כך כי יכול ופרסום לפי סעיף 117 יתמהמה עד למאוד, אולם משייעשה לבסוף, אחרי חלוף עת רבה, תהיה תחילת התוקף בדיעבד במועד שחלף זה מכבר. אין ספק שהסדר משפטי כאמור עלול להביא לתקלות, אף ללא זיקה לבעיות המיוחדות שמעורר סעיף 32 (2) לפקודה דוקא. ראוי על-כן שהמחוקק יתן דעתו לשאלה אם אין ליצור זיקה מחייבת יותר, מזו המובאת בנוסחו הנוכחי של החוק, בין הפרסום לבין תחילת התוקף.

כאן המקום לאזכר כי לטענותיהם של המשיבים, לענין תחילת תקפה של התכנית, היה ראש נוסף אשר לא היה מעוגן בהוראותיו של סעיף 117 לחוק: לפי גרסתם הרי גם אם חלפה תקופה של שנתיים עד תחילתו של אוקטובר 1974 אין בכך כדי לגרוע מתוקף דרישות התשלום כי אישור התכנית שהוא בגדר תקנה בת-פעל תחיקתי חייב פרסום לפי פקודת הפרשנות וכל עוד אין פרסום כאמור אין גם תוקף לאישור. מכאן שיש למנות את השנתיים מיום 2.11.1972, מועד הפרסום בילקוט הפרסומים. לענין זה הוסיפו, כי סעיף 119 אכנם מציין כי אין חובה לפרסם את התכנית ברשומות, אך בכך אין כדי לפטור את הרשות מפרסומו של האישור. הנני סבור כי טענה זו אין בה כדי להוסיף או כדי לגרוע: סעיף 17 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש) קובע כי תקנות בנות-פעל תחיקתי יפורסמו ברשומות ותחילת תקפן ביום פרסומן אם אין הוראה אחרת בענין זה. והנה נוכחנו לדעת, כי סעיפים 117 ו-119- קבעו מפורשות הוראות אחרות לענין פרסום התכנית ולענין תחילתה של תכנית. הם אמנם לא פטרו את הרשות מחובת הפרסום של הודעה על מתן האישור, אך ראו לנתק בין הפרסום לבין תחילת התוקף. על-כן אין גם צורך שניכנס למחלוקת שנתגלעה בין הצדדים שבפנינו אם מדובר בסוגיה זו על תקנה בת-פעל תחיקתי או לאו, כי הרי בכל מקרה חזקה עלינו מצוותם של סעיפים 117 ו-119-, במשקלם המצטבר. סיכומו של דבר, על-פי המצב המשפטי הקיים, ברורות ובהירות הוראותיו של סעיף 119 ומאלה עולה כאמור, כי משאישרה הוועדה המחוזית את התכנית, מונים חמישה-עשר יום ובכך מגיעים למועד תחילת תקפה של התכנית. לא מצאתי גם יסוד לאבחנה שביקשו המשיבים לאבחן בין "תחילתה" של תכנית לבין "תחילת תקפה", כי יש בכך כדי לרוקן את אחד משני המונחים הללו מכל תוכן ומכל משמעות ועל-כן אינה מקובלת עלי דרך פרשנות זו. אין זאת אלא, של ענין זה, תחילת התכנית ותחילת תקפה, הם היינו הך.

6. סעיף 109 הדן בסמכויותיו של שר הפנים מדבר על השלב שלאחר אישור התכנית על-ידי הוועדה המחוזית וזאת, כמבואר לעיל, מאחר ואין השר בעל מעמד לצורך האישור, אלא רק לצורך מתן הוראה לדיון חוזר באישור, שניתן כבר קודם לכן.

– 12/30/2014 7:19:00 PM – 10/15/2018 – 1:29 PM c:\users\hp\rsidownloads\7600500.doc

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאור הפסיקה ולאור העובדה שבכל השנים הוועדה הנפיקה היתרים בהתאם לתכנית זו ובהתאם להחלטת המחלקה משפטית של הוועדה המקומית צויין שניתן לתוכנית זו סטטוס של תוכנית מאושרת הובא בחשבון זכויות הללו ב "מצב קודם".

לאור זאת יש לדחות את טענת שמאי הבעלים בדבר אי תקפותה של תכנית 5/101/02/5.

<u>רישוי:</u>

בחוו"ד צויין כי לא אותרו תכניות בניה של הנכס הנישום וזאת לאחר בדיקה בארכיב הוועדה.
ככל שיש היתרים בנכס הנידון יש להביאם בחשבון ב"במצב הקודם" ככל שהם גוברים על הזכויות מתכנית 5/101/02/5.

בהתאם לשמאי הבעלים ניתן <u>היתר בניה</u> מס' 6598 ביום 14.05.1976, סה"כ השטח הבנוי- 130 מ"ר.
בקשות להיתר שלא התקבל בגין היתר לא ניתן להביא בחשבון בחוו"ד במצב קודם.

<u>שימור:</u>

טענה נוספת העולה מחוו"ד היא נושא השימור, לאור מיקומו של המבנה במגרש ברור כי ניתן לממש את מלוא הזכויות במגרש ואף המבנה יכול להיות משולב כחלק אינטגרלי ממבנה חדש.
דבר נוסף, ברצוני לציין כי בשנת 1985 כל **נושא השימור לא היה רלוונטי**, לא הייתה תכנית סטטוטורית תקפה.
נושא השימור לא פוגע בשווי המקרקעין ואין הצדקה להביא בחשבון הפחתה שכזו/ דחיה שטוען שמאי הבעלים.
לגבי עלויות ההתאמה - יש לדחות את הטענה של שמאי הבעלים- לא רלוונטי.
רק לאחרונה נושא השימור קיבל תוקף בעיר העתיקה בב"ש ותכניות חדשות מקבלות תמריץ שימור בזכויות בניה.

<u>ערכי שווי במצב הקודם:</u>

- הובא בחשבון ניתוח שווי לעסקת המכר ברחוב יאיר 45% תוך התאמה למיקום הנכס והשימושים במקדם הפחתה למיקום של <u>70%</u>, מקדם התאמה משמעותי על הצד הגבוה ביחס למקרקעין (280 ₪).
  לעניין שווי אקווי בסיסי להלן מס' הכרעות של שמאים מכריעים בעיר העתיקה בב"ש (לאחר התאמה למיקום:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	היום הקובע	גוש	חלקה	שווי למ"ר אקווי
בצלאל קציר	22.10.2014	09.08.1985	38002	82	373 ₪
יעל הרון	02.06.2019	09.08.1985	38003	106	280 ₪
יעל הרון	25.12.2019	09.08.1985	38003	310	280 ₪

בהתייחס להכרעתו של ניקי פרימו "רוני ויעל יחזקאל" מציין שמאי הבעלים מיום 04.08.2013 בגוש 38005 חלקה 72 ברצוני לציין כי חלה טעות בהכרעתו וזאת בהמשך להסכמת הצדדים לעניין המועד הקבוע והתכנית המשביחה שהינו שגוי.
כמו כן מיקום הנכס שעליו דן (רחוב הפלמ"ח 101) נחות משמעותית ממיקום הנכס הנידון שהינו עורק משמעותי (רח' רמב"ם) של העיר העתיקה.
בהתייחס להכרעתו של בצלאל קציר מיום 22.10.2014 בגוש 38002 חלקה 82 ברצוני לציין כי חלה טעות בהכרעתו וזאת עקב העובדה שלא היה מודע לתכנית 5/101/02/5.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לסיכום:

הנתונים וניתוח עסקאות ההשוואה שהובאו בחוו"ד שנערכו על ידי מגובים בהכרעות של שמאים מכריעים וניתוח מעמיק של נכס דומה ככל הניתן למושא נשוא חוו"ד תוך התאמות.

יש לדחות את טענת שמאי הבעלים בדבר אי תקופה של תוכנית 5/101/02/5 במצב קודם.

לא מקובלת הטענה של שמאי הבעלים כי תכנית 177/03/5 לא השביחה את המקרקעין בעוד שינתה יעוד והוסיפה זכויות בניה.

בהתאם לבינוי הקיים (נכס המגורים בנוי בעורף החלקה) אין מניעה לממש את זכויות הבנייה למסחר בחזית הנכס כפי שעשו מרבית בעלי הנכס בסביבת הנכס.

מסקנותיו של שמאי הבעלים לא עולים בקנה אחד עם רמת המחירים ברחבי העיר העתיקה ע"פ ההכרעות השונות וכראיה המחיר שבעלי הנכס קיבלו בעבור הנכס הנידון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 24.12.2023:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: קליימן גיטל ת.ז: 003694189.

<u>בעלי זכויות</u>: קליימן גיטל ת.ז: 003694189, וינברגר צבי יהודה ת.ז: 03694197, לורבר אסתר רחל ת.ז: 052042165.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת – לעניין המבנה הקיים בחלקה.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת – לעניין החייבים בגין השבחה.

<u>מהות הנכס</u>: חלקה ביעוד לאזור מסחרי ב', עליה ניצב בית מגורים חד קומתי בשטח כ – 169 מ"ר.

<u>גוש</u>: 38003 <u>חלקה</u>: 260 <u>שטח חלקה רשום</u>: 403.

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, חוזה שנכרת ביום 19.01.2022.

<u>חלקיות מימוש</u>: 100% בדרך של מכר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית מפורטת 177/03/5	09.08.1985	58,375 ₪	0 ₪ לחילופין 7,270 ₪

<u>מחלוקות ונושאים להתייחסות בדיון המקצועי</u>

<u>תכנית 5/101/02/5</u> – תקפותה ? המשיבה טוענת לחלותה. ומנגד, המבקשת טוענת לאי חלותה.

<u>רישוי</u> – שמאי המשיבה לא איתר היתרי בניה. ומנגד, שמאי המבקשת איתר היתרי בניה.

<u>שימור</u> – שמאי המשיבה השימור אינו פוגע בשווי המקרקעין. ומנגד, שמאי המבקשת ישנה פגיעה ויש להביא הפחתה בדמות דחיה וכן הפחתה נוספת לעלויות התאמה. בעיקר שיש שם בית מגורים קיים עוד במצב הקודם.

<u>ערכי שווי במצב קודם</u> – שמאי המשיבה קבע 280 ₪ מ"ר אקוו'. שמאי המבקשת 200 ₪ מ"ר אקוו'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד אברם זינגר [בא כוח המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

השאלה חלות של <u>תכנית 5/101/02/5</u> והתייחסות לפסק דין כהנוב המצוטט במכתב התגובה.
פסק דין כהנוב קובע שלמרות שפקודת הפרשנות שהיא חלה קובעת שחלות של דבר חקיקה תהיה מיום פרסומה הרי שחוק התכנון והבניה כחוק ספציפי גובר על הוראה כללית בהוראת הפרשנות. סעיף 119 לחוק התכנון הבניה בנוסחו דאז 1977, קבע שתוקפה של תכנית [התחולה של תכנית, תהיה בתוך 15 ימים מיום אישורה], במכתב התגובה מופיע העתק של תיקון 10 לחוק, בעקבות בג"צ כהנוב קבע שבמקום אישורה יבוא פרסום הודעה ברשומות על אישורה.
בג"צ כהנוב דן על תכנית שאושרה בשנת 1974, כלומר – לאחר כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה בשנת 1965, ובטרם כניסתו לתוקף של תיקון 10 שצוטט לעיל.
ובעקבות כך נקבע עניין תחולתה של תכנית בהתאם לחוק שהיה קיים באותו המועד.
אנחנו דנים על תכנית שאושרה לכאורה [למרות שלא ראינו את התכנית והתקנון במלואו אלא חצי דברים], בשנת 1964 בטרם כניסת חוק התכנון והבניה בשנת 1965, ועל כן החקיקה שחלה על עניין זה באותה מועד הינה פקודת בנין ערים 1936, בג"צ כהנוב אינו רלוונטי לתכניות שאושרו לכאורה לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, בג"צ כהנוב מסתמך על סעיף 119 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה שטרם היה קיים.
פקודת בנין ערים משנת 1936, סעיף 18 קובע כי תחולתה של תכנית תהיה באחת משתי חלופות, חלופה אחת – ביום שבו יקבע הנציב העליון [השר]. חלופה שניה – בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום.
זוהי ההוראה הרלוונטית לעניין התכנית הנדונה.
ברצוני להפנות לפסיקה שהובאה בשומתנו עמנ 36607-09-19 בעתירה מנהלית זו נידונה תכנית שאושרה לפני 1965 הדיון שם נעשה בהרחבה על בסיס הוראות, סעיף 18 לפקודה, והמסקנה היא שאין מקום להתחשב בתכנית שלא פורסמה כדין, וזאת במסגרת חישוב מצב קודם להיטל השבחה.
המקרה הזה הינו אחד לאחד למקרה הנדון.
לאחר קבלת הוראות התכנית אבחן את התייחסות השר.
במהלך הדיון הוצג תקנון התכנית, וכעולה מכך, חלופה אחת יורדת. משתי סיבות, ראשית – התקנון שהוצג הינו התקנון שהופקד ולא שאושר, זה מסתדר עם מועד התחולה. שנית – ברצוני להפנות לתקנון תכנית ד/192 עצמה, ושם בעמוד החמישי שמפורסם ישנה הודעה לפי סעיף 18 לפקודת בנין ערים שחתום עליה שר הפנים דאז חיים משה שפירא, ומתייחס לתוקף התכנית וקובע שיחול 15 ימים מיום אישורה של התכנית. חייבים חתימה אקטיבית של השר, שהשר מודיע מתי תחול התכנית.
מפנה לאותה עתירה מנהלית שהביאנו הנותן תשובה מתאימה כמו במקרה הנתון.
<u>שווי</u> – שווי שנקבע בשומת המשיבה 280 ₪ מ"ר מבונה, בהתבסס על העסקה ברחוב יאיר, למעשה בחודש 09.1985 התמורה הכי משמעותית בשוק אינפלציה קרה בדיוק באותו חודש הוחלף המטבע.
העסקה שהמשיבה מתבססים מרחוב יאיר הינה עסקה שנערכה ביום 04.10.1985 בעוד אנו מחשבים את השבחה לפי תאריך 09.08.1985, במהלך החודשים הללו חלה עליה של מדד מחירים לצרכן בשיעור של כ – 32 אחוזים. למעשה היום צריך לשלם היטל השבחה המגלם תוספת של הפרשי הצמדה כ- 32 אחוזים וזאת מבלי שהפרשים אלו נלקחו בחשבון בעת חישוב ההיטל.
לא ראיתי התייחסות לענין זה בתשובת המשיבה, לא יכולה להיות מחלוקת שלא ניתן להסתמך על מחיר ששולם במועד ב' מבלי להוון אותו למועד א' [המועד הקובע] ולאחר מכאן לחייב אותו בגין הפרשי הצמדה הללו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אם נגיע להסכמות בעניין זה יכול להיות שיחסך שאלת השווי, היות וניכוי של 32 אחוזים מביא אותנו לאותם 200 ₪ מ"ר מבונה.

<u>עסקאות השוואה</u> – כל עסקאות השוואה שאוזכרו בשומת המשיבה, נותנות שווי נמוך יותר משמעותית למ"ר מבונה. העסקה ברחוב יאיר היא העסקה היקרה ביותר בשכונה במהלך אותה תקופה, ובמיוחד אם אנו נהוון את הסכומים ששולמו בשנת 1986, 1987, 1988, 1989 שהם יתר העסקאות, אם מהוונים אותם למועד הקובע נקבל סכומים נמוכים יותר.

הסיבה לכך תמונה בעובדה שהעסקה ברחוב יאיר מתייחסת למגרש ריק ופנוי בעוד כל יתר העסקאות מתייחסות למגרשים בנויים כבענייננו.

<u>גוף הוראות התכנית</u> – שימור, סעיף 5 לתכנית, קובע איסור על ביצוע שינויים מכל סוג שהוא במבנה לשימור, למעט במקרים של חוות דעת הנדסית לאי שימוש במצב הפיזי הקיים.

במכתב התגובה של המשיבה, נטען כי עניין השימור נדון בוועדה בבאר שבע רק בשנות 2020, וטענה זו אינה מתכתבת עם הוראות התכנית המשביחה משנת 1985.

אנני יודע להצביע על המועד שבו הבית הזה הפך לבית עם הוראות שימור ואולם אין מחלוקת כי הוא נכלל במפת השימור של העיריה, ולכן מאוד יתכן שהוא יועד לשימור עוד קודם לתכנית המשביחה, ואף אם הוראות השימור נקבעו במועד מאוחר יותר בוודאי שלא ניתן להתעלם מהם.

<u>השימושים המותרים על פי התכנית</u> – נקבעו בהתאמה לתכנית המתאר [תכנית משנת 1970] סעיף 9, בפרק ב' של הוראות התכנית שלנו המשביחה, הקובע שבאזור מסחר ב' יותרו התכליות והשימושים המוגדר בתכנית המתאר למעט, בתי מלאכה ותעשיה זעירה ולמעט, מגורים בקומת קרקע.

כלומר, התכנית שלנו אינה מאפשרת את השימוש כפי שהוא נעשה בפועל בנכס לפני ואחרי תוקפה של התכנית.

על כך ישנה הערה באותו הסעיף שקובעת כי במגרשים שבהם אין אפשרות לניצול אחוזי בניה בתכנית זאת משום מגבלות קיימות ישאירו בתוקפם אחוזי הבניה הקודמים.....

למעשה, בעקבות כך שעל מגרש זה היה בנוי בית מגורים ושימש למגורים של בעלי המגרש לאורך כל השנים, אנו טעונים שלא הייתה כל אפשרות לממש את זכויות הבניה שבתכנית המשביחה מבלי להגיש תכנית מפורטת למגרש זה.

<u>מצב קודם</u> – במצב קודם של מגרש זה לא יתכן שיהיה מבוסס על תכנית ד/192 [תכנית מתאר העיר העתיקה] ובעקבותיו על תיקון מספר 10 [למעשה התכנית 5/101...].

עובדה, שעל פי תכניות אלו מגרש זה היה מיועד למלאכה ובפועל אנו רואים שבשנת 1975 ניתנו 2 היתרים לבית זה, ביעוד למגורים, ולא יתכן לאשר על פי תכניות אלה יעוד שונה. קרוב לוודאי שעל מגרש זה חלה תכנית אחרת שהיא או תכנית המתאר הישנה [משנות ארבעים מתי שהוא], או תכנית אחרת שאיננו יודעים לזהות אותה, ומכל מקום בוודאי לא מדובר בתכניות הנזכרות בשומת המשיבה.

על כך יש להוסיף שיש לנו הוראות תכנית המתאר משנת 1970 שמעדות את המגרש למסחר ולא נקבעו שם זכויות בניה.

ישנם שומות מכריעות שבהם נקבע כי תכנית המשביחה הנדונה היא זו שמהווה תכנית מפורטת לאותם תכניות מתאר קודמות. וכי למעשה לא הוספו זכויות בתכנית זו, לא בכדי ניתן לראות בכמה שומות מכריעות התייחסות לכך שהמשיבה נוהגת שלא לחייב היטל השבחה בגין תכנית זו, ראינו זאת לפחות בשתי שומות מכריעות, נדמה לי שיש לכך הפניה בשומתנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עלויות התאמה ודחייה – לנוכח העובדה שעל המגרש היה בנוי בית מגורים בשטח של כ – 170 מ"ר, נכון למועד כניסת התכנית לתוקף לא ניתן להתעלם מכך שעל מנת לנצל ולממש את הזכויות על פי התכנית המשביחה נדרשות עלויות התאמה וכן נדרש לחשב מקדם דחיה וזאת עד למועד של תום חיי הבניין.
בניגוד, לנטען על ידי שמאי המשיבה, לא ניתן היה לשלב בין יעוד המגורים לבין יעוד המסחרי שכן הוראות התכנית אינן מאפשרות זאת כלל ביחס לבית מגורים.
הואיל והנכס שופץ וחלק נרחב ממנו נבנה לראשונה בשנת השמונים המאוחרות, כלומר בין שנת 1975 לשנת 1980 הרי שיש להוסיף לגיל המבנה באותו מועד בין 30 ל – 40 שנה, כפי שאכן נעשה שימוש בפועל עד עצם היום הזה.

מר שלום שטיינברג וגב' נופר מור שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

השאלה במועד הקובע האם התכנית המשביחה השפיעה על שווי הנכס או לא ? התשובה הינה שלא הייתה השבחה. וזאת מסיבה פשוטה, המצב הקודם הייתה תכנית מתאר של 1970 שבו נקבע בפרוש שמותר מסחר ואסור מלאכה. וזה חל מיד. באותה זמן אסור להשתמש במלאכה. ישנו איסור מפורש לא רק מה מותר אלא גם מה אסור. אם כן מצב קודם היה מסחר ולא מלאכה, ואז נשאלת שאלה אחת בלבד, מהו היקף הזכויות, אפשרות אחת - להתייחס לתכנית הקודמת שלא פורסמה למתן תוקף לפיה ביעוד למסחר ניתן לבנות 3 קומות בכל קומה 40 אחוזים, סה"כ 120 אחוזי בניה. שזה בדיוק אותם אחוזים שמדברת עליהם התכנית המשביחה. [היקף הזכויות זהה אולם לא היקף הקומות].
אפשרות שניה – היא לפנות לתכנית המפורטת שלאחריה, כלומר תכנית המשביחה בשנת 1985, שבסך הכל מגדירה זכויות ליעוד שהיה קיים. בשנת 1970 מתאשרת תכנית 102/05 שלא הוזכרה בשומת הוועדה המייעדת את הנכס הנדון למסחר ולא למלאכה ולכן הזכויות שטען שמאי המשיבה בוודאי לא רלוונטיות. הדיון האם 120 אחוזים איך בונים אותם ב – 2 קומות או 3 קומות למסחר. לכן, אני לא רואה השבחה במקרה הנדון כלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר דני כודדדי ומר אוהד זילחה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>הצמדות על שווי המקרקעין</u> – האינפלציה שהייתה באותם שנים אינה רלוונטית לניתוח שבצענו, עסקת המכר ברחוב יאיר היא עסקה הנקובה בדולרים ותורגמה בשער חליפין לשקלים. לפי שער של 09.08.1985 שער החליפין אתר בנק ישראל היה 1.474 ₪ לדולר, ואם בודקים את שער החליפין בתאריך 04.10.1985 שער החליפין היה 1.479 ₪ לדולר, כלומר הפרשי השערים הם זנחים. בסופו של דבר הצמדה היא למועד הקובע. כל העסקאות באותה תקופה היה דולרי ולא ב – ₪.

אין פה עניין של אינפלציה מדובר בדולרים ושערים כמעט זהים לכן אין השפעה כך התנהל השוק.

<u>בחרנו את העסקה הגבוהה ביותר</u> – הטענה בדיוק הפוכה, לקחנו את העסקה שהכי רלוונטית עם התאמות ולא נלקח עסקה הגבוה ביותר. ישנה עסקה נוספת ברחוב טרומפלדור / סלימנסקי 6, מינואר 1986, השווי למ"ר המתקבל גבוה יותר, בהתחשב בזכויות שישנם בסלימנסקי.

עסקה ברחוב יאיר – מדובר בעסקה שצוינה כמגרש, היה שם מבנה קטן שנהרס לצורך הקמת הפרויקט, היום בנוי שם בנין בן 3 קומות מהתקופה הזאת.

<u>זכויות הבניה</u> – לא הבאנו בחשבון זכויות בניה נוספות שיש להביא בחשבון, מגרש שלנו מסחרי עם זכויות בניה של 120 אחוזי בניה + 30 אחוזים לקולנדה, שאת הקולונדה ניתן לבנות [ראה תשריט] בעיקר ברחובות הראשים, שרחוב רמב"ם אחד הרחובות הסואניים בעיר העתיקה הסמוך לשוק הירקות [בתשריט התבע ישנה סימון אדום לקולונדה]. במחשבה נוספת יש להביא לזה שווי נוסף עבור הקולונדה.

<u>שימור</u> – כל נושא השימור אינו רלוונטי למועד הקובע, לכן עלויות עודפות אינו רלוונטי. בשנת 1985 השימור לא היה רלוונטי בתים נהרסו. ישנם מבנים הסטוריים משנות השלושים מתקופת הבריטים אין לגעת בהם כגון מסגד, בשנת 1985 אין רלוונטיות למעט אותם מבנים בודדים. עובדה שמשנת 1985 נהרסו המון מבניים בעלי משמעות שימורית יותר מהנדון.

היום ישנה תכנית בהליכי הכנה בעיר העתיקה, למבנים שהוגדרו עם מרכיב שימור מקבלות תמריצים בכדי לשמרם.

בשנת 1985 אין רלוונטיות לשימור וגם שנים רבות לאחר מכן אין רלוונטיות לנושא השימור.

במקרה הנדון מדובר במגרש לא קטן עם חזית לרחוב רמב"ם ועורף לרחוב טרומפלדור, המבנה ממוקם בעורף החלקה לסמטה של רחוב טרומפלדור, לכן השטח החצר המצוי לכיוון רחוב רמב"ם מאפשר יזום פרויקט מסחרי הממצה את מלוא הזכויות הבניה ללא מגבלות משמעותיות.

<u>השטח הבנוי</u> – אינו מהווה הפרעה למימוש הזכויות וגם היום מבנים קיימים שקיבלו זכויות עודפות בונים מעל מבנים למגורים ו/או בצדדים.

שטח בנוי מבחינת מ"ר – בחוות הדעת צוינו על ידי המבקשים שנבנו 170 מ"ר, בפועל בהיתר מצוין 130 מ"ר, כל השאר זה בקשות להיתר ו/או מדידות לא רלוונטיות.

<u>תכנית 5/101</u> – הביאנו המון ראיות שהתכנית הזאת מאושרת. בנוסף, הבאתי דוגמא של נכס אחר שהם נותנים זכויות.

לאור השטח הבנוי שהוא 130 מ"ר, לכן תכנית 5/101 גוברת מבחינת זכויות על ההיתר, גם אם היה ההיתר אין זה רלוונטי לחישוב הזכויות במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 102/02/5 – זו למעשה תכנית מתאר, תכנית כתמים שלא ניתן מכחה להוציא היתר בניה וגם מצוין שם שלגבי תכניות קודמות שהיו בתוקף אינה משפיעה עליהם [תכנית 5/101/02].
בתכנית זאת רשום שיש התייחסות לשימושים חורגים במידה וזה סותר את התכנית הזאת, ניתן להיות באותו שימוש באותם בעלים [כלומר, לא בוצעה עסקת מכר].
עסקאות השוואה – חברי טוען שכל העסקאות המכר הם מאותה שכונה, לצערנו או לשמחתנו העיר העתיקה ישנו שוני משמעותי בין רחוב לרחוב לכן לא ניתן להקיש מכל העסקאות שהוצגו שם לגבי הנכס הנשום.
לאור זאת בחרנו את עסקת יאיר המהווה עסקה נקיה / טהורה.
והשתמשנו במקדמי התאמה, של 0.8 + הפחתה למיקום של 0.7.
הכרעות של שמאים מכריעים – עקב שעיר העתיקה מקום מסובך ולא פשוט, נתנו מספר הכרעות של שמאים מכריעים עם השנים, שחלקם שגו, לדוגמא – השמאי המכריע מר ניקו פרימו, שחייב לפי שנת 1987. ולפי זה זרם השמאי מר אליהו טלמון שהשגגה המשיכה.
שומה מכרעת של מר בצלאל קציר – גם שגה, לא הכיר את תכנית 5-101-02-5. שעליה אנו מדברים. רק לאחר מכאן בדקו בוועדה והוחלט שזו התכנית במצב הקודם. ועל פיה הוצאו היתרי בניה. זאת היתהה תכנית המפורטת. אם יטען שהיתרים נתנו שלא כדין !!!! יכול להיות שגם נוהג יכול להוות את המצב הקודם.
האם התכנית הייתה בתוקף או לא ? משאיר לשיקול דעת החת"מ, בהתחשב שניתנו היתרי בניה מכחה.
בתיק תיעוד – עמוד 14 ישנה הערה בטרם נבנה הבית 1939.

מר שלום שטיינברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

דולר / ₪ - אם אין משמעות למדד משום שהעסקאות בוצעו בדולרים, אין מקום להצמיד לפי מדד לצרכן לאותה תקופה, מכיוון שכל השוק היה אמריקאי [דולרי]. בכל מקרה לא ניתן לחייב את 32 אחוזים.
שטח בנוי בהיתר – נכון שלא מצאנו היתר חתום ל – 169 מ"ר, אך מאחר והשטח בנוי עשרות שנים הפרקטיקה הנהוגה בעולם השמאות להתייחס לשטח כזה כבהיתר. מדובר בתיק מאוד ישן ללא ספק חלק מהמסמכים הלכו לאיבוד. אם אין אכיפה ואין צווים מנגד נהוג לחשב במדידה. אנו לא יודעים אם זה לא בנוי ללא היתר.
בעולם של שווי, האם יש לבית שווי, האם הריסה או דחיה, אם לא הרסו זה מעיד עד הדבר.
אין סוף שומות מכריעות שאופציה ראויה במקרה כזה אינה הריסה, בהתחשב בתוספת הבניה ביחס לשטח הבנוי.
שמאי המשיבה – בשנת 1970, זו התכנית הקודמת, טוענת שמאית המשיבה שזו תכנית כתמים ואין לה משמעות אופרטיבית, מתוך התכנית – "תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להם תוקף על פי אישור הוועדה המחוזית ישאר בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראות ובין הוראות התכנית הזאת".
מכיוון שבתכנית הזאת נאמר בפרוש שהיעוד לשטח למסחר ואסור השימוש למלאכה. הרי שקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית קודמת לגבי השטח הנדון ולכן אין ספק שמדובר בשטח מסחרי כבר בשנת 1970.
סל הזכויות ייגזר או מתכנית מפורטת קודמת לגבי מסחר או מתכנית מפורטת שתבוא לאחריה. בכל מקרה התכנית של 1985 לא מחדשת זכויות לכל היותר מגדירה זכויות.
לטעון שכל השמאים המכריעים שגו – הינה טענה אבסורדית, סביר יותר שהשמאים המכריעים צודקים ולא ניתן לבסס מצב קודם על בסיס נירות שקיימות אך ורק בתיקיה מיושנת במחסני העיריה ורשום על כל דף ודף לא מאושר. והנכון הוא שהמצב הקודם היא תכנית שפורסמה למתן תוקף כדין בשנת 1970.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד אברם זינגר [בא כוח המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>הצמדה</u> – למעשה ישנה בעיה משפטית, סעיף 9 לתוספת מחייב הפרשי הצמדה, הסעיף אינו נותן אפשרות של הצמדה אחרת ממדד מחירים לצרכן או מדד תשומות לבניה. למעשה, אם היינו באים לחייב במס אמת או בהיטל נכון החיוב היה חייב להיעשות בהצמדה דולרית, כפי שטוען שמאי המשיבה המחירים באותם שנים נקבעו לפי דולרים דווקא בשל האינפלציה הגואה, וניתן להיווכח בכל עסקאות השוואה כי עד לשנת 1988 לפחות נקבעו המחירים לפי דולרים ואלו בהמשך מיוני שנת 1988 ואוגוסט 1989 בשקלים.
ניתן לבצע התאמה שהמקדם מגלם את הפרשי הצמדה.
<u>שימור</u> – ברצוני להפנות להגדרות של התכנית, פרק ג' סעיף 2 [התכנית המשביחה], בהגדרה של המושג בנין לשימור מופיעה "בנין או אתר שנבנו לפני 1948 כמסומן בתכנית זאת", הנכס הנדון נבנה בשנת 1939 [ראה תיק תיעוד].
ברגע שמדובר בשימור לא ניתן לבצע שום תכנית חדשה.
<u>עלויות התאמה</u> – מצאנו אין ספור שומות מכריעות לרבות בעיר העתיקה ולרבות ביחס למקרים זהים בעיר העתיקה אשר מוסיפות עלויות התאמה בקשר למבנים קיימים בתחומה של אותה תכנית.
<u>היתר הבניה</u> – שמאי המשיבה אינו נותן תשובה לשאלה פשוטה ? כיצד ייתכן שניתן היתר בניה בשנת 1975 בשעה שהשימוש אסור לצורכי מגורים. ובהתאם להוראות התכנית העיר הישנה היה אסור לבצע כל שינוי במבנים קיימים שבהם יש שימוש חורג.
<u>טבלת הזכויות בתכנית המשביחה</u> – יש בצד אזור מסחרי א', כל הזכויות הללו, אי מימוש זכויות בניה אלו ראה הערות פרק ה' סעיף 9. בזכויות מסחרי ב' מפנה לזכויות מסחרי א'.
במקרה שלא ניתן לממש זכויות בניה שבתכנית זאת ועל כן חלה ההוראה זאת שזכויות בניה קודמות אלו שהם תקפות.
המגרש הזה ניכר לגורם יזמי, מגיש תכנית חדשה נקודתית ולא על סמך תכנית המשביחה שאנו דנים בה.
לא ניתן לשלב בין מגורים למסחר וזאת כמגורים בקומה ראשונה, בסעיף 9 אסור מגורים בקומת קרקע.

<u>מר דני כודדדי ומר אוהד זילחה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>שימור</u> – בנין לשימור מסומן מקוקו שחור. המבנה הזה לא סומן לשימור בתשריט [ישנה הסכמה של בא כח המבקשים].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

16. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>מהו תוקפה של תכנית 5/101/02/05 והאם היא מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם ?</u>

סלע המחלוקת העומדת בין הצדדים נובע משאלת תוקפה של תכנית 5/101/02/05 והאם יש להכלילה במצב התכנוני הקודם.

תחילה, אציין כי תכנית 101/02/05 פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.1961 ומסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "מלאכה", אולם, לא הגדירה את זכויות הבניה בייעוד זה, אלא, הגדירה כי באזורים המסווגים בייעוד "מסחרי", "מלאכה" ו"בניינים ציבוריים", זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מפורטת כאשר באזור "מלאכה" הבניה תהיה בקומה אחת[3].

מכוח תכנית זו לא היה ניתן להוציא היתרי בניה במגרשים המסווגים בייעוד "מסחרי", "מלאכה" ו"בניינים ציבוריים" ובניהם במגרש מושא ההחלטה, שכן, מלבד סיווגם בייעוד מסוים, תכנית זו אינה יוצקת זכויות בניה ומשכך, נדרש היה להמתין עד להכנתה של תכנית מפורטת.

שמאי המשיבה מציין שביום 20.01.1964 אושרה תכנית 5/101/02/05 הנקראת גם תכנית ד/192/י' אשר מהווה תיקון מס' 10 לתכנית מתאר 101/02/05 ומתווה את זכויות הבניה והמגבלות במגרשים שסווגו בייעודים "מסחרי", "מלאכה" ו"בניינים ציבוריים" במסגרת תכנית 101/02/05.

בין היתר, נקבע כי זכויות הבניה בייעוד "מלאכה" הן 30% לקומה עד 2 קומות לשטח עיקרי ו - 20% לשטחי סככות.

שמאי המשיבה מבהיר כי תכנית 5/101/02/05 לא פורסמה ברשומות ועם זאת, הנחיית הוועדה המקומית באר שבע היא כי יש לראות בתכנית זו כתכנית מאושרת, כך שיש לראות בה חלק מהמצב התכנוני וזאת לאור התייעצות עם הלשכה המשפטית, כפי שצוין בדוא"ל שהתקבל מאת הגב' מירב נהון ממחלקת המידע התכנוני של עיריית באר שבע, אותו הציג שמאי המשיבה במכתב התגובה.

על כן, בעת עריכת תחשיבו, מביא בחשבון שמאי המשיבה כי המצב התכנוני הקודם ייגזר מזכויות הבניה המוגדרות בתכנית 5/101/02/05.

שמאי המבקשת חולק על כך וטוען כי מאחר שתכנית 5/101/02/05 לא פורסמה ברשומות, אין לה תוקף, ומשכך, אין להביאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני וזאת בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 36607-09-19 **מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קרור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו** שבמסגרתו נקבע כי אין לבסס חיוב בהיטל השבחה על תכנית במצב קודם אשר לא פורסמה כדין.

עוד מציין שמאי המבקשת כי ביום 12.03.1970 פורסמה לתוקף תכנית 102/02/05 אשר מסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "אזור מרכז מסחרי".

על פי תקנון תכנית זו, התכליות והשימושים המותרים בייעוד "אזור מרכז מסחרי" הינם: מוסדות ציבוריים, מסחר, משרדים, מבני רפואה, מלונאות, בידור, אחסנה, **<u>מלאכה</u>** ותעשיה זעירה, **<u>בתי מגורים</u>** [פרט לבתי מגורים בני קומה אחת].

[3] עפ"י הערת שוליים שבטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכאן, שתכנית 102/02/05 הותירה את השימוש למבני מלאכה במגרש מושא ההחלטה כפי שהיה קודם ובנוסף, הרחיבה את רשימת השימושים המותרים, כך שמעבר למבני מלאכה, מותר לבנות בין היתר, מבנים בייעוד מסחר, משרדים ומגורים.
יחד עם זו, תכנית זו אינה מתווה את זכויות הבניה בייעודים השונים, אך לדעתו, נקבע כי זכויות הבניה תיקבענה בתכנית מפורטת.
בתכנית 177/03/05 שהינה תכנית מפורטת, הוגדרו זכויות הבניה בשיעור 120% ולכן לדעתו של שמאי המבקשת, ניתן להסיק כי אין שינוי בשימושים ובתכליות בשני מצבי התכנון ולמעשה, תכנית זו מיישמת את הוראות תכנית 102/02/05 שקדמה לה.
לאור כל זאת, סבור שמאי המבקשת כי לא חל כל שינוי במצב התכנוני לאחר מועד אישורה של תכנית 177/03/05 ומשכך לא חלה השבחה[4].
יתרה מכך, הוא סבור שלא רק שתכנית זו אינה משביחה אלא שהיא אף פוגעת במצב התכנוני מאחר שהיא מצמצמת את רשימת השימושים המותרים שהיו במצב הקודם.
במענה לכך, מציג שמאי המשיבה במסגרת מכתב התגובה, "דף מעקב" לגבי תכנית 5/101/02/05 שבנדון מתוך ארכיב הוועדה המקומית, שממנו עולה כי הפקדתה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מס' 1024 ביום 28.06.1963.
עוד עולה ממסמך זה כי התכנית אושרה למתן תוקף בישיבה מס' 80 ביום 20.01.1964, אולם דבר אישורה לא נשלח לפרסום ברשומות.
בהמשך לכך, מפנה שמאי המשיבה לפסיקתו של בית המשפט העליון בבג"ץ 500/76 **אבנר כהנוב ו - 42 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה** שבמסגרתו נקבע כי תכניות שהופקדו לאחר שנת 1965 ואושרו טרם תיקון 10 לחוק התכנון והבניה [משנת 1978], נכנסו לתוקף לאחר 15 ימים ממועד אישורן [ולא ממועד פרסומן ברשומות][5], ולכן במקרה דנן, סבור שמאי המשיבה כי היות שתכנית 5/101/02/05 אושרה, היא אכן בתוקף וזאת למרות שדבר אישורה לא פורסם מעולם.
לחיזוק טענתו, מציג "מסמך זכויות" שנופק על ידי הוועדה המקומית בשנת 1980 עבור בקשה להיתר בניה לשינויים פנימיים בנכס מסחרי ובו מצוין כי זכויות הבניה למסחר הן על פי תכנית 5/101/02/05, כאשר אחוזי הבניה ומספר הקומות המפורטים בו תואמים את טבלת הזכויות של התכנית.
לפיכך, לאור הפסיקה ולאור העובדה שבכל השנים הוועדה ניפקה היתרי בניה בהתאם לתכנית שבנדון ובהתאם להחלטת המחלקה משפטית של הוועדה המקומית כי ניתן לתוכנית זו סטטוס של תכנית מאושרת, סבור הוא שיש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תכנית זו במסגרת חישוב "סל הזכויות" במצב הקודם.

שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית וחולק על "עצם החיוב", בהתאם לשיטתו במקרה דנן אין אמור לחול חיוב מאחר שלא חל כל שינוי במצב התכנוני, שכן, תכנית 5/101/02/05 אינה ברת תוקף.
מחלוקת זו עניינה משפטית, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע.

[4] עוד מבהיר שמאי המבקשת כי בגין תכניות 102/02/05 ו - 101/02/05 אין חיוב בהיטל השבחה מאחר שהן אושרו לפני 01.07.1975.
[5] לחיזוק טענתו, מפנה לתיקון מס' 10 לחוק התכנון והבניה ולסעיף 119 לחוק המקורי טרם תיקונו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להוראות התוספת השלישית, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על הנישומים בהתאם לדרישת המשיבה.
ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב", הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.
כאמור, מחלוקת זו עניינה משפטית, אולם, משהופיעו בפניי הצדדים, לצורך קידום וייעול הטיפול, מצאתי לנכון להכריע במחלוקת זו על בסיס התשתית העובדתית הקיימת בידיי.
יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכיהם של הנישומים לערור על עצם החיוב או מי מהצדדים לדון בסוגיה זו בהערכה המשפטית המתאימה.

בהתאם למסמכים שהועברו לעיוני מאת שמאי המשיבה, עולה כי תכנית 5/101/02/05 אושרה ביום 20.01.1964.
על פי סעיף 17 לפקודת הפרשנות, תכנית מהווה תקנה בת פועל תחיקתי [בהתאם לשני המבחנים המצטברים שנקבעו בהלכת **אלכסנדרוביץ**[6]], וככזאת, היא טעונה חובת פרסום ברשומות כדין על מנת שיוענק לה תוקף.
חוק התכנון והבניה (תשכ"ה – 1965) מגדיר מהו אופן פרסומה ומועד תחילתה של תכנית.
חוק התכנית והבניה פורסם בשנת 1965 אולם עבר מספר תיקונים במהלך השנים, בין היתר, תיקון מס' 10 בשנת שהתקבל בכנסת ביום 08.11.1978.

<u>סעיף 119 לחוק המקורי, טרם תיקון מס' 10 קובע כדלהלן:</u>
*"תחילתה של תכנית שאושרה לפני סימן זה היא בתום חמישה עשר יום **<u>לאחר אישורה</u>**; אין חובה לפרסם את התכנית ברשומות".*

<u>סעיף 119 לחוק התכנון והבניה, לאחר תיקון מס' 10 קובע כדלהלן:</u>
*"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים **<u>מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון</u>** על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

עולה אם כן, כי על תכניות שאושרו בטרם תיקון מס' 10 לחוק התכנון והבניה יחולו הוראות הדין החל בשעתו, קרי, תחילתן של התכניות הללו תהינה בתום 15 ימים ממועד אישורן, ללא חובת פרסומן ברשומות.
עמד על כך בית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ בהליך בג"ץ 500/76 **אבנר כהנוב ו-42 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה**, מיום 26.10.1977 [טרם תיקון מס' 10].

במסגרת החלטת בית המשפט בעניין **כהנוב**, נדונה הסוגייה באשר לשאלת תוקפה של תכנית נס/1/1 שאושרה ביום 02.11.1972.
היות שמועד אישורה של תכנית נס/1/1 הינו ביום 02.11.1972, דהיינו, לאחר תחולתו של חוק התכנון והבניה שחוקק בשנת 1965, אך טרם תיקון מס' 10 שנכנס לתוקף בשנת 1978, קבע בית המשפט כי על פי סעיף 119 לחוק, תחילתה של התכנית היא 15 יום ממועד אישורה, בזו הלשון:
*"סיכומו של דבר, על-פי המצב המשפטי הקיים, ברורות ובהירות הוראותיו של סעיף 119 ומאלה עולה כאמור, כי **<u>משאישרה הוועדה המחוזית את התכנית, מונים חמישה-עשר יום ובכך מגיעים למועד תחילת תקפה של התכנית</u>**".* [ההדגשה אינה במקור].

[6] ע"פ 56/213 היועץ המשפטי נ' אלכסנדרוביץ, פ"ד יא 695 (1957).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

במקרה דנן, מועד אישורה של תכנית 5/101/02/05 הינו ביום 20.01.1964, דהיינו, טרם תחולתו של חוק התכנון והבניה.
במצב דברים זה, עולה כי הדין החל בשעתו הינו פקודת בניין ערים – 1936 אשר בוטלה רק בשנת 1965 במסגרת חוק התכנון והבניה[7].
סעיף 18 לפקודת בניין ערים קובע, בין היתר, כי התכנית תקבל תוקף ביום שייקבע על-ידי שר הפנים (בזמן המנדט, הנציב העליון) בתנאי שאם לא קבע שר הפנים תאריך לצורך זה, תקבל התכנית תוקף חמישה-עשר יום **<u>לאחר שתפורסם ברשומות</u>** הודעה על הנחת התכנית במשרדה של הוועדה המקומית.

הווה אומר, שבמקרה דנן, עניין **כהנוב** לא חל כפי שטוען שמאי המשיבה, שכן, בית המשפט נדרש להכריע בסוגיה שבה מועד אישור התכנית היה בזמן תחולתו של חוק התכנון והבניה, בעוד שתכנית 5/101/02/05 שבנדון אושרה בטרם תחולתו של חוק התכנון והבניה, כך שהדין החל במועד אישורה הינו בהתאם לפקודת בניין ערים המנדטורית, ובהתאם לכך, אין רלוונטיות לחוק התכנון והבניה גם בטרם תיקונו.

לאור האמור, נראה כי העובדה שדבר אישורה של התכנית שבנדון לא פורסם מעולם ברשומות, מעלה כי לא קיים לתכנית זו תוקף.

במענה לטענת שמאי המשיבה בדבר העובדה שבכל השנים הוועדה ניפקה היתרי בניה בהתאם לתכנית שבנדון, ומכאן ניתן לתוכנית זו סטטוס של תוכנית מאושרת, אציין כי נוהג הוא דרך התנהגות מקובלת שמהווה הנחה עובדתית מכוח הדין, לעומת זאת, מנהג הוא נורמה משפטית מחייבת העומדת בפני עצמה.
במקרה דנן, לא מדובר בנוהג או במוסכמה מנהלית, אלא רק בהתנהלות הוועדה לאשר היתרי בניה בהתאם לתכנית שבנדון.
לא מדובר בדרך התנהלות כללית אשר ניתן להעניק לה מעמד מחייב מכוח נוהג הוועדה, אלא בטעות ההולכת ונמשכת של הוועדה, בהתייחסותה לתכנית מופקדת כתכנית מאושרת.
יתרה מכך, גם אם נראה בנוהג הוועדה כפרקטיקה שהתפתחה עם השנים, הרי שאין בכוחו של נוהג להכשיר פירוש מוטעה של חוק [על כך עמד כבוד השופט מ' לנדוי בע"פ 19/53 בריל נ' היועץ המשפטי לממשלת ישראל].
על כן, חובת פרסום התכנית ברשומות לשם מתן תוקף הינה חובה מכוח הדין ולא ניתן להסיק מתוך הנוהג שהושרש בקרב הוועדה את המסקנה הסותרת חובה זו ולהתייחס לנוהג זה כאל מצב מחייב.
לפיכך אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה.

[7] בסעיף 270 לחוק התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעמ"נ (מינהליים ת"א) 36607-09-19 **מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קרור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל- אביב- יפו**, נדונה שאלת תוקפו של תיקון 1943 לתכנית מנדטורית תא/E שלא פורסם ברשומות, להלן עיקרי הדברים:

"אין חולק כי תיקון 1943 הופקד בשעתו לשמיעת התנגדויות וכי דבר הפקדתו פורסם בעיתון הרשמי מס' 1308 ביום 30.12.1943 (מוצג כ"ב למוצגי אסאמי). דא עקא, אין כל ראיה על כך שתיקון 1943 אכן אושר אי פעם ושהדבר פורסם כדין בעיתון הרשמי, כמתחייב מהוראות הדין שחל בשעתו [...]

*יתר על כן, בשים לב לכך שתיקון 1943 הופקד בשנת 1943, **חל עליו בשעתו חיקוק ספציפי שקבע חובת פרסום לשם מתן תוקף לתכניות, הלא הוא פקודת בנין ערים, 1936 (להלן: "פקודת בנין ערים").** כך, סעיף 18 לפקודת בנין ערים הנהיג חובת פרסום בדבר אישורה של תכנית לשם כניסתה לתוקף [...]*

*עינינו הרואות: בין אם נצעד בנתיב של פקודת בנין ערים ובין אם נפסע בנתיב של חוק התכנון והבניה, נגיע לכלל מסקנה **כי פרסום רשמי היה ועודנו תנאי בל יעבור למתן תוקף מחייב לתכנית** [...]*

יפים לענייננו דברי בית המשפט בעע"מ 6240/12 דני דנקנר נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה (פורסם בנבו, 10.05.2015):

*" ... אין חולק כי לאחר הפקדתה בשנת 1953 התכנית מעולם לא פורסמה ברשומות למתן תוקף. גם לאחר הפקדתה בשנית בשנת 1962, התכנית מעולם לא הובאה לאישור מחדש, וממילא לא פורסמה הודעה בהתאם. באותן שנים, טרום עידן חוק התכנון והבניה, דבר החקיקה הרלוונטי היה פקודת בנין ערים, 1936, בה נקבע בסעיף 18(3) כי "התכנית תקבל תוקף ביום שייקבע לכך על ידי הנציב העליון. בתנאי שאם לא קבע הנציב העליון תאריך לצורך זה, **תקבל התכנית תוקף חמשה עשר יום לאחר שתפורסם בעתון הרשמי** הודעה על הנחת התכנית במשרד הועדה המקומית". **במקרה דנן, משלא נקבע מועד לכניסת התכנית לתוקף, ומשלא פורסמה הודעה מתאימה ברשומות, אין לקבל את הטענה כי תכנית זו נכנסה לתוקף**." (דברי כב' השופט י' עמית, בפסקה 20).*

***סיכומו של דבר, על מנת שתכנית תיכנס לתוקף, כמו כל חיקוק אחר, היא טעונה פרסום כדין**. פרסום שכזה לא התקיים בעניננו, וממילא יש לקבוע כי תיקון 1943 לא נכנס לתוקף."* [ההדגשות אינן במקור].

בעניין **מונטיפיורי** נקבע שעל מנת שתכנית שאושרה טרם תחולתו של חוק התכנון והבניה, קרי, במועד תחולתה של פקודת בנין ערים, 1936, תיכנס לתוקף, היא טעונה פרסום ברשומות כדין, ומשלא התקיים פרסום כזה בענייננו, ממילא יש לקבוע כי התכנית שבנדון לא נכנסה לתוקף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עוד צוין בעניין **מונטיפיורי**:

*"לא נעלמה מעיניי העובדה שהודעה בדבר הפקדתו של תיקון 1943 אכן פורסמה בעיתון הרשמי מיום 10.12.1943 (ראה מוצג כ"ב למוצגי אסאמי), אלא שהדבר רק ממחיש ומדגיש את העובדה שפרסום כאמור בדבר אישורו של תיקון 1943- מעולם לא נעשה. יתר על כן, **דבר אישורה של תכנית E למתן תוקף, פורסם גם פורסם בעיתון הרשמי ביום 12.7.1941** (מוצג 13 למוצגי מונטיפיורי), **והדבר מוכיח היטב כי אכן היה נהוג לפרסם בעיתון הרשמי תכניות שאושרו, כנדרש על פי הדין דאז, ומכאן שתכנית שדבר אישורה לא פורסם-אין לה תוקף".*** [ההדגשות אינן במקור].

בענייננו כמו בעניין **מונטיפיורי**, דבר הפקדתה של התכנית שבנדון פורסם ביום 28.06.1963 בילקוט פרסומים מס' 1024, מיום 25.07.1963, דף 1565 בהתאם לסעיף 16 לפקודת בניין ערים.
עובדה זו מחזקת את הטענה כי אכן היה נהוג לפרסם ברשומות תכניות שאושרו, ומכאן שהתכנית שבנדון שדבר אישורה לא פורסם, הינה ללא תוקף.

לסיכום האמור, בהינתן התשתית העובדתית, הדין החל ופסיקות בית המשפט, אני סבור כי במקרה דנן, לא ניתן לראות בתכנית שבנדון כתכנית ברת תוקף.
על כן, בעת עריכת תחשיבי לא אביא בחשבון את תכנית זו כחלק מהמצב התכנוני הקודם במקרקעין.
ויודגש כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכיהם של מי מהצדדים לדון בסוגיה זו בהערכה המשפטית המתאימה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהות ההשבחה, ככל שחלה, הנובעת מאישור תכנית 177/03/05:</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות מהות ההשבחה, כאשר שמאי המשיבה סבור שבמצב הקודם, היקף זכויות הבניה במקרקעין ייגזר מתכנית 5/101/02/05 בהתאם לייעוד "מלאכה", בעוד שבמצב החדש, היקף זכויות הבניה ייגזר מתכנית 177/03/05 בהתאם לייעוד מסחרי, כך ששווי הקרקע למלאכה במצב הקודם יהיה בשיעור 80% ביחס לשווי הקרקע למסחר במצב החדש.

שמאי המבקשת סבור שתכנית 177/03/05 לא שינתה את המצב התכנוני ומשכך, לא חלה כל השבחה.

כחילופין לעמדתו, סבור שככל שחלה השבחה, היא תחושב כך שהמצב הקודם ייגזר משטח בית המגורים הבנוי בפועל בעוד שהמצב החדש ייגזר מתכנית 177/03/05 בהתאם לייעוד מסחרי, תוך חישוב דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לתקופה בת 26 שנים בשיעור היוון של 5% ובניכוי עלויות התאמה ממגורים למסחר, כאשר שווי הקרקע למגורים ומסחר הינו זהה.

לאור מחלוקת הצדדים, מצאתי לנכון לבחון האם במצב החדש, לאחר מועד אישורה של תכנית 177/03/05, חלה השבחה במקרקעין ביחס למצב הקודם, בהתאם לנושאים השנויים במחלוקת, תחת התשתית העובדתית והמשפטית כפי שפורט לעיל.

תכנית 101/02/05 פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.1961 ומסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "מלאכה", אולם, לא הגדירה את זכויות הבניה בייעוד זה, אלא, הגדירה כי באזורים המסווגים בייעוד "מסחרי", "מלאכה" ו"בניינים ציבוריים", זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מפורטת, כאשר באזור "מלאכה" הבניה תהיה בקומה אחת[8].

מכוח תכנית זו לא היה ניתן להוציא היתרי בניה במגרשים המסווגים בייעוד "מסחרי", "מלאכה" ו"בניינים ציבוריים" ובניהם במגרש מושא ההחלטה, שכן, מלבד סיווגם בייעוד מסוים, תכנית זו אינה יוצקת זכויות בניה ומשכך, נדרש היה להמתין עד להכנתה של תכנית מפורטת.

ביום 12.03.1970 פורסמה לתוקף תכנית 102/02/05 אשר מסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "אזור מרכז מסחרי".

על פי תקנון תכנית זו, התכליות והשימושים המותרים בייעוד "אזור מרכז מסחרי" הינם: מוסדות ציבוריים, מסחר, משרדים, מבני רפואה, מלונאות, בידור, אחסנה, **<u>מלאכה</u>** ותעשיה זעירה, **<u>בתי מגורים</u>** [פרט לבתי מגורים בני קומה אחת].

עולה אפוא, כי תכנית 102/02/05 הותירה את השימוש למבני מלאכה במגרש מושא ההחלטה כפי שהיה קודם ובנוסף, הרחיבה את רשימת השימושים המותרים, כך שמעבר למבני מלאכה, מותר לבנות בין היתר, מבנים בייעוד מסחר, משרדים ומגורים.

יחד עם זו, תכנית זו אינה מתווה את זכויות הבניה בייעודים השונים.

בתקנונה של התכנית נקבע כי תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף על פי אישור הוועדה המחוזית לפני שנכנסה לתוקף תכנית זו, תשארנה בתוקף כל עוד אין סתירה בניהן לבין תכנית זו.

במצב דברים זה, נכון למועד אישורה של תכנית 102/02/05 ועד למועד אישורה של תכנית מאוחרת יותר, ניתן היה לקיים שימוש בייעודים הנזכרים לעיל.

כ - 15 שנים מאוחר יותר, ביום 25.07.1985 פורסמה למתן תוקף תכנית 177/03/05 אשר מסווגת את המקרקעין מושא ההחלטה בייעוד "אזור מסחרי ב".

[8] עפ"י הערת שוליים שבטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

על פי הוראות תכנית זו, בייעודים "אזור מסחר א", "אזור מסחר ב" ו-"אזור מסחר מיוחד", יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית 102/02/05 בפרק יב' תחת רשימת השימושים של "אזור מכרז מסחרי" **למעט**: בתי מלאכה, תעשיה זעירה ומגורים בקומת קרקע.
[להזכיר - התכליות והשימושים המותרים בייעוד "אזור מרכז מסחרי" בתכנית 102/02/05 הינם: מוסדות ציבוריים, מסחר, משרדים, מבני רפואה, מלונאות, בידור, אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה, בתי מגורים].

עולה אפוא, כי תכנית 177/03/05 למעשה גורעת מרשימת השימושים שהיו מותרים בתכנית הקודמת לה את השימושים למלאכה, תעשיה זעירה ובתי מגורים בקומת הקרקע.
לצד זאת, תכנית 177/03/05 התוותה את זכויות הבניה בכלל הייעודים שאותם היא הגדירה כשימושים המותרים.
בין היתר, בייעוד "אזור מסחרי ב", זכויות הבניה יהיו בשיעור של 120% או 150% עם קולונדה, בתכסית מרבית בשיעור 80% עד 3 קומות [2 + ק"ק].
עוד הוגדר בהוראות התכנית כי במגרשים שבהם אין אפשרות לניצול אחוזי הבניה משום מגבלות קיימות, יישארו בתוקפם אחוזי הבניה הקודמים המאושרים כפוף להוראות התכנית הקודמת שאינן פוגעות בעניין זה.
מכאן, שמבנה שהיה קיים טרם מועד אישורה של תכנית זו, לא יידרש להריסה בתנאי שקיומו עומד בתנאי התכנית.

אם כן, עולה השאלה האם במצב הקודם, קרי, במועד אישורה של תכנית 102/02/05 היה ניתן להוציא היתרי בניה לשטחים שישמשו לאחד מהייעודים שאותם הגדירה התכנית כמותרים, בהינתן שתכנית זו אינה כוללת הוראות עבור זכויות הבניה.
כלומר, הגם שבתכנית 102/02/05 אין הוראות עבור היקף זכויות הבניה בגין כל אחד מהייעודים המותרים, האם ניתן להתבסס על זכויות הבניה באותם הייעודים כפי שנקבעו בתכנית הקודמת או שלחילופין, על מנת לממש את השימושים המותרים שנקבעו לראשונה מכוח תכנית 102/02/05, נדרש להמתין עד לאישורה של תכנית מפורטת 177/03/05 שאושרה מאוחר יותר אשר התוותה את זכויות הבניה לכל אחד מהייעודים.

במכלול העובדות והנתונים הקיימים, אני סבור כי האפשרות שתכנית 177/03/05 מהווה תכנית אשר מיישמת את הוראות תכנית 102/02/05 הקודמת לה הינה בסבירות נמוכה ואסביר זאת.
תכנית 177/03/05 אושרה כ- 15 שנים לאחר מועד אישורה של תכנית 102/02/05.
מדובר בתקופה ארוכה שהינה מעבר לתקופה הסבירה להמתנה לתכנית מפורטת שתיצוק זכויות בניה לצורך הוצאת היתרי בניה.
יתרה מכך, הטענה כי תכנית 177/03/05 מיישמת את הוראות תכנית 102/02/05 כפי שטוען שמאי המבקשת אינה מתיישבת עם העובדה שהתכנית החדשה מגדירה מחדש את השימושים המותרים ואף מבטלת חלק מהשימושים אשר היו מותרים בתכנית הקודמת, כגון בתי מלאכה, תעשיה זעירה ובתי מגורים בקומת הקרקע.
בהנחה שתכנית 5/101/02/05 אינה בעלת תוקף ואינה מהווה חלק אינהרנטי מהמצב התכנוני, אזי, על פי הבנתי, החל ממועד אישורה של תכנית 102/02/05 ועד לערב מועד אישורה של תכנית 177/03/05, היתרי הבניה שנופקו נגזרו מזכויות הבניה שהיו תקפות במקרקעין כפי שהגדירה תכנית 101/02/05, בכפוף לשימושים המותרים שהגדירה תכנית 102/02/05.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שכן, הוראות תכנית 102/02/05 קובעות כי התכניות התקפות הקודמות לה תישארנה בתוקף[9].

עולה אפוא, כי במצב הקודם, ערב מועד אישורה של תכנית 177/03/05, ניתן היה להקים במגרש מושא ההחלטה, בין היתר, בתי מגורים, בעוד שזכויות הבניה להקמתם הם כפי שהוגדרו בתכנית 101/02/05.
ראיה לכך, ניתן למצוא בתיק הבניין של הנכס מושא ההחלטה, שממנו עולה כי לאחר מועד אישורה של תכנית 102/02/05 ובטרם מועד אישורה של תכנית 177/03/0, אושרו היתרי בניה למגורים עבור תוספת שטחי בניה למבנה שנבנה בשנות ה - 40, כדלהלן:
ביום 23.03.1976 התבקשה תוספת בניה לשטח מגורים של 61.65 מ"ר על שטח קיים של 86.85 מ"ר ובסה"כ 148.5 מ"ר וביום 14.05.1976 אושרה תוספת בניה עבור 2 חדרים ושירותים בשטח של 58 מ"ר על שטח קיים של 72 מ"ר ובסה"כ 130 מ"ר.

מכל האמור לעיל, אני סבור כי במצב הקודם, ניתן היה להקים במגרש מושא ההחלטה מבנים בייעוד מגורים לצד שימושים רבים אחרים.
ברם, בעת אומדן ההשבחה במקרה דנן, מצאתי לנכון להביא בחשבון כי במצב הקודם, זכויות הבניה תחושבנה בהתאם לייעוד מגורים כפי שהיה בנוי בפועל במועד הקובע על פי היתר הבניה המשקף את השימוש המיטבי במקרקעין נכון למועד זה.

במצב החדש, הוראות תכנית 177/03/05 קובעות כי בייעוד "אזור מסחרי ב", שטחי הבניה יהיו בשיעור של 120% או 150% עם קולונדה, בתכסית מרבית בשיעור 80% עד 3 קומות [2 + ק"ק].
התכנית מתווה את זכויות הבניה במקרקעין ומוציאה מהכוח אל הפועל את האפשרות למימוש הזכויות בייעוד מסחרי.
שכן, תכנית 102/02/05 הקודמת לה, אינה כוללת הוראות לעניין היקף זכויות הבניה, ומשכך, עד למועד אישורה של תכנית 177/03/05, המצב התכנוני התבסס כאמור על היקף זכויות הבניה כפי שהוגדר בתכנית 101/02/05.
לפיכך, עם אישורה של תכנית 177/03/05 אשר אפשרה לראשונה את ניצולן של זכויות הבניה למסחר, נוצרה הלכה למעשה השבחה במקרקעין ביחס למצב הקודם.

[9] כאמור בפרק ד' לתקנון התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו "סל זכויות הבניה" במצב הקודם ?</u>

הצדדים חלוקים בדבר ייעוד המקרקעין מושא ההחלטה במצב הקודם שעליו יבוסס תחשיב ההשבחה.
כאמור, במצב הקודם אחד מהייעודים המותרים הינו למגורים, על כן, אני סבור כי השימוש המיטבי במצב הקודם נכון למועד הקובע הינו לבית המגורים כפי שבנוי על פי היתר הבניה בהתאם לטענתו החלופית של שמאי המבקשת וכפי שננקט בהחלטות שמאים מכריעים.
בעת עריכת תחשיבי, אתבסס על היתר הבניה המאושר מס' 6598 שהתקבל ביום 14.05.1976 שממנו עולה כי שטח בית המגורים הבנוי במצב הקודם הינו 130 מ"ר ויתרת החצר.
שטח הסככות לא הובא בחשבון בעת עריכת תחשיבי, היות שזכויות הבניה עבור שטח הסככות מכוח התכנית מיוחסות לשימוש מלאכה.
יתרה מכך, ככל שהיו בנויות סככות בהתאם להיתר הבניה של בית המגורים, אני סבור כי תרומתן לשווי הינה זניחה, לפיכך, אביא בחשבון כי יתרת המגרש שאינה בנויה תחושב לפי שווי של חצר.

<u>מהו "סל זכויות הבניה" במצב החדש ?</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה בדבר חישוב "סל זכויות הבניה" במצב החדש, המבוסס על תכנית 177/03/05 אשר קובעת כי תותר בניה לשטח מסחרי בהיקף של 80% בקומת הקרקע ו – 40% בקומות העליונות.
במסגרת הדיון המקצועי, מציין שמאי המשיבה כי במגרש מושא ההחלטה המסווג בייעוד מסחרי, זכויות הבניה הן 120% בתוספת 30% לקולונדה שאותה ניתן לבנות ברחוב רמב"ם המהווה רחוב סואן בעיר העתיקה כפי שמסומן בתשריט התכנית.
במחשבה נוספת, שמאי המשיבה חוזר בו מהגישה שננקטה בשומתו הראשונה וכעת סבור שבעת חישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון את תוספת הזכויות לקולונדה.

המבנים הבנויים על הציר של רחוב רמב"ם בכלל והמבנים הסמוכים למבנה שבנדון בפרט, אינם כוללים קולונדה, שכן, בינוי כזה אינו נפוץ בסביבה.
לפיכך, אני סבור כי לזכויות הבניה לקולונדה ישנו שווי זניח נכון למועד הקובע שאינו משפיע באופן משמעותי על שווי הנכס ומשכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביאן בחשבון.
בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות שמאים מכריעים, ראיתי לנכון לאמץ את הגישה שננקטה בשומות הצדדים לחישוב "סל זכויות הבניה" במצב החדש ואת הערכים שננקטו בשומתם עבור סך המקדמים האקו'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי הקרקע נכון למועד הקובע ?</u>

במסגרת המחלוקת בין הצדדים אשר עומדת, בין השאר, על ייעוד המקרקעין מושא ההחלטה במצבי התכנון, הצדדים חלוקים אודות שווי הקרקע נכון למועד הקובע.

שמאי המשיבה סבור שיש להעריך את שווי הקרקע במצב החדש בהתאם לייעוד מסחרי ובמצב הקודם בהתאם לייעוד מלאכה בהפחתה של 20% משווי מסחרי.

על כן, בשומתו מציג עסקאות מכר שבוצעו עבור מגרשים הכוללים מבנים בייעוד מגורים ובייעוד מסחר.

בנוסף, בשומתו מציג ניתוח לעסקת המכר ברחוב יאיר 45 באר שבע שבוצעה ביום 04.10.1985.

ניתוח העסקה בשומתו נערך בהתאם לזכויות הבניה במגרש המסווג באזור מסחרי בתכנית המשביחה, ממנו מתקבל שווי בסך 399 ₪ למ"ר מבונה.

לגישתו, מיקומו של מגרש ההשוואה עדיף על זה של המגרש מושא ההחלטה, על כן, הובאה על ידו בחשבון הפחתה בגין מיקום בשיעור 30%, ובסה"כ הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע המתואם למסחר נכון למועד הקובע הינו 280 ₪ למ"ר מבונה.

מנגד, סבור שמאי המבקשת שבשנת 1985 חלה בארץ אינפלציה אשר גרמה לעליית מחירים בשיעור של כ - 16% לחודש בממוצע.

עסקת המכר ברחוב יאיר שעליה התבסס שמאי המשיבה, בוצעה חודשיים לאחר המועד הקובע ומשכך, נדרש לדעתו להביא בחשבון התאמה לזמן.

בעניין זה מפנה לפס"ד ע"א 161/79 **שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין**.

יתרה מכך, מציין שמאי המבקשת כי עסקת המכר ברחוב יאיר 45 גבוהה משאר העסקאות, מאחר שהיא מייצגת מגרש ריק בעוד ששאר העסקאות מייצגות מגרשים הכוללים בתי מגורים במחירים נמוכים יותר.

היות שכך, בהתאמה למועד הקובע על פי שיעור עליית המחירים שחלה בארץ בתקופה זו, מתקבל בשומתו שווי בסך 200 ₪ למ"ר מבונה.

לאור זאת, שמאי המבקשת הגיע לכלל דעה כי שווי קרקע למסחר, זהה לשווי קרקע למגורים בסך של 200 ₪ למ"ר מבונה, כאשר שווי קרקע למלאכה הינו בשיעור 20% פחות.

לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בגו"ח 38005/72 ברחוב הפלמ"ח 101- 103, שבמסגרתה ננקט שווי קרקע למגורים בסך 120 דולר, ובקירוב כ - 200 ₪ למ"ר מבונה [לדעתו] נכון למועד קובע ביום 18.11.1987.

במענה לטענת שמאי המבקשת בדבר התאמה למועד לאור האינפלציה, מציין שמאי המשיבה כי האינפלציה שהייתה באותם שנים אינה רלוונטית למקרה דנן, עסקת המכר ברחוב יאיר היא עסקה הנקובה בדולרים והומרה על בסיס שער חליפין לשקלים, בעוד שההפרש בין שער החליפין של המועד הקובע לבין שער החליפין של מועד העסקה הינו זניח.

בהמשך לכך, טוענים שמאי המבקשת וב"כ המבקשת כי אם אין משמעות להצמדה למדד משום שהעסקאות בוצעו בדולרים, אזי אין מקום להצמיד למדד את סכום החיוב מהמועד הקובע ועד למועד דרישת התשלום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>התאמה למועד:</u>

בתקופה שחלה במועד הקובע וכן במועד ביצוע עסקאות ההשוואה, הנכסים נסחרו שמטבע דולרי.

על כן, אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה שאין מקום לייחס התאמה למועד בשיעור האינפלציה שחלה באותם שנים, מאחר שמחיר העסקה הומר למטבע שקלי על בסיס שער החליפין באותו מועד, כאשר ההפרש בשער החליפין שחל בין מועד העסקה לבין המועד הקובע הינו זניח.

לאור האמור, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לייחס התאמה למועד בשיעור של 16% לחודש.

יוער כי גם בהחלטות שמאים מכריעים, לא הובאה בחשבון התאמה למועד בגין העסקה ברחוב יאיר 45.

זאת ועוד, על פי סעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה לפי הנמוך מבניהם.

הגם שלא מדובר באופן קלאסי במחלוקת על "עצם החיוב", הרי שטענת שמאי המבקשת בדבר אופן חישוב הצמדת סכום החיוב בהיטל השבחה למועד דרישת התשלום, הינה טענה משפטית/פרוצדורלית קרדינלית, שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

בשולי הדברים ייאמר כי גישתו של שמאי המבקשת שלפיה התבסס על שווי קרקע למגורים אשר ננקט בהחלטתו של השמאי המכריע מר ניקי פרימו למועד קובע ביום 18.11.1987 סותרת את טענתו לכך שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור שבו נקט.

שכן, בהתאם לגישתו, ככל שתובא בחשבון התאמה למועד ביחס לעסקה שבוצעה בהפרש של כחודשיים, אזי, על אף כמה וכמה שיש להביא בחשבון התאמה לשווי שננקט בהפרש של **כשנתיים** מהמועד הקובע.

<u>מסחר:</u>

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית [תקן 3] ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.

בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך [כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב].

המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות [הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ] מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי.

גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך [עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית] שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ [רווח יזמי ועלויות בניה].

בהתאם לכך, אני סבור כי ככל שקיימת עסקת השוואה ישירה למגרש ריק, ישנה עדיפות להתבסס עליה היות שהיא בעלת רמת מובהקות גבוהה.

מעיון בעסקאות המכר שעליהן התבסס שמאי המשיבה עולה כי העסקאות הללו מייצגות מגרשים הכוללים מבנים היסטוריים וותיקים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לא ניתן לדעת באופן וודאי האם במועד הקובע ובמועד ביצוע העסקאות, המבנים תורמים לשווי, וככל שכן, האם השטח הבנוי משקף את השימוש המיטבי במגרשים.
ייעוד המגרשים נכון למועד ביצוע העסקאות, על פי התכניות התקפות הם מסחר ואזור מגורים משולב עם מסחר כאשר השימוש בהם בפועל נכון להיום הינו מסחר, חדרי אירוח ומרכז מבקרים.
בניתוח העסקאות על פי זכויות הבניה המאושרות בהם בניכוי שווי המבנים, עולה כי שווי הקרקע המתקבל בממוצע הינו כ – 380 ₪ למ"ר מבונה, התואם בקירוב את הערך שננקט בהחלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר בגו"ח 38002/82 עבור מגרש המסווג בייעוד מסחרי א' ברחוב הרצל 90, נכון למועד קובע ביום 09.08.1985.
רחוב הרצל 90 מהווה מיקום מרכזי יותר המאופיין ברמת חשיפה גבוהה ביחס למיקומו של הנכס מושא ההחלטה.
לפיכך, בהתאמה למיקום, מצאתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה עבור שווי מ"ר קרקע למסחר המשקף הפחתה בגין מיקום בשיעור 30% אותה מצאתי כסבירה במקרה דנן.

יתרה מכך, ניתוח עסקת המכר ברחוב יאיר 45 המייצגת מגרש המסווג בייעוד מסחר, מעלה כי שווי הקרקע הינו כ - 400 ₪ למ"ר מבונה, ובהתאמה למיקום מתקבל שווי בסך של כ – 280 ₪ למ"ר מבונה.

יתרה מכך, בהחלטות של השמאית המכריעה הגב' יעל הרון בגו"ח 38003/106 ובגו"ח 38003/310/312 ברחובות טרומפלדור 81,79 וגרשון 10, ננקט שווי קרקע למסחר בסך 280 ₪ למ"ר מבונה עבור מגרש המסווג בייעוד מסחרי ב' נכון למועד קובע ביום 09.08.1985.

לאור כל האמור לעיל, אקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה עבור שווי הקרקע למסחר נכון למועד הקובע בסך 280 ₪ למ"ר מבונה המצוי בתחום הסבירות, על כן, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>מגורים:</u>
בהתאם לאמור בהרחבה לעיל, המצב התכנוני הקודם ייערך על בסיס שווי בייעוד מגורים.
בהתאם לכך, אקבל את גישת שמאי המבקשת ביחס למצב הקודם בלבד עבור נקיטת שווי קרקע למגורים.
בהחלטת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בגו"ח 38005/72 ברחוב הפלמ"ח 101- 103, עבור מגרש בייעוד מגורים ב' על פי תכנית 177/03/05 ובייעוד אזור מגורים ב' משולב על פי תכנית 7/177/03/5 שעליו בנוי מבנה מגורים חד קומתי וותיק בשטח של כ - 165 מ"ר, ננקט שווי קרקע בסך 120 דולר נכון למועד קובע ביום 18.11.1987.
שמאי המשיבה מציין כי חלה טעות בהחלטה זו אולם אינו מפרט מעבר לכך.
עוד מציין שמאי המשיבה כי מיקום הנכס ברחוב הפלמ"ח נחות ממיקומו של הנכס מושא ההחלטה ברחוב הרמב"ם המהווה ציר תנועה ראשי בעיר העתיקה.

אני סבור כי לאור העובדה שמדובר בייעוד מגורים, מתקבל אפקט הפוך לכך שהנכס ברח' הפלמ"ח מצוי במיקום שאינו מרכזי כמו ברחוב הרמב"ם, לפיכך, למען הזהירות לא אביא בחשבון התאמה בגין מיקום.

במקרה דנן, מצאתי לנכון לאמץ את הערך שננקט בהחלטתו של השמאי המכריע מר ניקי פרימו עבור שווי קרקע למגורים בסך 120 דולר, כאשר, על פי שער חליפין למועד הקובע בהחלטתו בסך 1.577 ₪ לדולר, מתקבל שווי בסך 189 ₪ למ"ר מבונה, המצוי לטעמי בתחום הסבירות.
בשולי הדברים יוער כי עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה מייצגות מבנים מסחריים ולא מבני מגורים, למעט העסקה ברחוב נגבה 8 המייצגת מגרש המסווג בייעוד מגורים ב', המהווה בפועל כיום "מרכז מבקרים שער הנגב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השפעת תיוג המבנה כמבנה לשימור על המקרקעין:</u>

שמאי המבקשת טוען כי המבנה מושא ההחלטה מסווג במבנה לשימור בדרגת ב'-2.
לשומתו מצרף את תיק התיעוד של המבנה ברחוב טרומפלדור 90 ב' שנערך ביום 29.05.2019 על ידי ד"ר נטלי מסיקה.
לפיכך, סבור הוא כי יש להביא בחשבון שסעיף 5 לתקנון התכנית המשביחה אוסר על ביצוע שינויים במבנים המיועדים לשימור וכל תוספת או הריסה תתבצע תוך שימור החזיתות בכפוף להוראות השימור.
במסגרת הדיון המקצועי, מציין ב"כ המבקשת כי הוא אינו יודע להצביע על המועד שבו תויג המבנה כמבנה לשימור, אולם המבנה נכלל במפת השימור של העירייה ולכן יתכן שהוא יועד לשימור עוד לפני התכנית המשביחה.
בנוסף, מפנה שמאי המבקשת להגדרות שבתקנון התכנית המשביחה בפרק ג' (2) להגדרת המושג בנין לשימור והיא "בנין או אתר שנבנו לפני 1948 כמסומן בתכנית זאת", כאשר המבנה שבנדון נבנה בשנת 1939.
לאור זאת, סבור שיש להביא בחשבון את מרכיב השימור בעת חישוב תקופת הדחיה ועלויות הבניה.

שמאי המשיבה טוען כי לאור מיקומו של המבנה במגרש, ניתן לממש את מלוא הזכויות במגרש כך שהמבנה יכול להיות משולב כחלק אינטגרלי מהמבנה החדש.
מעבר לכך הוא מציין כי נכון למועד הקובע, נושא השימור לא היה רלוונטי ולא הייתה תכנית תקפה שהגדירה את נושא זה.
שכן, רק לאחרונה נושא השימור קיבל תוקף בעיר העתיקה באר שבע.
בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, סבור הוא כי מיתוג המבנה כמבנה לשימור אינו פוגע בשווי המקרקעין ועל כן, אין הצדקה להביא בחשבון הפחתה לכך.

הוראות לעניין שימור המבנים שבמסגרתם תויג המבנה שבנדון כמבנה לשימור, נקבעו במסגרת תכנית 20/177/03/5 מיום 20.01.1994 שמטרתה היא קביעת הוראות לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות.
עד להכנתה של תכנית זו, לא היו קיימות הוראות מחייבות לשימור במתחם ובו הנכס הנדון.
במענה להפניית שמאי המבקשת לפרק ההגדרות של התכנית המשביחה, שממנו מסיק כי כל מבנים שנבנו לפני שנת 1948 מיועדים לשימור, אציין כי הגדרת התקנון הינה *"בנין או אתר שנבנו לפני 1948* ***<u>כמסומן בתכנית זאת</u>***".
הגדרת הסעיף היא כי בנין ואתרים לשימור הם בנין או אתר שנבנו לפני שנת 1948, אולם לא ניתן להסיק כי כל בנין שנבנה לפני שנה זו מיועד לשימור, שכן, הסעיף מפנה לסימון בנספחי התכנית.
פרק א' לתקנון התכנית מבטא את פירוש הסימונים שעל גבי התשריט המוצע לתכנית המשביחה ומגדיר בין היתר כי בנין לשימור יסומן בקו שחור מקוטע עם ציון האות "ש".
בתשריט המוצע של התכנית, המבנה שבנדון אינו מסומן כמבנה לשימור על פי הגדרת הסימון לעיל.
זאת ועוד, בנספח של התכנית המשביחה – "תשריט חלוקה מס' 177/03/5(40)", מסומנים המבנים המיועדים לשימור במגרשים מס' 2001 – 2002, בעוד שהמגרש מושא ההחלטה אינו נכלל בתשריט זה ולכן לא אקבל טענה זו.
הוראות לשימור צריכות להיקבע בתכנית על מנת שהן יהיו מחייבות, ולכן טענת שמאי המבקשת כי המבנה שבנדון מתויג כמבנה לשימור על כל ההגבלות הכרוכות בכך, אינה רלוונטית למועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שכן, במועד הקובע לא היו קיימות במסגרת תכנית תקפה הוראות לשימור עבור המבנה שבנדון ומשכך, לא הייתה מניעה לממש את זכויות הבניה במגרש.
יתרה מכך, ככל שבמועד הקובע הייתה קיימת ציפייה למגמת שימור בסביבה, למען הזהירות, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את ההגבלות הנובעות מתיוג המבנה לשימור.
לאור האמור, לא אקבל את טענת שמאי המבקשת.

<u>דחיה:</u>

שמאי המבקשת טוען כי המבנה הקיים במגרש מושא ההחלטה הינו מבנה מגורים אשר נבנה בחלקו בשנות ה-40 ומוגדר כמבנה לשימור ובחלקו נבנה כתוספת בשנת 1976.
כמו כן, התכנית הנדונה אינה מאפשרת שילוב של מגורים בקומת הקרקע, ועל מנת לממש את זכויות הבניה, יש להמתין למצב שבו המבנה הקיים לא יהא שמיש עוד וניתן יהא להורסו תוך שחזור החזיתות ואופי המבנה על פי הנחיות השימור, ולשנות את ייעודו למסחר.
עוד מציין שמאי המבקשת כי במועד אישור התכנית המשביחה, גיל תוספת המגורים היא כ - 9 שנים וגיל הבית המקורי הוא כ – 35 שנים.
מבנה המגורים שבנדון שימש בפועל למגורים, ומשכך, לדעתו, לא הייתה כדאיות כלכלית להרוס אותו או להתאים אותו למסחר באותה עת.
לצורך חיזוק לטענתו, מציין שכמעט אף אחד מבתי המגורים בסביבה לא הוסב לטובת שימושם למסחר, בדגש על כך שבמקרה דנן בית המגורים היה די חדש בחלקו ושימש למגורים.
היות שכך, לדעתו, זכויות הבניה לא היו ניתנות למימוש ויש לדחותן עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
על כן, סבור הוא כי יש להביא בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה הנוספות לתקופה של 35 שנים או 26 שנים בממוצע לכל הפחות.

מתיק הבניין של הנכס מושא ההחלטה עולה כי בוצעה תוספת בניה למבנה המגורים בשטח של כ – 58 מ"ר בשנת 1976.
היות שכך, אני סבור שבמועד הקובע ביום 09.08.1985, ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש בהיקף של 80% קומת קרקע ו – 40% קומות עליונות למבנה מסחרי, הצריך את הריסת מבנה המגורים.
לאור העובדה שבמועד הקובע מבנה המגורים עדיין תורם לשווי, אני סבור שלמען הזהירות והשמרנות, יש להביא בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
לצורך חישוב תקופת הדחיה אניח כי תקופת החיים הכלכליים של מבנה מגורים הינו כ – 50 שנים.
המבנה המקורי נבנה בשנת 1939, דהיינו, נותרו 4 שנים עד לתום חייו הכלכליים, בעוד שתוספת המבנה בוצעה בשנת 1976, דהיינו, נותרו 41 שנים עד לתום חייו הכלכליים.
לפיכך, אביא בחשבון כי תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון הינה בממוצע כ – 23 שנים, בשיעור היוון של 5%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות התאמה ממגורים למסחר:</u>

שמאי המבקשת טוען שבתום החיים הכלכליים של הנכס, לצורך מימוש זכויות הבניה למסחר נדרש להרוס את המבנה תוך שימוש החזיתות בכפוף להנחיות השימור של הוועדה המקומית וההנחיות שנקבעו בתכנית.
לדעתו, לא ניתן היה לשלב בין ייעוד מגורים לבין ייעוד מסחרי מאחר שהוראות התכנית אינן מאפשרות זאת.
בהתאם לכך, סבור שיש להפחית מהשווי במצב החדש את עלויות ההתאמה בסך של 50 ₪ למ"ר בנוי.
שמאי המשיבה טוען שהפחתת עלויות התאמה אינה רלוונטית.

אינני מקבל את גישת שמאי המבקשת שסבור שיש להפחית עלויות התאמה בנוסף למרכיב הדחיה.
חישוב דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, משקף את תקופת ההמתנה עד למועד שבו תסתיים תרומתו הכלכלית של המבנה, כאשר במועד זה, המבנה ייהרס ובמקומו ינוצלו שטחי הבניה החדשים.
אזי, בשעה שמחושבת דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, אין להביא בחשבון עלויות התאמה, שכן, עלויות אלו מחושבת כאשר מבוצעת הסבה של מבנה קיים משימוש מסוים לשימוש אחר בעוד שבתום תקופת הדחיה לא קיים מבנה אלא קרקע ריקה ופנויה.
בהתאם למפורט בהרחבה לעיל, במועד הקובע לא קיימות הוראות לשימור המבנה שבנדון על פי תכנית תקפה ולכן יש להתעלם מנושא זה.
לסיכום האמור, מאחר שהובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, כשבסיומן ייהרס המבנה וינוצלו שטחי הבניה מכוח התכנית החדשה, לא אביא בחשבון עלויות התאמה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה הנובעת מאישור תכנית 177/03/5				
שטח המגרש במ"ר				403
מצב קודם - מבנה מגורים ע"פ היתר בניה				
מרכיב		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
ק"ק		130	1	130.0
חצר		273	0.25	68.3
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**198.3**
שווי מ"ר מבונה למגורים				189 ₪
שווי מצב קודם				**37,493** ₪
מצב חדש - ייעוד מסחר				
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
ק"ק	80%	322.4	1	322.4
קומות עליונות	40%	161.2	0.4	64.48
חצר		80.6	0.25	20.15
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**407.0**
שווי מ"ר מבונה למסחר				280 ₪
שווי מצב חדש				**113,968** ₪
סיכום השבחה				
השבחה				76,475 ₪
דחיה 23 שנים בשיעור היוון 5%				0.33
השבחה לאחר דחיה				**25,237** ₪
היטל השבחה				**12,618** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

17. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים בחלקה 260 בגוש שומה 38003, רחוב טרומפלדור 90/4 ו/או רמב"ם 3, העיר העתיקה, באר שבע, בדרך של מכר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 177/03/5	09.08.1985	₪ 25,237	₪ 12,618

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר בניה] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

18. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא השומה.

ולראיה באתי על החתום ביום 28.12.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net