תאריך: 24/12/2024

מספר מינוי: 351-2024

מספרנו: 278-351-2024

לכבוד

המבקש, מר גיא גפני
באמצעות השמאי/ת יהושע גיגי
בדו"אל yg@y-gigi.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון
באמצעות השמאיות מלכה דור ופזית בובליל
בדו"אל malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 7070, חלקה 205, תת חלקה 5
הלוחמים 17, שכונת עם, חולון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 351-2024 מיום 12/2/2024 התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, מיום 22/1/2024, ערוכה על ידי מלכה דור, שמאית מקרקעין ופזית בובליל, שמאית מקרקעין וכן תגובתן לשומה מטעם המבקש מיום 20/3/2024.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר גיא גפני, מיום 10/3/2024, ערוכה על ידי יהושע גיגי, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לתגובת המשיבה מיום 14/4/2023.

1.3. ביום 15/4/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 15/4/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית ח/619.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

ג. חוות דעת לעניין פס"ד בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 בעניין תכנית רובע 3 תל אביב-יפו.

ד. חוות דעת מהנדס העיר חולון מיום 30/10/2023 בעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן זכויות מעין מוקנות.

ה. מסמך הנחיות לתכנון תנועה ותקן חניה בבקשות להיתר לפי ח/619 ניום 2/2024.

ו. פרוגרמה לשטחי ציבור, תכנית כוללנית ח/2040 גירסא 26/4/2023.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. התייחסות לתגובת המשיבה.

ג. אקסל תחשיבי השומה.

ד. הסכם מכר.

ה. נסח רישום.

ו. מסמכי רישום הבית המשותף.

ז. היתרי בניה.

ח. עמדת היועצת המשפטית לממשלה בעניין עמ"נ (ת"א) 18618-12-22

ט. מכתב מיום 4/4/2023 בעניין סירוב העיריה לקידום תכנית פינוי בינוי במתחם הלוחמים 11-21 חולון.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית ח/619 (505-0464347)	14/1/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 9/4/2024.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	7070.
חלקה	-	205.
שטח רשום של החלקה	-	529 מ"ר.
תת חלקה	-	5.
שטח רשום של הנכס	-	63 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	הלוחמים 17, שכונת עם, חולון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת "עם" בחלון.

השכונה מהווה את אחת מהשכונות הראשונות בעיר חולון וממוקמת בחלקה הצפוני.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 4-7 קומות מעל קומת עמודים.

הנכס הנדון ממוקם בחלק השכונה הסמוך לכיכר הלוחמים ומעברו השני של הרחוב מתחם אצטדיון הכדורגל והקאנטרי.

החלקה מהווה חלק מרצף חלקות הכוללות חיבור של מתחמי החניות שלהן וחניה משותפת בחזיתן.

בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

רחוב הלוחמים:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי המקשר בין רחוב דרך יגאל ידין (מחלף וולפסון) לשדרות קוגל ושדרות חלוי אשכול (כיכר הלוחמים) והמשכו מהווה את רחוב מקווה ישראל.

חלק הרחוב הנדון כולל בנוסף מפרץ חניה פנימי הממוקם מול הנכס הנדון.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 205 בגוש 7070 הינה חלקה בשטח רשום של 529 מ"ר.

החלקה בעלת צורת מעין מלבנית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הצפונית הצרה לרחוב הלוחמים.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

הבניין:

הנכס ממוקם בכתובת עירונית הלוחמים 17.

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה מגורים מבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית. גג הבניין שטוח והוא מחופה חיצונית בטיח.

בכל קומה 3 יח"ד, סה"כ בבניין 12 יח"ד רשומות.

בבניין פועלת מעלית נוסעים.

קומת הקרקע/עמודים כוללת חניות מוסדרות המוצמדות לחלק מיחידות הדיור וכן לובי ומקלט.

היחידה:

תת חלקה 5 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה השניה מעל קומת קרקע מפולשת חלקית בבניין.

שטחה הרשום של הדירה 63 מ"ר.

ליחידה צמודה ברישום חניה.

בהתאם לתשריט הבית המשותף היחידה מהווה דירת 3 חדרים.

היחידה משופצת וברמת תחזוקה טובה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 1/3/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	7070.
חלקה	-	205.
שטח החלקה	-	529 מ״ר.
כתובת	-	הלוחמים 17, חולון.
מס׳ תתי חלקות	-	13.
תקנון	-	מוסכם.
הערה	-	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 בעניין מעבר לחניות כלי הרכב החונים בחלקות 204-210.

תת חלקה 5:

תאור	-	דירה.
קומה	-	שניה.
שטח	-	69 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	84/940.
בעלויות	-	גיא גפני, בשלמות.
הצמדות	-	חניה בשטח 21 מ״ר, מסומנת ו׳.
הערות	-	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בוני התיכון פינוי בינוי (הלוחמים) חולון שותפות מוגבלת. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת לוי ישי ישעיהו.

8.2. מסמכי רישם הבית המשותף:

מעיון במסמכי רישום הבית המשותף עולה, כי תתי חלקות 5-7,9,11-12 כוללות הצמדה של חניה אחת לכל תת חלקה.

כמו כן עולה, כי תת חלקה 5 מהווה דירת 3 חדרים, מטבח ונוחיות.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.3. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 27/12/2023, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - גיא גפני.

הקונה - לוי ישי ישעיהו.

הנכס - דירת מגורים בקומה שניה בבניין ברחוב הלוחמים 17 בעיר חולון דירה מספר 5 בגודל רשום של 63 מ״ר הבנויה על המקרקעין הידועים כגוש 7070, חלקה 205 תת חלקה 5 ולה צמודים 54/940 חלקים ברכוש המשותף וחניה.

התמורה - 1,880,000 ש״ח.

<u>הערות</u>:

א. אין מחלוקת לגבי זהות החייב בהיטל השבחה.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ג. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

ד. החלק היחסי לחיוב בגין זכויות הנישום בהחלטה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה ומכתב החיוב שצורף. הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על עצם החיוב ועל חלק החיוב בזכויות אלו, המהוות חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניו גם טרם פנייתו להליך זה.

ה. יובהר, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכו של המבקש ו/או בעל זכויות אחר בחלקה מהגשת ערר לגבי אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

לא הוצג בפני מועד הרכישה של הנכס.

מצב קודם[3]

9.1. תכנית ח/111:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1913, מיום 29/4/1973.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זיהוי	-	מגרש מס' 65.
יעוד	-	אזור מגורים ד' עם חזית ארכיטקטונית אחידה (מתייחס למגרשים 63-72).
שטח מגרש מינימלי	-	400 מ"ר.
אחוזי בניה לקומה	-	33%.
קומות	-	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין	-	אחורי - 5 מ', צידי - 5 מ'.
הערות	-	הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה על חלקות 72-73 שלא בהתאם לתכנית הבינוי או שלא בהתאם לתכנית הארכיטקטונית האחידה.

9.2. תכנית ח/1 תיקון 4:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

זכויות בניה:

שטח - 12 מ"ר ברוטו.

גובה - 2.4 מ'.

9.3. תכנית ח/242:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3240 מיום 15/8/1985.

התכנית משנה קטע משטח ציבורי פתוח לדרך וקובעת דרך גישה לחניה פרטית.

---

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

[3] בפועל כל התכניות החלות על המקרקעין הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם בהתאם להסכמת הצדדים והחיוב הינו רק בגין תכנית ח/619.

9.4. <u>תכנית ח1/ תיקון 4ד'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/7/1986.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח - 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה ועד 40% משטח הגג.

גובה - 2.5 מ'.

9.5. <u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/7/1989.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

התכנית מתירהה באזור מגורים הקמת מרתפים עד גובה 2.10מ' למטרת מקלט וחניה.

בנוסף הותרו זכויות כדלקמן:

מחסן בשטח עד 6 מ"ר/יח"ד.

הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, בתחום קווי הבניין ומותנה במרחק נדרש של לא פחות מ-1 מ' ממעקה הגג ותנאים נוספים.

9.6. <u>תכנית ח/1 תיקון 7</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3701 מיום 19/8/1990.

בהתאם להוראות התכנית הותרה תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים, למעט באזורים בהם אושרו לאחר אישורה של תכנית ח/1, תכניות הכוללות הוראות לזכויות בנייה למרפסות או שקבעו שטח הבנייה למגורים במקום אחוזי בנייה.

תכנית זו לא תחול על מבנים בהם ניתנה תוספת לשטח מרפסת בהיתר בנייה.

9.7. <u>תכנית ח/1 תיקון 10א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מאפשרת בניית פרגולות במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור מגורים א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ-1.2 מ'.

9.8. <u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17/5/1998.

התכנית מתירה מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מירבי של 3.5 מ' לקומה העליונה ו-3 מ' לקומה התחתונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בבתים משותפים למגורים תותר בנייה לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ״ר/יח״ד.

השימוש בקומת המרתף יהיה למטרות שירות בלבד. תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

9.9. <u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/6/2008.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בכל אחת מהדירות בקומות העליונות, בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

הגדלת שטח החדר לגג תותר עד לשטח של 40 מ״ר/יח״ד.

הבניה מותנית בנסיגה של 2 מ׳ בחזית ו-1.4 מ׳ מאחור ובצדדים.

כמו כן, הותרה הקמת עליית גג בגגות משופעים בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ׳ מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג לא יעלה על 30-40%.

תותר בניית פרגולות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל היחידה (הקטן מביניהם):

דירות עד 120 מ״ר - 30 מ״ר.

דירות מעל 120 מ״ר - 40 מ״ר.

דירות מדורגות - 20 מ״ר.

9.10. <u>תמ״א/38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה באחת מהאפשרויות כדלקמן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים כדלקמן:

א. קווי הבניין ע"פ תכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23 לתכנית</u>:

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

9.11. <u>תמ"א/38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.12. <u>תמ"א/38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.
קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.13. <u>תמ"א/38 / 3- "שינוי מס' 3 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.
בין יתר מטרות התכנית:
קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.
קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.
תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.
הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.14. <u>תכנית תמ"א/38 / 3 / א'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.
חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מצב חדש</u>

9.15. <u>תכנית ח/619 (505-0464347)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10999 מיום, פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות מיום 30/12/2022.
התכנית הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, ומסווגת את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים מסוגים שונים, המסומנים בנספח מתחמי תכנון, התכנית כוללת מספר מסלולי התחדשות:

- מתחמים להכנת תכנית מפורטת.
- מתחמים להתחדשות מגרשית.
  - רחובות ראשיים.
  - רחבי העיר.
  - מרקם לשימור.
  - מגרשים מיוחדים.
  - אזורי שמירה על תבנית הבניה.
- מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

התכנית כוללת מסלולי התחדשות שונים:
פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.
היתר להריסה ובניה או חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א/38.

התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המירביות שניתן לממש.
התכנית אינה מונעת הגשת תכניות מפורטות בתחומה.
אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת נכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

<u>מטרת התכנית הינה כדלקמן</u>:
התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן</u>:

א. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א/38.
ב. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים, אזורי שמירה על תבנית הבניה).
ג. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי.
ד. התאמת הוראות תמ"א/38 על שינוייה לתנאים הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות בניה למבנים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידתם בפני רעידות אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים הטעונים חיזוק והקמת מבנים חדשים במקומם.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר קומות, קווי בניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור הרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסויימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

<u>תחולת התכנית</u>:
תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה.
התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א/38.
התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א/38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980. גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה,

ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י תקן 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד ליום 18/5/2005.
תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.
תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות.
על אף האמור, תתאפשר תוספת זכויות מכח התכנית במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:

- קטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים.
- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו, במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.
- מבני רביעייה – מבנים בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.

על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א/38 / 3א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12 , 13 , 14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
זכויות הבניה מכח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.
תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות גבוה מזכויות בתכנית זו, ניתן לממש במקום תכנית זו אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.
היתר ברחובות ראשיים ובניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללת פירו לפי סעיף 6.2 בהוראות התכנית.
יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, יעשה במקרים הבאים בלבד:
בניה משותפת בקו בניין צידי אפס.
הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם בניין קדמי.
התאמות עיצוביות, הכוללות תוספת קומה למבנים.
הוספת ממ"דים בחריגה המותרת מקו הבניין, במסלול חיזוק.
תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.
התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד.

<u>חניה</u>:

תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח״ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:

- ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ׳ מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה; התקן לא יעלה על 1:0.6 . אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
- בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ 1:1 ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 1:0.8 , או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.

בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

<u>זכויות בניה במסלול הריסה ובניה</u>:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע (%) מקסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מקסימום	מספר קומות
יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	485	425	10
		800	535	425	10
		1,000	590	510	10
		1,200	645	510	10
	רחבי העיר A	400	285	255	6
	רחבי העיר B	400	335	255	7
	רחבי העיר C	400	385	340	8
	רחבי העיר D	400	485	425	10
	מרקם לשימור	400	385	340	8
	מגרשים מיוחדים	לפי תכנית מאושרת			
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת			

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

זכויות בניה במסלול חיזוק ותוספות:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	1.65	25
		800	1.65	25
		1,000	1.65	25
		1,200	1.65	25
	רחבי העיר A	400	2.65	25
	רחבי העיר B	400	2.65	25
	רחבי העיר C	400	2.65	25
	רחבי העיר D	400	2.65	25
	מרקם לשימור	400	2.65	25
	מגרשים מיוחדים		2.65	25
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת		ממ"ד

הערות לטבלת הזכויות:

- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר.

מימוש התכנית:

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתם 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
- הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול האם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- תכנית זו תתממש בהדרגה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שיקלטו בועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
- הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות, לרבות תנועה חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

<u>המקרה הנדון</u>:

הנכס ממוקם בתחום רחבי העיר D.

הבניין נבנה לפני 01/01/1980.

במקרה הנדון תותר בניה עד 10 קומות בחלופת הריסה ובניה מחדש ותוספת של 2.65 קומות בחלופת תוספת בניה.

אחוזי בניה בחלופת בניה והריסה הינם 485% מעל הקרקע ו-425% מתחת לקרקע.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס' 387 מיום 29/9/1976 ניתן לבניית בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת.

בתיק הבניין נמצא סרוק רק תשריט היתר הבניה.

10.2. היתר בניה 412 ניתן ביום 29/9/1976 ניתן לשינוי מיקום חניה בק"ק.

בתיק הבניין נמצא סרוק רק תשריט היתר הבניה.

סה"כ שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה:

קומה	שטח (מ"ר)	שטח מרפסות סגורות (מ"ר)	שטח חדרי מדרגות (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו (מ"ר)
א	179.73	54.42	15.44	249.59
ב	179.73	54.42	15.44	249.59
ג	179.73	54.42	15.44	249.59
ד	179.73	54.42	15.44	249.59
סה"כ	718.92	194.8	61.76	998.36

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית ח/619	₪ 109,038 בהתאם לחלק יחסי של 30% בשלב המכר	₪ 54,519 בהתאם לחלק יחסי של 30% בשלב המכר	אין חבות ולחלופין אין השבחה	אין חבות ולחלופין אין השבחה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית ח/619 בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות קודמות החלות על הנכס.

שמאי הצדדים אינם מסכימים לגבי אופן חישוב ההשבחה, שטחי החישוב והמקדמים במצב התכנוני החדש וחישוב זכויות מתוקף תכנית תמ"א/38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

במקרה הנדון הצדדים תמימי דעים כי החלופה המועדפת הינה תוספת בניה על הבניין הקיים ולאור הבינוי הקיים, גילו של הבניין והיקפי הבינוי המוצעים בכל חלופה, אני מסכים עם דעתם זו.

11.1. עמדת המשיבה

ראשית, על מנת לבחון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין שמאית המשיבה עורכת בחינה של זכויות הבניה ב-2 חלופות התכנון כדלקמן:

חלופת הריסה ובניה מחדש	
מהות	שטח במ"ר
שטח החלקה נטו	529
תכסית בקווי בניין	269
תכסית ק"ק בהתחשב בנסיגות	249
תכסית קומת גג בהתחשב בנסיגות	218
סה"כ עילי (ק"ק+7 קומות + 2 קומות גג)	2,566
אחוזי בניה מעל הקרקע	485%
אחוזי בניה מותרים	485%

תכסית קומה טיפוית בהתחשב בפיר ושטחי שירות	215
תכסית ק"ק בהתחשב בפיר ושטחי שירות	124
תכסית קומת גג בהתחשב בפיר ובשטחי שירות	175
סה"כ שטח פלדלת לשיווק	1,978

חלופת תוספת בניה על הקיים	
מהות	שטח במ"ר
תוספת שטח בקומת עמודים וקומות קיימות א'-ד'	0
תוספת קומה ה'	230
תוספת קומה ו'	230
תוספת קומת גג חלקית בנסגיות	191
סה"כ קיים	919
סה"כ תוספת שטח	650
סה"כ קיים+תוספת	1,569

החלקה הנדונה נמצאת **במתחם רחבי העיר D** מתחמים עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת.
היתר הבניה לבניין הקיים בתחום החלקה הוצא לפני 1980.
בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת על גבי הקיים המסקנה היא שהחלופה המיטבית הינה תוספת בניה.

<u>מהות ההשבחה</u>:

<u>מצב מצב קודם</u>:

- השימוש המיטבי בחלקה הינו המבנה הבנוי בתוספת שווי זכויות בנייה נוספות שניתנות למימוש.
- שווי הנכס הנדון במצב קודם מהווה את שווי היחידה הבנויה.
- בהתחשב בהוראות תמ"א/38 בכל הקשור לבחינת הצורך בחיזוק ולאור המימוש הנדון בענייננו, מכר של דירת מגורים, אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" זכויות בניה מכח תמ"א/38.

לעניין זה הן מפנות לערר מס' 8291/1118+8290, **<u>לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו</u>** אשר דנה בתכנית רובע 3 בת"א.
ההחלטה קובעת, כי הפטור מתשלום היטל השבחה לפי ס' 19(ב)(10)ב' אינו חלק במימוש בדרך של מכר. כמו כן, ההחלטה קובעת, כי אין להביא בחשבון את תמ"א/38 ומסמכי המדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.

לאור האמור על השמאי המכריע לערוך תחשיב השבחה שאינו כולל את תרומת תמ"א/38 במצב קודם.

<u>בעניין זה צורפה חוות דעת מיום 11/2/2024 ערוכה ע"י עו"ד כרמית פרוסט מצילקר-שפירא, משרד עורכי דין הקובעת, בין היתר, כדלקמן:</u>

בפסק הדין בעניין "**לויתן**" קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ"א/38 בחישוב השווי במצב הקודם. פסק הדין ניתן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב בעררים שהוגשו על שומת הוועדה המקומית בעניין תכנית תא/3616א' ("תכנית רובע 3") במסגרתה נקבע, בין היתר, כי אין להתחשב בתמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה.

לעמדתם, פסק הדין שגוי, הן ביחס לקביעתו, כי תכנית רובע 3, אינה קשורה בקשר סיבתי להוראות תמ"א/38, ובפרט לנוכח ההתנהלות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, עד לאישורה של התכנית, וניסוח מסמכי המדיניות בהקשר זה והן ביחס לקביעתו כי במצב הקודם, יש להתחשב בציפיות שיצרה תמ"א/38 על שווי המקרקעין.

על פניו, ולנוכח האמור בפסק הדין, אם תמ"א/38 השביחה את המקרקעין, הרי, שיש לגבות היטל השבחה בגינה, ולכן קביעה לפיה התכנית השביחה, אך אין לגבות בגינה היטל אלא לעת קבלת היתר בניה, טומנת בחובה סתירה.

לנוכח העובדה כי המדובר בספק דין מנחה, יש לבחון האם הוא רלוונטי ביחס לעיר חולון.

להלן שלבי האישור המרכזיים של תכנית 619:

24/2/2020 החלטת הועדה המחוזית בדבר פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

21/12/2020 החלטת הועדה המחוזית בדבר שינוי תנאים 24/2/2020.

25/1/2021 החלטת הועדה המחוזית בדבר שינוי תנאים 21/12/2020.

31/8/2021תכנית ח/619 הופקדה.

8/8/2022 החלטת הוועדה המחוזית לאשר את תכנית ח/619, בכפוף לשינויים עקב קבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו כנגדה.

14/1/2023 אישור התכנית.

אם נבחן את ההבדלים בין תכנית ח/619 לתכנית רובע 3, יוצא כי המדובר בשני מוצרי תכנון שונים.

בה בעת, שתכנית רובע 3, הקנתה תוספת זכויות מוקנית לכל הבניינים שבתחום תחולתה, בהתאם לאמור בה, תכנית ח/619, קבעה את התחולה אך ביחס למבנים, שהיא חלה עליהם, ואף ביחס לזכויות, שהוקנו בה, נקבע כי הללו כפופות לשיקול דעת מוסד התכנון. למעשה, תכנית רובע 3 הינה תכנית מתארית בה נקבעה "מסגרת כוללת לזכויות בנייה

(יסל זכויות) ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים... כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוניי" (ר' דברי ההסבר לתכנית רובע 3).

תכליתה של תכנית ח/619 שונה, ולכן, אף תחולתה צומצמה בהתאם לאמור בה, למבנים שזכאים להתחדשות, בדומה לתנאים שנקבעו בתמ"א/38, וככל, שבניין לא עומד בתנאים הוא לא יזכה ליהנות מתחולתה.

בנוסף, ובניגוד להוראת תכנית רובע 3, אשר ניתקה את הזיקה בינה לבין תמ"א/38, תכנית ח/619 שומרת על הזיקה, וכפופה לה, ואף נוהל מבקשת ליישם לתוכה את הנוהל בהתאם לנספח 2 לתמ"א/38[4].

למעשה בין תכנית ח/619 לבין תמ"א/38 קיים קשר סיבתי, ולכן, להבדיל מתכנית רובע 3 לגביה קבע בית המשפט בעניין "לויתן" (בשוגג, כאמור) כי לא התקיים קשר כאמור, הרי, שבענייננו מהווה תמ"א/38 חלק מהליכי התכנון הכרוכים בהכנתה, ולמעשה, אין ולא ניתן לנתק את הקשר בין תמ"א/38 לבין תכנית ח/619.

ולכן, את האמור בפסק הדין בעניין "לויתן" יש להחיל, אך ורק ביחס לתכנית רובע 3.

בנוסף הם מציינים, כי בהתאם לדו"ח התחדשות עירונית עולה, כי מס' היתרי הבניה שהופקו בחולון במסגרת תמ"א/38 הינו מצומצם כדלקמן:

בשנת 2018 – 46 היתרים בסך הכל) 18 עיבוי / 28 הריסה ובניה)

בשנת 2019 – 33 היתרים בסך הכל) 19 עיבוי / 14 הריסה ובניה)

בשנת 2020 – 20 היתרים בסך הכל) 13 עיבוי / 7 הריסה ובניה)

בשנת 2021 – 17 היתרים בסך הכל) 13 עיבוי / 4 הריסה ובניה)

בשנת 2022 – 21 היתרים בסך הכל) 13 עיבורי / 8 הריסה ובניה)

מהנתונים שלהלן עולה, כי בין השנים 2005-2022 הוגשו כ- 4,755 בקשות להיתרים מכח תמ"א/38, ובפועל הוצאו כמחצית מהם-2,840 היתרים בלבד.

<u>סיכום</u>:

פסק הדין בעניין "לויתן" אינו רלוונטי למצב התכנוני החל בעיר חולון.

הוועדה המקומית אישרה תכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מגוון אפשרויות של מסלולים להתחדשות ברחבי העיר, ובהתאם לקריטריונים כפי שנקבעו בהוראות תכנית ח/619.

לאור השוני, שבין תכנית 619 לתכנית רובע 3, הרי, שניסיון לגזור, ולהשליך מן האמור בו לענייננו, שגוי, ובהינתן כי תכנית ח/619 מושפעת מהוראות תמ"א/38, וקשורה בה, הרי,

[4] הניסוח במקור.

שאף בהתאם לפסק הדין בעניין לויתן, וכאמור בהלכת לוסטרניק, אין להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מתמ"א/38 במצב הקודם.

<u>כמו, כן צורפה חוות דעת מהנדס העיר מיום 30/10/2023 שכותרתה "הבהרה לעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן זכויות מעין מוקנות" כדלקמן:</u>

בחוות דעתו הוא מפנה לאמות המידה אותן הניח משרד המשפטים מהן עולה, כי התשובה לשאלה האם אישור תכנית לפי ס' 23 הוא אירוע מס המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלויה במאפייניה של כל תכנית , בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסויימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה.

לפיכך, לעמדתו תכנית ח/619 מעניקה זכויות "מעין מוקנות" וזאת בהתאם להנחיה כי תכנית לפי ס' 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות)-אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בעניין "אליק רון".

במקרה הנדון, התכנית הינה תכנית קונקרטית ובכך ישנה ממשות של התכנית שכן באופן זה היא משפיעה באופן מיידי על הזכויות החלות במקרקעין מסויימים.

בניגוד לתמ"א/38 המהווה תכנית שאינה קונקרטית ומדובר במעין הליך תכנוני שטרם הושלם והשלמתו נעשית רק בשלב הבקשה להיתר, שכן, בין היתר, נדרש פרסום לציבור וההיתר כפוף להליך של התנגדויות, תכנית ח/619 הינה תכנית בה הושלם ההליך התכנוני.

ח/619 ביצעה התאמה של הוראות תמ"א/38 לצרכי התכנון המקומיים, באמצעות הליך תכנון מעמיק רחב היקף ומפורט וכך הגבירה את הודאות והממשות של התחדשות המגרשית בעיר.

התכנית קובעת, כי לא נדרש הליך פרסום לפי סעיף 149 (למעט מס' מועט של מקרים) ובכך מאפשרת הוצאת היתר בסמכות רשות רישוי-זו רמת הודאות הגבוהה ביותר שקיימת בהליכי רישוי.

<u>מרחב שיקול הדעת</u>:

מסלול ירוק-פעולה מול רשות הרישוי העירונית מבלי שיצטרך להמתין לשיקול דעת הועדה המקומית.

בניגוד לתמ"א/38 בה על רוב היה צורך בפרסום המאפשר להגיש התנגדויות לבקשה, בתכנית ח/619 חל הכלל ההפוך כך שהועדה המקומית הגדירה את המקרים הבודדים בהם נדרש פרסום לציבור. מהלך מושכל זה מעיד על תיחום שיקול הדעת של הועדה המקומית ועל היותה של תכנית ח/619 תכנית המספקת "מסלול ירוק" לרוב הבקשות להיתרים המוגשות מכוחה.

לאור תכנון תכנית ח/2040 אין יסוד לחשוב כי מצב התשתיות העירוני לא יאפשר בנקודה כזו

או אחרת לקדם בקשות מכח תכנית ח/619.
לטענתו, בהתאם להנחיית משרד המשפטים גם אם בעתיד לא ימומשו הזכויות אין בכך כדי לקבוע כי אין לגבות בגינן היטל השבחה וזאת בהתאם לדין הקיים.
כמו כן, הוא מציין, כי התגובה של השוק והיקפי הבקשות שמופנות לועדה המקומית מעידות על ישימותה הגבוהה של התכנית.
לאור האמור, תכנית ח/619 עונה באופן מובהק להגדרה של משרד המשפטים לתכנית המקנה זכויות מעין-מוקנות.
שמאית המשיבה מפנה בעניין ההתחשבות בתמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם להחלטות כדלקמן:
ערר (מרכז) 8023-06-20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה.**
ערר תא/8291/1118 **לויתן אדיב שמואל ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**.

לטענתה, מאחר שקיימת זיקה הדוקה בין תמ"א/38 לבין תכנית ח/619 הרי שבהתאם לתבחינים שנקבעו בהלכת "לויתן" ובהתאם לעמ"נ 6933-04-14 **סי בי די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, יש לנטרל את תמ"א/38 מהמצב התכנוני הקודם.

ככל והשמאי המכריע יקבע כי יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א/38 במצב הקודם (בניגוד לעמדתן), יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים כדלקמן:
מועד סיום תוקפה של תמ"א/38 - במועד אישורה של ח/619 מועד סיומה של התמ"א היה לתקופה של שנתיים בלבד (עד ליום 18/8/2025). לכן קיים מרכיב סיכון שבקשה לפי תמ"א/38 לא תאושר טרם לסיום תוקפה של תמ"א/38.
הליכי אישור הבניה במסלול תמ"א/38 – הליך לפי תמ"א כולל פרסום להתנגדויות בעוד שהיתר לפי תכנית ח/619 אינו כולל הליך התנגדויות.
קיצור הליך התקשרות - הודאות לגבי היקף הזכויות מאפשרת ליזם לפעול להתקשרות בסיבה עסקית ידועה יותר.

מצב חדש:

- מטרת התכנית הינה קביעת הוראות ליישום התחדשות עירונית בהיתרים בתחום העיר חולון. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א/38, ותמשיך לחול גם לעת פקיעתה של תמ"א/38.
- שווי הנכס במצב חדש הינו שווי היחידה הנדונה לפי שטחה בהיתר הבנייה בתוספת החלק

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

היחסי בשווי זכויות בניה ע"פ תכנית ח/619 במגבלת המעטפת לבניה.

- תחשיב החלק היחסי בחיוב ההשבחה לתוספת הבנייה הצפויה במבנה נערך בהתייחס ל-84/940 חלקים בזכויות בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף. לאור העובדה כי בקומת הגג לא קיימים חדרי יציאה לגג הובא בחשבון כי כלל הזכויות ייוחסו לבעלי הזכויות בבניין.
- הובא בחשבון כי זכויות הבנייה בהתאם לתכנית ח/619 מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף.

לפיכך, בפועל מדובר בתחשיב לחלק היחסי של היחידה בדלתא של זכויות הבניה המהוות את תוספת הבניה על גג הבניין.

<u>שטחי תוספת הבניה</u>:

התכנית מאפשרת תוספת 2 קומות +קומת גג חלקית, סה"כ 2.65 קומות.

- <u>הרחבת הדירה הקיימת</u>:

לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, הובא בחשבון כי לא מתאפשרת תוספת בניה ליח"ד קיימת בקומה.

- <u>סגירת קומת עמודים</u>:

לא הובא בחשבון שטח לסגירת קומת העמודים. הובא בחשבון כי שטח זה משמש לחניה.

- <u>תוספת קומות עליונות</u>:

תוספת קומות:

הותרה בניית 2 קומות מלאות+6קומה חלקית בנסיגה.

השטח חושב בהתאם לשטח קומה נטו בהתאם לתשריט היתר הבניה של הבניין. שטח קומה נטו בבניין הינו 230 מ"ר.

לא חושבה קומה מורחבת היות שלא ניתן להוסיף שטחי הרחבה ליחידות הקיימות.

- <u>תוספת קומת גג חלקית</u>:

התכנית מאפשרת בניית קומת גג בתכסית של 65% או בנסיגה של 3 מ' לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ-191 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ- 39 מ"ר.

<u>מקדמי שווי</u>:

- שטח תוספת קומות - 1
- מקדם מרפסת גג - 1
- עלויות התאמה - 350 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- עלויות חיזוק - אין לחשב עלויות חיזוק התורמות לשווי הנכס.

<u>מקדמי הפחתה</u>:

- מקדם דחיה - בהתאם לתגובת המשיבה מצויין, כי מקדם הדחיה הינו לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% אך בפועל בתחשיב השומה חושב מקדם דחיה של 0.792 המשקף דחיה של 4 שנים בלבד בשיעור היוון של 6%.
- מקדם מורכבות משפטית - מדובר במקדם דחיה חופף.
- מקדם התכלות - תוקף התכנית ל-7 שנים בלבד. מעיון בדברי ההסבר של התכנית עולה, כי מטרתה היתה להוציא כמות גדולה של היתרים בטווח זמן קצר. מטרת תוקף התכנית הינה לעורר את היזמים לפעול במרץ לבניה והתחדשות העיר. סביר שבתם 7 שנים תוקף התכנית יוארך.

<u>מקדם למימוש זכויות מכח התכנית הנדונה בשלב המכר</u>:

- זכויות הבניה מכח תכנית ח/619 הינן זכויות מעין מוקנות.
- תכנית ח/619 שחלה על הנכס הנדון כוללת הוראות בדבר שיקול דעת הועדה המקומית במתן היתרי בנייה תוך התייחסות למימוש התכנית בהדרגה לצורך התאמת התשתיות לפיתוח העיר ותוך התניה של נימוק סירוב בכתב.
- תוקף התכנית הינו ל-7 שנים עם אפשרות להארכה ל-7 שנים נוספות בכל פעם, בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית.
- בהתאם לבדיקה של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית וחוות דעת מהנדס העיר בעניין, זכויות הבנייה מכח תכנית זו הינן זכויות **<u>"מעין מוקנות"</u>** ויש לערוך את חישוב ההשבחה תוך יישום העקרונות שהותוו **בהלכת "אליק רון"** (ברע"א 3002/12 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון</u>**). בהתאם ההשבחה בגינן תחוייב בשני שלבים: חלקה במכר וחלקה בהיתר.
- לפי עקרונות אלו, יש לקבוע את עליית השווי בכל שלב תוך הבחנה בין שלב המכר לשלב הוצאת היתר הבניה.
- למעשה מקדם זה קובע את חלוקת היטל ההשבחה בין המוכר לבין הקונה (יתרת השווי) בעת הוצאת ההיתר.
- לאור האמור, בשלב המכר, עליית השווי שנוצרה כתוצאה מאישורה של התכנית מוערכת על ידי שמאית המשיבה בשיעור של 30%. יתרת ההשבחה בשיעור של 70% תגבה בשלב

הוצאת היתר הבנייה.

שווי מ"ר מבונה:

- מניתוח עסקאות מכר של לדירות חדשות בסביבה, בגוש 7070, הגיעה שמאית המשיבה למסקנת שווי מ"ר בנוי מתואם של 23,902 ₪.
- בגישת החילוץ (בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה כוללת של 8,300 ש"ח/למ"ר מתקבל שווי של 9,000 ש"ח/מ"ר. לאחר התאמה למיקום של כ-10%, חושב שווי מ"ר מבונה של 8,000 ש"ח/מ"ר.
- בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש היא מציינת, כי אין להסתמך על עסקאות השוואה ישירות לצורך בחינת עליית הערך מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים. קיימת שונות בין הדירות והבניינים כגון: אפשרויות ניצול משתנה מבניין לבניין, מיקום הדירה, מצב הדירה, חלקים ברכוש המשותף, חניה, כ"א, מעלית, שיפוץ פנימי וחיצוני וכד'.

התייחסות ממוקדת לעסקאות ההשוואה עליהם התבסס שמאי המבקש בקביעת שווי מצב קודם (בבניה ותיקה למגורים):

<u>שלבי התכנית טרם אישורה</u>:

בתאריך 25/1/2021 הוחלט בדיון על הפקדת התכנית. פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית חל ביום 31/8/2021 מכאן עולה, כי כל העסקאות שהוצגו טרם אישור התכנית מגלמות את הפוטנציאל התכנוני, אותו יש לנטרל, עוד קודם לאישורה, אשר השפיע על שווי השוק. ולכן בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה קשה ליישום.

לכן, הדרך למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה הטובה ביותר הינה על דרך התועלת. הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל את התועלת לכל מרכיב ומרכיב. לעניין זה היא מפנה לשומת השמאי המכריע, דוד דדון, בגו"ח 6215/201/12.

לטענתה, עסקאות למכר דירות חדשות שהוצגו בשומת המבקש אף מעידות על שווי של כ-29,000 ש"ח/מ"ר שזה שווי הגבוה משמעותי מהשווי שנקבע בשומתה.

כמו כן, היא מציינת, כי השווי שנקבע לתוספת בניה על הגג בשיעור של 4,200 ש"ח/מ"ר אינו מתכתב עם הפיצוי שחושב בגין זכויות לחדרי יציאה לגג.

קרן חניה/כופר החניה:

- מהוראות התכנית עולה כי הועדה רשאית לפטור מתשלום כופר חניה.
- בהתאם למדיניות הועדה המקומית לישום תכנית ח/619 לא יגבה כופר חניה.
- לאור גודל המגרש וצורתו אין מניעה לתוספת מקומות חניה בחצר הקדמית.

- במסגרת תכנית ח/619, יצא מסמך הנחיות של חניה (אשר הועבר לצדדים ולח"מ במהלך ההליך בתיק שבנדון), ממנו עולה, כי ניתן לאשר מימוש זכויות גם ללא פתרון חניה ולא בכפוף לתשלום לקרן חניה. דהיינו גישת העירייה היא לא לגבות כופר חניה, שכן אז היא נדרשת להקמת החניונים, ואין בנמצא מקומות ופתרונות מעין אלה. לכן הוועדה מעדיפה לא לגבות כופר.

לאור האמור, אין להביא בחשבון הפחתה של כופר חניה בחישוב ההשבחה.

<u>רווח יזמי</u>:

בתחשיב היטל השבחה יש להעריך את ההשבחה מנקודת ראותם של בעלי הקרקע ולא בהתאם לנקודת ראותו של היזם. לאור האמור יש להביא בחשבון רווח יזמי מקובל בשוק ולא מעבר לכך.

<u>תחשיבים</u>

שווי הדירה הבנויה במצב הקודם המהווה את השווי במצב התכנוני הקודם מתקזזת בין מצבי התכנון ולפיכך החישוב בוצע בהתאם לשיטת הדלתא.

מהות/מיקום	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת	0	1	0
סגירת קומת עמודים מפולשת	0	1	0
תוספת 2 קומות טיפוסיות	460	1	460
קומת גג	191	1	190.7
מרפסת גג	39	0.3	11.7
סה"כ לבניין			662
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			₪ 5,295,672
עלויות התאמה	460	₪ 350	(₪ 160,832)
סה"כ לאחר הפחתות			₪ 5,134,840
דחיה למימוש בגין מושע		0.792	₪ 4,067,274
חלק מיוחס לתת חלקה 5		8.936%	₪ 363,459
השבחה			₪ 363,459
השבחה בשלב המכר			₪ 109,038
היטל השבחה בשלב המכר			₪ 54,519

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקש</u>

שמאי המבקש טוען, כי בטרם בחינת ההשבחה יש לבחון ראשית את השאלה האם קיימת חבות בהיטל השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית ח/619.

שמאי המבקש חולק על הקביעה כי הזכויות בתכנית הינן זכויות "מעין מוקנות" וטוען כי מדובר בזכויות מותנות ו/או "מרחפות".

לעניין זה הוא מפנה למס' איזכורים בהוראות התכנית המופיעים בסעיפים 6.3 ו-7.2 להוראותיה.

כמו כן, הוא חולק על הקביעה כי אין להביא בחשבון את שווי הזכויות של תמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

<u>מעמדן של הזכויות עפ"י תכנית ח/619</u>:

שמאי המבקש הציג סקירה של פסיקה רלוונטית, העוסקת במעמד זכויות בניה שהוענקו מכח תכנית, אך קיימות התניות בדבר האפשרות למימושן, כדלקמן:

- **פס"ד "אליק רון"** (רע"א 3002/12):

בפס"ד זה נדונה השאלה מהו מועד היווצרות החיוב ומועד תשלום היטל השבחה בגין זכויות בנייה מתכנית גב/מק/2002 שהוגדרו כ"זכויות "מותנות" - היינו זכויות אשר לצורך מימושן נדרש אישור נוסף של הועדה המקומית.

בהוראות תכנית גב/מק/2002 נכתב, בין היתר, כשלקמן:

> **"תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת"; "על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים"; "הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת"; "במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה"; "הועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תוכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין".**

הבקשה להיתר במקרה שנדון בעניין "אליק רון", כללה הקמת 2 בנייני מגורים בני 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בכל בניין 24 יח"ד. הבקשה כללה תוספת זכויות בניה של 15% בגין מגרש מדרוני; 5% בגין 2 קומות נוספות; 5% בגין קומת מרתף; 35% בגין 7 מעליות.

בית המשפט קבע שם שיש להבחין בין תכנית הכוללת זכויות "מותנות" הכפופות, בין היתר, להליכי הקלה, לבין תכנית הכוללת זכויות "מותנות" ללא הליכי הקלה. בעוד

שבתכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שהבקשה עשויה להתקל בהתנגדויות, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, במקרה בו אין הליכי הקלה, כמו במקרה אליק רון, הזכויות נחשבות "מעין מוקנות". כאשר בזכויות "מעין מוקנות", יש לחשב את ההשבחה לפי מועד אישור התכנית, ובמקרה של מכירת הקרקע טרם היתר בניה, ההיטל ייגבה בשני שלבים, שלב ראשון כאשר הקרקע נמכרת, שלב שני כאשר ניתן היתר בניה וזכויות הבניה מנוצלות בפועל.

וכדברי השופט עמית בפסק הדין:

"מסקנתי היא אפוא כי הזכויות שהוטמעו בתכנית אינן בגדר הקלה ויש לראותן כזכויות מעין-מוקנות. לכן, מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא עם אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל".

אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית.

לסיכום: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף 7(ב) לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית.

- **פס"ד "אופל קרדן"** (ברמ 505/15):

במסגרת פסק הדין נדונה שאלה בעניין תמ"א 18/4, מקום בו תכנית מתאר ארצית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, כך שלא ניתן ישירות מכוחה לקבל היתר בניה, מהו המועד הקובע לעניין היטל ההשבחה, מועד אישור התמ"א או מועד אישור הבקשה להיתר.

בפסק הדין נכתב, בין היתר:

במקרה הרגיל של בקשה להיתר בניה, אשר תואמת תכנית החלה על מקרקעין מסוימים, בעל המקרקעין צועד ב"מסלול ירוק" המקנה לו זכות לקבלת ההיתר, למעט בנסיבות חריגות ומיוחדות. לא כך לגבי תכנית מתאר ארצית המתירה שימוש, ייעוד או הקלה, שאינם קונקרטיים למקרקעין מסוימים, ואשר מותירה את שיקול הדעת למוסד התכנון המקומי. במקרה כאמור אין למבקש ההיתר "זכות מוקנית" לקבלת היתר בניה, כך שרק עם

אישור הבקשה להיתר בניה, נצמחת ההשבחה. בסיטואציה מעין זו, הוועדה המקומית חובשת את כובעה כרשות תכנון, להבדיל מכובעה כרשות רישוי המנפיקה היתרי בניה ב"מסלול הירוק".

.....

במקרה דנן, הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הוועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה. לפיכך, יש לבצע שומה מחודשת להיטל ההשבחה שהוטל על המערערת. עם זאת, ובשונה מקביעתו של בית משפט קמא, בהינתן שעצם אישורה של תמ"א 18/4 לא העניק זכויות מותנות "קונקרטיות" למערערת, הרי ששומת היטל ההשבחה תהיה במקרה זה, חד-שלבית, ותיערך נכון ליום אישורו של היתר הבניה.

מהאמור עולה כי, מקום בו תכנית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, שלא במקום מסוים וממוקד, המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי-מסויים לאותה הזכות על ידי הועדה המקומית, ולאחר שהפעילה שיקול דעת תכנוני ונתנה את הסכמתה ל"הנחתה" אל הקרקע, של אותה זכות "מרחפת".

- **פס"ד "דייניש"** (עמ"נ 19341-04-19):

בפס"ד זה נדונה השאלה, מקום בו זכויות הבניה מכח תכנית ניתנות לניצול רק לאחר אישור הקלה, האם יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם טרם מתן ההקלה בהתאם לשווים האובייקטיבי בשוק. בהחלטה נקבע כי יש לקבוע במצב קודם שווי זכויות לצרכי היטל השבחה, תוך נטרול או הפחתה של שווי אותן זכויות הבניה המותנות בהקלה.

במסגרת הדיון בהחלטה נכתב בין היתר:

"כך למשל, אם נתייחס למצב של מימוש זכויות בדרך של מכר, איזו הצדקה יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה, (גם אם בשיעור חלקי), בגין זכויות תיאורטיות שההשבחה הגלומה בהן היא תיאורטית ואין וודאות שניתן יהיה לממש את הזכויות? גם אם ניסיון החיים מראה שבדרך כלל הועדה המקומית אינה חוסמת ניצול זכויות שבתכנית ומאשרת הקלות לצורך מימושן, עדיין, כל עוד שאינה חייבת לעשות זאת ואפשר שלא תעשה זאת בגלל סיבות אובייקטיביות או בגלל הצורך להתחשב בהתנגדויות, הגון ונכון שלא להטיל היטל השבחה. הטלת חובת התשלום

בבוא היום על מי שיקבל את ההקלה ויוכל ליהנות מהזכויות הלכה למעשה - צודקת הרבה יותר.

- **ערר תא 8290/1118 – "לויתן":**

במסגרת עררים שונים על שומות היטל השבחה בקשר עם תכנית תא/3616א' (תכנית רובע 3) שהוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א/38, ועדת הערר דנה בשאלה האם זכויות הבניה מכח תכנית רובע 3, הן זכויות מותנות או מוקנות, במסגרת הערר עלתה גם השאלה האם התכנית היא בעלת מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א/38, אשר מתגבשת רק בעת מתן היתר, או שמדובר בתכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

ועדת הערר סקרה בהרחבה את התכנית בהתאם למאפייניה הייחודיים, וציינה, בין היתר, את העובדה שבהוראות התכנית לא כלולה הוראה כגון סעיף 22 לתמ"א המקנה שיקול דעת שלא ליתן היתר על פיה. בנוסף, אין התכנית קובעת מנגנון ליידוע הציבור כגון זה הקבוע בסעיף 27 לתמ"א.

עוד סקרה הועדה הוראות שונות מהוראות התכנית לפיהן התכנית קובעת מסגרת זכויות בניה מחייבת, וכי התכנית יוצרת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ותוספת בניה.

בסיום הסקירה של הוראות התכנית הגיעה ועדת הערר למסקנה כי לאור מטרותיה ועיקרי הוראותיה של התכנית, התכנית קובעת סל זכויות מוקנה ולא מותנה ולפיכך יש לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר.

> **"סוף דבר בהקשר זה - התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה".**

- **ערר ים 403/17 <u>אהרון ברק נ' ועדה לתו"ב ירושלים</u>**

בערר זה נדונה בהרחבה השאלה לעניין חיוב בהיטל השבחה מתכנית 9988 "תכנית רחביה", שהינה תכנית המאפשרת תוספת זכויות אך הותירה שיקול דעת ביד הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה, כפי שנכתב בסעיף ו.3 להוראות התכנית:

> **"נקבע בזאת כי תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה נתונים לשיקול דעת הועדה המקומית, ובסמכותה לא לאשר תוספת קומות ו/או את זכויות הבנייה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת**

זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבניה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים".

(הערה: בהוראות תכנית 9988 אין התניה לאישור הזכויות, בפרסום לפי סעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות בדומה להקלה, זאת בדומה לתכנית שבנדון ח/619).

ועדת הערר שם קבעה שמאחר שלוועדה שיקול דעת נרחב, והזכויות אינן קונקרטיות למקרקעין מסוימים מדובר בזכויות "מרחפות" כמשמעותן בפסק הדין "אופל קרדן".

ועדת הערר ערכה סקירה מקיפה לפסיקה הרלוונטית לעניין זכויות "מרחפות" וניתחה בהרחבה את פסקי הדין "אליק רון" ו"אופל קרדן", וקבעה כך:

<u>סעיף 44</u>:

"לאחר שבחנו את תכנית רחביה, כמו גם תכניות מקבילות במרחבי תכנון אחרים, הגענו לכלל מסקנה שהזכויות שהיא מעניקה אינן ודאיות גם בשל מהותה של התכנית, כאשר למעשה כמו בעניין אופל קרדן אין מדובר בתכנית קונקרטית. כפי שראינו מדובר בתכנית עם שיקול דעת ומעבר לכך עם הבנה של הרשות שהמימוש יעשה באחוזים מועטים. למעשה זו תכנית שחלה על שטח מוניציפלי רחב בעיר ומטרתה להתוות מדיניות תכנון לטווח הארוך, כאשר התכנית משאירה אפשרות התאמה למצבים משתנים תוך שמירה על איכות התכנון. התכנית, אפוא, מגדירה את מרחב האפשרויות התכנוניות שבידי הוועדה המקומית, ומקנה לה כלים לבחון יוזמות תכנוניות חדשות, אך לרוב אין היא קובעת לוחות זמנים או הנחיות ברורות."

<u>סעיף 53</u>:

"נדמה אפוא, שבמישור המהותי לא עסקינן בתכנית הצועדת "במסלול ירוק" כהוויתו, כפי שאמר בית המשפט בעניין אופל קרדן, אלא בתכנית שאינה קונקרטית למקרקעין מסוימים ומותירה שיקול דעת נרחב לוועדה המקומית, הן במובן הצר והן במובן הרחב, ומכאן שמדובר בזכויות צפות."

לסיכום, טוען שמאי המבקשים:

- בהתאם לפסיקה המפורטת לעיל עולה, כי ישנם סוגי זכויות בעלי מעמד שונה, כאשר לקביעת מעמד הזכויות השפעה על מועד היווצרות החבות בהיטל השבחה ומועד החבות בתשלום לעת מימוש.
- **זכויות מוקנות**:

זכויות בניה שאושרו במסגרת תכנית, ולוועדה המקומית אין שיקול דעת באישורן

(להוציא שיקולי אופן המימוש). בנוסף, לא נדרש הליך פרסום ושמיעת התנגדויות.
בזכויות אלו, החבות בהיטל נוצרת עם אישור התכנית ותשלום ההיטל מחויב במועד המימוש.

- **זכויות מעין מוקנות**:

זכויות בניה שאושרו במסגרת תכנית, והענקתן נתונה במידה מסוימת ומצומצמת לשיקול דעת הועדה המקומית, כך ש-"גשר של ברזל" מוליך אל הזכויות.
בזכויות אלו, החבות בהיטל נוצרת עם אישור התכנית וכאשר המימוש הראשוני הוא בדרך של מכר, מועד התשלום הוא דו שלבי, תשלום חלקי במועד ביצוע עסקת המכר והשלמה של התשלום במועד היתר הבניה.

- **זכויות מותנות**:

זכויות בניה שאושרו במסגרת תכנית, אך הענקת זכויות אלו נתונה לשיקול דעת רחב של הועדה המקומית, כאשר יכול ובנוסף נדרש הליך פרסום ושמיעת התנגדויות, כך שהזכויות אינן וודאיות ואף אינן קרובות להיות וודאיות.
בזכויות אלו, החבות בהיטל נוצרת, רק עם אישור הזכויות במסגרת הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית כאשר זכויות הבניה הופכות ודאיות.

- **זכויות מרחפות:**

זכויות החלות על שטח רחב, נעדרות מסויימות ביחס למגרש ספציפי ונתונות לשיקול דעת הועדה המקומית.
בזכויות אלו, החבות בהיטל השבחה נוצרת, רק עם אישור הזכויות במסגרת הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית, כאשר זכויות הבניה מקבלות מסויימות ובאות לידי ביטוי במגרש ספציפי.

<u>בחינת אופי הזכויות - תכנית ח/619:</u>

על מנת לקבוע את מעמד זכויות הבנייה מתכנית ח/619, יש לערוך מספר מבחנים שעניינם:

- האם זכויות הבניה תלויות בשיקול דעת הועדה המקומית.
- מהי מידת שיקול הדעת של הועדה המקומית בהענקת הזכויות.
- האם בתכנית קיים מנגנון פרסום ושמיעת התנגדויות בדומה להקלה.
- רמת המסוימות של זכויות הבניה ומידת היותן זכויות "מרחפות".

בהתאם לאמות המידה במבחנים אלו ניתן יהיה לקבוע את מעמד זכויות הבניה וכפועל יוצא מכך את מועד היווצרות החבות בהיטל השבחה ומועד תשלומו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>בבחינת אופי זכויות הבניה מתכנית ח/619 בהתאם למבחנים האמורים, עולה</u>:

א. **שיקול דעת הועדה המקומית:**

תכנית ח/619 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב בבואה לבחון בקשה להיתר, תוך הענקת הסמכות והיכולת לסרב לתת היתר ממגוון רחב של נימוקים פרטניים וכלל עירוניים.

עובדה זו מביאה אותנו בשערי המבחן הבא - מה מידת שיקול הדעת של הועדה המקומית ובהתאם לכך האם עסקינן בזכויות "מעין מוקנות" או שמא "זכויות מותנות".

ב. **מידת שיקול דעת הועדה המקומית**

בהתאם לפרק 6.3 להוראות התכנית, התכנית מעניקה שיקול דעת רחב היקף לוועדה המקומית, כאשר מגוון השיקולים כולל בין היתר בחינה של:

- תנאי המגרש
- תנאי המקום והסביבה
- פתרונות חניה
- יכולת העמידה של התשתיות הקיימות
- שיקולים תכנוניים
- שיקולים אדריכליים
- שיקולים נופיים
- שיקולים הנדסיים
- שיקולים חברתיים

לאחר שבחנה הועדה את כלל השיקולים, בסמכות הועדה לסרב לתת היתר אם מצאה זאת לנכון, בין אם משיקולים הקשורים למגרש עצמו ובין משיקולים זרים כלל עירוניים.

בשל הגורמים והשיקולים הרבים, שעתידים לעבור את מבחן הועדה טרם מתן היתר, ומכח סמכותה רחב ההיקף של הועדה באישור או אי אישור בקשה להיתר, לא ניתן להגדיר את הזכויות כזכויות "מעין מוקנות" שהרי אף גשר, בטח לא "גשר של ברזל" מוביל אל הזכויות.

ע"פ מבחן זה, מתקבל כי מעמד זכויות הבניה מתכנית ח/619 הוא "זכויות מותנות".

ג. **פרסום ושמיעת התנגדויות**

הוראות לעניין פרסום ויידוע הציבור, מנויות בפרק 6.1 להוראות התכנית וכוללות מס' מקרים בהם ישצורך בפרסום לפי סעיף 149.

מהאמור עולה, כי פרסום ויידוע הציבור לא ייעשה באופן גורף אלא במקרים מסויימים. מאחר ואין תכנון קונקרטי נכון למועד הקובע, לא ניתן לדעת האם לצורך ניצול זכויות בניה מכח התכנית, יידרש הליך פרסום לפי סעי' 149 אם לאו.

עובדה זו, מעצימה את חוסר הודאות שבקבלת הזכויות ומגדילה את מידת היותן של הזכויות מכח התכנית "זכויות מותנות".

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יחד עם זאת, גם תחת הנחה שלא יהיה צורך בהליך פרסום, עובדה זו כשלעצמה אינה מעבירה באופן אוטומטי מעמד זכויות מ"זכויות מותנות" לזכויות "מעין מוקנות", זאת מאחר וגם ללא שמיעת התנגדויות, מכלול השיקולים והיקף שיקול הדעת הנתון בידי הועדה המקומית נותר רחב עד מאוד.

קביעת מעמד הזכויות איננה משוואה מתמטית שתוצאתה תלויה במשתני המשוואה. יש לבחון בשום שכל, בכל תכנית, מהו מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית ובהתאם לכך לקבוע את מעמד הזכויות.

הליך "דמוי הקלה" בתכנית, הינו רכיב שיכול ויהיה חלק מהוראות תכנית ויכול שלא, רכיב זה הינו אלמנט נוסף שיש בו כדי להשפיע על מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, שהרי המשמעות המעשית של הוראות לפרסום לפי סעיף 149 ושמיעת התנגדויות היא, שבמסגרת הבקשה להיתר יכול ויוגשו התנגדויות שישמעו באוזני הועדה, אשר יכול ויהיה בהן כדי להשפיע על עמדתה של הועדה המקומית.

במקרה של תכנית ח/619, בה רכיבי שיקול הדעת הנתונים לוועדה המקומית רבים כל כך, העובדה שבמקרים מסוימים לא יתקיים הליך דמוי הקלה (דהיינו לא ישמעו התנגדויות), אין בה לבדה כדי לצמצם את מרחב שיקול הדעת של הועדה, שנותר רחב עד מאוד.

מהוראות תכנית ח/619 סע' 6.3, עולה בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים שזכויות הבניה מכח התכנית הן "זכויות מותנות", ההשוואה הטכנית של תכנית ח/619 ל"אליק רון" אינה במקומה. שכן, בבחינת הוראות תכנית גב/מק/2002, שעמדה במרכז הדיון בפסק דין אליק רון, לשון הוראות התכנית שם היא כזו "תותר...", "תותר..." (ראה פירוט בפרק 5.1.1 לעיל) שאומנם יכול ואישורן הסופי של הזכויות תלוי בהחלטת הועדה, אך הזכויות הן כמעט וודאיות, מרחב שיקול הדעת של הועדה מצומצם, וכהגדרת השופט עמית ביחס לזכויות אלו "זכויות מעין מוקנות שגשר של ברזל מוליך אל הזכויות". מה שלא ניתן לומר ולייחס בשום דרך לזכויות מכח תכנית ח/619.

בנוסף, המקרה של "אליק רון" הוא מקרה מיוחד, שם בין היתר, ביקש היזם תוספת בנייה של 7 מעליות נוספות, פעולה שהעניקה לו תוספת של 35% בנייה. ברור היה לכל שם, שאין שום הצדקה כלכלית במספר כה רב של מעליות (4 מעליות לכל בניין בן 5 קומות), אלא שכל תכליתה של הפעולה היא קבלת תוספת ניכרת של אחוזי בניה. פעולה שאילולא הייתה מחוייבת שם בהיטל, לא היה נגבה מס אמת והקופה הציבורית הייתה נפסדת.
בבחינה של מרחב שיקול הדעת בתכנית ח/619. עולה ששיקול הדעת של הועדה הוא עצום. לכן, דין זכויות הבניה מתכנית ח/619 הוא כשל "זכויות מותנות" ומועד "אירוע המס" הוא במועד אישור בקשה להיתר בוועדה המקומית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ד. **זכויות מרחפות**

תכנית ח/619, חלה על שטח עצום של 7,551 דונם, התכנית קובעת קווים כלליים בהם ניתן יהיה לנצל זכויות בניה מכוחה במסלולי הריסה ובניה או חיזוק ותוספת בניה, זאת ללא שנערכה בחינה פרטנית בדבר ישימות התכנית הן ברובד התכנוני והן ברובד הכלכלי בכל מגרש ומגרש.

בפרק 7.2 להוראות התכנית קיים מנגנון למימוש התכנית, בו נכתב בין היתר כי התכנית תהיה בתוקף לתקופה של 7 שנים ובתנאים מסויימים ניתן להאריך את תוקפה.

היקף השטח עליו חלה התכנית, חוסר הודאות התכנוני והכלכלי, יחד עם מנגנון "השמדה עצמית" של הזכויות בתום 7 שנים מיום אישור התכנית, בצירוף שיקול הדעת הרחב הנתון לוועדה לסרב לתת היתר, מתקבלת המסקנה שזכויות הבניה מתכנית ח/619 הן זכויות "מרחפות", אשר קיים ספק רב אם "יונחתו" אל קרקע המציאות בנכס הנדון בכלל ובתוך פרק זמן של 7 שנים בפרט.

ה. **מסקנה:**

מהמופרט עולה התמונה הברורה, לפיה זכויות הבניה מתכנית ח/619 הינן "זכויות מותנות" ו/או "מרחפות".

יישום התכנית לוט בערפל, הן מסיבות כלכליות והן מסיבות תכנוניות. גם לוועדה המקומית ברורה העובדה לפיה מרבית הנכסים הנכללים בתכנית, לא יזכו לממש זכויות בניה מכח התכנית, בין אם מסיבות כלכליות ובין אם מסיבות אחרות. כפי שקרה וקורה עם תכנית תמ"א/38.

בשל היות הזכויות "זכויות מותנות" ו/או "מרחפות", היטל השבחה ככל וחל מכח התכנית, יש לחייב במימוש זכויות בדרך של היתר. במימוש זכויות בדרך של מכר אין לחייב כלל בהיטל השבחה. בעניין זה יפים הדברים כפי שנכתבו בהחלטה בפס"ד דייניש:

> **"כך למשל, אם נתייחס למצב של מימוש זכויות בדרך של מכר, איזו הצדקה יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה, (גם אם בשיעור חלקי), בגין זכויות תיאורטיות שההשבחה הגלומה בהן היא תיאורטית ואין וודאות שניתן יהיה לממש את הזכויות? גם אם ניסיון החיים מראה שבדרך כלל הועדה המקומית אינה חוסמת ניצול זכויות שבתכנית ומאשרת הקלות לצורך מימושן, עדיין, כל עוד שאינה חייבת לעשות זאת ואפשר שלא תעשה זאת בגלל סיבות אובייקטיביות או בגלל הצורך להתחשב בהתנגדויות, הגון ונכון שלא להטיל היטל השבחה. הטלת חובת התשלום בבוא היום על מי שיקבל את ההקלה ויוכל ליהנות מהזכויות הלכה למעשה - צודקת הרבה יותר.**

החלת הוראות/זכויות מכח תמ"א/38 בבחינת שווי מצב קודם:

בחישוב ההשבחה מתכנית ח/619 שהינה בהגדרתה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38, עולה השאלה האם יש להתחשב בשווי זכויות מכח תכנית תמ"א/38 במצב הקודם אם לאו.

בהתאם להחלטה בעמ"נ 1868-12-22 **לויתן נ' הועדה לתו"ב ת"א** ששינתה את החלטת ועדת הערר בעניין ההתייחסות לזכויות תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם ביחס לתכנית רובע 3 בת"א, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל."

החלטה זו תואמת במסקנתה להחלטה בערר 403/17 אהרון ברק נ' ועדה לתו"ב ירושלים, שם נקבע, בין היתר כדלקמן:

"הנה כי כן, בהתאם להלכה הפסוקה, אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 (ככל וישנה) לשווי המקרקעין במצב הקודם."

סיכום ומסקנה:

בפנינו החלטות סותרות של ועדות ערר שדנו בהרחבה בסוגיה, ביום 21/9/2023 ניתנה החלטה נוספת של ועדת ערר ירושלים בערר 8108/21, המצדדת בעמדה שהוצגה בערר תא/8290/118. עמדת הועדה כפי שבאה לידי ביטוי בשומתה, היא שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם, זכויות בניה מכח תמ"א/38.

עמדת הנישום היא, שיש להביא בחשבון שווי מצב קודם, פוטנציאל לפי תמ"א/38, כהכרעת ועדת ערר בערר 403/17.

התייחסות לתכנית ח/619 – חלופת חישוב בהנתן שטענות הסף לא יתקבלו:

- בשל הקושי באיתור נתוני השוואה לעסקאות של זכויות בניה בפרויקטים להתחדשות עירונית, אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים בחלופות השונות, נערך בגישת החילוץ.

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ, הובאו בחשבון בין היתר, עלויות בניה כדלקמן:

עלויות כלליות – עלויות אלו כוללות: עלויות מימון, עלויות שיווק, הנהלה וכלליות, שכר מתכננים ויועצים, משפטיות, ניהול ופיקוח, חיבור חשמל ועוד.

עלויות בניה ישירות – עלות הבניה הישירה (כולל רווח קבלני).

עלויות בניה עקיפות – עלות הקמת השטחים המשותפים, פיתוח ועוד.

עלות הקמת חניה תת"ק (בחלופת הריסה ובניה) - הובא בחשבון כי לכל יח"ד נדרש מקום חניה, מקובל לחשב שטח של כ-40 מ"ר בניה לכל מקום חניה ת"ק, שטח זה כולל

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחי חניה, מעברים, מבואות ועוד. בהינתן עלויות בניה של כ-3,000 למ״ר תת קרקעי, מתקבלת עלות הקמה של כ-120,000 ₪ למקום חניה, בהינתן כי בפרויקטים חדשים שטח דירה ממוצע כ-80 מ״ר, מתקבלת עלות יחסית עודפת של כ-1,500 ש״ח/מ״ר.

<u>בצ״מ (בלתי צפוי מראש)</u> – חושב בחלופת הריסה ובניה, בשיעור של 5% מעלויות הבניה ובחלופת חיזוק ותוספת, בשיעור של 10% מעלויות הבניה.

- <u>רווח יזמי</u>:

הובא בחשבון רווח יזמי של 20% בחלופת הריסה ובניה, מבוסס בין היתר על מסמך השמאי הממשלתי מיום 13/6/2022 שצורף לתקן 21.1, לפיו שיעור הרווח היזמי המזערי בגוש דן הינו 16%, זאת טרם עליית שיעורי הריבית במשק עד למועד הקובע וכן בהתאמה לגודל המיזם, סוג המיזם ועוד.

בחלופת חיזוק ותוספת בניה על הקיים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 30%. שיעור זה מביא לידי ביטוי מורכבות פרויקט מסוג חיזוק ותוספת על הקיים, את הסיכונים שהיזם רואה לנגד עיניו, העובדה שמדובר בהיקף זכויות קטן יחסית, וביצוע עבודות בניה בבניין מגורים פעיל.

- <u>מקדם דחיה</u>:

בקביעת המקדם הסתמך שמאי המבקש על שומת השמאי המכריע, אלי כהן, בגו״ח 6212/1188, שם הובאה סקירה ל-5 החלטות שמאים מכריעים שונים שקבעו לאותה תכנית, דחייה לפי 8 שנים ובשיעור היוון של 5%-6%.

הוא מציין, כי בהתחשב בעובדה שתוקף התכנית הוא ל-7 שנים, יש בדחייה זו לבדה כדי לאפס את מקדם הדחייה ולאיין את ההשבחה.

לצרכי תחשיב בלבד, הובא בחשבון דחייה תיאורטית של 7 שנים בלבד בשיעור היוון של 6%.

- <u>מקדם מורכבות משפטית/מושע</u>:

לצורך מימוש זכויות הבניה נדרשת הסכמה והתאגדות של כלל בעלי הזכויות או לחילופין הסכמה של רוב בעלי הזכויות והגשת תביעה כנגד הסרבנים. פעולת גיבוש ההסכמה, מעבר למשאב הזמן בגיבוש הסכמה שכזו אם בכלל, הסכמה שכידוע מהווה את החסם העיקרי בהוצאה אל הפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית, כרוכה במשאבים נוספים כספיים ושאינם כספיים. בנוסף, רכיב זה מגלם בחובו בשלב אישור התכנית אי ודאות ממשית, אשר יש להביא בחשבון באומדן שווי הזכויות.

בהתחשב בין היתר ביתר מקדמי הדחיה, הובא בחשבון **<u>בנוסף</u>**, מקדם הפחתה למושע של 0.8.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- מקדם התכלות הזכויות:

לאור העובדה שתוקף הזכויות הוא 7 שנים בלבד, פרק זמן קצר ביותר במונחי התחדשות עירונית בכלל ובהתחשב במורכבות ייזום וביצוע פרויקט בנכס הנדון בפרט, הובא בחשבון מקדם התכלות הזכויות של 0.5. מקדם זה מבטא את "הסיכוי/סיכון" בהשלמת הפרויקט ומימוש הזכויות בפרק זמן כה קצר.

- זכויות במצב קודם:

זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר והיתרי בניה. בחלקה קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לחדרי יציאה לגג.

- חלקיות תשלום ההיטל במימוש במכר:

בהתאם לפס"ד "אליק רון", בזכויות "מעין מוקנות" החבות בהיטל נוצרת עם אישור התכנית, והחיוב מחולק בין מועד המכר למועד ההיתר, לעניין אופן החלוקה בין המועדים השונים, נכתב בפסק הדין כך:

> **"את ההשבחה בכללותה יש לחשב נכון למועד תחילת התכנית שבמסגרתה נכללו הזכויות המותנות. ככל שיבקש הנישום לממש את ההשבחה בגין הזכויות המותנות, ישלם היטל בהתאם למידה שבה מנוצלת ההשבחה בפועל. אם מכר הנישום את המקרקעין טרם אושרו הזכויות המותנות בפועל, ישלם היטל חלקי בהתאם לעליית השווי שנגרמה עקב הכללת הזכויות בתכנית. ככל שיבקש הקונה לממש את "יתרת ההשבחה" כתוצאה מאישורן של הזכויות המותנות הלכה למעשה, יהא עליו לשלם היטל חלקי המשלים לשיעור ההשבחה הכוללת."**

לאור האמור, על מנת לקבוע את חלקיות ההיטל במימוש במכר, יש לבחון את עליית השווי כתוצאה מאישור התכנית ובהתאם לכך את שיעורה מהיטל ההשבחה הכולל.
בבחינת הפרשי השווי שבין התקופה שקדמה למועד הקובע לתקופה שלאחריה, מתקבלת ירידת מחיר ממוצעת של כ-100 ש"ח/מ"ר, מדובר בשיעור שולי ביותר הנופל בתחום הטווח של סטייה אפשרית, בצירוף העובדה שמדד המחירים לצרכן בתקופה זו עלה בכ-3%, מתקבלת התוצאה לפיה לא אירעה עליית שווי עקב אישור התכנית.
לאור העובדה ששווים של המקרקעין לא עלה עקב אישורה של התכנית, עולה המסקנה לפיה חלקיות היטל למימוש במכר הינה 0% ובהתאם החלקיות במימוש בהיתר 100%.
למרות האמור ולצרכי תחשיב בלבד, הובא בחשבון בשומת המבקש חיוב בהיטל חלקי של 5% למימוש במכר ו-95% למימוש הבא בהיתר הבניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- כופר חניה:

בהתאם לתחשיב מאתר ההנדסי של עיריית חולון, 100,647 ₪ למקום חניה.

- ערכי שווי:

הוצג סקר מחירי דירות מבניה **רוויה ותיקה** ממנו עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 25,090 ש"ח/מ"ר טרם לכניסתה של התכנית לתוקף ושווי מ"ר בנוי ממוצע של 25,310 ש"ח/מ"ר לאחר כניסתה של התכנית לתוקף.
לאור האמור, נקבע שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר בנוי בבניה רוויה ותיקה.

הוצג סקר מחירי דירות מבניה **רוויה שעברה הליך של תמ"א/38 חיזוק** ממנו עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 25,600 ש"ח/מ"ר בפרוייקט ברחוב קלישר 14 ושווי מ"ר בנוי ממוצע של 22,500 ש"ח/מ"ר בפרוייקט ברחוב הר הצופים 35.
לאור האמור נקבע שווי של 25,500 ש"ח/מ"ר לבניה של דירה חדשה בפרוייקט חיזוק.

הוצג סקר מחירי דירות מבניה **רוויה חדשה** ממנו עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 29,500 ש"ח/מ"ר בפרוייקט "אגרובנק" ברחוב חנקין (גוש 7168 חלקות שונות) ושווי מ"ר בנוי ממוצע של 28,700 ש"ח/מ"ר בפרוייקט ברחוב קפאח 40 (גו"ח 7164/189).
לאור האמור נקבע שווי של 29,000 ש"ח/מ"ר לבניה של דירה חדשה.
בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

		תמ"א/38 חיזוק	בניה חדשה	
שווי מ"ר בנוי		25,500 ש"ח	29,000 שח	
בניכוי מע"מ	17%	21,795 ש"ח	24,786 ש"ח	17%
בניכוי רווח יזמי	20%	16,765 ש"ח	20,655 ש"ח	30%
בניכוי עלויות בני ישירות+חניה תת"ק		(6,000 ש"ח)	(1,500+5,400 ש"ח)	
בניכוי עלויות בניה עקיפות	30%	(1,800 ש"ח)	(1,350 ש"ח)	35%
בניכוי עלויות כלליות	35%	(2,730 ש"ח)	(2,475 ש"ח)	30%
בצ"מ	10%	(780 ש"ח)	(413 ש"ח)	5%
אגרות והיטלים		(375 ש"ח)	(375 ש"ח)	
מס רכישה		(288 ש"ח)	(518 ש"ח)	
שווי מ"ר מבונה מעוגל		4,800 ש"ח	8,600 ש"ח	

<u>תחשיבים</u>

<u>חלופת הריסה ובניה</u>:

מצב קודם			
מהות/מיקום	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים	919	1	919 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			25,000 ש"ח/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם			22,980,000 ש"ח
מצב חדש			
שטח בניה כולל (485%)	2,566		
שטח סחיר (80%)	2,053	1	2,053 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			8,600 ₪
עלויות הריסה ובפינו			(600,000 ש"ח)
סה"כ שווי לפני הפחתות			17,050,000 ש"ח
הפחתה למושע		0.8	13,640,000 ש"ח
מקדם דחיה		0.67	9,071,379 ש"ח
מקדם התכלות תכנית		0.5	4,535,690 ש"ח
סה"כ במעוגל			4,540,000 ש"ח
הפרש שווי			(18,440,000 ש"ח)
			אין כדאיות להריסה

<u>חלופת תוספת בניה</u>:

<u>פרוגרמה לשטחי בניה סחירים במסלול תוספת בניה</u>:

קומה	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
קרקע	229.76		229.76
א'	229.76		229.76
ב'	229.76		229.76
ג'	229.76		229.76
ד'		229.76	229.76
ה'		229.76	229.76
גג		142.40	142.40
סה"כ	689.28	601.92	1,291.20

תחשיב:

סעיף		כמות/שטח
שטח סחיר תוספת ח/619		602 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		4,800 ש״ח/מ״ר
סה״כ שווי		2,890,000 ש״ח
עלויות חיזוק		(800,000 ש״ח)
קרן חניה ו/או פתרונות חניה ל-6 יח״ד		(600,000 ש״ח)
סה״כ שווי במעוגל		1,490,000 ש״ח
הפחתה למושע	0.8	1,192,000 ש״ח
מקדם דחיה	0.67	792,748 ש״ח
מקדם התכלות תכנית	0.5	396,374 ש״ח
השבחה		396,374 ש״ח
היטל השבחה		198,187 ש״ח
היטל השבחה יחסי לנכס	89/940	18,765 ש״ח
חלק לתשלום במכר	5%	938 ש״ח
חלק לתשלום בבניה	95%	17,826 ש״ח

סיכום:

בהתאם לאמור לעיל, זכויות הבניה מתכנית ח/619 הינן ״זכויות מותנות״ ו/או ״מרחפות״ ולפיכך לא קמה חבות בהיטל השבחה במימוש במכר.

אף תחת ההנחות המשפטיות כסברת המשיבה, מימוש זכויות בניה מתכנית ח/619 בחלופות השונות, נעדר כדאיות כלכלית ולפיכך לא קיימת השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישורה של תכנית ח/619, ומשאין השבחה אין חבות בהיטל השבחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>הערה מקדמית לגבי זכויות הקניין והחלק היחסי לחיוב הנישום</u>:

כעולה מחוות דעת הצדדים, תחשיב החלק היחסי בזכויות הנכס נשוא ההחלטה הינו בהתאם לחלקה של תת החלקה הנדונה ברכוש המשותף על פי הרישום בפנקס הבתים המשותפים.

הגדרת חלקו של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות המוקנות בחלקה מכח תכנית ח/619 הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה, שמאי המבקש מקבל את מתודת תחשיב החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הוא חולק ו/או מעלה טענות בעניינה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקש האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי שלא לחלוק על קביעה משפטית זו במסגרת הליך ערר, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת החלק היחסי האמור. יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישום לערור על עצם החיוב, ועל עצם הגדרת חלקו היחסי לחיוב כפי שקבעה המשיבה, ואין בהחלטה זו לקבוע כי לנישום זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת חלקו היחסי בהם.

במקרה דנן, מדובר על חיוב בהיטל השבחה שהושת ע"י המשיבה בגין מכר מלא הזכויות בדירות מגורים במבנה מבניה רוויה.

כעולה מחוות דעת הצדדים, השימוש המיטבי/הכדאיות הכלכלית הינה במימוש זכויות הבניה בניצול של בניית תוספת בנייה על הקיים ולא במסלול הריסה ובניה.

בהתאם לגישת המשיבה הזכויות מכח תכנית ח/619 הינן משותפות. בחיוב מכח תכנית ח/619, במכר דירות שאינן מהוות דירות בקומות עליונות, נוהגת הועדה המקומית שלא לחשב את שטח השלמת קומת הגג כחלק מהשטח לחיוב וזאת לאור הוראות תיקון 126. לאור האמור החיוב בגין שטחים אלו יחול בעתיד על בעלי הדירות העליונות בלבד. יובהר, כי תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל ההשבחה בגין זכויות אלו עליהם. כיום לא ניתן להשית חיוב זה על הנישום ע"פ התיקון, בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה גם על השלמת דירת הגג מכח תכנית זו.

בהתאם להסכמי תמ"א/38 עם יזמים/קבלנים ובהתאם לפסיקות שונות לא קיימת ודאות מלאה כי בעת ביצוע הפרוייקט בפועל חלוקת הזכויות בו תערך בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף ולעניין זה קיימים מספר חריגים אופציונליים בהם קיימת סבירות כי

החלוקה לא תערך בשיטה זו. על מנת להמחיש את הבעיה אציג מדגם מקרים לחריגים אלו כדלקמן:

א. בניה בבניין הכולל קומת גג חלקית - אני סבור כי בעת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה לא סביר שבעלי הזכויות בתתי החלקות שאינן מהוות את דירת הגג יחלקו את יתרת הזכויות בהתאם לחלקן היחסי וזאת מעבר לזכויות הבניה בקומת הגג, אלא ידרשו כי זכויות השלמת דירת הגג יבואו על חשבון חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקומת הגג החלקית ורק במידה וחלקם היחסי יעבור את מכסת הזכויות להשלמת דירת הגג הם יהנו מחלק בזכויות בקומות החדשות שמעבר לקומה זו.

ב. בניינים הכוללים שימושים מעורבים בחלופת הריסה ובניה מחדש - בבניינים מסוג זה חלוקת הזכויות יכולה להיות או בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף או בהתאם לשווי היחסי.

ג. בניה בבניינים בהם קיימת אפשרות הרחבה רק לחלק מהדירות - במקרים שכאלה במסגרת פרוייקט בניה בו יבנה היזם הרחבה רק לחלק מהיחידות בהן ניתן לבנות הרחבה יווצר מצב של הפרת האיזון בין הדיירים.

מן האמור לעיל אנו רואים, כי השימוש ה"אוטומטי" בחלק ברכוש המשותף לצורך חלוקת החיוב אינו יכול להיות נכון באופן גורף.

ככלל, במקרים בהם נושא זה לא נדון בפני אני יכול רק להסתייג לגביו ואינני רואה מקום לשנות בעניין זה מהסכמות הצדדים.

<u>הכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין מעמדן של זכויות הבניה מתוקף תכנית ח/619 וכן לגבי ההתחשבות בהשפעות תמ"א/38 על השוק במצב התכנוני הקודם.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי תכנית ח/619 מהווה תכנית שאושרה מתוקף סעיף 23 לתמ"א/38 וכי בהתאם להוראות התכנית היא תמשיך לחול (לתקופה מוגבלת של 7 שנים) גם לאחר ביטולה של תמ"א/38.

בין הצדדים קיימות שתי מחלוקות מהותיות עליהן יש לתת את הדעת בעת בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, כתוצאה מאישורה של התכנית:

- האם יש להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה כפי שנקבע בפסיקה בנוגע למכר זכויות במקרקעין עליהם חלה תמ"א/38, גם על תוכניות שאושרו עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38 בכלל ותכנית ח/619 בפרט?
- ככל ואין להחיל את הפטור כאמור, האם <u>בבחינת שווי המצב הקודם</u>, יש להביא בחשבון שווי זכויות מכח תמ"א/38 או אם לאו?

- כמו כן, נטענו על ידי הצדדים טענות שמאיות שונות הנוגעות למבחן ההתעשרות, מקדמי שווי ומקדמי התאמה, אופן עריכת תחשיב ההשבחה וכיוצב'.

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אינני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

עוד בטרם כניסה ללב ליבן של הסוגיות, אקדים ואבהיר, כי מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי לגבי ההשבחה בנכס לעניין תכנית ח/619 בהתאם ל-2 חלופות היות ואני סבור שקביעת החלופות כבר בעת הזו, יכול שתייתר חזרה על ההליך במידה ובערכאות השיפוטיות יפסקו עקרונות שונים מדעתי.

החלופות שיבחנו הינן כלדקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>:

חלופה זו הינה בהתאם לעמדה כי הזכויות במצב החדש מהוות אף הן זכויות מותנות כפי שיפורט בהמשך.

<u>חלופה שניה</u>:

חלופה בהתאם להנחה כי מדובר בזכויות שאינן זכויות מותנות ובחלופה זו תבחן תרומת התכנית לשווי תחת הנחה של קידום זמינות זכויות עפ"י תמ"א/38 ותוספת זכויות נוספות מעבר לקבוע בתכנית.

<u>זכויות מוקנות/ זכויות מעין מוקנות/ זכויות מותנות ומה שביניהן</u>:

ראשית יובהר, כי בניגוד למקרה הנדון בעניין "לויתן" כאן הצדדים מסכימים כי תכנית ח/619 אינה קובעת זכויות מוקנות והמחלוקת הינה האם מדובר בזכויות מעין מוקנות או זכויות מותנות.

עמדתה של המשיבה מבוססת על עקרונות שנקבעו בעניין זה בעמדת משרד המשפטים מיום 1/12/2022 ובעקבותיו רשם מהנדס העיר חוו"ד המציינת כי תכנית ח/619 עומדת בכל העקרונות שנקבעה לקביעה כי היא מקנה זכויות מעין מוקנות.

לאחר מסמך זה הופק ע"י משרד המשפטים מסמך נוסף וזאת כחלק מהתייצבות היועץ הממשלתי לממשלה במסגרת הליך עמ"נ 18618-12-22 **<u>שמואל לויתן אדיב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו</u>**, בו נקבע, בין היתר, בסוגיה "האם תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א/38, יש לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר, או רק בעת הוצאת היתר בניה?", כדלקמן:

"32. עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא, כי אין לקבוע כלל אחיד גורף לעניין זה, ולא ניתן לשלול מקרים בהם ניתן יהיה לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א בעת מכר. בהתאם לכך יש לבחון באופן פרטני כל תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם להוראותיה, שכן אלו יוכלות ללבוש צורות שונות, המשפיעות על המסקנה הנגזרת בכל מקרה. במסגרת בחינה פרטנית זו יש לתת את הדעת למידת הוודאות ולמידת הקונקרטיות של כל תכנית".

.....

37. ככל שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שהזכויות והיתרי הבנייה מכוחה מותנים, מחד גיסא בשיקול דעת מסוים של הועדה המקומית, ומאידך לא נדרש הליך דמוי הקלה ופרסום להתנגדויות – תחול, ככלל, ההלכה שנקבעה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ברקול, אשר צמצם את ההלכה שנקבעה בעניין אליק רון, בכל הנוגע למועד ואופן גביית היטל ההשבחה בנוגע לזכויות מותנות. על בסיס הלכת ברקול, דומה שניתן לומר כי מקום בו מדובר בזכויות מותנות שהותנו בשיקול דעת של הוועדה המקומית, גם אם לא הותנו בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה, הרי שמועד אירוע המס היחיד הינו ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות, ולא מועד אישור התכנית שאפשרה את הזכויות המותנות. בהתאם לכך, צומצמה לכאורה הלכת אליק רון רק לזכויות מעין מוקנות ששיקול דעת של הוועדה המקומית להתרתן מצומצם. ככל שמדובר בשיקול דעת רחב בדומה לעניין ברקול, אין נפקות לשאלה האם התרת הזכויות המותנות הותנתה בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה (שכן ביחס לשאלה זו, ניתנה זה מכבר הלכת גוזלן, בה נקבע כי במקרה בו נקבע בתכנית כי מתן זכויות לפיה יהיה מותנה בהליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום בקשה להקלה), המועד הקובע שיחולל את ההשבחה יהיה מועד ההחלטה על מתן ההיתר, ולא מועד אישור התכנית). זאת, שכן הדגש הינו על היקף שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתרת הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות, וככל ששיקול הדעת כאמור רחב, הרי שההליך התכנוני מסתיים רק לעת ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות וזהו אירוע המס היחיד.

38. בהתאם לאמור בהלכת ברקול, הרי שגם בתכניות לפי סעיף 23, במצבים בהם יש שיקול דעת רחב לוועדה המקומית (במובחן מזכויות מעין מוקנות, עניין שנדון בעניין אליק רון) הרי שאירוע המס לא התגבש לעת אישור

התכנית (אלא לעת ההחלטה), ועל כן, בדומה לתמ"א 38, לא תהא חבות במכר.

לפיכך, אני דוחה את טענת נציגי המשיבה, לפיה שיקול הדעת הרחב של הוועדה המקומית בנוגע לעצם הזכויות הנובעות מאישורה של התכנית, קשור במגרשים ספציפיים בלבד אשר סומנו מפורשות בהוראות התכנית, כך ששיקול הדעת של הועדה המקומית בכל יתר המגרשים הנכללים בתכנית הנידונה בעניינו אינו מתייחס לעצם הזכויות, אלא לאופן מימושן. דהיינו, שבמגרשים אלה (דוגמת זה שבנדון) קיים "מסלול ירוק" להגשת היתר ולניצול מלוא זכויות הבנייה כפי שנקבעו בהוראות התכנית.

סעיף 22 לתמ"א/38 קובע כדלקמן:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה"

סעיף 6.3 להוראות תכנית ח/619, הדן בהערות לטבלת הזכויות קובע כדלקמן:

"מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת בנייה / בבניה החדשה המוצעת.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה"

מהאמור עולה, כי סעיף זה מתייחס ל"טבלת הזכויות" כמכלול ולא למגרשים ספציפיים

בלבד, כפי שטוענת המשיבה, וכן כי החריג אותו קבעו בגוף הסעיף עצמו, לגביו לא תהיה סמכות לוועדה המקומית שלא ליתן היתר, הינו במקרה של חיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה, מקרה בו ממילא לא נוצרת השבחה.

כפי שניתן לראות נוסח הסעיף כפי שמופיע בהוראות התכנית הינו כמעט זהה (בשינויי ניסוח קלים בלבד) לנוסח הקבוע בסעיף 22 לתמ"א/38, הדן בשמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר (שיקול הדעת של הועדה המקומית). מכאן ניתן להסיק, כי שיקול הדעת השמור לוועדה המקומית במקרה דנן מתייחס לעצם הזכויות ולא לאופן מימושן.

חיזוק למסקנה זו אני מוצא גם בטענות המשיבה עצמה כפי שנטענו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית כעולה פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1380 של הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 8/8/2022, שם נכתב, בין היתר, כדלקמן:

" טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), התנגדות מהנדס העיר:
לטענה כי יש להוסיף את סעיף 22 לתמא / 38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצורכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה ,כפי שנעשה בתכניות מפורטות. לקבל את ההתנגדות.
סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית נכתב ברוח סעיף 22 בתמא/ 38. ניסוחו ישונה כדלהלן, לצורך התאמה מלאה יותר לניסוח הסעיף בתמ"א: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ,הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".
יש להוסיף את הסעיף גם לדברי ההסבר לתכנית.
תחילת נוסח סעיף 6.3.1 ישונה כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו....."

מן המקובץ עולה, כי הזכויות על פי תכנית ח/619 אינן קונקרטיות וודאיות בהתאם לעקרונות שנקבעו בבר"ם 168/20 **<u>אליה ברקול נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון</u>** ואומצו ע"י היועמ"ש בעמדתה בהליך הערור המינהלי בעניין "לויתן" ועל כן ובטרם התגבשו

אין הצדקה לחייב בגינם בהיטל השבחה בשל האמור אני מקבל בעניין זה את עמדתו העקרונית של שמאי המבקש.

<u>עקרונות החישוב לחלופה ב'</u>:

ביחס לחלופה זו קיימת מחלוקת עקרונית לעניין ההתחשבות בזכויות תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם וכן טענות שמאיות נוספות בענייני שווי ומקדמי שווי.

ראשית אתייחס לעניין העקרוני כדלקמן:

בעניין זה אני מפנה להחלטה בעניין התחשבות בתמ"א/38 במצב הקודם בהתאם להחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**:

בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א/38 ואת השפעת מסמכי המדיניות שנקבעו ביחס לרובע 3 ובהחלטה בעמ"נ שונתה ההחלטה בנקודה זו.

בהחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"81.לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.**
>
> **.....**
>
> **86.לפיכך מסקנתי היא כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.**
>
> **.....**
>
> **יא': <u>סוף דבר</u>**
>
> **99.בהינתן האמור לעיל הערעור מתקבל בחלקו, כדלהלן:**
>
> **א. נדחית טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה;**
>
> **ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל; ....."**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>לאור כל האמור והקבוע בערר זה להלן החלטתי</u>:

<u>המקרה הנדון</u>:

בהוראות הבניה לבניינים קיימים בתכנית קיימות הוראות מיוחדות להרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1/1/1980.

שמאי הצדדים מסכימים[5], כי המימוש המיטבי של הוראות תכנית ח/619 בבניין הינו בחלופה של תוספת בנייה על הבניין הקיים.

לאחר בחינת הוראות התכניות הרלוונטיות לנכס, בכל אחת מהחלופות (הריסה ובנייה מחדש או תוספת בנייה על בניין קיים), ובהתייחס לשטחים הבנויים של כל שטח הבניין, אני מקבל עמדתם.

מכאן, שביחס לנכס נשוא החלטה זו יחושב המצב התכנוני הקודם בהתאם לשווי הנכס הבנוי (המתקזז בין שני מצבי התכנון) בתוספת שזכויות תמ"א/38 הכוללות רמת אי ודאות ואילו המצב התכנוני החדש יחוש בהתאם לשווי הנכס הבנוי בתוספת זכויות הבניה לפי תכנית ח/619 שהינן גדולות במקצת מהזכויות עפ"י תמ"א/38 ובכפוף למקדם המשקף רמת ודאות גבוה יותר מתמ"א/38 אך אינו משקף ודאות מלאה.

זכויות לבניה בקומת העמודים לא חוייבו לאור השימוש הקיים כחניה.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה בחלופת תוספת בניה[6] כדלקמן:

משיבה - שווי בנוי 23,902 ש"ח, שווי מבונה 8,000 ש"ח.

מבקש - שווי בנוי 25,500 ש"ח, שווי מבונה 4,800 ש"ח.

הפער בין הצדדים נובע משוני בעלויות הבניה ובמרכיב היזמות.

לעניין שווי הבסיס הבנוי הציגו שמאי הצדדים נתונים של 3 פרוייקטים כדלקמן:

קלישר 14 - שווי בנוי של 25,600 ש"ח

הר הצופים 35 - שווי בנוי של 22,500 ש"ח (נתון שהוצג אך בפועל לא הובא בחשבון ובצדק לאור מיקומו השונה לחלוטין ממיקום הנכס הנדון)

אבן גבירול 2 - שווי בנוי ממוצע של 24,726 ש"ח.

מבחינת מיקום הפרוייקטים כאמור רחוב הר הצופים אינו רלוונטי לאור מיקומו. רחוב קלישר מהווה רחוב פנימי באזור טוב יותר וקיימת שם שונות גדולה בעסקאות. רחוב אבן גבירול ממקום בסמיכות אך במיקום פנימי יותר.

[5] כפי שעולה משומות הצדדים.

[6] שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה שונה בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת בניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור אני סבור כי השווי המתאים למ״ר בנוי בפרוייקט של תוספת בניה על הקיים במיקום הנדון הינו כ-24,000 ש״ח בהתאמה למיקום ביחס לרחוב אבן גבירול.
לעניין עלויות בניה אני סבור כי עלויות הבניה שהוצגו ע״י שמאי המבקש הינן על הצד הגבוה וקבעתי עלויות בניה של כ-9,000 ש״ח/מ״ר בהתאם לעולה ממחירון דקל 2/2023 ולאחר העמסות מקובלות.
לעניין הרווח היזמי אני סבור שאכן בפרוייקטים של בניה על מבנה קיים נדרש רווח יזמי שונה במעט מרווח יזמי בבניה במגרשי בניה ריקים אך אינני סבור שניתן לקבל את טענת המבקש לרווח יזמי של 30% המתאים יותר לבניה של פרוייקטים בעלי אופי מסחרי/משרדים. משכך קבעתי מרכיב יזמות ראוי של כ-20%.

<u>שיטת החילוץ</u>:

שווי מ״ר בנוי	-	24,000 ש״ח
הפחתת מע״מ (17%)	-	20,513 ש״ח
הפחתת יזמות (20%)	-	17,094 ש״ח
הפחתת עלויות בניה ללא מע״מ (9,000 ש״ח)	-	8,094 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	8,000 ש״ח

לאור האמור נקבע שווי מ״ר מבונה בסיסי, למועד הקובע בהחלטה, בהתאמה למיקום ואופי הבניין בסך של 8,000 ש״ח/מ״ר.

<u>שטח קומה לחישוב</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לגבי שטח הבניה לחיוב בגין הקומה החלקית כאשר לגבי שטחי הקומות המלאות קיימת הסכמה.
המחלוקת בין הצדדים הינה בעיקר על שטח הקומה הנוספת החלקית.
סקרתי את היתרי הבניה ומהם עולה, כי שטח עיקרי בקומה הינו 179.73 מ״ר ושטח מרפסות הינו 54.42 מ״ר, סה״כ שטח קומה טיפוסית ללא שטח מדרגות הינו 234.15 מ״ר.
בהתאם להוראות התכנית שטח קומת גג חלקית בחלופת תוספת בניה מחושבת בהתאם ל-65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה) או תבנה בנסיגה של 3 מ׳ מהחזית הקדמית, הגדול מבינהם.
לאור האמור, שיטת החישוב המוצעת ע״י שמאית המשיבה לעניין זה הינה הנכונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח קומה טיפוסית מלאה בבניין	-	234.15 מ״ר בהתאם להיתר בניה ללא שטח חדר מדרגות[7]. שטח כולל חדר מדרגות הינו 249.59 מ״ר.
שטח תוספת קומה	-	234.15 מ״ר
שטח קומת גג חלקית	-	195.12 מ״ר = (3מ׳ * 13.01מ׳) – 234.15 מ״ר
שטח מרפסת גג	-	39.03 מ״ר = 13.01מ׳ * 3מ׳

<u>מקדמים שונים</u>

<u>מקדם דחיה+מקדם אי ודאות במצב תכנוני קודם</u>:

לאור הדמיון בדרישות בין התכניות השונות והצורך בהסכמות דיירים הרי שבמידה ומתייחסים למקדם אי הודאות בנפרד הרי שמקדם הדחיה בין שני מצבי התכנון הינו דומה. קיימים מספר הבדלים קלים ברמת הוודאות של זכויות הבניה בין תמ״א/38 לתכניות ח/619 לאור העובדה שהתכנית כוללת פירוט גבוה יותר של סוגי מתחמי תכנון ותחולת הוראותיה השונות על מתחמים אלו.

להבנתי, נקודות אלו, לצד נקודות נוספות ופחות מהותיות, יצרו במצב הקודם אלמנט של אי ודאות לגבי התכנות מימוש הזכויות בהתאם לתמ״א/38 (בחלופה הרלוונטית) וזאת ביחס לתכניות ח/619. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם אי ודאות של 0.8 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ״א/38 וזאת ביחס לתקופת דחיה זהה בין מצבי התכנון (יוער, כי מקדם זה תואם למקדם המצב הקודם שקבעתי במספר רב של שומות בתחום רובעים 4+3 בתל אביב).

ביחס לתכנית ח/619 אני קובע מקדם 0.9 למצב החדש בחלופת מימוש של בניה על הקיים וזאת לאור העובדה כי התכנית מאמצת את סעיף 22 לתמ״א/38 אך עם זאת מדייקת יותר את מתחמי התכנון והיקפי הבניה בכל מתחם. לעניין זה יוער, כי גם תכנית ח/619 הינה תכנית המוגבלת בזמן של 7 שנים בלבד ומשכך רחוקה מליצור ודאות מלאה. כאן גם המקום לציין כי אני דוחה את עמדת המשיבה כי התכנית תוארך בודאות ובמידה וזאת היתה כוונתה הרי שהיה עליה לבטל את סעיף 7.2.1 לתכנית ולא לעמוד על קיומו. כמו כן, טענה מעין זו מבטלת למעשה את טענת המשיבה כי בעת אישור תכנית ח/619 תכנית תמ״א/38 כבר כמעט הגיע אל קיצה, שהרי באותה המידה שאין מניעה לכאורה להאריך את תוקף תכנית ח/619 הרי שגם אין כל מניעה להאריך את תוקפה של תמ״א/38, דבר שאף בוצע לא פעם בעבר.

[7] שטח חדר המדרגות הינו 15.44 מ״ר.

לעניין זה יוער, כי בחלופת הריסה במקרים בהם התכנית מציע זכויות גבוהות מהותית מזכויות תמ"א/38 יתכן כי המקדם יקבע בשיעור גבוה יותר/נמוך יותר, תלוי בנסיבות הספציפות של המקרה. (לאור העובדה כי ככל שמוקנות יותר זכויות בניה עולה הסיכוי לקיום הפרוייקט).

שיעור ההפחתה בגין דחיה למימוש:

ככלל תקופת הדחיה בפרוייקטים מסוג זה במועד הקובע בו כבר בוצעו בעיר מס' רב של פרוייקטים מסוג זה והציבור כבר "בשל" לביצועם, הינה 4-6 שנים ולכן יחושב בממוצע 5 שנים.

מקדם מושע ומורכבות:

בפרוייקטים של בניה המצריכים הסכמה של רוב דיירים וכן מו"מ מול יזם חיצוני לביצוע הפרוייקט קיימת דחיה הנובעת ממושע בזכויות.

דחיה זו תבחן בשומה בהתאם להשפעתה מעבר לדחיה הממוצעת הרגילה הנובעת מעצם מגבלות ותנאי התכנית.

ההפחתה למושע הינה הפחתה דיפרנציאלית ואינה אחידה והמשתנים הקובעים אותה הינם כדלקמן:

מס' בעלי הזכויות בנכסים בבניין.

מורכבות הבניין מבחינת עירוב שימושים.

מורכבות חלוקת הזכויות מבחינת תמהיל הדירות (דירות רגילות/דירות גג/מחסנים וכד').

הפחתה למושע בתכניות שאינן כוללות הוראות בגין חלוקה חדשה משפיעה באופן זהה על המצב התכנוני הקודם והחדש.

ניתוח המקרה הנדון:

המבנה הכולל מס' תתי חלקות שאינו חריג ביחס למבנים מבניה רוויה.

לגבי עירוב השימושים הרי שבמבנה לא קיימת בעיה של עירוב שימושים.

מבחינת מורכבות תמהיל הדירות לא קיימות בבניין דירות הכוללות חדרי יציאה לגג ו/או הצמדות של גגות.

לאור כל האמור, לא תובא בחשבון דחיה נוספת בגין מושע ומורכבות.

יובהר, כי ככלל תקופת דחיה נוספת זו, ככל שקיימת, אינה מהווה כפל הפחתת מקדמים, אלה הפחתה נוספת אותה יש להביא בחשבון מעבר לדחיה הממוצעת הסטנדרטית שהינה כאמור 5 שנים, סה"כ דחיה כוללת במקרה הנדון של 5 שנים.

עלות עודפת:

בחלופת החישוב עם תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם, אני סבור שאין מקום להביא בחשבון בחישוב ההשבחה עלות עודפת ו/או עלות בניה.

הוראות תכנית ח/619 אכן מחייבות חיזוק המבנה ושיפוצו. אולם, לאור ההכרעה כי במצב הקודם יש להכיר בזכויות המוקנות מתוקף תמ"א/38, הרי שיש לבחון השבחה רק בגין אותן הזכויות שמעבר לזכויות המוקנות מתמ"א/38 ובגין קידום הזמינות. לאור העובדה כי תוספות הבנייה עפ"י התמ"א מותנות אף הן בחיזוק המבנה ובשיפוצו, לא סביר לבחור חלק מהוראות התמ"א בנוגע לזכויות המוקנות מכוחה ולהתעלם מיתר הוראות התכנית ומכאן שעלויות החיזוק קיימות בשני מצבי התכנון. מעבר לאמור יצוין, כי חיזוק המבנה ושיפוצו החיצוני יכול שישביח גם את שווי היחידות הקיימות בבניין ומכאן שאין לשייך את כל עלות החיזוק לתוספות הבניה בגג הבניין.

מקדם בינוי חדש על ישן:

מקדם זה אינו מהווה את מקדם העלות העודפת לחיזוק השטחים הקיימים אלא מתייחס לעלויות של התאמות שיש לבצע בו ביחס לבניה חדשה והעובדה כי התוצר המתקבל בחלופת תוספת בניה הינו בינוי מעל בניין ותיק שחוזק ולא בינוי חדש מיסודו.

מכאן שאין מדובר בכפל הפחתה ויש להביא בחשבון מקדם השבחה זה אלא אם כלל עסקאות ההשוואה מקורן ביחידות שנבנו כחלק מפרוייקט תמ"א/38 בחלופת תוספת בניה על הקיים, שאז השווי כבר מגלם מגבלה זו.

עלות עודפת לחניה:

בחלופת החישוב עם תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם, אני סבור בהתאם לאמור בעניין עלות עודפת, כי גם כאן עלות עודפת לחניה, ככל שקיימת, (במקרה של תשלום כופר חניה/קרן חניה) הרי שהיא קיימת גם בחלופת תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם.

עלות עודפת מעין זו יש לחשב רק במידה והתכנית היתה מוסיפה זכויות מעבר לזכויות הקבועות בתמ"א/38 באופן בו היו נוצרות עוד יחידות דיור ובמקרה הנדון מדובר כאמור בתוספת שולית מ- 250% בניה ל-265% בניה משטח קומה קיימת או שטח קומת הגג בכפוף לנסיגות, הגבוהה מבין השניים, מכאן שתוספת זו לא בהכרח מוסיפה יח"ד נוספת בתכנון נורמטיבי סטנדרטי.

לאור האמור, לא מצאתי כי יש מקום להפחתת עלות קרן חניה במקרה הנדון.

הרחבת היחידות הקיימות:

לא הובאו בחשבון הרחבות ליחידות הקיימות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>זכויות תכנית ח/1 תיקון 23 במצב התכנוני הקודם</u>:

במקרה הנדון נמצא כי זכויות הבניה של תכנית ח/1 תיקון 23 טרם נוצלו לבניית חדרי יציאה לגג עבור 2 היחידות בקומות העליונות ומשכך נותרו זכויות בניה לניצול במצב התכנוני הקודם הנובעות מתכנית זו.

במידה והיו מחושבות זכויות הבניה לפי תכנית ח/1 תיקון 23 במצב התכנוני הקודם היה מקום לחישובן כדלקמן:

סה"כ יח"ד בקומה עליונה	-	3
שטח ליח"ד	-	40 מ"ר
סה"כ שטח	-	120 מ"ר
מקדם שווי[8]	-	0.7
הפחתה למושע	-	0.89 (2 שנים, 6%)
סה"כ שטח משוקלל לחישוב	-	74.75 מ"ר

החישוב של המצב הקודם הינו בהתאם לחלופת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם בין תכנית זו לבין מימוש זכויות עפ"י תמ"א/38 (זכויות שבחלקן חופפות).

במקרה הנדון לאור העובדה כי זכויות תמ"א/38 גבוהות מזכויות תכנית ח/1 תיקון 23 לא יובאו בחשבון הזכויות בחישוב המצב התכנוני הקודם.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(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 מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

[8] המקדם משקף הפחתה להתאמות בניה וכן אובדן שטח בנוי לטובת בניית חמדרגות פנים, סה"כ מתקבל מקדם של כ- 0.7.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית ח/619 בלבד וזאת לאור העובדה שהחיוב כלל התייחסות לתכנית זו בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש בהתאם למימוש במכר ויחושב כמימוש מלא לחלק הנמכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. יובא בחשבון החלק היחסי של היחידות ברכוש המשותף בבניין.

12.12. יובא בחשבון כי לאור היקף הבינוי הקיים והיקף הבינוי המוצע בתכנית, השימוש הטוב והיעיל הינו בניה על המבנה הקיים.

12.13. לא תובא בחשבון אפשרות סגירת קומת עמודים וזאת לאור שימושה הקיים כחניה.

12.14. הרחבת תכסית אפשרית של הבניין לא תובא בחשבון וזאת לאור מגבלות ותלות בניה זו בבניה של כלל הקומות שמתחת והעובדה כי תלות בבניה זו יכולה ליצור דחיה נוספת לכלל הזכויות בגג.

12.15. לא הובא בחשבון עלות קרן חניה וזאת בהתאם למפורט בפרק ההכרעה.

12.16. לא יובאו בחשבון עלויות חיזוק המתקזזות בין שני מצבי התכנון כמפורט.

12.17. התחשיב יבוצע בשיטת הדלתא ביחס לחלק היחסי של הבעלים בזכויות הבניה וזאת לאור העובדה שהשווי של הבינוי הקיים אינו משתנה כתוצאה מאישור התכנית ו/או זכויות תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

חלופה ב' – תחשיב אלטרנטיבי כולל תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם:

מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח משוקלל
שטח תוספת קומה טיפוסית 1	234.15	1	234.15
שטח תוספת קומה טיפוסית 2	234.15	1	234.15
שטח קומה נוספת חלקית	195.12	1	195.12
מרפסת גג	39.03	0.3	11.71
סה"כ שטח משוקלל לפני הפחתות			675.13
מקדם אי ודאות		0.9	607.617
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)		0.747	454.046
מצב קודם			
שטח תוספת קומה טיפוסית 1	234.15	1	234.15
שטח תוספת קומה טיפוסית 2	234.15	1	234.15
שטח קומה נוספת חלקית – 50%	117.075	1	117.075
מרפסת גג	117.075	0.3	35.125
סה"כ שטח משוקלל לפני הפחתות			620.5
מקדם אי ודאות		0.8	496.4
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)		0.747	370.939
הפרש שטח משוקלל			81.107
שווי מ"ר מבונה			8,000 ש"ח/מ"ר
השבחה ב			₪ 664,856
היטל השבחה ב			₪ 332,428
השבחה יחסית לחלק מתואם		84/940	₪ 59,412
היטל השבחה יחסי לחלק מתואם		84/940	₪ 27,706

הערה:

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מחוות דעתם ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם חיוב הנישום והגדרת זכויותיו היחסיות, ראה הערה בהרחבה בסעיף ההכרעה.

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועה כתת חלקה 5, חלקה 205 בגוש 7070, רחוב הלוחמים 17, שכונת עם בחולון, לא חלה חבות בהיטל השבחה.

14.2. לחלופין ולמען הזהירות בלבד למקרה בו לא תתקבל דעתי בהליך ערר, ככל שיתקיים, יוצג להלן תחשיב השבחה תחת הנחה כי יש לחייב בגין תוספת הזכויות של תכנית ח/619 ותוך התחשבות בזכויות תמ"א/38 במסגרת חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהיטל ההשבחה
ח/619	14/1/2023	₪ 664,856	₪ 332,428	₪ 27,706

<u>הערה</u>:

הערכים הינם ערכים מלאים ואינם כוללים חיוב בהתאם להלכת "אליק רון".

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.3. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה