

	<u>לפני:</u>	1
מר איל תיאודור שרון, עו"ד (יו"ר)		
מר אפרים שבח דחב"ש, עו"ד		2
גב' אביטל דדון (נציגת מתכנן מחוז) (בזום)		3
	<u>הצדדים:</u>	4
יוסף שמוחה	העורר בערר 8045:	5
איציק וצחי שמוחה – יורשי המנוח משה שמוחה ז"ל	העוררים בערר 8054:	6
אמות השקעות בע"מ	העוררת בערר 8048:	7
קליימן מטאור בע"מ	העוררת בערר 8068:	8
מ.ש.מ.א.נ. אחזקות נכסים בע"מ ושולמית שטיין	העוררות בערר 8001:	9
		10
	-נגד-	11
		12
הוועדה המקומית פתח תקווה	המשיבה 1:	13
חברת המרטון השקעות בע"מ	המשיבה 2:	14
חברת תדהר הראל מניבים בע"מ	המשיבה 3:	15
		16
ט"ז בשבט התשפ"ג (07.02.2023)	<u>תאריך הישיבה:</u>	17
		18
	<u>נוכחים:</u>	19
מר יוסף שמוחה	מטעם העורר בערר 8045:	20
גב' כרמלה טוב		21
מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין		22
גב' יוספה כהנא, עו"ד	מטעם העוררים בערר 8054:	23
גב' גינת ויסברג, עו"ד		24
מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין		25
גב' טלי סלטון ישועה, עו"ד	מטעם העוררת בערר 8048:	26
מר ירדן סעדיה, עו"ד		27
מר מוטי בלסר		28
מר גלעד שמעון, עו"ד	מטעם העוררת בערר 8068:	29

1	מטעם העוררות בערר 8001:	מר אלי וילצ'יק, עו"ד
2		מר אריאל פל, עו"ד
3		מר ירדן סעדיה, עו"ד
4		גב' מריה חדד, מתמחה
5		מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
6		מר ברוך קפילוטו, שמאי מקרקעין
7	מטעם המשיבה 1:	מר יעקב ברכה, עו"ד
8		מר ירון יהודה, שמאי הוועדה המקומית
9		מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
10		מר תום ליביקר, שמאי מקרקעין
11		מר גיל קידר, שמאי מקרקעין
12	מטעם המשיבה 2:	גב' יוספה כהנא, עו"ד
13		גב' גינת ויסברג, עו"ד
14		מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
15	מטעם המשיבה 3:	(אין התייצבות)
16		
17	מזכירת ועדה:	גב' חופית שטינברגר, עו"ד
18	קלדן:	מר עמית פז
19		
20	פרוטוקול	
21	כב' היו"ר:	
22		בוקר טוב לכולם (סבב היכרות) קראנו בעיון רב את המסמכים שהגשתם. נתחיל בעובדות
23		ואחר כך ניכנס לשאלה המשותפת שבמחלוקת. לגבי התיקים של שמוחה, הדיון היום
24		יתמקד בפת/2200. בשאר הסוגיות שהתעוררו נדון ונכריע בנפרד, אנחנו לא רוצים לערבב
25		בין הדברים. אז נתחיל בערר של חברת מ.ש.מ.א.ג, מדובר בנכס ברחוב העמל 68, בוצע
26		מימוש במכר, והדיון היום הוא בשומה מתוקנת שערכה הוועדה המקומית, לאחר ערר קודם
27		שבו בוטלה השומה המקורית שנערכה. המחלוקת העקרונית לעצם החיוב היא לגבי
28		פת/2200, וביקשתם מאיתנו למנות שמאי מייעץ לגבי שאר התכניות. בהתאם לשומה
29		המתוקנת, יש בהקשר הזה שונות בין השומות, הוערך שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה. נדמה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לי שיש טעות מהבחינה של היקף השטחים. כתבתם שהתוספת, התכנית המתארית
 2 מאפשרת תוספת 400 אחוז. אבל אם אדוני יסתכל במצב החדש לפי פת/2200, אז השטח
 3 העיקרי, הוא תוספת של 400 אחוז. או שאני לא הבנתי נכון?
 4

5 **עו"ד ברכה:**

6 יכול להיות.
 7

8 **כב' היו"ר:**

9 בעמוד 46 בנומרטור, אני אגיד לאדוני איפה זה. בשומה זה נמצא בעמוד 22, זה המסמך. אז
 10 מצב חדש, זכויות 400 אחוז, אם אני מבין נכון התוספת היא 400 אחוז כך שאפשר להגיע
 11 לזכויות שמעבר ל-400 אחוז בהינתן הזכויות שכבר קיימות.
 12

13 **מר יהודה:**

14 לא, לא, לא, מדובר על עצימות של 400, לא תוספת.
 15

16 **עו"ד שמעון:**

17 אם אדוני מתכוון לטבלה הכוונה תוספת שטח עיקרי, יש רמת עצימות לכל מגרש, ומדברים
 18 על התוספת הכוללת שנגזרת.
 19

20 **עו"ד סלטון ישועה:**

21 לא ככה מפרשים.
 22

23 **עו"ד שמעון:**

24 משם נגזרת התוספת של השטח הכוללת.
 25

26 **כב' היו"ר:**

27 זה סל הזכויות. כתוב תוספת. 400 אחוז לכל היותר כתוספת מעבר לקיים. בדוגמא הזאת
 28 94 אלף ועוד 457 אלף ומגיעים ל-642 אלף, זאת אומרת זה הנוסף, זה לא סך הכל 400 אחוז?
 29

עו"ד שמעון:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

ה-94 זה הנוסף, לגבי ה-400 אחוז עצימות של כל המגרש זה לא.

עו"ד וילצ'יק:

התוספת היא המטרים על כל המתחם, מוסיפים על כל המתחם כך וכך, כל מגרש יכול לקבל רק 400 אחוז במתחם הזה.

מר רוזנברג:

אני אחזור לימי פתח תקווה ברשות העירייה, הטבלאות בתכנית 1200 שהן מטריות שמדברות על המצב הקיים, התוספת, הן לא נותנות 400 או 600 אחוז, זה עלה גם בדיונים במחוזית, ההגדרה היא שאתה יכול להוסיף עד 400 אחוז, אם נבדוק את שטח המגרשים-

כב' היו"ר:

אדוני מפנה אותנו להנמקת יגאל יוסף?

מר רוזנברג:

כן, ה-400 אחוז הוא לא התוספת אלא המצב המקסימלי.

עו"ד סלטון ישועה:

זה התוספת להגיע ל-400 אחוז.

מר רוזנברג:

ה-94 אלף זה לא 400 אחוז, זה 100 או 200 אחוז.

עו"ד סלטון ישועה:

זה הדלתא, זה הקטן.

מר רוזנברג:

זה הדלתא אדוני.

עו"ד שמעון:

יש אבחנה בין מגרש עד 400 אחוז לכל מגרש, שכפוף כמובן לתכנית, והתוספת הכוללת של המטרים, סל הזכויות הוא 94 אלף.

כב' היו"ר:

אוקי זה סל הזכויות, יכול להיות שבמגרש נתון לא יישארו זכויות, זה מוסכם?

עו"ד סלטון ישועה:

זה ברור.

כב' היו"ר:

השאלה מה המקסימום שאפשר להוסיף. אני הבנתי, כתוב תוספת, כלומר הדלתא, לא הסך הכול.

עו"ד סלטון ישועה:

זה הדלתא על הקיים.

כב' היו"ר:

מה עמדת הוועדה המקומית ביחס לזה?

מר יהודה:

ה-400 זה הסך הכולל.

עו"ד וילצ'יק:

בכל המתחם אפשר להוסיף 94 אלף, הוא יכול עד ה-94 לסכום. הוא יכול לקחת מתוך ה-94 אלף האלה ולהוסיף עד ה-400 אחוז.

כב' היו"ר:

כלומר על השטח של המגרש להוסיף עוד 400 אחוז?

עו"ד סלטון ישועה:

1 שהסך הכל לא יעלה על ה-400.

עו"ד וילצ'יק:

2 יש סל של 94 אלף לכל המתחם, כל מגרש יכול להוסיף עד 94 אלף בתנאי שלא עברת את ה-
3 400 אחוז, אתה יכול לקחת מתוך הסל להשלים ל-400, לכן השטח המאושר הוא סך הכל
4 כל המטרים בכל המתחם ועוד 94 אלף מוסיפים לכל המתחם.

כב' היו"ר:

5 אני מנסה להבין מה התחרות עו"ד ברכה. אז השומה אצלכם אולי כן נכונה. אחר כך יש את
6 הערר של –

עו"ד וילצ'יק:

7 רק אם אדוני עובר ערר ערר, יש אצלנו סוגיה נפרדת שונה מאחרים.

כב' היו"ר:

8 לגבי גודל מגרש מינימאלי. אנחנו ערים לכך.

עו"ד וילצ'יק:

9 עניין איחוד החלקות.

כב' היו"ר:

10 מקדם 0.8 לאיחוד חלקות ומקדם 0.6 לדחיה ואי ודאות. זה התיק של מ.ש.מ.א.נ. אחר כך
11 יש את התיק של אמות השקעות, שומה מכרעת טרום מימוש, מדובר ב-3 חלקות בשטח
12 כולל של 8,633 מ"ר, מצב קודם פת/93/1241, מצב חדש 600 אחוז בנייה עד 40 קומות. אגב,
13 פה כותב השמאי פז-

עו"ד סלטון ישועה:

14 השמאי פז יש לו שיטה מעניינת.

כב' היו"ר:

1
2 תכף נדבר עליה, אבל הוא גם מדבר על תוספת. ובכל אופן מה שהוא קובע, זה מה שגברתי
3 רצתה לחדד, תחשיב שמדבר על –

עו"ד סלטון ישועה:

4
5
6 על החלק היחסי.

כב' היו"ר:

7
8
9 אומדן השווי לפי שיעור הזכויות הקיים במתחם.

עו"ד סלטון ישועה:

10
11
12 הוא אומר התוספת שתזכו לה, השיטה של ג'יקי, השיטה שהוא הלך בה, הוא לא עשה לנו
13 שום הפחתות, אמר זה ברזל, הוא אומר איך לעשות שומה, אני לא נכנסת לזה, אבל אם
14 החלק היחסי שלכם היום, במגרש מועצם גדול, אתם שואבים ומגיעים ל-6,000 מ"ר עם
15 דחיה בסך הכל של שנתיים ממפורטת, אז אפשר להגיע פה להסדר, סליחה שאני קופצת
16 קדימה, רחב, אם המפורטת תהיה יותר מ-6,000.

מר מרגלית:

17
18
19 ה-1,500 כולל שטחי שירות.

כב' היו"ר:

20
21
22 מבונה.

מר מרגלית:

23
24
25 אם תעביר את זה לקנה מידה של עיקרי זה יצא יותר יקר, זה 500 לחלק ל-

כב' היו"ר:

26
27
28 יש לכם שומות גם לפי התחשיב של מר פז. הנושא הזה של שווי מ"ר מבונה מתקשר לטענת
29 הוועדה המקומית שיש עליה בשווי.

עו"ד ברכה:

את זה קבעו שמאים מכריעים.

כב' היו"ר:

אחר כך התיק של קליימן מטאור, שומת ועדה מקומית טרום מימוש, אנו מדברים על מצב חדש 400 אחוז, נקטה להבנתי מתודולוגיה זהה לזו שעשה השמאי פז, שווי מ"ר מבונה 1,600 ש"ח ומקדם דחיה 6%.

עו"ד שמעון:

עוד לא העלינו טענות שמאיות, יש לנו את הטענה המשפטית.

כב' היו"ר:

התכתבנו על זה ואדוני אמר שאתם עומדים רק על הטענה, השמאי עטרי נקט באותה מתודולוגיה והגיע לאותו שווי.

עו"ד ברכה:

אנו משתדלים להיצמד עד כמה שניתן למתודולוגיות שנקבעו על ידי שמאים מכריעים. לשאלת כב' היו"ר, כל שמאי ושיקול דעתו, אנו משתדלים ללכת לפי שמאים מכריעים, לעיתים יש שינויים מסוימים אצל שמאים מכריעים אז אני יכול לבחור את השמאי המכריע שטוב לי, אבל בסדר.

כב' היו"ר:

בתיקים של שמוחה, עררים על שומות מכריעות של מר אייל יצחקי טרום מימוש, שם יש מתודולוגיה מעט שונה. התחשבות בשני מקדמים, אחד הרכב הבעלויות בכל מגרש והשני קיומם של מחוברים. זה יוצר "מקדם מורכבות" כך שבתחשיב השטח האקווי נקבע לפי שטח הקרקע כפול מקדם המורכבות ואז השטח האקווי של המגרש חלקי כל השטח האקווי בכל המתחם שנותן משקל באחוזים ואז המשקל באחוזים כפול הזכויות במתחם נותן את השווי היחסי. אני מדייק, זו השומה, נכון?

מר המאירי:

לגבי יוסף שמוחה אנו חולקים על התחשיב.

עו"ד כהנא:

התחשיב מעוות לטעמנו, השמאי גם מודה בזה.

מר המאירי:

לגבי שמוחה כל אחד יש לו גישה אחרת וטענה אחרת.

כב' היו"ר:

יש לנו קושי עקרוני לגבי גביית היטל השבחה בגין פת/2200, נתמקד תחילה בזה. יש פה סל זכויות תחרותי, אדוני יסביר לנו בבקשה מהי התחרות, איך נקבעות הזכויות לכל מגרש ואיך אתם מבינים את ההקצאה?

עו"ד ברכה:

התכנית מדברת בעד עצמה, לא אפרט, אדוני יקרא את התכנית, אני לא מתכוון להסביר. אני מדבר ברמת המקרו. ישנן זכויות מוקנות, חלק זכויות קבועות ולא תחרותיות וישנם מתחמים נוספים שבהם נקבעו סלי זכויות תחרותיים מתוך אני מניח מטרה של הוועדה המחוזית לתמרץ בעלי קרקע לפתח את המגרשים שלהם במהירות האפשרית, ולכן לא כולם יוכלו ליהנות ממלוא הזכויות, הדבר מצריך הכנת תכניות מפורטות. אני רוצה להזכיר כאן שבאותן תכניות מפורטות בדיון שהגיע עד לעליון הן בסמכות ועדה מקומית.

כב' היו"ר:

אני אבקש כי אדוני ינסה להשיב מה התחרות פה, להבנת הוועדה המקומית, זו טבלת הזכויות, כתוב ההקצאה תהיה לפי מסמך העקרונות ולא ניתן להעביר זכויות בין אזורים בהעצמה שונה, האם מותר לי להעביר בין המתחמים, למשל בין 1 ל-2?

עו"ד ברכה:

אני לא מתכוון לענות. מה שכתוב בתכנית כתוב בתכנית. לא כולם יוכלו לנצל את כל הזכויות

1 כי הן תחרותיות, הראשון זוכה, השני בוכה, בסדר? אם אדוני רוצה אנחנו נסביר בכתב מה
 2 אנחנו פרשנות התכנית.

3
 4 **כב' היו"ר:**

5 עו"ד ברכה זה לא ברור ואני לא מבין את התשובה של אדוני.

6
 7 **עו"ד ברכה:**

8 מכיוון שזה בסמכות הוועדה המחוזית ונמצאת פה נציגת המחוז ישאל אדוני את נציגת
 9 המחוז. אני לא בדיון בהיטל השבחה כשבאו שמאים מכריעים ופירשו את התכנית, אין ערר
 10 על פרשנות התכנית מצד העוררים. אני לא מתכוון להשיב לפרשנות.

11
 12 **כב' היו"ר:**

13 רק רגע, רק רגע. אני לא מבין את התשובות האלה. נעצור רגע את הפרוטוקול.

14
 15 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

16
 17 **עו"ד ברכה:**

18 אבקש שהות בכתב לשבת עם מהנדסת העיר וניתן לאדוני תשובה מפורטת בכתב לכל
 19 שאלותיו איך מפרשים את התכנית.

20
 21 **כב' היו"ר:**

22 פרשנות התכנית זה הבסיס לכל הדיון. ככל שהבנתי נכון אנו רואים בטבלה חלוקה לאזורים,
 23 למתחמים ולסלים. האזורים הם אלה שצבועים פה באפור, גוונים שונים של אפור, אזור
 24 160 אחוז, אזור 250 אחוז, אזור 400 ואזור 600 אחוז. המתחמים הם 1-8 בשלושה סלים א'
 25 ב' ו-ג'. אני לא מדבר כעת על מתחמי איחוד וחלוקה. יש הוראה בתכנית בסעיף 3.1 (מצטט)

26
 27 **עו"ד ברכה:**

28 זה כתוב, או.קי.

כב' היו"ר:

1 האם להבנתכם מותר להעביר זכויות באותו סל? נגיד סל א', האם מותר להעביר ממתחם 1
2 למתחם 2?
3

מר מרגלית:

4 לדעתי לא.
5

עו"ד ברכה:

6 לדעתי לא.
7

כב' היו"ר:

8 מדוע לא? התכנית מדברת על איסור להעביר זכויות בין אזורים בעצימות שונה. לא על
9 איסור העברת זכויות בין מתחמים באותה עצימות.
10

עו"ד ברכה:

11 הטבלה מדברת בעד עצמה.
12

כב' היו"ר:

13 לא צוין בטבלה שאסור בתוך ה-400 אחוזים להעביר. גם לא שבין הסלים אסור. מניין אתם
14 למדים אחרת?
15

עו"ד סלטון ישועה:

16 זה סל אחד, אנחנו במתחם 2, 600 אחוז, אנחנו יכולים, אם מפעילים 600 אחוז במגרש שלנו
17 אפשר להגיע ל-40 אלף מטר, מזה יש לי כבר שטחים קיימים 20 אלף מטר, תוספת 20 אלף
18 מטר שזה המקסימום שאני יכולה לקחת. יש תכנית של 350 אחוז במצב הנכנס ואני לכאורה
19 יכולה להוסיף 250 אחוז, אז אני במגרש שלי 8.5 דונם, אם אני זריזה אני שואבת את כל
20 המטרים האלה. להערת כב' היו"ר, התוספת לא יכולה להיות יותר מהסך הכל הכללי.
21

כב' היו"ר:

22 ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
23 רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
24 קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08
25 טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il
26

1	כך גם אתם מבינים בוועדה המקומית?
2	
3	<u>עו"ד ברכה:</u>
4	כן.
5	
6	<u>מר מרגלית:</u>
7	אבל זה שונה מכל ההיגיון של התכנית.
8	
9	<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>
10	כולנו באותה קונספציה.
11	
12	<u>עו"ד וילצ'יק:</u>
13	6.1 דן בזכויות.
14	
15	<u>כב' היו"ר:</u>
16	עו"ד ברכה (מצטט מסעיף 6.1) יאושרו, בעתיד, אחר כך יש פה סעיף שדן בסלים משותפים
17	וכתוב בסעיף 3.1 (מצטט). לא כתוב שאסור להעביר בין מתחמים ולא כתוב שאסור להעביר
18	בין סלים. בין אזור 160 ל-250, 250 ל-400, 400 ל-600, בינם לבין עצמם, אבל לא כתוב
19	שבתוך ה-400 אסור להעביר זכויות בין המתחמים או אפילו בין מתחמים שבסלים שונים.
20	
21	<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>
22	אתה מכפיל את 400 אחוז בשטח וזהו, אין לך מה להעביר.
23	
24	<u>כב' היו"ר:</u>
25	ואם נגמרו הזכויות?
26	
27	<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>
28	יש סל כללי.
29	

עו"ד פל:

1 בין א' וב' אם אתה בתוך ה-400.

עו"ד סלטון ישועה:

2 אה, בין א' לב' ובין א' לג'.

עו"ד וילצ'יק:

3 נקבעו 3 סלים לכאורה, ואתה בתוך סל א' יכול להעביר מאחד-

עו"ד סלטון ישועה:

4 עדיין בתוך ה-600 אחוז, לא יכול להיות 800.

עו"ד ברכה:

5 אם מותר להעביר היו צריכים לכתוב את הסך הכל 343 אלף, עובדה שעשו פירוט.

כב' היו"ר:

6 אני שואל לפרשנות המשיבה. בכל השמאוויות נכתב שיש תחרות אבל אני לא בטוח שהבנתי
7 בדיוק מהי?

עו"ד סלטון ישועה:

8 המשמעות שאני צריכה להיות הכי מהירה ב-600 אחוז אצלי, עושה את התוספת של ה-250
9 אחוז בלי לעבור את ה-343 אלף. יכול להיות שהכי חזירים ה-600 אחוז, גמרו לכולם.

כב' היו"ר:

10 את לא יכולה לקחת מהסל של ה-600 אלא רק מה-400.

עו"ד סלטון ישועה:

11 אני מה-600.

מדינת ישראל

מס' תיק: פת/8045/0821
פת/8054/1021
פת/8048/0822
פת/8068/1122
פת/8001/0123
מס' ישיבה: 2023006
תאריך ישיבה: 07/02/2023

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

כב' היו"ר:

1 אז זה 148 אלף, לא 330.

עו"ד סלטון ישועה:

2 אתה מוסיף את הקיים, כן, כן, הבנתי, לא לעלות על ה-91 אלף, הקיים הוא הקיים, לא
3 לעלות על ה-91 אלף ושהסל הכללי לא ישתנה.

עו"ד וילצ'יק:

4 בהתנגדויות בוועדה המקומית יש סעיף על ניווד זכויות (מצטט)

עו"ד ברכה:

5 אבל לא בין הסלים, בין המתחמים כן.

עו"ד שמעון:

6 בין המתחמים, בין 1, 2, ו-3 שנכלל בסל א' אתה יכול באותה העצימות.

כב' היו"ר:

7 אז בעצם אפשר לראות אותם כמקשה אחת, לסכום אותם ולהשתמש בהם?

עו"ד סלטון ישועה:

8 אז מה המשמעות של להגיד את ה-94.

כב' היו"ר:

9 למה זה חולק בין מתחמים, כל מתחם מחולק למספר מגרשים.

עו"ד סלטון ישועה:

10 כן.

כב' היו"ר:

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1	אז מה התחרות?
2	
3	<u>עו"ד שמעון:</u>
4	על המכסה.
5	
6	<u>עו"ד וילצ'יק:</u>
7	התחרות על המכסה, אתן לך דוגמה, ניקח דוגמה, נניח ואני במגרש של 200 אחוז-
8	
9	<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>
10	אם ה-600 אחוז היו חזירים ולקחו לא נשאר ל-400.
11	
12	<u>עו"ד שמעון:</u>
13	אפשר לנייד רק בתוך ה-400.
14	
15	<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>
16	יש פה מגבלה נוספת.
17	
18	<u>כב' היו"ר:</u>
19	ה-600 אחוז יכולים לקחת רק מה-148 אלף. הם לא יכולים לקחת, גברתי אמרה חזירים,
20	לא יכולים לקחת מעבר ל-148 אלף. ה-400 אחוז גם יכולים להגיע פה ל-125, 121, 184 אלף,
21	זהו.
22	
23	<u>עו"ד וילצ'יק:</u>
24	יש לך גם מגרש זה-
25	
26	<u>כב' היו"ר:</u>
27	מגיע.
28	
29	<u>עו"ד וילצ'יק:</u>

1 מגיע.

2

3 **עו"ד פל:**

4 זה מגדיל את התחרות.

5

6 **כב' היו"ר:**

7 אז מה שכתוב זה תוספת שטח, 400 אחוז זה שטח המגרש, שטח המגרש נגיד הוא 100 דונם,
8 אז מותר לך 400 אחוז תוספת, כלומר 40,000 מ"ר?

9

10 **עו"ד וילצ'יק:**

11 לא, לא, אדוני, יש לך מגרש של 10 דונם ומותר לך 20 אלף מטר, ואתה במתחם של ה-400-

12

13 **כב' היו"ר:**

14 אם אני במגרש בסל ג' במתחם 6 לא יכול להוסיף כלום?

15

16 **עו"ד וילצ'יק:**

17 אתה לא יכול להוסיף תוספת.

18

19 **מר לוי:**

20 השטח של מתחם 6 הוא 30 דונם, זה בסך הכל 10,000 מטר, רק את התוספת, אתה יכול
21 לראות בשומת יצחקי, הוא עשה את התחשיב על הסל.

22

23 **עו"ד וילצ'יק:**

24 אז אם יש לך מגרש של 10 דונם ומותר לבנות 200 אחוז, עוד 20 אלף אתה יכול מכל הסל
25 לקחת עוד 20 אלף, זה מה שמותר לקחת. אם אתה בשטח של 400 אחוז מותר לך לקחת
26 מתוך הסל 20 אלף, ועכשיו יש לך ב-20 אלף פחות מהמגרש הזה, יבוא מגרש ויקח את
27 המטרים שלו, כשיגמרו-

28

29 **כב' היו"ר:**

- 1 זה לא תוספת.
- 2
- 3 **עו"ד וילצ'יק:**
- 4 התוספת היא למתחם.
- 5
- 6 **עו"ד סלטון ישועה:**
- 7 המספר הוא תוספת, האחוז מלמעלה הוא הסך הכל.
- 8
- 9 **עו"ד וילצ'יק:**
- 10 הם באו ובדקו כמה אפשר-
- 11
- 12 **עו"ד סלטון ישועה:**
- 13 מתחמי ה-400 אחוז במתחם 2 מקבלים עוד 94 אלף, זה המתחמים שמסומנים פה בצבע
- 14 סגול, מסמן את הצבע של רמת העצימות המירבית, 94 אלף.
- 15
- 16 **עו"ד וילצ'יק:**
- 17 הטבלה מתייחסת בסוף לנתונים שבה, לא בטור האנכי או המאוזן שקובעים את הכללים,
- 18 יש סלים ומתחם וכמה אחוזים בכל מתחם, התוספת היא למה שבטבלה ולא בכותרות,
- 19 התוספת המותרת במתחם א' באזור 1 ששם בתשריט מסומן 400 אחוז, שם יש תוספת של
- 20 25 אלף.
- 21
- 22 **כב' היו"ר:**
- 23 כולם מסכימים ששטח מתחם 1 כפול 400 אחוז יוצא יותר מ-94.
- 24
- 25 **עו"ד וילצ'יק:**
- 26 ברור, זו התחרות.
- 27
- 28 **עו"ד שמעון:**
- 29 לגבי הוורדים, אני חושב שצריך להבחין, אדוני מסתכל על הכותרת שאומרת תוספת שטח

- 1 עיקרי ואדוני מתמקד בתוספת-
2
3 **עו"ד סלטון ישועה:**
4 התוספת זה המספרים.
5
6 **עו"ד שמעון:**
7 התוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות, דהיינו התוספת מתייחסת לשטח העיקרי ולא לרמת
8 העצימות, התוספת היא קבועה, רמת העצימות קבועה, התוספת מתייחסת רק לרישא של
9 השטח העיקרי.
10
11 **כב' היו"ר:**
12 המילה תוספת מתכוונת רק למספרים?
13
14 **עו"ד שמעון:**
15 נכון, ורמת העצימות קבועה.
16
17 **עו"ד פל:**
18 קבועה בתקנון.
19
20 **עו"ד וילצ'יק:**
21 זה השילוב. אתה מחפש את היום ואת המחיר כמו בטיסה ואז הוא מתחבר לך, ככה זה.
22 נותנים לך ככה וככה.
23
24 **מר מרגלית:**
25 זה לא מסתדר עם העמודה האחרונה, אם תסכום את כל ה-400 אחוז.
26
27 **כב' היו"ר:**
28 אם שטח המגרש הוא לפי הדוגמה של עו"ד וילצ'יק נניח 10 דונם ומותר לי 600 אחוז אני
29 יכול להגיע-

עו"ד שמעון:

פי 6.

כב' היו"ר:

נכון, אז בטבלת הזכויות אני יכול להגיע עד למקסימום הזה בכפוף לסל שהוקנה. לכן יוצא שהתחרות היא בין המגרשים באותו סל ובאותה רמת עצימות?

עו"ד וילצ'יק:

נכון.

כב' היו"ר:

שהם לגבי ה-600 אחוז אמרנו סך הכול 148 אלף בסל א', אבל השטח של המגרשים הללו בפועל כפול 600 אחוז יוצא יותר מ-148 אלף?

עו"ד וילצ'יק:

נכון, הרבה יותר.

כב' היו"ר:

אוקי. כפי שכתב השמאי יוסף כ-100 דונם ופה יש 148 אלף, נכון? בוא נעשה רגע את הדוגמה. סל א', הוועדה המקומית אם יש משהו שאתם לא מסכימים לו-

עו"ד ברכה:

בינתיים אין לנו בעיה.

כב' היו"ר:

עו"ד ברכה, באת לעומתי היום, אם בשעה 20:09 רק חיוך ראשון אנחנו בבעיה.

עו"ד וילצ'יק:

רק לסבר את האוזן בסעיף 120 דיברנו על מתחם 2.

כב' היו"ר:

נעשה את מתחם א' קודם.

עו"ד וילצ'יק:

הדוגמה שלנו כתובה, אדוני יסתכל, אמרנו שמתחם א' 2 שמותר ברמת עצימות, בינתיים כבר היו שתי תכניות.

עו"ד סלטון ישועה:

אני במתחם 2 ב-600 אחוז יכולה לקחת גם מה-157 אלף? לא.

כב' היו"ר:

אתם אומרים שאסור להעביר זכויות בין אזורים בעצמות שונה וזה בסדר, אבל בין מתחמים וסלים זה לא כתוב.

עו"ד סלטון ישועה:

אצלנו אנו משחקים בתוך ה-91 אלף בלבד ובודקים, זו הייתה העמדה.

עו"ד פל:

הוועדה המקומית עד היום אמרה כך.

עו"ד ברכה:

אני חושב שהתחרויות בתוך המתחם עצמו, אי אפשר לערבב בין מתחמים שונים באותו סל, אוכל לעשות בדיקה ולחזור עם תשובה אם אדוני ירצה, אחרת אין משמעות למספרים. אני חושב לכן שהתחרויות היא בתוך המתחם, דהיינו במתחם א' 2 באזור של 600 אחוז מתחרים כל המגרשים במתחם הזה על ה-91 אלף.

כב' היו"ר:

השמאי יוסף כתב, אם אני מבין נכון, מה זה ה-100 דונם? זה כל ה-600 אחוז, גם מתחם 2 וגם 3.

<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>	1
לא בטוח, 2.	2
	3
<u>כב' היו"ר:</u>	4
זו ההכרעה-	5
	6
<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>	7
מתחם א' הוא 300 דונם בערך, אז זה אומר שמתחם 2 הוא 100.	8
	9
<u>כב' היו"ר:</u>	10
מתחמים 1 עד 3.	11
	12
<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>	13
אצלי כתב השמאי 300 דונם.	14
	15
<u>כב' היו"ר:</u>	16
אוקי, אז זה לא כמו שאומר עו"ד ברכה עכשיו.	17
	18
<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>	19
זה לא יכול להיות. השמאי שלנו אמר-	20
	21
<u>כב' היו"ר:</u>	22
1 עד 3.	23
	24
<u>עו"ד סלטון ישועה:</u>	25
300 דונם ולא 100.	26
	27
<u>מר מרגלית:</u>	28
סל אחד, יגאל יוסף חכם, צריך להתחשב בו. כנראה שאפשר לחבר, הקריטריון הוא סל.	29

עו"ד סלטון ישועה:

1 הקריטריון, השמאי פז חשב אחרת.

עו"ד ברכה:

2 כשהוועדה המחוזית מחליטה להיות יצירתית זה מה שקורה.

כב' היו"ר:

3
4 אחר כך יש שאלה נוספת, עו"ד ברכה, שפה אדוני יסביר בבקשה מה עמדתכם, האם הזכויות
5 הוקנו למגרשים עצמם או שהתכנית מקנה את הזכויות למתחמים, זכויות מקסימליות
6 למתחמים וההקצאה למגרשים תעשה בנפרד?

עו"ד ברכה:

7
8 התכנית קבעה סלי זכויות למתחמים, בתוך המתחמים יש מגרשים ויש תחרותיות מי יוכל
9 לקבל את הזכויות הללו בתכניות המפורטות.

כב' היו"ר:

10
11 האם מגרש שנמצא במתחם מסוים, הוקנו לו זכויות נוספות כבר בתכנית המתארית או
12 שצריך תכנית מפורטת נוספת שתקנה לו את הזכויות?

עו"ד ברכה:

13
14 הזכויות הוקנו בתכנית המתארית במסגרת סלי זכויות, אבל צריך תכניות מפורטות
15 בסמכות מקומית, והיה ויכוח גדול שהגיע עד לעליון שאם הזכויות לא מוקנות אין סמכות
16 לוועדה המקומית להקנות זכויות, יש את התכנית המתארית אבל יש צורך בתכנית בסמכות
17 מקומית שכל זמן שהיא עומדת בעקרונות התכנית המתארית אפשר ליישם את הזכויות
18 במגרשים הקונקרטיים ולחלקם אבל זכויות הבנייה כסל כבר הוקנו בתכנית המתארית,
19 אחרת לא ניתן היה בתכנית בסמכות מקומית לחלק אותן.

כב' היו"ר:

20
21 איני מצליח להבין. נניח ויש מתחם 2 בסל א' ונניח לצורך הפשטות שהוא מורכב משני

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מגרשים, א' וב', אני באזור ה-600 אחוז, כמה הוקנו במגרש א' וכמה במגרש ב'?

1

2

3 **עו"ד ברכה:**

4 החלוקה הסופית תהיה בתכנית המפורטת אבל הזכויות עצמן כבר הוקנו למתחם כך אנו
5 רואים את זה בתכנית המתארית אחרת לא היינו יכולים בתכנית המפורטת להקנות זכויות.

6

7 **מר מרגלית:**

8 כשיש את המגבלה של לא יותר מ-600 אחוז.

9

10 **עו"ד סלטון ישועה:**

11 מ-91 אלף.

12

13 **עו"ד פל:**

14 שהוקנו במתחם ולא במגרש.

15

16 **עו"ד ברכה:**

17 זה הכל טרמינולוגיה, אדוני יכול לנסות לתפוס אותי במינוח אם זה הוקנה למתחם או
18 למגרש או למפעל, אדוני יחליט את אשר יחליט, אבל אני אומר כקונספט, ישנה תכנית
19 מתארית שהקנתה סלי זכויות ויצרה תשתית של זכויות מפורטות ולא איזה משהו אמורפי.
20 הזכויות לא חולקו ויצטרכו להיות מחולקות על פי התכנית המפורטת באופן שקבעה
21 המתארית, נוצרה תשתית שמקנה סל זכויות שלא חולקו בין המתחמים, זה השלב שיש
22 להשלימו בתכנית המפורטת, זה הכל. אם אדוני רוצה להגיד, זו מסקנה משפטית שאדוני
23 יצטרך לכתוב בהחלטתו, אבל התכנית מדברת בעד עצמה.

24

25 **כב' היו"ר:**

26 (מצטט) אני שואל את אדוני, יש עניין של שיקול דעת בתכנית וצורך בוודאות בקביעת היטלי
27 השבחה. לכן חשוב לי לדעת מה היקף שיקול הדעת שלכם, להבנתכם, כשאתם דנים בתכנית
28 להקצאת הזכויות?

29

עו"ד ברכה:

1 יש שיקול דעת במסגרת המפורטת, שיקול דעת רחב, אבל הוא יוצא מתוך נקודת בסיס שיש
2 סל זכויות שכבר הוקנה באותו מתחם שנקבע ונניח באותו מתחם יש 2 מגרשים כפי שקבעת
3 אז יש שיקול דעת איך לחלק בין שני המגרשים אבל הבסיס כבר קיים, לא מתחילים מאפס.
4 נקודת המוצא שלנו, אנו בעולם היטלי ההשבחה, אני רוצה לעשות קפיצה להיבט הזה. ישנה
5 תכנית שאושרה והיא כהגדרתה בתוספת השלישית לא הוגדרה כתכנית כוללנית בהחלטה
6 מפורשת של הוועדה המחוזית כי הנושא הזה עלה בהתנגדויות, לשיטתנו יכולים להיות על
7 זה הרבה ויכוחים ומחלוקות, אבל בסופו של יום התכנית הזאת על כל מגבלותיה
8 וחסרונותיה האם נתנה את היקף הזכויות בכל המגרש.

כב' היו"ר:

9
10
11 האם הוועדה המקומית רשאית לדחות תכנית מפורטת שתוגש לה? נניח שסל הזכויות טרם
12 מוצה, לא נגמרו הזכויות בסל, עכשיו יוזמת עו"ד ישועה סלטון תכנית בשם מרשתה, יוזמת
13 תכנית שמנצלת זכויות, האם אתם רשאים לדחות את התכנית או לאשר פחות זכויות
14 מהמקסימום, או שאין לכם שום שיקול דעת בהקשר הזה?
15

עו"ד פל:

16
17
18 הבאנו דוגמאות לזה שלא אישרו את המקסימום.

כב' היו"ר:

19
20
21 הוועדה המקומית יכולה להגיד שבמגרש נתון לא נאשר תוספת למרות שקיימת בסל?
22

עו"ד ברכה:

23
24 אני מניח שאם תינתן החלטה כזאת היא תיתקף על ידי אותו בעל מגרש שדחו לו את התכנית
25 והנושא הזה ייבחן בוועדת ערר לתכנון מדוע הוחלט מה שהוחלט והאם אין פה פגיעה
26 בשוויון, המטרה היא לקידום כמה שיותר מהיר לניצול הזכויות, אם מישהו ראשון רץ מהר
27 והתקדם והחליטו שרירותית לא לתת לו כלום-
28

כב' היו"ר:

29
ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08
טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לא החליטו שרירותית, החליטו תכנונית מנימוקים ענייניים, כי המגרש למשל נמצא על
2 כביש צר על צומת ושם אתם לא רוצים לאשר תוספת. זה לא לגיטימי?

3
4 **עו"ד ברכה:**

5 אז הנושא הזה, זה עניין היפותטי מה שאדוני מעלה, אם זה יקרה ועדת הערר לתכנון תדון
6 ותחליט. זה היפותטי, אין לי תשובה כרגע. רק רגע (מעין בטלפון הנייד) ניסו לבדוק כרגע
7 עם מר שמרלר האם אפשר להעביר זכויות בין מתחמים באותו סל, מה שאדוני שאל קודם,
8 הוא כתב בוואטסאפ "כן, אבל לא בעצימויות שונות" ואז הוא כותב ככה, "כן, אבל לא ניתן
9 להעביר מ-600 למתחם של 400 ולהפך".

10
11 **כב' היו"ר:**

12 ככתוב ב-3.1.

13
14 **עו"ד ברכה:**

15 "בסל א' ב-600 אחוז יש 57 אלף פלוס 91 אלף, כמו כן בסל א' ב-400 אחוז יש 63 אלף פלוס
16 94 אלף פלוס 25 אלף ולא ניתן להעביר מ-400 ל-600 ולהפך. כן ניתן מ-63 אלף ל-94 אלף
17 שהם בעצימות של 400 אחוז."

18
19 **כב' היו"ר:**

20 ובין הסלים?

21
22 **עו"ד ברכה:**

23 אני מניח שלא.

24
25 **עו"ד שמעון:**

26 במפורש נכתב שלא.

27
28 **מר מרגלית:**

29 אם בין סלים מותר אז היה סל אחד.

כב' היו"ר:

(מצטט סעיף 3.1)

עו"ד ברכה:

אני מקווה שנתתי תשובה.

כב' היו"ר:

תודה, זה לגבי הזכויות. ועכשיו לשאלתי קודם אדוני אומר שיש שיקול דעת אבל זה היפותטי. לגבי השימושים כותבת התכנית באזור תעסוקה בסעיף 4.1 שמותר תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות מחקר ופיתוח (מצטט). אז לוועדה המקומית יש שיקול דעת להחליט איזה שימוש באיזה מגרש?

עו"ד ברכה:

אני רוצה לבדוק את זה. כרגע אנחנו בווטסאפ עם מר שמרלר לגבי הנושא הזה. נשאל האם יש שיקול דעת לגבי השימושים מה ניתן לתת בכל מגרש.

כב' היו"ר:

גם גובה, יש גובה מקסימלי ולכם יש שיקול דעת כמה לאשר?

מר יהודה:

אלה הוגדרו בתכנית.

כב' היו"ר:

בסעיף 3.1 יש רשימה ארוכה מאוד של שימושים תחת הכותרת תעסוקה. האם יש לכם שיקול דעת לקבוע איזה שימוש או שכל אחד מקבל מה שהוא רוצה, רצה מעבדה, קיבל מעבדה, רצה אולם אירועים קיבל. גם גובה, אם מר שמרלר על הקו החם שיגיד גם אם מותר עד 40 קומות או שבסמכותכם לקבוע פחות? האם תוכלו להגיד, למשל, פה חשוב לנו שיהיה בינוי אורבני ולכן אנו רוצים 30 קומות או שאתם אנוסים בעל כורחכם לאשר את המקסימום?

עו"ד וילצ'יק:

1 ויש שטחי ציבור.

כב' היו"ר:

2 שייקבעו בתכנית המפורטת, נכון. אז בעצם כשאני מנסה להבין מה התכנית עשתה לבעל
3 המגרש, הרי הוא יכל לפני כן וגם אחרי כן ללכת לוועדה המחוזית וליזום תכנית, אפילו
4 היום, אפשר היה לעשות את זה.

עו"ד ברכה:

5 זה לא אותו דבר כשאתה הולך מאפס עם תכנית נקודתית ואתה מבקש לבנות מגדל במקום
6 שבמצב הקודם ניתן היה לבנות 3 קומות, לבין המצב שהוועדה המחוזית יושבת על המדוכה
7 תקופה ארוכה מאוד ויוצרת מתחמי בנייה ויוצרת תשתית תכנונית של זכויות בנייה שזה
8 החזון שלה, ככה היא רואה שייבנה באותו מתחם ועכשיו הוועדה המקומית תבוא ותחלק
9 את הזכויות, זה שני מצבים שונים מבחינת בעל הקרקע כשהמתארת חלה עליו לבין קרקע
10 אחרת שאין מתארת כזאת, מצבם התכנוני שונה, אי אפשר להגיד שהוא זהה, יש שוני בין
11 בעל קרקע שלא חלה עליו תכנית מתארת כזאת והוא צריך להתחיל מאפס ולשכנע את
12 המחוזית לבנות מגדל, לבין בעל קרקע שבאזור תעשייה קרית אריה שכבר המחוזית ישיבה
13 על המדוכה תקופה מאוד ארוכה וקבעה מתווה תכנוני וסלי זכויות והיקפי זכויות שזה
14 חזונה והיא רק אומרת לוועדה המקומית שבתכנית בסמכותך תיקחי את אותם מטרים
15 שאני קבעתי ולא תחרגי מהם ותחלקי אותם.

כב' היו"ר:

16 בתוך המתחם יש שיקול דעת לוועדה המקומית?

עו"ד ברכה:

17 אין מחלוקת שיש שיקול דעת לוועדה המקומית, אבל המצב הזה שונה לחלוטין ממצב שלא
18 הייתה מתארת, מצב בעל הקרקע שונה, כי נוצרה לו כבר תשתית תכנונית, הוא יודע היום
19 מה החזון התכנוני במקום בתכנית בת תוקף, הוא לא צריך להתחיל הכל מאפס בוועדה
20 המחוזית, הוא הולך להליך יותר מהיר בוועדה המקומית, כבר יצרו לו את המתווה של

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 המתחם, כל מתחם הוא בין 4 רחובות, זה רובע מסוים, קבעו מה יהיה באותו מתחם
2 בהסתמך על הבינוי הקיים ומה שיש שם במקום ואיך הפיתוח במקום הזה ייראה, כאשר
3 דבר מאוד חשוב, הוועדה המחוזית רואה לנכון שפיתוח המתחם הזה יהיה מהיר, כשאני
4 הולך היום, לו לא הייתה תכנית המתאר והייתי רוצה ללכת לוועדה המחוזית מאפס לבניית
5 מגדל איני יודע אם היו מאשרים לי ובאיזה טווח זמן ומה המדיניות, פה יש מדיניות עם
6 רעיון לפיתוח מהיר, עם דחיפה לפיתוח מהיר, זו המשמעות של סלי הזכויות, מצבו של בעל
7 הקרקע עם תכנית המתאר שונה ממי שהוא בעל קרקע ללא תכנית מתאר, איך תקבע את
8 ההשבחה, באיזה מתודולוגיה זה שאלה אחרת, אבל שלושה שמאים שדנו במתודולוגיה
9 שלהם קבעו שהתכנית משביחה. אי אפשר לומר שמצבו של בעל קרקע שחלה עליו תכנית זו
10 לא שונה מבעל קרקע שהתכנית הזו לא חלה עליו, זה בסיס טיעוננו.

כב' היו"ר:

12 אדוני כותב בכתבי התשובה, חוזר ומסביר כי לטעמו נקודת המוצא ככה אדוני כותב בערר
13 (מצטט) שתכנית 2200 העלתה שווי המקרקעין.
14

עו"ד ברכה:

16 נכון, אני אסביר מדוע כתבתי שהעלתה.
17

כב' היו"ר:

18 אני שם בצד את שומות הוועדה המקומית, הן רלוונטיות, יש 4 שומות מכריעות שאדוני
19 מכיר, באף אחת מהן אין עסקת השוואה שמציגה שווי לפני ועסקת השוואה שמציגה שווי
20 אחרי. בכולן נקבע שווי למ"ר מבונה ואז עושים תחשיבים ומקדמים לאומדן התוספת במצב
21 החדש, כל אחד בהערכתו והגיעו לאיזושהי תוצאה.
22

עו"ד ברכה:

23 אז מגיעים 4 שמאים מכריעים מכובדים וכל אחד קובע את מה שקובע.
24

כב' היו"ר:

25 עם כל הצניעות, עו"ד ברכה, אדוני אומר שנקודת המוצא היא שיש עליית שווי, מר פלד
26

1 מפנה לשומות המשיבה 1,600 ולאחר בדיקתו את שומות יוסף ויצחקי מאמץ 1,600.1. אנו
 2 מדברים על תעסוקה, ה-1,600 מייצג איזה שימוש מבין השימושים האפשריים?
 3

עו"ד ברכה:

4 אני סבור שיש עליית שווי מהסיבה שאושרה תכנית שמשנה את המצב התכנוני לגבי בעלי
 5 הקרקע שמצויים בתחומו מהסיבה שבעל קרקע היום יודע שיש לו תשתית תכנונית לבוא
 6 לוועדה המקומית מהר, הוא לא צריך להתחיל מאפס, אז מכאן אנו מבינים שיש עליית שווי
 7 מסוימת, אז מכך איך לחשב עליית שווי זה עניין שמאי, ובאו 4 שמאים מכריעים וקבעו את
 8 המתודולוגיה שלהם, קבעו שווי מ"ר מבונה וקבעו מקדמי סיכון כחלק משיקול דעתם
 9 השמאי, כמשפטן איני יכול להתערב בשיקול דעתם, אחד יכול לחשוב אחרת, אחד יכול
 10 לחשוב בצורה קצת שונה, הכל בסדר, אבל יש לי קושי כשבאה הוועדה הנכבדה כשהשמאים
 11 המכריעים לא נמצאים כאן ויושבים בינינו ולא יכולים להסביר את המתודולוגיה שלהם
 12 והוועדה הנכבדה רוצה שאסביר אותם, איני יודע איך להסבירם, הם השמאים המכריעים,
 13 לכן הצעתי, לא דרשתי כלום, שאם הוועדה הנכבדה סבורה שיש קושי מתודולוגי ב-4
 14 שמאיות מכריעות שנקבעו במתחם הזה אז היא יכולה להזמין לדיון, לא שאלות הבהרה
 15 שלא תמיד מוצאות את התשובות, שהוועדה הנכבדה תזמין ותשמע אותם.
 16
 17

כב' היו"ר:

18 יש את ההיבט הערכי בפסיקה העוסק בשומה לזכויות מוקנות ומותנות ואת עניין שיקול
 19 הדעת. העוררים ירחיבו. אבל אחד הרציונלים בפסיקה זה הצורך במס אמת ואומדן מדויק
 20 של ההשבחה. פה השימוש, הקומות, קווי הבניין, הזכויות, ההפרשה לשטחי ציבור, הכל עוד
 21 צריך להקבע בתכנית. זה ספקולציה אחת גדולה, ולכן אני שואל את אדוני-
 22
 23

עו"ד ברכה:

24 אני מכיר שומה שאין בה מרכיב כזה או אחר של ספקולציה, מעצם העובדה שאתה לוקח
 25 מקדם דחיה עד שיאשרו תכנית מפורטת, שנה, שנתיים, לכן יש שמאי מכריע שזה שיקול
 26 דעתו. יכול להיות שהחמיר או הקל, הכל בסדר, אבל בכל שומה יש הערכות, שומה היא
 27 הערכה, אחרת היינו מכניסים למחשב ולא היינו צריכים שמאים. הספקולציה יכול להיות
 28 שיותר גבוהה במקרה הזה, אני מקבל את זה, לכן נקבעו מקדמי סיכון, אדוני שואל אז למה
 29

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מקדם 0.5 ולא 0.7 או 0.3, שאלה טובה, אנו רואים את זה בכל שומה מכרעת שנקבעים
2 מקדמי סיכון, מקדמי דחייה, כל מקדם שהוא, אין לי הסבר מדוע השמאי יוסף או השמאי
3 יצחקי קבעו מקדם זה או אחר, לכן הצעתי לאדוני, במלוא הצניעות, זה תיק כה גדול,
4 שאדוני יזמין, ולאדוני יש שאלות קשות וחשובות מאוד, ואיני מזלזל חלילה בשאלותיו,
5 אבל שאדוני יפנה שאלותיו לגורם שקבע את אשר קבע.

כב' היו"ר:

8 אגיד לאדוני עוד דבר אחד, הפסיקה מבחינה בין שני סוגי זכויות, מוקנות ושאינן מוקנות.

עו"ד ברכה:

11 אתה מדבר על מתחמי איחוד וחלוקה?

כב' היו"ר:

14 על הפסיקה באופן כללי, לאחר פס"ד אליק רון, ונוצרה הבחנה בין זכויות מותנות לא
15 מוקנות, שכפופות לשיקול דעת רחב, לבין זכויות מותנות כן מוקנות, שגשר ברזל מוליד
16 אליהן.

עו"ד ברכה:

19 גוזלן.

כב' היו"ר:

22 אופל קרדן, גוזלן, ואקרו בדיון הנוסף ויש עוד. אסביר לאדוני למה אני מכוון ומה מפריע לי
23 בעמדת המשיבה. אגב ההבחנה הזאת לא התחילה באליק רון ויש לה ביטוי עוד בפסק הדין
24 בעניין אסף ניב. בפת/2200 יש מסגרת זכויות. על פניו אין מחלוקת שבשלב התכנית
25 המפורטת תוכלו להחליט מה שאתם רוצים בהתאם לתכנית המתאר, אבל יש שיקול דעת
26 רחב לוועדה המקומית. כלומר אלו לא זכויות מוקנות. על זה יש את נושא גודל המגרש
27 מינימלי, מה שהעלה עו"ד וילצ'יק, כשאתם מסבירים שמרבית המגרשים קטנים מגודל
28 מגרש מינימלי ולכן צריך יהיה לבצע איחוד, יש שאלות לגבי הסל המתכלה והתחרותי ועוד
29 גורמים רבים ששוללים כל אפשרות לוודאות כאן בשומה.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

מר מרגלית:

1 על השווי החדש או רק על התוספת, זו שאלה קריטית.

עו"ד ברכה:

2 אני אחדד, אדוני דיבר על כמה פסקי דין רלוונטיים בנושא, אז יש לנו את פסק דין אליק רון
3 ששם דנו בזכויות מעין מוקנות, זאת אומרת אותן זכויות מעין מוקנות לא מצדיקות הליך
4 תכנוני נוסף, עם הנושא של כמה מעליות יבנו בבניין ולכן נקבע שהמועד הקובע של אותן
5 זכויות יהיה התכנית הראשית, אבל מאז קבעו שתי פעימות, ובפס"ד גוזלן שם דובר בזכויות
6 מותנות-

כב' היו"ר:

7 תכנית המרתפים.

עו"ד ברכה:

8 נכון, שם דובר בזכויות מותנות מכיוון שהזכויות האלה הצריכו הליך תכנוני נוסף. גם בפס"ד
9 אקרו בסעיף 16 קובע שכאשר יש תכנית שנותנת פוטנציאל לעליית שווי שעל מנת לנצלו יש
10 צורך בהליך תכנוני נוסף הרי בגין אותו פוטנציאל בתב"ע מאושרת ניתן לגבות היטל
11 השבחה, אנו מכירים את זה, ולכן זה הבסיס. השאלה היא האם ובאיזה אופן-

כב' היו"ר:

12 אדוני צודק, באקרו היו זכויות מוקנות. התכנית אמרה שעל מגרשים קטנים מקבלים X ועל
13 גדולים Y, והעיר כב' השופט מזוז בסעיף 16 לחוות דעתו, וזה מתחבר עם מה שנקבע בעניין
14 צפרוני בוועדת ערר זו, שכשיש זכויות מוקנות הפוטנציאל שיתאשרו בעתיד בהליך שהוא
15 "גשר ברזל" שאינו כפוף להליך שמיעת התנגדויות, על הפוטנציאל הזה אפשר לחייב.

עו"ד ברכה:

16 יתכן ולא תתאשר תכנית עתידית ולא יהיה ניתן לממש זכויות אלה. אמירת השופט מזוז,
17 הויכוח הקונקרטי באקרו היה אחר, האם אישור התשריט מהווה משום אירוע מס לפי

1 התוספת השלישית, אבל יש אמירה כללית שלא מוגבלת לאקרו של כב' השופט מזוז
2 שאומרת שאם יש תכנית מאושרת אבל אי אפשר לתת זכויות מכוחה, מכל מיני סיבות, היא
3 רק מקנה פוטנציאל להשבחה עתידית, אז על עליית השווי הזאת יש לחייב, זו אמירה שעולה
4 בקנה אחד עם התוספת השלישית שאומרת עליית שווי כתוצאה מאישורה של תכנית, למה
5 על השווי? יתכן ולא ניתן יהיה לנצל זכויות אלה כי מכסה זו התמלאה, ומחר יחליטו שלא
6 מאשרים יותר תכניות מפורטות, הכל יכול להיות, אבל התוספת השלישית אומרת
7 מפורשות, אושרה תכנית, עלה השווי, יש היטל. ועדת הערר (מרכז) בעניין צפרוני קבעה-

9 **כב' היו"ר:**

10 הן היו תחרותיות אבל מוקנות, וכאן הכול תלוי בתכנית מפורטת שתקבע אותן. זה שמיים
11 וזה ארץ.

12
13 **עו"ד ברכה:**

14 לא היו מוקנות, הן היו מוקנות בתיאוריה כי יש מגרש שלא ניתן לנצל.

15
16 **עו"ד סלטון ישועה:**

17 שלביות.

18
19 **כב' היו"ר:**

20 נשים בצד את השלביות.

21
22 **עו"ד סלטון ישועה:**

23 זה לא דומה.

24
25 **עו"ד ברכה:**

26 זה דומה כי במועד אישור התכנית לא היה מגרש ספציפי שבו אפשר לתת זכויות ויכול להיות
27 שלא יוכלו לקבל זכויות אלה.

28
29 **כב' היו"ר:**

1 זה לא היה בשיקול דעת של מוסד תכנון אלא הקודם זוכה. במסלול ירוק. נותרו זכויות –
2 זכאי לקבל.

3 4 עו"ד ברכה:

5 שיקול הדעת התכנוני בשלב השני רלוונטי רק לשאלה האם ההיטל המשלים יהיה למועד
6 הקובע החדש וההיסטורי, ראה ההבדל בין גוזלן לאליק רון, יש תכנית, עלה השווי, יש היטל.
7 להערות ועדת הערר באשר לחוסר הוודאות במקרה זה, אני אנסה להסביר את נקודת
8 המוצא שלנו, באו 4 שמאים מכריעים בנימוקיהם שאדוני יכול לא לקבלם, אבל יצטרך
9 לשומעם, וקבעו שבמועד הקובע של אישור המתארית עלה השווי במשהו, אפשר להתווכח
10 בכמה, במאה שקל או בשקל, והעריך את עליית השווי הזאת. אם אדוני מסקנתו תהיה
11 שתכנית זו לא העלתה שווי אז המשך דיונו תיאורטי. אם התכנית המתארית במועד הקובע
12 לא העלתה שווי בכלל, אם זו מסקנת אדוני, אז הכל תיאורטי, אם לא העלתה שווי לא
13 העלתה שום דבר, וזה יהיה המצב הקודם לתכנית הבאה. אבל יש לנו שמאים מכריעים
14 שדיברו על עליה, שמאי אחד דיבר על 15 מיליון עליה, אז עליית שווי נכבדת. כל זמן שקביעה
15 זו לא נסתרה על ידי שמאים אחרים, זה עניין מקצועי, איני יודע, וזו נקודת המוצא, אז כל
16 שאר השאלות שאדוני מעלה בדבר הסיכון הגדול שמא אותו מגרש לא יקבל את הזכויות
17 בסופו של דבר ואי הוודאות מה יאושר בתכנית המפורטת, זה ברור, אבל אלה שאלות שכבר
18 לא רלוונטיות, ומדוע? כי במועד הקובע כאשר עדיין יש את אותה אי ודאות גדולה נקבע
19 כעניין שמאי מקצועי ששווי המקרקעין עלה, אם זו נקודת המוצא ששווי המקרקעין עלה,
20 שם אני עוצר ויש חיוב בהיטל. אני לא יכול לבוא ולהגיד לבעל קרקע תקשיב, למרות ששווי
21 המקרקעין עלה ב-X שקלים לא אחייב אותך כשתמכור את המקרקעין בגין עליית השווי,
22 אבל לעומת זאת כאשר הקונה שלך שילם עבור עליית השווי הזאת, שזו נקודת המוצא, אני
23 אחייב אותו מאפס בהקלה ולא אביא מהמצב הקודם מהמפורטת את עליית השווי, יבוא
24 הקונה בשלב של המפורטת ויגיד מה פתאום, יש לי תכנית מתארית שיצרה לי בסיס תכנוני
25 לתכנית המפורטת, איך אוכל להתעלם ממנה? הוא גם יגיד הקונה ששילמתי למוכר וגילמתי
26 בעסקה את אותה עליית שווי עם הסיכונים וכו', מה אעשה בפעם הבאה כשמולי יבואו
27 הקונים ויגידו לי במצב הקודם תביא בחשבון את התכנית המתארית. אני שוב אומר, נקודת
28 המוצא כרגע לפחות על סמך 4 שמאים מכריעים שבמועד הקובע בתכנית המתארית שווי
29 המקרקעין עלה.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לשאלת כב' היו"ר בנוגע לפס"ד אליק רוך, שם לא הייתה מחלוקת על השלב הראשון,
2 המחלוקת הייתה על השלב השני של המעליות. באשר לשיקול הדעת אומר לאדוני, מדובר
3 בנושא מורכב, אדוני צודק, אבל בא המחוקק והחליט שכדי לפתור את המורכבות הזאת יש
4 לקבוע את המושג תכניות כוללניות ויצר מתווה מסוים לתכנית כוללנית שבה נדחה הכל
5 למפורטת, זה נקבע בדבר חקיקה. איני בטוח שלוועדת הערר יש סמכות לקבוע את זה לגבי
6 תכנית לא כוללנית.

כב' היו"ר:

7
8
9 זה לא בדיוק קונסטרוקציה חדשה זכויות לא מוקנות.

עו"ד ברכה:

10
11
12 בתכנית כוללנית, אנחנו לא בתכנית כוללנית, בתכנית כוללנית הדחיה, אירוע המס נדחה
13 למועד של התכנית המפורטת ואז לפי חו"ד קמיניץ מפעילים מקפצה מנטרלת על שתי
14 התכניות, אנו מכירים את הדבר הזה. אדוני מכוון לכך שהתכניות האלה מרחפות/צפות כפי
15 שנקבע באופל קרדן, ואז עולה שאלה נוספת, באופל קרדן שם דובר על תמ"אות ולא על
16 תכניות שחלות על אזור ספציפי, נשים את זה רגע בצד, שם דחו את זה למועד ההיתר, ואז
17 אני שואל את אדוני שאלה, האם אדוני מכוון לאופל קרדן ואדוני יאמר שאירוע מס לא יהיה
18 במפורטת אלא בהיתר? איני יודע. קיימת אי אחידות דעים בין העוררים, כי יוסף שמוחה כן
19 טוען שהתכנית 2200 חלה, הוא אמנם טוען להיקף היטל ההשבחה שצריך להיות יותר נמוך,
20 בסדר-

כב' היו"ר:

21
22
23 האמירה הערכית צריכה להיאמר, תכנית פת/2200 חוסר הוודאות בה על פניו עצום, אינך
24 יודע מה יהיה, מתי יהיה ואיך יהיה, שום דבר, כל המקדמים האלה, 0.5, 0.65 או 0.8. אני
25 יותר ויותר נוטה לאמץ עמדת עו"ד סלטון ישועה שכתבה בערר סברות כרס, האם מישהו
26 יכול באמת להעריך מה יאושר למי ומתי?

עו"ד ברכה:

27
28
29 במלוא הצניעות אני סבור שבכזה תיק כשארבעה שמאים קבעו את אשר קבעו לפי

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 המתודולוגיה שלהם אני חושב שעל אדוני לזמנם ולשאול אותם על סמך מה קבעו. נזקק את
2 הבדלי הדיעות ביני לבין כב' היו"ר, שנינו מסכימים שיש עליית שווי, אבל אדוני אומר
3 שלאור אי הוודאות איני מחייב עליה, אבל היא ישנה, אני חושב שהאמירה הזו מאוד
4 מוקשית.

5
6 **כב' היו"ר:**

7 טוב, דברים נוספים?
8

9 **מר מרגלית:**

10 אולי כמה מלים, אפשר לייצר פה פתרון פשוט, אם נתייחס לשלב הראשון ונגבה היטל
11 השבחה בשיעור מסוים מכלל הזכויות שנוספו, נגיד 10 אחוז, ואז נקבל מ"רים שלגביהם
12 נקבע היטל השבחה וככל שתהיה השבחה בתכנית מפורטת אז המטרים האלה יופחתו ממה
13 שנוצר.

14
15 **כב' היו"ר:**

16 וככל שלא תהיה?
17

18 **מר מרגלית:**

19 אז גמרנו.
20

21 **כב' היו"ר:**

22 ותחזירו את הכסף שגביתם?
23

24 **מר מרגלית:**

25 לא נחזיר, זה יהיה הביטוי לעליית השווי, הבטוחה בהליך הזה.
26

27 **כב' היו"ר:**

28 מה דעתך שתהיה אמירה שלפי פת/2200 אין עליית שווי בת חיוב בשטחים שאינם לאיחוד
29 וחלוקה?

מר לוי:

1
2 יהיה עליי לצאת מפאת מצב בריאותה של אימי. אבקש להתייחס, אנחנו מדברים בשם יוסף
3 שמוחה, כפי שגם אמר ב"כ הוועדה המקומית אנו כן סבורים שעל התכנית פת/2200 כן יש
4 לראותה כתכנית שיש בגינה חבות בהיטל השבחה. אני חושב שהטענה לדחות את ההיטל
5 לתכנית המפורטת היא חרב פיפיות לא רק לנישום אלא לבעלים, בהנחה שיש ציפיה שתהיה
6 תכנית מפורטת לפחות בהיקף מסוים המועד הקובע יהיה למועד יקר יותר והחבות תגדל
7 וההיטל יגדל. תיקון 126 מי שיזמה אותו הייתה הוועדה המקומית ת"א בדיוק מהסיבה
8 שהיא הבינה שהיא מקבלת היטלי השבחה נמוכים מדי מתא/5000 וביקשה לדחות את זה
9 למועד עתידי. אני חושב שאנחנו כאן נמצאים בפלונטר משפטי שאמנם יש פה הרבה שיקול
10 דעת עתידי, ויחד עם זאת אין חולק כי התב"עות העתידיות בסמכות ועדה מקומית זה דבר
11 שלא יכול להתבצע אלמלא היו זכויות מוקנות, ולכן אנו בסיטואציה שיש זכויות מוקנות
12 עם שיקול דעת מאוד רחב, והדבר הזה עלה בטענות, אם לא יתקבל, אנו טוענים שיש חבות,
13 אנו יכולים לטעון לגובה החבות. שתי טענות בפן השמאי על הנושא של התחשבות באותן
14 זכויות פוטנציאליות, אופן חלוקת הזכויות בתחרות, כשהספקולציה גדולה מי יקבל לפני
15 מי, בהינתן הספקולציה הזאת ומבחן הסבירות מה יהיה הגיוני ונכון שיקרה ויש להפעיל
16 את מנגנון האיחוד וחלוקה לפי סעיף 122 לחוק, אין איחוד וחלוקה כרגע, סביר להניח שאם
17 מישהו ינסה לקחת, כפי שהתבטאה אחת המייצגות כאן, אם מישהו יהיה חזיר וינסה לקחת
18 שטחים בצורה יותר מוגזמת ממילא תעמוד הזכות להתנגדות לתכנית-

כב' היו"ר:

19
20
21 זה לא איחוד וחלוקה אלא כל הקודם זוכה. בדיוק הפוך מרעיון של יחסיות.

מר לוי:

22
23
24 בכל תכנית כל הקודם זוכה, גם יזם שבא לבנות מגדל משרדים והקדים חברו ברחוב השני
25 אז זה גם קודם זוכה, הוא לקח לפניו ושכנו לא יוכל לקבל.

כב' היו"ר:

26
27
28 הרעיון של מר פז להעריך את עליית השווי בהקבלה לסעיף 122 לחוק, שאדוני תומך בו,
29 משמעו שתהיה חלוקה יחסית של הזכויות. כפי שאני מבין את הרציונל של התכנית

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 המתארית פת/2200, הרעיון היה בדיוק הפוך של כל הקודם זוכה וזכויות מתכלות ולא
 2 חלוקה יחסית.

3 4 מר לוי:

5 בפן השמאי, הקונה בשוק לא יודע אם השכן שלו יותר מהיר או אגרסיבי ומי יקדם למי,
 6 הקונה שיבוא למגרש יצטרך לתת תג מחיר, הוא כן יגיד בסבירות שהוא מניח שאת הזכויות
 7 הפרופורציוניות אותן הוא יקבל בסבירות גדולה וכל היתר בעייתי. כפי שאדוני ציין, אין לנו
 8 נתוני השוואה לפני או אחרי לגבי שוויים, הבאנו את עניין ורדי ששיטת הדלתא או התועלת
 9 גם כן בעייתית, ולכן בהינתן שאין לנו נתוני השוואה לפני או אחר ובהינתן שיש פה
 10 ספקולציה ותכנית שיש בעטיה השבחה, אז הגישה המשביחה היא מבחן השוק.

11 12 עו"ד ברכה:

13 כפי שנקט ג'קי פז, לפי הפרופורציות.

14 15 מר לוי:

16 דבר נוסף, בהנחה שנוקטים בגישה שנקט השמאי יצחקי בגישת התועלת, בגישת תוספת
 17 המ"רים, אנו העלינו טענה שלמעשה אם הולכים לממש תוכנית חדשה צריך לבחון את
 18 הזכויות העתידיות ולא רק את אלה הקיימות, עם הדלתא ולא רק סיכויים וסיכונים כי
 19 אפשר לקחת פרויקט ולבנות על גביו. אני מפנה לסעיף 95 שבו הוועדה עונה על הטענה הזאת
 20 שאי אפשר לבנות בשלבים ונותנת תשובה שאין שום בעיה, תוכלו להתחיל לבנות ובגלל שיש
 21 להיערך לחניות וסיכונים תשתמשו במגרש לידכם, יש לכם מגרש ליד בבעלות נוספת ותוכלו
 22 להשתמש בשטח זה, ובעצם תשובתה אומרת אתה יכול לבנות בשלבים אבל לא במסגרת
 23 מגרשך אלא בשת"פ עם מגרש אחר. אני מעלה כאן שתי נקודות, קולנוע אילת, עובד לוי
 24 וצרפתי צבי, שנקודת המוצא היא עליית שווי המגרש ולא צירוף מגרשים, ואם בבעלותי
 25 מגרש אחד אי אפשר להגיד מה תהיה עליית הערך של המגרשים שלא בבעלותי, ואי אפשר
 26 להגיד שאותו קונה יבנה על זה שהמגרש ליד שהיה פעם בבעלותך הוא ישתמש, יש לבחון
 27 בנייה בשלבים ללא סיוע במגרשים שכנים ללא קשר להרכב הבעלות שלהם. גם אם אני
 28 אאמץ את התזה של הוועדה המקומית שניתן לבנות בשלבים ובעצם להתחיל בנייה ולאשר
 29 במקביל תב"ע ורק את הדלתא של הזכויות צריך לדחות זה דורש שת"פ עם מגרש שכן

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 כשברקע מתאשרת תכנית, המגרש השכן לא ישתף פעולה עם מי שמקדם תב"ע שסוחרת לו
 2 זכויות ומקדימה אותו, הוא יגיד לבעלים אם אתה רוצה לאשר תב"ע נעשה את זה
 3 פרופורציוני ולא תחרותי כי לא יוצא לי מהרעיון שלך שום דבר, אתה רק רוצה לנצל את
 4 המגרש שלי לסחיבה הזאת. זה בהקשר השמאי. הדבר האחרון, לגבי הוועדה המקומית,
 5 היא מעירה על כך שתקופת הדחיה שניתנה על ידי השמאי המכריע מאוד ארוכה, מביאה
 6 דוגמאות, אני מפנה לסעיף 95.5 לכתב התשובה, תכניות שאושרו באזור בפרק זמן מאוד
 7 קצר של שנה וחצי, משהו כזה, אבל כשבוחנים את התכניות רואים שתכנית פת/2200/11
 8 מתחם גפן קרסו שאושר לפני 1.4 שנים היא תכנית ל-600 אחוז בנייה לעומת 150 אחוז
 9 קיימים, זה הרבה יותר מהיר מאצלנו לעומת גידול אצלנו בין 200 ל-250. דוגמה נוספת
 10 אינטגרין שבשנה וחצי, אנחנו שם לא מדברים בכלל על בנייה חדשה אלא זה בכלל עושה
 11 בתוך המבנה הקיים חלוקת חללים אחרת, זה מקרה יחודי, ובתוך הבניין הקיים נדרשת
 12 תב"ע. ומתחם אוליבסק שזה ב-7 חודשים, אם רואים את התכנית זה בסך הכל מחלק את
 13 הזכויות של הקומות לבניין אחר, בין 4 ל-40, זה נשמע דרסטי אבל בלי לשנות את שטח
 14 הבנייה בכלל, יש היקף בנייה ועשו תכנית נקודתית ואמרו תפרשו את זה אחרת, בינוי אחר,
 15 אז נדרשת תב"ע לזה אבל זה באמת משהו מאוד נקודתי ופשוט ולא להוליד זכויות בנייה.
 16 זה בהקשר הזה. לגבי העסקה עם חב' תדהר זו עסקת קומבינציה מותנית. הוועדה המקומית
 17 מתייחסת אליה כמוצאת שלל רב, הנה, אתם מממשים את התכנית ואת הנכס מתוך זה
 18 שאתם מניחים שהזכויות ודאיות, אם זה היה במזומן שזה מושפע מזכויות עתידיות אז היה
 19 משהו כזה, אבל כשמדובר בקרקע חקלאית כשביום מן הימים אם נצליח תקבל אחוז מסוים
 20 מהפרויקט זה לא מעלה ולא מוריד מכך שהתכנית הזאת היום לא כלכלית לניצול. ואגב, גם
 21 חב' תדהר הרעיון שלה בעסקה הוא לא הבנייה של ה-250 אחוז אפילו אלא שהיא מנסה
 22 לקדם תכנית מעבר למה שהתב"ע נותנת ואולי יום אחד תצליח, אבל זה לא מוכיח שיש
 23 כלכליות לתכנית כפי שהיא היום. אלה הדברים. רק אדוני, אם אפשר שיתנו לנו תשובה
 24 לדברים, אם רוצים שנוכל לסיים את הדיון בענייננו, אבקש המשיבה תשיב לטענות.

25
 26 **כב' היו"ר:**

27 ועדה מקומית, התייחסותכם?

28
 29 **עו"ד ברכה:**

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
 רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
 קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08
 טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 תשובתי כתובה בתשובה שלנו לערר.

1

2

3 **כב' היו"ר:**

4 הוועדה המקומית חוזרת על תשובתה בערר.

5

6 **מר לוי:**

7 (יוצא מהדיון)

8

9 **עו"ד וילצ'יק:**

10 אנסה להתמקד בהתחלה בסוגיות הספציפיות שלנו, אגיד כמה דברים, חברתי תטען לגבי

10

11 הסוגיה העקרונית במלוא עוזה. אני אתחיל דווקא מהסוף, מהצד השמאי כדי להראות כמה

11

12 הדרישה פה להיטל השבחה היא בלתי הגיונית ובלתי סבירה. למה אני מתכוון. בשמאות

12

13 הוועדה המקומית כאשר עשתה שומה חדשה לגבי הערר המתוקן בעצם הגיעה למסקנה של

13

14 מהו השווי, אבל לאחר מכן לקחו מקדם הפחתה ובו נטען 40 אחוז, לא היה כתוב 50 או 60,

14

15 אבל בגין מה ניתן מקדם הפחתה, מפאת אי ודאות, ובגלל שהנכס נבנה בשנות ה-90 ולכן

15

16 הוא חדש ואורך חייו הכלכליים הוא עד 2035 ועוד 4 שנים נוספות לאיחוד וחלוקה ולכן

16

17 ביחד יש פה דחיה של המימוש עד 2039. כאשר מדובר בתכנית שיש בה זכויות תחרותיות

17

18 וכל הקודם זוכה, להניח שבכלל תישאר לי זכות למ"ר ספציפי בתכנית הזאת בשנת 2039 זה

18

19 פשוט לא יקרה, אתם מדברים על מימוש בעוד 20 שנה מאז שהתכנית אושרה, כאשר אני

19

20 יודע, והפניתי לסעיף 100 בחוות דעתי, שכבר היום מתוך ה-94 אלף, הבנתי שאפשר אולי

20

21 להעביר אחד מהשני, אבל מתוך ה-94 אלף שאושרו למתחם 2 ב-400 אחוזו אנו מדברים על

21

22 כך שנוצלו כמעט כמחצית מהזכויות ב-2 התכניות שאושרו באותו מתחם, מתחם א' 2

22

23 מגרשים, ויש תכנית 410-0860841 שניצלה 29 אלף מ"ר ועוד תכנית שכבר מופקדת, -410

23

24 של 1019314, הגענו למחצית הזכויות היום ויש עוד 2. שאנחנו יודעים שרצות

24

25 במקביל שאנחנו היום 17 שנה אחרי המועד שהשמאי של הוועדה המקומית מעריך שאוכל

25

26 לממש זכויות, איזה זכויות יהיו? לכן הדבר הזה מבליט מאוד שהטלת היטל השבחה עלינו

26

27 בלתי סבירה.

27

28

29 **כב' היו"ר:**

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 התכנית המפורטת תהיה ב-2039?

1

2

3 **עו"ד וילצ'יק:**

4 להערכת השמאי.

5

6 **כב' היו"ר:**

7 אחרי דחיה של 4 שנים בגין איחוד וחלוקה. ועל זה עוד מקדם 0.6 בגין חוסר ודאות.

8

9 **עו"ד וילצ'יק:**

10 כן, יש היגיון, התכנית הזאת שיוצרת זכויות תחרותיות אומרת שאוכל לממשן עוד 17 שנה,
11 ולכן אין שום משמעות להטלת היטל השבחה בנושא הזה. אומר עוד נקודה שמתייחסת לאי
12 ודאות, כשאדוני שאל את השאלה לגבי האם הוועדה חייבת לאשר את ניצול כל הזכויות,
13 אז בתכנית השניה שדיברתי עליה, הזכויות שאושרו הן 330 אחוז למרות שאפשר לאשר 400,
14 כך שגם ה-400 לא ודאי גם אם אהיה ראשון בתחרות.

15

16 **עו"ד פל:**

17 בהחלטה להפקיד הגדילו את הזכויות בנייה.

18

19 **עו"ד וילצ'יק:**

20 אז כל הקודם זוכה אבל לא יקבל את כל הקומה. אגיד מבחינה משפטית מדוע לא נכון לחייב
21 אותי בהיטל השבחה, אדוני טוען שהטענה מוזרה, אסביר מדוע לא בכלל, המגרש שלי בגודל
22 1.8 דונם, כדי לקבל סל זכויות של 400 עליי להגיע ל-3 דונם, הרי שלא אוכל לקבל את סל
23 הזכויות ללא תכנית איחוד מגרשים עם מגרש אחר שאמור להיות סמוך אליי כדי שאוכל
24 לממש את הזכויות, אז מעבר למגבלות האחרות שנדבר עליהן ישנה מגבלת האיחוד. הטענה
25 בנושא האיחוד מתחלקת לכמה טענות משפטיות, הראשונה שאומרת שהתכנית לא חלה על
26 המגרש שלי, זה אולי נשמע טענה מרחיקת לכת אבל היא נכונה, תמ"א 38 חלה בכל הארץ
27 אבל לא על בניינים חדשים למרות שהם בתוך הקו הכחול, התכנית יכולה לתכנן מתחם שלם
28 של כל מבני הציבור בת"א ואני לא מגרש למבני ציבור אז היא לא חלה עלי, אם יום אחד
29 אעשה תכנית שתהפוך את המגרש שלי לחום היא כנראה תחול עלי, אבל מזה שאני בתוך

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30-14: 08, ד' 30-16: 08

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 הקו הכחול זה לא אומר שהיא חלה עליי. התכנית הזאת חלה על מגרשים של 3 דונם, היא
 2 נותנת להם זכויות ואני איני כזה, לעולם גם לא היה מגרש כזה, כי ביום שאת אחד עם מגרש
 3 אחר אני אהיה מגרש תכנוני אחר והמגרש האחר עוד לא קיים, הוא לעולם לא יקבל זכויות,
 4 הוא יקבל ממגרש אחר שיקבל את הזכויות האלה. לכן ההחלה של היטל השבחה על מגרשים
 5 שפחות מהגודל המינימאלי אינה נכונה. אומר חברי בדוגמתו שהוא אוהב לתת מה יקרה
 6 אם יש מגרש של דונם או 990 מ"ר וכתוב גודל מגרש מינימאלי דונם, זה עולם אחר, כי מגרש
 7 זה אחרי שתיתנו לו הקלה של גודל מגרש מינימאלי הוא אותו מגרש שינתנו לו זכויות, הוא
 8 צריך הקלה, ולכן צריך לעבור עוד שלב מסוים כדי לקבל את הזכויות אבל אני חוזר שזה לא
 9 יהיה.

כב' היו"ר:

12 אדוני אומר שאין כאן השבחה, את זה אני מבין, אבל מדוע התכנית לא חלה?

עו"ד וילצ'יק:

15 כי היא נותנת זכויות למגרש מעל 3 דונם. לשאלת כב' היו"ר, בסוף אתה תבנה על המגרש
 16 הספציפי הזה ותקבל הקלה על גודל מגרש מינימאלי, זה גבולותיו, עליו תבנה, אני לא אבנה
 17 על מגרש זה-

כב' היו"ר:

20 כי מספרו ישתנה?

עו"ד וילצ'יק:

23 לא רק מספרו, הוא יהיה אחר, יש לי מגרש, זה גודלו, 990 מ"ר, על ה-990 מ"ר יקבלו הקלה
 24 ואפשר יהיה לבנות-

כב' היו"ר:

27 נניח שני מגרשים אתה 500 והשכן 500. ומאחדים. כששניהם מוגדרים באזור מגורים א'
 28 עליו חלה התכנית. ואתה מאחד אותם בתשריט. מתי יהיה חיוב בהיטל על הזכויות ככל
 29 שהתכנית אכן מקנה?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

עו"ד וילצ'יק:

1 החיוב על הזכויות, אם נלך לפי דעת היחיד של אקרו אז תהיה בגלל שהתכנית יצרה את
 2 הזכויות, אבל זה לא מה שאמרה דעת הרוב, דעת הרוב לא אמרה את האמירה הזאת של
 3 השופט מזוז, אלא אמרה שלא ניתן לייחס, אני קורא את דעת הרוב בסעיף 46 אצלי, אי
 4 אפשר לייחס את ההשבחה מהתכנית, היא לא נתנה את הזכויות האלה.
 5

כב' היו"ר:

6
 7 כי אתם מגרש קטן ולא זכאים, אבל זה לא אומר שאין תחולה.
 8
 9

עו"ד וילצ'יק:

10
 11 מכוח זה שאני בקו הכחול? התכנית באה ואומרת אני נותנת למגרש שלך, למגרש של 3 דונם
 12 זכויות, איני מגרש של 3 דונם. אם אני אעשה תשריט, עם כל הכבוד, להבדיל ממה שחברי
 13 אומר, מה קרה בפס"ד אקרו, בפס"ד אקרו יצגתי שם היטלי השבחה מכאן ועד הודעה
 14 חדשה ולא שילמנו כי עם כל הכבוד תשריט איחוד לא יותר, היום ועדות אגב לא נותנות
 15 תשריט איחוד בגלל פס"ד אקרו, אז יכול להיות שאבוא לאחד חלקות ולא יתנו לי ואלך
 16 לוועדת הערר יתכן ואם לא אצליח-
 17

כב' היו"ר:

18
 19 אני שם בצד את נושא שיקול הדעת לפי פת/2200. יש פה תכנית שנותנת אפשרות לתוספת,
 20 לך יש מגרש שאינו עומד בשטח המינימאלי. אתה יכול להתאחד בתשריט עם מגרש שכנך
 21 שגם לו אין מגרש מינימאלי. ואז כן תהיו בשטח המינימאלי הדרוש לצורך ניצול הזכויות.
 22 אם התכנית לא חלה עליכם אבל יום אחרי אישורה תאחדו מגרשים, מתי תשלמו היטל על
 23 הזכויות?
 24

עו"ד סלטון ישועה:

25
 26 צריך מפורטת.
 27

עו"ד וילצ'יק:

28
 29 התכנית הזאת לא מקנה זכויות, עליי לעשות תכנית מפורטת כדי לקבל זכויות, הבאתי את

1 קולנוע אילת ועובד לוי, אל תערבבו זכויות ממגרשים שונים, עליך לבחון מה הזכויות במגרש
2 זה, האם אי פעם יוכל לבנות, התשובה לא, מגרש של 1.8 דונם לא יוכל לבנות, יש זכויות
3 בנייה חדשות וקווי בנייה חדשים, זה נקרא מגרש תכנוני, מטילים היטל השבחה על
4 הפוטנציאל שלי להפוך למגרש אחר ולכן לשלם היטל השבחה, נתתי לך את ההזדמנות, אתה
5 תמיד יכול להתחבר לשכנך, אני אומר שהמגרש שלי כפי שהוא לעולם לא יקבל זכויות. זו
6 טענת הסף שלי ושוב, אדוני, אני מבין את הקשיים, אבל שוב, צריך לראות הגדרה של מגרש,
7 מהו מגרש תכנוני, מה המקרקעין ועל מה מחייבים את ההיטל ההשבחה וזה לא המגרש
8 שמחייבים עליו את הזכויות של ה-400 אחוז. אני חושב שבעקבות אקרו-

כב' היו"ר:

9
10
11 טוענת המשיבה שמרבית המגרשים באזור התעשייה אינם בגודל מינימלי. כלומר כולם יעשו
12 כעת איחודים ותשריטים ולא ישלמו היטל כי במועד הקובע התכנית לא חלה עליהם?

עו"ד וילצ'יק:

13
14
15 זה מקרה אקרו, שאפשר לעשות איחוד בתשריט, אבל פה זו התביעה. נכנסתי בלי זכויות.

כב' היו"ר:

16
17
18 אז מרבית אזור התעשייה, התכנית אינה חלה עליו לדברך?

עו"ד וילצ'יק:

19
20
21 איני יודע, עשו תחשיבים, איני יודע להגיד לך כי התחרות מאוד משמעותית, יכול להיות
22 שמי עשו את התחשיבים בוועדה המחוזית לקחו בחשבון שיש מעט מגרשים שיוכלו לקחת
23 את זה.

כב' היו"ר:

24
25
26 כלומר לא תחרותי אפילו כי התכנית לא חלה?

עו"ד פל:

27
28
29 מי שעשה את התחרות זה המגרשים הגדולים.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

עו"ד וילצ'יק:

1 נכון, אם מישוהו יצליח לעשות איחוד עם השכנים שלו ויצליח לאשר תכנית אבל גם אז
2 הזכויות יהיו בגין התכנית המפורטת.
3

כב' היו"ר:

4
5 אם נקבל את טענת המשיבה שלפי פת/2200 יש תוספת פוטנציאלית של זכויות ויש מקום
6 לחייב בגינה בהיטל, אז את החלק הזה בהשבחה הם לעולם לא יקבלו. זאת המשמעות.
7
8

עו"ד וילצ'יק:

9 נכון, כי אין תוספת בגין תכנית זו במגרש הזה (מצטט מפס"ד אקרו) התכנית, זו המשמעות
10 שלא העניקה, הוראותיה לא חלות על מגרשים כאלה, מה חל עליי מכח התכנית הזאת?
11
12

מר קיזר:

13 זה התחרות.
14
15

עו"ד פל:

16 תתחיל לחול עליי רק כשתהיה מפורטת.
17
18

עו"ד וילצ'יק:

19 מבחינת הקו הכחול הוא קיים, אבל המשטר התכנוני לא השתנה, מה השתנה? התכנית
20 אומרת 3 דונם 400 אחוז, אבל מה השתנה אצלי? מה לעשות? איני מגרש של 3 דונם, מה
21 השתנה מבחינת משטר תכנוני? האם השתנו תכונות המקרקעין? האם מישוהו העניק להן
22 זכויות בעולם הזה? לכן אני לא חושב שיש השבחה, גם באקרו נאמר וזה מצטרף לטיעון
23 הכללי שמדובר באפשרות פוטנציאלית שלא תמומש ולא ניתנת למימוש מפאת היותה
24 בבעלויות שונות (מצטט) זה לא מה שהתכנית, אני אומר עוד פעם, התכנית לא חלה, אדוני
25 אומר חלה ולא משביחה, אני אומר שלא חלה כי אין כל הוראה שאפשר בגינה לחייב. אומר
26 עוד לגבי זה, ברגע שנוצר איחוד התכנית חלה אבל לא על המגרש לפני האחוד, זה בדיוק
27 העניין. אני מפנה לעניינים קזז שם הדברים נאמרו עוד יותר במפורש, אמנם אומר השופט
28 ב"יתכן" אני מפנה לסעיף 53 בכתב הערר (מצטט מסעיף 4.7 בפסק הדין) כמו שאצלנו אין
29

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לדעת איפה יבוצע איחוד המגרשים, אלא רק במועד מאוחר יותר, ואומר ביהמ"ש שבמקרה
2 הזה יתכן, אמנם המלה יתכן, וניתן לומר כי התכנית כלל לא חלה ולא התחילה לחול על
3 מקרקעין ספציפיים כל עוד לא התבקש האיחוד.

כב' היו"ר:

4
5
6 זה מותנה, לא עקב מגרש מינימאלי או לא מגרש מינימאלי. כל הרעיון פה שהזכויות מותנות.

עו"ד וילצ'יק:

7
8
9 נכון, כל עוד הדירה-

עו"ד פל:

10
11
12 בהמשך של אותו פס"ד היא אומרת מי שאינו מבקש איחוד הרי זה כאילו התכנית לא חלה
13 עליו ולא התחיל לחול.

כב' היו"ר:

14
15
16 כי האיחוד מותנה בשיקול דעת?

עו"ד פל:

17
18
19 לא, כי הוא לא עומד בתנאים, לא יכול לקבל את הזכויות, זה גם מה שאומר אדוני.

עו"ד וילצ'יק:

20
21
22 אז יש לך זכויות לדירה המאוחדת, כאשר אתה מאחד התכנית חלה עליך, אי אפשר להחיל
23 הוראותיה על דירה ספציפית שהתכנית לא חלה, כי היא מדברת מה קורה כשהדירות
24 מתאחדות (מצטט) לכן אני אדוני אומר שלא רק שהיא מותנית בשיקול דעת וכו', כל עוד
25 איני עומד בגודל מגרש מניימלי ואי אפשר לתקן את זה, ואני אחדד על כך, אי אפשר לתקן
26 את זה בדרך של הקלה אלא רק בדרך של יצירת מגרש חדש אין תחולה לתכנית. זו הטענה.

כב' היו"ר:

27
28
29 עו"ד ברכה, פסק הדין הזה מאוד חשוב בעיני, קזז. מדבר בדיוק על אותה השאלה.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

עו"ד וילצ'יק:

1 מעבר לכך, כפי שנאמר בתשובה וגם פה במהלך הדיון, הזכויות בכל מקרה לא ניתנו למגרש
 2 אלא ניתנו למתחם ולכן המגרש הספציפי הזה לא קיבל זכויות, המתחם קיבל זכויות, ולכן
 3 זה גם דבר שנובע באמת משיקול הדעת הנרחב הקיים ולא ברור מתוך הזכויות שניתנו
 4 למתחם מה ינתן למגרש שלי. זה לגבי איחוד החלקות. לגבי הנושא הכללי מעבר לבעיית
 5 איחוד החלקות, אי הספציפיות, הקונקרטיות של התכנית הזאת, התכנית הזאת לא נותנת
 6 שום ודאות לשום דבר, לשום קרקע במתחם שלה, יתכן והתכנית בכלל פוגעת, היא מגבילה
 7 כמה אפשר לקבל, ככה לא הייתה כל מגבלה, הייתי יכול בסמכות מחוזית, אבל היא מגבילה,
 8 אם תלך לבקש יותר אני אחזור בי אחר כך, בדרי"כ הוועדות המחוזיות לא נותנות יותר, אבל
 9 ההיסטוריה מוכיחה, אם אדוני יסתכל לגבי פת/2200 והתכניות הרצות מכוחה, חלק נכבד,
 10 יש 3, 4 תכניות שרצות בוועדה המחוזית ולא לפי פת/2200, כך שגם הביטחון במסלול
 11 המקומי לא מנוצל לגבי בעלי הקרקע שם ואז הולכים למחוזית והם כותבים בדברי ההסבר
 12 שאנו הולכים ברוח פת/2200 ולא חורגים ממנה אלא רוצים דברים אחרים שרוצים לשנותם,
 13 לכן גם הדבר הזה לא ניתן. בכל מקרה הזכויות אצלנו הן זכויות שממש לא מותרות, הן לא
 14 זכויות. הפניתי לקוזניץ ודייניש לגבי זכויות שצריך הקלה כשיש פסיקה שהזכויות לא
 15 קיימות כל עוד לא מותנות בהליך נוסף של הקלה, על אחת כמה וכמה כשצריך פה תכנית
 16 מפורטת כדי להביאן למימוש, יש לנו עוד את אופל קרדן, מגן אינטרנשיונל, אליק רון, כולן
 17 תמ"אות, רואים שכשהדברים מאוד מרחפים ולא קונקרטים ואז בעצם אי אפשר לחייב
 18 בהיטל השבחה. אני חולק על חברי שברגע שרואים שיש השבחה צריך לשלם עליה, זה לא
 19 נכון, החוק והתוספת השלישית וגם הפסיקה מכירות בסיטואציות שיש השבחה בקרקע ולא
 20 משלמים.

כב' היו"ר:

21 השומה אחרי הדין ולא הדין אחרי השומה?

עו"ד וילצ'יק:

22
 23 נכון, באקרו הייתה השבחה מאוד גדולה ובית המשפט קבע שאין לחייב בעטייה. אני חוזר
 24 לפסק דין קזז שגם אם אדוני לא יקבל את העניין שהתכנית לא חלה, בהמשך בית המשפט
 25 מוסיף ואומר כלל יסוד בדיני המס שאירוע המס מוגדר ומסוים כשברור שנוצר אירוע

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 השבחה במקרקעין ולכן אומר ביהמ"ש רק השבחה שנוצרה בפועל וכל עוד לא מתבקש היתר
 2 לא נוצרת חבות בהיטל השבחה, רק שתתבקש בקשה לאיחוד יחול אירוע מס כשהשבחה
 3 היא ודאית, וזה היה לגבי איחוד דירות ואצלנו איחוד חלקות וכל מה שקשור בחוסר
 4 הוודאות, אומר שם ביהמ"ש שאין דינה כתכנית שהייתה בעניין אקרו שהעניקה במפורש
 5 זכויות בנייה לכל מגרש, אם ניקח את דעת היחיד של השופט מזוז באמת שאמר את מה
 6 שאמר, דעת הרוב שם אמרה שהתכנית לא חלה, זו הפרשנות בשל התחולה ובשל אי האיחוד
 7 ואומר השופט מזוז אחרת כשהוא רומז שניתן היה לגבות בשלב הראשון היטל השבחה, אני
 8 חושב שזה לא משתמע מעמדת הרוב אלא מעמדת היחיד, אבל גם אם נלך לפי דעת השופט
 9 מזוז הסיבה שאפשר היה לגבות בשלב הראשון היה בגין שהיו זכויות קונקרטיות שידענו
 10 מה זכויות הבנייה במגרש ואצלנו אין ודאות ולכן אנחנו שונים. הפניתי לבית ברחוב שמעוני
 11 ולאחרון ברק בעניין רחביה, ששם לפי סעיף 23 אפשר לגבות בגינו כשנקבע שאי אפשר לגבות
 12 בגינו, ואני מפנה לחוות דעת בסעיף 85 בערר (מצטט) כשישנם מבחנים אבל ככל שהתכנית
 13 פחות מסוימת ופחות קונקרטית לגבי מקרקעין מסוימים יש שיקול דעת נרחב וחובת
 14 פרסום, שם מדובר בהקלה, אז אי אפשר לחייב בגין היטל השבחה. אצלנו חוסר קונקרטיות
 15 מוחלט, אפילו ובהקלה אי אפשר להתגבר על זה, צריך תכנית מפורטת, בסעיף 87 כתבתי את
 16 הדברים שהם חלק משיקול דעת הוועדה המקומית, א' היא לא חייבת לאשר גם אם יש
 17 זכויות במגרש, אמר חברי שיפנו לוועדת הערר, אבל עדיין שום דבר לא נגמר, אין כל הוראה
 18 שמחייבת אישור. הייתי בדיון פעם אצל כב' השופטת נאור וביקשתי מבית המשפט שיורה
 19 לחייב הוועדה לאשר תכנית וביקשו ממני להראות מקרה שחייבו אי אפשר לאשר, זה לב
 20 שיקול הדעת התכנוני, אני אקבע אם התכנית מתאימה או לא, אין מקרה שביהמ"ש יכול
 21 להורות לאשר תכנית, ולכן אני חושב שיש לוועדה המקומית חובה לאשר תכנית, אין כל
 22 מקרה בעולם שוועדה תכנונית חייבת לאשר תכנית, לא ברור שתאושר תכנית מפורטת ומה
 23 יהיה גודל המגרש ממנו יגזרו אחוזי הבנייה, אני חוזר למקרה שלי, שהמגרש שלי פחות
 24 מהגודל המינימאלי, איזה מגרש אקבל, אולי יותר אולי פחות מ-3 דונם, הם לא יודעים מה
 25 יהיה גודל המגרש שממנו ניתן יהיה לגזור את זכויות הבנייה, הראיתי שבמקומות מסוימים
 26 מאשרים פחות מ-400 אחוז, כשהשימושים הם החל משימושים של מוסדות תרבות לעומת
 27 תעסוקה והייטק כשברור שההפרשים בשווי אדירים ולכאורה למשיבה יש שיקול-

עו"ד פל:

1 להערת כב' היו"ר, היקף שטחי הציבור לא ידועים.

2

3 **מר קיזר:**

4 זה החלק היחסי ממה שיש לך היום.

5

6 **כב' היו"ר:**

7 הערתי היא שהעצימות היא ביחס למגרש נטו. זו ההגדרה בתכנית פת/2200. אתה לא יודע
 8 במועד הקובע מה יהיה המגרש נטו בבוא היום כי הצרכים ישתנו, עליך להעריך היום מה
 9 יהיה ב-2039, מה יהיה המגרש אם יאוחד, עם מי ומה יישאר ממנו אחרי ההפקעה. נניח ב-
 10 2039 לא יהיו כבישים אלא חלליות אז לא יצטרכו הפקעה לצורך דרכים.

11

12 **עו"ד וילצ'יק:**

13 אז אדוני דיבר על היקף שטחי הציבור, אני דיברתי על השימושים, אדוני אמר שכל אחד
 14 יוכל להגיש מה שהוא רוצה והוועדה תאשר, זה לא יקרה, הוועדה מפאת שיקול דעתה תקבע
 15 מה ראוי תכנונית מבחינת השימושים ואין חובה שתאשר את השימושים ברשימה הארוכה
 16 שיש שם. לגבי ההפקעות, אני לא יודע אם ידרשו ממני שטחי ציבור בבניינים כפי שדורשים
 17 היום, אנו לא יודעים מה יהיה, אנו גם לא יודעים מה יהיה היקף שטחי השירות, עיליים,
 18 תת קרקעיים, גובה, מספר הקומות איני יודע, קווי הבניין איני יודע, מרתפי חניה, כמה
 19 מרתפי חניה ידרשו ממני, הייתה שאלה בתיק אחר אם יחייבו אותי לתת מעבר במרתפים
 20 שלי למרתפי השכן שלי כי יש הוראה, אז אני לא יודע מה יישאר לי בסוף. ולזה צריך להוסיף
 21 את כל העניין של כל הקודם זוכה, אם הייתי יודע את הדברים האלה בוודאות מוחלטת לא
 22 יודע אם הייתי מגיע בזמן להכין תכנית מפורטת שמישהו אחר לא יקח ממני את הזכויות,
 23 ולכך צריך להוסיף שצריך להתאחד עם עוד מגרש, כשיש תכנית מפורטת שלעיתים מתכלה
 24 והזכויות חוזרות לסל.

25

26 **עו"ד פל:**

27 חשוב להבין את זה בהקשר הזה של התחרותיות וההתכלות שאם נדחה את זה ל-2039 אז
 28 זה לא שיש מצב שאני יכול היום לאשר תכנית ולשמור לי את הזכויות ל-2039.

29

עו"ד וילצ'יק:

1 כל מה שאמרתי כרגע, אני עובר מהצד המשפטי לשמאי, בשומת הוועדה המקומית אין
 2 התמודדות עם הזכויות שנקבל בסוף, וכל השאלות ששאלנו אותן, איך השמאי קבע את גודל
 3 המגרש, מה שטחי השירות, מה שטחי האחסנה שלי, מה שטחי החצר שלי, מה שטחי החניה
 4 שלי, מה מרתפי החניה שלי, כמה יעלו, כלום, בגלל שאין פרטים אז כל השומה חסרה, ואנו
 5 מכירים את זה שיש את הפרטים בשומות כדי להראות את ההשבחה שהייתה לי, וכל עוד
 6 השמאי לא יודע מה הזכויות, מה הגובה, מה קווי הבניין, אי אפשר לעשות שמאות כשאני
 7 מדבר על כך שהתכנית הזו נתנה לי איזושהי ודאות. נראה אם אני רוצה להשלים עוד משהו.
 8 נדמה לי שבסוף בסוף בסוף היטל השבחה צריך להתבסס על משהו ולא כשאושרה תכנית
 9 התוצאה היא שחייבים לגבות בגינה היטל השבחה, בעיקר כשהסיכוי לממש הזכויות הוא
 10 אפסי כמו במקרה שלנו. באמת המשיבה בשומתה המתוקנת כתבו במפורש שהמשיבה
 11 מודעת שיש צפי שיהיו מספר מקרים שבהם המגרשים יימכרו ויחויבו בהיטלי השבחה
 12 ובסופו של יום לא יוכלו לקדם תכנית מפורטת (מצטט) אז איך אפשר לגבות ממני כשאתם
 13 יודעים שיכולה להיות סיטואציה שב-2039 כשאבוא לעשות תכנית מפורטת הזכויות לא
 14 יהיו בסל, הם לא מתחייבים לי לזכויות האלה והם רוצים לקחת כסף אליהם ולגבות מס
 15 על אי התעשרות כשלא אוכל לממש אי פעם את ההתעשרות שהם סבורים שהתעשרתי. ולכן
 16 אני חושב שאין פה היטל השבחה. אגיד עוד משפט אחד, אדוני שאל את השאלה בפעם
 17 הקודמת, התלבשתי עליה כי היא שאלה טובה, האם בעצם כל פעם כשמאושרת תכנית
 18 מפורטת במתחם שמקטינה לי את סל הזכויות במתחם יש לי תביעת 197, כי כל תכנית
 19 ותכנית שמתאשרת מקטינה את הפוטנציאל שלי לקבל תכנית, אז אם זאת משביחה אז
 20 ביום שיגמר הסל אני רוצה לתבוע 197, לכאורה מבחינה כלכלית לא שווה לקבל היטל
 21 השבחה כשאח"כ כל אלה שלא יוכלו לנצל את הסל שהם רבים יותר מאלה שיכולים לנצל,
 22 ולא יוכלו לממש מכוח תכנית מפורטת אחרי שגבו מהם היטל השבחה.

עו"ד סלטון ישועה:

25 אני אגיד את הדברים, הןם באמת רשומים ונאמרו. הקרקע של חברת אמות נמצאת על
 26 כביש 4, אנו מדברים על סל א', מתחם 2, שומת היטל השבחה שנערכה על ידי המשיבה
 27 הניחה ניצול מלא של ה-600 אחוז בתוך רכיב המתחם עם דחיה של 4 שנים להכנת תכנית
 28 מפורטת ורכיב אי ודאות. השמאי המכריע עמד מאוד במבוכה עם השאלה איך הוא צריך

1 והאם יכול לאמוד ואולי זכויות ינוצלו או לא, בסופו של דבר בחר במתודולוגיה שצריך
2 לקרוא אותה ביחד עם הערת השוליים בעמוד 21 לשומה שלו, דהיינו השמאי המכריע אומר
3 כך, המגרש הזה של אמות מתוך סל כל הזכויות במתחם 2 הוא היום X אחוז, אני מניח שגם
4 בזכויות שהוענקו, אותם 91 אלף מטר שהוענקו למתחם 2 ויוענקו ככה הוא מגיע ל-6,000
5 מ"ר, סך הכל, הוא לוקח ככה, את האחוז שלנו בסך השטח 6,017 מ"ר ועל זה מוסיף עוד
6 שטחי שירות ומגיע לשטח כולל של 8,423 מ"ר. חשוב מאוד להבין שלגבי השטח הזה הוא
7 קבע ודאות מוחלטת, הוא לא נותן שום מקדם סיכון, הדבר היחיד שהוא מפעיל זה מקדם
8 דחיה קצר של שנתיים להכנת תכנית. על המספר הזה לדידו יש ודאות. כשקוראים את חוות
9 דעת השמאי פז יחד עם הערת שוליים 21 הוא גם מסביר למה הוא מרגיש נוח לתת את
10 הקביעה הזאת.

כב' היו"ר:

בנוח?

עו"ד סלטון ישועה:

16 כן, ולמה? ככל שתאושר תכנית מפורטת שתיתן יותר אחוזי בנייה אז ישולם בגין אישורה
17 על ההפרש כך המשיבה לא תצא בחסר, כך גם אם לא יאושרו בסופו של יום זכויות, כשהוא
18 מפנה לפס"ד הפטריארך לדעתי, יותנה בהחזר התשלום העודף. המתודולוגיה הזאת
19 והנחיותיה אם ייקבעו בוועדת הערר נוכל לחיות איתן. אם ייקבע שאותם 8,000 מ"ר ככל
20 ונצליח לקדם תכנית מפורטת ולהביא לאישורה, אנו בשלבים מתקדמים עם הדבר הזה, אם
21 ייקבע שמטרים אלה הם נקודת המוצא, לא בשוויים כמובן, אבל מטרים, חשוב להגיד, לכן
22 גם פירטתי את המתודולוגיה של השמאי פז כי לא עשה הפחתות על המטרים הלאה, קבע
23 שאלה מטרים ברזל ועשה הפחתה של שנתיים. אם ייקבע שזה המצב הנכנס בתכנית עתידית
24 שעל היתרה משלמים ולא יכולים להגיד זה היה איזה פוטנציאל ולא מביאים את זה בחשבון
25 ואם בסופו של יום יתאשר ואין זכויות, אני עושה מימוש במכר לדוגמה, נניח ועוברות 8
26 שנים, מישהו מוכר מגרש בבעלותו וזה המימוש היחיד במכר, כי אין היתר בנייה בתכנית
27 הזאת, הוועדה המקומית אמורה להוציא היטל השבחה, אם מגלה שאין זכויות אז היא לא
28 תוציא, ציטטנו את פס"ד המאירי שהוא התפתחות של הפטריארך, להערות ועדת הערר לגבי
29 תכנית מתכלה אשיב כי אם הולכים על אותה מתודולוגיה שהלך השמאי פז של האחוז, לפי

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 האחוז הכללי, הסיכון, נכון שיש להפעיל על זה עוד מקדמים, אנו מקבלים את השומה
2 למועד הקובע, אבל אם אני עושה תכנית מפורטת ואין זכויות יצטרכו להשיב לי, אם יש
3 היקף זכויות גדול יותר עלי לשלם על ההפרש, ואם לא מתאשרת התכנית אז לא גובים ממני
4 ואם גובים משיבים לי. הדברים כתובים בערר.

כב' היו"ר:

5
6
7 אמירת השמאי פז בסעיף 21 מוקשית בעיניי, מתי זה בסופו של יום?

עו"ד סלטון ישועה:

8
9
10 בנקודה שבה יש מימוש. בתכנית מפורטת זה קל בעיניי כי אז בודקים מה הזיכוי שלי ואני
11 מקבלת על ההפרש. אם בנקודת הזמן שאני עושה מפורטת יש היתר, אם מישהו בא למכור
12 זה יותר מסובך, אז נשאלת השאלה מה שומת היטל ההשבחה. אדוני מדבר על כך שהסל
13 הוא דינמי.

כב' היו"ר:

14
15
16 גם החלטת המשיבה בתכנית מפורטת יכולה להשתנות. יתכן ותאשר 10 אחוז ובעתיד תאשר
17 עוד. ויתכן גם שתאשר תכנית מפורטת ולא תמומש כך שתבטל והזכויות יוחזרו לסל.

עו"ד סלטון ישועה:

18
19
20 השיטה של השמאי פז היא חלק יחסי, אומר לך גלעד המאירי שזו שיטה ששמאים צריכים
21 לחיות איתה. אם הסל נגמר לכל דבר ועניין, אין מה להשיב, אנשים אושרו להם תכניות, אז
22 אי אפשר לגבות ממנו, אפשר לעשות את ההפרשים של גיקי ואז להשיב, זה קצת תהליך
23 מטופש, אבל אפשר על זה להפעיל מקדם.

כב' היו"ר:

24
25
26 ולגבי הריסה?

עו"ד סלטון ישועה:

27
28
29 הריסות, נכון שאנו הולכים לזמנים קשים אבל זה לא הכיוון, ככל שהוועדה הנכבדה חושבת

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 שהיא מוגבלת בכליה לקבוע שאין אפשרות לחייב אני חושבת שזה כלי שמביא לתוצאה
 2 הוגנת גם מבחינת המשיבה, אני חושבת שזה פתיר בין בדרך של זיכוי מטרים בתביע או
 3 בדרך של להשיב אם הסל מוצה, פעם אחת לגבות ופעם אחת להשיב. אתייחס לטענות בגוף
 4 הערר.

6 **כב' היו"ר:**

7 אם אושרו בתכנית כל הזכויות ולא יצא היתר ועכשיו בוצע מכר?

9 **עו"ד סלטון ישועה:**

10 אם לא מימש את הזכויות אז יש לו את המפורטת.

12 **כב' היו"ר:**

13 זו הדוגמא. נניח ויש שני מגרשים זהים. פת/2200 מאפשרת תוספת זכויות רק לאחד מהם.
 14 ובאמת בעלים אחד מקדם תכנית ומקבל את כל הזכויות. כעת השני מוכר, האם מחייבים
 15 אותו בהיטל?

17 **עו"ד סלטון ישועה:**

18 כל קונה סביר בזמן הזה לא יתמחר את הסיכון. הם יחייבו ומיד יצטרכו להשיב.

20 **כב' היו"ר:**

21 יש שני מגרשים זהים, כשהתכנית נותנת תוספת 100 אחוז לאחד משניהם, ואחד מבעלי
 22 המגרש מקדם תכנית שמאפשרת, שלוקחת את כל הזכויות אבל לא הוציא היתר, ממילא
 23 זכויותיו קיימות, אם השכן מוכר את המגרש, מחייבים אותו בהיטל?

25 **עו"ד סלטון ישועה:**

26 לא, כי כל קונה סביר היה מניח שלא תאושר תכנית. באותה נקודת זמן הזכויות מתכלות
 27 ועל המשיבה להטיל היטל ההשבחה, לפי פס"ד של העליון.

29 **כב' היו"ר:**

1 במועד הקובע שבו אושרה פת/2200 היו זכויות.

2
3 **עו"ד סלטון ישועה:**

4 לפי השמאי פז כל אחד יישא.

5
6 **כב' היו"ר:**

7 אז את אומרת שיחייבו אותו וישיבו?

8
9 **עו"ד סלטון ישועה:**

10 כן, לפי פס"ד המאירי, הוועדה באופן פוטנציאלי לוקחת את ה-92 אלף מטרים האלה
11 וקובעת חלק יחסי לכל אחד מהמגרשים, זה רכיב אי הוודאות שהתייחסנו אליו, היא
12 מחלקת לפי איחוד וחלוקה ומפעילה רכיב אי ודאות שאליו התייחסתי, כל אחד מהמגרשים
13 מוכר באותו יום, אז הוא משלם, אם לא מוכר באותו יום אז אין מימוש כמו בפס"ד
14 הפטריארך. לשאלת כב' היו"ר, החיוב בשלב הבא מי שעושה תכנית מפורטת יש לו מצב
15 נכנס, אין בעיה, על אותם 8,000 מ"ר

16
17 **כב' היו"ר:**

18 לפי החלקיות של מר פז בדוגמא הזאת מחלקים חצי חצי. זה השווי היחסי-

19
20 **עו"ד סלטון ישועה:**

21 מספרית אני מתכוונת. יש שומת היטל השבחה, שילמו.

22
23 **כב' היו"ר:**

24 ועכשיו יש תכנית מפורטת שמוסיפה זכויות לאחד המגרשים, מה הוא משלם?

25
26 **עו"ד סלטון ישועה:**

27 המגרש הזה משלם את ההפרש בין החצי למאה אחוז, הוועדה לא נפגעת, הוא משלים למאה
28 אחוז, והמגרש הראשון אם עשה תכנית ונהנה מזה, אם בשלב שהוא בא לממש ואין זכויות
29 באנאלוגיה לפס"ד הפטריארך הוא לא משלם, היא לא יכולה לגבות יותר מ-100 אחוז.

מדינת ישראל

מס' תיק: פת/8045/0821
פת/8054/1021
פת/8048/0822
פת/8068/1122
פת/8001/0123
מס' ישיבה: 2023006
תאריך ישיבה: 07/02/2023

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

כב' היו"ר:

1 היא תגבה 100 אחוז פחות הריבית שהיא צריכה להחזיר למגרש הראשון?
2
3

עו"ד סלטון ישועה:

4
5 נכון.
6

כב' היו"ר:

7
8 עו"ד ברכה אתה לא איתנו?
9

עו"ד ברכה:

10
11 אגיב בתורי.
12

כב' היו"ר:

13
14 בכל מקרה אלו 2 המגרשים לפי גיקי פז, בתכנית המתארית חצי חצי היטל השבחה. ואז יש
15 מפורטת באחד המגרשים כשכל הזכויות מוקנות נניח במגרש הזה. על עצם הקניית הזכויות
16 כבר שילמו 100 אחוז-
17

עו"ד סלטון ישועה:

18
19 השאלה אם יש מימוש, הפטריארך קשור במימוש, לפי שיטת גיקי לוי יום אחרי התכנית
20 משלמים להם על 20 אלף מטר. במפורטת יש לכל אחד פרישה של 10,000, אני לא זוכר תא
21 הדוגמה, אבל בהנחה ושילמו שילמו.
22

כב' היו"ר:

23
24 פה יש מאה אחוז.
25

עו"ד סלטון ישועה:

26
27 אז זה קל, הוא משלים, הוא שילם על חצי מהזכויות.
28

כב' היו"ר:

29
ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 הוועדה המקומית טוענת שהוא לא יהיה זכאי להשבה כיוון שהוא כבר מימש את הזכויות.
 2 היה מכר והיה מימוש זכויות, ולכן לשיטת הוועדה המקומית בשונה מפס"ד הפטריארך
 3 שניהם שילמו כדין ואין זכות להשבה.

4
 5 **עו"ד סלטון ישועה:**

6 המגרש הנוסף משלם את ה-50 אחוז בגין התכנית המפורטת.
 7

8 **כב' היו"ר:**

9 עוד 50 אחוז, אוקי. וזה?
 10

11 **עו"ד סלטון ישועה:**

12 זה יבוא לעשות, אם הוא לא עושה אף פעם תכנית עתידית אז יש פה שאלה, אז לא, אבל
 13 יכול להיות שהוא עושה תכנית בסמכות מקומית וזה מצב נכנס, הוא עדיין פדה את הזכויות.
 14

15 **כב' היו"ר:**

16 הוועדה המקומית טוענת שאין השבה.
 17

18 **עו"ד סלטון ישועה:**

19 אז אם הוועדה סבורה שהיא לא יכולה לגבות בגין תכנית שאי אפשר לגבות בגינה אז יש
 20 השבה, יתכן וצריך לשכלל את פס"ד הפטריארך, אבל זה מעל כוחותיי. עמדת השמאי פז לא
 21 תלושה באוויר במובן הזה שקבעו השבחה ויהי מה כפי שאמר חברי, לא, הוא כפף את זה
 22 להשבה במידה ולא ניתן לאשר תכנית. לגבי ההכרה בזכויות האלה, זה מקובל.
 23

24 **כב' היו"ר:**

25 כמו להחזיק אקדח ברקה, איך יגיעו להתנגדויות בלב פתוח ובנפש חפצה כשהם יודעים שאם
 26 לא יאשרו את התכנית ידרשו להשיב עם ריביות?
 27

28 **עו"ד סלטון ישועה:**

29 זה דבר טכני אבל בדר"כ אנשים לא משלמים. האם אדוני מכוון לתכנית חיטוכון?

כב' היו"ר:

1 כן, כל אחד שהפרוטה בכיסו ישלם כסף לתכנית חסכון ויבקש עוד כמה שנים את הכסף
 2 חזרה עם ריביות.
 3

מר המאירי:

4
 5
 6 כבר עכשיו כשמקדמים תכנית-
 7

כב' היו"ר:

8
 9 על כך בדיוק כתבה המדינה בערעורה לעליון בנושא הסמכות.
 10

עו"ד סלטון ישועה:

11
 12 אי אפשר להגיד לשלם ולא נשיב במדרגה הבאה אם לא תתקיים.
 13

כב' היו"ר:

14
 15 לא יהיה אחד באזור התעשייה שלא ירוץ לשלם היטל השבחה וכמה שיותר, העררים יהיו
 16 הפוכים שהשומה של הוועדה המקומית נערכה על הצד הנמוך, יבקשו מאיתנו לשלם יותר,
 17 ואחר כך יבקשו השבה בעתיד לאחר מיצוי הזכויות, או שיערכו תכנית מפורטת ובגלל העליה
 18 בערכי הקרקע יצא שחסכו היטל. ממש תכנית חיסכון.
 19

עו"ד סלטון ישועה:

20
 21 גם היום לא כל אחד יכול להעמיד כסף גם בשביל הריבית פיגורים. אוסיף עוד כמה דברים
 22 קטנים, עיקרון העל שהיטל השבחה יש לגבות וצריך לשלם כשיש התעשרות וחובה לגבות
 23 מס אמת ואפשר לראות את הפערים בשומת הוועדה ובשומת פז כשאינן מחלוקת על השווי
 24 למ"ר וכל ההפרש זה כמה מ"רים יינתנו שזה מראה עד כמה החוסר ודאות הוא גדול. אנו
 25 סברנו, ואולי במובן זה הלכנו יותר רחוק, סברנו כי הפטור של כוללנית חל פה, לאור הכלל
 26 שסיווג תכנית לא ייקבע רק בגין הכותרת שניתנה לה. לגבי מתי תחושב התכנית ככוללנית
 27 אין ספק שהיא עומדת בכללים האלה. בתמליל ההפקדה כשקוראים אותו לגבי מדוע לא
 28 תוגדר התכנית כות"ל רואים שהוועדה המקומית ועו"ד טל שהייתה היועמ"ש באותו זמן
 29 בוועדה המחוזית היא אומרת שלפי כל הפרמטרים התכנית היא כוללנית ואז נפתח הדיון

1 והוועדה המקומית איני מוסמכת, אם תגדירו אותה ככוללנית לא אוכל להעניק זכויות, אם
 2 תגדירוה כתכנית מתארית, זה היה לפני הפטנט שהמציאו לכוללניות, זה יכול להיות
 3 לגיטימי אבל זה לא משנה את השאלה איך נכון לסווג את התכנית הזאת, כשאני מפנה לכל
 4 הפסיקה הרבה שאפשר להחילה לגבי סעיף 23 וגם לגבי המקרה שלנו. אם לא נתקבל
 5 טענתנו שזו תכנית כוללנית עצם קיומם של הפרמטרים האלה מעידה עד כמה שהתכנית
 6 הזאת לא קונקרטיית גם אם לא ישיר באופן עקיף. יש קושי עיוני לגבות את היטל השבחה
 7 במתודולוגיות של כל המכפילים, 0.75, 0.65 ופה יש שימושים חורגים ופה הם אולי ירוצו
 8 לעשות, יש קושי גדול. אפשר עוד לעדן את המבחנים. לנו אין התנגדות ככל ויובטח ששטחים
 9 אלה יעמדו לרשותנו במצב עתידי לקבוע את השטחים האלה ואת היטל השבחה בגינם
 10 כשככל שיהיה הפרש בתכנית מפורטת זה ישולם וככל שפחות יחזירו לנו. אנו כן מקדמים
 11 תכנית מפורטת וכמובן לא בהיקפים גרנדיוזיים שלא קיימים כנראה כבר, אבל אלה הסיבות
 12 שאנו יודעים, וזה מבחינתנו אפשרי. זהו אמרתי את מה שכתבתי.

13
 14 -הפסקה-

15
 16 **עו"ד שמעון:**

17 אנו מדברים על ערר קליימן מטאור, לא הגשנו שומה נגדית, אנו נעסוק בשאלה העקרונית
 18 המשפטית שדיברנו עליה בכתב הערר וזה האם אפשר לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית
 19 פת/2200, אני חוזר כמובן על כל הדברים שנכתבו בכתב הערר, ואני חוזר על כל טענות חברי
 20 עו"ד וילצ'יק שהועלו פה. אני חושב שאדוני נגע במקביל הסוגיות, ולכן אשתדל לדבר
 21 בתמציתיות. אמרנו תכנית 2200 מבעצם קובעת מנגנון של סל זכויות תחרותי ומתכלה
 22 בשיטת כל הקודם זוכה כשהתכנית מחייבת הכנת תכנית מפורטת לצורך ניצול הזכויות,
 23 ראינו גם את עמדת הוועדה המחוזית וגם את תשובות חברי, אני חושב שמשמעות המנגנון
 24 התחרותי הזה שמרבית בעלי הזכויות במתחם הזה ובכלל בתכנית לא ייהנו בפועל מן
 25 הזכויות האלה שאותה עצימות מקסימלית שהתכנית קובעת לא מקנה לי היום את הזכויות
 26 הללו ואף לא חלק מהן, לא מקנה לי ולא לבעל זכויות אחר. אדוני ציין את הפסיקה שדיברנו
 27 עליה בכתב הערר, תפיסה שגיבשה כללים לבעלי זכויות בעלי מאפיינים שונים, האבחנה בין
 28 זכויות מוקנות, שהתגבשות החיוב היא בעת אישור התכנית לבין זכויות מותנות שבקצה
 29 השני של הסקאלה שאז ביחס לסוג זכויות אלה בין אם הן מותנות לשיקול דעת רחב, ובין

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 אם בהקלה כשהמועד לחבות הוא אישור ההקלה או ההיתר לפי העניין. מדובר בפסיקה
2 מאוד עקבית, אנו בשדה חרוש, על פי פסיקת העליון, זה יושם באופן קרדן, שם דובר בתמ"א
3 18/4 וראינו שזה גם יושם ביחס לתכניות מקומיות, בין היתר פס"ד בעניין גוזלן וקזז בעניין
4 תכנית 3440, וראינו החלטות ועדות הערר בעניין רחביה בירושלים, לגבי רובע 3 ועדת הערר
5 הגיעה למסקנה אחרת אבל הכירה בצורך בבחינת המאפיינים של התכנית לגבי חבות בהיטל
6 ההשבחה, לאחרונה יצאה חוות דעת של היועמ"שית לממשלה שסוקרת את הפסיקה הזאת
7 ואת העקרונות שנקבעו בה ומשתמשת במינוח של סקאלה, בקצה אחד זכויות ודאיות
8 מוקנות ובקצה השני תכנית לא קונקרטי, זכויות לא ודאיות אלא מותנות כשבתוך יש
9 לבחון כל תכנית לגופה, ולבחון האם מקימה חבות בהיטל השבחה. חוות הדעת אומרת
10 במפורש זה מדובר בתכנית לפי סעיף 23 אבל העיקרון אותו עיקרון שבהחלט יכול להיות
11 שהמאפיינים של תכנית זו או אחרת יביאו לאי חבות בהיטל השבחה. יש לעמוד על יסוד
12 הכלל הזה. על האפשרות העקרונית ועל דרך הבחינה הזאת אין מחלוקת כי הדבר הזה
13 אפשרי ועוגן בפסיקה של ביהמ"ש העליון ובפסיקות אחרות ולכן עלינו לגשת ליסוד הדבר
14 הזה. אני חושב שהמקרה שלפנינו, תכנית 2200, זה מקרה מובהק שלא מתגבש חבות במס
15 ואין חבות בהיטל השבחה. על פי המינוח שנקבה בו היועמ"שית לממשלה, בסקלה, אנו
16 מדברים על שיקול דעת רחב לאישור התכנית, סל זכויות תחרותי ומצומצם, אפשר להגיד
17 שאנו בקצה הסקלה כשנוצרה פה מסה קריטית שלא מאפשרת להתייחס לתכנית הזאת
18 כמשביחה, וזה מחייב דחיה של אירוע המס לכל הפחות עד לתכנית מפורטת. חברי טען פה
19 עכשיו שנקודת המוצא היא שהשווי עלה, אז קודם כל לא הגשנו עדיין שומה נגדית ולא
20 אתייחס לגוף הדברים. אדוני ציין את זה שהשומה הזאת שיצאה מאוד ספקולטיבית ובלתי
21 מבוססת ובכל מקרה זה לא הנקודה כרגע שבדיון כי השומה הולכת לפי הדין ולא הפוך. עוד
22 טענה שאתייחס אליה של חברי, הטענה שאנו לא בתכנית כוללנית ושתיקון 126 לא חל פה,
23 כשאנו באיזה הסדר שלילי לפי טענת חברי, אנו ממש לא, תיקון 126 נכון שקובע
24 קונקרטיזציה שזה מיותר את השאלה אם אנו באירוע מס או לא, זה יוצר מנגנון יחודי לאיך
25 מטפלים בזה, חברתי טענה שזה כן תכנית כוללנית, איני נכנס לזה, זה לא מעלה ולא מוריד
26 מהשאלה או מהצורך בבחינת התכנית שלפנינו ולקבוע האם לגופם של דברים יש פה אירוע
27 מס כן או לא, תיקון 126 לא יוצר הסדר שלילי.

28
29 **כב' היו"ר:**

1 בעצם אתה אומר זה לא שתיקון 126 מייתר את כל הפסיקה בעניין אליק רון ואחריה?

1

2

3 **עו"ד שמעון:**

4 בוודאי שלא, גם הפסיקה קובעת את זה. יש פה הסדר קונקרטי שיושם לגבי תכנית כוללנית
 5 שיתרו מראש את הדיון, כל שאר הדברים יש את הסקלה שיש לבחון את הדברים לגופם,
 6 וזה אם נצא מנקודת הנחה שאנו לא בתכנית כוללנית, ראיתי שיש גם טענה לגבי עניין זה.
 7 לכן, לסיכומם של דברים, יש לפנינו תכנית כל כך בלתי קונקרטית וכל כך עם חוסר ודאות
 8 כל כך דרמטי אי אפשר עם כל הכבוד להשית חיובים בהיטלי השבחה, בטח לא בהיקפים
 9 של מיליוני שקלים על בסיס ספקולציה מאוד מרחיקת לכת. במקרה שלנו לגבי המגרש
 10 הנקודתי הזה, אם יש נכונות מצד חברי עו"ד ברכה אפשר למצוא גם פתרון שאולי יניח גם
 11 את דעת המשיבה, אפשר לחשוב על איזשהו מנגנון, אנו מדברים על שומה טרום מכר, טרם
 12 נעשה פה מימוש, יש פה בעל זכויות ואפשר אולי לקבוע מנגנון שיניח דעת המשיבה. שוב,
 13 אם יש נכונות. זהו, זה הכל, תודה.

14

15 **כב' היו"ר:**

16 עו"ד סלטון, לפני שנשמע את שאר העוררים, אבקש שגברתי תסביר בבקשה שוב מדוע את
 17 סבורה שמדובר בתכנית כוללנית במהות?

18

19 **עו"ד סלטון ישועה:**

20 התכנית עומדת בכל המבחנים של תכנית כוללנית, וכפי שציינתי בתמליל הדיון להפקדה
 21 כשמעיינים בו, בדברים של עו"ד שרון טל, ביום 26.9.17, אדוני יוכל למצוא כי התכנית
 22 ערוכה כתכנית כוללנית, כך אמרה עו"ד שרון טל, והיא מאוד מקשה עליהם כשהם מתנגדים
 23 לסיווג התכנית ככוללנית, וההתנגדות הייתה בשלב מתן התוקף, ההתנגדויות נדחו, היא
 24 מתייחסת ואומרת שזה חל על שטח משמעותי, הוועדה קובעת את זה, והם גם אומרים
 25 הוועדה המקומית שאינם ועדה מוסמכת והסיווג ככוללנית, בתכנית מתארית עושים
 26 והוועדה יכולה לאשר, אם יש כתמים גם אפשר כפי שקבע ביהמ"ש שאפשר לאשר תכניות,
 27 אבל אם מדובר בוועדה לא עצמאית ויש לה כוללנית היא לא יכולה לאשר תכניות מכוחה,
 28 כמו ברשל"צ, בתכנית מתארית כן, אבל כפי שעולה מהתמליל, עובדה שהם הלכו עד לעליון
 29 ואישרו להם והם מאשרים תכניות.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

עו"ד ברכה:

1 עובדה שבעליון נקבע שזה לא תכנית כוללנית.

עו"ד סלטון ישועה:

2 אין שם בתמליל הדיון מחלוקת שהתכנית כוללנית, הסיבה הייתה שהם רצו שזה יאפשר
3 להם לאשר תכניות בסמכותם.

עו"ד כהנא:

4 אני מצטרפת לכל מה שטענו חבריי בקשר לזה שהתכנית כוללנית, וגם אם אינה כוללנית יש
5 קושי מפאת אי הקונקרטיזציה בה לגבות היטל השבחה וזאת בניגוד לדברי חברי עו"ד ברכה,
6 אצלנו השמאי יצחקי הכיר בקושי בגביה וקבע זאת במפורש ואני מצטטת מעמוד 34
7 (מצטטת) זאת אומרת הוא התפתל, אני לא אלאה בעניין הכותרת כפי שנאמר כאן, גם
8 הרחיב על כך השמאי לוי. מעבר לכך שהתכנית לא יצרה השבחה במקרקעין כלל, המקרקעין
9 אצלנו מחולקים לשני מגרשים, מגרש 2 ו-3, כשלגבי מגרש 3 הוועדה המקומית עצמה סברה
10 שלא קיים חיוב בהיטל השבחה ולא גבתה שומתה בגין תכנית 2200 במגרש זה, השמאי
11 יצחקי כן הכיר במגרש 3 כחב בהיטל השבחה, אבל הוועדה המקומית לא גבתה. לגבי
12 עיוותים כתוצאה מהיטל-

מר המאירי:

13 במגרש 3 בנויים מבנים מסיביים.

עו"ד כהנא:

14 אבל לא נגבה היטל השבחה בגין מגרש 3.

מר המאירי:

15 לגבי בנייה נוספת לא ניתן כי הוא נייד זכויות כבר למגרש 2, הוא כמעט 220 אחוז, ולא 200
16 אחוז, אז לא נקבעה שומה על ידי המשיבה. בתחשיב שעשה השמאי יצחקי בדרך שבה נקט
17 היה היטל השבחה. אגיד בקצרה, התייחסנו להכל, אנו במתחם 6 ששטחו מעל 30 אלף מטר
18 שניתן לבנות בו בסך הכל 10,000 מ"ר נוספים. במתחם שלנו אפילו מההעצמה המינימלית

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מ-200 ל-250 אחוז סך הכל אפילו את זה לא יוכלו בעלי המתחם לממש, אולי אחד יוכל.
 2 עו"ד וילצייק אמר בחיך או חצי חיך שמדובר בתכנית שמגבילה את זכויות הבנייה שאתה
 3 יכול לבקש, ובמקרה שלנו זה חזק יותר כשאנו הכי קרובים לתחנת הרכבת ומסיבה תכנונית
 4 שאנו לא יודעים למה, עצימותה 250 אחוז. אם היינו יושבים בערר רישוי לפני 10 שנים איש
 5 לא היה מדמיין שיבוא מתכנן ויגביל ל-250 אחוז, זה נראה לי די ברור. לא אחזור לטענות
 6 לגבי השיטה של השמאי יצחקי שמלאה בדברים ספקולטיביים שמטים למעלה, זה הכל חוץ
 7 ממס אמת, אני גם לא אחזור לטענה לגבי שיטת הדלתא, שם אנו טוענים שאת הדחיה צריך
 8 לתת לכל המגרש ולא רק להשבחה, אבל אני כן אבקש התייחסותכם שאם זו העמדה ואת
 9 ההשבחה צריך לתת לכל ה-200 וקצת אחוזים שאתה יכול לממש בכל המגרש אנו לא
 10 צריכים להתייחס לכך שהתכנית מקנה זכויות או לא כי אם אני יכול לממש במגרש תיאורטי
 11 ששטחו לא ברור לי, אם נשאר לי זכויות, אם לא אריב עם השכנים שלי אז כל השומה
 12 מתייתרת ואיני צריך להיגרר לעת"מ ולביהמ"ש העליון בהמשך לגבי התכנית הזאת, זה
 13 מתייתר. אשמח לקבל החלטה האם טעה השמאי המכריע שנקט בשיטת הדלתא, לטעמנו
 14 די ברור שאני לא יכול לבנות בשלבים, כתבנו על זה הרבה, אז איני רואה סיבה להרחיב.

כב' היו"ר:

17 אדוני יסביר עוד פעם, אשמח לפטור אתכם מהצורך בהליכים נוספים.

מר המאירי:

19 יש לנו שתי אפשרויות לגבי הבעלים היום, האחת זה לפנות לבעלים ולבנות 200 אחוז עיקרי,
 20 את זה הוא יכול לעשות מחר בבוקר. האפשרות השניה לא לבנות היום, לגשת לעירייה,
 21 להתחיל להכין תכנית, יקח X זמן ולאחריו אולי לא יהיו לו זכויות בכלל, ואולי ינצח את
 22 השכנים שלו ויגיע ל-250 אחוז, אבל בינתיים לא יוכל לבנות, לכן במצב הקיים יש לו 200
 23 אחוז מוקנה והמצב החדש 250 אחוז בדחיה, אתה לא דוחה רק את ה-50 אחוז אלא את כל
 24 ה-250 אחוז, מספיק שתדחה ל-3 שנים שזה פרק זמן הכי סביר לקדם תכנית, אמנם נתנו
 25 לך שתי דוגמאות לתכניות שרצו מהר יותר, יש 30 דוגמאות לתכניות שלא רצו בכלל, ולא
 26 תתקבל השבחה בעוצמות של ה-250 אחוז, ה-250 אחוז זה צועק שלא כלכלי לקדם תכנית.

כב' היו"ר:

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
 רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
 קבלת קהל: א-ג, ה' 30-14: 08, ד' 30-16: 08
 טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לא ברור שאי אפשר במקביל להתחיל את הבנייה היום ובהמשך-

1

2

3 **מר המאירי:**

4 אתיחס.

5

6 **כב' היו"ר:**

7 לא יודע מה יהיה בתכנית המפורטת, ושתיים גם אם נקבל את הטענה הזאת יהיה עלינו
8 להחזיר את התיק לשמאי לבדיקה נקודתית. זה לא פוטר את השאלה כולה. איני רואה איך
9 אני מקצר לך את ההליך.

10

11 **מר המאירי:**

12 להתחיל לבנות לפי התכנית הקיימת אני יכול, אבל אם אני צריך לעשות הקצאות לקרקע
13 לצורכי ציבור ולשבילים-

14

15 **עו"ד כהנא:**

16 אנו עומדים על הטענה לעניין עצם החיוב.

17

18 **מר המאירי:**

19 ברור.

20

21 **עו"ד כהנא:**

22 זה היה לשם הדוגמה.

23

24 **כב' היו"ר:**

25 ברור לי. מר לוי טען בנימה פרקטית שאולי אינו צריך להצטרף להליכים שאולי עוד יהיו
26 בערכאות נוספות. הייתי שמח לעזור ולקצר אבל בהקשר הזה אני לא בטוח שאפשר, כי
27 המשמעות של קבלת הטענה היא להחזיר את התיק לשמאי המכריע על מנת שיתקן את
28 שיטת הדלתא. לא ביטול החיוב.

29

עו"ד כהנא:

1
 2 אנו סבורים שאין חיוב.
 3

מר המאירי:

4
 5 אנו סבורים שאין חיוב, ולגישתנו גם בשיטה הנכונה לא היה מתקבל היטל השבחה.
 6

כב' היו"ר:

7
 8 טוב, דברים נוספים? תודה, כן עו"ד ברכה.
 9

עו"ד ברכה:

10
 11 אבקש להאיר כמה סוגיות, חברי עו"ד וילצייק דיבר על כך שהשומה הולכת אחר הדין והפנה
 12 לפס"ד בעניין אקרו. נכון שהשומה הולכת על פי הדין אבל הדין קובע שאם אושרה תכנית
 13 על המקרקעין יש השבחה, ובאקרו שם לא הייתה תכנית, שם דובר בתשריט איחוד ולא
 14 בתכנית ואמרו שלמרות עליית שוויים של המקרקעין אין השבחה לפי התוספת השלישית כי
 15 לא מדובר בתכנית. במקום בו ביקשו לשנות את העיקרון הבסיסי הזה בדיני היטלי השבחה
 16 עשו את זה בתיקון 126 בתכנית הכוללנית. בהקשר זה ארצה להתייחס, אומר כאן חברי מר
 17 יהודה והזכיר לי שגם באקרו מדברים על הצעת חוק של הכנסת תשריטי איחוד וחלוקה
 18 בגדר תכנית, דבר המצריך חקיקה. חברתי עו"ד סלטון ישועה דיברה על כך שכל המאפיינים
 19 של התכנית שבפנינו הם מאפיינים של תכנית כוללנית. בהקשר זה אפנה להחלטת הוועדה
 20 המחוזית בנושא הזה ופשוט כתוב הפוך, הוועדה סבורה, הכוונה לוועדה המחוזית, כי
 21 התכנית לא נערכה ברזולוציה של תכנית כוללנית ואף לא הופקדה כתכנית כזו, נאמרים
 22 דברים הפוכים בדיוק.
 23

כב' היו"ר:

24
 25 כשהיטל ההשבחה יתברר על פי דין. יתכן ולצורך מסוים כן ולצורך אחר לא?
 26

עו"ד ברכה:

27
 28 אין דבר כזה חצי היריון. לעניין תחולת התכנית שחברי עו"ד וילצייק דיבר עליו, השתדלנו
 29 לפחות לתת תשובה לעניין זה בכתב תשובתנו. יש לנו פה תא שטח 702, הלכתי והסתכלתי

1 בתא שטח 702, יש בו 10 מגרשים, 8 מתוכם לא עומדים בשטח מגרש מינימאלי, אני לא
2 רואה שום היתכנות שוועדה מחוזית עושה תכניות בכאילו, היא קבעה מתחם מסוים, התא
3 שטח הזה, זה כמו בין 4 רחובות, נקרא לזה בתוך בלוק של מבנים שתחומים ברחובות
4 שמקיפים אותה, יש הרבה מגרשים קטנים בין מגרשים גדולים, והצפי היה שיבוצעו איחודי
5 חלקות וכל מיני דברים, אבל זו הייתה ראיית הוועדה המחוזית באשרה תכנית זו. לבוא
6 ולהגיד שאין תחולה במובן הזה, התכנית הזאת לא קיימת ביחס לתא שטח 702 שבעניינינו
7 זה מרחיק לכת. חברי סתר עצמו במידה מסוימת בהפנייתו לשופט מזוז בפס"ד אקרו בנוגע
8 לפוטנציאל הכפוף לתכנית עתידית ואמר חברי ששם היה צריך לאחד מגרש, אני אומר
9 סבבה, זה סותר טענתו האחרת שברגע שאיחדת מגרש זה יציר תכנוני אחר ולכן התכנית לא
10 חלה, זה סותר את מה שהשופט מזוז לדבריו אמר שיצטרכו לעשות בתכנית עתידית איחוד
11 מגרש כשבשלב הראשון ב-STAGE ONE נחייב בהיטל השבחה. לעניין מה שאמר חברי
12 עו"ד וילצ'יק שנקבעה דחייה עד שנת 2035 כשלא בטוח שזה 4 שנים נוספות או חופפות,
13 המקדם הזה הוא מקדם שנקבע לעניין סבירות, נקרא לזה ככה, הקביעה השמאית מתי
14 לדעת השמאי ינוצלו הזכויות, אבל ONCE התכנית חלה, דבר לא מונע מבעלי הקרקע מחר
15 בבוקר, אם רוצים, לא חייבים, מחר בבוקר לקדם שם תכנית מפורטת, את ההשבחה אני
16 עושה למועד הקובע.

כב' היו"ר:

17
18 השבחה תצמח להם ב-2039, קודם לכן לקדם תכנית זה סתם לשפוך כסף כי היא לא תשקף
19 שווי מיטבי. השווי המיטבי לפי שומתכם הוא לאשר את התכנית המפורטת ב-2039, ואומר
20 עו"ד וילצ'יק בהיגיון לך תדע מה יהיה ב-2039.
21
22

עו"ד ברכה:

23
24 זה לא אומר שהשווי גבוה מהמצב הקודם, שווי מיטבי אתה מחפש את ההיי אנד בסט יוז
25 בכמה אפשרויות אבל זה לא אומר שמחר בבוקר התכנית לא משביחה.
26

כב' היו"ר:

27
28 אז ההשבחה פחותה?

מר קידר:

1
2 ההשבחה שעשיתי היא בהבדל של שני מצבים בנטרול הבנוי, עשיתי בשני המצבים, לא
3 עשיתי מצב קודם בנוי לעומת מצב חדש בנוי, אני מנטרל את הבנוי, אבל הוא יכול מחר
4 בבוקר לעשות את התכנית הזאת. הם לא מבינים.

עו"ד ברכה:

5
6
7 אחד את הנקודה הזאת, יש פה 4 שמאים מכריעים, כל אחד נקט בשיטה מעט שונה, חלק
8 הלכו במתדולוגיה של מקדמי דחיה ומקדמי סיכון ואז חבריי טוענים למה קבעו 0.4 ולא 0.6
9 אבל זה דבר שמקובל בשמאות מכריעות, כשהם עשו את השמאות המכריעות זה היה
10 בסמוך לאישור התכנית ולא היו עדיין עסקאות אז היה קשה להם להוכיח את עליות השווי
11 בעסקאות השוואה, אבל עם הזמן יהיו עסקאות במתחם הזה, אז נוכל להראות שאכן
12 התכנית המתארית על כלל חסרונותיה העלתה את השווי כשהכל מגולם בעסקה, אז מה
13 נעשה? הקונה שילם עבור אותה עליית שווי חלקית בגלל מקדמי הסיכון, שילם משהו על
14 הפוטנציאל, אבל מחר בבוקר אם ייקבע שהתכנית מרחפת כשאיורע המס לגביה טרם
15 התקיים מחר בבוקר הוא ישלם אפס. חבריי אומרים לי הקונים יתפוצצו, ישלמו פעם וחצי
16 ולכן היה חשוב לי לזמן לפה גם את הקונים, חברת תדהר שלא התייצבה משום מה.

כב' היו"ר:

17
18
19 צירפנו אותם להליך וכל החלטה שתתקבל תהיה מעשה בית דין גם מבחינתם.

עו"ד סלטון ישועה:

20
21
22 זה הומצא לתדהר?

כב' היו"ר:

23
24
25 אכן.

עו"ד ברכה:

26
27
28 אני רוצה עוד דבר אחד, בתכנית הרבעים בת"א, הרי יש מחלוקות גדולות, כל שמאי מכריע
29 הלך לפי המתודולוגיה שלו, אני רוצה להציע לוועדת הערר כדי ליצור אחידות כי כולנו רוצים

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 ודאות, איני יודע מה תהיה ההחלטה, אבל בהנחה וועדת הערר תקבל את התזה שלנו
 2 שהתכנית הזאת היא תכנית שמהווה אירוע מס יכול להיות שוועדת הערר, כפי שעשתה ועדת
 3 הערר בת"א תמנה שמאי מייעץ לכללים שינסה לקבוע עקרונות רוחביים לייעץ לוועדת הערר
 4 לקבל כיצד לחשב את ההשבחה במתחם תכנית זו, כך עשתה סילביה רביד יושבת הראש
 5 בתכנית הרבעים בת"א.

6
 7 **כב' היו"ר:**

8 הוגש ערעור.
 9

10 **עו"ד ברכה:**

11 על החלטת הביניים?
 12

13 **כב' היו"ר:**

14 כן, בפס"ד צפדיה דובר שיכולות להיות נסיבות חריגות.
 15

16 **עו"ד ברכה:**

17 במענה לחברתי עו"ד סלטון ישועה, השמאי פז במתודולוגיה שבא וקבע זכויות
 18 פרופורציונליות, ברגע שהכניס לתחשיב רק זכויות פרופורציונליות במלים אחרות שם גולם
 19 הסיכון, כי זה לקחת ולגלם סיכון מסוים או לקחת חלק מהזכויות ולהכפיל במקדם 1.
 20 דיברתי על הנושא הזה בתשובה בערר, כי ברגע שאתה סובר שתקבל רק חלק מהזכויות ועל
 21 זה אתה עושה מקדם 1 זה למעשה במלים אחרות לתת מקדם סיכון חלקי על כל הזכויות.
 22

23 **כב' היו"ר:**

24 ההשבחה לפי השיטה הזאת היא מעל מאה אחוז. שכל הזכויות במתארית ינוצלו, כל ה-330
 25 אלף, מה שלא הכרחי.
 26

27 **מר מרגלית:**

28 בהנחה שיוגשו תכניות בהיקף הזה. אבל אם לא יגישו אז זה לא כל הפוטנציאל.
 29

כב' היו"ר:

1
 2 בהנחה שהוועדה המקומית תאשר את כל סל הזכויות הפוטנציאלי. יכול להיות שהוועדה
 3 תאשר רק 300 מתוך ה-330, אז לפי שיטת מר פז שלוקח את ה-122 בהתאמה, אדוני איתי,
 4 הוא לוקח את כל סל הזכויות ומכפיל בשווי היחסי.

עו"ד ברכה:

5
 6
 7 חברי המאירי פה לידי אמר שיתכן וקונה סביר במועד הקובע יגיד שיש סבירות שהזכויות
 8 יחולקו כאילו באיחוד וחלוקה או פרופורציונאליות ועל זה יבוא וישלם ובזה תתבטא עליית
 9 השווי. להערת כב' היו"ר, איני סבור שזה נכון, ההנחה שהמכסה תסתיים ואז יבואו תכניות
 10 נוספות שיגדילו את המכסה.

כב' היו"ר:

11
 12
 13 זו תהיה השבחה אחרת.

עו"ד ברכה:

14
 15
 16 נכון, אבל אתה לא יכול להגיד שהמכסה תסתיים. ההפניה לפס"ד הפטריארך לעניין
 17 ההשבה, שוב, שם מדובר בסיטואציה שבה התכנית פקעה וגם המימוש פקע, חוזה המכר
 18 בוטל, הייתה על זה החלטה של יריב וגם בת"א בעניין מלון רם, מי שלא מימש יכול להתנדב
 19 לשלם אבל איני מחייבו לשלם, אדם שרוצה שומה מוקדמת לידיעה יקבלה, זה זכותו, איני
 20 מחייבו לשלם, אם הוא מתנדב לשלם לא אהיה חייב להחזיר לו ריביות אם לא יממש, הוא
 21 התנדב, לא חלה עליו חובת תשלום, לכן הטענה שעלתה פה בחלל האוויר שכולם ירצו לשלם
 22 כי רואים בעירייה תכנית חיסכון זה לא יקרה, לדעתי שעה שאדם טרם מימוש למרות שלא
 23 חייב לעשות כן מתחייב לשלם שומה שהוצאה לצורך ידיעה ולימים התכניות פקעה ולפי
 24 הפטריארך היווני לא תחול ריבית על ההשבה. אף אחד לא רץ לשלם סתם כי בא לו. תבדילו
 25 בין סיטואציה שלאדם קמה לו חובת תשלום ומסיבה מסוימת אני חייב להחזיר לו את
 26 הכסף, ויש את הפסיקה של אולפינר איך משיבים, זה גם לא ריבית פיגורים, ויש את הפס"ד
 27 אצל כב' השופט שיינמן בבית המשפט המחוזי לבין מצב שאדם התנדב לשלם. להערות כב'
 28 היו"ר באשר לפסיקה במקרה של השבה והפנייתו לפסק הדין בעניין אסטבלישמנט
 29 אינווסטמנטס באשר לסל שפקע כאשר ההשבה תהיה עם ריבית רגילה וכי הוועדה

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 המקומית צריכה לשקול את זה מבחינה תקציבית במצב שבו תבוא קבוצה של אנשים בתוך
2 המתחם שיש בו תחרות ותדרוש את ההשבה אשיב כי מי שמימש זכויות ממילא לא תחול
3 עליו חובת השבה גם אם הזכויות פקעו לאור ההחלטה בוועדת ערר ת"א בעניין מלון רם
4 והחלטת ועדת הערר במרכז של יריב, יתכן ואם ירצו לשלם זו סיטואציה שנדון בה, אבל
5 איני סבור שאנשים כל כך רצים לשלם טרם מימוש.

7 כב' היו"ר:

8 אומר בית המשפט שוב ושוב שהחיוב בהיטל השבחה הוא על זכויות מוקנות למעשה. פה
9 איני סבור שאפשר, גם לשיטתכם אלה לא זכויות מוקנות ברמת המגרש, לא מוקנות כלל
10 וגם לא למעשה. אותו נישום שיכין תכנית מרבית המגרשים יצטרכו להתאחד, יצטרכו
11 לקבוע לגביהם את ההפקעות, את היעודים, את זכויות הבנייה, ממש הכול פתוח לשיקול
12 דעת בשלב התכנון. האם אלה זכויות מוקנות לשיטתכם? עד רמה שיש גשר ברזל שמוליד
13 אליהן?

15 עו"ד ברכה:

16 אומר כך, בשנים האחרונות, אחת לכמה חודשים אנו מתחילים לקבל, נכנסים לנו לתוך
17 התוספת השלישית מינוחים חדשים, זכויות מעין מוקנות, מרחפות, צפות, כוללניות, כיד
18 הדמיון הטובה, וכל הבלבול הזה יוצר רק קשיים נוספים כי אף אחד בסופו של דבר לא
19 מסתכל על הראייה הכוללת ועל המהות של התוספת השלישית, ולשיטתי לפחות אם נניח
20 אדוני ימנה שמאי מייעץ שיגיד לו תעשה לי עבודת דוקטורט ותראה לי האם עלה השווי, בלי
21 קשר לזכויות מוקנות או מותנות, אולי תמצא עסקה שתראה שעלה השווי. אם עלה השווי
22 וגם אם תקרא לזה זכויות מוקנות, מותנות, כל מינוח שתרצה, ברגע שעלה השווי כתוצאה
23 מאישורה של תכנית הדין קובע שיש השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית ומכאן נגזר היטל
24 ההשבחה. אנחנו יותר מדי מנסים להיות אובער חוכמים, באמת, ולפתור בעיות מסוג אחד
25 שיוצרות עשרים בעיות מסוג אחר. אותן בעיות שאדוני מנסה לפתור היום ואני מבין מדוע
26 כשאנו נמצאים מול המוכר שמימש במכר ועוד לא הגענו לשלב ההיתר יתפוצצו בפרצופי
27 הקונים שיבואו ויגידו אני שילמתי על הזכויות האלה משהו, לא מלא, אז חברים, צריך פה
28 איזושהי ודאות.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

כב' היו"ר:

אתם מטפסים על קיר גבוה שנקרא הלכה פסוקה של בית המשפט העליון. לא רק בעניין אליק רון, אלא גם בעניין מגן אינטרנשיונל, אקרו, אופל קרדן ושורה ארוכה של פסקי דין נוספים, קזז, וקוזניץ שגם הגיעו לעליון. אני לא חושב שעלינו לטפס אתכם. רק שתבינו, זו טענתכם, עו"ד ברכה, שמכיוון שיש עליית שווי יש ממילא חיוב היטל ואני מבין אחרת את פסקי הדין הללו שלא די בעצם ההשבחה כדי לחייב בהיטל.

עו"ד ברכה:

התזה שאדוני מעלה בפניי איני אומר שתלושה מהמציאות, יתכן וזה מה שייקבע בנסיבות אלה או אחרות, העניין הוא שהקושי שלנו ואני אומר את זה שוב ושם את זה על השולחן, היום אתם ועדה מכובדת שדנה בתיקים האלה, אבל אתם רק ועדת הערר עם כל הכבוד ולא בית המשפט העליון וקביעה כזו על מנת שתהיה מחייבת כל לעלמא צריכה להינתן בבית המשפט ולא פה.

-דיון לא לפרוטוקול-

-הפסקה-

עו"ד ברכה:

אנחנו מבינים מה כנראה תהיה החלטת אדוני אבל מבקשים שזה יהיה במסגרת החלטה. יש לנו קושי שעה שיש שומות מכריעות על מיליוני שקלים לבוא ולומר שאנו מסכימים SO CALLED לוותר עליהן, אחרי החלטת אדוני נבחן את המשך דרכנו.

כב' היו"ר:

אדוני רצה להוסיף משהו?

עו"ד וילצ'יק:

לא אגיד את מה שרציתי להגיד לפני ההפסקה.

מדינת ישראל

מס' תיק: פת/8045/0821
פת/8054/1021
פת/8048/0822
פת/8068/1122
פת/8001/0123
מס' ישיבה: 2023006
תאריך ישיבה: 07/02/2023

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

כב' היו"ר:

בסדר גמור. תינתן החלטה. תודה רבה.

1
2
3
4

החלטה

1 בשנת 2020 פורסמה ברשומות למתן תוקף תכנית 410-0411132 (פת/2200):
 2 "תכנית מתאר לאזור מטרופוליני משני קרית אריה" (להלן: "תכנית המתאר" או
 3 "תכנית 2200"). תכנית המתאר הוחלה על חטיבת קרקע רחבת היקף בשטח של כ-
 4 2,236 דונם בעיר פתח תקוה, וקבעה בתחומה "את עקרונות התכנון הראשיים אשר
 5 ימומשו במסגרת תכניות מפורטות" (מתוך דברי ההסבר לתכנית). בכלל האמור הוגדרו
 6 בתכנית, בחתכים של אזורים ומתחמים: סל זכויות בניה "תחרותי-מתכלה" (ועל שברה
 7 של תיבה זו נעמוד בהרחבה להלן), גובה בניה מקסימאלי, מנעד שימושי קרקע אפשריים,
 8 הוראות כלליות לפיתוח תשתיות, ועוד כיוצא באלו.

9 אין חולק בין הצדדים כי ביחס לתכנון המאושר בתחום חלוחה, צופה תכנית המתאר
 10 אישורן של תכניות מפורטות חדשות הכוללות היתכנות לציפוף הבניה, הרווייתה,
 11 ובאופן כללי העצמתה לצורך ניצול מיטבי של משאב הקרקע. יחד עם זאת, אין גם עוררין
 12 כי לעת הדיון וההכרעה באותן תכניות מפורטות שתוגשנה, ידה של כבוד הוועדה
 13 המקומית רב לה בהגדרת צורתה ואופייה של הממלכה – תכנונו הנכון והרצוי של כל
 14 מגרש ומגרש, כמובן בינות גבולות הגזרה העירוניים אשר נקבעו בתכנית המתאר.

15 במועדים הרלוונטיים לעניין היו העוררים בתיקים שלפנינו בעלי זכות במגרשים שונים עליהם
 16 הוחלה תכנית המתאר, והשאלה המשותפת אשר הוצפה בעררים מטעמם אינה אלא זו: האם
 17 כעמדת הוועדה המקומית – אישור התכנית עולה כדי "אירוע מס" המחולל חיוב בהיטל
 18 השבחה, או שמא כסברת העוררים – לפי שנפסק על ידי כבוד בית המשפט העליון ב-רע"א
 19 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.7.2014),
 20 ובפסיקה עקבית נוספת לאחר מכן, יש לראות בזכויות העקרוניות שנקבעו בתכנית זו
 21 (במובן הרחב: שטחי בניה, מספר קומות, שימושי קרקע וגו'), משום זכויות שאינן ודאיות,
 22 שהקנייתן כפופה להליכים תכנוניים נוספים עתירי שיקול דעת (שהדרך המוליכה לנתינתן
 23 אינה "גשר של ברזל"), ומכאן שלא ניתן לקבוע כי אישור תכנית 2200 היווה אירוע משביח.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 כללי

2 בחלקו הצפון-מערבי של מרחב תכנון מקומי פתח תקוה, מצוי אזור התעשייה קרית אריה.
3 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3, שפורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2003, ייעדה את
4 אזור התעשייה כאחד משישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים במחוז. סעיף
5 1.7.4.2 (1) לתכנית המחוזית מורה, כי "תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תתייחס לאזור
6 תעסוקה מטרופוליני משני בשלמותו." (להרחבה בנוגע לפרשנות סעיף זה, ראו פסק דינו
7 של כבוד השופט (כתוארו אז) א' שוורץ ב-עת"מ (מרכז) 4468-03-18 מגדלי מירב (1990)
8 בע"מ נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז [פורסם בנבו] (23.12.2019)). בהתאם
9 לכך הוכנה, קודמה ואושרה תכנית מתאר פת/2200 הניצבת במוקד דיונו.

10 מטרתה הבסיסית של תכנית המתאר היא להביא ל"פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה
11 משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה
12 מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר." (סעיף 2.1:
13 "מטרת על" בתכנית המתאר). לטובת העניין מסדירה התכנית בין עיקר הוראותיה:
14 "כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הנגזרת מתכנון
15 מתארי. קביעת ייעודי קרקע. הגדרת סל זכויות בניה לכל מתחם. קביעת עקרונות תכנון
16 למתחמים. [...]", ועוד. (סעיף 2.2: "עיקרי הוראות התכנית" בתכנית המתאר).

17 כבתוך כך, ביחס לתכניות תקפות במרחב עליו היא חולשת, קובעת תכנית המתאר כי
18 "תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן: 'תכנית תקפה'), ואינה
19 משנה שימושים אלא אם נאמר אחרת. הוראות תכנית זו באות להוסיף על התכניות לעיל
20 ויחולו במקרה של בניה לפי תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.2 ב'. ודוק; סעיף 6.2 ב'.
21 הנ"ל עניינו ב"היתרי בניה שלא על פי תכנית זו". כן ראו, באותו הקשר, סעיף 6.1 א',
22 ס"ק 2 לתכנית המתאר, שלפיו: "בתכניות מפורטות שתאושרנה מכוחה של תכנית זו, ניתן
23 לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט
24 תכנית זו – בטלה." ואולם עד אותה עת ימשיכו תכניות אלו לעמוד על מכוונן ללא שינוי.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 הנה אם כן, בתחום מצודתה – אלפי דונמים – ביקשה תכנית 2200 להתוות נורמות
2 תכנוניות וקווים מנחים, מסגרת עקרונית בלבד ראשוני, אשר במבט צופה פני עתיד
3 תמולא בתוכן מפורט המבהיר את אופן והיקף ניצול משאב הקרקע לגבי כל מגרש
4 ומגרש. לפרטיה של מסגרת תכנונית זו נפנה כעת. ואולם עוד בטרם נעשה כן נעיר במאמר
5 מוסגר ולשלמות הדברים, כי תכנית המתאר כוללת בנוסף הוראות של תכנית מפורטת
6 ביחס לשטחי ציבור המצויים בתחומה. כן כוללת היא מגוון הנחיות בנוגע למתחמים
7 אחרים אשר סומנו ל"איחוד וחלוקה". קרקעות העוררים אינן מנויות על שטחים אלו
8 (לא על שטחי הציבור ולא על מתחמי האיחוד והחלוקה), וממילא החלטתנו להלן לא
9 תעסוק בהם כלל ועיקר.

10 תכנית המתאר – המסגרת להכנת תכניות מפורטות עתידיות

11 כמוטעם בריש החלטתנו, השאלה המרכזית המונחת על שולחנו נסובה על רמת
12 הקונקרטיות והוודאות בה כלולות ה"זכויות" שבתכנית המתאר – רמה גבוהה, לאמור:
13 זכויות מוקנות / מותנות-מעין-מוקנות, או להבדיל רמה נמוכה, כלומר זכויות לא מוקנות
14 בהן רכיב ספקולטיבי כבד משקל, הכפוף להליכי התנגדות ולהתקיימותם של תנאים
15 מורכבים אחרים הנעדרים ודאות כי יבשילו. ומהו המצב ביחס למגרשי העוררים מושא
16 שומות ההשבחה? נעמוד להלן על פני הדברים:

17 בסעיף 6: "הוראות נוספות" לתכנית המתאר, פסקה 6.1: "תנאים להכנת תוכנית
18 מפורטת", הונחה אבן הפינה לאסדרה תכנונית עתידית של שימושים ובניה בתכניות
19 מפורטות אשר תערכנה לכל מגרש ומגרש. תחת הכותרת "א'. כללי" נקבע כהאי לישנה:

20 "תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות
21 מתכנית זו, יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם
22 לעקרונות תכנית זו." (שם, ס"ק 1).

23 ומהם אפוא עקרונות-האב הללו מהן תיגזרנה תכניות-הבת המפורטות?

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 באשר להיבט השימוש – קרקעות העוררים סומנו בחלקן כאזורי "תעסוקה"
 2 (הקרקעות מושא עררים 8048/0822 + 8068/1122 + 8001/0123) ובחלקן כאזורי
 3 תעשייה (הקרקעות מושא עררים 8045/0821 + 8054/1021).

4 באזור "תעסוקה" מאפשרת תכנית המתאר מנעד שימושים רחב, ובו: "תעסוקה, לרבות
 5 תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים
 6 לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים
 7 סביבתיים, מכללות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי
 8 בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה
 9 לאופניים, רחובות, דרכים, קוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים
 10 המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו'." (סעיף 4.1.1 להוראות תכנית המתאר).

11 באזור "תעשייה" מאפשרת תכנית המתאר שורת שימושים רחבה לא פחות, ובכללה:
 12 "תעשייה ומשרדים, לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים וכד' וכן כל השימושים
 13 המפורטים בייעוד תעסוקה בסעיף 4.1 לעיל למעט ירידים ותערוכות], מכללות
 14 מקצועיות וטכנולוגיות, שרותי בריאות ושרותים רפואיים. [...]" (סעיף 4.2.1 להוראות
 15 תכנית המתאר).

16 מבין כלל השימושים הפוטנציאליים באזורי התעסוקה ובאזורי התעשייה, יקבע בתכנית
 17 מפורטת עתידית השימוש הקונקרטי שיאושר בכל מגרש, למותר לציין בשים לב לבקשת
 18 יזם ומגיש התכנית המפורטת, לאחר שמיעת התנגדויות הציבור בלב פתוח ונפש חפצה,
 19 וכמקובל – בכפוף לשיקול דעתם הענייני-מקצועי המלא של מוסדות התכנון אשר יעסקו
 20 במלאכה.

21 באשר למופעה הפיזי של הבנייה – קובעת תכנית המתאר מנגנון מורכב של
 22 "זכויות בניה תחרותיות-מתכלות", אשר תוקננה ברמת המגרש הבודד בתכניות מפורטות
 23 עתידיות אותן תאשר הוועדה המקומית. ונחדד:

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
 רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
 קבלת קהל: א-ג, ה' 30-14: 08, ד' 30-16: 08
 טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

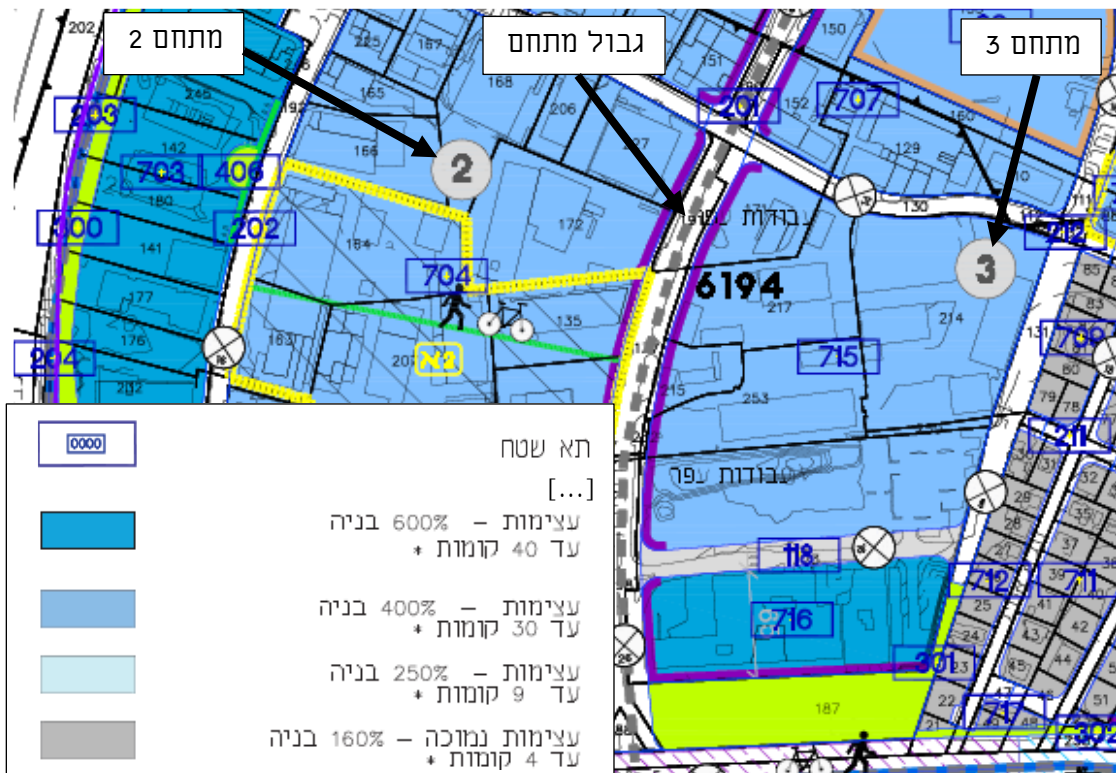
- 1 תחרותיות על שום מה? – על שום שסל זכויות הבניה הקבוע בתכנית 2200, הינו סל
2 משותף אשר אינו מאפשר תוספת והעצמה לכלל תאי השטח הכלולים בתחומו אלא
3 לחלקם בלבד; ו"כל הקודם זוכה".
- 4 מתכלות על שום מה? – על שום שגם לאחר אישור תכנית מפורטת למגרש, היעדר
5 ניצול בפועל בתקופה קצובה של זכויות הבניה שהוקנו, בהיתר בניה שיופק וייושם
6 מהלכה למעשה בשטח, יביא לפקיעת תוקף התכנית המפורטת ובמשמע השבת זכויות
7 הבניה שנקבעו לסל המשותף שבתכנית המתאר.
- 8 להלן נעמוד ביתר פירוט והרחבה על טיבו של מנגנון תחרותי-מתכלה זה שנקבע. תכנית
9 2200 מגדירה בסעיף 1.9: "הגדרות בתכנית", בין היתר את פני ההיגדים הבאים:
- 10 "מגרש בודד": "אזור או מגרש אשר איננו נכלל במתחם לאיחוד
11 וחלוקה".
- 12 "מתחמים": "חטיבות קרקע בעלות מאפיינים אורבניים דומים,
13 התחומות בדרך כלל על ידי רחובות כמסומן בתשריט ובנספח
14 עקרונות התכנון".
- 15 "סל זכויות בניה": "היקף מוגבל של שטחי בניה על קרקעיים
16 (עיקרי) למתחמים ולמתחמי איחוד וחלוקה".
- 17 "רמת עצימות בניה": יחס בין שטחי בניה עיקריים לשטח
18 המגרש נטו".
- 19 תחת הכותרת "ב'. זכויות בניה" שבסעיף 6.1 לתכנית המתאר, נקבע כדלקמן:
- 20 "1. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בנספח לסעיף 5-זכויות
21 ושטחי בניה. נספח זה גובר על נספח עקרונות תכנון בעניין
22 זכויות הבניה.
- 23 2. התכנית קובעת סלי זכויות משותפים עבור המתחמים
24 על פי החלוקה הבאה:

1	סל א' – מתחמים 1-3
2	סל ב' – מתחמים 4-5
3	סל ג' – מתחמים 6-8
4	3. זכויות הבניה יוקצו באופן הבא:
5	3.1. ההקצאה תהיה על פי נספח עקרונות התכנון ונספח זכויות
6	ושטחי בניה ולא ניתן להעביר זכויות בניה בין אזורים בעלי
7	עצימות שונה.
8	3.2. זכויות בניה לשטח לאיחוד וחלוקה [...].
9	3.3. בתכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תקבע
10	הוראת פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בניה מכוח התכנית
11	המפורטת בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר
12	ולא החלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות
13	שניתנו יחוזרו לסל המקורי ממנו הוקצו. הסעיף אינו תקף
14	לתכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו הכוללות
15	מתחמים לאיחוד וחלוקה.
16	3.4. זכויות הבנייה, נפח, פרישה וגובה יקבעו
17	בתכניות מפורטות שיתאמו את נספח עקרונות התכנון
18	וכמפורט להלן:
19	רמת עצימות 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 3
20	ד' ויתרו בה עד 40 קומות.
21	רמת עצימות 400% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 3
22	ד' ויתרו בה עד 30 קומות.
23	רמת עצימות 250% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 2
24	ד' ויתרו בה עד 9 קומות.
25	רמת עצימות 160% (שטח עיקרי) על פי תוכניות מאושרות.
26	3.5. זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד
27	45% משטח הבנייה העיקרי.
28	3.6. זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד
29	200% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה ועד 4 קומות תת
30	קרקעיות.

- 3.7. בחלקות בהם מוגדרת יותר מרמת עצימות אחת זכויות הבניה יקבעו על פי החלק היחסי של כל רמת עצימות בחלקה בתחום התכנית [...]. 1
4. זכויות הבניה יגזרו משטח המגרש כולל השפ"פ. 2
5. בתכנית מפורטת תותר גמישות בעצימות הבניה בשיעור של עד 20% משטח המגרש, וכן גמישות של עד 5% מגודל מגרש מינימאלי ובתנאי שסה"כ היקף הזכויות במתחם לא גדל. הגמישות תותר במידת הצורך ולאחר שמוסד התכנון הודן בתכנית ינמק את הצורך בחריגה מגודל מגרש ועצימות הבניה. 3
6. גובה הבניה 4
- 6.1. הגובה המקסימאלי למבנה יקבע בתכנית מפורטת. 5
- [...]” 6
- נסכם אם כן עד כאן: ככל שנוגע למקרקעין מושא העררים שלפנינו (אשר כאמור וכמודגש לעיל, אינם כוללים שטחי ציבור ואינם מסומנים כחלק ממתחמי איחוד וחלוקה), חולקו הם ל"תאי שטח" אשר אופיינו בתכנית המתאר – כל אחד כשלעצמו – לפי שלושה חתכים עיקריים: 7
- א. החתך הראשון – "רמת עצימות בניה" (אחת מארבע אפשרויות), המפרטת בתחום כל תא-שטח בנפרד את: גודל המגרש המינימאלי שיאפשר העצמת זכויות, גובה בניה מקסימאלי, ושטחי בניה אותם כעקרון ניתן יהא לאשר בתכנית מפורטת עתידית. 8
- ב. החתך השני – "מתחם" (אחד משמונה מתחמים המסומנים בתכנית 2200), הגודר את אפיונם התכנוני-אורבני של כל אחד מתאי-השטח הכלולים בו, ומכאן את אפיונה התכנוני-אורבני של הסביבה (להרחבה בהקשר זה ראו גם "הוראות בינוי" שנקבעו למתחמים השונים בסעיפים 6.3 עד 6.11 לתכנית 2200). 9

1 ג. החתך השלישי – "סל זכויות בניה" תחרותי (אחד משלושה), על פיו הוגדרה
2 מכסת זכויות משותפת-מוגבלת הניתנת לחלוקה בתכניות מפורטות עתידיות (שאינן
3 פורצות את גבולות תכנית המתאר), עבור מקבץ המתחמים הכלול בסל הרלוונטי.

4 פילוח קרקעות התכנית לשתי הקטגוריות הראשונות, לאמור: לרמת עצימות בניה
5 ולמתחם ספציפי אליו שויך תא-השטח, הוצג גראפית ב"נספח עקרונות תכנון" שצורף
6 לתכנית המתאר (למעט לגבי תאי שטח המיועדים כמגרשים ציבוריים או מצויים במתחמי
7 איחוד וחלוקה; וראו הערה בכוכבית שהוספה בטבלה המפורטת בכותרת הנספח).
8 לקלות הקריאה נמחיש ויזואלית במה מדובר באמצעות סגמנט לדוגמא מתוך הנספח:



10 באשר לקטגוריה השלישית: סל זכויות בניה תחרותי – שלושת הסלים הוגדרו בטבלה

11 שפרטיה מופיעים ב"נספח לסעיף 5: זכויות ושטחי בניה". וכך מורה הטבלה:

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

סל זכויות תחרותי למתחמים

סל זכויות הבניה: תוספת שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	תוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות (מ"ר)				מתחם	סל
			600%	400%	250%	160%		
330,000	73,900	48,900	-	25,000	-	-	1	א
	642,000	457,000	91,000	94,000	-	-	2	
	587,200	467,200	57,000	63,000	-	-	3	
425,000	460,500	295,500	108,000	57,000	-	-	4	ב
	772,000	512,000	207,000	53,000	-	-	5	
454,000	436,600	259,600	167,000	-	10,000	-	6	ג
	758,200	591,200	142,000	13,000	12,000	-	7	
	492,100	382,100	62,000	38,000	10,000	-	8	
1,209,000	4,222,500	3,013,500	834,000	343,000	32,000	-	סה"כ תוספת שטח עיקרי	

יצוין כי בנתון למכלול הוראות תכנית המתאר (את חלקן סקרנו לעיל), לעניות דעתנו דומה שנוסח הטבלה אינו לגמרי ברור וחד-משמעי, ועל פניו יש ומאפשר הוא יותר מפרשנות לגיטימית אחת; כפי שהתחוויר במהלך הדיון הפרונטלי בעררים. ברם, מכיוון שהוועדה המקומית לא נערכה לבאר לפנינו בפרוטרוט את פרשנותה לתכנית (ראו בפרוטוקול, עמ' 9 שו' 11 עד עמ' 10 שו' 19), ושעה שמדובר בהיבטים משמעותיים בעלי השלכות רוחב כבדות משקל, אך כאלו שאינם הכרחיים לצורך ההכרעה בעררים שעל הפרק, ננקוט בריסון עצמי ולא נערום קולמוס נוסף לגביהם.

נסתפק אפוא בקו הפרשני-עקרוני-בסיסי המוסכם על הצדדים ומקובל גם עלינו, שלפיו מקבצי חלקות המקרקעין הכלולות בתכנית 2200 מוספרו כתאי-שטח. תאים אלו (שאינם במתחמי האיחוד והחלוקה או מיועדים כשטחי ציבור) נכללו בעצמם באחד משמונה מתחמים. המתחמים שויכו לאחד משלושה סלי זכויות: סל א' (מתחמים 1 עד 3), סל ב' (מתחמים 4 ו-5) או סל ג' (מתחמים 6 עד 8), כאשר עבור כל אחד מהסלים נקבעה בנפרד מכסה מוגבלת וסופית של זכויות בניה נוספות. אי לכך, הקניית זכויות בניה בתכנית מפורטת חדשה לתא שטח פלוני, תגרע בהתאמה זכויות כלליות "פנויות" מהסל אליו הן שויכו. מכאן ההתחרות שנוצרה, הנובעת מכך שסלי הזכויות הקבועים בתכנית אינם בבחינת "בור ללא תחתית", וחלוקתם לשיעורין בין תאי השטח השונים, בתוכניות מפורטות שתערכנה ותאושרנה, היא כשמיכה קצרה מכיסוי המצע כולו. וכאמור – הקודם זוכה.

- 1 על תכליתו של מנגנון ההתחרות האמור, עמדה כבוד ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה
- 2 המחוזית, בהחלטתה מיום 16.06.2019 לאשר בתנאים ובתיקונים את תכנית 2200:
- 3 "לעניין הטענות כנגד 'סל זכויות תחרותי ומתכלה' סבורה
- 4 הוועדה כי מנגנון מימוש הזכויות כפי שמוצע בתכנית תכליתו
- 5 להביא לכדי מימוש מהיר של זכויות הבניה והשגת
- 6 מטרות התכנית מדובר במנגנון אפקטיבי שמסייע במימוש מהיר
- 7 יותר של זכויות הבניה ולא רק לצורך השבחת הקרקע בלבד
- 8 (במיוחד נוכח האמור לעיל בדבר היקף המימוש הנמוך)."
- 9 ונדגים; חלקה 245 בגוש 6194 (המצויה בבעלות העוררת בערר 8048/0822), מהווה
- 10 חלק מתא 703 ששטחו כ-8,633 מ"ר. תא השטח סומן בייעוד "תעסוקה" והבינוי בו
- 11 אופיין ברמת עצימות גבוהה, כלומר: כזה בו מנת שטחי הבניה העיקריים שיותרו למירב
- 12 בתכנית מפורטת, ביחס לשטח מגרש נטו (לאחר גריעת שטחים אשר ייועדו לצרכי
- 13 ציבור), לא תעלה על שיעור של 600% (8,633 x 600% = 51,798). זאת לצורך הקמת
- 14 מבנה בגובה של עד 40 קומות. כבתוך כך נכלל תא שטח 703 במתחם אורבני מס' 2,
- 15 השותף עם מתחמים מס' 1 ומס' 3 בסל זכויות תחרותי א'. בסל א' הותרה תוספת זכויות
- 16 בניה מקסימאלית של 330,000 מ"ר, מתוכם 148,000 מ"ר עבור תאי השטח שעצימותם
- 17 גבוהה, והיתרה בהיקף של 182,000 מ"ר, עבור תאי השטח שעצימותם בינונית.
- 18 בהדבק אחרון זה נזכיר פעם נוספת, שמא תמצא החלטתנו חסרה, כי סעיף 6.1.1 ב, פסקה
- 19 3.1 להוראות תכנית המתאר, קובע כלל ברור וחד-משמעי שלפיו "[...] לא ניתן להעביר
- 20 זכויות בניה בין אזורים בעלי עצימות שונה". מאליה עולה ומהדהדת השאלה האם מכלל
- 21 הלאו נלמד ההן, כלומר האם מותרת העברת זכויות בניה בין תאי שטח באותה רמת
- 22 עצימות אך במתחמים שונים, או אף בסלים שונים? למשל, לשם הדוגמא, בין
- 23 תא שטח 703 המצוי כאמור במתחם 2 שבסל א', לתא שטח אחר אשר סומן אף הוא ברמת
- 24 עצימות גבוהה אולם מצוי במתחם 3 שבסל א', או אף לתא שטח שלישי אשר סומן גם
- 25 כן ברמת עצימות גבוהה אך מצוי במתחם 4 שבסל ב'.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 הגם שנראה כי סוגיה זו זכתה להתייחסות מסוימת בגדר החלטת כבוד ועדת המשנה
- 2 להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 16.06.2019 (ראו שם, סעיף ב' ב"מענה כללי"),
- 3 לא נכריע בה ונותירה לעת מצוא.
- 4 נציין אפוא בתמצית, כי אליבא ד'כול הצדדים, גם פרשנות מרחיבה ביותר של אפשרות
- 5 העברת זכויות בניה בין תאי השטח השונים, ואף בין הסלים השונים, אינה פותרת את
- 6 "מחסור" הזכויות שמכסתן המוגבלת נקבעה בתכנית המתאר, ואינה מאפשרת חלוקה
- 7 בשיעור ההעצמה המקסימאלי אשר הותר לכל אחד מתאי השטח (600%, 400%, 250%,
- 8 160%).
- 9 אי לכך, וכאן העיקר: בדוגמא שהבאנו לעיל לא מן הנמנע וגם הוועדה המקומית אינה
- 10 כופרת בכך שבתא שטח 703 (כדרך משל), יתכן ולא תאושר תוספת זכויות בניה
- 11 מכוח תכנית המתאר – בין על פי המקסימום הפוטנציאלי האפשרי (600%), ובין
- 12 בשיעור מופחת אחר לרבות היעדר תוספת זכויות כלשהי. תוצאה זו יכולה לנבוע משלל
- 13 סיבות "רגילות", שעיקרן כמובן במישור שיקול הדעת המוקנה למוסדות התכנון לעת
- 14 דיון והכרעה בתכנית מפורטת קונקרטית העומדת בפניהם לגורלה; ויכולה אף לנבוע
- 15 מהיבטי סמכות ייחודיים לתכנית המתאר, היינו מן הטעם הפרוזאי שיתכן ותמצאנה
- 16 תכניות מפורטות שתקדמנה להתאשר לגבי תאי שטח אחרים, עד כדי מיצוי כל סל זכויות
- 17 הבניה האפשרי.
- 18 בין בשל טעמים אלו ובין בשל טעמים אלו, אין עוררין ומקובל גם עלינו כי אישורה של
- 19 תכנית המתאר, אינו מהווה ערובה לאישורה בעתיד של תכנית מפורטת
- 20 להעצמת אפשרויות הבניה בתא שטח ספציפי המצוי בתחומה.
- 21 מצוידים בתובנה זו נפנה מכאן לתיאור פרטי קרקעות העוררים, ולביאור תמצית ההליכים
- 22 השונים אשר ננקטו מטעמם טרם שהובא הנושא אל שולחננו.

- 1 קרקעות העוררים ושומות ההשבחה שעל הפרק
- 2 ערר 8001/0123: העוררת 2 בערר זה הייתה, במועדים הרלוונטיים, בעלת זכות
- 3 בחלקה 148 שבגוש 6194. שטחה הרשום של החלקה 1,911 מ"ר, מתוכם שטח של 1,887
- 4 מ"ר יועד בתכנית קודמת פת/1241/א (משנת 1993) לשימוש תעשייה, והייתה כ-24 מ"ר
- 5 יועדה כדרך להפקעה. בחלקה עצמה הוקם בעבר ומצוי כיום בניין משרדים בן מספר
- 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.
- 7 בחודש מרץ 2022 מכרה העוררת 2 את זכותה בחלקה 148 לעוררת 1 (ב"הסכם נטו"
- 8 במסגרתו נטלה על עצמה העוררת 1 את החבות בתשלומי היטל השבחה, ככל שיהיו).
- 9 עקב המכר – אירוע "מימוש זכויות" כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה,
- 10 התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), ערכה הוועדה המקומית שומת
- 11 השבחה מטעמה. בהתאם לשומה זו חויבו העוררות בתשלום היטל השבחה בגין אישורן
- 12 של ארבע תכניות בניין עיר שונות: פת/10/2000 משנת 1995, פת/2000/ד' משנת 1997,
- 13 פת/2000/ח' משנת 2006, וכן תכנית פת/2200 משנת 2020.
- 14 העוררות השיגו לפני ועדת הערר על שומת ההשבחה ועל דרישת התשלום שהופקה
- 15 בעטייה: ביחס לשלוש התכניות הראשונות בטענה כי שומת הוועדה המקומית מופרזת,
- 16 ועל כן נתבקשה ועדת הערר להורות על מינויו של שמאי מייעץ. וביחס לתכנית הרביעית,
- 17 היא תכנית המתאר, בטענה גם כנגד עצם החבות בהיטל. דא עקא שבעקבות הליך ערר
- 18 קודם בו נקטו העוררות (ערר 8054/0822), התברר על דעת שני הצדדים כי "הניתוח
- 19 התכנוני עליו שעונה שומת הוועדה המקומית לוקה (ראו והשוו: סעיף 18 לכתב הערר
- 20 וסעיף 13 לכתב התשובה לערר), והוראות תכנית מס' 410-0411132: פת/2200 תכנית
- 21 מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה (להלן: 'תכנית המתאר') אינן
- 22 קובעות את שצוין בשומה כי הן קובעות". כפועל יוצא ולנוכח סוגיות הרוחב שעלו
- 23 בהליך, התאפשר לוועדה המקומית לתקן את שומת ההשבחה מטעמה (בתנאים ובסייגים).
- 24 הוועדה המקומית עשתה כאמור ועל שומתה המתוקנת נסוב הליך הערר הנוכחי.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 ולענייננו: בכל הנוגע לאומדן ההשבחה עקב אישור תכנית המתאר – צוין בשומה
 2 המתוקנת כי "המקרקעין שבנדון נכללים במתחם 2" (עמ' 12 לשומה המתוקנת), "בתחום
 3 עצימות בניה של 400% ושטח מגרש מינימאלי של 3 ד'. [...] הובא בחשבון כי על מנת
 4 לעמוד בתנאי שטח מגרש מינימאלי, לנכס הנדון סבירות ופוטנציאל גבוה
 5 להתאחד במסגרת תצ"ר עם חלקה 178 ממזרח [...] בהתאם לכל האמור הובא
 6 בחשבון מקדם דחייה לזמן הנדרש להסדיר את שטח המגרש המינימלי בשיעור של 0.8
 7 המשקף דחייה של כ-4 שנים בשיעור היוון של 6% [...] " (סעיף 7.8 לשומה המתוקנת).

8 בהמשך לכך העריך שמאי הוועדה המקומית שווי למ"ר מבונה, במועד הקובע, בסך של
 9 1,800 ש"ח. עוד קבע הוא שהיה ותאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר, אזי ימצאו
 10 בחלקה 10,084.13 מ"ר אקוויוולנטיים (מר"א), בכללם 7,548 מר"א הנובעים מהעצמת
 11 זכויות הבניה עד שיעור מקסימאלי אפשרי של 400% (1,887 x 400%). מכאן הוערך
 12 השווי במצב החדש, כקרקע זמינה לבניה, בסכום של 18,151,430 ש"ח
 13 (1,800 x 10,084.13). ואולם, מכיוון שעל החלקה כבר בנוי מבנה תעשייה פעיל, הובאה
 14 בחשבון דחייה עד לסוף חייו הכלכליים של הנכס (מקדם 0.4810171). עוד הובא
 15 בחשבון מקדם דחייה נוסף לצורך איחוד חלקות על מנת לעמוד בגודל מגרש מינימאלי
 16 (0.8), וכן מקדם "אי הוודאות בהיקף הזכויות שיאושרו במגרש" (0.6). בדרך זו התמודד
 17 שמאי הוועדה המקומית, לשיטתו, עם מכלול הסיכונים ואי-הוודאות הכרוכים באישורה
 18 של תכנית מפורטת עתידית העומדת בתנאי תכנית 2200.

19 לעמדת העוררות מתודולוגיה זו מנוגדת לדין ואין אפשר לקבלה. ברמה העקרונית נטען,
 20 כי לא ברור ולעת המועד הקובע אין שום דרך אמיתית לדעת ולהעריך, באילו מגרשים
 21 יאושרו תכניות מפורטות ומתי, מה יקבע בתכניות אלו לעניין תוספת זכויות והגדרת
 22 שימושים, מה יהא היקף שטחי הציבור שיקבעו בכל מגרש, מה יוחלט בנושא מספר
 23 הקומות וגובה הבניה המקסימאלי, מה יהיו מגבלות קווי הבניה והתכסית, ועוד שורת
 24 סוגיות תכנוניות "פתוחות" שהכרעתן במסמרות על ידי מוסדות התכנון בתום שלב
 25 ההתנגדויות, מי נביא וידע.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 העוררות גוררות כי די בחוסר ודאות מובהק זה (מלבד טענות ספציפיות נוספות שהועלו
- 2 לגביהן לא נרחיב את היריעה), כדי להורות על ביטול שומת ההשבחה שערכה הוועדה
- 3 המקומית עקב אישור תכנית המתאר.
- 4 ע"ר 8048/0822: העוררת בערר זה הייתה, במועדים הרלוונטיים, בעלת זכות בחלק
- 5 מחלקות 142, 180 ו-245 שבגוש 6194. החלקות הנ"ל סומנו בתכנית קודמת
- 6 פת/93/1241 (משנת 2009), כמגרש 101 בשטח של כ-7,819 מ"ר בייעוד תעשייה,
- 7 וכמגרש 301 בשטח של כ-814 מ"ר בייעוד פרטי פתוח, וביחד: 8,633 מ"ר. תכנית 2200
- 8 סימנה את מגרשים 101 ו-301 כתא שטח 703, בייעוד תעסוקה, בעצימות בניה גבוהה:
- 9 600% ועד 40 קומות. תא השטח נכלל במתחם 2 אשר שותף לסל זכויות א'.
- 10 לבקשת העוררת לפי סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ערכה עבורה
- 11 הוועדה המקומית שומת השבחה טרום מימוש בגין אישור תכנית 2200. לפי שומת
- 12 הוועדה המקומית הוערכה עליית שווי שלוש החלקות הנ"ל, למועד הקובע, בסכום של
- 13 19,298,188 ש"ח.
- 14 העוררת חלקה על שומת הוועדה המקומית ובהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית
- 15 לחוק, השיגה על גובהה לפני שמאי מכריע. לטענתה, כפי שהוסברה בשומה נגדית
- 16 שהגישה, "לאור העובדה כי כמעט ולא נותר שטח לניצול בסל הזכויות שנקבע בתכנית
- 17 פת/2200, בהתחשב בכך כי קיימות מספר רב של תכניות המקודמות באזור שבה נמצא
- 18 הנכס, הרי שאין כל השבחה בגין אישור תכנית פת/2200 בנכס הנישום. יתרה מכך, גם
- 19 אם, תיאורטית, תאושר תכנית מפורטת ונקודתית הרי שהוועדה המקומית תגבה אז היטל
- 20 השבחה בגין כל תוספת הזכויות שתקבע בתכנית החדשה, אם וככל שתאושר." (פסקה
- 21 9.1 לשומה הנגדית). לחלופין הציגה העוררת תחשיב שווי מטעמה, המבוסס על שומת
- 22 הוועדה המקומית תוך ביצוע התאמות נחוצות להשקפתה. בהתאם לתחשיב זה, הוערכה
- 23 ההשבחה למועד הקובע בסכום של 347,316 ש"ח בלבד (פסקה 8.3 לשומה הנגדית).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 לבירור המחלוקת שניטשו בין הצדדים מונה כבוד השמאי המכריע מר יעקב פז. במסגרת
2 החלטתו הדגיש כבוד השמאי המכריע, ראש וראשון, את היבטי חוסר הוודאות הכורכים
3 בתכנית 2200, ומכאן את קשיי אומדן השווי וההשבחה; ובלשונו:

4 "הצדדים חלוקים באם התכנית משביחה. המחלוקת בין הצדדים,
5 עומדת על סכום לא מבוטל של כ-19 מיליון ש"ח. פער כה מהותי
6 זה, נובע ממאפייניה של התכנית, שעל אף שלא הוגדרה כתכנית
7 'כוללנית', הרי שלאור מאפייניה, במהותה, הלכה למעשה ניתן
8 לראותה ככזו. מאחר והתכנית במתכונתה מייצרת אי-וודאות
9 גבוהה הן לאפשרות הניצול (אם בכלל) והן להיקף
10 ניצול הזכויות במקרקעין שבנדון, לא ניתן להתעלם
11 מהעובדה כי קיים קושי אובייקטיבי לאמוד את היטל ההשבחה."

12 מתוך אספקלריה זו קבע כבוד השמאי המכריע, כי לטעמו "את ההשבחה יש לבחון על הצד
13 הזהיר, בהתאם למתודולוגיה בה נקט שמאי המבקשת [העוררת בהליך דנא – ו.ע.מ], לפיה
14 תוספת הזכויות המיוחסת למקרקעין נשוא השומה, הינה בהתאם ליחס שבין תוספת הזכויות
15 המוצעת במתחם 2 ברמת עצימות 600%, לבין סך השטח הקיים (91,000/457,000), דהיינו
16 בשיעור של כ-20%." (פסקה 9.2.3 לשומה המכרעת). עוד הוסף כי בפועל, חרף טענותיה
17 בשומה הנגדית, בחלקות העוררת כבר מקודמת תכנית מפורטת נקודתית (410-0790824)
18 ה"מצויה בשלבי תיקון סופיים" (פסקה 9.2.1 לשומה המכרעת; וראו גם: הע"ש 18), ו"ככל
19 וזו תאושר יגבה בגינה במועד אישורה היטל בגין מלוא הזכויות שיאושרו, כך שהמשיבה
20 לא תצא בחסר. כך גם, ככל ולא יאושרו בסופו של יום זכויות לנישומה, הרי שבהתאם
21 לפסיקה, מוקנית למבקשת הזכות להשבת ההיטל העודף." (הע"ש 21 לשומה המכרעת).

22 יאמר כי הוועדה המקומית הסתייגה לפנינו מהערה זו, ואף לשיטתנו אין זה לגמרי ברור
23 מתי יחול "סופו של יום" (סוגיה מורכבת במיוחד בצל התכלות הזכויות שבתכנית 2200),
24 מה יהא הדין מקום בו יבוצע מימוש זכויות במכר קודם שיושלם הטיפול בתכנית
25 המפורטת, ועוד שאלות דומות שהערה זו מעלה. ואולם, בהינתן מסקנתנו בסוגיה
26 העקרונית שעל המדוכה, כפי שתובא בהמשך, גם בנושא זה בחרנו שלא להרחיב עוד.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מכל מקום; כבוד השמאי המכריע ציין, כי במצב המאושר קנויות בחלקות העוררת זכויות
 2 בניה לשימוש עיקרי בשיעור של 350%, כלומר: 30,215.5 מ"ר (8,633 x 350%). זאת
 3 מתוך זכויות בניה בהיקף של 457,000 מ"ר לשימושים עיקריים המאושרים במתחם 2
 4 כולו (וראו בטבלה שצורפה לעיל מתוך "נספח לסעיף 5: זכויות ושטחי בניה" שבתכנית
 5 המתאר). מכאן שחלקם היחסי של מקרקעי העוררת בזכויות המאושרות במתחם הוא כ-
 6 6.6117% (30,215.5 / 457,000).

7 למרות שיטת "ההתחרות" אשר הונהגה בתכנית המתאר, יש לצפות – כך עמדת הקונה
 8 הסביר בשוק החופשי לגישת כבוד השמאי המכריע – כי יחס זהה יותר ולא ישתנה גם
 9 לאחר הקצאת הזכויות הנוספות בתכניות המפורטות אשר תערכנה ותאושרנה במתחם.
 10 לפיכך, ומכיוון שבמתחם 2 הרלוונטי, ברמת עצימות גבוהה 600%, נקבע סל זכויות
 11 עיקרי בהיקף של 91,000 מ"ר, צפויות חלקות העוררת לתוספת של כ-6,017 מ"ר
 12 (91,000 x 0.066117). ובתוספת 40% לערך שטחי שירות אפקטיביים-סחירים, סך-הכול
 13 8,423 מ"ר (6,017 x 1.4).

14 על מנת להעריך שוויה של תוספת פוטנציאלית זו, קבע כבוד השמאי המכריע על יסוד
 15 הסכמת הצדדים ובהתבסס על שתי שומות מכריעות נוספות (שערכו השמאים המכריעים,
 16 מר יגאל יוסף ומר אייל יצחקי), כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במועד הקובע הינו בסכום
 17 של 1,500 ש"ח. עוד נקבע מקדם דחייה בשיעור של 0.89 להכנת תכנית מפורטת
 18 (שנתיים, בריבית 6%). על כן, בסיכום הדברים ההשבחה למועד הקובע הוערכה בסכום
 19 כולל של 11,245,080 ש"ח (8,423 x 1,500 x 0.89).

20 על שומה מכרעת זו משיגה לפנינו העוררת, בטענה בסיסית ולפיה תכנית המתאר "אינה
 21 מקנה ודאות כלשהי במועד הקובע לעניין היכולת לממש זכויות מכוחה ולעניין היקף
 22 הזכויות שניתן יהיה לממש [...] (סעיף 5 לערר). מכאן שאין להטיל חיוב בגינה (סעיף
 23 10 לערר).

1 עררים 8045/0821 ו-8054/1021: העוררים בעררים אלו היו, במועדים הרלוונטיים,
2 בעלי זכות בחלקה 15 שבגוש 6365. בתכנית קודמת פת/14/1241 (משנת 1999) סומנו
3 בחלקה מגרשים בייעוד ציבורי, וכן מגרשים תכנוניים סחירים בייעוד לתעשייה: מגרש
4 1 בשטח של 4,982 מ"ר ומגרש 4 בשטח של 6,355 מ"ר (שניהם בחזקת העורר בערר
5 8045/0821); מגרש 2 בשטח של 5,215 מ"ר ומגרש 3 בשטח של 5,715 מ"ר (שניהם
6 בחזקת העוררים בערר 8054/1021).

7 בתכנית 2200 סומן מגרש 1 כתא שטח 600, מגרש 2 כתא שטח 601, ומגרשים 3 ו-4
8 (ביחד עם מגרש נוסף מדרום) כתא שטח 602 – כולם בייעוד תעשייה, לבניה בעצימות
9 נמוכה: 250% ועד 9 קומות, כחלק ממתחם 6 השותף לסל זכויות ג'.

10 לבקשת העוררים לפי סעיף 4(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ערכה
11 עבורם כבוד הוועדה המקומית שומת השבחה טרום מימוש בגין מספר תכניות. לפי שומת
12 הוועדה הוערכה עליית שווי החלקה כולה, למועד הקובע, בגין אישור תכנית 2200,
13 בסכום של 5,200,000 ש"ח (שחולקה: 2,659,410 ש"ח במגרש 2, ו-2,540,590 ש"ח
14 במגרש 1). זאת בהינתן אומדן שווי למ"ר מבונה, במועד הקובע, בסכום של 1,600 ש"ח,
15 תוספת זכויות בהיקף של 10,000 מ"ר למתחם 6, ומקדם הפחתה משוקלל בשיעור 0.325
16 "בגין הזמן הנדרש לאישורה של תב"ע מפורטת", "אי וודאות מסוימת ביחס להיקף
17 תוספת הזכויות שיאושרו בפועל" ו-"סעיף ההתכלות שנקבע בהוראות התוכנית במידה
18 והתוכנית המפורטת שתאושר לא תמומש" ($5,200,000 = 1,600 \times 10,000 \times 0.325$).

19 העוררים חלקו על שומת הוועדה המקומית, ובהתאם לסעיף 14(ב) (1) לתוספת השלישית
20 לחוק השיגו על גובהה לפני שמאי מכריע. לבירור המחלוקות שנתגלעו מונה כבוד
21 השמאי המכריע מר אייל יצחקי שערך שתי שומות מכריעות – למגרשים 2 ו-3 ולמגרשים
22 1 ו-4. בגדר הכרעותיו לגבי תכנית 2200, הסביר מר יצחקי באריכות, בדומה לרוח חוות
23 דעתו של כבוד השמאי המכריע מר יעקב פז, את הקושי האינהרנטי לאמוד השבחה
24 הנובעת מאישור תכנית המתאר, טרם שנערכה מכוחה תכנית מפורטת ודאית וקונקרטי.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 וכך הוסבר בשומותיו המכריעות של מר יצחקי (ראו שם, בפרק העוסק ב-"השבחה בגין
2 אישור תכנית פת/2200", תחת הכותרת "ההחלטה"; נוסח זהה בשתי השומות, למעט
3 כמובן מספרי המגרשים הרלוונטיים):

4 "המחלוקת שבין הצדדים בשאלת ההשבחה הנובעת מאישור
5 תכנית פת/2200 היא קוטבית. בעוד ששמאי הוועדה קבע,
6 שחלה השבחה משמעותית במגרש 1 בסך של כ-2,540,000 ש"ח
7 הרי ששמאי הבעלים סבורים, כי לא נוצרה השבחה כתוצאה
8 מאישור התכנית. ההבדל בין הצדדים בהערכת ההשבחה נבע
9 בעיקר מהערכתם הסובייקטיבית באשר לסיכוי מימוש בניה
10 בפועל לפי התכנית ולפשטות ההליכים התכנוניים והטכניים
11 הדרושים לצורך מימוש. אציין בהקשר זה, כי תכנית פת/2200
12 היא תכנית בעלת מאפיינים של תכנית כוללנית, שכן היא קובעת
13 תוספת זכויות בניה משותפות למתחמים וזאת בכפוף לאישור
14 תכנית מפורטת. קביעת ההשבחה למועד אישור תכנית כוללנית
15 וגבייתה יוצרים קושי, שממנו ניסה המחוקק להימנע כאשר
16 חוקק את תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. הקושי נובע
17 מהטלת מס בשלב, שבו רמת אי הוודאות באשר לעצם
18 ההקניה של זכויות הבניה היא גבוהה. כתוצאה מכך
19 יכול להיווצר מצב של גביית יתר או גביית חסר של
20 מס ביחס להשבחה הממשית, שממנה ייהנה בעלים
21 מאוחר יותר, בעת שימשש [צ"ל: שיממש – ו.ע.מ] את
22 הזכויות. התרחיש המוקצן ביותר במקרה שבנדון הוא מצב,
23 שבו זכויות הבניה שהתוותה תכנית פת/2200 ינוצלו בתכנית
24 פרטנית על ידי מגרש מסוים אחד או שניים בלבד, ואילו היטל
25 ההשבחה בגין התכנית ישולם על ידי בעלי המגרשים האחרים
26 במתחם 6. בכך, ייהנה בעלים אחד מתשלום היטל השבחה,
27 ששילם בעלים אחר. עם זאת, מאחר ותכנית פת/2200 לא סווגה
28 כ'תכנית כוללנית', הרי שתיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא חל
29 עליה ולא דוחה את החיוב בגין ההשבחה שחלה כתוצאה
30 מאישורה. לכן, בלידת ברירה, ההשבחה לתכנית פת/2200
31 תוערך בשומה מכריעה זו."

1 ובכל זאת; על מנת לנסות ולהתמודד עם סוגיית אי-הוודאות, ביקש כבוד השמאי המכריע
2 לאמץ טכניקה תחשיבית המבוססת על שתי אמות מידה: "הרכב בעלויות במגרש" ו-
3 "קיומם של מבנים ומחברים אחרים". באשר לרכיב הראשון – "ככל שהרכב הבעלויות
4 במגרש פלוני הוא פשוט יותר כך הסיכוי לקדם תכנית בהליך קצר ולייחד לאותו מגרש
5 זכויות מתוך סל הזכויות – עולה". ובאשר לרכיב השני – "ככל שקיים בינוי אינטנסיבי
6 יותר במגרש כך פוחת התמריץ הכלכלי של הבעלים לנצל את הזכויות שנקבעו בתכנית
7 פת/2200 בשל עלויות ההתאמה והקושי בבניה בכפוף לקיום מחזיקים במבנה. לעומת
8 זאת, במגרש ריק קיים תמריץ כלכלי חזק שיביא לקיצור הליך התכנון המפורט שייחד
9 זכויות בניה מתוך סל הזכויות. סביר כי מגרש ריק ממבנים, שלו בעלים אחד בלבד, יפעל
10 באופן נמרץ לייחד לו חלק גדול יותר של הזכויות לפני שאלה יתפסו על ידי בעלי
11 המגרשים האחרים."

12 על יסוד שתי אמות מידה אלו, יצר כבוד השמאי המכריע "מודל תחשיבי לכימות
13 ההסתברות של כל אחד מהמגרשים במתחם מספר 6 לניצול זכויות הבניה שהותוו
14 בתכנית פת/2200. ההסתברות לניצול תהיה למעשה ביטוי לרמת המורכבות הקניינית
15 והפיזית של הבניה במגרש, והיא תוכפל בשטח עיקרי כולל שנקבע בתכנית של 10,000
16 מ"ר". ובצורה תחשיבית האומדת את מאזן "ההסתברויות" והמורכבויות, כפי השקפת
17 כבוד השמאי המכריע, לאפשרות עתידית לניצול זכויות בניה יחסיות נוספות בתכניות
18 מפורטות בכל אחד ממגרשי העוררים:

מגרש 14/1241	מגרש 2200	שטח	מקדם מורכבות ⁸⁸	שטח אקוויוולנטי ⁸⁹	משקל באחוזים ⁸⁹	זכויות בניה יחסיות
1	600	4,982	1.00	4,982	24.15%	2,415
2	601	5,215	⁹⁰ 1.10	5,737	27.81%	2,781
3	602	5,715	⁹¹ 0.15	857	4.16%	416
4	602	6,355	⁹² 0.90	5,720	27.73%	2,773
⁹³ 2248	602	8,327	⁹⁴ 0.40	3,331	16.15%	1,615
סה"כ		30,594		20,626	100.00%	10,000

19

1 אך גם בכך לא תם המסע. על רכיב "זכויות בניה יחסיות", לכל מגרש, הופעלו "מקדם
2 דחיה" ו"מקדם סיכון" (בהתאמה, בשיעור זהה בשתי השומות: 0.5 ו-0.65; ובמשוקלל
3 $0.325 (0.65 \times 0.5)$). ומכאן אומדן סך ההשבחה למועד הקובע כתוצאה ממכפלת רכיב
4 זכויות בניה יחסיות להתאשר במגרש קונקרטי, במקדמי ההפחתה, וברכיב שווי
5 מ"ר מבונה (שהוערך בשומות בסכום של 1,600 ש"ח למועד הקובע):

השבחה	שווי מ"ר מבונה	דחיה וסיכון	זכויות בניה יחסיות ⁹⁹	שטח	מגרש 2200	מגרש 14/1241
₪ 1,256,004	₪ 1,600	¹⁰⁰ 32.5%	2,415	4,982	600	1
₪ 1,441,934	₪ 1,600	32.5%	2,773	6,355	¹⁰¹ 602	4

השבחה	שווי מ"ר מבונה	דחיה וסיכון	זכויות בניה יחסיות ⁹⁵	שטח	מגרש 2200	מגרש 14/1241
₪ 1,446,220	₪ 1,600	⁹⁶ 32.5%	2,781	5,215	601	2
₪ 216,120	₪ 1,600	32.5%	416	5,715	⁹⁷ 602	3

8 העוררים אינם שבעי נחת מקביעות אלו, וסבורים כי בנוגע לאומדן עליית שווי המקרקעין
9 בשומות המכריעות עקב אישור תכנית המתאר, מחויבת התערבות ועדת הערר. לטעמם
10 הקביעות השונות גובשו "על בסיס מנגנון שגוי של 'הסתברויות'" (סעיף 25 לערר
11 8045/0821; ובהמשך ברוח דומה בסעיף 102 לערר), אשר בשום אופן אינו מוביל
12 לגביית "מס אמת", וממילא אינו יכול לעמוד. מבחינה זו הוסף כי "שגה השמאי המכריע
13 בקביעתו שלא להחיל את תיקון 126 לחוק, ולחייב את העוררים כעת בהיטל השבחה
14 בגין תוכנית פת/2200 הגם שבמאפייניה הינה תכנית כוללנית [...] החלטה זו, עומדת
15 בסתירה להלכותיו המושרשות של בית המשפט הנכבד וועדות הערר בנושא זה אשר
16 קבעו חזור ושנה, כי בחינת הוראות תכנית תעשה באופן מהותי ולא בהתאם לכותרת
17 בלבד." (סעיף 5 לערר 8054/1021; ובהמשך גם בסעיפים 40.1, ובפרק יב' לכתב הערר).

18 ערך 8068/1122: העוררת בערר זה משיגה על שומת ועדה מקומית אשר נערכה
19 לבקשתה טרום מימוש זכויות, לצורך אומדן עליית שווי במקרקעין הידועים כחלקה 144
20 גוש 6640. בתכנית 2200 סומנה החלקה, ששטחה כ-6,107 מ"ר, כחלק מתא שטח 702
21 לבניה בעצימות בינונית: 400% ועד 30 קומות, כחלק ממתחם 2 השותף לסל זכויות א'.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בשומת ההשבחה מטעמה, אימצה הוועדה המקומית את המתודולוגיה והמקדמים בהם
2 נקט מר יעקב פז בשומתו המכרעת הנזכרת לעיל, למעט – משום מה, והנושא לא הוסבר
3 כלל בשומת הוועדה המקומית – לעניין שווי למ"ר מבונה במועד הקובע, אשר הוערך
4 בסכום של 1,600 ש"ח (במקום 1,500 ש"ח בשומה המכרעת).

5 בהתאם לכך נקבע בשומת הוועדה המקומית, כי מתוך סל השטחים העיקריים לבניה
6 בעצימות בינונית 400% במתחם 2 (94,000 מ"ר), יהא חלקם היחסי הצפוי של מקרקעי
7 העוררת – בהם מוקנים, במצב הקיים, 12,214 מ"ר שטח עיקרי, מתוך 457,000 מ"ר
8 שטח עיקרי במתחם כולו – בשיעור של 2.673% (12,214 / 457,000). ובהתאמה,
9 תוספת השטחים המשוערת לשימושים עיקריים בחלקת העוררת, תהא בהיקף של 2,512
10 מ"ר (2.673% x 94,000). על שטח זה הועמס שטח שירות אפקטיבי סחיר (40%),
11 כלומר במצטבר: 3,517 מ"ר (2,512 x 1.4). סך כל השטח שהתקבל הוכפל במקדם
12 דחיה להכנת תכנית (0.89), ובשווי למ"ר מבונה (1,600 ש"ח), ומכאן ההשבחה
13 המוערכת למועד הקובע בסכום של 5,008,479 ש"ח (3,517 x 1,600 x 0.89). על כך
14 הוגש הערר שלפנינו.

15 לדידה של העוררת, אישור תכנית פת/2200 לא הצית חיוב בהיטל השבחה, ולכן יש
16 להורות על ביטול חלק זה בשומת ההשבחה אותה ערכה עבורה הוועדה המקומית.
17 מבחינה זו הדגישה העוררת את חוסר הוודאות הרב, לעצם אישור זכויות נוספות כלשהן
18 בתכנית מפורטת אשר תוכן בחלקתה מכוח תכנית המתאר: "תכנית פת/2200 הינה
19 תכנית כללית ובלתי קונקרטיית, אשר אינה מקימה כל השבחה, וממילא – כי לא
20 ניתן כלל לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין אישורה. לעמדתה של העוררת סל
21 הזכויות התחרותי שנקבע במסגרת התכנית הנ"ל, הינו בגדר זכויות 'צפות', אשר
22 לא התגבשו לכדי זכויות קונקרטיות ביחס למקרקעין הספציפיים, ומשכך,
23 בהתאם לפסיקה המחייבת – אין לחייב בהיטל השבחה את בעלי הזכויות במקרקעין,
24 בגין אישור התכנית." (סעיפים 5 ו-6 לערר).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 להוכחת עמדתה הפנתה העוררת לפסיקתו העדכנית והענפה של כבוד בית המשפט
 2 העליון בסוגיות זכויות מותנות-לא-מוקנות, והטעימה כי "[...] במועד אישור תכנית
 3 פת/2200 לא היתה כל ודאות כי העוררת תזכה לקבל תוספת זכויות בהיקף מסוים, ואף
 4 לא זכויות בהיקף כלשהו במקרקעיה, מתוך סל הזכויות התחרותי שנקבע בתכנית
 5 פת/2200 לסוג המגרשים שבו סוג הנכס. למעשה, ההפך הוא הנכון. דהיינו – התרחיש
 6 הסביר ביותר, הוא כי מרבית בעלי הזכויות במתחם 2, והעוררת בתוכם, לא יקבלו שום
 7 נתח ולא יזכו להינות ולו מ-מ"ר בודד של זכויות בניה מתוך 'עוגת' הזכויות שהוקצתה
 8 למתחם זה, אלא כי זכויות הסל תחולקנה באופן בלתי שוויוני, בין מספר מצומצם של
 9 בעלי זכויות, שבמקרקעיהם תאושר תכנית מפורטת." (סעיפים 37 ו-38 לכתב הערר).

10 עמדת הוועדה המקומית

11 עמדתה העקרונית של כבוד הוועדה המקומית פשוטה וברורה, ועיקרה נעוץ "במבחן
 12 שווי שוק" שמאי; ובלשונה: "נקודת המוצא' לענייננו היא שתוכנית פת/2200 העלתה
 13 את שווי המקרקעין שבתחומה במועד אישורה ועקב אישורה. שאחרת – ממילא אין
 14 'השבחה' ואין 'היטל השבחה' בגינה, וכל הדיון כעת הופך 'תיאורטי'." (סעיף 5 לתשובת
 15 הוועדה המקומית לערר 8068/1122; סעיף 20 לתשובת הוועדה המקומית לערר
 16 8054/0822). זוהי לעמדת הוועדה המקומית נקודת המוצא לדיון, וזוהי לשיטתה גם
 17 נקודת הסיום. הסביר זאת בבהירות בא-כוחה המלומד של הוועדה המקומית, בדיון
 18 פרונטלי שקיימנו בכלל העררים (עמ' 33 לפרוטוקול, שו' 8 עד 29):

19 "באו 4 שמאים מכריעים [מר פז ומר יצחקי בשומות הנזכרות
 20 לעיל, וכן מר יגאל יוסף ומר יהודה פלד בשומות מכריעות
 21 נוספות – ו.ע.מ.] בנימוקיהם שאדוני יכול לא לקבלם, אבל
 22 יצטרך לשומעם, וקבעו שבמועד הקובע של אישור המתארית
 23 עלה השווי במשהו, אפשר להתווכח בכמה, במאה שקל או
 24 בשקל, והעריך את עליית השווי הזאת. אם אדוני מסקנתו תהיה
 25 שתכנית זו לא העלתה שווי אז המשך דיוננו תיאורטי. אם

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 התכנית המתארית במועד הקובע לא העלתה שווי בכלל, אם זו
 2 מסקנת אדוני, אז הכל תיאורטי, אם לא העלתה שווי לא העלתה
 3 שום דבר, וזה יהיה המצב הקודם לתכנית הבאה. אבל יש לנו
 4 שמאים מכריעים שדיברו על עליה, שמאי אחד דיבר על 15
 5 מיליון עליה, אז עליית שווי נכבדת. כל זמן שקביעה זו לא
 6 נסתרה על ידי שמאים אחרים, זה עניין מקצועי, איני
 7 יודע, וזו נקודת המוצא, אז כל שאר השאלות שאדוני
 8 מעלה בדבר הסיכון הגדול שמא אותו מגרש לא יקבל
 9 את הזכויות בסופו של דבר ואי הוודאות מה יאושר
 10 בתכנית המפורטת, זה ברור, אבל אלה שאלות שכבר
 11 לא רלוונטיות, ומדוע? כי במועד הקובע כאשר עדיין
 12 יש את אותה אי ודאות גדולה נקבע כעניין שמאי
 13 מקצועי ששווי המקרקעין עלה, אם זו נקודת המוצא
 14 ששווי המקרקעין עלה, שם אני עוצר ויש חיוב בהיטל.
 15 אני לא יכול לבוא ולהגיד לבעל קרקע תקשיב, למרות ששווי
 16 המקרקעין עלה ב-X שקלים לא אחייב אותך כשתמכור את
 17 המקרקעין בגין עליית השווי, אבל לעומת זאת כאשר הקונה שלך
 18 שילם עבור עליית השווי הזאת, שזו נקודת המוצא, אני אחייב
 19 אותו מאפס בהקלה ולא אביא מהמצב הקודם מהמפורטת את
 20 עליית השווי, יבוא הקונה בשלב של המפורטת ויגיד מה פתאום,
 21 יש לי תכנית מתארית שיצרה לי בסיס תכנוני לתכנית המפורטת,
 22 איך אוכל להתעלם ממנה? הוא גם יגיד הקונה ששילמתי למוכר
 23 וגילמתי בעסקה את אותה עליית שווי עם הסיכונים וכו', מה
 24 אעשה בפעם הבאה כשמולי יבואו הקונים ויגידו לי במצב הקודם
 25 תביא בחשבון את התכנית המתארית. אני שוב אומר, נקודת
 26 המוצא כרגע לפחות על סמך 4 שמאים מכריעים שבמועד הקובע
 27 בתכנית המתארית שווי המקרקעין עלה."

28 עוד הוסיפה הוועדה המקומית וטענה, כי "שמאים מכריעים סבורים כי התוכנית היא
 29 משביחה וכי עלה שוויים של המגרשים שבתחומה, למרות אי הוודאות שבה. הכרזה על
 30 התוכנית 'תוכנית כוללנית/צפה/מרחפת', תוך התעלמות מהשבחה זו – תיצור מהפכה
 31 שאין לה בסיס בכל מתחם התוכנית, גמו גם [צ"ל: כמו גם – ו.ע.מ] לא תעלה בקנה אחד
 32 עם הוראות התוספת השלישית לחוק." (סעיף 22 לתשובה לערר 8054/0822).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 30-14: 08, ד' 30: 08: 30-16: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 ביחס לפסיקה אליה הפנו העוררים, העוסקת בחיובי היטל השבחה בגין זכויות מותנות-
 2 לא-מוקנות, הסבירה הוועדה המקומית כי באותם מקרים אחרים דובר בזכויות מכו
 3 תוכניות מתאר ארציות לא קונקרטיות החלות על שטח המדינה כולה. "לפיכך הסבירות
 4 הסטטיסטית כי מגרש כזה או אחר יוכל להנות מאותן זכויות היתה אפסית!! [...]
 5 בענייננו לעומת זאת, תכנית קרית אריה אמנם הקנתה סלי זכויות שאינם 'מספיקים'
 6 להקניה מכסימלית של הזכויות בכל המגרשים במתחם התוכנית וחלק מהמג[ר]שים
 7 שבתחומה אינם עומדים בתאי שטח מגרש מינימאלי, ואולם עדיין מדובר במתחם מוגדר
 8 עליו חלה התוכנית, מתוך מטרה 'לפתח במהירות האפשרית' את אותו מתחם." (סעיף 28
 9 לתשובת הוועדה המקומית לערר 8054/0822).

10 עוד הוסבר, כי במקרים נוספים אליהם הפנו העוררים מתוך הפסיקה (שלא לגבי תכניות
 11 מתאר ארציות), נדונה השבחה הנובעת מכווח תכניות מקומיות ש"לא ניתן היה לצפות"
 12 מתי ימומשו (סעיף 29.4 לתשובת הוועדה המקומית לערר 8048/0822). "בענייננו
 13 לעומת זאת, תוכנית קרית אריה צופה באופן אינהרנטי (מתוך הוראותיה הפנימיות), כי
 14 יוכנו תוכניות מפורטות אשר יישמו את סלי הזכויות שנקבעו במתחמי התכנון השונים
 15 למגרשים הספציפיים." (שם, בסעיף 29.6 לכתב התשובה). ובהמשך: "בענייננו (להבדיל
 16 מבעניין גוזלן), תוכנית קריית אריה, צופה בהוראותיה הפנימיות את הכנת התוכניות
 17 המפורטות שיאפשרו את יישומה, תוך מתן תמריצים נכבדים של זכויות בניה למתחמי
 18 התכנון השונים, בשיטת 'כל הקודם זוכה'. לכן יש לבחון כמובן כיצד שוק
 19 המקרקעין הגיב לזכויות אלו, כאשר זהו כמובן תפקידו של השמאי!!!" (שם,
 20 בסעיף 29.10 לכתב התשובה).

21 להשלמת עמדתה הפנתה כבוד הוועדה המקומית להחלטת ועדת ערר זו (בהרכב שונה)
 22 בתיק ערר (מרכז) 8078-12-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' צפרוני
 23 ספקי כימיקלים בע"מ [פורסם בנבו] (24.5.2022), "שגם שם נידונה ההשבחה בתוכנית
 24 אשר קבעה 'מגבלות כמותיות' לזכויות למסחר בקומת הקרקע, בשיטת 'כל הקודם
 25 זוכה'."

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מניתוח ההחלטה הסיקה הוועדה המקומית, ש[...] עולה איפוא כי המבחן המרכזי
2 בהחלטת ועדת הערר (בעניין צפרוני) הוא באיזה אופן העלתה התוכנית הנדונה
3 את שווי המקרקעין במועד הקובע, וזאת גם במקום שבו 'הסיכון' (מבחינת בעל
4 הקרקע) יתממש ולא ניתן יהיה בעתיד לקבל היתר לניצול הזכויות מכח התוכנית.
5 בענייננו, תוכנית קרית אריה הינה תוכנית מתארית שהקנתה סלי זכויות משותפים עבור
6 מתחמי התכנון בהם נכללים המקרקעין, בשיטת 'כל הקודם זוכה', תוך שהתכנית עצמה
7 צופה ומכוונת אל הכנת התוכניות המפורטות שיאושרו מכוחה. (סעיפים 34 עד 35
8 לתשובת הוועדה המקומית לערר 8048/0822). למרות אי-הוודאות שמנגנון זה יוצר
9 ביחס לכל מגרש ומגרש, העריכו השמאים המכריעים השונים כי הוראות תכנית המתאר
10 העלו את שוויים של מגרשים אלו בשוק החופשי, ועל כן אירוע המס אשר הצית חיוב
11 בהיטל.

12 נעבור מכאן להצגת עמדת ועדת הערר בשאלה שבמחלוקת.

13 דיון והכרעה

14 השאלה הבסיסית הניצבת בליבת העררים שלפנינו, נסובה במעגלות רחבים יותר ורחבים
15 פחות על רכיב אי-הוודאות המובנה שבתכנית המתאר, להעצמה מכוח הוראותיה של
16 זכויות ואפשרויות הבניה בקרקעות הכלולות בה. אי-ודאות זו נובעת ראש ועיקר מכך
17 שביחס למועד הקובע – חמישה עשר ימים למן מועד פרסום תכנית המתאר לתוקף (סעיף
18 119א) לחוק התכנון והבניה) – טרם הוקנו הזכויות האפשריות על פיה, מהלכה למעשה,
19 במגרשים ספציפיים (להבדיל מאשר במתחמים ובסלים משותפים), ופניה לעתיד
20 לבוא לתכניות מפורטות שקידומן ואישורן כפוף לשיקול דעת רחב של מוסדות התכנון.
21 ובלשון סעיף 6.1, ס"ק א.1. לתכנית המתאר, אשר לאור חשיבותו נציבו שוב נגד עינינו:

22 "תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות מתכנית זו,
23 יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית
24 זו."

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30-14: 08, ד' 30-16: 08
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 זו אף זו, מידת אי-הוודאות בענייננו עולה ומתעצמת על רקע סלי הזכויות המוגבלים
 2 והחסרים שנקבעו בתכנית המתאר, לחלוקה במגנן התחרות כרונולוגי-שרירותי בו
 3 נשכר רק המזדרו לקום וליטול. בצל אי-ודאות זו עומדת בפנינו שאלה עקרונית ממוקדת:
 4 האמנם הקימה תכנית המתאר חבות בהיטל השבחה?

5 בשאלה זו, לגביה התכבדו הצדדים בהררי טענות ומסמכים נלווים, תשובתנו החדה
 6 וההחלטית כתשובת העוררים (הגם שלא בהכרח בשל כלל נימוקיהם): תכנית מתאר
 7 פת/2200 לא הקנתה במגרשים קונקרטיים זכויות תכנוניות ודאיות (או
 8 מעין-ודאיות, ש"גשר של ברזל" מוליך להקנייתן), באופן שהצית אירוע
 9 ט. אירוע שכזה יקום ויהיה אם וכאשר תאושר ביום מן הימים תכנית מפורטת, להעצמת
 10 זכויות בניה ו/או להוספת שימושים מיטיבים באיזה מבין המגרשים השונים. או אז תקום
 11 חבות בגין מלוא השבחת האמת – עליית השווי אשר תנבע בקשר סיבתי מאותן הזכויות
 12 שתתווספה בפועל, באופן ודאי, במגרש רלוונטי, כאשר משוויו במצב התכנוני הקודם,
 13 ערב אישור התכנית המפורטת, תנוכה פרמיית שוק היה ונוצרה לאחר אישור תכנית
 14 המתאר (עיינו: ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק
 15 ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529; ע"א 8736/04 אורה כהן נ' הוועדה
 16 המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו] (24.1.2006); ע"א 3015/06 מדינת ישראל
 17 נ' פנינה פינקלשטיין [פורסם בנבו] (9.12.2008)).

18 כל זאת במישור הנורמטיבי, ודי בו לצורך קבלת טענות העוררים בהקשרה של תכנית 2200.
 19 למעלה מהדרוש נוסף ונציין, וברי שהדברים משליכים זה על זה והא בהא תליה, כי לעניות
 20 דעתנו שומות ההשבחה אשר הונחו לפנינו אינן מוכיחות עליית שווי במקרקעין אלא
 21 מניחות עליית שווי במקרקעין. זאת בכל הנימוס והכבוד שרוחשים אנו לשמאים השונים, על
 22 יסוד אומדנות, ניחושים וספקולציות המשמשים בהן בערבוביה כמשענת קנה רצון לצורך
 23 חיוב העוררים בתשלומי עתק שאינם מבוססים. גביית "היטל אמת" אין בהן גם לא בדוחק.
 24 גם מטעם זה החלטנו לקבל את עמדת העוררים ולבטל את חיובם בהיטל בגין תכנית המתאר.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-30: 08, ד' 30: 16-30: 08

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מסגרת הדין – ההיבט הנורמטיבי

2 תחילה, מושכלות ראשונים: סעיף 196א לחוק התכנון והבניה קובע כי ועדה מקומית
3 תגבה היטל השבחה בתנאים ובדרכים אשר נקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון
4 והבניה. סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק, הוא סעיף ה"פרשנות", מפרט את הגדרתו
5 של המונח "השבחה" כ-"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או
6 התרת שימוש חורג";. זאת כאשר הלשון "תכנית" הוגדרה בסעיף 1(א) הנ"ל, כ"תכנית
7 מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות
8 עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר
9 בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע
10 העבודה." (במועד הקובע נוסח הסעיף היה שונה, אך לא בכך העיקר).

11 עצם החבות בתשלום ההיטל קבועה בסעיף 2(א) לתוספת השלישית, שלפיו: "חלה
12 השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם
13 בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל) [...]" (ועיינו עוד: ע"א
14 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל אביב
15 יפו, פ"ד נב(5) 715 (1999)). אירוע המס המקים את החבות, הוא אפוא מעשה ההשבחה
16 המתרחש עם אישור תכנית מקומית – מתאר או מפורטת אך למעט כוללנית – בעקבותיה
17 האמיר שווי המקרקעין בשוק החופשי (וראו: ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ'
18 הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, פ"ד נז(4), 123 (2003)).

19 לפי שהובהר פעמים רבות בפסיקה, תכליתו של החיוב בהיטל השבחה היא הגשמת
20 עיקרון הצדק החלוקתי, במובן זה שמי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון
21 ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה המקומית שבקרבה הוא יושב. הכספים הנגבים
22 במסגרת ההיטל מיועדים בעיקר למימון פעולות התכנון והפיתוח ברשויות המקומיות
23 (ראו: סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה).

1 על רקע זה, ההצדקה הבסיסית לחיוב בהיטל השבחה קמה כאשר בעל מקרקעין מתעשר
2 בפועל, כתוצאה מפעולה תכנונית ששינתה במקרקעיו את המצב התכנוני
3 אשר קדם לה. נפנה לאמור ב-ע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית
4 אתא נ' פז גז בע"מ [פורסם בנבו] (01.11.2018):

5 "ההיסטוריה החקיקתית בדבר חובת תשלום היטל השבחה,
6 מלמדת כי חובה זו קמה רק בנסיבות בהן צומחת למחזיק
7 במקרקעין טובת הנאה ממשית מפעולות רשויות התכנון (עניין
8 בלוך)".

9 ובהמשך:

10 "סיכומם של דברים, לשיטתי, התכלית הסובייקטיבית העומדת
11 ביסוד חובת תשלום היטל השבחה מובילה למסקנה, כי לא סוג
12 התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא
13 טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכם של
14 המקרקעין, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו,
15 אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם
16 באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה. מסקנתי
17 באשר לתכליתו הסובייקטיבית של היטל השבחה משתלבת
18 היטב עם תכליתו האובייקטיבית. מקובל לראות בהיטל
19 השבחה כאמצעי שנועד להגשים צדק חברתי, לפיו על הפרט
20 שהתעשר כתוצאה מפעילות נורמטיבית של רשויות התכנון
21 לשתף את הציבור בהתעשרותו".

22 תכלית זו פשוטה יחסית ליישום, שעה ומקום בהם תכנית מקומית משנה לטובה [באופן]
23 ATTI תכונה קרקעית כלשהי במגרש נתון. עקב השינוי נוצרת עלייה בשווי המגרש בשוק
24 החופשי, ועל כן החבות בהיטל. כך, למשל, תוספת קומות או זכויות בניה בתכנית
25 מפורטת, או אף שינוי ייעוד מיטיב (למשל מחקלאות למגורים) המאושר בתכנית מתארית
26 – גם אם בכפוף לכורח "בהשלמה" של אותה תכונה חדשה שהוקנתה, טרם מימושה
27 בבנייה בשטח, בהליך תכנוני נוסף (אישור תכנית מפורטת).

1 ודוק; בדוגמא זו עצם קביעת הייעוד החדש מהווה שינוי טכנוני ודאי בגינו יחויב
 2 הבעלים בהיטל השבחה (בכפוף ליתר הוראות התוספת השלישית). לצד זאת, התכנית
 3 המפורטת שאולי תבוא לאחר מכן, ותסיר מחסום נורמטיבי שיאפשר קבלת היתרים (יתכן
 4 מבלי להביא עימה הגדלה באחוזי הבניה או שיפור כלשהו בשימושי הקרקע המותרים),
 5 תהווה שינוי ודאי מיטיב נפרד בגינו יחויב הבעלים בהיטל משלים (ראו פרשת סי אנד
 6 סאן ביץ' הוטלס הנזכרת לעיל). במקרים כגון דא, הטלת החיוב בהיטל מגשימה את
 7 תכליתו הבסיסית של ההסדר המפורט בתוספת השלישית לחוק, ומשקפת את התעשרותו
 8 האמיתית של בעל הקרקע עקב ההטבה התכנונית הוודאית שכבר צמחה לו עם אישור
 9 התכנית המקומית: תוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי ייעוד, וכל כיוצא באלו.

10 ראשיתו של הקושי עימו אנו מתמודדים בעררים שלפנינו, נעוץ ב"זן חדש" יחסית של
 11 תכניות מקומיות. תכניות אלו אינן משנות בעצמן, באופן ודאי וסופי, תכונה נתונה
 12 במקרקעין, אלא יוצרות מסגרת תכנונית – גמישה יותר או גמישה פחות – לשינוי אותה
 13 תכונה בהליכים תכנוניים עתידיים. מדובר בתוצר טכנוני של מציאות דינאמית ורוחשת
 14 במחוזותינו, המושפעת מצרכים לאומיים ומקומיים המשתנים תדיר (ראו: בג"ץ
 15 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פ"ד נ(3) 441 (1996)).
 16 ויעידו הדברים שצוטטו לעיל מתוך ההחלטה מיום 16.06.2019, לאשר את תכנית 2200
 17 במתכונתה, בכוונה מכוון ליצור "מנגנון תמריצים" מיוחד למימוש מהיר ככל הניתן.

18 והנה, עם התפתחות החיים נדרש גם הדין להתאים את עצמו, שאחרת ייסוג הוא לאחור ויאבד
 19 מעדכניותו: "שיטת המשפט ביחסה לחיים נדמית היא לשחקן העומד על כימה נעה ומסתובבת.
 20 אם לא ינוע השחקן כי אז ייעלם מעיני הקהל אל מאחורי הבימה." (ע"א 6821/93 בנק המזרחי
 21 המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי ואח', פ"ד מט(4) 221 (1995)). ובמקום אחר: "מאז ומעולם
 22 נדרשו בתי-המשפט להתמודד עם פערים שנתהוו בין דברי-חוק והלכות של יום האתמול לבין
 23 תופעות החיים שליום המשפט. המשפט והחוק, לעולם משפט וחוק של-אתמול הם, והתקדמותם
 24 התקדמות איטית, זהירה ומחושבת היא. ואילו המציאות, זו משתנה והולכת כל העת, לעתים
 25 במהירות מסחררת." (דנ"א 6407/01 ערוצי זהב ושות' נ' Tele Event Ltd, פ"ד נח(6) 6 (2004)).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 30-14: 08, ד' 30: 08: 30-16: 08

טלפון: 08-6143983-08 מקסט: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 על רקע זה, וכחלק מניסיון ועדות הערר ובתי המשפט להתמודד במישור דיני ההשבחה,
2 עם תכניות מקומיות היוצרות מסגרת תכנונית כללית שתמולא תוכן ודאי ומדויק בהליכים
3 תכנוניים אחרים, ניתן בשנת 2014 פסק דינו של כבוד בית המשפט העליון בעניין אליק
4 רון. בפסק דין זה נקבע העקרון שלפיו:

5 "[...] רק זכויות המוקנות למעשה בתוכנית המאושרת
6 הרלבנטית ומימושן איננו נתון לשיקול דעת נוסף של הועדה
7 המקומית הן כאלה שניתנות לייחוס כבר לתוכנית עצמה. זיהוין
8 של אותן 'זכויות מוקנות' איננו תלוי במבחן קשיח לחלוטין, אך
9 בעניין רון הותווה כלל על-פיו כי במקרים בהם מימוש
10 הזכויות תלוי בהליכי התנגדות, או בהתמלאם של
11 תנאים שונים שאין ודאות כי יבשילו – הרי שאין
12 לראות בזכויות הפוטנציאליות הכלולות בתכנית
13 ככאלה המצדיקות חיוב בהיטל השבחה, שכן 'גשר של
14 ברזל איננו מוליך אל מימושן'. כלל זה יושם בהרחבה
15 בפסיקתו של בית משפט זה כבר בעבר (ראו למשל: עניין אופל
16 קרדן וכן: בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
17 רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ [פורסם בנבו]
18 (22.07.2014))." (דנ"מ 2693/18 הועדה המקומית לתכנון
19 ולבניה הרצליה נ' אקרו בע"מ, פסקה 25, [פורסם בנבו]
20 (11.02.2021).

21 במאמר מוסגר: לדינמיקת ההתפתחות האמורה שחלה בהליכי התכנון, הגיב גם המחוקק
22 הראשי כאשר תיקן ביום 18.07.2018 את תיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ס"ח תשע"ח
23 2733, עמ' 754). לעניין התוספת השלישית הוציא התיקון הנ"ל את התכניות הכוללניות
24 מקרבן של המונח "תכנית" (יוער כי "תכניות כוללניות" מצויות עימנו, במהותן, כבר
25 מתיקון מס' 76 לחוק משנת 2006, ומכל מקום בשמן הרשמי מתיקון 101 משנת 2014).
26 בכך נמנע מעצם אישורן של תכניות אלו, להוות אירוע "השבחה" אשר בעקבותיו מוטלת
27 חבות בתשלום. לטענות הצדדים לעניין הגדרת תכנית המתאר כ"תכנית כוללנית"
28 במהותה, הבאה בשעריו של תיקון 126 לחוק, נתייחס בקצרה באחרית החלטתנו.

1 בכל אופן; בעקבות עקרון זה אשר הותווה בפסק הדין בעניין אליק רון, התחדדה
2 ההבחנה לעניין הטלת חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות היוצרות זכויות מוקנות,
3 זכויות מותנות מעין-מוקנות, וזכויות מותנות לא-מוקנות.

4 על הבחנה זו עמדנו בגדר החלטתנו בערר 8012/0218 תמיר חכם ואח' נ' הועדה
5 המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה ואח' [פורסם בנבו] (13.3.2022), בה אימצנו
6 בהסכמה מלאה את עמדה ועדת ערר במחוז חיפה בערר 2837/17 אמיר ישראל רוזנברג
7 ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה [פורסם בנבו] (19.11.2020) (ערעור על
8 ההחלטה נדחה ב-עמ"נ (חיפה) 74989-12-20 הועדה המקומית לתכנון ולבניה -
9 חדרה נ' אמיר ישראל רוזנברג [לא פורסם], (7.4.2021)), שם נדון מקרה שנסיבותיו
10 דומות לענייננו כעת – הטלת חיוב בהיטל בגין אישור תכנית מתארית (חד/2020) היוצרת
11 מסגרת כללית, לא ודאית, לאישורן של תכניות מפורטות עתידיות (באותו המקרה, אף
12 ללא מנגנון זכויות תחרותי). וכך קבענו בהחלטתנו בעניין תמיר חכים:

13 "נסכם אפוא ונאמר – חובת קיומו של קשר סיבתי ישיר בין
14 אירוע ההשבחה לבין עליית שווי השוק של המקרקעין, הולידה
15 בהלכה הפסוקה הכרה לצורכי היטל השבחה בשלושה סוגי
16 תכניות מקומיות: הוטג הראשון, הוא המקרה הפרדיגמטי בו
17 עוסקת התוספת השלישית לחוק, חל מקום בו אושרה תכנית
18 הקובעת זכויות מוקנות בקרקע ברמת ודאות גבוהה. במקרה
19 שכזה מהווה התכנית אירוע מס המצית את עצם החיוב בהיטל
20 (בהינתן עליית שווי), אשר ישולם במלואו לעת מימוש הזכות
21 בקרקע – במכר, בתחילת שימוש או בהיתר (בכפוף כמובן
22 לחלקיות המימוש כמובהר בסעיף 7(ב) לתוספת השלישית).
23 הוטג השני חל מקום בו אושרה תכנית הקובעת זכויות מותנות
24 מעין-מוקנות בקרקע, כלומר זכויות שעצם הקנייתן בפועל
25 הוכפפה לשיקול דעת תכנוני נוסף שאינו רחב (הכוונה על פי
26 רוב בהליך שאינו כולל שיתוף ציבור). במקרה שכזה אירוע
27 ההשבחה, הוא אירוע המס, יהא אירוע אחד – אישור התכנית,
28 ומימוש הזכויות יכול שיתרחש בהליך דו-שלבי כך שתחילה

1 תתאפשר גביית היטל חלקי בעת אירוע מכר, ולאחר מכן
 2 "השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות בפועל, כלומר
 3 במועד הוצאת היתר הבנייה ומימוש הזכויות הנוספות מהלכה
 4 למעשה. הסוג השלישי ימצא מקום בו אושרה תכנית מקומית
 5 הקובעת זכויות מותנות לא-מוקנות בקרקע, כלומר זכויות
 6 שעצם הקנייתן בתכנית הותנתה בהליכים נוספים
 7 המחייבים הפעלת שיקול דעת תכנוני רחב (כגון
 8 אישור הקלה). במקרה מסוג זה "אירוע המס" אשר
 9 יצור את ההשבחה הוא עודנו אירוע מס אחד: מועד
 10 אישור הזכויות המותנות בפועל (באותה הקלה) על-
 11 ידי הועדה המקומית, שאז יוצת החיוב בהיטל."

12 וראו עוד את סקירת הפסיקה הענפה כפי שהובאה באריכות בערר אמיר ישראל רוזנברג
 13 הנ"ל, בעניין הדין החל לגבי תכניות מן הסוג השלישי (שם, פסקאות 48 עד 55
 14 להחלטה): עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ'
 15 קוזניץ בוריס [פורסם בנבו] (29.10.2017) (בקשת רשות ערעור על פסק הדין בעניין
 16 קוזניץ נדחתה ב-בר"מ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 17 הרצליה [פורסם בנבו] (05.08.2018); עמ"נ 31336-07-18 ארמן פרץ נ' ועדה מקומית
 18 לתכנון ובניה תל אביב [פורסם בנבו] (01.08.2019) (בקשת רשות ערעור על פסק הדין
 19 בעניין ארמן פרץ נדחתה ב-בר"מ 6547/19 ארמן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון
 20 ולבניה תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (25.12.2019); עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית
 21 לתכנון ובניה תל-אביב נ' קזז ואח' [פורסם בנבו] (03.11.2019).

22 בנוסף ובאותו הדבק נפנה גם ל"סיכום דיון בנושא: חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות
 23 בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב
 24 קודם בשומת היטל השבחה", כפי שנערך ביום 01.12.2022 בחתימת כבוד המשנה
 25 ליועצת המשפטית לממשלה, הגב' כרמית יוליס. באותו סיכום ישיבה נבחנה בין היתר
 26 השאלה, "האם תכנית לפי סעיף 23 [לתמ"א 38 – ו.ע.מ] מקימה חיוב בהיטל השבחה
 27 לעת מימוש במכר?" (ראו החל מפסקה 15, עמ' 4 לסיכום הדיון):

1 "[...] תכנית לפי סעיף 23 יכולה שתהיה גם תכנית נקודתית או
2 מתחמית [...] כעת, עולה השאלה הראשונה לה אנו נדרשים –
3 האם נכון להחיל את הקביעה המשפטית בעניין אליק רון שלפיה
4 לא ייגבה היטל השבחה לעת מכר בגין עליית השווי הנובעת
5 מאישורה של התמ"א, גם לגבי תכנית לפי סעיף 23 מהסוג
6 המפורט לעיל, או שמא הוראותיה המפורטות של התכנית מכוח
7 סעיף 23 הפכו את הזכות מכוחה לקונקרטית, כך שהקביעה
8 בעניין רון לא צריכה לחול עוד. מילים אחרות, האם 'אירוע
9 המס' התגבש עם אישורן של תכניות לפי סעיף 23 או שהוא
10 מתגבש אך בעת הוצאת היתר מכוחן, בדומה לתמ"א 38?"

11 וזה המענה שניתן לשאלה (החל מפסקה 19, עמ' 5 לסיכום הדיון):

12 "ככלל, קיימים קשרים וזיקות בין היבט הוודאות שבתכנית
13 לבין היבט הקונקרטיות של התכנית. ככל שהתכנית
14 מעניקה רמת ודאות גבוהה יותר למתן ההיתר מכוחה
15 במגרש פלוני, ככלל הנטייה תהיה לראות בה כתכנית
16 קונקרטית במובן זה שהיא משנה את הסטנדרט התכנוני עם
17 אישורה ולא רק לעת ההחלטה בבקשה להיתר מכוחה. לצד
18 זאת, תכנית יכולה להיות קונקרטית אך לא ודאית – לדוג'
19 תכנית החלה על מגרש בודד או על קבוצת מגרשים מסוימת,
20 אולם משאירה מרחב שיקול דעת רחב מאוד בשלב
21 הרישוי. מנגד, ככל שבחינת התכנית תוביל למסקנה כי מדובר
22 בתכנית שהיא גם קונקרטית וגם מעניקה 'זכויות מוקנות', הרי
23 שמדובר בתכנית וודאית ומשכך, יחול המשטר 'הרגיל' של
24 היטלי השבחה. קרי, יש לחייב בהיטל השבחה, גם לעת
25 מימוש במכר, והמועד הקובע לחישוב שומת ההשבחה יהיה
26 מועד אישור התכנית."

27 ובפסקה 27, עמ' 7 לסיכום הדיון:

28
29 "לסיכום עניין זה נאמר כי התשובה לשאלה האם אישור תכנית
30 לפי סעיף 23 הוא 'אירוע מס' המאפשר לגבות היטל השבחה
31 בעת העברת זכויות במקרקעין תלויה במאפיינה של כל תכנית,

1 בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מקרקעין מסוימים
2 שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית
3 במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר
4 בדומה להקלה.".

5 וכן, כפי שחודדו הדברים והובהרו אך בימים אלו על ידי כבוד בית המשפט העליון ב-
6 בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [פורסם בנבו]
7 (15.02.2023):

8 "קודם שנפנה לבחינת השאלה שבפנינו, חשוב למקם אותה
9 בהקשרה הרחב יותר. לאמיתו של דבר, שאלה זו היא חוליה
10 נוספת בשרשרת ארוכה של שאלות שעניינן יישומו של ההסדר
11 הסטטוטורי בתחום של היטל השבחה על מודלים תכנוניים
12 שככל הנראה לא עמדו לנגד עיניו של המחוקק בעת שנחקק
13 ההסדר בתחום זה.

14 זכויות מותנות וזכויות "מעין-מוקנות" – לעתים, תכניות
15 מתאר מקנות זכויות שהענקתן מותנית בקבלת החלטה עתידית
16 המורה על כך. על רקע זה, עולה התהייה מה דינן של זכויות אלו
17 לאחר אישורן בפועל, לצורך החיוב בהיטל השבחה? שאלה זו
18 נדונה בעניין רון, שבו קבע השופט י' עמית כי יש להבחין בין
19 תכניות שכוללות זכויות הכפופות להליכי הקלה, לבין תכניות
20 המעגנות זכויות שאישורן העתידי אינו מחייב קבלת הקלה.
21 בהמשך לכך, הוא הדגיש כי בעוד שבתכניות מהסוג הראשון
22 מדובר ב"זכויות שאינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה
23 להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב'גשר
24 ברוז' המוליך אל הזכויות", הרי שבמקרה של תכניות מהסוג
25 השני "הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן
26 למעין-מוקנות" (ההדגשות הוספו – ד' ב' א', שם, בפסקה
27 34). השופט עמית הוסיף וקבע כי בעת שעסקינן בזכויות
28 מותנות מעין-מוקנות, יש להתייחס להטמעת הזכויות בתוכנית
29 המתאר ולאישורן הסופי כאל אירוע השבחה TPA, וכי בהתאם
30 לכך המועד הקובע לחישוב ההיטל חל רק עם אישורה של תכנית

1 המתאר (דהיינו אין לראות בהחלטת הוועדה המקומית לאישור
2 הזכויות כיוצרת אירוע מס נוסף). [...] מאז ניתנה ההלכה
3 בעניין 1711, השאלה הנדונה התחדדה במקרים נוספים שבהם
4 ארעה השבחה במקרקעין על רקע אירועים טכנוניים מאוחרים
5 לאישור התכנית. כך אירע, בין היתר, בבר"ם 2866/14 גוזלן נ'
6 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה [פורסם
7 בנבו] (7.12.2014) (להלן: עניין גוזלן). מקרה זה נסב על מצב
8 שבו תכנית מאוחרת הסמיכה את הוועדה המקומית
9 להעניק הקלה שעניינה הגדלת זכויות לבניית
10 מרתפים, שנקבעו קודם לכן בתכנית קודמת. על רקע זה, עלתה
11 השאלה מהו אירוע המס שחולל את ההשבחה שבאה לידי ביטוי
12 בהרחבת המרתף. באותו מקרה הובהר כי העיקרון שנקבע
13 בעניין 1711 חל רק במקרים של זכויות מעין-מוקנות שניתנות
14 לייחוס כבר לתכנית עצמה. בעניין גוזלן התכנית המאוחרת
15 לא הבטיחה את תוספת אחוזי הבניה (שכן הדבר היה
16 כפוף לקבלת הקלה הכרוכה בהפעלתו של שיקול
17 דעת על-ידי רשויות התכנון). על כן, נקבע כי אירוע
18 המס השתכלל רק עם מתן ההקלה (ובהתאם למועד זה
19 אף יש לערוך את השומה).

20 זכויות "ערטילאיות" – מצב דברים אחר שנדון בפסיקה הוא
21 זה שבו התכנית קובעת בכלליות כי אפשר להורות על
22 שימוש מיוחד בתחום שבו היא חלה, אך קביעת
23 המיקום המדויק של אותו שימוש מיוחד מותנית
24 בקבלת החלטה קונקרטיית של גוף תכנוני. [...] אם כן,
25 עניין אופל קרדן הדגיש את המועד שבו מתרחשת קונקרטיזציה
26 של הסדרה כללית שנקבעה בתכנית ארצית, באופן שמאפשר את
27 יישומן של זכויות שקודם לכן היו "ערטילאיות". כל זאת, על
28 יסוד פרשנות תכליתית של הסוגיה, והגם שהדבר אינו עולה
29 בקנה אחד עם פרשנותם הלשונית הפשוטה של ההסדרים
30 הקבועים בחוק לעניין המועד הקבוע.

31 זכויות התלויות במצב עובדתי מסוים – עוד מצב שנדון
32 בפסיקה נסב על מקרים שבהם פעולה חיצונית לרשויות
33 התכנון יכולה להוליד זכויות בניה נוספות. כך, בבר"ם

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו
- 2 בע"מ [פורסם בנבו] (15.3.2018) (להלן: עניין אקרו) [...]
- 3 השאלה שהתעוררה היא האם החיוב בהיטל השבחה הוא אך
- 4 בגין הפוטנציאל המשביח שהיה קיים מלכתחילה בתכנית
- 5 המתאר, או שמא יש להטיל חיוב נוסף בגין ההשבחה הכלכלית
- 6 שנוצרה עם איחוד החלקות. הדעות בפסק הדין נחלקו. דעת
- 7 הרוב (מפי השופט מ' טייטלבוים שאליו הצטרפה הנשיאה א' חיות)
- 8 סברה כי אין מקום להטיל חיוב נוסף בגין איחוד החלקות, מאחר
- 9 שאין מדובר בהשבחה הנובעת במישרין מתכנית, בהתאם
- 10 לחלופות המעוגנות בתוספת השלישית לחוק. לעומת זאת,
- 11 סברתי אני בדעת מיעוט כי במקרים שבהם ניתן לראות בבירור
- 12 כי המקור להשבחה איננו איחוד החלקות כי אם התכנית שמצויה
- 13 ברקעו – ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה.
- 14 לא הארכתתי בתיאור המצב המשפטי אלא כדי להקדים ולומר, כי
- 15 התשובה לשאלה שנדונה בפנינו כעת נגזרת מהמשגתה ומיקומה
- 16 ביחס למקרים האחרים שתוארו, ובאופן יותר ספציפי,
- 17 מהתשובה לשאלה לאלו מהם היא דומה יותר. לצורך מענה על
- 18 כך, אדרש כעת לנסיבות הקונקרטיות של המקרה דנן."
- 19 אם כן, ממסגרת הדין ומתכלית דיני ההשבחה ניתן אפוא לסכם ולקבוע, כי אירוע מס
- 20 המצית חבות בהיטל מכוח הוראות התוספת השלישית, ימצא מקום שבו הוקנתה בתכנית
- 21 באופן ודאי או קרוב לוודאי (שחצייתו אפשרית על-גבי "גשר של ברזל", ללא
- 22 כפיפות להליכי פרסום והתנגדות נוספים), תכונה חדשה ומיטיבה במקרקעין. במקרים
- 23 שכאלו בהם מדובר בתכנית מקומית הכוללת זכויות מוקנות או מעין-מוקנות, מועד
- 24 ההשבחה יהא מועד אישור אותה התכנית. לעומת זאת, כאשר מדובר בתכנית הכוללת
- 25 זכויות חדשות שאינן מוקנות בפועל, אלא לכל היותר מותנות בהליכי תכנון נוספים
- 26 בשיקול דעת רחב (כגון אישור הקלה וביתר שאת אישור תכנית נוספת) – מועד ההשבחה
- 27 יהא מועד אישור הזכויות מהלכה למעשה באותו הליך תכנוני עתידי.
- 28 ומכל זה מה לענייננו אנו ?

- 1 לטעמנו תשובתה של שאלה זו ברורה וחד-משמעית, ונדרשת מאליה מתוך עיון בהוראות
- 2 תכנית המתאר עליהן עמדנו ברחבות לעיל. התכנית מלמדת על עצמה, כי אין היא מקנה,
- 3 כל שכן באופן ודאי או קרוב לוודאי, זכויות ושימושים חדשים שטרם אושרו בעבר.
- 4 התכנית אך ורק מסדירה בתחום פרישתה – נזכיר: 2,236 דונם – את "עקרונות התכנון
- 5 הראשיים אשר ימומשו במסגרת תכניות מפורטות". בהתאם לכך הוסף והודגש, כי
- 6 התכנית אינה פוגעת בתכניות מאושרות, והיא "אינה משנה שימושים אלא אם נאמר
- 7 אחרת. הוראות תכנית זו באות להוסיף על התכניות לעיל ויחולו במקרה של בניה לפי
- 8 תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.2ב'.". כן נקבעו "תנאים להכנת תוכנית מפורטת", כשבראשם
- 9 חודד והובהר ברחל בתך הקטנה, כי "תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות
- 10 מתכנית זו, יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.". עד אותה עת בה
- 11 אולי תאושר תכנית מפורטת (ואולי לא), ימשיך המשטר התכנוני התקף לעמוד בעינו
- 12 ללא שינוי.
- 13 ודוק היטב; בתכניות המפורטות העתידיות ניתן יהא לבחון ולהסדיר את השימוש
- 14 הקונקרטי אשר יותר בקרקע, אחד או כמה, ולא דווקא את זה הכלכלי ביותר בו יחפוץ
- 15 הבעלים. כך גם יתאפשר לקבוע, בגבולות המסגרת, גובה ומספר קומות מותרים, היקף
- 16 שטחים לבניה (עיקרי ושירות, עילי ותת-קרקעי), קווי בניין, מגבלות תכנית, הפרשות
- 17 לצרכי ציבור (מהן ייגזר שטח המגרש נטו ובמשמע גם היקף הזכויות לבניה), הוראות
- 18 חניה, הנחיות בינוי ועיצוב, תיאום תשתיות, תנאים למתן היתרי בניה, ועוד שורה ארוכה
- 19 של היבטים תכנוניים נוספים אותם הותירה תכנית 2200 פתוחים לשיקול דעתו המקצועי
- 20 המלא של מוסד התכנון אשר ידון בתכנית. ייתרה מכך, וכפי שכבר הובהר, תתכן אף
- 21 דחייה מכול וכול של תכנית מפורטת אשר תוגש לגבי מגרש נתון, כך שבסופו של דבר
- 22 המשטר התכנוני בתחומו יותר על עומדו כפי מצבו הנוכחי.
- 23 ולעת המועד הקובע (שנת 2020) טרם שלב התכנון המפורט? אין כל ודאות ו"אל תתהלל
- 24 ביום מחר כי לא תדע מה ילד יום" (משלי, כז, א).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 אכן-כן. בשונה אולי ממקרים אחרים שכבר נדונו והוכרעו בפסיקה, בתכנית פת/2200
 2 הוגדרו ביתר דקדקנות ופירוט סלי זכויות כלליים, שימושים אפשריים וייתכן אף במבט
 3 "מתחמי"-רחב, מומנטים תכנוניים רצויים. ואולם, נכון למועד הקובע וברמת המגרש
 4 הספציפי – עבורו נערכות שומות ההשבחה (ראו: ערר 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן
 5 והבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (26.10.2010);
 6 ערר (ת"א) 85075/11 כיכר ציפורן (2000) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
 7 גבעתיים [פורסם בנבו] (24.9.2015)), עתיד שיהיה ועתיד שלא יהיה צפון לגמרי ועודנו
 8 נסתר מלפנינו. על כן, בנימת הגינות הכרחית בפרט כלפי ציבור הנישומים הנדרשים
 9 בתשלום ההיטל, נחוץ וראוי להודות: אין דרך מעשית כי עתיד זה נוכל באמת לחזות.
 10 שהרי "אנו לא נביאים אנו ולא בני נביאים" (דברי כבוד השופט מ' חשין ב-ע"א
 11 2061/90 מרצלי נ' מדינת ישראל, משרד החינוך והתרבות, פ"ד מז(1) 802)).
 12 ולהשקפתנו קולעים הדברים במיוחד, כאשר עסקינן בעתידן לוט בערפל של תכניות
 13 מפורטות, אשר הליך ייזומן אף טרם החל.

14 המסקנה המתחייבת אפוא, הן לפי לשונה והן לפי מטרתה של תכנית 2200, היא
 15 שבקרקעות העוררים מושא שומות ההשבחה טרם אושרו שימושים חדשים וטרם הוקנו
 16 זכויות בניה נוספות (מוקנות או מותנות מעין-מוקנות). למעשה עדיין לא נקבעו פרטי
 17 תכנון ספציפיים או למצער הנחיות מחייבות לתכנון עתידי, אשר אולי כן ואולי לא יבוא
 18 ביום מן הימים. כל שנקבעה היא מסגרת כללית – פירוט מגמה תכנונית עתידית הכפופה
 19 לשיקול דעת מלא ורחב של מוסדות התכנון אשר ידונו ויכריעו, לאחר הליך שיתוף ציבור,
 20 בתכניות מפורטות חדשות אשר תוגשנה (שרק לאחריהן ניתן יהיה להגיש בקשות להיתר).

21 במכלול נסיבות אלו ובמנותק מכותרתה של תכנית 2200 כ"תכנית כוללנית" או כ"תכנית
 22 מתארית" שאינה כוללנית, השקפתנו היא שהתכנון המופשט שהוסדר בגדרה אינו יכול
 23 להתכנות בשום צורה ואופן בכתר "ודאי". תכנון זה אינו מצמיח, כשלעצמו, טובת הנאה
 24 ממשית לבעלי הזכויות שבתחומו, באופן הקשור בקשר סיבתי לתכונה קרקעית שכבר
 25 הוקנתה, ומכאן שאין בכוחו להצית חיוב בהיטל השבחה.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 ונטעים, לבל ימצא השוגה; מסקנתנו אינה נובעת ממנגנון הזכויות התחרותי-מתכלה
- 2 הקבוע בתכנית המתאר – מנגנון אשר לכל הדעות מעצים ומוסיף על מידת אי-הוודאות
- 3 ואכן מעורר קשיים ושאלות (והשוו: ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
- 4 ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, פסקה 22 לחוות דעתה של כבוד
- 5 השופטת ע' ארבל [פורסם בנבו] (27.08.2012), שם לגבי תכנית מקנה זכויות המוגבלת
- 6 בזמן תפוגה; וכן ראו ערר צפרוני ספקי כימיקלים בע"מ הנזכר לעיל, לעניין חיוב בהיטל
- 7 בגין אישור תכנית מקנה זכויות ודאיות, אולם "במכסה מוגבלת, שברי כי לא ינוצלו
- 8 בפועל על ידי כל בעלי המגרשים שבתחום התכנית" (פסקה 20 להחלטה)). עמדתנו לגבי
- 9 תכנית 2200, נעוצה בראש ובראשונה בעובדה שעצם הקניית הזכויות הנוספות מכוחה,
- 10 כפופה להליכי קונקרטיזציה בדמות אישורה של תכנית נוספת.
- 11 תכנית נוספת זו תחייב מטבעה הפעלת שיקול דעת רחב, בלב פתוח ונפש חפצה, לאחר
- 12 שמיעת התייחסות הציבור. במצב שכזה ואף אם נקבל את עמדת הוועדה המקומית (על
- 13 סמך השומות שנערכו), ולפיה תכנית המתאר אכן הביאה בכנפיה עליית שווי מסוימת,
- 14 סבורים אנו כי מבחינה נורמטיבית קביעת חיוב בהיטל השבחה בנסיבות המקרה היא
- 15 בלתי אפשרית, בלתי ישימה, ועומדת בניגוד קוטבי לתכלית דיני ההשבחה.
- 16 כנספח אחרון טרם נחתום פרק זה בהחלטתנו, נוסיף ונציין כי למיטב הבנתנו המסקנה
- 17 אליה הגענו מתבקשת אף מטעמים יישומיים-פרקטיים שונים, ומרצון להימנע מעיוותים
- 18 אפשריים – הן בתחום דיני ההשבחה והן בתחום הפיצויים מכוח פרק ט' לחוק התכנון
- 19 והבניה (שעלולים לפגוע בעיקר בוועדה המקומית עצמה ובכיס הציבורי). נמחיש
- 20 עמדתנו, תחילה באמצעות דוגמא.
- 21 לשם הפשטות ניטול מקרה בו מדובר ב"מתחם" בתכנית המתאר, בו סך-הכול שלושה
- 22 תאי-שטח זהים (א', ב' ו-ג'), כל-אחד בשטח קרקע של 1,000 מ"ר. נניח כי בכל אחד
- 23 משלושת תאי-השטח הוקנו בעבר מכוח תכניות תקפות 500 מ"ר לבניה.

1 בתכנית המתאר סומנו תאי-השטח הללו ברמת עצימות בניה גבוהה (600%), ונקבע
2 עבורם סל זכויות משותף של 6,000 מ"ר לשימושים עיקריים. מנתונים אלו עולה, כי ניתן
3 לחלק, באופן כזה או באופן אחר, את זכויות הבניה שבסל בין שלושת המגרשים, או
4 לחלופין לנצלן במלואן באחד מבין המגרשים בלבד.

5 ואכן, בעקבות אישור תכנית המתאר מעריך השמאי את שוויו של כל אחד משלושת
6 המגרשים, כבעל זכות יחסית לבניה של 2,000 מ"ר (בדומה למתודולוגיה בה נקט כבוד
7 השמאי המכריע מר יעקב פז; ולהדגשת הנקודה נתעלם ממקדמים נוספים שצוינו). אלא
8 מאי? לימים מאושרות במתחם שתי תכניות מפורטות בלבד: במגרש א' 5,000 מ"ר עיקרי
9 ובמגרש ב' 1,000 מ"ר עיקרי. עבור מגרש ג' לא נותרות זכויות לחלוקה ועל כן לא חל
10 שינוי. במצב זה עלולים להיווצר מספר עיוותים.

11 ראשית, במישור הפיצויים: קבלת עמדת הוועדה המקומית הגורסת כי תכנית המתאר
12 הקנתה "ממש", בכל אחד משלושת המגרשים, זכויות בניה נוספות ברמת ודאות גבוהה,
13 ולמצער פוטנציאל גבוה לאישורן של זכויות אלו, תוביל לכך שאישור התכניות המפורטות
14 במגרשים א' ו-ב' יפגע בפוטנציאל הנ"ל ביחס למגרש ג', ומכאן אולי יצמיח עילת פיצויים
15 תכנוניים לבעליו (בכפוף כמובן ליתר תנאיו של פרק ט' לחוק). שהרי אם וככל שסבורה
16 הוועדה המקומית, כי עצם קביעת סל זכויות משותף בתכנית המתאר מביא עימו פוטנציאל
17 ועליית שווי במגרשים א', ב' ו-ג', אזי צידו השני של אותו המטבע הוא שאישור התכניות
18 המפורטות ומיצוי סל הזכויות במגרשים א' ו-ב' בלבד, גורר מאליו ירידת שווי במגרש ג'.

19 זו אף זו; בהינתן ששווי מגרש ב' בעקבות אישור תכנית המתאר, נאמד לפי חלקו היחסי
20 הצפוי בזכויות המשותפות הקבועות בסל (כאמור – 2,000 מ"ר המהווים שלישי מסל
21 הזכויות), הרי שאישור תכנית מפורטת הקובעת זכויות בהיקף נמוך יותר (1,000 מ"ר
22 בדוגמא), עלול אף הוא להוביל לתביעת פיצויים מטעם בעליו. זאת חרף העובדה
23 שבפועל מדובר בתכנית מפורטת המוסיפה זכויות לבניה (מ-500 מ"ר ל-1,000 מ"ר).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 שנית, בתחום ההשבחה: בהתאם לנתוני הדוגמא נקבע כאמור בתכנית המתאר סל
- 2 זכויות בניה משותף של 6,000 מ"ר. מושכל ראשון כי בגין זכויות אלו, ככל שיוקנו
- 3 למעשה, ניתן ויש לגבות את מלוא ההשבחה שתיווצר – לא יותר ולא פחות.
- 4 עמדת הוועדה המקומית לו תאומץ, תוביל לכך שמלוא ההשבחה בעד עצם הקניית
- 5 הזכויות תקבע למועד קובע בו אושרה תכנית המתאר, לאמור: לפני אישור התכניות
- 6 המפורטות המחלקות את הזכויות בפועל לאילו מבין המגרשים השונים. ברי כי אם
- 7 וככל שהקצאת הזכויות בתכניות המפורטות אכן תחפוף להערכות השמאי ביחס למועד
- 8 אישור תכנית המתאר, אזי לא תתעורר בעיה במישור זה. ואולם אין שום בטוחה שכך
- 9 אכן יקרה (ובהינתן סלי הזכויות התחרותיים, הסיכויים הסבירים הם שלא). ומה יהא
- 10 הדין אז?
- 11 האם בנתוני הדוגמא דלעיל תגבה הוועדה המקומית תשלום היטל השבחה נוסף מבעל
- 12 מגרש א' (לו הוקנו 5,000 מ"ר ולא 2,000 מ"ר כפי שהוערך מלכתחילה), ומנגד תשיב
- 13 לבעלי מגרשים ב' ו-ג' את התשלום העודף אשר נגבה מהם (שווי 1,000 מ"ר מבעל מגרש
- 14 ב' ושווי 2,000 מ"ר מבעלי מגרש ג'), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין? לחלופין,
- 15 האם בכוונת הוועדה המקומית לגבות בשלב התכנון המפורט היטל השבחה בכפל בעד
- 16 זכויות שבגין עצם הקנייתן כבר שולם מלוא ההיטל הנדרש?
- 17 שאלות אלו ורבות נוספות, בתרחישים שונים ומשתנים, הצפנו במהלך הדיונים
- 18 להתייחסות כבוד הוועדה המקומית, אולם נותרו הן ללא מענה ודומה שלא בכדי. גביית
- 19 היטל השבחה בגין אישור תכנית המתאר, אשר אינה קובעת זכויות ושימושים באופן
- 20 ודאי או מעין ודאי במגרשים ספציפיים, אינה צודקת ועלול שתגרור קשיים, מורכבויות
- 21 ועיוותים לא מעטים בהמשך הדרך. איננו מוצאים לכך הצדקה.
- 22 דין חיובי ההשבחה אשר הוטלו בגין אישור תכנית המתאר, להתבטל.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30:14-08, ד' 30:16-08

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

- 1 למעלה מהדרוש – ההיבט השמאי: הוכחת עליית שווי בקרקעות העוררים
- 2 כפי שכבר שנינו, עמדת הוועדה המקומית, מראשיתה ועד אחריתה, מושתתת על היבט
- 3 עליית השווי אשר הוערכה בשומות ההשבחה בגין אישור תכנית המתאר: "אם זו נקודת
- 4 המוצא ששווי המקרקעין עלה, שם אני עוצר ויש חיוב בהיטל". בכך לטעמנו נתפסה
- 5 כבוד הוועדה המקומית לכלל שגיאה יסודית, שכן כלל ידוע הוא שאין הדין הולך אחר
- 6 השמאות אלא השמאות הולכת אחר הדין (ראו למשל: בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד
- 7 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (01.04.2020). על
- 8 כך כבר עמדנו בהרחבה לעיל ואין צורך שנוסיף.
- 9 עם זאת רואים אנו לציין בבחינת למעלה מהדרוש, כי לטעמנו גם "נקודת המוצא" עליה
- 10 שעונה עמדת הוועדה המקומית – אינה מבוססת, ובפועל שומות ההשבחה השונות אינן
- 11 מוכיחות עליית שווי במקרקעין עקב אישור תכנית המתאר, אלא מניחות זאת כמובן
- 12 מאליו. וכאמור הדברים נאמרים במלוא הכבוד והנימוס, לנוכח מלאכת שמאות בלתי
- 13 אפשרית שנערכה בתחושת אין מנוס ו"לית ברירה" (כלשון ורוח השומות עצמן). נסביר.
- 14 בשורת פסקי דין והחלטות של בתי משפט ו-ועדות ערר, נקבע כי לצורך קביעת היטל
- 15 השבחה יש לאמוד את שווי המקרקעין הנישומים פעמיים: פעם לפני האירוע המשביח
- 16 ופעם לאחריו (ראו, בין רבים: פסקה 20 לפסק הדין בפרשת אליק רון; רע"א 4217/04
- 17 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד סא(3) 386; ע"א (ת"א)
- 18 2184/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה
- 19 [פורסם בנבו] (29.6.2004)).
- 20 גישת ההערכה המקובלת והמועדפת ביחס למרבית ייעודי הקרקע, היא "שיטת
- 21 ההשוואה" המכונה גם "שיטת שווי השוק". על פי גישה זו מוערך שווי המקרקעין מושא
- 22 השומה על בסיס השוואה למחירים אשר נקבעו בשוק החופשי, בעסקאות שבוצעו
- 23 במקרקעין דומים ככל האפשר סמוך למועד הרלוונטי.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 ההנחה המובלעת בשיטה זו היא, כי הצדדים לעסקאות מרצון שקללו בהערכת המחיר
 2 שביניהם את כל הנתונים הרלבנטיים לעניין, לרבות הזכויות שהוקנו (או לא הוקנו)
 3 בהתאם לתכניות התקפות, התשואה הצפויה מהשימוש המאושר במקרקעין, פרק הזמן
 4 הנדרש עד לזמינותם, וכל יתר הפרמטרים הצריכים לנושא קביעת השווי (עיינו: עמ"נ
 5 (חי') 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא [פורסם
 6 בנבו] (22.03.2017); וכן החלטתנו ב-ערר 8010/0822 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 7 פתח תקוה נ' טבע תעשיות פרמצטביות בע"מ [פורסם בנבו] (31.08.2022), והמובאות
 8 ששם). ומכאן, ככל שמתחוויר הפרש חיובי בין שווי המקרקעין אחרי אישור התכנית לבין
 9 שוויים לפני אישור התכנית, מסתמנת השבחה ממנה נגזר סכום ההיטל.

10 דא עקא, שמתודולוגיה זו לא יושמה באיזה מבין שומות ההשבחה אשר נערכו עבור
 11 העוררים. בתמורה לכך נקבע בשומות השונות שווי למ"ר מבונה בייעוד "תעסוקה" או
 12 בייעוד "תעשייה" (ולא עלה בידנו להבין כיצד ולפי איזה שימוש מבין שורת השימושים
 13 האפשריים בייעודים הללו הוערך השווי, ומדוע דווקא שימוש זה ולא אחר). השווי
 14 שנקבע למ"ר מבונה הוכפל במספר מקדמים (סיכון, דחיה, מורכבות וכו'), וכן – וכאן
 15 טמונה ההשבחה שנוצרה: ברכיב מר"א אשר הונח מאליו כי גדל והאמיר במצב
 16 התכנוני החדש. דומנו, בכל הכבוד, כי טכניקה זו מניחה את המבוקש וכמוה כמעגל
 17 קסם אשר יוביל לעולם להשבחה.

18 ערים אנו לכך ששמאות מקרקעין אינה "מדע מדויק" (ערר 7167/17 אולימפיה אחזקות
 19 נדל"ן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה [פורסם בנבו]
 20 (27.10.2019)). לכן גם אם המתודולוגיה שננקטה אינה מושלמת, בהיעדר חלופות
 21 אחרות ניתן אולי להכיר בה כלגיטימית וסבירה בנסיבות בהן הזכויות עצמן מוקנות
 22 בתכנית בצורה קונקרטית וודאית. אך לא כך בענייננו.

23 תכנית המתאר אינה מפרשת את השימוש הקונקרטי והיקף הזכויות המדויק אשר יקבעו
 24 בכל אחד מבין המגרשים, אלא מכפילה אותם לשיקול דעת ממשי ורחב בעתיד.

1 אי לכך נדרשים תימוכין כלשהם, לכל הפחות, על מנת שניתן יהא לקבוע בצורה מספקת,
2 כי בעקבות אישור תכנית המתאר העריך "הקונה הסביר" בשוק החופשי "תוספת זכויות"
3 ביחס למצב המאושר. תימוכין שכאלו אינם מצויים באף לא אחת מהשומות השונות, בהן
4 נקבע כאמור כמובן מאליו, בכל הכבוד, על יסוד סברות והנחות שלא נומקו ולא הוסברו,
5 כי היקף השטחים האקוויוולנטיים גדל. בכך להשקפתנו לא די בנטיבות המקרה,
6 לצורך הוכחת עליית שווי במגרשי העוררים. גם מטעם זה רואים אנו קושי לאמץ את
7 עמדת הוועדה המקומית, הנבנית ממסד ועד טפחות על קיומה של השבחה שבפועל לא
8 הוכחה.

9 שלוש הערות אחרונות טרם סיום

10 הערה ראשונה: החלטת כבוד ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום
11 16.06.2019, לאשר למתן תוקף את תכנית 2200, קוראת כך: "הוועדה סבורה כי התכנית
12 לא נערכה ברזולוציה של תכנית כוללנית והיא אף לא קודמה או הופקדה כתכנית שכזו.
13 לאישורה של תכנית כוללנית ישנן משמעויות סטטוריות [צ"ל: סטטוריות – ו.ע.מ.]
14 מהותיות בין היתר לגבי סמכויות של ועדה מקומית בתחומה כאשר מדובר בוועדה
15 מקומית מוסמכת. הוועדה המחוזית לא ראתה את התכנית כתכנית כוללנית, ואין מקום
16 לשנות את מעמדה בגלל טענות כאלה ואחרות בעניין היטלי השבחה. נושא זה יטופל
17 ויבחן על פי הדין. אין זה בסמכות הוועדה המחוזית לדחות את המועד הקבוע בחוק
18 לתשלום היטל השבחה." (שם, פסקה ז' – "הגדרת התכנית כתכנית מתאר כוללנית", תחת
19 הכותרת "מענה כללי").

20 חלק מהעוררים טענו לפנינו, כי שיום התכנית על ידי הוועדה המחוזית כ"תכנית מתארית"
21 ולא כ"תכנית כוללנית", אינו משנה את מהותה האמיתית. צוין כי "לאור הוראותיה של תוכנית
22 פת/2200 ולאור אי-הוודאות הרבה שקיימת לעניין היתכנות מימושה במועד הקובע, היה על
23 השמאי המכריע לראות את התוכנית כתוכנית כוללנית במהותה, ולפעול בהתאם להסדר שנקבע
24 לעניין תוכניות כוללניות בסעיף 4(א5) לתוספת השלישית." (פסקה 83 לערר 8048/082).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 08: 30-14: 30, ד' 08: 30-16: 30

טלפון: 08-6143983-08 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בהמשך פורטו התנאים שבחוק לצורך הכרה בתכנית כ"כוללנית", והוסף ש"תוכנית
2 פת/2200 עומדת בתנאיו של סעיף 62א(ג) במלואם. [...] למעשה ההבדל היחיד בין
3 תוכנית פת/2200 לבין תוכנית כוללנית הוא העובדה שתוכנית פת/2200 לא הוכתרה
4 לבסוף בכותרת 'תוכנית כוללנית' בעת אישורה. אולם, סעיף 62א(ג) אינו דורש כי תוכנית
5 תיקרא 'תוכנית כוללנית' על מנת שתוכר ככזו, אם עמדה בתנאים המהותיים שפורטו
6 בסעיף. בתי המשפט וועדות הערר פסקו לא פעם כי זהותה של תוכנית אינה מוכרעת
7 במישור הצורני, אלא במישור המהותי והיא אינה נושא לקביעה פוזיטיבית של מוסד
8 התכנון." (שם, סעיפים 93, 97 ו-98 לערר).

9 אנו סבורים כי לטענה זו בהחלט יש רגליים ואין אפשר לדחותה בקש. מקובל גם עלינו
10 כי שמה הרשמי של תכנית, כפי שנבחר על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, אינו
11 הגורם העיקרי הקובע אם לפנינו "תכנית כוללנית" כדרישת החוק. המהות ואופי
12 ההוראות הם אלו שקובעים. וכבר ציינו לא אחת בעבר כי "מושכלות ראשוניים בדיני
13 התכנון והבנייה, כי בפרשנות תכנית לא בכותרות הסעיפים נעוץ העיקר אלא בתוכנם
14 ובתכליתם, ולא משיכת הקולמוס תהווה עשרת דיברות מפניה ידחקו לקרן זוית אופייה
15 ומהותה האמיתית של התכנית" (ערר 311/16 ניר סאלם ואח' נ' הוועדה המקומית
16 לתכנון ולבנייה ראשון לציון [פורסם בנבו] (10.04.2019); וראו גם: בג"ץ 8077/14
17 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה [פורסם בנבו] (22.12.2015); עע"ם
18 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
19 [פורסם בנבו] (12.08.2013); עע"ם 1489/13 המינהל הקהילתי לשכונת בית צפאפא
20 נ' עיריית ירושלים [פורסם בנבו] (26.1.2014)).

21 יחד עם זאת, אין לכחד כי הכרה בתכנית 2200 כ"תכנית כוללנית" כהגדרתה בחוק
22 התכנון והבניה, מקפלת בחובה משמעויות נרחבות החורגות רבות מעבר לצרכיו של
23 ההליך שלפנינו. על כן ולאור התוצאה אליה הגענו ממילא, גם בסוגיה זו איננו רואים
24 מקום לדון ולהכריע במסמרות, וכל טענות הצדדים שמורות.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 הערה שניה: כפי שציינו, בין העררים שלפנינו ישנם כאלו שהוגשו מכוח סעיף
 2 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, על שומות מכריעות שנערכו (ערר 8048/0822; ערר
 3 8045/0821; ערר 8054/1021). הוועדה המקומית טענה לפנינו, כי פניית אותם עוררים
 4 למסלול שמאות מכרעת, מעלה עליהם חזקה ולפיה הכירו והסכימו עם עצם חבותם
 5 בתשלום ההשבחה (ראו והשוו: עת"מ (חי') 36735-05-13 אנרג'יקס - אנרגיות
 6 מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה [פורסם בנבו] (29.08.2013),
 7 והמובאות ששם; ערר (ת"א) 8082-03-18 חברת דלרסיו עגורן הפלמ"ח בע"מ נ' הוועדה
 8 המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם בנבו] (10.11.2019); ערר (ת"א) 8157-05-18
 9 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אלמקס הנדסה 38 בע"מ [פורסם בנבו]
 10 (10.10.2019)). מחזקה זו אין אפשר להשתחרר "סתם כך" בדיעבד, רק משום שנכזבו
 11 ציפיות אותם עוררים מתוצאות הליך השמאות המכרעת בו נקטו.

12 טענה זו מקובלת עלינו בעיקרה. אמנם, כדרכו של עולם יתכן שינוי נסיבתי רלוונטי או
 13 הצדקה עניינית משמעותית אחרת שיצדיקו תוצאה שונה. וברור שכל מקרה לגווניו
 14 ונסיבותיו ואיננו מתיימרים להציע כעת כלל חד וממצה. ובכל זאת, כעקרון, גם לגישתנו
 15 לא בנקל ראוי לאפשר לנישום אשר נפנה למסלול שמאות מכרעת, בהשגות על גובה
 16 החיוב, להשיג לפני ועדת הערר בשלב מאוחר יותר של ההליך (ובוודאי לא לאחר שכבר
 17 הושלמה השומה המכרעת והופצה לעיונו), על עצם החבות בהיטל.

18 מסקנה זו מתבקשת למקרא הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בהן נקבע
 19 בסעיף 14(ב)(1) – הוא הסעיף הגודר את גדרי טרקלינו של הליך השמאות המכרעת, כי:
 20 "[...] החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך
 21 התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין
 22 בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב"; מכאן נובע שבהליך
 23 ערר על שומה מכרעת מכוח סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית, לא תשמע טענה אותה
 24 מלכתחילה לא ניתן היה להעלות לפני השמאי המכריע עצמו.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983-08פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 כל זאת מעבר לסוגיות המתעוררות במישור תום הלב וההגינות. שכן התנהלות דיונית
2 שכזו מצד הנישום נחזית לטעמנו, על פני הדברים, כהרחבת חזית אסורה וכמעלה חשש
3 אמיתי לשימוש פסול בערר – כקרדום לחפור בו לצורך "מסע דיג" בניסיון לאתר טענות
4 חדשות; בבחינת: משהתחוור לי בדיעבד כי מבוקשי לא ניתן בידי אצל השמאי המכריע,
5 אנסה להשיגו במשעול אחר שמא יתברר כאפשרי לפני ועדת הערר. והקושי ברור.

6 ויחד עם כל זאת; ענייננו בהליכים דנא בסוגיה רוחבית-עקרונית, שטרם הוכרעה, ועוררה
7 קשיים משמעותיים אף בהליכי השמאות המכרעת שננקטו (כפי שציינו השמאים
8 המכריעים עצמם). בנסיבות מיוחדות אלו, בהינתן מובהקות התוצאה אליה הגענו,
9 ומכיוון שעל מדוכת הדיון ניצבים עררים נוספים אשר אינם מציפים קושי דומה, באנו
10 לכלל דעה כי באופן חריג בנוגע לעצם החיוב בהיטל השבחה עקב אישור תכנית 2200,
11 אין ושגוי יהא להפריד בין הדבקים. הכרעתנו כמפורט לעיל תוחל אפוא על כלל התיקים,
12 לרבות אותם עררים הנסובים על שומות מכריעות, כאשר המענה למסלול הנפסד שננקט
13 בעניינם יישקל וינתן במישור ההוצאות.

14 הערה שלישית: החלטתנו בעררים שלפתחנו ניתנת על רקע הליכים שנוהלו בעבר בין
15 כבוד הוועדה המקומית, לבין כבוד שרת הפנים ו-יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
16 מחוז מרכז בקשר עם תכנית המתאר. ראשיתם של אותם הליכים בתכנית נקודתית
17 מפורטת 410-0680207: "פת/13/2200 מתחם אפעל פ"ת", אשר קודמה מכוח תכנית
18 המתאר והופקדה על ידי הוועדה המקומית לצורך אישור תוספת זכויות בניה וקומות
19 עבור הקמת מגדל משרדים חדש.

20 מכוח סמכותה בסעיף 109(א) לחוק התכנון והבניה, החליטה שרת הפנים (באמצעות
21 יו"ר הוועדה המחוזית אליה הואצלה הסמכות), כי התכנית הפורטת טעונה אישור, מאחר
22 שאין הוועדה המקומית מוסמכת לאשרה. הוועדה המקומית לא השלימה עם החלטה זו
23 ועתרה כנגדה לכבוד בית המשפט לענייניים מנהליים.

1 בעתירתה הסבירה הוועדה המקומית, כי תכנית המתאר "קובעת בכל מגרש ומגרש מהי
2 עצימות הזכויות המקסימלית אשר ניתן לאפשר במגרש ספציפי, כאשר סך הזכויות
3 למגרש יקבע במסגרת תכנית מפורטת, בכפוף לבחינת מימוש סלי הזכויות שנקבעו
4 בתכנית." (שם, סעיף 36). כבוד בית המשפט (השופט הנכבד צ' דותן), קיבל את עמדת
5 הוועדה המקומית בעתירה ובסיכום דבריו פסק כך:

6 "תכנית קרית אריה היא תכנית אשר (בין היתר) קובעת את זכויות
7 הבניה בכל מתחם, ובכל המגרשים הכלולים בכל מתחם, וזאת
8 בדרך של 'סל זכויות' בניה תחרותי ומתכלה. תכנית אפעל היא
9 תכנית הנגזרת מתכנית קרית אריה, בהתאמה מלאה וללא כל
10 חריגה מהוראותיה ומהזכויות שנקבעו בה. התכנית מקנה באופן
11 סופי את זכויות הבניה הקונקרטיות במגרשם של המשיבים, ובכך
12 היא רק מיישמת ומממשת את הזכויות מתוך 'סל הזכויות' שנקבע
13 בתכנית קרית אריה. התכנית היא תכנית בסמכות הוועדה
14 המקומית." (עת"מ (מרכז) 39830-12-20 הועדה המקומית
15 לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון
16 ולבנייה מחוז מרכז, פסקה 18, [פורסם בנבו] (13.06.2021)).

17 על פסק הדין בעתירה ערערה המדינה לכבוד בית המשפט העליון (עע"מ 6283/21), וטענה
18 בין היתר כי: "[...] התכנית [תכנית המתאר – ו.ע.מ.] קבעה זכויות ברמה המתחמית ולא
19 ברמת המגרש הבודד, שכן מעצם מהותו של מנגנון התחרות היקף הזכויות שנכלל בתכנית
20 אינו מספיק לכל מגרש ומגרש. באופן דומה, הגם שהתכנית קובעת הוראות בדבר היעודים
21 השונים המותרים בתחומה ואת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד, היא אינה
22 בוחנת את השימוש ברמת כל מגרש ומגרש, סוגיה אשר נותרה להכרעה במסגרת תכניות
23 מפורטות עתידיות." (סעיף 3 להודעת הערעור). עוד הוסף ונטען, כי: "[...] טעמים של
24 ודאות ושל מדיניות תכנונית ראויה מובילים למסקנה לפיה רק תכנית מתאר מקומית
25 שבמסגרתה הוקצו זכויות באופן ברור ברמת המגרש הבודד תוכל להחשב ככזו שהקנתה
26 את הזכויות למגרש, וככזו שמאפשרת לוועדה המקומית, ביחס להיקף זכויות, לאשר
27 תכניות מפורטות מכוח התכנית אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית." (שם, סעיף 14).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בשולי הודעת הערעור עמדה המדינה גם על השלכות שליליות אשר לתפיסתה עלולות
2 להשתמע במישור היטל ההשבחה (סעיף 24 להודעת הערעור) ובמישור החבות בפיצויים
3 מכוח סעיף 197 לחוק (סעיף 25 להודעת הערעור), לו יותר על כנו פסק הדין בעתירה.

4 ביום 31.10.2021 ניתן פסק דין בערעור, המבטל בהתאם להסדר מוסכם שהושג בין
5 הצדדים את פסק הדין בעתירה. בהסדר הוסף ב"נסיבות המקרה הייחודיות", כי "תכניות
6 מפורטות אשר ימצא כי הן תואמות לשימושים, לזכויות (עד למיצוי סל הזכויות בכל
7 מתחם כהגדרתו בתכני המתאר), למגבלות הגובה ולהקצאות לשטחי ציבור שנקבעו
8 בתכנית המתאר, לא ייקבעו כטעונות אישור לפי סעיף 109 לחוק, מטעמי סמכות
9 בהיבטים אלה. [...]"

10 העמקנו רבות בהנמקות ומסקנות פסק הדין שניתן בעתירה, בהודעת הערעור שהגישה
11 המדינה ובהסכמה שהושגה ולבסוף קיבלה תוקף, ומצאנו בהם פנים לכאן ופנים לכאן.
12 ברם, בסופו של דבר, משבוטל הפסק בהסכמה, ותחתיו אומצה הבנה חריגה בנסיבות
13 המקרה, סברנו כי להליך שנוהל שלא בין הצדדים שלפנינו כעת, אין ליתן משקל מכריע.

14 סוף דבר

15 במענה לשאלה העקרונית אשר הוצגה בפתח החלטתנו, דעתנו היא כי בתכנית המתאר
16 אין לראות "אירוע מס" כמובנו בדיני ההשבחה. ביחס למגרשים שבתחומה, שאינם
17 בייעוד ציבורי ואינם במתחמי איחוד וחלוקה (בהם החלטה זו אינה עוסקת), לא נקבעו
18 בתכנית המתאר, בוודאות מספקת, זכויות מוקנות או מעין-מוקנות שהדרך המוליכה
19 לנתינתן היא "גשר של ברזל".

20 נקבעה מסגרת תכנונית כללית, בגבולותיה ובכפוף לשיקול דעת רחב יתאפשר לקדם
21 תכניות מפורטות חדשות. רק בתכניות מפורטות אלו ניתן יהא להסדיר באופן קונקרטי
22 וודאי, ביחס למגרש נתון, זכויות ושימושים חדשים – יתכן משביחים.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30-14: 08, ד' 30-16: 08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 מהלך שכזה לו יאושר הוא-הוא שיהווה "אירוע מס" המאפשר הטלת חיוב בהיטל
2 (בכפוף ליתר התנאים שבחוק), כאשר נשוב ונדגיש כפי שכבר ציינו מקודם: לצורך
3 אומדן עליית הקרקע בעטיו, תופחת במלואה ב"מצב הקודם" פרמיית שוק (ככל שנוצרה)
4 עקב אישור תכנית המתאר.

5 אי לכך, מבוטטלים החיובים בהיטל השבחה אשר הופקו לכלל העוררים בגין אישור
6 תכנית 2200. כספי היטל ככל שכבר נגבו על ידי כבוד הוועדה המקומית, יושבו על ידה
7 כדין תוך 30 ימים מהיום (לעניין זה ולהסרת ספק, ראו ההנחיות ב-ע"א (מרכז) -44846
8 10-12 מינדורכת יעקב זאדה נ' עירית רחובות [פורסם בנבו] (12.04.2015)).

9 באשר לשאלת ההוצאות: במכלול הנסיבות הרלוונטיות, לרבות: היקף המחלוקת
10 שהתעוררה, הטענות שהועלו לגביה, המשאבים שהושקעו בהליכים על ידי הצדדים,
11 וכמובן מורכבות הסוגיות השונות (בהן נגלה וברור הצורך הלגיטימי בהכרעה
12 קונקלוסיבית שתשרת הליכי השבחה עתידיים), אך לצד כל זאת העובדה כי הוועדה
13 המקומית התעקשה ועמדה על טענותיה אף שאת עמדתנו במחלוקת לא כבשנו בליבנו
14 והסברנו בפרוטרוט לאחר שנשלמו טיעוני הצדדים בעל פה, תישא היא בהוצאות
15 העוררות בערר 8001/0123 (מ.ש.מ.א.ג אחזקות נכסים בע"מ ו-שולמית שטיין) בסכום
16 של 9,000 ש"ח (ללא קשר עם המשך ההליכים בתיק), ובהוצאות העוררת בערר
17 8068/1122 (קליימן מטאור בע"מ) בסכום של 9,000 ש"ח; סך הכול – 18,000 ש"ח
18 אשר ישולמו על ידה תוך 30 ימים מהיום. אין צו להוצאות ביתר העררים (אשר הוגשו
19 כנגד החלטות שמאים מכריעים), בגדרם כל צד יישא בהוצאותיו.

20 בכך מסתיים באופן סופי טיפולנו בערר 8048/0822 ובערר 8068/1222.

21 באשר לתיק ערר 8001/0123: מבלי לגרוע מהאמור בהחלטה זו, מורים אנו על מינויו
22 של שמאי מיעץ אשר יתבקש לעשות לבירור המחלוקת השמאיות אותן הציפו העוררות
23 בקשר עם אומדן עליית השווי עקב יתך התכניות הנזכרות בשומת הוועדה המקומית.

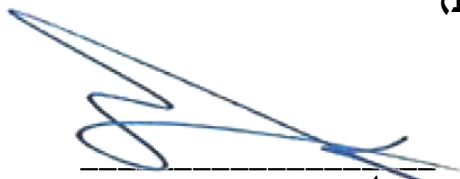
1 תוך 30 ימים מיום ששומת השמאי המייעץ תומצא לידיהם, יוכלו הצדדים להגיש
2 לוועדת הערר את השגותיהם ככל שתהיינה על השומה. לא יגישו הצדדים השגות כלשהן,
3 תבחן ועדת הערר את השומה המייעצת ותחליט על-פי שיקול דעתה אם לתת לה תוקף
4 אם לאו. מאידך, תוגשנה השגות יוכל הצד שכנגד להתייחס בכתב לטענות השונות
5 שיועלו, וזאת תוך 21 ימים נוספים. בחלוף המועדים כאמור ובזיקה לטענות ככל
6 שיונחו לפני ועדת הערר, תינתן החלטה נוספת בתיק זה.

7 באשר לתיקי ערר 8045/0821 ו-8054/1021: ייקבע בהקדם דיון השלמה קצר
8 ולאחריו תינתן החלטה נוספת ביתר הסוגיות שעל הפרק.

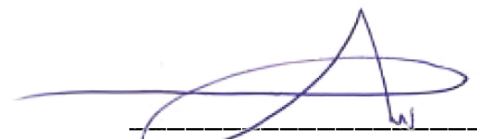
9 מתנצלים אנו בפני הצדדים על אורכה של החלטה זו – מפאת הזמן הקצר יחסית שעמד
10 לרשותנו לצורך כתיבתה.

11 ההחלטה ניתנה פה אחד על דעת שלושת חברי ועדת הערר.

12 ניתנה היום, כ"ח בשבט התשפ"ג (19.02.2023)



איל תיאודור שרון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז



חופית שטינברגר, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

15