שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

16/08/2015
א' אלול, תשע"ה
תיק: 03.1782.08.15
מס' מינוי: 221-2015

לכבוד: **מר נתן מוגרבי**
באמצעות מר גלעד המאירי ומר רועי חייבי
שמאי המבקש
שארית ישראל 35, תל אביב
בדוא"ל: gilad@hameiri.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות אינג' שמואל פן
שמאי המשיבה
מהר"ל 10 , תל אביב
בדוא"ל: spenn@netvision.net.il

שומה מכרעת

גוש 6618 ח"ח 3

מתחם פי גלילות, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס למימוש מלא לפי בקשת הבעלים.
במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר גלעד המאירי ומר רועי חייבי מיום 17.02.2015, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, החלטת ביניים בערר (ת"א) 85123/12, 85124/12 יריב בן יהודה ועידית בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר חל/85102/11 יום טוב מתתיהו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון.

1.2 שמאי המשיבה לא הגיש שומה מטעמה. לחשבון ההשבחה שנשלח למבקש צורפה שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 6619/7 מיום 26.07.2011 (להלן: שומת גבע בלטר). ביום 31.05.2015 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש.

1.3 ביום 16.06.2015 נערך דיון בפני.

1.4 ביום 13.08.2015 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון למימוש מלא.

3. פרטי הנכס

גוש - 6618,

חלקי חלקה - 3,

שטח - 630,608 מ"ר[1],

כתובת - מתחם פי גלילות, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
תא/2812	14.10.2005
ג/1	04.09.2007

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

סביבת הנכס תחומה מצפון בדרך מס' 5 המהווה עורק תנועה ארצי מזרח-מערב, בנתיבי איילון במזרח, המהווים ציר תנועה ארצי צפון-דרום, בשכונת רמת אביב ג' בדרום ובשטח הפתוח שמעברו דרך נמיר המהווה את המשכה של דרך מס' 2 (כביש החוף) במערב. הנכס נכלל במתחם המוכר בשמו כ"מתחם גלילות" הממוקם בחלקו הדרומי בתחום שיפוט העיר תל אביב ובחלקו הצפוני בתחום שיפוט העיר רמת השרון.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 3 בגו"ח 6618 בשטח רשום של 630,608 מ"ר מהווה חלקה רגולרית, בתחום השיפוט של שתי הרשויות. החלק הכלול בתחום שיפוט העיר ת"א יפו ממוקם בחלקה הדרומי של החלקה. בתחום החלקה קיים מתקן תקשורת הכולל אנטנה קרקעית בגובה 42 מ' ומבנה טכני בשטח מגודר של 84 מ"ר, ביתרת החלקה קרקע ריקה עם צמחיה טבעית ברובה. בחלק הגובל בשכונת רמת אביב ג' קיימות נטיעות של עצי נוי ואקליפטוס.

<u>החלקה גובלת</u>

מצפון - בחלקה 96 מחלף גלילות מערב ודרך מס' 5,

ממזרח - נתיבי איילון ומסילת ברזל,

מדרום - מבני מגורים הכוללים בנייה נמוכה בגובה עד 3 קומות ובנייה רוויה בגובה כ-6 קומות המהווים את שולי שכונת רמת אביב ג',

[1] עפ"י המידע באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, 468,625.14 מ"ר שייכים לרשות אחרת

ממערב - בחלקה 7 המהווה שטח פתוח וכוללת בחלקה שרידים בנויים של חוות הדלק והגז שפונתה.

6. <u>מצב תכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות[2] החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם			
490	תוקף		01.09.1958
מצב חדש			
1704	תוקף	3381	23.09.1986
ע/1	תוקף	5167	18.03.2003
2812	תוקף	5442	29.09.2005
ג/1	תוקף	5705	20.08.2007

להלן פירוט הוראות התכניות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 490</u>

התכנית קובעת אזורי אחסנת נפט מרכזי לתל אביב רבתי, דרך גישה לאזורי הנפט, שטח פרטי פתוח ליעוד באזור הנפט ויעודי קרקע בסביבת אזורי הנפט.

<u>מצב חדש</u>

6.2 <u>תא/1704</u>

התכנית קובעת בחלקה אזור **חקלאי**, שטח ל**בית קברות, דרך מבוטלת ודרך חדשה.** פיתוח בית הקברות יהיה כפוף לתכנית מפורטת שתכלול את בית הקברות בתחום רמת השרון.

<u>שטחי התכנית</u>

שטח חקלאי - 205 דונם,

שטח בית קברות - 80 דונם ,

דרכים - 0.3 דונם.

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא פורטו.

6.3 <u>תכנית ע1</u>

התכנית קובעת זכויות בנייה למרתפים כמפורט להלן:

<u>בית צמוד קרקע</u>

<u>מספר קומות</u> - קומת מרתף אחת.

<u>תכסית</u> - בשטח תכסית קומת הקרקע לפי הוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יתאפשר לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.
כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין המותרים.
כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין.

<u>גובה מרתף</u> - גובה המרתף (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

<u>תכליות</u> - התכליות המותרות במרתף בבתים צמודי קרקע הנן לשטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים. בקומה זו יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית ותותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

<u>בניינים הכוללים דירות צמודות קרקע</u>

<u>מספר קומות</u> - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

<u>תכסית</u> - 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין ״0).

<u>גובה מרתף</u> - גובה המרתף (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

<u>תכליות</u> - שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר ליח״ד. ביח״ד צמודות קרקע יותר חיבור למרתף ושימוש למשרד לבעלי מקצוע חופשי לדיירי אותה יחידה.

<u>בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)</u>

<u>מספר קומות</u> - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

<u>תכסית</u> - 80% תכסית ועד גבול המגרש (קו בניין 0).

<u>גובה מרתף</u> - גובה המרתף (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תכליות - שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים , שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים או משרדים במרתף. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר לכל יח״ד.

6.4 <u>תכנית תא/2812</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ל״רובע עירוני גלילות דרום – חלק דרומי״, המשנה את יעוד הקרקע מחקלאי ובית עלמין לאזור מגורים מעורב, שטחי ציבור ודרכים. התכנית קובעת השימושים הראשיים למגורים ולכל השימושים הנלווים, פארק מרכזי, בנייני ציבור, שצ״פ מקומי, שטחי מסחר ושירותים מקומיים.

התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. שטחי ציבור שיוקצו בתכנית יהיו לפחות 60% מכלל שטח התכנית והוא לא יכלול את שטח הדרכים ההיקפיות הקיימות (2,5,20).

<u>שטח הקרקע ליעוד</u>

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	%	שטח בדונם	%
דרך קיימת			49.00	16.00
דרך מוצעת	49.00	15.60	12.00	4.00
מחלף	12.00	3.80		
בית קברות	122.00	38.70		
אזור חקלאי	132.00	41.90		
אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור			254.00	80.00
סה״כ	315.00	100.00		100.00

שטח היעודים ומיקומם הינו לצורך סדר גודל בלבד והצורה הגיאומטרית אינה מחייבת.

<u>זכויות בניה</u>

שטח עיקרי (כל התכליות) - 300,000 מ״ר, לא כולל שטחי ציבור.

מס׳ יח״ד - 3,000.

הזכויות מותנות בפינוי **בפועל של מתקני הגז** והדלק שבתחום תכנית רש/800 **תוך 15 שנים** מיום אישור התכנית. ככל שלא יתפנו המתקנים בתקופה האמורה, התכנית תתבטל מאליה.

<u>גובה בניה מרבי</u>

גובה הבניה יהיה כפוף למגבלות תעופה ולהגבלות הנובעות מקיומו של ״שדה דב״, גובה מעל 55 מ׳ יותנה באישור מנהל תעופה אזרחית ונציג שר בטחון .

6.4.1 <u>מיצוי זכויות בניה מותנה בתנאים שלהלן</u>:

6.4.1.1 שמירת שטחים פתוחים והרווחה לציבור,

6.4.1.2 מגבלות גובה בניינים עפ"י אישור משרד הביטחון ומנהל תעופה אזרחית,

6.4.1.3 מגורים –מס' יח"ד סופי ייקבע בתכנית מתאר מפורטת לכלל הרובע על בסיס פרוגרמה לצרכי ציבור,

6.4.1.4 הזכויות מוענקות בתנאי שלא יסתרו את המשך פעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים.

<u>תכליות ושימושים</u>

אזור עדיפות למגורים – שימוש ראשי למגורים ו/או שצ"פ, כמו כן יותרו שירותים נלווים למגורים, שייקבעו בתכנית מתאר מפורטת.

אזור לבניני ציבור – השטח ביעוד זה לא יפחת מ-9 דונם והשטח העיקרי לא יעלה על 135% משטח המגרש. היקף שטחי הבניה יקבע עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור",

שצ"פ מרכזי – בשטח מינימאלי של 50 דונם בכיוון צפון-דרום ורוחב מינימאלי של 100 מ', ככל האפשר, ללא דרכים.

6.4.2 <u>תנאים להיתר בנייה</u>

6.4.2.1 הוצאת היתר בנייה או הרשאה לביצוע דרכים, מחלפים ורכבת קלה יותרו בתנאים מכוח התכנית.

6.4.2.2 הוצאת היתר בנייה ביתר היעודים, מותנה באישור תכנית מתאר מפורטת הכוללת חלוקה חדשה, שתבטיח מאזן שטחים בנויים כולל מס' יח"ד ושטחים פתוחים הכוללים פארק מטרופוליני, שטחים לצרכי ציבור, דרישות סביבתיות, אישור ולקחש"פ והתניות תחבורה לשלבי המימוש של כל תכנית בנפרד כמפורט להלן:

היקף בניה	התניה תחבורתית
שלב א' (עד 1,000 יח"ד)	לא יוצאו היתרי בניה לשלב א', אלא לאחר שיאושר תכנון להסדרת צומת הגישה מדרך נמיר- צומת מרכזי בתכנית רש/800 , כולל רימזור. לא יאוכלס שלב א' כנ"ל , אלא לאחר השלמת ביצוע הסדר צומת ורמזורו בהתאם לתכנון המאושר.
שלב ב' (עד 2,500 יח"ד מצטבר משלב א')	לא יוצאו היתרי בניה מעל 1,000 יח"ד (שאושרו בשלב א') ועד 2,500 יח"ד מצטבר אלא לאחר אישור מנהרה בדרך נמיר להגדלת קיבולת צומת הגישה למתחם מדרך נמיר. לא יאוכלסו 1,500 יח"ד הנוספות כנ"ל, אלא לאחר השלמת מנהרה בדרך נמיר בהתאם לתכנון.

6.4.2.3 טרם הפקדת תכנית יש לבצע ניטור מי תהום ופינוי קרקע מזוהמת בתחומה.

6.4.2.4 יש לבצע תאום התכנון ברובע עם רש/800.

6.4.3 <u>חניה</u>

החניה תהא בהתאם לתקן מירבי ותמוקם ברובה בתת הקרקע. לכשיקבע תקן "לאזור מוטה תח"צ" הוא ייושם בתחום התכנית. במתחמי הפארק המרכזי ובשצ"פ השכונתי לא תותר חניה.

6.5 <u>תכנית ג/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה על הגג בבנייה חדשה כמפורט להלן:

<u>בניה בגג שטוח</u>

תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים). תותר חלוקה שונה של שטח חדרי היציאה לגג בין דירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג[3].

<u>בנייה בגגות משופעים</u>

שיפוע הגג - לא יקטן מ-40% ולא יעלה על 50%,

גובה - רום הגג לא יעלה על 7 מ' מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה שמתחתיו,

<u>פרגולה</u>

תותר פרגולה בשטח עד 1/3 מהגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.

<u>העברת שטחים</u>

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות.

7. <u>המצב הקנייני</u>

בהתאם למידע, שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט ביום 01.12.2014, עולה כי חלקה 3 בגוש 6618 בשטח 630,608 מ"ר רשומה על שם בעלים רבים, ביניהם מר מוגרבי נתן שבבעלותו 183211/63060800 חלקים + 134629/63060800 חלקים, שנרשמו במסגרת תיקון רישום מיום 07.04.2014.

[3] חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 העדר השבחה בתכנית ע/1,

8.1.2 שטח הקרקע לחיוב בהשבחה בתכנית 2812.

8.2 הגשת שומה השבחה מטעם הוועדה המקומית

8.2.1 שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש, הועדה לא הגישה שומה מטעמה ולכן לא הרימה את נטל ההוכחה לחבות שקבעה בהיטל השבחה, אלא שלחה שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר.

8.2.2 שמאי המשיבה

בגישה מקילה וברוח תיקון 84 הועדה המקומית, בחרה להוציא חיובים לפי שומתה של הגב' גבע בלטר ומאמצת אותה.

8.3 ריבית פיגורים

8.3.1 שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש ההערה הרשומה בשובר התשלום של הוועדה לפיה במקרה הנדון, בו מבוקשת שומה טרם מימוש הזכויות, יחולו הוראות סעיף 4 (4) לתוספת השלישית, מחילות על המבקש חובת תשלום "ריבית פיגורים".
לטענתו, הוראות סעיף 4 מחייבות את הוועדה להכין שומת השבחה אולם אינו מחייב את הבעלים לשלם, מה גם שלפי הוראות סעיף 7 א', הנישום רשאי לשלם מקדמות על חשבון היטל השבחה.

שמאי המבקש מפנה לספר "היטל השבחה"[4] של עו"ד הנריק רוסטוביץ לפיו במקרה של ספק בפרשנות יש להעדיף פרשנות מקלה לטובת הנישום ומפנה לפסקי הדין שלהלן:

- ע"ש 171/84 דיאמנט נ' מנהל מס רכוש,
- ע"א 695/64 ליטוינסקי נ' מנהל מס שבח,
- ע"ש 287/77 דרולר נ' מנהל מס שבח,
- ע"א 71,127,128/82 פוני נ' מנהל מס שבח,
- ע"א 156/83 מנהל מס שבח נ' שרבט,

[4] עמ' 94, 1996, מהדורה ראשונה

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

- ע"א 524/81 דיגיטל אקוויפמנט בע"מ נ' מדינת ישראל,
- ע"א 702/84 יובל גד בע"מ נ' מנהל מס שבח.

לטענתו, התנהלות זו של הוועדה אינה עומדת בעקרון "הנזילות" לפיו הנישום משלם כאשר הוא "נפגש עם הכסף" ומפנה לע"א 77/02 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מירלמן אירית ואריאל ולע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח נ' הוועדה לבניה למגורים מחוז מרכז.

לאור מכלול הדברים, ולאור הפסיקה שניתנה לאחרונה ע"י השופטת בוסתן בשרונים מבוקש להורות על ביטול הדרישה לריבית פיגורים.

8.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מציין בתגובתו שיחולו הפרשי הצמדה ללא ריבית עד למועד הקובע.

8.4 <u>תכנית 2812</u>

8.4.1 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מסכים שהשטח לחישוב ההשבחה עומד על 831.64 מ"ר, אולם חלוק על שווי ההשבחה.

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שווי ההשבחה הממוצע למ"ר כפי שנגזר מממוצע ההשבחה שנקבע בשומות מכריעות לתכניות תא/2812 ו- רש/800, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 6619/7 שקבע כי ראוי לאמץ החלטות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	תכנית	תאריך	שווי מ"ר קרקע מצב קודם	שווי מ"ר קרקע מצב חדש	השבחה למ"ר קרקע
נורית ג'רבי	תא/2812	11.07.13	₪ 1,200	₪ 1,850	₪ 650
יצחק ברמן	תא/2812	13.12.11	₪ 1,271	₪ 1,938	₪ 667
משה נדם	תא/2812	27.05.11	₪ 1,250	₪ 1,950	₪ 700
שאול אשרת	תא/2812	17.01.13	₪ 1,250	₪ 1,850	₪ 600
אמנון נזרי	תא/2812	21.09.10	₪ 1,340	₪ 1,940	₪ 600
שמואל רוזנברג	תא/2812	13.11.10	₪ 1,258	₪ 1,920	₪ 662
אייל יצחקי	תא/2812	18.01.15	₪ 1,300	₪ 1,950	₪ 650
בצלאל קציר	רש/800	27.01.13	₪ 1,200	₪ 1,765	₪ 565
שאול אשרת	רש/800	13.01.13	₪ 1,375	₪ 1,850	₪ 475
שמואל רוזנברג	רש/800	13.11.10	₪ 1,141	₪ 1,750	₪ 609
אמנון נזרי	רש/800	21.09.10	₪ 1,340	₪ 1,940	₪ 600

שמאי מכריע	תכנית	תאריך	שווי מ"ר קרקע מצב קודם	שווי מ"ר קרקע מצב חדש	השבחה למ"ר קרקע
ניקי פרימו	רש/800	26.05.13	₪ 1,340	₪ 1,940	₪ 600
ממוצע השווי במצבי התכנית			₪ 1,270	₪ 1,890	₪ 612

לטענת שמאי המבקש, הוועדה בחרה להתבסס על שומה מכרעת המשקפת את ההשבחה הגבוהה ביותר. כמו כן נטען שאין כמעט הבדל בממוצע השווי בין רמת השרון לתל אביב.

8.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לא הוגשה שומת מקרקעין מטעם המשיבה.

תחשיב ההשבחה נעשה בהתאם להשבחה שנקבעה בשומת גבע בלטר בסך 750,000 ₪ לדונם ובהתאם לחלק היחסי של המבקש כמפורט להלן:

חלק יחסי	0.005040215[5]
שטח חלקה בשלמות	630,608 מ"ר
שטח יחסי למבקש	3,178.4 מ"ר
שטח בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב ת"א	165,000
שטח לחיוב	831.64 מ"ר[6]
חלק יחסי לחיוב מדונם	83.16%

8.4.2.1 <u>שווי במצב קודם</u>

במסגרת הדיון ותגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש נטען שהערכת השווי בחלק מהשומות המכריעות, המתבססת על נתוני שווי שגויים המושפעים מהוראות תכנית 2812.

לעמדתו יש לחפש שווי אנלוגי מחוץ לשטח התכנית או עפ"י המודל התיאורטי כפי שחושב בשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג מיום 13.11.2010 וכמפורט בחלופה ב' לשומת בלטר, עליה התבססה הוועדה.

<u>שווי במצב חדש</u>

שמאי המשיבה טוען שהשווי בתל אביב אמור להיות גבוה בכ- 10% - 20% מזה שנקבע בשומת בלטר ומשקף ברמת השרון ממוצע שווי של תעסוקה ומגורים בעוד שבתל אביב הוא מורכב ממגורים בלבד.

[5] 317840/63060800
[6] 165,000 מ"ר / 630,608 מ"ר × 3,178.4 מ"ר

8.4.3 תחשיב

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
השבחה למ״ר קרקע	612 ₪	השבחה לדונם	750,000 ₪
		אחוז לחיוב	83.16%
שטח נישום	831.64 מ״ר	שטח נישום	831.64 מ״ר
השבחה			
831.64 מ״ר × 612 ₪ =	508,964 ₪		
השבחה	508,964 ₪	השבחה	750,000 ₪
היטל השבחה	254,482 ₪	היטל השבחה	375,000 ₪
		היטל השבחה יחסי	311,863.31 ₪

8.5 הנקודות שבמחלוקת בגין תכנית ג/1

8.5.1 שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה את הנכס בשל זכויות מותנות והעדר אישור תכנית מפורטת או עלייה בשווים של מקרקעין. לחילופין, נערך על ידו תחשיב השבחה המתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 6619/7 להשבחה בסך 128,366 ₪ לדונם.

8.5.1.1 זכויות מותנות

חישוב ההשבחה מטעם המשיבה מיישם[7] לכאורה את הלכת אליק רון[8] לפיה במקרה של זכויות מותנות ניתן לגבות חלק מההשבחה כבר במועד אישור הזכויות המותנות והיתרה בעת הניצול בפועל. אולם, הזכויות לתכנית זו אינן מוקנות סופית וכפופות להכנת תכנית מפורטת. בהלכת אליק רון נקבע שבמידה ויש צורך בהקלה בעתיד לשם מימוש זכויות, יש לחשב את היטל ההשבחה במועד הקניית הזכויות במסגרת ההקלה. במקרה שלנו מדובר בהכנת תכנית מפורטת החמורה יותר מהבקשה להקלה, לכן יש לבחון את ההשבחה בגין תכנית ג/1 למועד התכנית המפורטת שתוכן בעתיד.

8.5.1.2 העדר תכנית מפורטת ועליית שווי

בהתאם להוראות התוספת השלישית נדרשים שני אירועים ליצירת השבחה. האחד, אישור תכנית והשני עליית שווי המקרקעין. שמאי המבקש מפנה להלכת בית הכרם[9] ופס״ד גדעון החזקות[10] שקבעו את עקרון ההתעשרות שרק לפיו יהיה הבעלים חייב בהיטל השבחה.

---

[7] הובא בחשבון מרכיב דחיה וסיכון בשומת בלטר
[8] רע״א 3002/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון
[9] דנ״א 3768/98 קרית בית הכרם נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
[10] ת״א (חי׳) 914/00 גדעון החזקות בע״מ נ׳ עירית חיפה

לעמדתו עליית השווי שחושבה הינה תוצאה של חישוב כלכלי תיאורטי שאינו תואם את הוראות החוק והפסיקה לקביעת עליית שווי המקרקעין, שצריך להיעשות לפי מבחן השוק.

לחיזוק עמדתו מפנה השמאי לפסיקות שמאים מכריעים שקבעו כי אין השבחה במתחם הנדון מכח תכנית ג/1 כמפורט להלן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	קביעת השבחה לתכנית ג/1
יצחק ברמן	13.12.11	אין השבחה
משה נדם	27.05.11	אין השבחה
שאול אשרת	17.01.13	אין השבחה
אמנון נזרי	21.09.10	אין השבחה
שמואל רוזנברג	13.11.10	אין השבחה
אייל יצחקי	18.01.15	אין השבחה

במהלך הדיון, הפנה שמאי המבקש להחלטת ביניים של ועדת ערר[11] שקבעה כי יש לראות אם השוק מגיב לשינוי ולתוספת הזכויות, במידה ואין שינוי, אין השבחה.

8.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לא הוגשה שומת מקרקעין מטעם המשיבה.
תחשיב ההשבחה נעשה בהתאם להשבחה שנקבעה בשומת גבע בלטר בסך 234,565 ₪ לדונם ובהתאם לחלק היחסי של המבקש.

שמאי המשיבה טוען כי במועד אישורה של ג/1 תכנית 2812 הייתה בתוקף ונכללה בתחום הקו הכחול שלה. מאחר שהתכנית אינה חלה בתחום כל העיר, יש לראות בסימון זה הוכחה לכך שהזכויות הוקנו למקרקעין וכשתוכן תכנית מפורטת במתחם, הזכויות מתכנית ג/1 יכללו במצב הנכנס.
בנוסף, בהוראות התכנית קיימת התייחסות לבנייה על גגות מבנים חדשים והיא מיושמת בכל התכניות/ שכונות שבצפון מערב תל אביב.
שמאי המשיבה מפנה לשומת החי"מ בגו"ח 6019/7 וטוען שהביא בחשבון ההשבחה מקדם דחייה לסיכון שבאי מימוש התכנית.

[11] ערר (ת"א) 85123-12 85124-12 יריב בן יהודה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א

8.5.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
השבחה לדונם	128,366 ₪	השבחה לדונם	234,565 ₪
אחוז לחיוב	83.164%	אחוז לחיוב	83.16%
<u>השבחה</u>			
השבחה יחסית	106,754 ₪	השבחה	234,565 ₪
היטל השבחה	53,377 ₪	היטל השבחה	117,283 ₪
		היטל השבחה יחסי	97,536.29 ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

10. <u>ההכרעה</u>

10.1 <u>הגשת שומה השבחה מטעם הוועדה המקומית</u>

לצורך החבות בהיטל השבחה הוגש למבקש חשבון היטל השבחה אליו צורף תחשיב המפרט את החיוב לפי החלק בבעלות וסכום ההשבחה שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 6619/7.

ביום 22.03.2015 פניתי לוועדה המקומית בבקשה לקבלת שומת הוועדה להשבחה החלה בנכס בגו"ח 6619/3. ביום 22.04.2015 נשלחה תזכורת נוספת לוועדה בגין אי קבלת שומה מטעמה. ביום 22.04.2015 התקבלה תגובת הגב' אמיליה אשור ממשרדו של שמאי המשיבה מר שמואל פן המציינת כי: "מבירור שערכתי מול הוועדה המקומית נמסר לי כי משרדנו מטפל בתגובה וכן נציג מטעמנו יגיע לישיבה."

במסגרת הדיון נטען ע"י שמאי המבקש: "לא קיבלנו שומת וועדה עד היום. הוועדה המקומית לא הרימה את נטל ההוכחה לדרישת התשלום מטעמה משום שלא הוציאה שומה מטעמה, אלא שולחת אותנו לשומה מכרעת של גבע בלטר."

בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, נקבע בסעיף 13 א:
" לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד."

בתוספת השלישית הוגדרה "השבחה" - כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
מקרקעין משמע, הנכס נשוא הדיון, חלקה 3 בגוש 6618.
בהתאם להוראות סעיף 4 א' לתוספת נקבע שההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה ובהוראות סעיף 13 א' נקבע חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

למרות שעל פי הוראות סעיף 4 ו-13 נראה לכאורה כי ניתן להגיש שומה מכרעת בנכס כשומת וועדה, קיים לטעמי קושי בהגשת שומה מכרעת בנכס אחר כשומת וועדה. יחד עם זאת, בהעדר טענה לביטול ההליך שבפני בחנתי טענות הוועדה לגופן כפי שהוצגו בדיון. אין בהחלטתי זו כדי להצביע על הסכמתי לדרך בה בחרה הוועדה המקומית להגיש את עמדתה בעניין החבות בהיטל השבחה בנכס.

10.2 <u>ריבית פיגורים</u>

שמאי המבקש טוען שאין לגבות ריבית פיגורים לסכום ההשבחה לתקופה שממועד קביעת הסכום ועד למועד המימוש בפועל שיבוצע בעתיד.
לעמדת שמאי המבקש תחול על ההשבחה הצמדה ללא ריבית.

בעתמ (מרכז) 32231-07-14 ETABLISSEMENT SEMOND נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים נדונה בקשת העותר להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה להמציא לו את שומות היטל ההשבחה שהוכנו עבור מקרקעיו, שלא על דרך מימוש זכויות. הוועדה התנתה את מסירת השומות בתשלום מיידי ובאפשרות לפתוח אותן מחדש במידה ויתקבל בעתיד תיקון 103 לחוק התכנון והבניה. בפסיקתה קבעה כב' השופטת בוסתן:
"בחינת תכליתו של הסדר תשלום היטל ההשבחה בכללותו וההסדר בסעיף 4(4) לתוספת השלישית בפרט, מביאה למסקנה כי בבסיס הסדרים אלו נמצאת זכותו החוקית של הנישום לדחיית תשלום היטל ההשבחה למועד מימוש הזכויות. זכות זו נלמדת גם מהאפשרות העומדת לנישום לשלם מקדמה על חשבון היטל ההשבחה עוד לפני קביעת השומה לפי סעיף 7(א) לתוספת השלישית, ובכך להפחית את היטל ההשבחה אשר ישלם בעת מימוש הזכויות, במידה ויבחר בכך, ולהימנע מתשלום הפרשי הצמדה על היטל ההשבחה. למעשה, לבעל מקרקעין האפשרות להחליט על מועד תשלום היטל ההשבחה בו הוא חייב ועל הרשות לספק לו את המידע הרלוונטי לקבלת החלטה זו."
ובהמשך קבעה:
"לאור כל האמור לעיל, ובפרט בשל זכותו הבסיסית של הנישום לבחור את מועד תשלום ההיטל וחובת הרשות להעמיד לעיונו את שומת ההיטל החל בעניינו, מחויבת הוועדה להעביר את השומות לידי העותר והיא אינה רשאית לעכבן בידה עד לתשלום ההיטלים במלואם."

מהפסיקה ומהוראות התוספת השלישית אני למדה כי החבות בהיטל השבחה היא במועד המימוש וריבית הפיגורים תחול במקרה בו החוב לא שולם במועד המימוש. מאחר שהפקת שומה אינה מוגדרת כמועד מימוש, אין מקום לגבות ריבית פיגורים על היטל ההשבחה שטרם גובשה חבות לתשלומו.

10.3 <u>הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגין אישורה של תכנית ע/1</u>

שמאי המבקש אינו קובע השבחה בגין תכנית ע/1 ולמעשה מסכים לעמדת הוועדה כפי שבאה לידי ביטוי בשומת גבע בלטר, לפיה לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין הוראות תכנית ע/1.

במועד אישור התכנית יעוד הקרקע היה חקלאי ובית עלמין, לפיכך קיבלתי הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגין ע/1.

10.4 <u>תכנית 2812</u>

לטענת שמאי המבקשת יש לקבוע את ההשבחה לפי ממוצע ההשבחה למ״ר קרקע שנקבע במתחם פי גלילות בתחום רמת השרון ותל אביב, לעומת שמאי המשיבה הטוען שהערכים שנקבעו בשומות מכריעות לא הביאו בחשבון במצב קודם את השפעתה של התכנית נשוא ההשבחה על השווי. במצב חדש נטען שהשווי אינו זהה בתחום רמת השרון ותל אביב בשל ייעודי הקרקע השונים בתכנית המוצעת.

סכום ההשבחה הינו נגזרת של השווי במצב קודם ובמצב חדש, לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקש לקביעת ההשבחה בהתאם להשבחה הממוצעת למ״ר בשומות מכריעות במתחם.

מאחר שחלק מהמתחם משתרע בתחום שיפוט רמת השרון וחלקו בתחום העיר תל אביב, אין מקום לקבוע ממוצע לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בתחום שתי הערים, ללא הוכחה כי אין שונות במחירי העסקאות שבוצעו בכל אחד מהמתחמים. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

מבדיקת ערכי השווי שנקבעו בתכנית במתחם עולים הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מצב קודם	שווי מ״ר מצב חדש	השבחה למ״ר
אמנון נזרי	6618/3	₪ 1,340	₪ 1,940	₪ 600
שמואל רוזנברג		₪ 1,294	₪ 1,978	₪ 684
שאול אשרת		₪ 1,250	₪ 1,850	₪ 600
משה נדם	6619/7	₪ 1,250	₪ 1,950	₪ 700
גבע בלטר		₪ 1,000	₪ 1,750	₪ 750
יצחק ברמן		₪ 1,271	₪ 1,938	₪ 668
יצחק ברמן		₪ 1,271	₪ 1,938	₪ 668
שאול אשרת		₪ 1,250	₪ 1,850	₪ 600
נורית ג׳רבי		₪ 1,200	₪ 1,850	₪ 650
ממוצע		₪ 1,236	₪ 1,894	₪ 658

לאור מכלול הנתונים קבעתי השווי במצב קודם בתחום חלקה 3 על 1,240 ₪ ובמצב חדש על 1,900 ₪. מכאן שההשבחה למ״ר קרקע תעמוד על 660 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב</u>

831.64 מ״ר X 660 ₪ = **<u>548,882 ₪</u>**

10.5 <u>תכנית ג/1</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית ג/1, המאפשרת תוספת בנייה לחדרים על הגג. לטענת שמאי המבקש המצב התכנוני בנכס משקף תכנית מיתארית ללא תכנון מפורט ולכן הזכויות אינן מוקנות למבקש. כמו כן נטען שלא הוכחה עליית שווי במקרקעין. לטענת שמאי המשיבה, התכנית מוסיפה זכויות בנייה בנכס וההשבחה שחושבה משקפת את הסיכון והעדר הזמינות.

בהכרעתי בגו"ח 669/7 קבעתי:

"אכן, המחלוקת בעניין השפעתה של תכנית ג/1 על קרקע הנכללת בתחום תכנית מיתארית מורכבת, בשל חוסר הודאות להקצאת זכויות לחדרים על הגג במסגרת ההקצאה הסופית שתקבל המבקשת.

חוסר ודאות לעניין סוג הזכויות שיוקצו מאפיין גם את המצב בתכנית תא/2812. בתכנית עתידית שתכלול הקצאה, ייתכן שיוקצו למבקשת זכויות לבנייה למגורים וייתכן שיוקצו לה זכויות למסחר. "

תכנית 2812 קובעת את שטח התכנית לאיחוד וחלוקה[12] והצדדים אינם חלוקים על כך שהיא קובעת סל זכויות למגורים. סל זה כולל 3,000 יח"ד ושטחי בנייה כוללים של 300,000 מ"ר עיקרי (לכלל התכליות ללא שטחי ציבור). התכנית קובעת שבאזור המסומן תהיה עדיפות למגורים[13] שבתכנית מפורטת יותרו בו שירותים הנלווים למגורים. מכאן שרמת אי הודאות לכך שהזכויות שיוקצו למבקשת לא יהיו למגורים, נמוכה.

בנוסף, מאחר וזכויות כל הבעלים ייכללו בחלוקה מחדש, שווי זכויותיהם במצב קודם, יכלול שווי השטחים שנוספו לבנייה על הגג. ככל שיוקצו למבקשת זכויות במסחר, השווי היחסי של זכויותיה במצב חדש ישקף גם את שווי שטח הבנייה הכולל חדרים על הגג שהוקצו לבעלים אחרים.

תכנית 2812 מהווה תכנית מתאר הגוברת על הוראות תכניות מתאר שקדמו לה. מכאן שהוראותיה גוברות על הוראות תכנית ג' וסל הזכויות שנקבע בה מהווה סל זכויות סופי ליעוד למגורים, ללא הגדרת הבינוי והתפלגות הצפיפות.

[12] סעיף 11 ב', למעט שטח הדרכים ההיקפיות
[13] סעיף 11.4 להוראות התכנית

"תכנית ג/1 הוסיפה זכויות בנייה אך לא שינתה את משך הזמן הנדרש להכנת תכנית מפורטת. ללא הוראה מחריגה בתכנית ג/1, ובהתחשב בכך שהיא כוללת בתחומה את המקרקעין, הרי שזכויות הבנייה שנקבעו בה יתווספו לזכויות הקבועות בתא/2812.

אומנם, ייתכן שבבינוי עתידי ייקבעו זכויות בנייה ליח"ד ממוצעת הכוללות או אפילו לא מאפשרות בניית חדר על הגג, אולם, לעמדתי, סיכון זה מגולם במקדם הדחייה שהובא בחשבון ובכל מקרה, איננו משקף את הבינוי בסביבה במועד הקובע[14]."

<u>הוכחת עליית הערך בנתוני שווי</u>

לטענת שמאי המבקש, עליית הערך לא הוכחה בנתוני שווי ולכן אין לקבוע השבחה בגין תוספת זכויות זו ומפנה להחלטת ביניים של ועדת ערר (ת"א) בערר 85123/12, 85124/12 יריב בן יהודה ועידית בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 26.10.2014 והחלטת ועדת הערר בערר חל/85102/11 יום טוב מתתיהו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון.

תוספת זכויות הבנייה לחדרי הגג תשקף כ-13,000 מ"ר, מתוך 300,000 מ"ר שהותרו, משמע, כ-4% מהיקף השטח העיקרי. בהתחשב בדחיה הנדרשת והסיכון, יעמוד שווי הזכויות שנוספו על כ-1.5% בלבד משווי השטח העיקרי במצב קודם. על אף שהשטח שנוסף משקף שיעור קטן יחסית משטח הבנייה העיקרי שהותר, היקפו בסך 13,000 מ"ר אינו מהווה שטח שולי. בהתחשב בשטח דירה ממוצעת של 100 מ"ר עיקרי וברווחת הבנייה למגורים במועד הקובע בכלל ובסביבת הנכס בפרט, אין זה סביר להניח שתוספת של 13,000 מ"ר אינה משביחה את הנכס, לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

בהתחשב באופי הספקולטיבי של הקרקע, קיים קושי בהוכחת ההשבחה לפי הפרש השווי בנתוני עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע, מה גם שנתוני העסקאות בסמיכות למועד הקובע משקפות את השפעת התכנית החדשה. במקרים מעין אלו, חישוב ההשבחה ייגזר מהערכת שווי הזכויות החדשות, לפי שווי הנגזר מהערכים בסביבה.

<u>השפעת הפסיקה באליק רון על ההשבחה</u>

לטענת שמאי המבקש, זכויות הבנייה בתכנית ג/1 אינן מוקנות ויש להביא בחשבון ההליך הנוסף הנדרש לאישורן כפי שנקבע ברע"א 3002/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: הלכת אליק רון).

[14] בתכניות שאושרו טרם אישורה של תכנית ג/1 ונקבע בהן שטח יח"ד ממוצעת כולל חדר על הגג, שטח הבנייה שנוסף בג/1 יתווסף לשטח הדירה הממוצעת, אלא אם כן התכנית קובעת בינוי ללא חדר על הגג

אינני מסכימה לעמדה זו. זכויות הבנייה לחדרי הגג ביעוד מגורים אינה מותנית והיא מוקנית עם אישורה של התכנית. העדר הוודאות אינו מיוחס לעצם הזכות אלא למי היא תוקצה בסופו של דבר, להבדיל מההתייחסות בהלכת אליק רון לזכויות בהקלה, שם עצם הקניית הזכות מותנה בהליך ההקלה, לפיכך דחיתי את עמדתו בעניין זה.

<u>שווי</u>

מאחר ששמאי המבקשת מאמץ בתחשיבו החלופי את ההשבחה שקבעתי לדונם בגו"ח 6619/7, ומאחר שבהכרעתי שם התבססתי על השווי שנקבע בשומת הגב' גבע בלטר, לא מצאתי שיש מקום לשינוי ההשבחה שנקבעה על ידי לדונם בגו"ח 6619/7.

<u>ההשבחה לדונם:</u>

315 דונם[15] /(14,400 מ"ר[16] X 8,000 ₪ X 0.39[17] X 0.9[18])= **128,366** ₪

<u>ההשבחה בנכס:</u>

128,366 ₪ X 1,000 מ"ר / 831.64 מ"ר = **<u>106,754 ₪</u>**

11. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה את היטל ההשבחה בנכס הנדון כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה לנכס	היטל השבחה
תא/2812	14.10.2005	548,882 ₪	274,441 ₪
ג/1	04.09.2007	106,754 ₪	53,377 ₪

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[15] שטח תכנית תא/2812
[16] שטח בנייה אקוויוולנטי כולל מרפסות
[17] מקדם דחייה
[18] מקדם מושע