אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3967 חלק מחלקה 38

שכונת "פרדס שניר", לוד

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 19 מרץ, 2024
מספר מינוי: 1487-2023
מספרנו: 438. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יזיד בדיס
באמצעות השמאי, מר יוסי דהאן ומר ניצן גרינפלד
בדוא"ל yossidahan14@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאים, מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3967 חלק מחלקה 38
שכונת "פרדס שניר", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 18/09/2023 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית לד/3/1300 – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

03/08/2014[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית לד/3/1300.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25/08/2023 ע"י החתומה מטה.

[1] בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: *"תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*. מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (18/07/2014), לפיכך המועד הקובע הינו 03/08/2014 (יום לאחר שבת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע עליה מבנים הבנויים ללא היתר
גוש:	3967
חלקה (חלק):	38
שטח החלקה בשלמות:	19,014 מ״ר[2]
שטח הקרקע מושא השומה:	1,000 מ״ר
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	רחוב הסכמי אברהם, שכונת ״פרדס שניר״, לוד.

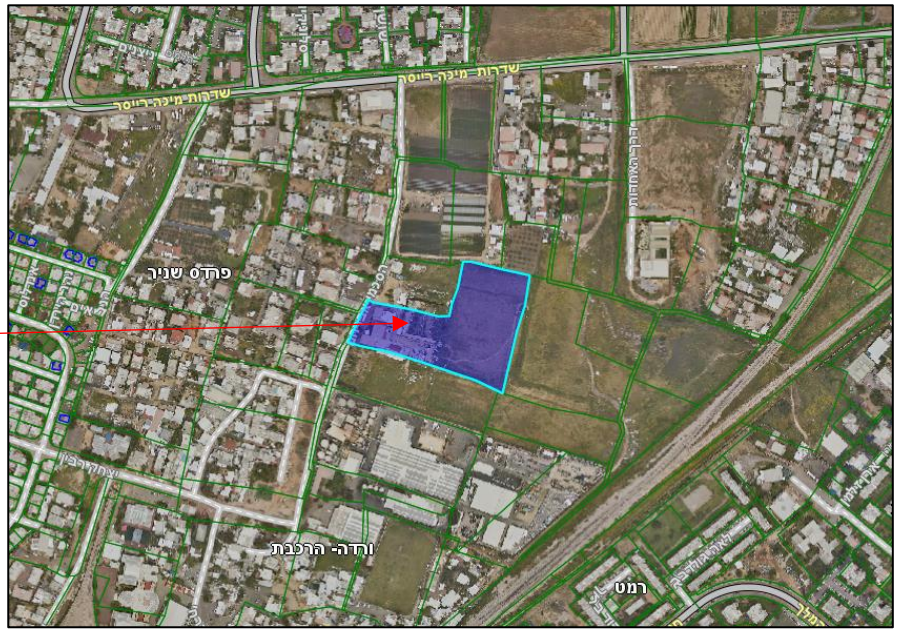
5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת ״פרדס שניר״ במערב העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס

החלקה מושא השומה



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית מערבית בת כ-60 מ׳ לרחוב הסכמי אברהם. עורף החלקה אינו בנוי ומפותח ופונה לשטחים ריקים ופנויים.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – שטח ריק ופנוי.

מדרום – שטח ריק ופנוי.

ממזרח – שטח ריק ופנוי.

ממערב – רחוב הסכמי אברהם ומעברו חלקה 15 בגוש 3967 עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. בחלק המערבי של החלקה מושא השומה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע[3]. כאמור לעיל, החלק המזרחי של החלקה אינו מפותח ואינו מבונה. מושא השומה מהווה 1,000 מ״ר מהחלקה במושאע.

צילום חזית החלקה



[3] ללא היתר בניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **לד/1000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור חקלאי".

מטרות התוכנית:

1. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתוכניות מעודכנות של מ.ע.צ.
2. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
3. התווית דרכים מקומיות.
4. קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשיה ומסחר.
5. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים.
6. קביעת רובעי תכנון.

שימושים מותרים:

1. מטעים, גינות, משתלות וחממות.
2. רפת ולולים במרחק של 100 מ' מאזורי מגורים.
3. רשתות השקאה, תיעול וניקוז.
4. מבנים הכרוכים בתכלית.

כל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי החיים.

7.2. תכנית **תמ"מ/21/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 ביום 12/11/2003.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור פיתוח עירוני".

7.3. תכנית **לד/1300/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6835 מיום 14/07/2014.

המקרקעין מושא השומה ברובו הינו בייעוד ל"מגורים ב' ומסחר" ובחלקים קטנים בייעוד ל"דרך מוצעת", בייעוד ל"מגורים ב'" ובייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור".

מטרת התוכנית – יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-1,430 יח"ד.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזורי מגורים, מסחר, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ב. התווית דרכים.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

ד. קביעת הפרשות לצרכי ציבור לשרות תושבי השכונה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ו. קביעת קווי בניין ממסילת ברזל בהתאם להקלה שניתנה מהוראות תכנית תמ"א/23.

ז. קביעת מתחמים ומתן הוראות בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה בתאי שטח הכלולים בהם.

המקרקעין מושא השומה ממוקמים במתחמים מס' 5 ו-6.

מתחם מס' 5 כולל את תאי שטח 5, 205 ו-505, מתחם 6 כולל את תאי שטח 6, 206, 506 ו-606.

השימושים המותרים בייעוד "מגורים ב'" הינם: מגורים, דרכים וחניה, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים.

השימושים המותרים בייעוד "מגורים ב' ומסחר" הינם: מגורים, דרכים וחניה, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים. מתחם 6 כולל שטח למבני ציבור המיועד למטרות חינוך, בריאות ו/או קהילה. שטחו של תא שטח זה לא יפחת מ-10% משטח המתחם, כמופיע בנספח שטחם של מתחמים ותאי שטח. תותר חזית מסחרית בתנאים הבאים:

א. השטחים המסחריים ימוקמו בחזית הדרכים שרוחבן לא יפחת מ-12 מ'.

ב. השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת גלריה בלבד.

ג. יותקנו מקומות חניה בשטח המגרש, עפ"י תקני החניה התקפים לעת הוצאת היתרי הבניה.

ד. השימושים המותרים בשטחי המסחר יהיו מסחר קמעונאי, מוסדות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ככל שאין בהם עפ"י חוות דעת מהנדס העיר כדי להפריע ליחידות המגורים הסמוכות ו/או לשימוש ציבורי. לא תותר הפעלת בתי מלאכה מכל סוג ואולמות שמחה.

זכויות בניה לתא שטח מס' 6:

שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת –	175% שטחים עיקריים + 40% שטחי שירות
שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת –	40% שטחי שירות
שטח מזערי לגינון –	10%
מס' יח"ד –	132
צפיפות יח"ד לדונם נטו –	4
תכסית –	70%
גובה –	15.5 מ'
קומות –	4 מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת
קווי בניין –	קדמי – 0, צדדי – 3 מ' לגבול מגרש או 5 מ' לבניין שכן (לפי הגדול), אחורי – 5 מ'

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות בניה לתא שטח מס' 5 :

שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת –	100% שטחים עיקריים + 25% שטחי שירות
שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת –	40% שטחים עיקריים
שטח מזערי לגינון –	20%
מס' יח"ד –	634
צפיפות יח"ד לדונם נטו –	4
תכסית –	60%
גובה –	10 מ'
קומות –	3 מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת
קווי בניין –	קדמי – 0 או 4, צדדי – 0 או 3 מ', אחורי – 5 מ'

תנאים למתן היתרי בניה :

א. התכנית קובעת מתחמים לתכנון. לכל מתחם כמסומן תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ואישורה יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח של אותו מתחם.

ב. בתכנית מפורטת הכוללת גם הוראות איחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית זו.

ג. בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה יקבע מיקומם הסופי של הדרכים הפנימיות, השטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים בכל מתחם בכפוף לגודלי המגרשים המינימליים לשצ"פ ושב"צ כמפורט בנספח "שטחי תאי שטח".

ד. תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה סימון להריסה של מבנים הקיימים בתחום שטחי הציבור במסמכי התכנית המפורטת.

ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון, בכל מתחם שתוכנן תכנון מפורט יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה בתשריט התכנית המפורטת למתחם.

הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם גם אם גבולותיו שונים מגבולות המתחם שסומנו בתשריט, מטעמים מיוחדים שירשמו, אם הועדה שוכנעה כי השינויים הללו אינם פוגעים בראייה הכללית של הבינוי באותו אזור.

בתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה יותוו גבולותיהם של מגרשים לבניה למגורים, דרכים וגינות, ומגרשים המיועדים למבני ציבור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

לא נמצאו היתרי בניה למבנים הבנויים בחלקה, אף על פי כן, בעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס׳ 338 המאשר את כיסוי שטח קומה ב׳ לתקופה של 5 שנים בלבד מיום 22/07/1973.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26/07/2023:

גוש 3967 חלקה 38.

שטח חלקה: 19,014 מ״ר.

רשומה בבעלות המבקש ושל עוד 5 פרטיים בחלקים שווים.

על שם המבקש רשומה הערת אזהרה לטובת פרטי נוסף.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 03/01/2019 עולה כי הנכס מושא השומה, המהווה 1,000 מ״ר במושאע, נמכר תמורת 450,000 ₪.

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
לד/3/1300	[4]03/08/2014	384,866 ₪	-

10.1. עיקרי עמדת מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית לד/3/1300

מהות ההשבחה – אישור תכנית לד/3/1300 המשנה את ייעוד החלקה מחקלאי למגורים.

ערכי שווי **במצב קודם** – בהתבסס על ניתוח 4 מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד בניה נמוכה בשכונת נווה שלום העריך שווי מ״ר קרקע למצב קודם בסך 472 ₪[5].

ערכי שווי **במצב חדש** – בהתבסס על ניתוח 4 מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד בניה נמוכה בשכונת נווה שלום העריך שווי מ״ר מבונה למצב חדש בסך 840 ₪[6]. שווי מ״ר קרקע הוערך בסך 857 ₪.

[4] בשומת המשיבה הובא בחשבון שהמועד הקובע 29/07/2014; בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 29/07/2014. בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה – 1965 נקבע: *״תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון״*. מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (18/07/2014), לפיכך המועד הקובע הינו 03/08/2014 (יום לאחר שבת).

[5] מגלם מקדם התאמה לצפיפות בשיעור 1.2, 20% הפקעה, מקדם דחיה בשיעור 0.5584 (10 שנים; 6%).

[6] מגלם מקדם התאמה לצפיפות גבוהה בשיעור 0.8.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם למ״ר	472 ₪
שווי מצב חדש למ״ר	857 ₪
השבחה למ״ר	385 ₪
שטח כלול בממכר במ״ר	1,000
השבחה למימוש	384,866 ₪

10.2. עיקרי עמדת השמאים מר יוסי דהאן ומר ניצן גרינפלד, שמאים מטעם המבקש (הבעלים):

תכנית לד/3/1300

תכנית לד/3/1300 מהווה תכנית כוללנית ולפיכך לא קיימת השבחה – טענו כי בהתאם לתקנון התכנית מצוין במפורש שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה וכי על מנת להוציא היתרי בניה למגורים יש להכין תכנית מפורטת. לאור האמור ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב טענו כי יש לדחות את חיוב ההשבחה למועד אישור התכנית המפורטת, בדומה לשומות השבחה שהוצאו לגבי תכנית תא/5000 שם ההשבחה נדחתה ע״י תיקון 126 למועד אישור תכנית מפורטת.

לחלופין, וככל שטענתו לא תתקבל, טענו את הטענות הבאות:

מקדמי דחיה – עקב המצב בנכס ובסביבתו ובהתחשב במושאע יש להביא בחשבון במצב החדש דחיה של 12 שנים בריבית 6% ובמצב הקודם דחיה של 13 שנים בשיעור היוון של 6%.

שווי מחוברים – יש להביא בחשבון שווי למחוברים במצב הקודם שכן המבנים היו מקובלים על הועדה המקומית בהסכמה כזאת או אחרת ואף לא נעשה ניסיון אכיפה.

נגישות לחלקה וצורתה – טען כי הנגישות לחלקה הינה חלקית וצורתה מורכבת.

לאור כל האמור הגיעו למסקנה כי אין השבחה בנכס מושא השומה.

חלוקת שכר – המבקש טען כי החיוב אינו מוצדק וביקש להשית את הוצאות השכר על המשיבה בלבד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. שומת המבקש אינה מתייחסת לגובה ההשבחה אלא מתבססת על טענה משפטית כללית לכן יש לדחות את ההשגה על הסף ולאמץ את שומת המשיבה במלואה.

10.3.2. הפנו לשומות החי"מ בהן צוטטו פסקי דין והחלטת ועדת ערר כי הפניה לשמאי מכריע תעשה רק אם לעורר אין מחלוקת על עצם החיוב אלא על גובהו.

10.3.3. הפנו לסעיף 62א(ג) לחוק התו"ב שם הוגדרה תכנית כוללנית כתכנית אשר חלה על כל מרחב התכנון או על חלק משמעותי ממרחב התכנון, כפי שתחליט הועדה המחוזית, או על כל שטחו של מתחם פינוי בינוי מוכרז, הרי שתכנית לד/3/1300 איננה תכנית כוללנית.

10.3.4. הפנה לשומות השמאים המכריעים בנוגע לתכנית ח/500 ולתכניות הגוש הגדול אשר מכוחן לא ניתן להוציא היתרי בניה ובגינן נקבע ע"י השמאים המכריעים כי קיימת השבחה.

10.3.5. שווי מצב קודם – אומדן שווי מצב קודם נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה מייעצת בתחום התכנית שנערכה ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 3967/44 (להלן "**שומת גיל הרצברג**"), בה נקבע כי שווי מצב קודם יוערך בדחיה לתקופה של 10 שנים בריבית בשיעור 6%. בניגוד להכרעת הרצברג, ועל הצד הזהיר, נלקחה בחשבון תוספת לצפיפות גבוהה בשיעור של 20% (לעומת 10% **בשומת גיל הרצברג**) יחס נטו ברוטו של 80% (לעומת יחס ברוטו נטו של 51.78% **בשומת גיל הרצברג**) ולא הופחתו היטלי פיתוח. טען כי גישת אומדן שווי מצב קודם שננקטה ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג אינה תואמת לפסיקה אשר קבעה כי יש לנטרל ציפיות מהליכי תכנון.

10.3.6. תרומת שווי מחוברים – בהתבסס על הנחיה משפטית ומכיוון שהנכסים בנויים ללא היתר, נוטרלה תרומת שווי המחוברים ב-2 מצבי התכנון. במצב החדש תרומת שווי המחוברים גבוהה יותר מאשר במצב הקודם לאור ייעוד המקרקעין בשני המצבים.

10.3.7. חלוקת שכ"ט – שומת המבקש מבוססת על טיעון משפטי שגוי ומופרך כנגד עצם החבות, בשומת המבקש אין כל נתון או תחשיב, לכן שמאי המשיבה סבורים כי יש להשית את מלוא שכר הטרחה על המבקש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית לד/3/1300	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה	שינוי יעוד מחקלאי למגורים	אין השבחה מכיוון שמדובר בתכנית כוללנית ובהתאם לתיקון 126; לחלופין:
שווי מ"ר מצב קודם	472 ₪	-
שווי מ"ר מצב חדש	857 ₪	-
שטח נמכר	1,000 מ"ר	-
מקדם דחיה מצב קודם	0.5584 (10 שנים; 6%)	13 שנים; 6%
מקדם דחיה מצב חדש	0.6651 (7 שנים; 6%)	12 שנים; 6%
שווי למחוברים במצב הקודם	לא הובא בחשבון ככל שמביאים בחשבון יש להביא שווי זה בשני מצבי התכנון כאשר תרומתם לשווי במצב החדש גבוהה יותר	יש להביא בחשבון מכיוון שישנם היתרים בחלקה
שכר השמאי המכריע	יש להשית את השכר על המבקש	יש להשית את השכר על המשיבה בלבד

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית לד/3/1300 – מימוש בדרך של מכר.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים, האם תכנית לד/3/1300 היא תכנית כוללנית.

לד/3/1300 (מועד קובע: 03/08/2014)

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – שמאי המבקש טענו כי תכנית לד/3/1300 נכנסת להגדרת תכנית כוללנית ועפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב אינה מהווה מקור לחיוב בהיטל השבחה; מנגד, שמאי המשיבה טענו כי התכנית אינה עומדת בקריטריונים של תכנית כוללנית וכן כי טענה זו נדחתה בשומות מכריעות אשר דנו בתכניות הכוללות מאפיינים דומים[7].

בתיקון 101 לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, בעניין תכנית כוללנית, נקבע בסעיף 62 א (ג)(2) לחוק:

"התכנית שאישרה הוועדה המחוזית חלה על אחד מאלה:

(א) כל שטח מרחב התכנון המקומי.

(ב) כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו.

(ג) חלק משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב כאמור בפסקת משנה (א) או (ב) לענין זה "חלק משמעותי" - כפי שתחליט הועדה המחוזית".

עפ"י ההגדרה בחוק התו"ב, תכנית כוללנית נכללת במסגרת התכניות המאושרות ע"י הוועדה המחוזית ואשר חלות על כל שטח מרחב התכנון המקומי או לפחות על חלק משמעותי של מתחם התכנון.

תכנית לד/3/1300 משתרעת על שטח של כ-314.917 דונם מתוך תחום שיפוט של 14,800 דונם (כ-2.13%), אשר אינו מהווה חלק משמעותי במרחב העיר לוד כהגדרתו בסעיף 62 א (ג)(2) לחוק התו"ב.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית זו אינה מהווה תכנית כוללנית.

שמאי המשיבה הפנה לשומת הח"מ בגו"ח 30187/35 ולפסקי דין בעניין **אנרג'יקס**[8] (להלן: "**עניין אנרג'יקס**"), **נאות מזרחי**[9] (להלן: "**עניין מזרחי**"), ולעררים בעניין **שוש אלעזרא**[10] (להלן: "**עניין אלעזרא**"), וערר **עזרן אליהו**[11]. מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כפי שעולה מפסקי דין ועררים אלה, כי עצם העובדה שבוצעה פנייה לשמאי המכריע מלמדת על כך ששמאי המבקש אינו חולק על עצם החבות אלא רק על גובה החבות וכי מעצם הפניה לשמאי מכריע עולה כי למבקש אין טענות כנגד עצם החיוב.

[7] כדוגמה תכנית ח/500 והגוש הגדול.
[8] עת"מ 36375-05-13 **אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה**, ניתן ביום 29/08/2013.
[9] עמ"נ (ת"א) 41051-10-15, **נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ניתן ביום 02/01/2017.
[10] ערר (ת"א) 8031-02-18, **הועדה המקומית לתכנון ובניה יפו נ' הגב' שוש אלעזרא**, ניתן ביום 06/10/2019.
[11] ערר 8044/21 **עזרן אליהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 23/03/2023.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לחלופין, ולמקרה שטענת שמאי המבקש בנוגע לתכנית כוללנית אינה תתקבל, טענו שמאי המבקש טענות שמאיות בנוגע למקדמי הדחיה ובנוגע לשווי המחוברים.

<u>מקדמי דחיה</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם מקדם דחיה בשיעור של 0.5584 המגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, בהתבסס על **שומת גיל הרצברג**[12] ובמצב החדש הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6651, המגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% ; שמאי המבקש טענו כי יש להביא בחשבון במצב הקודם דחיה של 13 שנים בשיעור היוון של 6% ובמצב החדש דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה והוראות התכנית המשביחה מקדמי הדחיה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה, המבוססים על הכרעת השמאי המכריע גיל הרצברג בחלקה הצמודה, מקובלים עליי ולכן אאמצם לשומתי. לפיכך מקדם דחיה במצב הקודם ייקבע בשיעור **0.5584** ומקדם דחיה במצב החדש ייקבע בשיעור **0.6651**.

<u>ערכי שווי</u> – בחנתי את מכרזי רמ"י בשכונת נווה שלום הסמוכה, אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה ואשר יוצגו להלן, והגעתי לכלל דעה כי ערכי השווי שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה בהתאמה לזמן, לצפיפות ובהתחשב בדחיה כפי שקבעתי לעיל, הינם סבירים ואאמצם לשומתי. דהיינו, שווי מ"ר קרקע במצב הקודם ייקבע בסך **472** ₪ ושווי מ"ר קרקע במצב החדש ייקבע בסך **856.7** ₪.

להלן יוצגו מכרזי רמ"י:

מכרז	מועד אישור הזכיה	גו"ח	שטח (מ"ר)	הצעה זוכה (₪)	מחיר כולל מע"מ (₪)	מחיר למ"ר קרקע (₪)
מר/71/2015	09/08/2015	5994/23	266	250,300	292,851	1,101
מר/71/2015	09/08/2015	5993/12-14	763	456,770	534,421	700
מר/134/2015	18/10/2015	5994/25	360	298,000	348,660	969
מר/134/2015	11/02/2021	5993/45	245	235,590	275,640	1,125

<u>שווי מחוברים</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את שווי המחוברים במצב הקודם מכיוון שיצאו בחלקה היתרי בניה ומכיוון שהמבנים בנויים בהסכמת הועדה ואף לא נעשה ניסיון אכיפה כלפי המבנים; שמאי המשיבה טענו כי המבנים בנויים ללא היתר ולכן אין להביא בחשבון את תרומתם בשני מצבי התכנון. למעלה מן הצורך ציינו כי ככל שתרומת המחוברים הייתה מובאת בחשבון הרי ששווים במצב החדש גבוה יותר מאשר שווים במצב הקודם לאור הסיכון להריסה בהתאם לייעודי הקרקע במצבי התכנון השונים.

[12] שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 3967/44 מיום 01/07/2019.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחנתי את תיק הבניין של המקרקעין מושא השומה ממנו עולה כי לא קיימים היתרי בניה לנכסים מושא השומה. קיים היתר בניה מס' 338 המתיר: *"כיסוי שטח קומה ב' בגג... האישור ניתן ל-5 שנים בלבד"*, מדובר בהיתר זמני לכיסוי המבנה, דהיינו לא מדובר במבנה קבע הבנוי בהיתר. אציין כי גם שמאי המבקש בשומתם לא הציגו היתר בניה של המחוברים אשר הם זוקפים שווי בעבורם.

לאור כל האמור ובהתחשב בכך שהמבנים בחלקה בנויים ללא היתר, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון שווי למחוברים.

<u>חלוקת שכ"ט</u> – שמאי הצדדים עתרו בפניי כי שכרי יוטל במלואו על הצד שכנגד.

בחנתי את בקשתם והיא נדחית, לא מצאתי כי יש במקרה זה מקום לסטות מן הקבוע בתקנות כי המשיבה והמבקש יישאו, כל אחד, במחצית שכרי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית לד/3/1300 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[13], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב הסכמי אברהם בשכונת "פרדס שניר" שבמערב העיר לוד.

12.4.2. שטח החלקה, מיקומה וצורתה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית לד/3/1300.

12.4.5. זכויות בעלות במושאע.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[13] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>התחשיב:</u>**

תכנית לד/3/1300 (מועד קובע: 03/08/2014)

מצב קודם	
שווי הנכס טרם הפקדת תכנית לד/3/1300	472,000 ₪
מצב חדש	
שווי הנכס לאחר הפקדת תכנית לד/3/1300	856,700 ₪
ההשבחה	**384,700** ₪
היטל השבחה	**192,350** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
3/1300/לד	03/08/2014	₪ 384,700	₪ 192,350

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL