ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – בקשה להיתר מס׳ 20220153

גוש 4945 חלקה 198

מגרש 201 בתכנית 404-0147124

רחוב החרמון 19, נאות שז״ר, יבנה

המבקשת: אלמוג פינוי בינוי בע״מ

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, יבנה

שומה מכרעת מיום 23.6.2025 (מינוי 2024-2709)

דוא״ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה בגו"ח 4945/198.

גורם ההשבחה : תכנית יב/5/150 (404-0147124) ותכנית יב/1/5/150 (404-0477802),

גורם מימוש : בקשה להיתר בניה מס' 20220153,

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשת: חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ ע"י קמיל & טרשנסקי & רפאל שמאות מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה ע"י לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין

1.3 <u>מועדים קובעים לשומה</u>:

תכנית	מועד קובע
יב/5/150 (404-0147124)	21.2.2017
יב/1/5/150 (404-0477802)	4.1.2018

1.4 <u>ביקור</u>: במקרקעין וסביבתו נערך ע"י החמ"מ ביום 2.5.2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5 <u>דיון</u>: בהשתתפות הצדדים התקיים באמצעות ועידה חזותית (ZOOM) ביום 27.2.2025.
סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

2. פרטי המקרקעין

<u>מצב חדש</u>

גוש	**4945**	4945	4945
חלקה	**198**	181	199
שטח רשום	**1,887**	198	1,736
מס' מגרש	**201**	605	604
סיווג תכנוני	**מגורים ומסחר**	שטח פרטי פתוח	שטח ציבורי פתוח

<u>מצב קודם</u>

חלקות מקור (מבוטלות)	87	150
שטח רשום	1,380	2,533
מצב קיים	חלקה ריקה	32 יח"ד בבנין בן 4 ק'

דוא"ל office@yharon.co.il

3. מסמכים

להלן עיקרי המסמכים שהוגשו לעיוני:

3.1 מבקשת:

סד'	תאור	תאריך
1	שומה בעריכת דני טרשנסקי שמאי מקרקעין ואסתי עמר מצגר שמאית מקרקעין	8.1.2025
2	שומה מטעם המשיבה במקרקעין הנדון בעריכת יעקב בן דוד שמאי מקרקעין	27.12.2022
3	שובר תשלום היטל השבחה	19.11.2024
4	נסחי רישום מקרקעין	9.12.2024
5	צו פטור מהיטל השבחה למקרקעין הנדון מפורסם בקובץ תקנות	24.12.2017
6	עמ"נ (ת"א) 14306-09-23 בולקינד ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א	11.2.2024
7	עמ (ת"א) 62970-03-22 אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב מרכז	13.2.2025

3.2 משיבה:

סד'	תאור	תאריך
1	שומה בעריכת יונתן לוי שמאי מקרקעין וניל בן אמו שמאי מקרקעין	18.11.2024
2	תגובה לשומת המבקשת בעריכת יונתן לוי שמאי מקרקעין וניל בן אמו שמאי מקרקעין	17.2.2025
3	תמלול ישיבת מועצה לאישור פטור מהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין הנדון	4.4.2017
4	הסכם לביצוע עבודות פיתוח ותחזוקת שצ"פ + תוספת להסכם מיום 8.8.2024	31.12.2018
5	קובץ תכנית (נספח בקשה להיתר בניה)	15.12.2022
6	תדפיס החלטות ועדת המשנה של הועדה המקומית	24.9.2024

דוא"ל office@yharon.co.il

4. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

4.1 המקרקעין שבנדון מזוהים כגו״ח 4945/198 (מגרש 201 בתכנית 404-0147124) הממוקמים בקרן הרחובות חרמון והעצמאות, בשכונת נאות שז״ר, בחלק המזרחי של העיר יבנה.
רח׳ העצמאות מהווה ציר תנועה מרכזי (כביש 42) החוצה את העיר יבנה.

4.2 המגרש פינתי, צורתו א-סימטרית ושטחו כ-1.9 דונם.

4.3 בסביבה פרויקטים להתחדשות עירונית וניכר עומס על התשתיות הקיימות.

4.4 בתחום המגרש בנין מגורים מבניה ותיקה הבנוי 4 קומת ע״ע, הבנין כולל 32 יח״ד ב-2 כניסות.
הבנין כלול בתכנית התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי (מתחם חרמון) ומיועד להריסה.

4.5 המימוש המבוקש כולל הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 26 קומות מעל ק״ק מסחרית ומב״צ, סה״כ 111 יח״ד.

4.6 הפיתוח הסביבתי מלא.

זיהוי המקרקעין (Govmap.co.il)



דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב משפטי

5.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

נתוני רישום בהתאם לנסחי רישום מיום 9.12.2024:

גוש	4945	4945	4945
חלקה	181	198	199
שטח	198 מ״ר	1,887 מ״ר	1,736 מ״ר
בעלות	פרטיים, רשות הפיתוח מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון אלמוג פינוי בינוי בע״מ	פרטיים, רשות הפיתוח מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון אלמוג פינוי בינוי בע״מ	עיריית יבנה

5.2 <u>הסכם ביצוע עבודות פיתוח ותחזוקת שצ״פ</u>

ביום 31.12.2018 נחתם בין עיריית יבנה לחב׳ אלמוג פינוי בינוי בע״מ, הסכם לפיתוח תשתיות ותחזוקת שצ״פ במקרקעין.
עפ״י ההסכם החברה הורסת תשתיות קיימות ובונה במקומן תשתיות חדשות. אין בעבודות הפיתוח שיבוצעו ע״י החברה להביא הפחתה ו/או קיזוז כלשהו באגרות וההיטלים הנדרשים לפי דין. למעט, היטל שצ״פים בגין הפרויקט והמקרקעין שיקוזז עד סכום של 400 א׳₪ לדונם, לא כולל מע״מ. עלות הקמת חניון ו/או תחזוקתו אינו נכלל במחיר לדונם.

ביום 8.8.2024 נחתמה תוספת להסכם ביצוע עבודות פיתוח בין חב׳ אלמוג פינוי בינוי בע״מ לבין עיריית יבנה, לפיה במסגרת עבודות הפיתוח יוקמו מבני ציבור במגרשים 104,201.

דוא״ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תוכנית בנין עיר

תכנית	עיקרי התכנית
תרש"צ 3/62/1 29.6.1966	תכנית לשיכונים ציבוריים לקביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית המקרקעין הנדון בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות.
תרש"צ 3/62/2 23.12.1970	תכנית לשיכונים ציבוריים לקביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית המקרקעין הנדון בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות.
זמ/600 16.8.1979 י.פ 2559 **תכנית מתאר לעיר יבנה**	**החלקות שבנדון מסומנות ביעוד מגורים ג, מבנן מ'5 שכ' נאות שזר.** שימושים מותרים באזורי מגורים: מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית, הוראות וזכויות בניה מגורים ג: שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר, אחוזי בניה: 35% בקומה, סה"כ 140% מס' קומות: 4 או 4 ע"ע, מס' יח"ד: 12 לדונם נטו חזית מינימלית למגרש: 24 מ', קוי בנין: צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ' הוראות למבננים: בתכנית נקבעו 12 מבננים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת על מנת להישאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי ציבור והוראות אחרות של תכנית זו. את התכניות המפורטות למבננים יש להכין לפי מס' יח"ד והקצאת השטחים הצבוריים המופיעים בלוח המבננים.
זמ/134 11.12.1980 י.פ 2678	שינוי בגבולות מגרשים לצורך הגדלת דירות, שינוי יעוד משצ"פ לחניה, ביטול שביל, שינוי מאזור מגורים ג' לשצ"פ. **ייעוד חלקה ישנה 150: מגורים ג (ללא שינוי), ייעוד חלקה ישנה 87: שצ"פ.** הוראות וזכויות בניה מגורים ג: ללא שינוי מתכנית זמ/600.
תרש"צ 3/62/16 11.7.1989	תכנית לשיכונים ציבוריים, לקביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. ייעוד חלקה ישנה 150: מגורים 3-4 קומות, יעוד חלקה ישנה 87: גן ציבורי.
יב/600/א 10.10.1996 י.פ 4447	הוראות בניה למרתפים באזור מגורים רבי קומות למקלט, חניה, מחסנים, חדרי משחק לדיירים, שטח מרתף לא יחרוג מקונטור המבנה, שטח מחסנים במרתף: לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד. בבנינים בני 5 קומות ומעלה תותר בנית קומת מרתף נוספת. שטח המרתף מיוחד לשימוש דיירי הבית בלבד ויירשם כרכוש משותף, אין להשכיר את שטח המרתף, לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו, בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בניית מקלט ומחסנים בק"ק, בנית חניון ת"ק בקו בנין אפס לחזית בהסכמת הו. המקומית, שטח המרתף ייחשב כשטח שירות.
404-0147124 **יב/5/150** 6.2.2017 י.פ 7441 התחדשות עירונית ברח' חרמון	תכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסת 3 מבנים קיימים ובניית 5 מבני מגורים ומבנה ציבור בשילוב שטחים ציבוריים ומסחר. לא ניתן להוציא היתרים מכח התכנית. התכנית מוסיפה 395 יח"ד על 92 יח"ד קיימות. סה"כ 487 יח"ד, הוראות בינוי להקמת 6 בניינים: ארבעה בניינים בני 23 קומות כ"א (הכוללים קומת לובי 21 קומות מגורים וקומה טכנית גבוהה), מגדל בן 26 קומות (הכולל קומת לובי ומסחר, 24 קומות מגורים וקומה טכנית גבוהה) ומבנה ציבור, לרבות הוראות ומגבלות הבנייה וקביעת קווי בניין. התכנית מאפשרת בניית מבני מגורים חדשים לפני הריסת המבנים הקיימים (בינוי-פינוי) ובכך מאפשרת לתושבים המקומיים להישאר בשכונתם ללא צורך במעבר דירה כפול. תנאים להיתר בניה: עריכת תכנית או"ח ואישורה, הגשת תכנית בינוי מפורטת, ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל שלב בנפרד, תכנון וביצוע שצ"פ גובל. שלבי ביצוע: שלב 1: בנית 2 מבנים במקום חלקה 148 בתאי שטח 102,103 ושצ"פ בתא שטח 602. שלב 2: הריסת הבנין בחלקה 109 ובנית בנין בתא שטח 101 בתא שטח 601. שלב 3: הריסת הבנין בחלקה 110 ובנית בנין בתא שטח 104 ושצ"פ בתא שטח 603. שלב 4: הריסת הבנין בחלקה 150 ובנית בנין בתא שטח 201, שצ"פ בתא שטח 604, שפ"פ בתא שטח 605 ושב"צ בתא שטח 401.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
404-0273557 13.12.2017 י.פ 7640 **תכנית מתאר כוללנית ליבנה**	תכנית מתאר לעיר יבנה בהיקף של 105,000 תושבים לשנת 2035, התכנית כוללת יצירת מארג עירוני המחבר את כל חלקי העיר בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים, יצירת שלד עירוני ברור, חיזוק והעצמת מרכז העיר, חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים, מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות סביבה, טיפול במפגעים סביבתיים ומניעתם, תוך הטמעת תקנים,הנחיות וטכנולוגיות עדכניות בתחומי הבניה הירוקה, פיתוח מערך שטחים ציבוריים פתוחים העונים על צרכי התושבים בהקשר של איכות, כמות ומגוון. מערך המשולב בשלד העירוני תוך שיפור איכות המרחב הציבורי בדגש על האזורים הותיקים ומרכז העיר, הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.
404-0477802 **יב/5/150/1** 20.12.2017 י.פ 7648	תכנית להתחדשות עירונית ברח' חרמון. התכנית מכילה הוראות לאו"ח תוך עדכון הוראות בינוי ופיתוח מבלי לשנות את היקף זכויות הבניה בתכנית המאושרת יב/5/150. התכנית מוסיפה ומתירה הקמת קומת ביניים מעל קומת הקרקע. תותר בקומה זו הקמת מחסנים. גובהם המצרפי של קומות הקרקע והביניים לא יעלה על 6 מ' ברוטו. **במסגרת ההקצאה התקבל מגרש 201 ביעוד מגורים ומסחר משולב מוסדות ציבור.**

6.2 תכנית 404-0477802 : טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 201

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה					קו בנין				מס' קומות		גובה מבנה מ'	מס' יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ומסחר	מבנים ומב"צ	201	1887	300	90		390		עפ"י תשריט	5	5	4				
	מגורים	201	1887	12995	5848	13475	32318			5	5	4	26	7	104.8	111
	מסחר	201	1887	1200	600	1400	3200			5	5	4	1	7	104.8	

6.3 רישוי

התקבלו היתרי בניה בגו"ח 4945/198 מגרש 201, כמפורט :

מס' היתר	תאריך	תאור
20220153	22.12.2022	הריסת מבנה מגורים קיים והקמת בנין מגורים בן 26 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 111 יח"ד + מבנה ציבור + מסחר בקומת הקרקע וגלריה.
20250056	5.3.2025	חידוש היתר ושינוי שם מבקש בקשה להיתר 10000151210 מחב' אלמוג בע"מ לגרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבורית בע"מ.

דוא"ל office@yharon.co.il

7. עמדות הצדדים

7.1 שומות הצדדים

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
404-0147124	21.2.2017	₪ 1,533,297	₪ 0 (חלופי: ₪ 317,763)
404-0477802	4.1.2018	₪ 277,781	₪ 96,266

7.2 תמצית עמדות הצדדים: תכנית 147124

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
חבות בהיטל השבחה	חל חיוב לשטחי מסחר שאינם חוסים תחת פטור מהיטל השבחה בפרוייקט של פינוי בינוי.	פטור מהיטל השבחה למתחם החרמון חל גם על שטחי מסחר המהווים שימוש נלווה וזניח
אופן חישוב השבחה	הערכת שווי מלא של המקרקעין ב-2 מצבי התכנון.	יש לחשב בשיטה תלת שלבית הכוללת זכויות בניה פטורות ושאינן פטורות, כפי שנקבע בפסיקה[1].
שומה קודמת שנערכה במקרקעין	נערכה שומה לקביעת השבחה עקב אישור הקלות בחודש 12/2022, ללא השבחה לשטחי המסחר עקב טעות. עפ"י ס' 14ו לתוספת השלישית לחוק התו"ב השומה אינה חלוטה ובהתאם לפסיקה[2], הועדה נדרשת וחייבת לתקן שומה לפי הוראות מנהל תקין. מרוץ ההתיישנות לחיוב בהיטל השבחה יחל ביום שבו נודעו לרשות כלל העובדות להפקת החיוב[3].	הועדה המקומית ערכה שומה עקב אישור הקלות במגרש 201 והופק היתר בניה ביום 17.1.2023. משהפיקה הועדה המקומית היתר בניה, חזקה עליה שמיצתה את טענותיה בדבר החבות. בפסיקה[4], עקרון סופיות הדיון מקנה ודאות לנישום.
שווי מצב חדש	מגורים ומסחר: ₪ 164,121,052	מגורים ומסחר: ₪ 116,906,435
שווי מצב קודם	מגורים: ₪ 70,811,755	מגורים: ₪ 97,568,716
חלק מסחר	1.64%	1.6%
מצב חדש: עלות הקמת מבנה ציבור	₪ 4,387,500 (585 מ"ר X ₪ 7,500/מ"ר) עלות מב"צ ברמת מעטפת, כפי שנכתב בתקנון התכנית. הסדרים שנעשים עם יזם לאחר התכנית לא יכולים לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה. עלות זהה נקבעה בשומות מכריעות[5].	₪ 5,492,711 (585 מ"ר X ₪ 9,389/מ"ר) מב"צ יימסר לעירייה בגמר מלא והיזם לא יכול להתקזז על מע"מ מב"צ. שומות מכריעות[6]. פס"ד נוה גד מדבר על שירותים לדיירים ולא על מע"מ למב"צ.
מצב חדש: דחיה	0.84 (3 שנים, 6%) דחיה נקבעת לפי זמן סביר ולא לפי הזמן בפועל. שלבי הביצוע ונספח השלביות מנחים ולא מחייבים וכפופים לתכניות בינוי ופיתוח. אין מניעה להפיק היתר להריסה, דיפון, חפירה וביסוס למרתפים טרם אשור תכנית בינוי ופיתוח.	0.7 (6 שנים, 6%) התכנית קובעת הוראות לאו"ח וקובעת 4 שלבי מימוש לתכנית. המימוש הנדון הוא הרביעי. התכנית אושרה בשנת 2017 והמימוש בשנת 2025. המקדם נקבע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לתכניות פינוי בינוי בתל אביב וגבעתיים.

1 עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
2 עמ"נ 24698-01-24 עיריית אשדוד נ' אמ.סי.איי.אמ.אר.סי אחזקות בע"מ
3 בר"מ 4891/14 עזבון המנוח ד"ר מחמוד טבעוני נ' ועדה לתו"ב נצרת, ערר (צפון) 8070-10-20 גלעד ישראלי נ' ועדה לתו"ב חבל אשר.
4 ו.ערר 8112-06/21 אלגרה בבלי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.
5 ח"מ גו"ח 2071/239, ח"מ גו"ח 2190/10, ח"מ גו"ח 30200/13.
6 אורית גלן גו"ח 7456/10 ודוד טיגרמן גו"ח 30140/34

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
מצב חדש: שימוש ביניים	5,678,420 ₪ (3 שנים, 3% שווי בנוי) בתקופת הדחיה ממשיכים להפיק הנאה מהנכס, מגורים או השכרה. כך נקבע בשומות מכריעות[7]. פס"ד טבנצ'יק שגוי ואין להביא אותו בחשבון. ע.ירקוני קבע שיש לדחות את ההשבחה ולא את שווי מצב חדש כי הדיירים ממשיכים להפיק הנאה מהדירות ורק ההשבחה נידחת.	אין לחשב שימוש ביניים, לפי הפסיקה[8]. קיימות החלטות רבות הפוסלות גישה זו, דחיה על ההשבחה דוחה גם את המצב הקודם בעקיפין.
מצב חדש: הפחתה לגודל ושיווק	אין לחשב הפחתה לגודל ושיווק. התכנית כוללת5 בנינים שלא יבנו בהינף אחד, לא ייבנו ע"י אותו יזם ולא ישווקו באותו זמן. יש ביקוש לדירות חדשות באזור ומרבית הדירות נמכרות "על הנייר".	0.9, טענות סותרות של הועדה, הבניה לא בהינף אחד, הפרויקט באזור עם אוכ' סוציו אקונומי נמוך.
מצב חדש: ז"ב מסחר	בסה"כ 2,040 מ"ר, כמפורט: עיקרי 1200 מ"ר, ש"ש 240 מ"ר (20%), גלריה 600 מ"ר. שטחי המסחר היו יכולים להיכנס לקומת הקרקע. מועדון דיירים היה אפשר למקם במקום אחר. החיוב בשומה בהתאם לחלק היחסי המנוצל.	בסה"כ 1200 מ"ר. היתר הבניה בניצול האופטימלי כי היזם רוצה למכסם את הרווח. לאור מגבלות תכנוניות לא ניתן לממש מלוא שטחי מסחר. בהיתר ניתנה הקלה לניוד שטחי המסחר מק"ק לגלריה. במסחר שכונתי אין מקום להעמסת ש"ש של 20%. בשומה מכרעת ד.שיחור גו"ח 6156/535 קבעה 10%. על מנת להגיע לשטחי המסחר בקומה העליונה יש להכנס ממדרגות עורפיות, דרך מעברים ומעליות. שטחי המסחר ללא חזית וללא חשיפה. בהיתר מבוקש בק"ק 35 מ"ר לובי ראשי וחדר אופניים. אין מועדון דיירים בק"ק.
מצב חדש: מקדם גלריה	0.7	0.5

7.3 תמצית עמדות הצדדים: תכנית 477802

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
מהות השבחה וחיוב	התכנית מאפשרת את מימוש זכיות הבניה מתכנית יב/5/150 (זמינות), חיוב על זכויות למסחר בלבד.	תכנית או"ח מאפשרת זמינות
התאמה לזמן	3%	אין מחלוקת
מקדם השבחה לזמינות	10% העצמת הוודאות מחייבת הסרת חסם הזמינות שנקבע במדרגה קודמת בשומת המשיבה 0.84. על הצד הזהיר נקבעה השבחה בשיעור של 10%.	5% התכנית אושרה 10 חודשים לאחר תכנית יב/5/150.

[7] מרדכי דדון גו"ח 7016/155, ח"מ גו"ח 30143/199, דוד דדון גו"ח 6204/408-410, גיל הרצברג גו"ח 6204/61, חיים מסילתי גו"ח 6205/97

[8] עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'יק אברהם, ערר 82112/0621 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב, ערר 8011-02-22 הועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ, ערר 85168/0823 בעלי הדירות במתחם הצעירים ואחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4 תחשיב שומת משיבה לתכנית 404-0147124

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	1200	1	₪ 3,850	₪ 4,620,000
מסחר ש"ש	240	1	₪ 3,850	₪ 924,000
מסחר גלריה	600	0.7	₪ 3,850	₪ 1,617,000
מגורים	48295	1	₪ 3,850	₪ 185,934,210
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 193,095,210
מב"צ		585	₪ 7,500	-₪ 4,387,500
דחיה			3 שנים, 6%	0.84
שימוש ביניים				₪ 5,678,420
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 164,121,052

מצב קודם

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מגורים בנוי בהיתר	6587	1	₪ 10,750	₪ 70,811,755
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 70,811,755

השבחה לתכנית 404-0147124	₪ 93,309,297

חישוב החלק היחסי של המסחר בהשבחה

שיעור מסחר	1.64%
השבחה מיוחסת למסחר	₪ 1,533,297

7.5 תחשיב שומת משיבה לתכנית 404-0477802

שווי המקרקעין במצב קודם		₪ 164,121,052
שווי המקרקעין מתואם לזמן	3%	₪ 169,044,684
מקדם השבחה לזמינות		10%
השבחה לתכנית 404-0477802		₪ 16,904,468
שיעור מסחר		1.64%
השבחה מיוחסת למסחר		₪ 277,781

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6 תחשיב שומת מבקשת לתכנית 404-0147124

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר לשיווק	652	1.1	₪ 3,850	₪ 2,762,787
מסחר גלריה	548	0.5	₪ 3,850	₪ 1,054,188
מגורים	48295	1	₪ 3,850	₪ 185,935,750
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 189,752,725
מב"צ		585	₪ 9,389	-₪ 5,492,711
דחיה			6 שנים, 6%	0.70
הפחתה לגודל ושיווק				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 116,906,435

מצב קודם

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מגורים בנוי בהיתר	6587	1	₪ 12,500	₪ 82,337,500
ז"ב לא מנוצלות	4945	0.8	₪ 3,850	₪ 15,231,216
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 97,568,716
השבחה לתכנית 404-0147124				₪ 19,337,719

חישוב החלק היחסי של המסחר בהשבחה

שיעור מסחר		0.016
השבחה מיוחסת למסחר		₪ 317,763

7.7 תחשיב שומת מבקשת לתכנית 404-0477802

שווי המקרקעין במצב קודם		₪ 116,906,435
שווי המקרקעין מתואם לזמן	3%	₪ 120,413,628
מקדם השבחה לזמינות		5%
השבחה לתכנית 404-0477802		₪ 5,858,371
שיעור מסחר		0.016
השבחה מיוחסת למסחר		₪ 96,266

דוא"ל office@yharon.co.il

8. הכרעה

8.1 כללי

במקרקעין המזוהים כגו"ח 4945/198 (מגרש 201 בתכנית יב/מק/1/5/150) במתחם החרמון בעיר יבנה, אושרה בקשה להיתר בניה, המהווה מימוש זכויות מתכניות 404-0477802, 404-0147124.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור בקשה להיתר מס' 20220153.

8.2 חבות בהיטל השבחה

עמדת המבקשת:
המימוש המבוקש פטור מהיטל השבחה היות ותכניות יב/5/150, יב/1/5/150 מהוות תכניות פינוי-בינוי להן נקבעה אפשרות לפטור מהיטל השבחה בס' 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב וביום 4.1.2018 פירסם שר הפנים, בהסכמת עיריית יבנה, צו לפטור מהיטל השבחה למתחם החרמון עד ליום 19.1.2023, למימוש תכנית 404-0147124.
לשיטת המבקשת הוראות החוק ברורות ואינן עורכות הבחנה בין השימושים בתוך תכנית פינוי-בינוי, ולמעשה מתנות את הפטור בשני תנאים מצטברים, האחד שייעוד המקרקעין למגורים והשני שניתנה לגביו הכרזה לפטור מהיטל השבחה. היות שהמקרקעין הנדונים עומדים בשני התנאים המצטברים, החיוב בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר המהווים שטחים נלווים למגורים בתוך תכנית פינוי-בינוי מהווה חיוב בניגוד להוראות החוק.

בנוסף טוענת המבקשת שאין לגבות במקרה הנדון היטל השבחה, היות שבמגרש 201 שבנדון התקבל היתר בניה ביום 17.1.2023 לאחר שביום 27.12.2022 נערכה מטעם המשיבה שומה לאומדן השבחה עקב אישור הקלות, ומשהפיקה הועדה המקומית היתר בניה, חזקה עליה שמיצתה את טענותיה בדבר החבות. עפ"י הפסיקה, עקרון סופיות הדיון מקנה ודאות לנישום; אין מדובר ב"טעות" אותה יכולה הוועדה המקומית לתקן מאחר ואינה נופלת בגדר טעות הנמנית בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

עמדת המשיבה:
ע"פ החוק והפסיקה טענות על עצם החבות, מקומן בפניה לועדת ערר.

צו הפטור לתכנית שבנדון ניתן עבור בנייה או הרחבה של דירת מגורים ושטחי מסחר אינם חוסים תחת הפטור למתחם פינוי הבינוי ברחוב החרמון.
יש לדחות טענת סף משפטית נוספת של המבקשת, כי לא ניתן לחייבה בהיטל השבחה במסגרת הוראות תיקון 14(ו). שומה קודמת שערכה המשיבה במקרקעין לא כללה השבחה לשטחי מסחר אלא להקלות בלבד. עפ"י ס' 14ה לתוספת השלישית לחוק התו"ב שתוקן ע"י ס' 14ו השומה אינה חלוטה ובהתאם לפסיקה, הועדה נדרשת וחייבת לתקן שומה לפי הוראות מנהל תקין.
בפס"ד אלגרה בבלי נידונה סוגית תיקון שומה למוכר בחלוף 5 שנים ממועד העסקה ולאחר שניתנו לקונה 2 היתרי בניה בתחום המקרקעין. לא דומה לתיקון שומה הנדון, מניין הזמנים קצר משמעותית והמבקש מצוי בהליכי מימוש היתר הבניה. טענה להתיישנות אינה רלוונטית, מרוץ ההתיישנות לדרישת תשלום היטל השבחה יחל ביום שבו נודעו לרשות כלל העובדות להפקת החיוב .

הכרעה:
שאלת החבות היא סוגיה משפטית שעדיף לברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפני ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו.
אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

דוא"ל office@yharon.co.il

חבות בהיטל השבחה על זכויות בניה למסחר במתחם פינוי בינוי החרמון יבנה
ביום 4.1.2018 פורסם ברשומות (קובץ תקנות 7922) צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה מס' 5) בגין מתחם החרמון ביבנה גוש 4945 חלקות 109,110,150 :

> **צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה מס' 5), התשע"ח–2018**
>
> בתוקף סמכותנו לפי סעיף 19(ב)(2) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965', ובהסכמת עיריית יבנה, אנו מצווים לאמור:
>
> 1. בתקופת תוקפו של צו זה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים לפי תכנית 404–0147124, במתחם המתואר בתוספת לצו זה (להלן – המתחם). — פטור מהיטל השבחה

בהתאם לנוסח הצו הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניה או הרחבה של דירת מגורים לפי תכנית 404-0147124, קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה ששטחי המסחר בפרוייקט אינם חוסים תחת פטור מהיטל השבחה.

תיקון שומה שנערכה במקרקעין ביום 27.12.2022
היות ומטרת השומה שנערכה במגרש 201 ביום 27.12.2022 היא אומדן השבחה בגין הקלות בתמהיל דירות, מיקום מב"צ, מיקום מועדון דיירים, מיקום מחסנים, ניוד שטח מסחר מק"ק לגלריה, הרי שלא נבחנה בה שאלת החבות עקב אישור תב"ע.
בהתאם קיבלתי את עמדת המשיבה.

8.3 <u>אפשרויות ניצול במצבי התכנון</u>

מצב תכנוני	מתחם החרמון בשלמות	מגרש 201	בקשה להיתר במגרש 201
מצב קודם	92 יח"ד בשטח בנוי של 6,575 מ"ר[9], סה"כ זכויות בניה 9,887 מ"ר[10]		
תכנית 147124 מגורים עיקרי כולל מרפסות	487 יח"ד 56,988 מ"ר[11]	111 יח"ד 12,995 מ"ר	111 יח"ד 11,943 מ"ר
מסחר עיקרי	1,200 מ"ר	1,200 מ"ר	915 מ"ר
מבני ציבור עיקרי	5,298 מ"ר	300 מ"ר	264 מ"ר
תכנית 477802	תכנית בסמכות מקומית הקובעת הוראות איחוד וחלוקה ותוספת קומת בינים למחסנים		

[9] בהתאם לנתונים המפורטים בפרק ו בטבלת הקצאות בתכנית 147124.
[10] בהתאם לנתונים המפורטים בפרק ח בטבלת הקצאות בתכנית 147124.
[11] בתחשיבי הצדדים חושב שטח עיקרי למגורים בניכוי מרפסות 12 מ"ר ליח"ד ו5% שטח עיקרי משותף, סה"כ 48,295 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4 תכנית 404-0147124: שווי מצב קודם

המצב הקודם כולל 92 דירות מגורים בבניני שיכון בני 3-4 קומות ע"ע שהוקמו כ-40 שנה לפני המועד הקובע.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי הדירות הבנויות וביחוס שווי לזכויות בניה לא מנוצלות, כמפורט:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
שטח בנוי	6587	6587
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,750	₪ 12,500
סה"כ שווי מיוחס ל-92 יח"ד	₪ 70,811,755	₪ 82,339,250
זכויות בניה לא מנוצלות		4945
שווי זכויות בניה		₪ 3,080
סה"כ שווי זכויות בניה	₪ 0	₪ 15,231,216
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 70,811,755	₪ 97,570,466

קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שיש לאמוד את שווי הדירות הקיימות על בסיס עסקאות שנערכו בסביבה בסמוך למועד הקובע, בסך 12,500 ₪ למ"ר בנוי.

שמאי המבקשת ייחסו שווי של למעלה מ-15 מ'₪ לזכויות בניה לא מנוצלות. בעניין זה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שבהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, אין לייחס להן שווי.

מכל מקום, היות שקביעת שווי מ"ר בנוי מבוססת על עסקאות בדירות מבניה ותיקה העונות על הקריטריונים בתמ"א 38, הרי שהשווי המיוחס לדירות מגלם זכויות בניה נוספות.

8.5 תכנית 404-0147124: שווי מצב חדש

המצב החדש כולל זכויות בניה ל-487 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.
שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי המצב התכנוני החדש[12], כמפורט:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
שווי ז.ב. למסחר	₪ 7,161,000	₪ 3,816,975
שווי ז.ב. למגורים (487 יח"ד)	₪ 185,934,210	₪ 185,935,750
עלות הקמת מבני ציבור	-₪ 4,387,500	-₪ 5,492,711
הפחתה לדחיה, גודל ושיווק	-₪ 30,265,078	-₪ 67,353,579
תוספת לשימוש ביניים	₪ 5,678,420	₪ 0
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 164,126,602	₪ 116,910,816

[12] הערכים מתייחסים לשווי כלל הזכויות שמקנה תכנית 147124.

דוא"ל office@yharon.co.il

להלן החלטתי בנושאים הרלוונטים לקביעת שווי מצב חדש:

שווי זכויות בניה למסחר	זכויות הבניה למסחר בתכנית 147124 מסתכמות ב-1,200 מ״ר עיקרי + 600 מ״ר שירות. ביום 1.8.2022 אושר ניוד שטח מסחר מקומת קרקע לקומת גלריה, בהקלה. המימוש המבוקש[13] כולל 915 מ״ר עיקרי למסחר, מתוכם 367 מ״ר בק״ק ו-548 מ״ר בגלריה. שמאי המשיבה קבעו ששווי שטחי המסחר המבוקשים במימוש הנדון כ-3.2מ׳₪, כך שהמימוש הנוכחי מסתכם בכ-44% בלבד מסך שווי זכויות הבניה למסחר בתכנית 147124, הנאמד בכ-7 מ׳₪. עמדת שמאי המבקשת שהיזם שואף למכסם רווח ולכן היתר הבניה משקף את הניצול האופטימלי של שטחי המסחר במגבלות הקיימות. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בענין זה. שטחי המסחר בתחשיב השומה יבחנו בהתאם למימוש המבוקש בתוספת 20% עבור שטחי שירות ומעברים. שטחי מסחר במפלס הגלריה נאמדו על ידי בשווי 60% מק״ק.
שווי זכות בניה למגורים	קיבלתי את האומדן המוסכם על הצדדים בסך 185,934,000 ₪, המחושב ע״ב: 48,295 מ״ר (ללא מרפסות 12 מ״ר ליח״ד ו-5% שטח עיקרי משותף) X 3,850 ₪ למ״ר מבונה
עלות הקמת מבני ציבור	שמאי המשיבה חישב עלות הקמה של מב״צ למועד 2/2017 ללא מע״מ: 585 מ״ר X 7,500 ₪/מ״ר = 4,387,500 ₪. חישוב המשיבה נערך לרמת מעטפת כפי שבא לידי ביטוי בתקנון התכנית. עמדת שמאי המשיבה שהסדרים שנעשים עם יזם לאחר התכנית לא יכולים לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה ועלות זהה נקבעה בשומות מכריעות. את אומדן המטלות נדרש לבטא ללא מע״מ. עמדת שמאי המבקשת שיש להפחית עלות הקמת מב״צ כולל מע״מ ע״ב מחירון דקל 3/2018: 585 מ״ר X 9,389 ₪ = 5,492,711 ₪. המב״צ יימסר לעירייה בגמר מלא. היזם לא יכול להתקזז על מע״מ של מבנה ציבור, העיריה נכנסת בנעלי היזם והעיריה אינה מתקזזת. קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון עלות הקמה על בסיס הערכים במועד הקובע 2/2017; היות ולא נמצאה אסמכתא בתקנון התכנית שהבניה תהיה ברמת מעטפת קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון עלות בניה לרמת גמר. בהתאם לקביעת ביה״מ המחוזי ת״א בעניין אאורה[14] תובא בחשבון עלות בניה בתוספת מע״מ.
דחיה, גודל ושיווק	שמאי המשיבה קבע הפחתה של כ-16% לדחיה (3 שנים, 6%); עמדתו ששלבי הביצוע ונספח השלביות לא מחייבים ואין מניעה להנפיק היתר בניה להריסה, דיפון, חפירה וביסוס למרתפים טרם אשור תכנית בינוי ופיתוח. כמו כן, היות ש-487 יח״ד המוקנות בתכנית ימומשו ב-5 בנינים שלא יבנו בהינף אחד, לא ייבנו ע״י אותו יזם ולא ישווקו באותם זמנים אין לחשב הפחתה לגודל ושיווק. המתחם נהנה מגישה נוחה לתחבורה ציבורית וכבישים ראשיים. הביקוש לדירות חדשות באזור הולך ומעצים. מרבית הדירות נמכרות ״על הנייר״. בפרויקט הנדון, עוד לפני קבלת היתר בניה נמכרו מעל 40 דירות (כ-1/3 מהדירות בפרויקט). עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון דחיה לתק׳ של 6 שנים ב-6% (30%-) והפחתה נוספת של 10% לגודל ושיווק, היות שהתכנית קובעת הוראות לאו״ח ו-4 שלבי מימוש כאשר המימוש הנדון הוא הרביעי. התכנית אושרה בשנת 2017 והמימוש בשנת 2025. המקדם נקבע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לתכניות פינוי בינוי בתל אביב וגבעתיים. יש לקבוע הפחתה לגודל ושיווק היות שהבניה לא בהינף אחד והפרויקט באזור עם אוכ׳ סוציו אקונומי נמוך. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים ב-6% המביאה לידי ביטוי את שלבי המימוש של הפרוייקט ובמקביל גם מגלמת את ההפחתה להיקף הפרוייקט.
שימוש ביניים	קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שבהתאם לקביעת ביהמ״ש המחוזי ת״א בעניין טבנצ׳ניק[15] והחלטת ועדת ערר חיפה[16] חי/8010/0724, אין לכלול בשווי מצב חדש את היתרון הכלכלי הנובע משימוש בדירות המגורים בתקופה שעד הריסתן.

[13] הנתונים מתוך תכנית בקשה להיתר מס׳ 3-10000151210.

[14] ע״מ 62970-03-22 אאורה השקעות בע״מ נ׳ מע״מ / מכס – רשות המיסים, 13.2.2025.

[15] עמ״נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל, 18.1.2023.

[16] אלמוג פינוי בינוי בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חיפה, 1.4.2025.

דוא״ל office@yharon.co.il

8.6 <u>חלק יחסי של שטחי מסחר</u>

להלן חישוב החלק היחסי של שטחי המסחר בשומת משיבה:

חישוב היטל השבחה לשטחי המסחר בהתאם למימוש המבוקש, ע"פ פסיקה	
סה"כ שווי הזכויות במצב החדש - ללא התאמות	₪ 193,095,210
שווי כל הזכויות למסחר בתכנית שבנדון	₪ 7,161,000
שיעור החלק היחסי בהשבחה לזכויות הבניה למסחר	3.71%
שווי זכויות המסחר בבקשה להיתר	₪ 3,173,020
שיעור המימוש למסחר המבוקש בבקשה להיתר ביחס למסחר המוקנה	44%
סה"כ השבחה לכלל השטחים בתכנית, כמפורט לעיל	₪ 93,309,297
שיעור החלק היחסי בהשבחה לזכויות הבניה למסחר	**1.64%**

בתחשיב המבקשת נקבע שיעור חיוב של 1.6%.

שיעור החיוב בתחשיב ההחלטה, ייקבע בהתאם לשווי היחסי של שטחי המסחר.

8.7 <u>תכנית 404-0477802 (יב/מק/1/5/150)</u>

התכנית קובעת הנחיות לאיחוד וחלוקה של המגרשים המאושרים בתחומה וכן שינוי הוראות הבינוי והפיתוח בכדי לשפר את האפשרויות למימוש התכנית.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור התכנית עקב שיפור הזמינות, 10% עפ"י שומת המשיבה או 5% עפ"י שומת המבקשת.

במקרה הנדון התוכנית בסמכות מקומית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, אושרה תוך פחות משנה ממועד אישור התכנית הראשית שקבעה שינוי יעוד, תוספת זכויות בניה.

נמצא כי עפ"י מבחן התוצאה יש לקבל את עמדת שמאי המבקשת ולהביא בחשבון מקדם זמינות של 5%. עם זאת, בהתחשב ברמת הסיכון הקיימת בפרוייקטים מסוג, זה בתחשיב השומה אביא בחשבון מקדם זמינות בשיעור 6%.

9. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים כמפורט:

9.1 היטל ההשבחה חושב עקב מימוש זכויות בהיתר בניה.

9.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

9.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

9.4 מיקום המקרקעין בעיר יבנה,

9.5 אפשרויות הניצול בכל אחד ממצבי התכנון.

9.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תחשיב השומה

10.1 תכנית 404-0147124

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר ק"ק ברוטו (+20%)	441	1	₪ 3,850	₪ 1,697,157
מסחר גלריה ברוטו (+20%)	658	0.6	₪ 3,850	₪ 1,519,056
מגורים	48295	1	₪ 3,850	₪ 185,934,210
סה"כ				₪ 189,150,423
עלות הקמת מב"צ כולל גמר ומע"מ	-585	₪ 7,875	1.17	-₪ 5,390,044
סה"כ				₪ 183,760,379
דחיה וגודל		6	6%	0.70
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 129,544,000

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מגורים בנוי בהיתר	6587	1	₪ 12,500	₪ 82,339,000

השבחה לתכנית 404-0147124	₪ 47,205,000

חישוב חלק יחסי של המסחר בהשבחה

שווי ז.ב. למסחר	₪ 3,216,213
שווי מצב חדש (גולמי)	₪ 189,150,423
חלק יחסי של שטחי המסחר במצב חדש	1.70%

השבחה מיוחסת לשטחי מסחר	₪ 47,205,000	X	1.7%	₪ 802,600

10.2 תכנית 404-0477802

שווי המקרקעין במצב קודם בהתאמה למועד	₪ 129,544,000	+3%	₪ 133,430,320
שיפור זמינות			6%
השבחה לתכנית 404-0477802			₪ 8,005,819
חלק יחסי של שטחי המסחר במצב חדש			1.70%
השבחה מיוחסת לשטחי מסחר			₪ 136,000

דוא"ל office@yharon.co.il

11. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה במקרקעין המזוהים כגו"ח 4945/198 מגרש 201,
במתחם פינוי-בינוי החרמון בעיר יבנה,
עם אישור בקשה להיתר בניה 20220153, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
404-0147124	21.2.2017	₪ 802,600	₪ 401,300
404-0477802	4.1.2018	₪ 136,000	₪ 68,000

- הסכום הנקוב יוצמד כחוק;
- לא תחול ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il