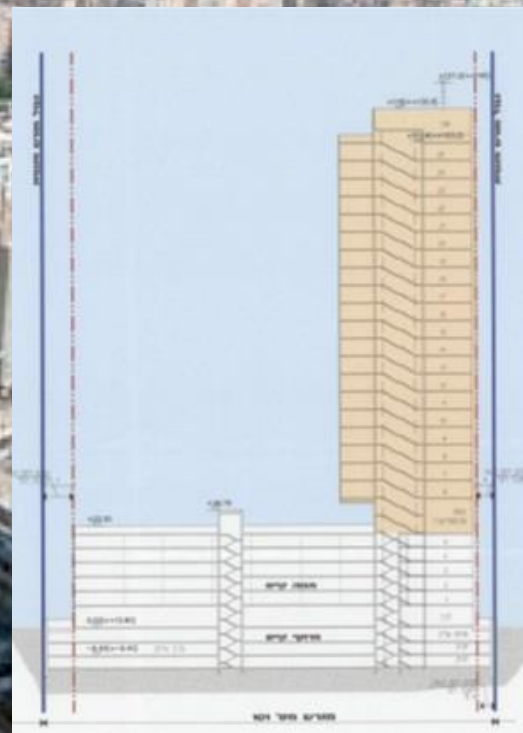


**בין מטלות ציבוריות להיטל
השבחה והוצאות פיתוח
יצחק שפיגל – שמאי מקרקעין
אפריל 2015**



תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד



תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

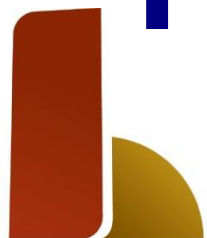
"יוקצו שתי קומות בנויות (כ-)

1,400 מ"ר) מתוך הקומות

המתווספות בתכנית, לשימוש

ציבורי לפי סעיף 188 לחוק"

(סעיף 4.1.2-ה1 בתכנית תא/4041)



תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

"...לאור העובדה כי מדובר

במבנה שמיועד לתעסוקה,

מחליטה הוועדה כי במקרה זה

ההקצאה לשימוש ציבורי תהיה

בהיקף של קומה אחת בלבד..."

דהיינו 700 מ"ר.

(החלטת ועדת משנה במחוזית)



תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

"בגין מגרש המיועד לשימושים
סחירים שאינם למגורים היקף
ההקצאה לשטח ציבורי פתוח
ושטח לבנייני ציבור יהיה שטח
קרקע בהיקף של עד 40%
משטח התכנית"



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

(סעיף 4.1.1 ג3 בתכנית 5000)

תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

"שוכנעה הועדה... כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים... אינה אפשרית היא רשאית... להחליף את ההקצאה... בשטחים בנויים... לשימושים ציבוריים... על ידי הכפלת... 40% משטח הקרקע... ב-2.7..."

(סעיף 4.1.1 ד2 בתכנית 5000)

תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

- 2,539 מ"ר

שטח קרקע

- 1,016 מ"ר

40%

מקדם 2.7

כ-2,800 מ"ר - (רח"ק במבני ציבור)

כ-4 קומות



תכנית תא/5000 – הקצאת צרכי ציבור למגרשי מגורים

שצ"פ 2-6 מ"ר קרקע לנפש
שב"צ 1-7 מ"ר קרקע לנפש

(סעיף 4.1.1 ג בתכנית 5000)



תכנית תא/5000 – הקצאת צרכי ציבור למגרשי מגורים

מגרש - 3 דונם

היקף בניה - 12,000 מ"ר

שב"צ נדרש - 2.1 דונם

שב"צ בנוי נדרש – כ-6,000 מ"ר

(מתוך התנגדות מהנדס העיר לתכנית 5000)



תכנית תא/4041/מח - בית אגיש רבד

◀ רמת גימור של השטחים הציבוריים?

◀ הקצאת חניות?

◀ אגרות בניה ופיתוח לשטחי הציבור?

◀ קיזוז מהשבחה בעת חישוב ההיטל?

◀ כדאיות כלכלית?

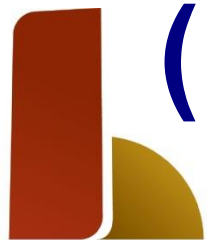


בין מטלות ציבוריות להיטל השבחה והוצאות פיתוח

היטל השבחה + מטלות = 100%
שטחי ציבור (כולל אגרות)

אגרות בניה ופיתוח
(מינהל - 31%)

(שיפוי לפיצויים לפי סעיף 197)



תשלום דמי היתר למינהל
לפי פס"ד עוגן – ע"א 3089/11

מצב חדש - 100

מצב קודם - 70

השבחה - 30

9 - 31%



תשלום דמי היתר למינהל
לפי פס"ד עוגן – ע"א 3089/11

100 -	מצב חדש
64 - (91% X 70)	מצב קודם
36 -	הפרש
11 -	31%

בפועל מדובר ב-37% השבחה (11/30)



בין מטלות ציבוריות להיטל השבחה והוצאות פיתוח

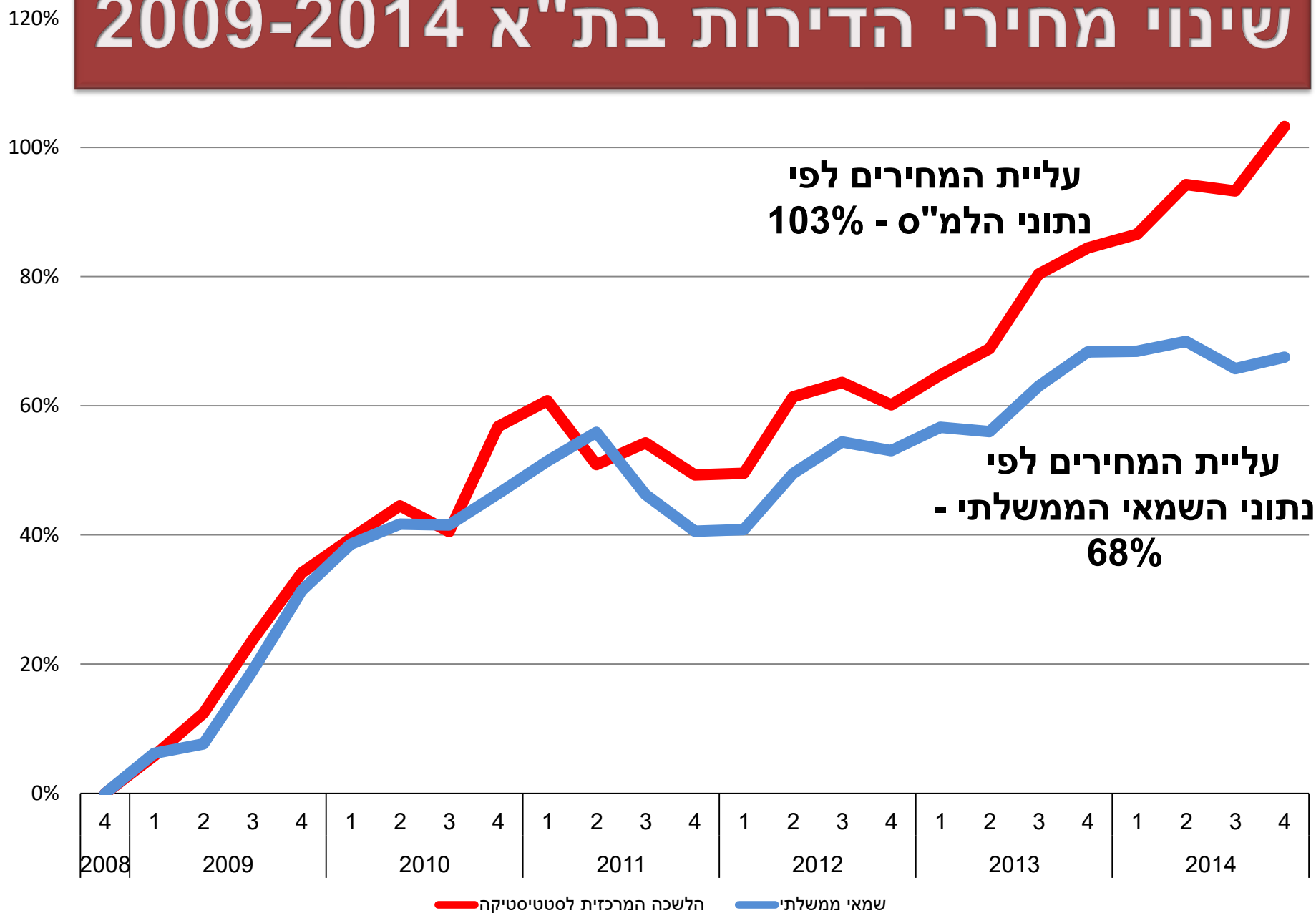
היטל השבחה (50%) + מטלות
(19%) + מינהל (37%) = 106%
שטחי ציבור (כולל אגרות)

אגרות בניה ופיתוח

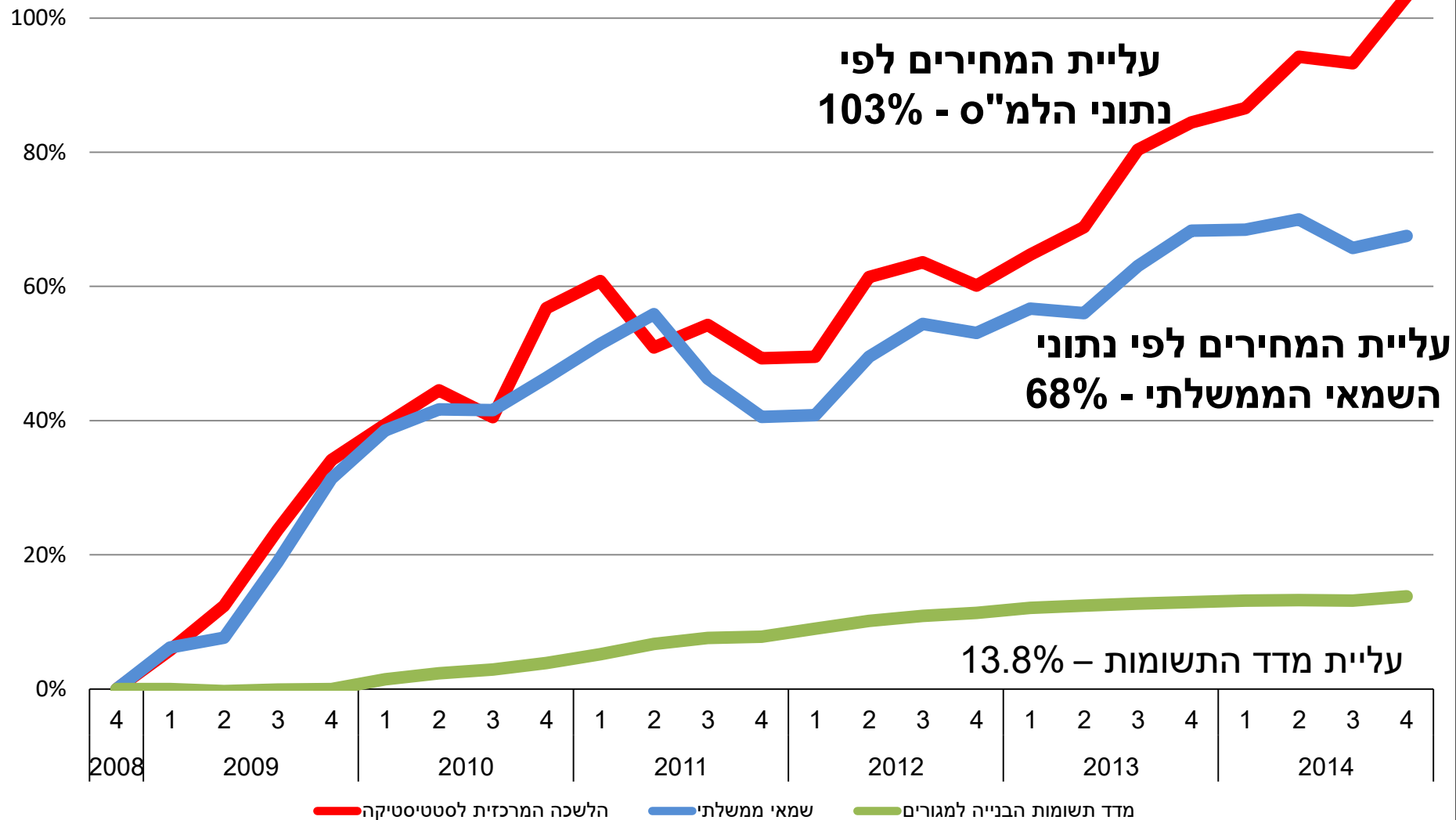
(שיפוי לפיצויים לפי סעיף 197)



שינוי מחירי הדירות בת"א 2009-2014



שינוי מחירי הדירות בת"א + תשומות בניה



שמאים מכריעים לפי תיקון 84

הפחתת מטלות	מטלות בתב"ע	מיקום	שמאי/ת
+	+	יונתן בן עוזיאל ירושלים	סירקיס
±	±	גד מכנס נתניה	אריאל
-	+	בן גוריון רמת גן	מלוכנא
++	+	שדרות הרצל ירושלים	ברמן
±	±	מקור חיים ירושלים	רוזנברג
+	+	דרך חברון ירושלים	בלטר
-	+	ערבי נחל גבעתיים	דיאמנט
+	+	הבנאי ירושלים	קציר

שמאים מכריעים לפי תיקון 84

הערות	הפחתת מטלות	מטלות בתב"ע	שמאי/ת
בהסכמה (ספריה ושצ"פ) + חניה	+	+	סירקיס
קיימות מטלות במצב קודם	±	±	אריאל
מטלה עונשית מחוץ לקו הכחול	-	+	מלוכנא
פער במועדים - ללא אגרות	++	+	ברמן
שצ"פ בפנים יופחת בחוץ לא	±	±	רוזנברג
שצ"פ יופחת שפ"פ לא	+	+	בלטר
קיים הסכם לאי הפחתה!?!	-	+	דיאמנט
מטלה מחוץ לקו הכחול	+	+	קציר

שמאים מכריעים לפי תיקון 84

אזכור המטלה בתכנית (אסמכתאות

חיצוניות כחריג).

המטלה בתחום הקו הכחול (למעט

חריגים).

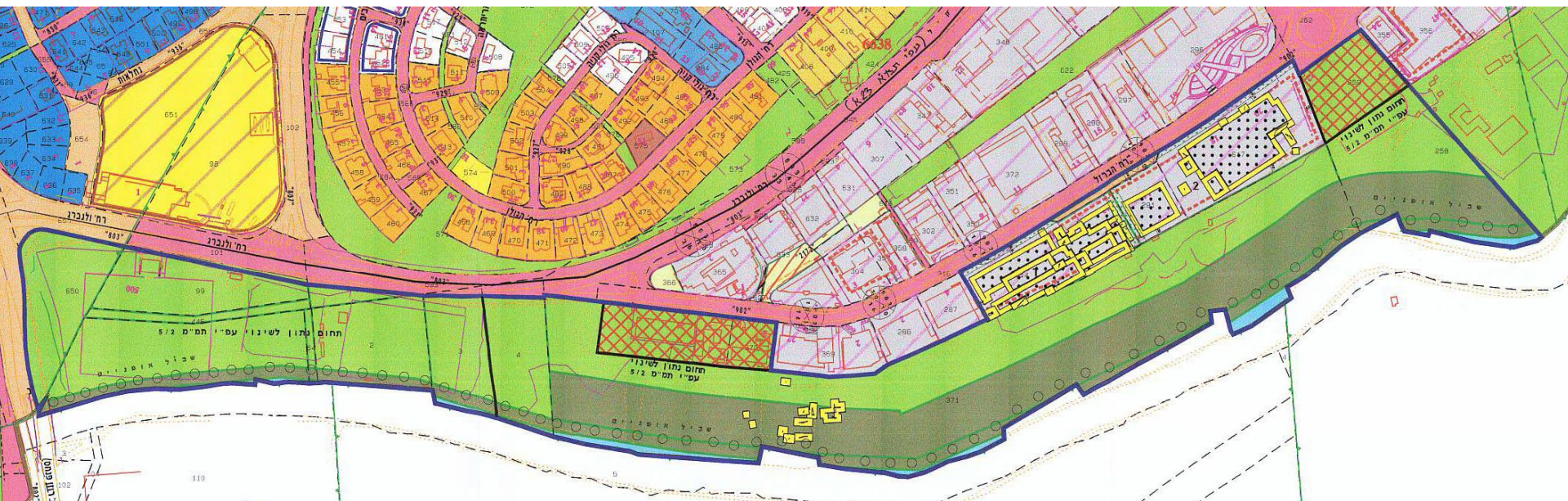
לא תופחת מטלה הקיימת במצב קודם.

יתכן פער בין עלות ביצוע להפחתה

בתחשיב ההיטל.



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל פס"ד עוגן – ע"א 3089/11



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל פס"ד עוגן – ע"א 3089/11

17.1.5 השלמת פיתוח קטע פארק הירקון שבתחום תכנית זו או הבטחת השלמתו עפ"י שיקול דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית או של הועדה המחוזית, תהיה תנאי לתעודת אכלוס לתוספת הזכויות שמעניקה תכנית זו.



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל
פס"ד עוגן – ע"א 3089/11

"...ההסכם אכן נגוע לכאורה באי-חוקיות...
לבטח אין להעמיס עלויות פיתוח מעין אלה
בלתי חוקיות על המינהל... כך מתחייב
משורת הדין ומן הצדק... נמצאות אלו
השתיים עוגן ועיריית תל אביב-יפו מסכימות
ביניהן (מבלי לערב את המינהל) על תשלום
שבסופו של דבר הציבור הרחב יאלץ לשלם.
בהסכם שכזה אין תמריץ כלכלי להפחתת
עלויות, וכאמור, הוא מנוגד לחוק"

הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל
ועדת השגות רמ"י רחוב אביטל 13 ירושלים

"...הננו דוחים את טענת המשיב
כי יש לקזז מחצית מעלות הפיתוח
לאור ניכוי עלות זו בהיטל
השבחה"



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל
ועדת השגות רמ"י רחוב חלפתא 7-9 ירושלים

"...הקביעה כי מבקש ההיתר יישא בעלות
פיתוח השצ"פ קבועה בתכנית. זאת, להבדיל
ממקרים בהם הרשות המקומית מטילה את
עלות הפיתוח על היזם באמצעות הסכמים
שביניהם. הסכמים אלו, המכונים "הסכמי
פיתוח" אינם עולים בקנה אחד עם עקרון
החוקיות... הועדה סבורה כי, קונה סביר יביא
בחשבון עלות נוספת זו ויש, במקרה זה,
להביאה בחשבון, ולהפחיתה משווי הקרקע"

הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל
ועדת השגות רמ"י רחוב חלפתא 7-9 ירושלים

ג. ביצוע הפיתוח יהא תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי ויבוצע

על חשבון ועל-ידי מגישי הבקשה להיתר בניה. ראה להלן סעיף 15.

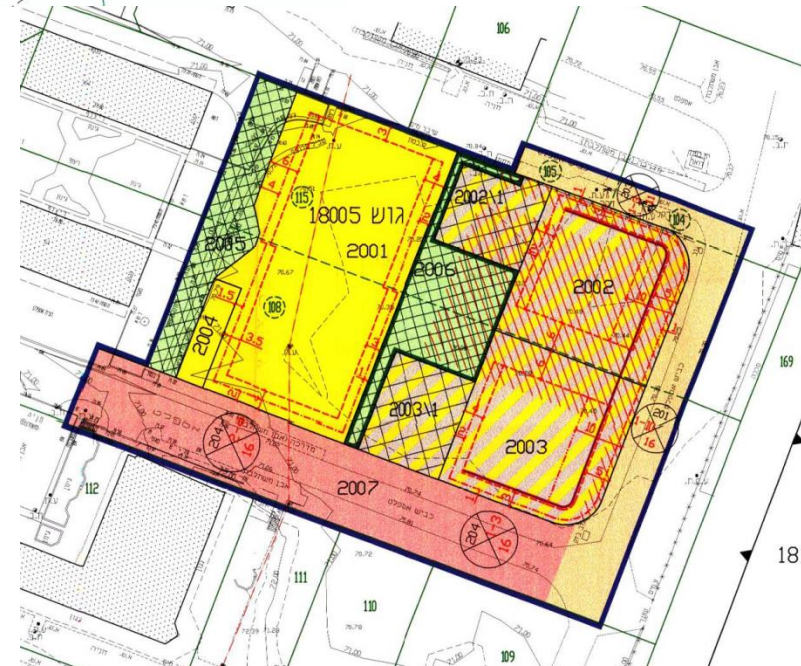
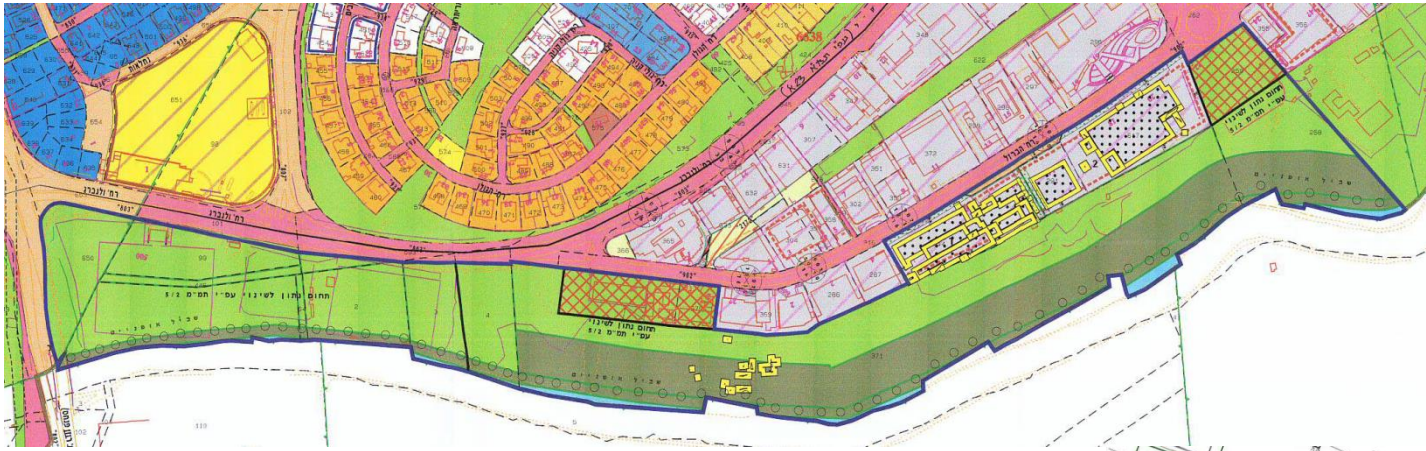


הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל
ועדת השגות רמ"י גוש 18005 עכו

**"מכיוון שהמדובר בפיתוח בהיקף סביר
המצוי בתוך המתחם והמשרת אותו, וזאת
להבדיל ממטלות חיצוניות ובלתי סבירות
בהיקפן היחסי מן הסוג שנדון... בפסק דין
עוגן... סבורה הועדה, כי במקרה דנן יש
להתחשב במסגרת השומה בעלויות
פיתוח השטחים הציבוריים..."**



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל ועדת השגות רמ"י גוש 18005 עכו



הפחתת מטלות בחישוב דמי היתר למינהל

◀ **אזכור מפורש בתכנית שהמטלה**

תהיה על חשבון היזם.

◀ **פיתוח בהיקף סביר בתוך המתחם**



תודה על ההקשבה!

