

# היטל השבחה בגין זמינות, אישור תכנית איחוד וחלוקה

תכנית פת/מק/1601/א

סמינר אקדמיה – אביב 2021

מלון קדמא- ישרוטל. קיבוץ שדה בוקר

שאול רוזנברג,

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני



# מיקום התכנית



תצלום אוויר: 2020 (המרכז למיפוי ישראל)

# היכרות עם התכנית

---

תכנית המתאר פת/1601 אשר אושרה בשנת 2011 לאחר הליך תכנוני ארוך ומורכב, כללה הוראות מפורטות בתשריט ובתקנון התכנית ברמת פירוט תכנוני סטוטורי המאפשר הוצאת היתרי בניה וזאת למעט ההיבט הקנייני. דהיינו, הצורך היחיד בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש היה הסדרת הבעלות הקניינית במגרשים.

יוער כי בעת הליכי ההפקדה נתבקשה הועדה המחוזית לכלול בתכנית טבלת הקצאות ולוח איזון.

# היכרות עם התכנית- המשך

- לאחר אישורה של תכנית פת/1601 בתאריך 21.7.2011 התעכב אישורה של התכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה הן בגין טיפול איטי ביותר של מוסדות התכנון והן בגין נסיבות משפטיות(\*). סופו של דבר, אושרה התכנית המפורטת פת/מק/1601/א בתאריך 26.3.2020, כ-9 שנים לאחר אישורה של תכנית פת/1601.
- בתקופה שבין מועד אישורה של תכנית פת/1601 למועד אישורה של תכנית פת/מק/1601/א חלה עלייה משמעותית ביותר בשווי קרקע למגורים במדינה בכלל ובעיר פתח תקווה בפרט.
- (\*) שחזור זכויות כן או לא מול היטל השבחה.

# היטל השבחה נ' איחוד וחלוקה 0:1

- כל החלקות בתכנית למעט חלקה 3 גובלות בדרך רבין וכוללות הפקעה לדרך בחזיתן המזרחית במצב התכנוני הקודם.
- טבלאות ההקצאה בתכנית האיחוד וחלוקה שהוכנו להפקדה ע"י הועדה המקומית, כללו שחזור זכויות בגין אותה הפקעה לדרך.
- במקביל, ערך שמאי הועדה המקומית (שמאי אחר) שומת היטל השבחה בגין חלקה 3 לתכנית פת/1601 ובמסגרת זו ערך טבלה רעיונית לצורך גזירת החלק היחסי של חלקה 3, וזאת ללא שחזור זכויות.
- התוצאה היתה כי בטבלת ההקצאות הוקצו פחות זכויות מאלה שחוייבו בשומת היטל השבחה.
- תוצאה זו הציתה את אש המחלקות שהתגלגלה עד לבית המשפט העליון.

# התכנית המפורטת - פת/מק/1601/א

---

## מטרת התכנית:

- הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. שינויים בבינוי ובהוראות התכנית ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המותרים וללא שינוי במיקום ובשטחם של יעודי הקרקע השונים.

# התכנית המפורטת - פת/מק/1601/א

## הוראות התכנית

- 1) הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' סעיף 62.א. (א) (1) לחוק.
- 2) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62.א. (א) (5) :
  - א) תוספת ושינוי במספר הקומות של הבניינים בהתאם לסעיף 62.א. (א) (5).
  - ב) תוספת קומת מרתף מ-1 ל-2 קומות מרתף בהתאם לסעיף 62.א. (א) (5) לצורך עמידה בתקן חנייה.
  - ג) שינוי בקווי הבניין בהתאם לסעיף 62.א. (א) (4).
- 3) חלוקה שונה של שטחי בניה ומספר יחידות הדיור בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיפים 62.א. (א) (6) ו-(8).
- 4) הוראות בדבר איחוד מגרשים, בנייה בקיר משותף (קו בנין 0) עד גובה 9 מ' והקמת מספר בנינים במגרש לפי סעיפים 62.א. (א) (5) (7) ו-(9).
- 5) קביעת סה"כ מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית ל-1,418 יח"ד. תוספת מעבר ל-1418 יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- 6) קביעת מספר יחידות הדיור וחלוקתן לפי סוגי הדירות: דירות רגילות (כולל דירות גג) ודירות קטנות למגרשים השונים.
- 7) הוראות בדבר העברת שטחים בין הקומות בבנייני המגורים, כולל אל ומ-דירות הגג וחדרי הגג.
- 8) קביעת הוראות בינוי לאזור לבניה נמוכה - מגרשים 301-307 (מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) בדבר העברת שטחים עיקריים מהמרתף לקומת יציע בלבד, בדבר חתך מחייב ובדבר סטייה ניכרת באשר לתוספת קומות.
- 9) הקטנת המרחק של חדרי הגג ממעקות הגג הצידיים מ-2.0 מ' ל-1.3 מ'.

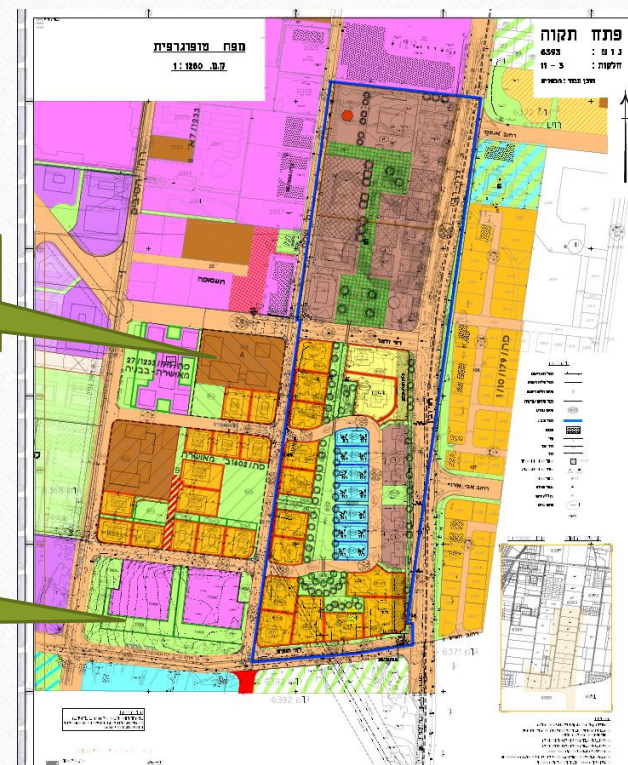


# השוואה בין 2 תשריטי התכנית

• תכנית מפורטת 1601/א



• תכנית ראשית פת/1601



תכנית 2/1602  
אוגוסט 2013

תכנית 1/1602  
מרץ 2013

# אומדן היטל השבחה של שמאי הועדה המקומית בגין זמינות למגרשים 207+306 (תכנית פת/מק/1601/א')

להלן קביעה של שמאים מכריעים לגבי הפער בין המצב הקיים (תכנית פת/1601), שבו הקרקע אינה זמינה לבנייה מכיוון שלא נערכו לתכנית טבלאות איזון והקצאה:

הערה	מקדם דחייה לתכנית איחוד וחלוקה	חלקה	גוש	השמאי המכריע
השכיח	24%	9	6393	שושי שרביט
	24%	9	6393	עטאף עאלם
נמוך, חריג	16%	9	6393	מנחם מלוכנא
הגבוה	25%	3	6393	אבישי זיו
	24%	מקדם הדחייה בשומה זו		
	24%	ההשבחה ב % מתוך השווי במצב החדש		

המשמעות הינה כי היטל ההשבחה לתכנית פת/1601/א' הינו 12% מהמצב החדש, זאת ע"פ השמאים המכריעים שלעיל.

דרישת היטל השבחה של שמאי הועדה המקומית בגין התכנית  
 הראשית לבעלי מגרשים 306+207 (תכנית פת/מק/1601)

ההשבחה לתכנית פת/1601		
6.43%	שווי יחסי	מצב חדש
₪ 500,826,619	שווי התכנית	
₪ 32,203,152	שווי מצב חדש	
8.467	שטח חקלאי	מצב קודם
₪ 900,000	שווי לדונם	
₪ 7,620,300	שווי מצב קודם	
₪ 24,582,852	ההשבחה	
₪ 12,291,426	היטל ההשבחה	

# דרישת היטל השבחה של שמאי הועדה המקומית בגין זמינות למגרשים 207+306 (תכנית פת/מק/1601/א')

ההשבחה לתכנית פת/1601א		
₪	75,700,000	מחיר המכירה
₪	75,700,000	שווי מצב חדש
	76%	מקדם דחייה לפי שומות מכרעות
₪	57,532,000	שווי מצב קודם
₪	18,168,000	ההשבחה
₪	9,084,000	היטל ההשבחה

# סיכום היטל ההשבחה לבעלי מגרשים 207+306

היטל השבחה בגין שינוי ייעוד מחקלאי למגורים בשנת 2011:

היטל מקורי	-	12,291,426 ₪.
היטל מוצמד לתשלום	-	12,718,500 ₪. (58.33% מההיטל הסופי)
<u>היטל השבחה בגין זמינות</u>	-	<u>9,084,000 ₪. (41.66% מההיטל הסופי)</u>
<u>סה"כ היטל השבחה בדרישת התשלום</u>	-	<u>21,802,507 ₪.</u>

האם צריך להיות קשר בין מקדם הדחיה בתכנית הראשית לבין החיוב בהיטל השבחה בתכנית הזמינות? והאם בגין תכנית קניינית בלבד יש לשלם היטל השבחה

---

- לפי שמאי הועדה המקומית פתח תקוה, החיוב בגין הזמינות הינו השלמה ל 100% השבחה לפי מקדם הדחיה המשוקלל שהובא בחשבון בתכנית הראשית.
- יודגש כי תכנית מפורטת אשר כל מטרתה הוא ביצוע פעולה קניינית של איחוד וחלוקה ללא שינוי בזכויות הבניה והבינוי אינה מהווה **השבחה תכנונית**.
- **פס"ד פמיני/ בית הכרם:**

בפס"ד פמיני רע"א 4217/04 - ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מתייחסת כבוד השופטת א. חיות, כתוארה אז, לעניין הקושי הסיבתי בין הפעולה התכנונית שבגינה מחויב בעל המקרקעין בהיטל ובין עליית שוויים של המקרקעין לפיה מחושבת ההשבחה.

בהינתן תכליתו הבסיסית של היטל ההשבחה עליה עמדנו לעיל והיא שיתוף הציבור בהתעשרותו של בעל המקרקעין הנובעת מפעולה תכנונית של הרשות, מובן הוא כי צריך להתקיים קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית שבעקבותיה מחויב בעל המקרקעין בהיטל ובין עליית שוויים של המקרקעין לפיה מחושבת ההשבחה. יסוד הקשר הסיבתי עולה אף מלשונו של סעיף 1 לתוספת המגדיר "השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית..." (ההדגשה אינה במקור). על חשיבותו של קשר סיבתי זה עמד השופט מ' חשין בדנ"א קרית בית הכרם באומרו:

היטל השבחה מוטל על השבחת-תכנון, ואך-ורק על השבחת-תכנון. שוויים של מקרקעין יכול שיעלה מטעמים שאינם טעמי-תכנון, אך על השבחה זו אין מוטל היטל השבחה... שומתה של כל השבחה והשבחה פרטיקולרית תיעשה על-פי הנחיות החוק, דהיינו: בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שוויים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה (דנ"א קרית בית הכרם, 78).

# איך צריך לחשב השבחה בגין זמינות בלבד?

- הכרעת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6369/181 לתכנית מ/מ/3154 בגבעת שמואל בה הובאה בחשבון בתכנית הראשית דחיה של 5 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה, אך תכנית זו המפורטת (427-0139089) אושרה בפרק זמן קצר של 2.5 שנים:

"תכנית 427-0139089 קידמה את האפשרות לממש את זכויות הבנייה. אם בתכנית הקודמת הבאתי בחשבון דחייה של 5 שנים למימוש הזכויות במגרש 40, הרי שעתה התקופה התקצרה ב-28 חודשים.

משכך, אני סבור שמקדם הזמינות התכנונית ("השבחה בדרך אחרת"), אצל שמאי המבקשת הוא זה המשקף בצורה נאמנה (2.4 שנים ב-6% לשנה – 13.05%) את תרומת התכנית לשווי של מגרש 40, תרומת התכנית לשווי של מגרש 40 נופלת תחת ההגדרה של "השבחה בדרך אחרת".



# איך צריך לחשב השבחה בגין זמינות בלבד?

- הכרעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 19267/41 בסכנין, בה נקבעה השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה הכוללת מרכיבים תכנוניים בשיעור של 8% מהשווי הזמין.

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 90036/3-4 בת"א, קבע השמאי המכריע מקדם דחיה של 12 שנים בריבית 7% לשווי המצב החדש בתכנית הראשית (מקדם 0.444), ובנוסף הביא בחשבון "מקדם הפחתה בגין השבחה/היטל השבחה עתידי בשיעור 0.9. לפי הנימוק הבא:

מעבר לכך, לא ניתן לגזור גזרה שווה בין דחיה הכרוכה בהליך תכנוני נוסף, המהווה עילה לגביית היטל השבחה נוסף, לבין דחיה שאינה כרוכה בהליך כזה (כגון דחיה לפינוי פולשים, העדר פיתוח, מושעא וכיו"ב), גם אם תקופות הדחיה הצפויות דומות בין שני המקרים. התמורה שקונה סביר יהיה מוכן לשלם תהיה נמוכה יותר במקרה הראשון מאשר במקרה השני.

במקרה שבנדון תקופת הדחיה הסבירה להכנת תכנית איחוד וחלוקה קטנה באופן משמעותי מתקופת הדחיה הכוללת, והנני סבור כי מקדם ההפחתה בגין ההשבחה העתידית בשיעור של 0.9, כפי שנקט ע"י מר יורם ברק בשומה שהוצגה בפני, הינו סביר בנסיבות העניין שבפניי.

## להלן סיכום הכרעות של שמאים מכריעים בתכנית הגובלת מדרום ממ/3154:

הערות	מקדם השבחה בגין זמינות	מקדם בתכנית ראשית	שמאי מכריע	גו"ח
חושבה דחיה של 3 שנים לתכנית מפורטת אבל נתנו דחיות נוספות בגין פיתוח/היקף פרויקט/ ופינוי פולשים + הפחתה למושע 5%	12%	0.73	גבע בלטר	6369/337
לא במפורש אבל ככה עולה מהנתונים	12%	0.78	גד נתן	6369/316
החישוב לפי מ"ר קרקע בתכנית הראשית אבל השווי של התכנית במצב החדש ביחס לשווי זמין כפי שנקבע בשומות מכריעות מתקבל יחס של 0.75	12%	0.74-0.76	נורית ג'רבי	6369/317-188
קיזז הוצאות הכנת תכנית	9.80%	0.705	שמואל רוזנברג	6369/26
	12%	0.689	אייל יצחקי	6369/182
בתכנית הראשית דחיה של 5 שנים שקוצרה ל 2.5 שנים עקב אישור תכנית מפורטת ולכן ההשבחה היא זמינות של 2.5 שנחסכו.	13.05%	0.78	ניקי פרימו	6369/181
		0.71	שאול אשרת	6369/194
החישוב לפי מ"ר קרקע בתכנית הראשית אבל השווי של התכנית במצב החדש ביחס לשווי זמין כפי שנקבע בשומות מכריעות מתקבל יחס של 0.75	12%	0.74-0.76	תמיר שדה	6369/70-187
	12%	0.79	ארז כהן	6369/47
	12%	0.8	בועז קוט	6369/14
לפי 2.5 שנים שנחסכו מההפחתה בתכנית הראשית	13.50%	0.75	גיל הרצברג	6369/185
	12%	לפי קרקע	שלומי יפה	6369/12
חישוב זמינות בצורה שונה- החלק היחי בתכנית לעומת החק שהוקצה בפועל	14%	0.8	אריה אריאל	6369/105
החישוב לפי מ"ר קרקע בתכנית הראשית אבל השווי של התכנית במצב החדש ביחס לשווי זמין כפי שנקבע בשומות מכריעות מתקבל יחס של 0.78	12%	0.78	דנה שחור	6369/74