

תאריך : 18.06.2021  
מס' בקשה/מינוי : 362-2021  
מספרנו : 8175

#### לכבוד

מר תומס בקר

דוא"ל :

באמצעות מר שלמה מערבי שמאי מקרקעין

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net

(להלן : "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

דוא"ל : tikun84@herzliya.muni.il

באמצעות מר אהרון בוץ שמאי מקרקעין

דוא"ל : boutz@netvision.net.il

(להלן : "המשיבה")

ג.א.ג.

## החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6607, חלקה : 285 [בשלמות]

### מתחם דרום-מערב הרצליה/חוף התכלת, הרצליה

#### 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 362-2021 מיום 28.02.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

#### 2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם השבחה : אישור תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב').

גורם המימוש : בדרך של מכר.

#### 3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 30.04.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

עמוד 1 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

#### 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.04.2021 ע"י הח"מ.  
נערך ביקור בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י הח"מ [ללא הצדדים].

#### 5. פרטי המקרקעין

כתובת : חלקת קרקע במתחם דרום-מערב הרצליה/חוף התכלת, הרצליה.  
גוש : 6607.  
חלקה : 285 [בשלמות].  
שטח חלקה רשום<sup>1</sup> : 502.0 מ"ר.  
זכויות רשומות : בעלות פרטית.  
מהות הנכס : קרקע ריקה במתחם קרקע לא מפותח בדרום-מערב העיר הרצליה.

#### 6. עיקרי המסמכים

- 6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אהרון בוץ.  
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי.  
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.  
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי המעודכן ליום 14.02.2021.  
6.5 העתק הסכמי מכר מיום 02.08.2020.  
6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.  
6.7 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

#### 7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

מועד קובע	מועד פרסום אישור התוכנית	גורם השבחה
30.05.2020	15.05.2020	תכנית 504-0619346

<sup>1</sup> בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

## **8. תיאור הנכס והסביבה**

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### **8.1 תיאור סביבת הנכס**

#### **מיקום הנכס**

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי במתחם רובע דרום-מערב הרצליה/חוף התכלת, הרצליה.

#### **תיאור השכונה**

התכנית העיקרית אשר צפויה לחול על מתחם הקרקע הינה תכנית מס' 504-0396994 הידוע כ- הר/2200/א' המופקדת (פורסמה להפקדה ביום 28.05.2021).

התכנית מציעה לקבוע הנחיות ברובע דרום-מערב הרצליה להקמתו של רובע עירוני בדרום מערב העיר הרצליה על שטח של כ- 2,000 דונם, המהווים כ- 10% משטחה המוניציפאלי של העיר.

התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

התכנית עתידה ליצור מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יח"ד, שטחים למבני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל, ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר, בין היתר, את נגישותו של הרובע אל טיילת החוף וחוף הים.

בתחום התכנית עובר תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מכוח תכנית לתשתיות לאומית (תת"ל) 71/ג'. לפי התכנית המופקדת, המתחם כולל 3 מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה בעתיד, כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון ותנאי להוצאת היתרי בניה צפוי להיות הכנת תכנית מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

#### **גבולות המתחם**

- מצפון - שד' אבא אבן ואזור התעשייה הרצליה.
- ממזרח - כביש מס' 2 וגבול השיפוט עם רמת השרון.
- מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב ותכנית תא/3700.
- ממערב - קו מצוקי הכורכר לאורך חוף הים.

#### **תיאור סביבת הנכס**

כאמור, הנכס הנישום מהווה חלקת קרקע המהווה חלק ממתחם לא מפותח בדרום מערב העיר. לא מתאפשרת גישה מוטורית לחלקה.

#### **פיתוח**

בסביבה לא קיים פיתוח עירוני כלל [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

#### **נגישות לנכס**

לא קיימת נגישות מוטורית לנכס. מדובר באזור שאינו מפותח.

עמוד 3 מתוך 51

## 8.2. תיאור החלקה

גו"ח	: גוש : 6607, חלקה : 285.
שטח רשום <sup>2</sup>	: 502.00 מ"ר.
צורת החלקה	: רגולרית דמוית ריבוע/מלבן, ומידותיה כדלהלן :
	חזית מזרחית כ - 21 מ'.
	חזית דרומית כ - 24 מ'.
טופוגרפיה	: פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	: מדובר במתחם קרקע ריק ממחוברים.

## תשריט סביבת הנכס



<sup>2</sup> בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

### תמונת סביבת החלקה<sup>3</sup>



### 9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

#### 9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 29591 מיום 14.02.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6607.
חלקה	:	285.
שטח רשום	:	502.00 מ"ר.
בעלויות	:	בקר אפריל תומס : 5/8 חלקים בקר קרסון : 3/40 חלקים בקר כינן : 3/40 חלקים בקר בריאן : 3/40 חלקים בקר גרי : 3/40 חלקים דובדובה מרי אן : 3/80 חלקים בקר בריאן : 3/160 חלקים בקר גרי : 3/160 חלקים
הערות	:	לא רשומות.

<sup>3</sup> התמונה להמחשה בלבד. מדובר במיקום כללי.

## 9.2. הסכם רכישה

למרות בקשתי לא הועבר לידי הסכם הרכישה לפיו נרכשו במקור הזכויות במקרקעין.

## 9.3. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני מיום 02.08.2020 שנערך בין בקר אפריל תומס, בקר קרסון, בקר כינון, בקר בריאן, בקר גרי (להלן – "המוכר"), לבין מספר רוכשים פרטיים (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר 37/40 מחלקה 285 בגוש 6607 (92.5% מזכויות הבעלות בחלקה).

התמורה 2,543,750 ₪.

היטל השבחה היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

בהתאם להעתק הסכם מכר מותלה שהוצג בפני מיום 02.08.2020 שנערך בין בקר בריאן, בקר גרי ומרי אן דובאטובקה (להלן – "המוכר"), לבין מר זאב קפולסקי (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר 3/40 מחלקה 285 בגוש 6607 (7.5% מזכויות הבעלות בחלקה).

תנאי מתלה על המוכר לרשום את מלוא זכויותיו במקרקעין בלשכת רישום בהיותו נכנס כיורש בנעלי המנוח (מר ארול בקר ז"ל).

התמורה 206,250 ₪.

היטל השבחה היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

## הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכם הרכישה.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה

זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

## 10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי. בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

### תכנוני – מצב קודם

תכנית R/6 פורסמה למתן תוקף בע.ר 1180 ביום 23.06.1942.

- ייעוד - אזור פיתוח.
- שימושים - בתי מגורים, מוסכים, מגרשי שעשועים, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים ועוד.
- היקף בינוי - לפי תכנית מפורטת.

תכנית תג"פ/257 פורסמה למתן תוקף בי.פ 122 ביום 01.11.1950.

לבדיקתי, התכנית אינה חלה על המקרקעין נשוא ההחלטה.

תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 ביום 08.06.1961.

- ייעוד - חלק מ"אזור חלוקה מחדש" בו ייעודי קרקע של "אזור לתכנון בעתיד" ו-"אזור חקלאי". בפועל המקרקעין נשוא ההחלטה בחלק המתחם בייעוד "אזור לתכנון בעתיד".
- היקף בינוי - לפי תכנית מפורטת בעתיד.

### תכנוני – מצב חדש

תכנית מתאר ארצית תמ"א/13 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2954 ביום 25.08.1983.

מדובר בתכנית לה תשריט בקני"מ גדול, ברם ניכר כי סביבת הנכס הינה בייעוד "שטח יישוב" ו-"שצ"פ", לצד "שטח חקלאי".

שטח יישוב הינו שטח המיועד להתיישבות עירונית, לפי תכנית מתאר מקומית או מפורטת.

- תכניות ביצוע - לא יינתן בתחום התכנית היתר לבנייה ולא תעשה בו עבודה אחרת הטעונה היתר לפי החוק, אלא על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שיהיו בתוקף מזמן לזמן.
- התאמה - התאמת תכניות אחרות תכנית זו תבוצע, בין השאר, גם על ידי התאמתן של תכניות מתאר מחוזיות ומקומיות ושל תכניות מפורטות להוראות תכנית זו, תוך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו.

תכנית מתאר ארצית תמ"א/3 שינוי 7 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3956 ביום 19.12.1991.

#### מטרות:

- א. להתוות את רשת הדרכים הארצית.
- ב. לקבוע מדרג ותפקוד של דרכים וקטעי דרך ברמה ארצית.

עמוד 7 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



- ג. לחייב את מערכת התכניות שלפי פרק ג' בחוק - לקבוע ולשמור את רצועות הקרקע עבור רשת הדרכים הארצית.
- ד. לקבוע הנחיות לעריכת תכניות לדרכים.
- ה. לקבוע כללים למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירת הנוף בכל הקשור להתווית דרכים, לסלילתן ולשימוש בהן.
- ו. לקבוע כללים לדרכים נופיות.
- ז. לתחום את הסטיות המותרות.
- בהתאם לאתר מנהל התכנון עולה כי התכנית הוחלפה בתמ"א/1.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א/23** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 ביום 15.10.1998.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי במתחם רובע דרום-מערב עובר "תוואי רכבת קלה", מצפון לדרום. קנה המידה של התשריט הינו 1:25,000.

מטרת התכנית הינה להתוות רשת מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת הסעת המונים, ובכך לפתור את בעיית הצפיפות התחבורתית בגוש דן.

בתחום הרצועה לתכנון ניתן לייעד בתכנית מתאר מחוזית שטח לרצועת מסילה. רוחב הרצועה יהיה כדלהלן:

במפלס הקרקע ומעל מפלס הקרקע	-	30 מ'.
מתחת למפלס הקרקע	-	40 מ'.

כל עוד לא נקבעה רצועת המסילה בתכנית מתאר מחוזית, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן היתר.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א/35** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 ביום 27.12.2005.

מעיון בתשריט המרקמים בתכנית (גיליון מס' 2), עולה כי המתחם מסומן כמרקם עירוני.

**תכנית מתאר ארצית תמ"א/4/13** פורסמה להתנגדויות ולא אושרה

לאור העובדה כי התכנית לא אושרה, חרף הזמן הרב שעבר מפרסומה להתנגדויות, להערכתני אינה רלוונטית במקרה דנן.

**תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/5** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 ביום 30.04.2010.

מעיון בתשריט התכנית, ניכר כי מתחם הקרקע ממוקם מחוץ לקו הכחול של התכנית, בתחום "תחום תכנון שינוי תמ"א 13 – מחוז ת"א".

**תכנית מתאר ארצית תמ"א/23/4** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 ביום 12.08.2010.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי במתחם רובע דרום-מערב עובר קו מתע"ן "הרצליה, ת"א, חולון, ראש"צ". התכנית קובעת הוראות ביחס לקווי מתע"ן.

**עמוד 8 מתוך 51**



תת"ל/71/ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 ביום 02.10.2017.

מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות המכילה הוראות מפורטות. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. מעיון בהוראות התכנית עולה כי גוש 6607 אינו כלול בתחום התכנית, קרי אינו כלול בדרך המוצעת להפקעה לקו המתע"ן. הנ"ל תואם לבחינת תשריט התכנית, אשר בהתאם למדידה גראפית גסה עולה כי החלקה כ- 160 מ' מערבית לתוואי הקו.

#### עיקרי הוראות התכנית:

1. שטח לרצועת מתע"ן במפלס הקרקע שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות תחבורה ציבורית, מבנים, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
  2. הוראות לעניין הקמת תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב ומעברים להולכי רגל, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
  3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות תחבורה ציבוריות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
  4. הוראות לשמירה על הסביבה, ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
  5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
  6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת ייעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
  7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
  8. הוראות לעניין הריסות מבנים.
  9. שטח לתפעול מסילה המיועד למרכז תחזוקה ותפעול למתע"ן (דיפו).
- התכנית קובעת כי כל השטחים המסומנים כדרך או לצורך ציבורי אחר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל.

**בשטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכנית החלת**

**עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת.**

**ייעוד שנקבע על פי תכנית זו, יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.**

**על אף האמור לעיל, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד עפ"י תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לייעוד לצרכי ציבור, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה.**

**נקבע כי עם אישורה של תכנית זו יבוטלו הרצועות לתכנון על פי תמ"א 4/א/23 המסומנת בה בתחום מחוז תל אביב בצבע ירוק.**

עמוד 9 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

[dadondavid@bezeqint.net](mailto:dadondavid@bezeqint.net)

**תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב') פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8801 ביום 15.05.2020.**

תכנית זו חלה על מתחם המצוי בדרום-מערב העיר הרצליה.

תוכנית זו היא שלב ראשון במהלך תכנוני שהמשכו יבוא לידי ביטוי באישור עתידי של תוכנית רובע דרום מערב הרצליה.

תוכנית מתארית לרובע זה (הר/2200/א') מצויה בשלבי תכנון, פורסמה להפקדה (מיום 28.05.2021).

הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א, שחלקו הצפוני נכלל בתת"ל ג'71, מיועד לקיים מערכת תחבורה ציבורית להסעת המונים, בין הרצליה ובין תל אביב.

החלק של הקו הירוק העובר בלב התכנית מהווה את השלד התחבורתי של תחום התוכנית העתידית לרובע דרום-מערב הרצליה ועצם קיומו מאפשר העצמה משמעותית של זכויות הבניה, כמו גם הגדרת ייעודי קרקע בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.

בתחום התוכנית מתוכננת מס' תחנות רק"ל המיועדות לשמש את תושבי הרובע העתידי.

**בהתאם להוראות תת"ל ג'71, ייעודי הקרקע ע"פ התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התוכנית, אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.**

הודעה כזו טרם פורסמה במועד אישור תוכנית זו, ביחס לקרקעות הכלולות בתחום תוכנית זו.

משכך, כלל הקרקעות המצויות במתחם חוף התכלת/רובע דרום-מערב, ובכללן אלה שייעודו על פי התת"ל לדרך ורצועת מתע"ן, טרם שינו את ייעודן.

מטרתה של תכנית זו היא לייעד את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום-מערב הרצליה, יוכלו להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד והחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעוד הקבוע להם בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

#### מטרת התכנית:

תכנית זו הינה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים.

מטרתה של התכנית לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכנית התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל ג'71 אשר יוכל להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם הם יופקעו בהתאם לתת"ל ג'71.

בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל ג'71 לא יהיו זכאים לפיצויי ההפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל גם פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין.

הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה.

ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, כולה או חלקה, תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיען בהתאם לתת"ל ג'71 בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין.

הוועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

עמוד 10 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

### **התכנית הוסיפה וקבעה:**

בעלי הזכויות בתחום תת"ל/71/ג', יכללו בתכניות מפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה ואיזון של מתחם איחוד וחלוקה.

ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. ככל שהתכנית המפורטת תייעד חלק משטחה לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד וחלוקה, אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתכנית זו.

### **תשריט התכנית:**

מעיון בתשריט עולה כי במצב הקודם ייעוד החלקה הינו כחלק מ"שטח לתכנון בעתיד". במצב החדש התכנית קובעת כי הייעוד הינו על פי תכנית מאושרת אחרת.

### **רישוי – מצב קודם**

מדובר בקרקע ריקה ופנויה.

### **הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי**

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים. נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה. האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

- באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:
- 11.1.** נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 11.2.** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965:
- 11.2.1.** "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 11.2.2.** "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:
- 11.2.2.1.** קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
- 11.2.2.2.** התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....
- 11.2.2.3.** העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....
- במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).**
- 11.3.** בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".
- 11.4.** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.
- 11.5.** ביקור בנכס ובסביבתו.
- 11.6.** מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.
- 11.7.** מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנוניים של הנכס].
- 11.8.** מאפייני סביבה.
- 11.9.** רמת הפיתוח והתשתיות.
- 11.10.** המועד קובע.
- 11.11.** מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.
- 11.12.** מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.
- 11.13.** המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
- 11.14.** מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.
- 11.15.** החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

## 12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

### אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקש]
תכנית 504-0619346	30.05.2020	₪ 907,000	אין השבחה

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.  
המצב הפיזי.  
המצב המשפטי.  
המצב התכנוני והרישוי.  
העובדה כי ניתן לגבות היטל השבחה מכוח תת"ל/ג'71/מפורטת/ לא חלה השבחה במקרקעין.  
בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם בעניין זה.  
ככל שמתעוררת מחלוקת בעניין זה, מדובר במחלוקת משפטית בתחום סמכותה של ועדת הערר.

### הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

#### מכתב תגובת המשיבה מיום 25.03.2021, כדלהלן:

#### 1. טענת ס'9:

חוות הדעת שהגישה החייבת בהיטל השבחה עוסקת כולה בטענות מהות.  
טענות אלו יש להפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה המחוזית.  
לשמאי מכריע אין סמכות לדון בטענות אלו. שמאי מכריע עוסק בכימות ההשבחה במטבע כספי.  
כפי שעולה מחוות הדעת לא הוצג בה כל תחשיב שמאי לשווי.  
כל חוות הדעת בנויה על טענות משפטיות ותכנוניות.  
לפיכך, מתבקש השמאי המכריע לקבוע כי לא הוגשה לו שומה נגדית וכי לא יתקיים דיון בפניו.  
**ולחילופין באם לא תתקבל טענה זו:**

#### 2. לעניין הטענה לכאורה לכשל, כאילו אין עילת השבחה:

מהות ההשבחות הינה שיפור זמינות.  
אישורה של התוכנית "מייצרת" וודאות, ומקדמת זמינות הציפייה להכללתן של בעלי הזכות במקרקעין,  
בהליך הכולל תוכנית עם איחוד וחלוקה, המבטיחה להם הקצאת שטחים סחירים לצד ציר רכבת קלה  
שתשפר את הנגישות לסביבה ותקל על פיתוחה.  
בתאריך הקובע, ללא הרכבת הקלה – אין הפשרת קרקע לבניה. **דהיינו, קידום הוודאות התכנונית  
(שתרגומה השמאי שיפור זמינות).**

חוות דעת זו "שואבת" את סמכות החיוב בהיטל השבחה מסעיף 2.א', לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ציטוט: "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובן בדרך אחרת...".

פס"ד "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א" – ע"א 458/91, מיקד אפשרות קיומה של השבחה במקרקעין שיכולה להיגרם "בדרך אחרת", כמו במקרה פסק הדין, שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה, הפשרת הקרקע לבניה לייעודים סחריים.

ובמקרה הנבחן בחוות דעת זו, שיפור הוודאות ועימה הזמינות להפשרת הזכות במקרקעין לייעודים סחריים.

לסיכום: חוות דעת זו הינה להשבחה "בדרך אחרת", הקשורה בתוכנית מספר מבא"ת 504-0619346, סימון מקומי הר/2200/ב'.

### 3. לעניין הטענה כי המתחם יועד זה מכבר לאיחוד וחלוקה:

טענה זו שגויה.

אין בנמצא בתאריך הקובע שום תוכנית בתוקף המייעדת את הקרקע לאיחוד וחלוקה.

למעשה התוכנית הנבחנית מספר מבא"ת 504-0619346, סימון מקומי הר/2200/ב', הינה התוכנית הראשונה שקבעה זאת.

ובטענתו, המנסה לייחס יעוד שכזה לתוכניות מופקדות אחרות, בעצם מודה השמאי המערבי כי יעוד שכזה (לאיחוד וחלוקה) משביח.

### 4. לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 אינה מייצרת זמינות:

בתאריך הקובע, תכנונית, ללא הרכבת הקלה אין פיתוח לרובע דרום מערב.

התוכנית הנבחנת (קו הרכבת הקלה) הייתה צריכה להיות חלק מתוכנית הרובע, אולם חלקים ממנה הוקדמו, בכדי להבטיח ציר פנוי לרכבת הקלה, ובכך הוקדמה חלק מההשבחה של תוכנית הר/2000/א' (בשמה תוכנית רובע דרום מערב).

כל הנטען בשומת מערבי לעניין מה יעוד והיתרים אינו רלוונטי, משום שחוות דעת המשיבה מחלצת מתוכנית 504-0619346, את אלמנט קידום הוודאות (הציפייה).

### 5. לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 אינה מסירה את עננת הצפי להפקעה:

עד לאישורה של אותה תוכנית הייתה גם ידיעה לא ברורה בדבר היקף ההפרשה הצפויה למימוש הקו הירוק, ושיעורה, עובדה המשפיעה על כל השותפים לזכויות במתחם.

תוכנית 504-0619346 יצרה וודאות תכנונית מקבעת לשיעור ההפרשה לקו הרכבת הקלה.

סעיף 4.4.5, בעמוד 5 בשומת מערבי הינו הודעה של השמאי מערבי בהשבחה.

שאם תביעת ה-197 מתאינת, ולא שולמו פיצויים ירידת ערך לפי סעיף 197 הרי שחלה השבחה באופן מובנה החייבת בתשלום היטל השבחה.

**6. לעניין הטענה כי אין שינוי תכנוני ביעוד הקרקע:**

כפי שכבר הוסבר לעיל חוות דעת שמאי המשיבה "שואבת" את סמכות החיוב בהיטל השבחה מסעיף 2.א', לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ציטוט: "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובן בדרך אחרת...". פס"ד "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א" – ע"א 458/91, מיקד אפשרות קיומה של השבחה במקרקעין שיכולה להיגרם "בדרך אחרת", גם ללא שינוי ייעוד המקרקעין תכנונית.

**7. לעניין הטענה כי רמת המחירים של 4,850 ₪ / למ"ר קרקע, באזור יעוד חקלאי או 5,700 ₪ ליעוד תכנוני**

**בעתיד, קיימת כבר משנת 2014:**

הטענה שגוייה.



להלן סקר שוק להוכחת האמור המצביע על התקדמות השווי עם התבססות הצפייה, בבחינה על קרקעות ביעוד חקלאי ובגזירה שווה לקרקע ביעוד תכנון לעתיד:

בסיס 2018							
מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע
1	6605	98	16/01/2018	232,500 ₪	כן	50.15	4,636 ₪
2	6605	149	23/01/2018	420,000 ₪	כן	125	3,360 ₪
3	6605	149	25/01/2018	106,575 ₪	כן	25	4,263 ₪
4	6605	149	25/01/2018	106,575 ₪	כן	25	4,263 ₪
5	6605	150	26/04/2018	1,840,000 ₪	כן	400	4,600 ₪
6	6605	98	07/06/2018	232,500 ₪	כן	50	4,650 ₪
7	6605	98	19/06/2018	465,000 ₪	כן	100	4,650 ₪
8	6605	179	01/07/2018	530,000 ₪	כן	123	4,309 ₪
9	6605	98	28/11/2018	750,000 ₪	כן	251	2,988 ₪
ממוצע							4,191 ₪
בסיס 2017							
מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע
1	6605	80	28/03/2017	430,258 ₪	כן	100	4,303 ₪
2	6605	31	03/04/2017	2,100,000 ₪	כן	500	4,200 ₪
3	6605	166	18/06/2017	4,250,000 ₪	כן	1006	4,225 ₪
4	6605	58	06/09/2017	1,160,000 ₪	כן	200	5,800 ₪
5	6605	84	14/09/2017	250,000 ₪	כן	72	3,472 ₪
6	6605	58	17/10/2017	579,444 ₪	כן	190	3,050 ₪
ממוצע							4,175 ₪
בסיס 2016							
מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע
1	6605	77	07/01/2016	2,150,000 ₪	כן	509	4,224 ₪
2	6605	190	01/02/2016	586,816 ₪	כן	121	4,850 ₪
3	6605	191	10/02/2016	380,000 ₪	כן	100	3,800 ₪
4	6605	90	18/02/2016	904,400 ₪	כן	266	3,400 ₪
5	6605	90	21/03/2016	350,000 ₪	כן	83	4,217 ₪
6	6605	149	17/07/2016	1,848,000 ₪	כן	376	4,915 ₪
7	6606	90	16/10/2016	340,000 ₪	כן	100	3,400 ₪
ממוצע							4,115 ₪
בסיס 2015							
מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע
1	6605	104	01/03/2015	730,000 ₪	כן	203	3,596 ₪
2	6605	120	04/05/2015	605,000 ₪	כן	100	6,050 ₪
3	6605	191	21/05/2015	450,000 ₪	כן	200	2,250 ₪
4	6605	85	20/08/2015	4,100,000 ₪	כן	1008	4,067 ₪
5	6605	120	12/10/2014	468,000 ₪	כן	100	4,680 ₪
ממוצע							4,129 ₪

עמוד 16 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

לשנים 2019-2020:

מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר בנוי
1	6608	5	29/10/2020	550,000 ₪	כן	100	5,500 ₪
2	6605	43	16/09/2020	1,671,650 ₪	כן	334	5,005 ₪
3	6605	144	19/08/2020	200,000 ₪	כן	50	4,000 ₪
4	6605	179	26/05/2020	570,000 ₪	כן	123.5	4,615 ₪
5	6605	37	16/04/2020	477,000 ₪	כן	106	4,500 ₪
6	6608	38	06/04/2020	400,000 ₪	כן	100	4,000 ₪
7	6605	190	15/03/2020	1,459,200 ₪	כן	364	4,009 ₪
8	6605	84	02/03/2020	550,000 ₪	כן	83	6,627 ₪
9	6605	167	13/02/2020	2,500,000 ₪	כן	503	4,970 ₪
10	6608	5	10/02/2020	530,000 ₪	כן	100	5,300 ₪
11	6605	120	16/01/2020	364,000 ₪	כן	70	5,200 ₪
12	6605	38	26/12/2019	2,411,500 ₪	כן	503	4,794 ₪
13	6608	109	26/11/2019	4,394,600 ₪	כן	1022	4,300 ₪
14	6605	144	24/11/2019	250,000 ₪	כן	50	5,000 ₪
15	6605	58	24/10/2019	620,000 ₪	כן	190	3,263 ₪
16	6608	52	26/09/2019	3,900,000 ₪	כן	1002	3,892 ₪
17	6605	178	25/09/2019	610,000 ₪	כן	100	6,100 ₪
18	6608	154	23/09/2019	2,501,843 ₪	כן	255	9,811 ₪
19	6605	144	23/09/2019	2,315,000 ₪	כן	1008	2,297 ₪
20	6605	144	04/09/2019	5,365,000 ₪	כן	1008	5,322 ₪
21	6608	5	19/08/2019	490,000 ₪	כן	100	4,900 ₪
22	6608	142	15/08/2019	510,000 ₪	כן	100	5,100 ₪
23	6608	122	23/07/2019	682,500 ₪	כן	150	4,550 ₪
24	6608	122	15/07/2019	458,413 ₪	כן	100	4,584 ₪
25	6608	53	25/06/2019	528,000 ₪	כן	110	4,800 ₪
26	6605	80	12/06/2019	945,798 ₪	כן	252	3,753 ₪

סיכום:

שנה	ממוצע למ"ר	עליית שווי בשנה
2015	4,129 ₪	-
2016	4,115 ₪	99.67%
2017	4,175 ₪	101.45%
2018	4,191 ₪	100.39%
2019	4,831 ₪	115.27%
2020	4,884 ₪	101.10%

8. לעניין הטענה כי מקרה תוכנית הר/2078 מצביע על כך שאין השבחה:

תוכנית זו משנה יעוד לדרך.

בתוכנית אין סעיף הקובע כי יגבה היטל השבחה.

התוכנית עוסקת בדרך מוצעת בשטח 12 דונם, שאין בה בכדי להיות ברת השוואה לתוכנית 504-0619346 הנבחנית.

עמוד 17 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

וכטענה חלופית, הרי שטעות באי התייחסות להשבחת תוכנית בעבר, אין בה בכדי לקבוע גזירה שווה לטעות שניה נוספת (בכל מקרה מוכחש ששמאי המשיבה מסכים לכך שניתן להשוות בין התוכניות).

**9. לעניין הטענה כי קיים מתווה חלוקה שאינו תואם קרקע חקלאית:**

יובהר שכלל הידוע למחלקת תכנון עיר עיריית הרצליה, לא ברור כיצד גובשה החלוקה, ובכל מקרה היא אינה תוצר תוכנית מתאר או מפורטת או מחוזית או תב"ע מנדטורית, לפיכך, תכנונית אין להביא בחישוב שמאי ציפייה אפשרית למימוש משביח בהתאם לחלוקת הרישום. לפחות, מאז אישורה של תוכנית הר/253/א' לא התקיימה בשוק המקרקעין ציפייה להשבחת המקרקעין בהתאם לחלוקת הרישום בכלל ובתאריך הקובע בפרט.

**10. לעניין הצגת נספח מספר 9 – איחוד וחלוקה מחדש נספח מנחה בתוכנית מוצעת הר/2000/א – רובע זרום**

**מערב:**

אין כל רלוונטיות או אפשרות לגזור כוונה ממסמך זה שאין לא כל תוקף סטטוטורי והוא הוסר ממסמכי התוכנית בגרסתה הנוכחית שתופקד לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965.

**11. לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 לא שינתה שווי:**

הטענה אינה נכונה, טבלת ערכי השווי חלקית, ללא ניתוח, ולפיכך עם תוקף נמוך. תשומת לב לעליית השווי כמוצג בסקר המקיף, בחתך שנים, בסעיף 7 לעיל. להלן סיכומה וניתוחה:

שנה	ממוצע למ"ר	עליית שווי בשנה
2015	₪ 4,129	-
2016	₪ 4,115	99.67%
2017	₪ 4,175	101.45%
2018	₪ 4,191	100.39%
2019	₪ 4,831	115.27%
2020	₪ 4,884	101.10%

תשומת לב לקפיצה הדרמטית בשיעור 15.3% בין שנת 2018 לשנת 2019, שהינה השנה בה ניתנה פומביות לתוכנית 504-0619346, בשל הפקדתה:

המקור אתר המרשתת של המבא"ת בלשכת התכנון, בהקשר עם קידום תוכנית 504-0619346, הנבחנת:

12	18	תאריך פרסום בעיתון: 23/05/2019. עיתון: הארץ. תאריך פרסום בעיתון: 23/05/2019. עיתון: ישראל היום. תאריך פרסום בעיתון: 24/05/2019. עיתון: עיתון מקומי א. תאריך פרסום בעיתון: 24/05/2019. עיתון: כל אל ערב.	24/05/2019	פרסום להפקדה בעיתונים
12	18		15/05/2019	פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט
12	18	תאריך פרסום: 15/04/2019. מס' ילקוט פרסומים: 8203. עמוד: 9990. שנה עברית: התשע"ט.	15/04/2019	פרסום להפקדה ברשומות

כלומר, בשוק המקרקעין מתקיימת הוכחה חד משמעית לקפיצת מחירים רק בשל קידום התוכנית הנבחנת 504-0619346.

כל שנותר לשמאי המקרקעין הינו להרחיק בזמן לאחור לזמן שבו לא התקיימה שום ציפייה, כפי שבוצע בתחשיב המשיבה.

**עמוד 18 מתוך 51**

דהיינו, שווי קודם 1,500 ₪/למ"ר ביעוד חקלאי ו-1,800 ₪ ביעוד תכנון לעתיד, ובממוצע 1,650 ₪/למ"ר, הינו הסכום הוודאי החשוב בתחשיב ההשבחה בחוות דעת המשיבה.

## 12. טענה משלימה:

אי גביית היטל השבחה בעת הזו תגרום לחוסר צדק חלוקתי בין בעלי הזכות – המוכרת והקונה. ברור הוא בבחינה שמאית שמחיר המכירה מושפע מצפייה להפשרת הקרקע מושא הבחינה ליעודים סחירים.

לא צודק שהמוכרת כיום תגרוף לכיסה את ההשבחה ותטיל על רוכש הזכות ממנה את מלוא ההשבחה העתידית (משווי קודם 1,650 ₪/למ"ר), בזמן שכבר כיום מתקיימים המקרקעין השבחה בגין אישורה של תוכנית.

צודק הוא שכיום תשולם השבחה המבוקשת ובעתיד שווי חדש בשומה זו יהווה שווי קודם בעת אישורה של תוכנית הר/2000/א', שסביר להניח שמאית כי אישורה טומנת בחוב ההשבחה אדירה בסכומה הכספי. לפיכך, מן הצדק, ולא רק מן הדין והבחינה השמאית, לאמץ את חוות דעת המשיבה.

## להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

### מר שלמה מערבי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשים], עיקרי הטענות, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת.

### התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

#### סעיף 1 לתגובת משיבה, טענת ס':

אני דוחה את הטענה, יש פה שומת היטל השבחה וישנה שומה אחרת.

השומה אחרת מתייחסת להיבטי תכנון, להיבטי שווי ומהם רואים שהיא תוקפת כל אחת מטענות העילות וזאת באופן שמאי וברור.

לכן, אנחנו דוחים טענה זאת באופן מפורש.

#### סעיף 2 לתגובת משיבה, לעניין הטענה לכאורה לכשל, כאילו אין עילת השבחה:

אנחנו טוענים שאין שום עילת השבחה. משום שאין בתכנית שום קידום תכנון. התכנית לשינוי יעוד נערכה בנפרד ולא הייתה צריכה את התכנית לשם קידומה. יתרה מזאת התכנית למעשה משחזרת זכויות במקום פיצוי הפקעה לבעלי זכויות בתחום הרכבת ולכן, אם כבר נטען להשבחה אולי ביחס לאותם בעלים בתחום הרכבת בלבד, גם שם לדעתי אין השבחה. אבל ברור לחלוטין שמי שמצוי מחוץ לתחום תוואי הרכבת אין השבחה אלה נהפוך הוא פגיעה במקרקעין.

#### סעיף 3 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי המתחם יועד זה מכבר לאיחוד וחלוקה:

טענת הוועדה כאילו מדובר בתכנית ראשונה שקבעה את המתחם לאיחוד וחלוקה מחדש אינה נכונה.

אנחנו מצויים בגוש 6607 שהינו בשטח לחלוקה מחדש כבר בתכנית המתאר של העיר הרצליה משנת 1961.

פשוט מדובר בסימון ברור על גבי תשריט התכנית של חלקה מחדש.

אין לזה כל אזכור בשומת המשיבה במצב קודם למרות שזה מהווה חלק מתכנית המתאר הרצליה משנת 1961. התייחסות לאיחוד וחלוקה כאילו שזה פעם ראשונה למעשה מתעלמת מתכנית מופקדת תמא/13 תיקון 4, משנת

2008, מתכנית המתאר הכוללנית של העיר הרצליה המופקדת משנת 2017, מטבלאות איחוד וחלוקה שנערכו על ידי הוועדה המקומית לתכנון הרצליה לתכנית הר/2200 א' בגרסה קודמת.

אבקש להוסיף איחוד וחלוקה בתכנית אינה וודאית מאחר ותכנית הר/2200 א' שהיא משנה את ייעוד של המתחם קובעת בהוראות שלה שהיא רשאית לא לכלול חלקה באיחוד וחלוקה למרות תכנית הר/2200 ב'.

כלומר, מחד יש איחוד וחלוקה כבר במצב קדם לתכנית. שנית, התכנית עצמה לא מקנה וודאות לחלקה שתשתתף באיחוד וחלקה. שלישית, מהטבלאות שנערכו משנת 2019 לתכנית הר/2200 א' אין כל מחלוקת שהחלקה הנדונה כלולה בתחום האיחוד וחלוקה וזאת ללא כל מגבלה.

סעיף 4 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 אינה מייצרת זמינות:

תכנית הרכבת הקלה תתל 71 ג' הינה משנת 2017 ואושרה בלי צורך בתכנית הנדונה. משמעות של זה שהתכנית הר/2200 א' יכלה להתאשר גם ללא התכנית הגדולה.

ניתן היה להוציא היתרי בניה ולהפקיע שטחים לטובת הרכבת מבלי צורך להיזקק לתכנית הנדונה. למעשה תכנית הר/2200 א' מייצרת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה בלי קשר לתכנית הנדונה.

אין קשר בטענה שהתכנית הנדונה נועדה להבטיח את הרכבת. הרכבת אושרה קודם לכן ללא קשר. למעשה, כל מטרת התכנית היא לתת פיצוי בזכויות במקום בפיצוי הפקעה בגין הרכבת אבל בכך אין קידום של זמינות, יש פגיעה בבעלי זכויות אחרים שאינם בתחום הרכבת.

סעיף 5 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 אינה מסירה את עננת הצפי להפקעה:

מה שנטען על ידי הוועדה המקומית שהייתה ידיעה לא ברורה בדבר היקף הפרשה צפויה למימוש הקו הירוק, עובדה המשפיעה על כל השותפים במתחם. הדברים פשוט הפוכים.

תכנית תתל 71 ג' משנת 2017, קבעה באופן מפורש את תוואי הרכבת.

התכנית הנדונה כלל לא מציגה ייעודי קרקע, אין בה שום ייעודי קרקע. לכן, ייעודי הקרקע נקבעו בשנת 2017 ואין כל שינוי בייעוד במסגרת התכנית הנדונה.

כלומר, הוודאות לגבי ייעודי הקרקע היו כבר בשנת 2017 ויתר על כן השומה הנדונה בשונה משומה אחרת שנערכה לקרקע בחלק המזרחי של המתחם ביעוד חקלאי לא טוענת את טענת הפקעה. אבל משום מה זה משורבב גם לשומה זו למרות שאין קרבה בכלל לציר הרכבת ואין על עננה שהייתה לקרקע המסוימת הזאת.

ניתן לראות את הפקעות שבוצעו לטובת הרכבת כאשר הפקעות הם מכח תת"ל 71 ג' ולא מכח התכנית הנדונה. זאת אומרת כל הליך שמדובר בהפקעות היה ידוע ובתוקף משנת 2017 והתכנית משנת 2020 לא עשתה דבר.

טענה שלי בעניין ירידת ערך מתייחסת לכך שאלה שמחוץ לתת"ל 71 ג' למעשה נפגעים מכך ששחזרו את הזכויות של הבעלים שבתחום הרכבת. אבל, עצם זה שלא שולמו פיצויים לירידת ערך, לא אומרת שיש השבחה. נהפוך הוא.

פשוט מדובר בכך שהבעלים טרם הגישו תביעה בגין אישור תכנית הר/2200 ב' הנדונה [אנחנו בתחום השלוש שנים].

סעיף 4.4.5 לשומתי מתייחס דווקא לבעלים שבתחום הרכבת ובשונה מבעלי החלקה הנדונה המצויים מחוץ לתחום קו הרכבת ולגביהן התכנית הנדונה קובעת שיחזור זכויות. באופן שמאין את תביעתם כנגד תכנית הרכבת. אבל מפה ולייחס לבעלי החלקות שמחוץ לרכבת השבחה זה פשוט לא נכון.

סעיף 6 לתגובת משיבה, עניין הטענה כי אין שינוי תכנוני ביעוד הקרקע:

התכנית הנדונה אינה משנה יעוד קרקע וזאת עקב שאין בה ייעודי קרקע.

יש פה למעשה מצב של השבחה שנטען להשבחה מהותית ללא שום שינוי ביעוד.

גם הראינו שאיחוד וחלוקה היה כבר במצב קודם לתכנית הנדונה.

כך שגם במקרה זה לא חל שינוי בעניין איחוד וחלוקה.

ובנוסף, גם אין צורך בתכנית איחוד וחלוקה בשלב זה שכן התכנית הר/2200 א' קובעת שלושה מתחמים לאיחוד

וחלוקה, שבהם יערכו תכניות איחוד וחלוקה ומעבר לכך קובעת בסעיף 6.23 לתכנית שהיא יכולה פשוט לא

להביא בחשבון חלקות וזאת למרות הר/2200ב'. כך שלמעשה אין פה שום בסיס לטענת השבחה.

סעיף 7 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי רמת המחירים של 4,850 ₪ / למ"ר קרקע, באזור יעוד חקלאי

או 5,700 ₪ ליעוד תכנוני בעתיד, קיימת כבר משנת 2014:

רמת המחירים בשוק החופשי כפי שניתן לראות בתגובה הייתה גבוהה משמעותית בלי קשר לתכנית כבר לפני

שחשבו או הגו את התכנית.

תכנית הר/2200 ב' נוצרה רק בשנת 2019 כאשר היא תוצאה של שיחזור זכויות לגבי תכנית הרכבת שאושרה

בשנת 2017.

אבל, רמת המחירים הגבוהה הייתה עוד קודם בכלל לרעיון התכנית ואין בה שום שינוי כפי שניתן לראות

במחירים שהוצגו גם על ידי וזאת שנים עוד לפני הכנת התכנית.

עליית השווי המצוינת ומוצגת בתגובה משקפת למעשה שינוי בשוק כאשר ישנם 2 שינויים מהותיים שאינם

קשורים לתכנית הנדונה.

שינוי ראשון, אישור תכנית הרכבת עצמה משנת 2017 היא יצרה את הוודאות לגבי תוואי הרכבת וגם העלתה

את השווי במתחם. אבל, היא לא תכנית נשוא היטל השבחה, אלא תכנית קודמת.

למען הסר ספק היא לא תכנית שחלה על הנכס הנדון, אלא החלקה הנדונה נהנית ממנה [מתכנית הרכבת].

שינוי שני, החלטת הוועדה המקומית מתאריך 08.02.2017 להמליץ על הפקדת תכנית הר/2200א' שהיא התכנית

לשינוי יעוד הקרקע.

לכן, עליית המחירים הינה עליית מחירי שוק גם בגין תכניות אחרות לחלוטין. ממועד שקדם לתכנית הר/2200ב'

שנים רבות לפני שהוחל בהכנת התכנית בשנת 2019, למעשה ניתן לראות שתכנית הר/2200ב' היא לא השבחה

מפני ששווי מצב גבוה יותר באותה מידה ואף יותר. וישנם עסקאות יותר גבוהות מהשווי שנטען למצב חדש וזאת

מספר שנים לפני תחילתה של התכנית.

סעיף 8 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי מקרה תוכנית הר/2078 מצביע על כך שאין השבחה:

תכנית הר/2078 הינה תכנית בקטע הצפון מזרחי של מתחם חוף התכלת, שבו בוצע הליך דומה של תכנית איחוד

וחלוקה שלאחריה אושרה תכנית הא/2030 לשינוי יעוד ולאחריה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הר/2030א'.

באותו מקרה שכאמור חלק ממתחם חוף התכלת לא גבו היטל השבחה בגין תכנית הר/2078 שכאמור קבע איחוד

וחלוקה ללא שינוי יעוד. ולא בכדי משום שלא היה שום השבחה.

הדברים נכונים גם במקרה שלנו ואין כל השבחה בתכנית שמטרתה לשחזר זכויות בתכנית הרכבת ואינה קובעת

שום שינוי ביעוד הקרקע.

סעיף 9 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי קיים מתווה חלוקה שאינו תואם קרקע חקלאית:

מעט היסטוריה, בעניין זה נושא החלוקה, קיימת במתחם חוף התכלת חלוקה על בסיס תכנון כמפורט בחוות דעתי המפורטת. וזאת, לפי תכנית 6R, וכן תכניות נוספות שהציגו תכנון למגורים ולצורכי ציבור. התכנון והחלוקה נרשמו וניתן לראות את מתווה החלקות היום על בסיס תכניות לחלוקה ולכן מדובר בקרקע שהיא לא קרקע רגילה אלה, קרקע שבמקרה שלנו סומנה לתכנון בעתיד וזאת על מנת לייצר בשטח תכנית חלופית לתכניות שאושרו בעבר.

מערכת הציפיות במתחם זה מבוססת על כמפורט בהרחבה בשומתי.

סעיף 10 לתגובת משיבה, לעניין הצגת נספח מספר 9 – איחוד וחלוקה מחדש נספח מנחה בתוכנית מוצעת הר/2000/א – רובע דרום מערב:

כחלק מהליך תכנית הר/2000א' נערך נספח איחוד וחלוקה בגרסה קודמת של התכנית שבהכנה וזאת בשנת 2019. כאשר הנספח הזה נותן מתווה עקרוני לטבלאות הקצאה ואיזון והוא למעשה לא מביא בחשבון בנספח העקרונות את תכנית הר/2200ב' ומכאן אנחנו למדים על 2 דברים. אחת, לתכנית אין משמעות לקידום התכנון המסמך הוכן לאחר שהתכנית הייתה ידועה. שנית, אנחנו רואים שחלקתנו אין לגביה שום בעיה עם איחוד וחלוקה. וזאת ללא קשר לתכנית הר/2200ב'. במקומות שבהם היה חשיבות לרכבת צוינה תכנית תת"ל 71 ג' כמצב קודם. ותכנית הר/2200ב' כלל אינה מאוזכרת.

סעיף 11 לתגובת משיבה, לעניין הטענה כי תוכנית 504-0619346 לא שינתה שווי:

לעניין טענות לעליית שווי הרי שכפי שמצוין התכנית הינה משנת 2019 אך עליית השווי מוסברת כאמור לעיל בהמלצה להפקיד את תכנית הר/2200א' בשנת 2017 וכאמור גם מאישורה של תכנית הרכבת בשנת 2017 כאשר השינוי במחירים כאמור לעיל תואם את מחירי השוק. ודווקא את קידום תכנית הר/2200א' ולא את תכנית הר/2200ב'. ואפילו אפשר לומר שבטבלה המוצגת יש ירידת ערך.

בכל מקרה לא הוצג ולו עסקה אחת בשווי הנופל מ – 4,000 ₪ מ"ר קרקע כבר הרבה מאוד שנים וזאת כבר משנת 2015 וזאת עוד לפני תחילת הכנת התבע הנדונה.

ומכאן, שאין רמת מחירים בשוק שתואמת את טענת הוועדה המקומית לשווי במצב קודם וזאת הרבה מאוד שנים אחורה. כאשר הוחל בהכנתה של התכנית הנדונה רק בשנת 2019.

כלומר שעליית מחירים שמוצגת בשוק לא נובעת מהתכנית הר/2200 ב' אלא מקידום התכנית הר/2200א' שהיה באותו זמן.

ולכן, אין שום השבחה.

סעיף 12 לתגובת משיבה, טענה משלימה:

טענתי אין פה עניין של צדק חלוקתי או משהו כזה.

בכל עסקאות המוצגות נרכשו המקרקעין ברמת מחירים גבוהה.

אין שום עסקה מוצגת ברמת מחירים שנטענה על ידי הוועדה המקומית במצב קודם.

נהפוך הוא. מי שקנה ברמת המחירים של 4,000 – 5,500 ₪ מ"ר קרקע עוד קודם בכלל להכנת התכנית משנת 2019 יפגע לפי גישת הוועדה המקומית להיטל השבחה גבוה באופן משמעותי מסך רכישה שלו + היטל השבחה שהינו גבוהה משמעותי ממחיר המכירה בשוק החופשי כיום. לאחר תחילת התכנית.

במילים אחרות, היטל השבחה אין לא שום פרופורציה לשינוי שלא קרה בשוק בעניין עליית המחירים וללא שינוי



בתכנון המקרקעין ולכן, קונה כזה יפגע במקרה שיקבע היטל השבחה בכלל. קנה במחירים גבוהים יותר שלא ניתן לקבלם בשוק עקב שלא חל שינוי יעוד בקרקע שמצדיק עליית מחירים. ולכן, אם יש טענה לחוסר צדק הינה כלפי הבעלים ולא כלפי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

### סיכום כללי

מבקש להפנות לסעיף 4.1 בדבר כשל בטענת הוועדה המקומית להיטל השבחה לטענתי אין כל עילת היטל השבחה. ברמה של תקיפת טעמי השבחה שנטענו על ידי הוועדה המקומית. כך לגבי טענה הפקעה שלא רלוונטית לנכס הנדון. כך לגבי טענה של שיפור הוודאות בתכנית עם איחוד וחלוקה שאינה מתקיימת במקרה הנדון. ושהייתה קיימת כבר קודם לתחילת התכנית. כך לגבי זמינות הציפיה שלא מתקיימת מאחר ואין לתכנית הנדונה כל השפעה על הציפיה ובפרט בשל תכניות הרכבת ו – הר/2200, שקדמו לתכנית הנדונה בזמן והוראת סעיף 6.23 לתכנית הר/2200' שקובעת שניתן שלא לכלול חלקה בתכנית איחוד וחלוקה בעתיד. כך שלא נוצרת ציפייה ולא זמינות. כאמור בסעיפים 4.2 עד 4.4. יעוד קרקע במצב חדש ובמצב קודם שהינו ללא שינוי וגם רמת המחירים שלא השתנתה מפנה לסעיף 4.5. ניתן לראות שלא גבו היטל השבחה על תכנית דומה של קביעת איחוד וחלוקה ללא שינוי יעוד לתכנית הר/2078 כמפורט בסעיף 4.6. סעיפים 5 + 6 + 7 לחוות דעתי המפורטת – מתארת את המתחם, את הרקע התכנוני, רק אציין שתכנית הר/2200' הופקדה בחודש פברואר 2017. לגבי המתווה התכנוני של המתחם מבקש להפנות לסעיפים 7.13 - 7.14 לחוות דעתי. שבו בתכניות שבהן נקבעו דרכים ללא שינוי יעוד בשאר המתחם, נקבע הוראה של שמירת זכויות בתכנית הר/2200' כך בתכנית הר/1842 משנת 1994 ותכנית הר/1711 משנת 2002 ותכנית הר/2078 משנת 2005 כאשר תת"ל 71' לא קבע סעיף שמירת זכויות ולכן, נערכה תכנית הר/2200' לשחזור זכויות, תכנית הרכבת אך זאת תוך פגיעה למעשה בבעלי קרקע אחרים שבמקום שהפיצוי היה על ידי הרשויות יחלקו את הזכויות עם בעלי הזכויות בתחום הרכבת. מבקש להפנות לסעיף 10.2 לגבי טענות כנגד שומת הוועדה המקומית כמפורט שם. מבקש להפנות לסעיף 10.6 לכך ששומת וועדה מקומית מניחה מראש השבחה אבל הנתונים מראים שאין כל השבחה ואין כל עליית מחירים במסגרת התכנית. ניתן לראות שמחירים במצב קודם גבוהים אף יותר ממצב חדש. וזאת שנים קודם בכלל שהתחילו את הכנת התכנית הנדונה.

### מר אהרון בוז שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטענות, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט.

### התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשים, כדלהלן:

טענת סף – טענה מאוד חשובה ועיקרית של הוועדה, משפטי ולא היה שום דבר שמאית. לפיכך, צריך לקבל החלטה האם צריך לדון לפני שמאי מכריע או לפני ועדת ערר.

הודאות התכנונית 2200' נשוא הבחינה, מקדמת לראשונה ודאות תכנונית בתכנית שהינה ברת בחינת היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בכך שהיא עוסקת בהפשרת שטחים ליעודים סחריים

עמוד 23 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

בתחום הקו הכחול שלה.

בדברי הסבר לתכנית מקושרת ישירות הר/2200א' [רובע דרום מערב].

שחזור זכויות – אין כאן שחזור זכויות במובן הקלאסי המוכר באופן כללי ובאופן ממוקד אין כלל שחזור זכויות. חוסר צדק והגינות בבחינת היטל השבחה – תהיה כאן מידה של חוסר הגינות מבחינה שמאית אם לא נחייב בהיטל השבחה אם מי שמוכר כיום.

אין כל ספק כי מחיר התמורה מגלם ציפייה.

לא היה זה צודק והוגן לחייב את כל סכום השבחה על מי שרוכש כיום את המקרקעין.

מכאן, שגם על פי "היגיון בריא" יש לחשב היטל השבחה.

לא טענתי לחוסר צדק כלפי הוועדה אלא, כלפי בעלי הזכות האחרים במתחם.

איחוד וחלוקה – אינני מסכים אם טענת המבקשת כי במצב קודם מבחינה תכנוני המשפיעה על תחשיב השמאי קיים איחוד וחלוקה.

קיימות 2 הגדרות לאיחוד וחלוקה, אחת כללית, והשנייה ממוקדמת הקשורה קשר ישיר לתכנית הר/2200 א' והשבחה בה אנו עוסקים כעת. תכנית הר/2200 ב' היא מימוש של חלק מתכנית הר/2200א' לעניין המתחם הגיאוגרפי עליה היא חלה. שתי התכניות עוסקות לעניין הפרשה עתידית, ואיחוד וחלוקה שיבוצע במקרקעין, הניתנת זה מכבר לכמות שמאי.

תכנית הר/253א' זה תכנית מתאר משנת 1961 ותמא 13 תיקון 4, לא עוסקות כלל באיחוד וחלוקה הקשור בהפשרות ישירות.

חלקות מוחרגות – החלקות המוחרגות הם חלקות חופפות מתכניות אחרות לכן הם לא באיחוד החלוקה העתידית. תת"ל 71 ג' – זו תכנית שאינה ברת בחינה היטל השבחה [על פי התוספת השלישית לחות"ב] לאור זאת צריך לדלג עליה ועל הציפיות שהיא יוצרת לכן, אינה רלוונטית לדיון שלנו.

הפקעות – התכנית הר/2200ב' הסירה לראשונה את עננת הפקעה בתחום התכנית [מעבר לסימון הקו הירוק] והבהירה שבתחום הגיאוגרפי של התכנית יבוצעו הפרשות ולא הפקעות. וגם בגין עובדה זאת חלה השבחה [עיקרה של השבחה הינו קידום הציפיה ואמור הינו נושא נוסף].

בניגוד לנטען הר/2200 ב' לא באה לתקן את תת"ל 71ג'. תת"ל 71ג' [תכנית תשתיות לאומיות] אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה. תכנית הר/2200 ב' היא תכנית מתאר מקומית, ולכן חייבת בבחינת היטל השבחה.

שינוי יעוד – גם אם אין שינוי יעוד קרקע תכנית יכולה להיות משביחה בדרך אחרת.

שליטת השבחה – הטעון הר/2200א' שוללת השבחה תכנית הר/2200א', הטעון אינו ברור.

תכנית 2078 – התכנית אינה ברת השוואה לתכנית הר/2200ב'. בתכנית זאת לא נקבע שיגבה היטל השבחה בגינה. תכנית זאת משנה יעוד לדרך. לחילופין אם תחשוב שהיא ברת השוואה, גם אם לא נגבה בגינה בטעות היטל השבחה אין זה מחייב שנחזור על הטעות ולא נגבה היטל השבחה בתכנית הנבחרת.

רמות מחירים – בחוות דעתי ובתגובה המפורטת הראתי את הקשר הישיר לעליית השווי עקב קידום התכנית הר/2200ב'. קפיצת המחירים בשנת 2015 ב – 15.3 אחוזים מתחברת עם הפרסומים להפקדת התכנית.

שווי חדש – אין מחלוקות השוק הינו ברור, ובחברתי בגישה מקלה עם החייבים. בכך, שערכתי ממוצע עם יעוד חקלאי [ערכים נמוכים יותר], לבין תכנון בעתיד [בערכים גבוהים יותר].

שווי קודם – הוא בעצם הבעייתי בקביעה שמאית. על השמאי להתרחק בזמן טרם תחילת הספקולציה ולהשאר

בערכים ריאליים בתאריך הקובע. הפתרון לדבר הינו נוסחת קרקע ספקולטיבית שגובשה על ידי שמאי המקרקעין מר אברהם כץ ז"ל. זו הדרך בה בחרתי.

מבחינתי שווי קודם 1,500 ₪ מ"ר ביעוד חקלאי, עד 1,800 ₪ מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד. הינם ערכי השווי הבסיסים הקשיחים מהם יש להתחיל את התחשיב.

אגב, ערכי שווי אלה שימשו גם בתביעות לפי סעיף 197 לחות"ב שבוטלו. למיטב ידעתי מספרים אלו הופיעו בשומות אחרות אלו שהוגשו במסגרת סעיף 197.

חלוקת הקרקע במפת גו"ח – חלוקת קרקע זאת אינה תואמת אף שום תכנית לרבות 6R, ותכנית מתאר הר/253א'. בוועדה המקומית אין שום מסמך תכנוני המסביר את החלוקה. מקור החלוקה אינו ידוע. ובכל מקרה מעולם לא ישמש בסיס לתכנון ואופי חלוקתו אינה תואמת תכנון מודרני. מסקנה שלא ניתן להתייחס לתכנון זה כמשפיע על שווי בכל אחת מנקודת הזמן של מצב קודם. תמיד נחשבה הקרקע בשוק מקרקעין כקרקע ספקולטיבית [קרקע עם ציפיות].

השלמה לאיחוד וחלוקה – לגבי סעיף 9, במסמכים המצויים כיום במבא"ת העוסקים באיחוד וחלוקה אין להם שום מעמד סטטוטורי הם בפועל בוטלו. ולא היה איחוד וחלוקה לתכנית הר/2200א' לכן אין בהם לרמז על איחוד וחלוקה המשפיע על שווי מצב קודם. וגם אם היו נותרים הם לא היו משפיעים כי הם חסרי כל מעמד סטטוטורי.

#### מר שלמה מערבי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשים], עיקרי הטענות, כדלהלן:

טענת סף – טעמי השבחה נתקפו במישור השמאי הן לגבי מישור התכנון והן במישור המחירים וכו'. הפשרת שטחים ביעודים סחירים – תכנית הר/2200ב' לא מפשירה דבר ולא משנה ולו יעוד קרקע אחד. אין בה ייעודי קרקע.

דברי הסבר לתכנית הר/2200ב' – מפנה בעניין זה לסעיף 2.1 למטרת התכנית שדן בפיצוי הפקעה לתת"ל 71ג' והחלופות העומדות לפני הבעלים לגבי הפקעה.

שיחזור זכויות – נקבע בתכנית הר/2200ב' כי הקרקע לא תכלל באיחוד וחלוקה אם הבעלים יקבלו פיצוי הפקעה. מחיר תמורה המגלם ציפייה – אין כל ציפייה מתכנית הר/2200ב' שכן בתכנית אין כל שינוי תכנוני ביחס למצב קודם ולכן המחיר במצב קודם הוא גם מחיר במצב חדש.

נטען שתכנית הר/2200ב' מהווה מימוש חלקי של תכנית הר/2200א' לעניין המתחם הגיאוגרפי שעליו היא חלה לעניין זה המלצת הוועדה המקומית לגבי תכנית הר/2200א' משנת 2017 עוד קודם להכנת תכנית הר/2200ב' כבר הציגה את אותו שטח עצמו. ובתכנית הר/2200ב' אין כל מימוש חלקי או כל מימוש בכלל של תכנית הר/2200א' העומדת בפני עצמה. גם ללא תכנית הר/2200ב'.

נטען ששתי התכניות הר/2200ב' ותכנית הר/2200א' מהוות הפשרה עתידית ואיחוד וחלוקה אבל זה נכון רק לגבי תכנית הר/2200א' כי בתכנית הר/2200ב' אין שום הפשרה וגם אין שום איחוד וחלוקה בפועל. יש את אותו מתחם של איחוד וחלוקה שנקבע כבר בתכנית הר/2200א' המומלצת להפקדה משנת 2017, עוד קודם להכנת תכנית הר/2200ב', כאשר ניתן להוציא חלקות מאיחוד וחלוקה למרות תכנית הר / 2200 ב', כך שאין בה שום השבחה מכל סוג שהוא.

תכנית הר / 253 א' – התכנית מסמנת חלוקה חדשה בגושים שבהם מצוי הנכס ומשמעות של זה שברור שתבוצע

#### עמוד 25 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

חלוקה חדשה כבר בשנת 1961 וברור שהסימון בתשריט התכנית 253 א' וחלוקה מחדש הוא לא אות מתה אלה, כוונה ממשית לתכנית חדשה במתחם עם האיחוד וחלוקה.

לעניין סעיף 6.23 (5) בתכנית הר/2200 א' יש חלקות שלמרות שנכללות בתחום הר/2200ב' לא יכללו באיחוד וחלוקה ולכן בעניין זה תכנית הר/2200ב' לא עשתה דבר ולא השביחה. הכוונה שלי אינה לחלקות שאינן נכללות בתחום הר/2200ב' אלא דווקא לאותם חלקות שכן נכללות בתחום תכנית הר/2200ב'. ולמרות זאת לא יכללו בתכנית איחוד וחלוקה מחדש. הכוונה שתכנית הר/2200ב' לא נותנת ודאות לחלקות שבתחומה ולכן אינה משביחה.

תת"ל / 71 ג' – נטען שאין להביא בחשבון את התכנית מאחר ולא ניתן לגבות עליה היטל השבחה. תת"ל / 71 ג' השביחה את המקרקעין, ולכן היא חלק מהשווי במצב קודם. גם אם אפשר וגם אם אי אפשר היה לגבות בגינה היטל השבחה. זה חלק משווי המקרקעין במצב קודם.

חוסר צדק כלפי בעלים אחרים במתחם – טענה שלנו אין השבחה ולא צריך להיות היטל השבחה בגין תכנית הר/2200ב' ולכן, אין שום עניין של חוסר צדק.

הפקעות בתכנית הר/2200ב' – נטען לגבי הסרת העננה אבל הסרת עננה כבר גובשה בתת"ל / 71 ג' שביטלה את רצועת הרכבת וקבעה את היעוד של ציר הרכבת. כך שלא הייתה עננה כלל לגבי הנכס הנדון ומשנת 2017 לגבי כל מתחם חוף התכלת.

נטען שבתכנית הר/2200ב' יבוצעו הפרשות ולא הפקעות של הקרקע – בפועל בוצעו הפקעות לפי תת"ל / 71 ג' מפנה לסעיף 8.2 להוראות התכנית, יש שם את פרסום הפקעות.

נטען שתכנית הר/2200ב' לא באה לתקן את תת"ל/71ג' ואינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה – בעניין זה אני מפנה למטרת תכנית הר/2200ב' בסעיף 2.1 לגבי הקשר בין הפיצויים של תת"ל / 71 ג' לבין תכנית הר/2200ב', ובנוסף, מכוח תת"ל / 71 ג' ניתן להוציא היתר בניה לכן לא היה צריך כלל את תכנית הר/2200ב' להוצאת היתרי בניה מכוחה.

מזכיר שתת"ל/71ג' חלה גם בעיר תל אביב – יפו. למעשה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ללא שום צורך בתכנית נוספת. אין שום התניה של תכנית נוספת להוצאת היתר בניה.

השבחה גם ללא שינוי יעוד בדרך אחרת – זה נכון שיש בתכנית השבחה, שיש פעולה שבאה והשבחה את הקרקע ביחס למצב קודם. אולם במקרה הנדון אין כל השבחה. לא בשינוי יעוד ולא בכך שהמתחם היה בתכנון בעתיד ולא בדרך אחרת. התכנית שחזרה זכויות של בעלי קרקע אחרים ולא של הנישום ובכך אפילו פגעה בנישום.

תכנית הר/2200א' שוללת השבחה מתכנית הר/2200ב' – הטענה נכונה מאחר וניתן היה לאשר את תכנית הר/2200א' גם ללא תכנית הר/2200ב' שלא מוסיפה דבר ולא מקדמת דבר את תכנית הר/2200א' אלא רק משחזרת זכויות של בעלים אחרים.

תכנית הר/2078 – לדעתנו, הדוגמה לפיה לא גבו היטל השבחה על תכנית שקבעה תכנית איחוד וחלוקה ללא שינוי יעוד נכונה גם לעניינו. ואין בתכנית הר/2200ב' השבחה זה לא משנה אם נכתב בתכנית לגבי היטל השבחה. אם הייתה השבחה היו גובים עליה. ועקב שאין השבחה לא גבו עליה.

רמות מחירים – נטען שיש קשר בין רמת מחירים לתכנית הר/2200ב'. אלא שתכנית הר/2200ב' שהוכנה בשנת 2019 היא בכלל שקשורה למחירים בחוף התכלת. התכנית שכל הבעלים ו/או בשוק הכללי מכירים ויודעים תכנית הר/2200א' המשנה את יעוד הקרקע. לכן, תכנית הר/2200ב' לא עשתה שום דבר לעניין השווי. לא קדמה

## עמוד 26 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שום דבר בשווי.

נטען כי חלה קפיצת מחירים בשנת 2019 – השינוי במחירים בשנת 2019 הוא שינוי עקבי שלא הושפע מתכנית הר/2200ב' אלא דווקא משינויים בשוק הכללי וכן, מקידום תכנית הר/2200א' לאחר המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית. התכנית הגיעה לוועדה המחוזית באותו המועד.

שווי קודם – השווי בשוק ברמות מחירים שלהם נטען למצב חדש מצויות בשוק שנים רבות לפני בכלל שהתחילו בהכנת תכנית הר/2200ב'.

אין קשר סיבתי בין תכנית הר/2200ב' למחירים בשוק והתכנית לא השפיעה על המחירים בשוק. שימוש בשווי בגישת מודל ספקולטיבי מניחה מראש שיש השבחה. אבל למעשה אין שום קשר ואין שום השבחה מכיוון שלא נעשה דבר בתכנית עצמה הר/2200ב' המשפיע על המחיר. לכן, אין להניח מראש כאשר אין שום עילה להשבחה. מחירים שנטענו בסך של 1,500 ₪ עד 1,800 ₪ מ"ר קרקע, אין שום נתון שמראה מחירים כאלו גם שנים אחורה. ורואים שאין מחירים כאלו כבר הרבה מאוד שנים.

למעשה רמת המחירים במצב חדש מעוגן כבר הרבה מאוד שנים לפני שבכלל החלו בהכנת התכנית הר/2200ב' ומכאן שאין שום השבחה.

חלוקת הקרקע – מפנה לתיאור מצב תכנוני בתקופת המנדט הבריטי שקדם להעברת השטח לתחום שיפוט הרצליה. התכנון היה קודם להעברת השטח להרצליה.

צריך להראות קשר סיבתי בין תכנית לבין השבחה וזה לא נעשה כאן, כל הטענות כאלו יש השבחה למעשה עברנו טענה, טענה והראינו שאין ממש להפך אפילו ישנה פגיעה.

#### [מר אהרון בוך שמאי מקרקעין \[מטעם המשיבה\], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:](#)

בשלב זה עוסקים בתיקון אי התאמות טכניות בין הקו הכחול של תכנית הר/2200ב' המאושרת לבין תכנית הר/2200א' המצויה בהליכי הכנה. כך שלא ניתן לטעון שלגבי חלקות שלא נמצאות כיום בתחום הר/2200א' הציפיה פחותה או לא קיימת [פשוט יכניסו אותם בפנים].

## העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין אישור תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב') (מועד קובע 30.05.2020)

### עמדת שמאי המשיבה

#### מהות ההשבחות הינה שיפור זמינות.

אישורה של התוכנית "מייצרת" וודאות, ומקדמת זמינות הציפייה להכללתן של בעלי הזכות במקרקעין, בהליך הכולל תוכנית עם איחוד וחלוקה, המבטיחה להם הקצאת שטחים סחירים לצד ציר רכבת קלה שתשפר את הנגישות לסביבה ותקל על פיתוחה.

בתאריך הקובע, ללא הרכבת הקלה – אין הפשרת קרקע לבניה. **דהיינו, קידום הוודאות התכנונית (שתרגומה השמאי שיפור זמינות).** חוות דעת זו "שואבת" את סמכות החיוב בהיטל השבחה מסעיף 2.א', לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ציטוט: "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובן בדרך אחרת...".

פס"ד "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א" – ע"א 458/91, מיקד אפשרות קיומה של השבחה במקרקעין שיכולה להיגרם "בדרך אחרת", כמו במקרה פסק הדין, שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה, הפשרת הקרקע לבניה ליעודים סחירים.

ובמקרה הנבחן בחוות דעת זו, שיפור הוודאות ועימה הזמינות להפשרת הזכות במקרקעין ליעודים סחירים. לסיכום: חוות דעת זו הינה להשבחה "בדרך אחרת", הקשורה בתוכנית מספר מבא"ת 504-0619346, סימון מקומי הר/2200/ב'.

### סקר השוק והתחשיבים:

סקר שוק לחילוץ שווי חדש בתחשיב ההשבחה: לחלקות בגושים מערביים, מרביתם ביעוד אזור לתכנון בעתיד. הקרקע מושא חוות דעת זו ממוקמת בגוש מערבי 6607.

מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר בנוי
1	6606	128	28/12/2020	250,000 ₪	כן	50	5,000 ₪
2	6607	319	15/09/2020	667,500 ₪	כן	113	5,907 ₪
3	6607	285	02/08/2020	2,543,750 ₪	כן	464.35	5,478 ₪
4	6607	285	02/08/2020	206,250 ₪	כן	37.65	5,478 ₪
5	6607	306	30/06/2020	3,525,950 ₪	כן	532	6,628 ₪
6	6606	67	29/06/2020	550,000 ₪	כן	100	5,500 ₪
7	6607	310	25/06/2020	292,500 ₪	כן	50	5,850 ₪
8	6606	16	01/03/2020	465,000 ₪	כן	100	4,650 ₪
9	6607	164	17/02/2020	3,000,000 ₪	כן	502	5,976 ₪
10	6607	161	02/02/2020	183,000 ₪	כן	50	3,660 ₪
11	6607	414	22/01/2020	474,950 ₪	כן	81	5,864 ₪
12	6607	414	22/01/2020	472,000 ₪	כן	80	5,900 ₪
13	6607	349	05/01/2020	1,200,000 ₪	כן	200	6,000 ₪
14	6607	74	26/12/2019	19,283,400 ₪	כן	3571	5,400 ₪
15	6606	184	26/12/2019	3,000,000 ₪	כן	500	6,000 ₪
16	6607	248	24/12/2019	2,448,000 ₪	כן	408	6,000 ₪
17	6607	406	04/12/2019	600,000 ₪	כן	100	6,000 ₪
18	6606	175	13/11/2019	2,850,000 ₪	כן	504	5,655 ₪
19	6606	174	24/10/2019	520,625 ₪	כן	83	6,273 ₪
20	6606	174	07/10/2019	625,000 ₪	כן	100	6,250 ₪
<b>ממוצע</b>							5,673 ₪

עמוד 28 מתוך 51

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

סקר שוק לחילוץ שווי חדש בתחשיב ההשבחה: לחלקות בגושים מזרחיים, מרביתם ביעוד חקלאי:

מס"ד	גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה	בתחום הר/2200/ב'	שטח קרקע	שווי מ"ר קרקע
1	6608	5	29/10/2020	550,000 ₪	כן	100	5,500 ₪
2	6605	43	16/09/2020	1,671,650 ₪	כן	334	5,005 ₪
3	6605	144	19/08/2020	200,000 ₪	כן	50	4,000 ₪
4	6605	179	26/05/2020	570,000 ₪	כן	123.5	4,615 ₪
5	6605	37	16/04/2020	477,000 ₪	כן	106	4,500 ₪
6	6608	38	06/04/2020	400,000 ₪	כן	100	4,000 ₪
7	6605	190	15/03/2020	1,459,200 ₪	כן	364	4,009 ₪
8	6605	84	02/03/2020	550,000 ₪	כן	83	6,627 ₪
9	6605	167	13/02/2020	2,500,000 ₪	כן	503	4,970 ₪
10	6608	5	10/02/2020	530,000 ₪	כן	100	5,300 ₪
11	6605	120	16/01/2020	364,000 ₪	כן	70	5,200 ₪
12	6605	38	26/12/2019	2,411,500 ₪	כן	503	4,794 ₪
13	6608	109	26/11/2019	4,394,600 ₪	כן	1022	4,300 ₪
14	6605	144	24/11/2019	250,000 ₪	כן	50	5,000 ₪
15	6605	58	24/10/2019	620,000 ₪	כן	190	3,263 ₪
16	6608	52	26/09/2019	3,900,000 ₪	כן	1002	3,892 ₪
17	6605	178	25/09/2019	610,000 ₪	כן	100	6,100 ₪
18	6608	154	23/09/2019	2,501,843 ₪	כן	255	9,811 ₪
19	6605	144	23/09/2019	2,315,000 ₪	כן	1008	2,297 ₪
20	6605	144	04/09/2019	5,365,000 ₪	כן	1008	5,322 ₪
21	6608	5	19/08/2019	490,000 ₪	כן	100	4,900 ₪
22	6608	142	15/08/2019	510,000 ₪	כן	100	5,100 ₪
23	6608	122	23/07/2019	682,500 ₪	כן	150	4,550 ₪
24	6608	122	15/07/2019	458,413 ₪	כן	100	4,584 ₪
25	6608	53	25/06/2019	528,000 ₪	כן	110	4,800 ₪
26	6605	80	12/06/2019	945,798 ₪	כן	252	3,753 ₪
				<b>ממוצע</b>			<b>4,854 ₪</b>

תחשיב ההשבחה יערך באמצעות שימוש בנוסחת קרקע עם ציפיות (ספקולטיבית):  
 נוסחה עם נעלם אחד בשני צידי המשוואה שהוא השווי הקודם. בתחשיב שווי קודם לחישוב היטל ההשבחה  
 הוא גם תוצאת שווי קודם לאחר דחייה (הנעלם שסכמו חושב מוצג בתחשיב בהמשך בהדגשה).



**תחשיב ההשבחה למ"ר קרקע בקרקע שמיקומה בגושים המערביים, מרביתם ביעוד אזור לתכנון בעתיד:**

לגושים מערביים - קרקע ביעוד תכנון לעתיד		
שווי קודם קרקע ללא ציפיות ספציפיות לתוכנית אולם עם ציפיות עירוניות כלליות (פס"ד לוסטרניק - רחובות)		
מ.לוסטרניק ול.י.ג.ר השקעות", רע"א 4487/01		
תחשיב למ"ר קרקע		
₪ 5,673	A	שווי חדש לשנת 2020 כנגזרת מתוכנית הר/2200/ב' (בתוך תהליך הציפייה לתוכנית הרחבה לרובע)
-		
₪ 1,800		שווי קודם, ללא ציפייה לתוכנית הר/2200/ב', אולם עם ציפיות עירוניות כלליות
₪ 3,873		ההשבחה
₪ 1,937	B	היטל השבחה
יתרת שווי כלא מושבח (טרם תשלום היטל השבחה נוכחי בשל תוכנית הר/2000/ב')		
₪ 3,737	F.V (A-B=)	
6.0%	I	שיעור היוון (קרקע + סיכון), הנחה שמאית לתחשיב
12.5	N	שנים (דחייה 10 - 15 שנים, הנחה שמאית לתחשיב) ובממוצע
₪ 1,804	P.V	ערך נוכחי (מייצג שווי נטול ציפייה ממוקדת לתוכנית, אולם מייצג ציפיות עירוניות כלליות)
₪ 1,800		ובמעוגל, שווי קודם למ"ר קרקע, דומה לשווי לעיל

**תחשיב ההשבחה למ"ר קרקע בקרקע שמיקומה בגושים המזרחיים, מרביתם ביעוד חקלאי:**

לגושים מזרחיים - ביעוד חקלאי		
שווי קודם קרקע ללא ציפיות ספציפיות לתוכנית אולם עם ציפיות עירוניות כלליות (פס"ד לוסטרניק - רחובות)		
מ.לוסטרניק ול.י.ג.ר השקעות", רע"א 4487/01		
תחשיב למ"ר קרקע		
₪ 4,854	A	שווי חדש לשנת 2020 כנגזרת מתוכנית הר/2200/ב' (בתוך תהליך הציפייה לתוכנית הרחבה לרובע)
-		
₪ 1,500		שווי קודם, ללא ציפייה לתוכנית הר/2200/ב', אולם עם ציפיות עירוניות כלליות
₪ 3,354		ההשבחה
₪ 1,677	B	היטל השבחה
יתרת שווי כלא מושבח (טרם תשלום היטל השבחה נוכחי בשל תוכנית הר/2000/ב')		
₪ 3,177	F.V (A-B=)	
6.0%	I	שיעור היוון (קרקע + סיכון), הנחה שמאית לתחשיב
12.5	N	שנים (דחייה 10 - 15 שנים, הנחה שמאית לתחשיב) ובממוצע
₪ 1,533	P.V	ערך נוכחי (מייצג שווי נטול ציפייה ממוקדת לתוכנית, אולם מייצג ציפיות עירוניות כלליות)
₪ 1,500		ובמעוגל, שווי קודם למ"ר קרקע, דומה לשווי לעיל

בשל העובדה שחלקת הקרקע מושא חוות הדעת ממוקמת בגוש מערבי, עם ערכי שווי גבוהים יותר, בחר השמאי בגישה שמרנית המטיבה עם בעלי הזכות החייבים בהיטל, וערך ממוצע ערכים לבחינת ההשבחה והיטל ההשבחה הנגזר, בין ערכי שווי בצד המזרחי במתחם (נמוכים בסקר מהמערב) לערכי שווי בצד המערבי במתחם (גבוהים בסקר מהמזרח), כך שבסיכומו של ממוצע פוחתים הערכים וסכום היטל ההשבחה.

**סיכום:**

שווי חדש 5,673 ₪ (מערבי) ו- 4,854 ₪ (מזרחי), ובממוצע 5,263 ₪/למ"ר  
 שווי קודם 1,800 ₪ (מערבי) ו- 1,500 ₪ (מזרחי), ובממוצע 1,650 ₪/למ"ר

**תחשיב ההשבחה:**

שווי		שטח קרקע			
מ"ר		יחסי בעסקה			
קרקע		הנבחרת במ"ר			
5,263 ₪	X	502	=	2,642,270 ₪	סך שווי חדש
				-	
1,650 ₪	X	502	=	828,300 ₪	סך שווי קודם
				1,813,970 ₪	ההשבחה
				1,814,000 ₪	ובמעוגל
				907,000 ₪	היטל ההשבחה
					בשיעור 50% מההשבחה

**עמדת שמאי המבקש**

**תמצית הטענות:**

**1. השומה לוקה בכשל ואין בה כל עילת השבחה:**

הטעם להשבחה כפי הנטען בשומת הוועדה המקומית הינו:

א. שיפור וודאות לתכנית עם איחוד וחלוקה.

ב. זמינות הצפייה.

ג. הסרת אפשרות להפקעת השטח / ביטול "החרב" של רצועת המתע"ן.

בסעיף 8.2 לשומת הוועדה המקומית, בדבר "מהות ההשבחה לבחינה" נטען כי ההשבחה הינה "שיפור זמינות" וזאת מאחר ואישורה של התכנית "מייצרת" וודאות, ומקדמת זמינות הצפייה ... בהליך הכולל תוכנית עם איחוד וחלוקה, המבטיחה להם הקצאת שטחים סחירים לצד ציר רכבת קלה שתשפר את הנגישות לסביבה ותקל על פיתוחה דהיינו, קידום הוודאות התכנונית (שתרגומה השמאי שיפור זמינות)... ובמקרה הנבחן בחוות דעת זו, "שיפור הוודאות ועימה הזמינות להפשרת הזכות במקרקעין ליעודים סחירים".

הערה: ביחס לחלקות חקלאיות שבצד המזרחי של המתחם נטען בחוות דעת הוועדה המקומית כי ההשבחה הינה גם "לרבות ביטול "החרב" שהייתה מונחת על המקרקעין, בשל היותה חלק מתחום ההבטחה לרצועת המתע"ן", וכן "הסרת האפשרות להפקעת שטחים ופיצויי ע"פ יעוד נוכחי...".

כלומר, בעוד שלגושים המזרחיים שבייעוד חקלאי נטען להסרת חרב ההפקעה, הרי שלגבי הגושים המערביים שבייעוד לתכנון בעתיד נטען להשבחה בגין הרכבת הקלה, ללא ביטול חרב ההפקעה.

דא עקא, שיחס למתחם בכלל, וביחס לנכס הנדון בפרט, טעמים אלו אינם רלוונטיים, כמבואר להלן. תכנית הר/2200' נועדה לשמר זכויות שמיועדות לדרך/רכבת קלה, בתת"ל/71ג', שבתוקף משנת 2017, אשר במצב קודם כבר נכללות באיחוד וחלוקה, שאינן בתחום החלקה הנדונה, ומכאן כי אין כל השבחה בתכנית הר/2200' לחלקה הנדונה, ואף ניתן לטעון לפגיעה בחלקה הנדונה בשל שחזור הזכויות של השטח שבתחום תת"ל/71ג'.

בדברי ההסבר לתכנית הר/2200ב', נאמר, בין היתר, כדלהלן:

מטרתה של תכנית זו היא לייעד את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום-מערב הרצליה יוכלו להכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד והחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעוד הקבוע להם בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

במילים אחרות, מטרת תכנית הר/2200 ב' הינה למעשה שחזור החלקות שבתחום הרכבת הקלה, בתת"ל/71ג', כך שהן יכללו בתכנית האיחוד והחלוקה בעתיד, כפי הוראות שימור זכויות בתכניות לגבי דרכים במתחם חוף התכלת שאושרו בעבר.

## 2. לעניין הטענה לוודאות באיחוד וחלוקה הרי שהוודאות הייתה קיימת עוד קודם לכן:

הנכס נכלל בגושים הדרומיים של חוף התכלת שכבר מיועדים לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית הר/253א' משנת 1961.

תמ"א/13 תיקון 4 המופקדת מיום 11.9.2008 קובעת את חוף התכלת כמתחמים 30 ו-32א' לאיחוד וחלוקה. תכנית מתאר כוללנית הר/2530 המופקדת מחודש מרץ 2017 קובעת איחוד וחלוקה במתחם חוף התכלת. אשר על כן, מנגנון האיחוד והחלוקה נקבע כבר קודם לתכנית הר/2200 ב', ולפיכך אין לגבי הנכס הנדון כל שינוי, באשר ייעודו ומקומו באיחוד והחלוקה היה כבר מובטח עוד קודם לכן.

לגרסה קודמת של תכנית הר/2200א', משנת 2019, צורפו טבלאות איחוד וחלוקה, שנערכה על ידי שמאי הוועדה המקומית, שמהם עולה כי החלקה הנדונה, אינה מושפעת מתת"ל/71ג', כך שוודאות ביחס לחלקה הנדונה, הייתה קיימת גם קודם לכן.

תכנית הר/2200א' למתחם חוף התכלת עצמה, בגרסה המעודכנת, כוללת הוראה בסעיף 6.23 כי הוועדה המקומית רשאית שלא לכלול חלקה באיחוד וחלוקה, למרות תכנית הר/2200ב', כך שוודאות בוודאי שאין. תכנית הר/2200ב' כוללת, בין השאר, שטחים שבייעוד לדרך כביש החוף, שהופקעו עוד לפני תכנית הר/253א' משנת 1961, וברי כי מתן תמורה סחירה עבור שטחים אלו שהופקעו זה מכבר, דווקא פוגעת בנכס הנדון.

## 3. לעניין טענת הזמינות תכנית הר/2200 לא משפיעה על הזמינות:

במתחם חוף התכלת קודמה תכנית הר/2200, ביוזמה ציבורית, ולאחריה ביוזמה פרטית, כאשר בשנת 2007 הוחלט כי התכנית למתחם תקודם על ידי הוועדה המקומית, ותקרא תכנית הר/2200א'.

קידום תכנית הר/2200א' משנת 2007 לא היה תלוי בתכנית הר/2200ב', שנערכה רק בשנת 2019, ובפרט כאשר מטרתה של תכנית הר/2200ב' לשחזר את שטח הדרך בתת"ל/71ג' משנת 2017.

תכנית הר/2200א' עוד קודם לתכנית הר/2200ב', אינה מהווה תכנית איחוד וחלוקה, אלא קובעת מתחמים שבהם ייערכו איחוד וחלוקה בעתיד.

תכנית הר/2200ב' שקובעת את כל המתחם לאיחוד וחלוקה, אינה משנה בכך דבר, שכן המתחמים ייקבעו בתכנית הר/2200א', והאיחוד וחלוקה עצמו ייערך בתכנון עתידי בכל מתחם בנפרד.

כאמור תכנית הר/2200א' העומדת בפני הפקדה כוללת הוראה בסעיף 6.23 לפיה הוועדה המקומית רשאית שלא לכלול באיחוד וחלוקה חלקות, וזאת למרות תכנית הר/2200ב', כך שגם זמינות אין בתכנית הר/2200ב'.

אשר על כן, זמינות הציפיה נובעת מהתכנון המנדטורי ומקידום התכנון במתחם במשך עשרות בשנים, ולא מתכנית הר/2200' החדשה שאינה משנה את הייעוד.

**4. לעניין הסרת אפשרות הפקעת השטח/ביטול "החרב" של רצועת המתע"ן - טענה זו לא עלתה ביחס לגושים המזרחיים שבייעוד חקלאי, ולא ביחס לגושים המערביים שבייעוד לתכנון בעתיד. מכל מקום, טענה זו לא עלתה בקשר לחלקה 285 בגוש 6607:**

החלקה הנדונה בגוש 6607 חלקה 285 אינה כלולה בתת"ל/71'ג' משנת 2017, ועל כן אינה מיועדת להפקעה. תת"ל/71'ג' קובעת את תחום הדרך, ובסעיף 6.9 להוראותיה קובעת כי בוטלה רצועת המתע"ן של תמ"א/23/א' 4 משנת 2010.

אשר על כן, חלקה 285 בגוש 6607 הנדונה לא הייתה מצויה באפשרות הפקעה/ולא בוטלה לגביה "החרב" של רצועת המתע"ן, וזאת כבר משנת 2017 בעת אישור תת"ל/71'ג', וביחס לחלקה הנדונה בכלל. בסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נקבע, בין השאר:

*"על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:*

*(2) החליטה הוועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הוועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6 (ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;"*

ודוק: טענה בדבר רצועת המתע"ן, אשר לא הועלתה ביחס לשטח בייעוד לעתיד, אשר לא מתקיימת לדעת שמאי המבקש נוכח האיחוד וחלוקה שבו מצוי הנכס כבר מתכנית הר/253'א' משנת 1961, לגבי הגושים הדרומיים במתחם, ביחס לתת"ל/71'ג' הינה לחלקה שאינה כלולה בתחום התכנית, ולגביה לא נשלחה הודעה במועד הקבוע בחוק בדבר חבות בהיטל השבחה, לביטול רצועת המתע"ן.

למותר לציין כי קיים מרחק רב של חלקה 285 מהדרך בתת"ל/71'ג', הרבה מעל 35 מטר, של רצועת המתע"ן. כנגד הוועדה המקומית הוגשו (כנראה) תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין תת"ל/71'ג' משנת 2017, על ידי בעלי קרקע הכלולים בתחום התת"ל, ותכנית הר/2200'ב' מאינת למעשה את תביעות הפיצויים כנגד הוועדה המקומית, ועל כן אינה מהווה תכנית משביחה.

תכנית הר/2200'ב' לא מסירה את אפשרות הפקעת השטח גם לגבי החלקות הכלולות בתת"ל/71'ג', כאשר חלקות אלו כבר הופקעו, אך אכן מסירה את "החרב" של פיצוי כספי לבעלים בחלקות אלו, במקום קבלת תמורה סחירה באיחוד וחלוקה במתחם.

כאמור חלקה 285 בגוש 6607 אינה נכללת בתת"ל/71'ג', ולכן לא נדרש להסיר את החרב מעליה בתכנית הר/2200'ב'.

כאמור טענה זו להשבחה הועלתה לגבי הגושים החקלאיים בחלק המזרחי של המתחם, אך לא לגבי הגושים המערביים שבייעוד לתכנון בעתיד, ויש בה כדי ללמד כי אין כל עילת השבחה ביחס לנכס הנדון. טענה לגבי תחילת תוקף ייעוד הקרקע בכפוף לפרסום הודעת הפקעה, נכונה בהתאם לתת"ל/71'ג' רק לגבי קרקע שאינה בבעלות ציבורית.

במסגרת תכניות חלוקה שאושרו במתחם הועברו לקניין המדינה (באותו מועד השטח לא היה בתחום רשות מקומית) שטחים לייעוד ציבורי בחלוקה, כך שהוראה זו לא נוגעת לכלל הקרקע במתחם, ולתוקף תוואי הרצועה שנקבע בתת"ל/71'ג'.

**עמוד 33 מתוך 51**

אשר על כן, ככל שקיימת טענה להסרת עננה, בגושים החקלאיים, הרי שטענה זו, המוכחשת, הייתה צריכה להיות מופנית כלפי תת"ל/71/ג' משנת 2017, אשר הגדירה את התוואי המסוים של הרכבת הקלה הקו הירוק, וזאת מאחר ותכנית הר/2200ב' לא שינתה או הגדירה את ייעודי הקרקע. ודוק: הסרת העננה, גם אם וככל שהייתה קיימת, במתחם חוף התכלת, הוסרה עוד בשנת 2017, ואינה חלה על החלקה נשוא חוות הדעת במועד תחילת תכנית הר/2200ב' בשנת 2020.

#### 5. ייעוד הקרקע במצב קודם ובמצב החדש הינו ללא שינוי:

תכנית הר/2200ב' אינה משנה את ייעודי הקרקע בתחומה. מתחם חוף התכלת אשר מסווג לקרקע חקלאית בחלק המזרחי ולתכנון בעתיד בחלק המערבי, יועדה בתכנית R/6 משנת 1942 לאזור פיתוח, עם זכויות בניה לכל 1,000 מ"ר, ובהתאם לכך נערכו תכניות חלוקה, וכפי שניתן לראות נרשמו חלקות רישום עם תוואי דרכים. אשר על כן, אין מדובר בקרקע חקלאית גרידא ובשטח לתכנון בעתיד, אלא במתחם הכלול באיחוד וחלוקה בתכנית הר/253א', אשר נועד להחזיר את הייעוד למגרשי בניה סחירים שהיו במתחם בימי המנדט ועד לתכנית המתאר הר/253א' משנת 1961. רמת מחירים של כ- 4,850 ש"ח/מ"ר קרקע באזור החקלאי במתחם חוף התכלת, או של כ- 5,700 ש"ח/מ"ר קרקע באזור לתכנון בעתיד במתחם חוף התכלת, קיימת כבר משנת 2014, וזאת שנים רבות לפי שהוחל בהכנת ו/או הופקדה ו/או ואושרה תכנית הר/2200ב', ועל כן אין עליית מחירים בגין תכנית הר/2200ב', שכן השווי שנקבע במצב חדש הינו למעשה כבר השווי במצב קודם.

#### 6. מקרה תכנית הר/2078:

תכנית הר/2078 מיום 17.8.2005 החלה בגוש 6591 ובחלק מגוש 6590, בחוף התכלת בהרצליה, כללה בתחומה דרך מוצעת ומתחם איחוד וחלוקה, תוך הוראה בדבר שמירת זכויות הדרך המוצעת באיחוד וחלוקה בעתיד, וזאת כהכנה לתכנית הר/2030, אשר קבעה ייעוד לתעסוקה ולתכנית הר/מק/2030א' שקבעה איחוד וחלוקה. ואכן, במסגרת האיחוד והחלוקה בתכנית הר/2030 א' ניתן שווי לדרך כפי ייעוד תכנון בעתיד במצב קודם, וזאת בשווי העולה על שווי חקלאי. דא עקא, בגין תכנית הר/2078 אשר קבעה מתחם איחוד וחלוקה המהווה רק חלק קטן ממתחם חוף התכלת, לא נטען להיטל השבחה על ידי הוועדה המקומית, ודרישת היטל ההשבחה הייתה לתכניות הר/2030 ששינתה את ייעוד הקרקע ותכנית הר/מק/2030א' שקבעה איחוד וחלוקה. אשר על כן, קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה אינו מהווה השבחה.

#### מטרת התכנית:

מטרת תכנית הר/2200 ב' להבטיח כי החלקות שהופקעו מכוח תת"ל/71/ג', יקבלו זכויות לפי ייעוד הקרקע שקדם לתת"ל/71 ג', וזאת חלף פיצויי הפקעה מאת הרשות. בכך למעשה הוחלף נטל הפיצויים של הרשות לגבי החלקות המופקעות, בהכללת חלקות אלו במסגרת האיחוד והחלוקה במתחם חוף התכלת, תוך שמירה על זכויות החלקות לפי המצב התכנוני הקודם לייעוד הדרך.

**הערות למצב התכנוני בחוות דעת הוועדה המקומית:**

להלן התייחסות למצב התכנוני המפורט בחוות דעת הוועדה המקומית:

**1. ביחס לסעיף 5.1 מצב תכנוני קודם:**

במסגרת תכנית הר/253א' לא מצוין כי הגושים הדרומים, שבהם נכלל הנכס, הינם לחלוקה חדשה. קרי ייעוד הקרקע אינו לתכנון בעתיד גרידא, שכן נועדו לחלוקה חדשה, כפי תכנון המתחם במצב קודם לתכנית המתאר הר/253א' משנת 1961, לאזור פיתוח ועם תכניות חלוקה מאושרות.

**2. ביחס לסעיף 5.4 מצב תכנוני חדש:**

תמצית התכניות הינו כדלהלן:

שם התוכנית	תאריך פרסום ב.פ.	י.פ.	מהות התוכנית
תת"ל/71/ג', לא חל על המקרקעין, אולם משפיע על עליהם	2/10/2017	7597	שטח לרצועת מתע"ן - ציר הרכבת הקלה - לחוו"ד זו הקו הירוק
504-0619346	7/4/2020	8801	מתחם חוף התכלת - הבטחת ציר הרכבת הקלה

**לגבי תת"ל/71/ג':**

התת"ל לא חל על המקרקעין, וגיבש באופן מפורט ומסוים את רצועת המתע"ן. הפקעות הקרקע לצורך המתע"ן אינן תלויות באישור תכנון נוסף, ונערכו לפיכך על פי התת"ל עצמו. רצועת המתע"ן בתמ"א/23/א/4 בוטלה, כך שלמעשה מלבד רצועת המתע"ן המפורטת בתת"ל/71 אין עוד רצועות מתע"ן נוספות במתחם חוף התכלת. בטענה להשבחה לגבי חלקה שאינה כלולה בתחום התכנית, נדרש היה להודיע לבעלים תוך חצי שנה, בהתאם להוראות התוספת השלישית, ובגין תת"ל/71/ג' משנת 2017, המועד לכך חלף. השפעה של רכבת קלה כתוצאה מתת"ל/71/ג' על היקף (הגדלת) הזכויות ו/או האפשרות להגדלת הזכויות, בחוף התכלת, נכונה כבר לשנת 2017, ואף קודם לכן בשנת 2010 בתמ"א/23/א/4 ובתמ"א/23/א' משנת 1998, ואינה כתוצאה מתכנית מאוחרת אחרת. יצוין כי תת"ל/71/ג' אינה חלה בחוף התכלת בלבד, אלא ממשיכה דרומה לתוך תל אביב, ומימושה כקו רכבת קלה, לכל אורכה, לא מותנה באישור תכנית נוספת אחרת, שכן ניתן להוציא היתרי בניה על פיה. בהקשר זה, אישור היתר לדיפו בגוש 6591, כחלק מתת"ל/71/ג', ניתן בישיבה מיום 5.4.2020 קודם לפרסום מתן תוקף לתכנית הר/2200ב' מיום 7.4.2020. החלקה הנדונה גוש - 6607 חלקה 285 אינה גובלת במתע"ן, ובמרחק רב העולה על 35 מטר מהמתע"ן, כך שלגבי החלקה הנדונה, לא הייתה בכל מקרה עננה, כפי שנטענה בגושים המזרחיים שבייעוד חקלאי, וגם אם הייתה, הרי שהיא בוטלה כבר בשנת 2017 באישור תת"ל/71/ג'.

**לגבי תכנית הר/2200ב':**

בטבלה לעיל נטען כי מדובר בהבטחת ציר הרכבת הקלה, אלא שציר הרכבת הקלה כבר הובטח בתת"ל/71ג', ולא הותנה בשום תכנית, ובכלל בתכנית הר/2200ב'.

ביחס להסבר שניתן ע"י שמאי המשיבה לגבי תכנית הר/2200ב', המתואר להלן:

תוכנית 504-0619346 (מספר מבא"ת), הידועה גם כתוכנית (סימון מקומי) הר/2200ב' – רובע דרום מערב, מהווה שלב ראשון במהלך תכנוני שהמשכו יבוא לידי ביטוי באישור עתידי של תוכנית רובע דרום מערב הרצליה. תוכנית מתארית לרובע (הר/2200א') נמצאת בהליכי אישור מתקדמים, הופקדה להתנגדויות, ובעת עריכת חוות דעת זו מצויה לפני הפקדה מחודשת לפי סעיף 106. ב' לחוק התכנון והבנייה (הפקדה שניה להתנגדויות).

לאמור לעיל, תכנית הר/2200א' מקודמת משנת 2007, בעוד שתכנית הר/2200ב' נהגתה רק לאחר אישור תת"ל/71ג' בשנת 2017, וזאת על מנת להימנע מפיצויי הפקעה בתחום התת"ל, בדרך של שמירת הזכויות במסגרת האיחוד והחלוקה של מתחם חוף התכלת.

על כן, תכנית הר/2200 א' לא הייתה צריכה את תכנית הר/2200ב' שכן הצורך באיחוד וחלוקה נקבע עוד בתכנית הר/253א' משנת 1961, בתכנית מופקדת תמ"א/13 תיקון 4 משנת 2008, ומכך שקיימת חלוקה של המתחם המתאים לבניה צמודת קרקע למגורים ברישום הקיים.

יצוין כי תכנית הר/2200א' טרם הופקדה להתנגדויות.

**עוד נאמר בחוות דעת הוועדה המקומית:**

הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א, שחלקו הצפוני נכלל בתת"ל 71ג', מיועד לקיים מערכת תחבורה ציבורית להסעת המונים, בין הרצליה ותל אביב יפו. הקו הירוק העובר בלב רובע דרום מערב העתידי, ותוכנית זו, מהווה את השלד התחבורתי של תחום התוכנית העתידית לרובע. עצם קיומו תאפשר העצמה משמעותית של זכויות הבניה, והגדרת ייעודי קרקע בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה. בתחום התוכנית מתוכננות תחנות רק"ל המיועדות לשמש את הרובע העתידי המתוכנן.

אכן, תת"ל/71ג', כמו גם התכניות לרכבת שלפיה, תורמת לשווי המקרקעין, אך ביחס לחלקה הנדונה, אין בתרומה זו משום לחייב את החלקה הנדונה בהיטל השבחה, כמפורט לעיל.

בהתאם להוראות תת"ל 71ג', ייעודי הקרקע ע"פ התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התוכנית, אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. הודעה כזו טרם פורסמה במועד אישור תוכנית זו, ביחס לקרקעות הכלולות בתחום תוכנית זו, משכך, כלל הקרקעות המצויות במתחם רובע דרום מערב (מכונה בציבור גם מתחם חוף התכלת), ובכללן אלו שברצועת התת"ל לדרך ורצועת המתעין, טרם שינו את ייעודן.

דברים אלו אינם מדויקים, תת"ל/71ג' מאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה. ההוראה לגבי ייעודי הקרקע נכונה רק לגבי חלקות שאינן בבעלות ציבורית. הערה: תכנית הר/2200ב' אינה קובעת ייעודי קרקע, ועל כן ייעוד הקרקע הוא כפי שנקבע בתת"ל/71ג'. המנגנון הקבוע בסעיף 6.5 בתת"ל/71ג' לגבי הפקעות, הינו כדלהלן:

6.5.5  
 א. בשטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתכנית להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת.  
 ב. ייעוד שנקבע על פי תכנית זו בשטח כאמור בסעיף קטן א, יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.  
 ג. על אף האמור בסעיף קטן א' לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת"ק, ולא ינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.  
 ד. על אף האמור בסעיף 6.5.1, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד ע"פ תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לייעוד לצורכי ציבור, כפי הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.

יצוין כי בעע"מ 8409/16 שלמה קרסו ואחרים נ' מדינת ישראל, נדחתה תביעת משפחות קרסו ומטלון, להשבה של שטחים לצרכי דרכים בתכניות החלוקה שאושרו ונרשמו במתחם חוף התכלת, על שם המדינה, כתוצאה מהחלוקה לחלקות/מגרשים לבניה בהתאם לתכניות החלוקה לאחר תכנית מנדטורית R/6, וחלקות אלו נותרו לפיכך בבעלות המדינה.

בין היתר, מדובר בחלקות 189 בגוש 6605 ו-99 בגוש 6608, שעליהם עובר תוואי תת"ל/71ג'. אשר על כן, ברי כי ייעוד הקרקע לדרך בתת"ל/71ג' נכנס לתוקפו הן מצפון והן מדרום לנכס, בחלקות שבבעלות ציבורית, על פי הוראות תת"ל/71ג' עצמה. בנוסף נאמר בחוות דעת הוועדה המקומית:

מטרת תוכנית 504-0619346 (להלן תוכנית זו), לסמן את ציר הרכבת הקלה (תא שטח 103 בתוכנית. להלן ציר המתע"ן), במתחם התוכנית, בכדי להבטיח שמירת ציר פנוי לרכבת הקלה העתידית, ולייעד את מתחם התוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום מערב הרצליה, יוכלו להיכלל בתוכנית איחוד וחלוקה שתאושר למתחם, כולל מקרקעי ציר הרכבת הקלה.  
 מקרקעי תוכנית זו יכללו במצב הנכנס באיחוד וחלוקה בתוכנית רובע דרום מערב העתידית (הר/2200א לכלל הרובע בחלוקה למתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה), ביעוד הקבוע להם בתוכניות התקפות במועד אישור תוכנית זו.  
 בדרך זו מובטחת זכותם של בעלי הזכות במקרקעי תוכנית זו, שבציר המתע"ן, או בסמוך לו, שלא יפגעו ביחס לבעלי הזכות האחרים (אלו שלא בתחום הבטחת רצועת המתע"ן) בתוכנית כלל רובע דרום מערב (הר/2000א – המצויה בהליכי אישור תכנון), וכן בשיפור הנגישות התחבורתית, שיאפשר הלכה בפועל מימוש תוכנית רובע דרום מערב.



דברים אלו אינם מדויקים לדעת שמאי המבקש.  
 תכנית הר/2200ב' אינה מבטיחה את רצועת המתע"ן, שכן ציר זה כבר נקבע בתת"ל/71ג', ותכנית הר/2200ב' שאינה קובעת ייעודי קרקע אינה משנה אותו.  
 אכן, מטרת תכנית הר/2200ב' הינה להבטיח כי זכויות הבעלים תחום תת"ל/71ג' לא ייפגעו ביחס לבעלי הזכויות האחרים, שלא כלולים בתת"ל/71ג', ובדרך זו, חלף תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ופיצויי הפקעה, יקבלו בעלים אלו זכויות סחירות במסגרת האיחוד וחלוקה, באופן שיתר הבעלים הם שיפצו את אלו שכלולים בתת"ל/71ג', שכן הזכויות בתכנית הר/2200א' יוקצו באופן שווה גם לבעלים שבתחום תת"ל/71ג'.

להלן מתוך תכנית הר/2200ב' :

<b>2.2 עיקרי הוראות התכנית</b>
<p>1. השטח הכולל בתכנית הוא ייעוד כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל השטח או לחלקו.</p> <p>2. השטח הכולל בתכנית זו, אשר מיועד לדרך ורצועת מתע"ן בתת"ל/71ג' וניתן להפקיש לפי אותה תכנית (להלן- רצועת תחום תת"ל/71ג' או רצועת תחום התת"ל) יכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכניות המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1.</p> <p>3. יעוד כל השטח הכולל בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל/71ג' בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1 יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל/71ג' הכלולים בתחום תכנית זו לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בקבלת פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית לאיחוד וחלוקה שיאושרו לפי סעיף 1.</p>

אשר על כן, תכנית הר/ 2200 ב' נועדה כאמור להבטיח את בעלי הזכויות בתת"ל/ 71 ג', אך אינה יכולה בדרך זו ליצור היטל השבחה לגבי החלקות שמחוץ לתת"ל / 71 ג'.

ביחס לחלקה הנדונה נאמר בחוות דעת הוועדה המקומית, כדלהלן :

<p>ומן הכלל אל הפרט, ביחס לחלקה מושא חוות הדעת:                  יעוד הקרקע : ע"פ תוכנית מאושרת אחרת (דהיינו, לתכנון בעתיד),                  לאיחוד וחלוקה עתידית, ככל שיאושרו תכנית או                  תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה, לכל השטח או                  לחלקו ליעודים סחירים.</p>
---

<p>הפקעה : ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תוכנית לאיחוד וחלוקה בתוך 10 שנים, מיום כניסתה לתוקף של תוכנית זו, לא יכללו הקרקעות (בציר המתע"ן ובסמוך לו) בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכות בהם יהיה זכאי לתבוע פיצויי הפקעה, אם יופקעו.                  לועדה המחוזית סמכות להאריך תקופה זו בחמש שנים</p>
---

ביחס לחלקות ביעוד חקלאי בחלק המזרחי של מתחם חוף התכלת נאמר:

ומן הכלל אל הפרט, ביחס לחלקה מושא חוות הדעת:  
 יעד הקרקע : ע"פ תוכנית מאושרת אחרת (דהיינו, אזור חקלאי א'),  
 לאיחוד וחלוקה עתידי, ככל שיאושרו תכנית או  
 תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה, לכל השטח או  
 לחלקו, לחילופין פיצויי הפקעה עתידיים  
 הפקעה : ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תוכנית לאיחוד  
 וחלוקה בתוך 10 שנים, מיום כניסתה לתוקף של  
 תוכנית זו, לא יכללו הקרקעות בשטח לאיחוד וחלוקה,  
 ובעל הזכות בהם יהיה זכאי לתבוע פיצויי הפקעה.  
 לוועדה המחוזית סמכות להאריך תקופת זו בחמש שנים

כאמור לעיל, טענת חרב ההפקעה שנטענה ביחס לגושים המזרחיים ביעוד חקלאי במתחם חוף התכלת, לא נטענה ביחס לגושים המערביים שבייעוד לתכנון בעתיד.

ביחס לחלקה הנדונה, בגוש 6607 חלקה 285, אין כל פיצויי הפקעה עתידיים, וממילא נקבע איחוד וחלוקה לחלקה זו, כמפורט לעיל, כבר בתכנית הר/253א' משנת 1961, בתמ"א/13 תיקון 4 המופקדת וכו'. לגבי הפקעה, אין כל חשש ביחס לחלקה הנדונה להפקעה, שכן היא אינה כלולה בתכנית הקובעת הפקעה, ולגבי תת"ל/71 ג' כבר פורסמה הפקעה שאינה כוללת את החלקה הנדונה, מהטעם הפשוט שהחלקה אינה בתחום תת"ל/71 ג'.

הוועדה המקומית עצמה ערכה טבלה לאיחוד וחלוקה בחודש אוגוסט 2019 למתחם חוף התכלת, והחלקה האמורה כלל לא עומדת בפני מצב שבו היא לא תיכלל באיחוד וחלוקה למתחם. למעשה, בטענה מהכלל אל הפרט, הדברים אמורים לבעלי החלקות שבתחום תת"ל/71 ג' ולא ביחס לחלקה האמורה, ומכאן ברור כי אין עילת השבחה ביחס לנכס הנדון.

למען הסר ספק, אין לדעת שמאי המבקש היטל השבחה גם לחלקות שבתחום התת"ל. השבחה הינה עליית שוים של מקרקעין בגין אישור תכנית, אלא שתכנית הר/2200 ב', אינה משביחה את המקרקעין ואינה מעלה את ערכם, וכאמור ניתן אף לומר כי מדובר בתכנית המפצה בעלי זכויות אחרים על חשבון בעלת הזכויות בחלקה הנדונה, שכן חלף תשלום פיצויים על ידי הוועדה המקומית ו/או והמדינה, מתקבלת שמירה על זכויות באיחוד והחלוקה שיהיה בתכניות מפורטות מכוח תכנית הר/2200א'.

**תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה המקומית:**

כמפורט לעיל, אין כל השבחה בטעמים שבגינם נטען להשבחה מכוח תכנית הר/2200 ב' משנת 2020, ואף קיימת פגיעה בבעלי קרקע אחרים שמחוץ לתת"ל/71 ג' בגין אישור התכנית. לעניין תחשיב ההשבחה שנערך בשומת הוועדה המקומית, הרי שהוא מניח מראש את ההשבחה, וזאת לאור השווי שכבר נקבע כמצב קודם, שאינו תואם את שווי השוק כבר שנים לפני התחלת הכנת תכנית הר/2200ב' משנת 2019, כמפורט בתחשיב.

תכנית הר/2200ב' הינה משנת 2019, לאחר תת"ל/71 ג' משנת 2017, ולמרות זאת, רמות המחירים שנים קודם להכנת תכנית הר/2200 ב' היו במחיר שבו נטען לשווי החדש, ואף למעלה מכך, לגבי ייעודי הקרקע, כדלהלן.

באזור חקלאי בצד המזרחי של מתחם חוף התכלת:

גוש	חלקה	יום מכירה*	תמורה* מוצהרת	שווי מכירה*	סוג נכס	חלק נמכר	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר
6605	120	01/06/2014	655,000 ₪	655,000 ₪	קרקע	0.134	135	4,852 ₪
6605	86	21/05/2014	985,000 ₪	985,000 ₪	קרקע	0.198	200	4,925 ₪
6605	120	10/03/2014	927,000 ₪	927,000 ₪	קרקע	0.199	200	4,635 ₪

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	שטח	מחיר למ"ר
006605-0077-000-04	08/08/2017	680,000	קרקע	1	84	8,095
006605-0077-000-00	07/01/2016	2,150,000	קרקע חקלאית	0.5	509	4,224
006605-0077-000-00	31/12/2015	650,000	קרקע	0.082	84	7,738

עסקאות השוואה משנים קודמות בגושים 6606 ו-6607 שבאזור לתכנון בעתיד, שנים קודם לפני שנהגתה תכנית הר/2200:

גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה* מוצהרת	שווי מכירה*	חלק נמכר	שטח	מחיר למ"ר
006607-0330-000-02	26/05/2015	324,099 ₪	324,099 ₪	0.086	44	7,366 ₪
006606-0116-000-00	13/05/2015	1,947,000 ₪	1,947,000 ₪	0.297	300	6,490 ₪
006607-0347-000-00	21/04/2015	719,800 ₪	719,800 ₪	0.134	100	7,198 ₪
006607-0291-000-00	05/03/2015	550,000 ₪	550,000 ₪	0.239	102	5,392 ₪
006606-0116-000-00	11/02/2015	649,000 ₪	649,000 ₪	1	100	6,490 ₪
006607-0316-000-00	11/02/2015	2,596,000 ₪	2,596,000 ₪	0.784	400	6,490 ₪
006607-0068-000-00	05/02/2015	811,250 ₪	811,250 ₪	0.238	125	6,490 ₪
006607-0316-000-00	05/02/2015	649,000 ₪	649,000 ₪	0.196	100	6,490 ₪
006607-0084-000-10	22/12/2014	708,000 ₪	708,000 ₪	0.193	100	7,080 ₪
006607-0347-000-00	14/11/2014	1,450,000 ₪	1,450,000 ₪	0.268	200	7,250 ₪
006607-0203-000-00	13/11/2014	2,373,000 ₪	2,373,000 ₪	0.628	339	7,000 ₪
006607-0347-000-00	11/11/2014	1,500,000 ₪	1,500,000 ₪	0.402	300	5,000 ₪
006606-0060-000-00	30/10/2014	700,000 ₪	700,000 ₪	0.006	100	7,000 ₪
006607-0380-000-00	20/10/2014	451,200 ₪	451,200 ₪	0.125	94	4,800 ₪
006607-0189-000-00	20/10/2014	28,800 ₪	28,800 ₪	0.011	6	4,800 ₪
006607-0144-000-00	05/10/2014	680,000 ₪	680,000 ₪	0.215	120	5,667 ₪
006607-0144-000-00	22/09/2014	10,000 ₪	492,000 ₪	0.215	120	4,100 ₪
006607-0393-000-00	31/08/2014	632,400 ₪	799,800 ₪	0.25	186	4,300 ₪

כאמור, הנכס הנדון לא שינה ייעוד במסגרת תכנית הר/2200, ונכלל כבר בעבר באיחוד וחלוקה, ללא כל שינוי. מכל מקום, רמת המחירים בנכס לא הושפעה ולא עלתה כתוצאה מתכנית הר/2200 בעצמה, ותכנית זו אינה משביחה, והשווי במצב חדש הינו למעשה השווי הקיים גם במצב קודם שנים לפני הכנת התכנית. **לאור התיאור והנתונים לעיל, השמאי הגיע לכלל דעה כי תכנית הר/2200 ב' אינה משביחה ביחס לנכס הנדון.**

עמוד 40 מתוך 51

## הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ולהלן החלטתי בשנואים השנויים במחלוקת.

## טענת סף:

שמאי המשיבה טוען כי חוות הדעת שהגישה החייבת בהיטל השבחה עוסקת כולה בטענות מהות, לכן לא קיימת סמכות לדון בטענות אלו ויש לפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה המחוזית. בחנתי את עמדת השמאי ולא מצאתי לנכון לקבל אותה במקרה דנן. שמאי המבקש מעלה טענות שמאיות ברובן, לגיטימיות ביחס לגובה השבחה שנוצרה כתוצאה מאישור התכנית כאשר טוען כי לא קיימת השבחה, קרי השבחה 0 שזאת ביחס להוראות התכנית ומהותה. טענות אלו מתייחסות להוראות התכנית, לסיבה לאישורה, להשפעתה על שווי המקרקעין, לסביבת התכניות ולרקע התכנוני/קנייני במצב הקודם וכו'. להבנתי, המבקש ושמאי המבקש לא חלקו על עצם החבות בהיטל השבחה, קרי האם התכנית חלה על המקרקעין, האם בעלי הזכויות חייבים בפועל בהיטל, לא סברו כי קיים פטור מהיטל השבחה בהתאם לחוק ואף לא חלקו בעניינים משפטיים נוספים הנוגעים לעצם החיוב. לפיכך, לא מצאתי לנכון להימנע בהכרעה בסוגיות השמאיות ביחס לגובה ההשבחה במקרקעין בגין אישור התכנית.

**יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכן של המשיבה והמבקשת לערור לוועדת הערר ולבית המשפט ובפרט ביחס לעניינים שהינם להערכתם נובעים מ"עצם החיוב בהיטל" ובתחום הסמכות של ועדת הערר.**

## ציפיות במתחם רובע דרום-מערב בגין תכנית הר/2200/א:

מעיון בפרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 728 שהתקיימה ביום 22.01.2007 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, עולה כדלהלן:

"תכנית הר/2200 ממוקמת על עתודת הקרקע הבלתי מתוכננת הגדולה האחרונה של העיר הרצליה. תכנית בהיקף פיתוח משמעותי ונרחב שכזה, ראוי כי תהא מתוכננת ע"י מוסד תכנון הרואה את האיזון בין אינטרסים שונים אשר בראש סדר עדיפויותיו התכנוני, ובראיה כלל עירונית. תכנון זה יתווה את העקרונות התכנוניים באמצעות הכנת תכנית מתאר מקומית לשטח זה. לפיכך מחליטה הוועדה כי לא נכון לקדם תכנית זו באמצעות חלק מבעלי הקרקע הפרטיים המתכננים את השטח במלואו, אלא באמצעות תכנון של הוועדה המקומית.

לאור העובדה כי הוועדה המקומית החליטה לקדם את התכנית על ידה, ואף החלה לפעול בנושא, מחליטה הוועדה כי יש לקדם את התכנית ביוזמת הוועדה המקומית הר/2200/א ולא לקדם את תכנית הר/2200 ביוזמת הבעלים הפרטיים החלקיים, שאף הודיעו על משיכתה.

לפיכך מחליטה הוועדה לפרסם הודעה לפי סעיף 77 בדבר הכנתה של תכנית מתאר מקומית הר/2200/א ביוזמתה של הוועדה המקומית הרצליה אשר עקרונית הבינו, הפיתוח והשלביות בשטח הנדון".

בפועל תכנית הר/2200/א לא אושרה עד היום כאשר ביום 26.05.2021 פורסמה להפקדה.

ניכר כי עיקר הציפיות הקיימות במתחם נובעות כתוצאה מתכנית זו, אשר קובעת הנחיות והוראות להקמתו של רובע עירוני בדרום מערב העיר הרצליה על שטח של כ - 2,000 דונם.

בגרסתה הנוכחית להפקדה, התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יח"ד, שטחים למבני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל, ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים. בתחום התכנית עובר תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מכוח תכנית לתשתיות לאומית (תת"ל) 71/ג'. התכנית הינה תכנית מתארית ברובה. מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרי בנייה רק להקמת דרכים הראשיות והפארק החופי. התכנית כוללת 3 מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה בעתיד, כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון. תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו הכנת תכנית מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

### עיקרי הוראות התכנית המשביחה:

#### כפי שפורט בפרק התכנוני:

הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין ת"א, שחלקו הצפוני נכלל בתת"ל 71/ג', מיועד לקיים מערכת תחבורה ציבורית להסעת המונים, בין הרצליה ובין תל אביב. החלק של הקו הירוק העובר בלב התכנית מהווה את השלד התחבורתי של תחום התוכנית העתידית לרובע דרום-מערב הרצליה. בתחום התוכנית מתוכננות מס' תחנות רק"ל המיועדות לשמש את תושבי הרובע העתידי. בהתאם להוראות תת"ל 71/ג', ייעודי הקרקע ע"פ התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התוכנית, אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. משכך, כלל הקרקעות המצויות במתחם חוף התכלת/רובע דרום-מערב, ובכללן אלה שיייעודו על פי התת"ל לדרך ורצועת מתע"ן, טרם שינו את ייעודן. מטרתה של תכנית זו היא לייעד את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום-מערב הרצליה, יוכלו להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד והחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעוד הקבוע להם בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל 71/ג' אשר תוכל להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם הם יופקעו בהתאם לתת"ל 71/ג'.

בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל 71/ג' לא יהיו זכאים לפיצויי ההפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל גם פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין. הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה. בעלי הזכויות בתחום תת"ל/71/ג', יכללו בתכניות מפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה ואיזון של מתחם איחוד וחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו.

מעיון פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 871 שהתקיימה ביום 25.02.2019, במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, ודנה בתכנית המשביחה דנן לצורך אישורה למתן תוקף, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

עו"ד דרורי שפירא (יועצת משפטית לוועדה המחוזית):

"התכנית עצמה עדיין מתעכבת והמטרה של התכנית המיוחדת הזאתי היא בעצם לקבוע את כל השטח לאיחוד וחלוקה בעתיד ואז בעצם גם השטח של הרצועה של התת"ל יכנס לתוך האיחוד וחלוקה."

"הקו הירוק אם בעצם יעשו אותו עכשיו ישירות מכוח התת"ל אז זה יהיה באמצעות הליך של הפקעה. המטרה של זה, וזה בעצם אם הבחינה שלכם תגיע למסקנה שהדרך הזאת היא משרתת את השכונה הזאתי והיא נותנת לה מענה ואם הייתה עכשיו תכנית שעושה את זה עכשיו, הייתה מכניסה את זה לתוך האיחוד וחלוקה אז נכון לאפשר להכניס את זה לאיחוד וחלוקה, זה לא מחייב לעשות את זה בהליך של הפקעה עכשיו."

"מה שאנחנו מציעים זה לקבוע מעכשיו שזה יכנס לאיחוד וחלוקה העתידית."

"לכשתיעשה התכנית איחוד וחלוקה."

גב' טופז פלד (נציגת משרד התחבורה):

"בונים את הקו הירוק אבל בעתיד מתחשבים במקום לשלם."

#### מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה הינה בגין "שיפור זמינות", בכך ש:

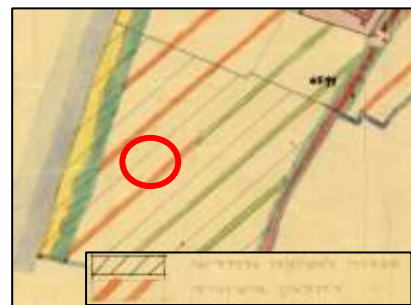
"אישורה של התוכנית מייצרת וודאות, ומקדמת זמינות הציפייה להכללתן של בעלי הזכות במקרקעין, בהליך הכולל תוכנית עם איחוד וחלוקה, המבטיחה להם הקצאת שטחים סחירים לצד ציר רכבת קלה שתשפר את הנגישות לסביבה ותקל על פיתוחה.

בתאריך הקובע, ללא הרכבת הקלה – אין הפשרת קרקע לבניה. דהיינו, קידום הוודאות התכנונית (שתרגומה השמאי שיפור זמינות)."

ביחס לחלק הראשון של הטענה, לא ברורה לי כיצד התכנית מגדילה את הוודאות ביחס למצב הקודם טרם אישורה.

עוד במצב הקודם, חלה על המקרקעין תכנית הר/253/א' משנת 1961, אשר בהתאם לתשריט עולה כי ייעודי הקרקע הינם "אזור לתכנון בעתיד" ו- "אזור לחלוקה מחדש".

להלן החלק הרלוונטי מתשריט תכנית הר/253/א' במצב הקודם<sup>4</sup>:



<sup>4</sup> שמאי המשיבה טען כי "אין בנמצא בתאריך הקובע שום תוכנית בתוקף המייעדת את הקרקע לאיחוד וחלוקה" ושתכנית הר/2200/ב', הינה התוכנית הראשונה שקבעה זאת", ברם להבנתי מעיון בתשריט עולה כי השטח מסומן בשחור לחלוקה מחדש.

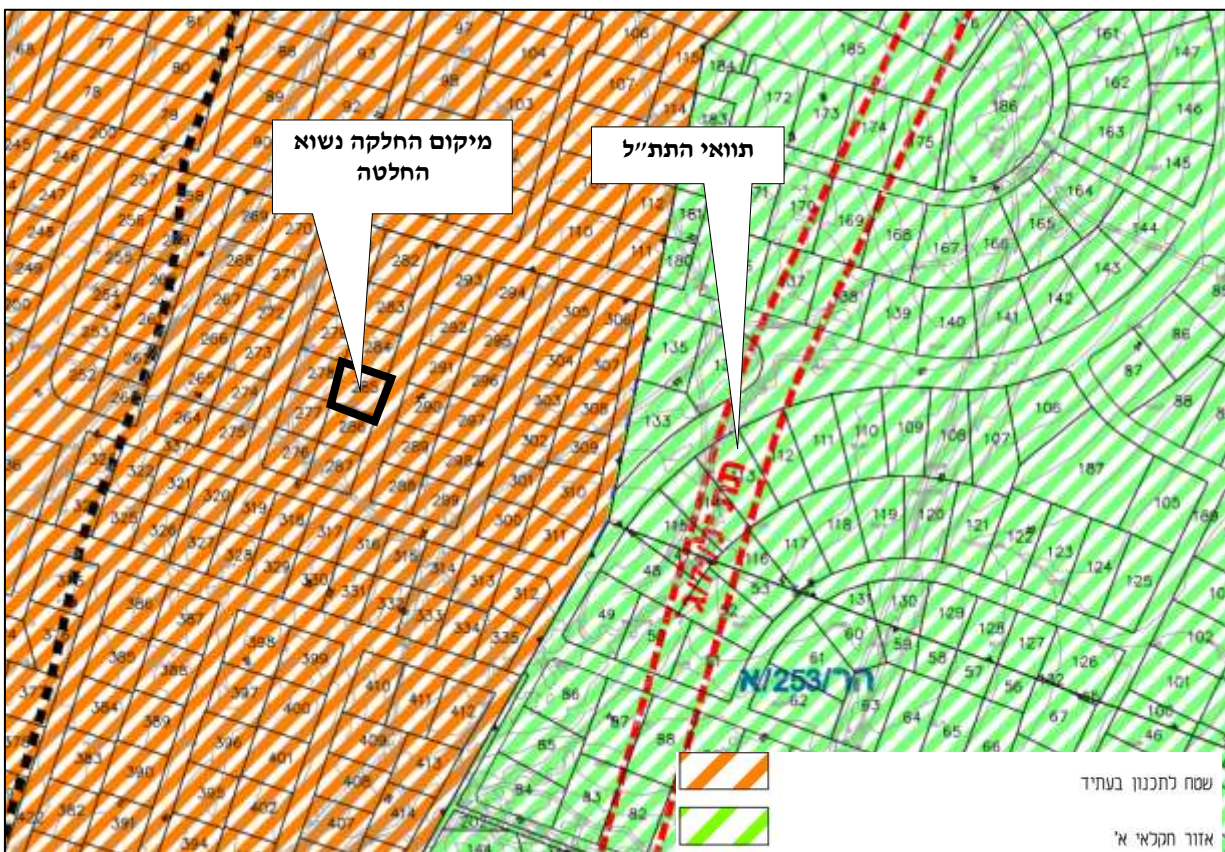


תשריט התכנית במצב החדש, קובע כי ייעוד הקרקע נותר "עפ"י תכנית מאושרת אחרת". ציר הרכבת הקלה, אושר סופית בשנת 2017 בתת"ל 71/ג', המהווה תכנית מפורטת בסמכות ארצית, מהווה חלק מהמצב הקודם לתכנית דן.

לפיכך, עולה כי גם במצב הקודם, היית הבטחה להקצאת שטחים סחירים לצד ציר רכבת קלה מאושרת, לכן לא ברורה הטענה כי "ללא רכבת קלה אין הפשרת קרקע", כאשר להבנתי ביצוע הרכבת הקלה אינו מותנה / מותלה באישור תכנית זו מכל סיבה שהיא וזאת באה לעולם על מנת להימנע מתשלומי פיצויים ולהקצות שטחים סחירים בעתיד.

בהתאם לשיטת "המדרגות", השבחה בגין אישור התת"ל ככל שנוצרה במקרקעין הינה חלק מהמצב הקודם. העובדה שתוואי הרכבת המאושר מופיע על גבי תשריט תכנית הר/2200/ב' דן, אין בה כדי להוסיף ולהשביח את המקרקעין מעבר למצב קודם ואף לא לשפר את "זמינות" הזכויות מעבר למצב הקודם, ללא אישור תכנית זו.

להלן חלק רלוונטי מ"תשריט מצב מאושר" בתכנית הר/2200/ב' הנידונה, להמחשה:



אישור התת"ל כפי שנאמר, מהווה חלק מהמצב הקודם למקרקעין ולא מדובר במרכיב שנובע מהתכנית המשביחה.

שמאי המשיבה, חוזר ומפרט כי התכנית קידמה את הוודאות התכנונית, שתרגומה השמאי הינו שיפור זמינות. ברם לא ברור לי איזה זמינות "נתנה למקרקעין".

**עמוד 44 מתוך 51**

מעיון בהוראות התכנית עולה כי היא אינה מתייחסת כלל לעניין הפרשת הקרקע ושינוי הייעוד, זאת למעט התייחסות לתת"ל/71/ג' המאושרת, שקבעה כי ייעודי הקרקע על פי התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התכנית, אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. להבנת, תכנית הר/2200/ב' באה לעולם על מנת להבטיח ש'כלל הקרקעות של רובע דרום-מערב הרצליה יוכלו להיכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד והחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעד הקבוע להם בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.<sup>5</sup> להוראה זו אין השפעה על המקרקעין נשוא ההחלטה, שכן אינם כלולים בתחום התת"ל, ולפיכך, לא הייתה לגביהם "סכנה" כי יפורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 ובכך יכנס לתוקף ייעוד הקרקע שנקבע בתת"ל. יוצא אפוא כי השפעתה העיקרית של תכנית זו הינה ביחס לקרקעות הכלולות בתכנית והינן בייעוד לדרך בתת"ל, כאשר נקבע כי ייעודן לצורך איחוד וחלוקה הינו יהיה הייעוד התקף שלהן לפני אישור תכנית הר/2200/ב' ויוקצו להם שטחים סחירים במגרשים בעתיד במסגרת איחוד וחלוקה וזאת חלף תשלומי פיצויי הפקעה וירידת ערך לפי סעיף 197.

להבנת, לבעלי הזכויות בחלקה נשוא ההחלטה ובחלקות דומות אשר לא בתחום התת"ל, היה אף עדיף אילו לא באה תכנית זו לעולם, שכן הזכויות העתידיות שיוקצו להם במגרשים סחירים במסגרת איחוד וחלוקה עתידי היו מתחלקות בפחות בעלי זכויות, או בבעלי זכויות בקרקעות בייעוד דרך בתת"ל ששווין נמוך יותר ולפיכך, נדרשת להם הקצאת זכויות נמוכה יותר.

יצוין כי מבחינת התהליך התכנוני, ניכר כי כאשר מבוצע הליך הפרשה של מתחמי קרקע קרקעות ושינויי ייעוד של מתחמי קרקע גדולים כמו במקרה דנן, נהוג לפצל את שלב שינוי הייעוד לשני חלקים:

1. תב"ע ראשונה מעין תכנית כוללת שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה, היוצרת את המסגרת התכנונית, מבצעת חלוקה למתחמים לאיחוד וחלוקה, תוחמת את מסגרת הזכויות וייעודי הקרקע, מאפיני בניו, את שלביות הפיתוח, והוראות כלליות נוספות.

במקרה דנן מדובר להערכת בתכנית הר/2200/א' המופקדת.

2. תב"ע שנייה, מפורטת, אשר כוללת את כל הוראות הבניה הספציפיות במתחמי התכנון ולרוב כוללת בתוכה איחוד וחלוקה בין בעלי הזכויות.

בתכנית הר/2200/א' המופקדת נקבע כי יוכנו תכניות מפורטת ל-3 מתחמי תכנון הכוללים איחוד וחלוקה. במקרה דנן לאחר אישור תכנית הר/2200/ב', בכל מקרה לצורך שינוי ייעוד הקרקע נדרשה אישור תכנית הר/2200/א', ובהתאם לגרסת התכנית המופקדת תידרש אישור תב"ע נוספת הכוללת איחוד וחלוקה.

מעיון בהוראות תכנית הר/2200/א' המופקדת שהינה התכנית העיקרית למתחם הקרקע וקובעת ייעודי קרקע, זכויות בניה חלוקה למתחמים וכד' עולה כי הוראות תכנית הר/2200/ב' נכללו בה:

"בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71/ג' יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית 501-0619346 (הר/2220/ב' דרום-מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד). בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 71/ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכוח תכנית זו".

<sup>5</sup> ציטוט מדברי ההסבר לתכנית.



לפיכך, עולה כי לא הייתה קיימת כל מניעה שההוראות שנקבעו בתכנית הר/2200/ב' דן יפורטו במסגרת תכנית הר/2200/א'.

ברם, מדובר בתכנית רחבת היקף שסביר כי ייקח זמן לאישורה ולכן ועל מנת שלא יהיה עיכוב בביצוע ההפקעה והקמת הרכבת הקלה, קודמה תכנית הר/2200/ב' בצורה מהירה ודחופה וזאת על מנת למנוע תשלומי פיצויי הפקעה לבעלי הזכויות בחלקות שבתחום תת"ל/71 ג'.

### פסק דין "סי אנד סאן":

שמאי המשיבה מציינת את פס"ד "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א" – ע"א 458/91 (פסק דין מחוזי), אשר לגרסתו קבע אפשרות קיומה של השבחה במקרקעין שיכולה להיגרם "בדרך אחרת", כמו במקרה פסק הדין, שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה, הפשרת הקרקע לבניה ליעודים סחריים.

פסק דין זה אינו דומה למקרה דן ומתאים יותר להליך התכנוני אשר פורט לעיל, כאשר קיימת תב"ע ראשונה אשר קובעת זכויות ומסגרת תכנונית ותב"ע שנייה אשר משפרת את זמינותן לקבלת היתר.

אני מסכים כי במקרה כזה קיימת השבחה מכוח התכנית השנייה אשר יוצרת את הזמינות לזכויות למרות שאלו כביכול נקבעו בתכנית קודמת.

מעיון בפסק דין בית המשפט העליון בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו, עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

"תכנית מיתאר קובעת, כי היתרי הבנייה יינתנו באמצעות תכנית מפורטת. תכנית מפורטת הוכנה, והיא פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה. כתוצאה מכך עלה ערך המקרקעין. האם חייב בעל המקרקעין בהיטל השבחה על עליית הערך? זו השאלה הניצבת בפנינו בערעור זה."

"השבחה" מוגדרת (בסעיף 1א) לתוספת השלישית) כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". עולה מהסדר זה כי בעל מקרקעין חייב בהיטל, אם שווי המקרקעין עלה עקב אישור תכנית, בין מחמת הרחבת זכויות הניצול ובין "בדרך אחרת". השאלה הינה, אם עליית ערך הנובעת מאישור תכנית מפורטת אשר לא הרחיבה את זכויות הניצול אך אפשרה מתן היתרי בנייה, היא עליית ערך "בדרך אחרת"? "

"למערערת מקרקעין בתל-אביב-יפו. על מקרקעין אלה חלה תכנית מיתאר 1170. תכנית זו קבעה את ייעודי הקרקע. לא היו בה הוראות באשר לאחוזי הבנייה ואופן ניצול הקרקע. נושאים אלה צריכים להיקבע בתכנית מפורטת. תכנית מפורטת כזו – החלה על כל האזור – הוכנה (תכנית 1700). התכנית קבעה, בין השאר, את זכויות הניצול. היא הוסיפה וקבעה כי תוגש תכנית מפורטת נוספת לעניין הבינוי. עם הכנת תכנית 1700 עלה ערך המקרקעין באזור. התכנית עצמה לא אושרה. לאחר זמן פורסמה תכנית 1700. גם זו תכנית מפורטת. היא חלה על מקרקעי המערערת בלבד. היא החילה על המקרקעין את שנקבע לעניין זכויות הניצול בתכנית 1700, תוך שהוסיפה הוראות בעניין שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית קבעה דרכי גישה למגרשי הבנייה. היא כללה תכנית בינוי. עתה התאפשרה קבלתם של היתרי בנייה. כתוצאה מכך התרחשה עלייה נוספת בערך המקרקעין של המערערת. עלייה זו משקפת את ההפשרה של אפשרויות הבנייה. המערערת נדרשה לשלם כתנאי למתן היתרי הבנייה, מס השבחה על עליית ערך נוספת זו. המערערת התנגדה. מונה שמאי מכריע. השמאי קבע שנוצרה השבחה – המשקפת אך את עליית ערך הקרקע בעקבות האפשרות לקבל היתר בנייה – ובגינה יש לשלם היטל."

נקבע כי:

"אישור התכנית הביא "בדרך אחרת" – כלומר באמצעות קביעה כללית להוציא פוטנציאל הבנייה מהכוח אל הפועל – לעליית שווי המקרקעין. בגין עלייה זו על בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה". ולענייננו, אין מחלוקת בעיני כי בהתאם לחוק ולפסיקה ניתן לגבות היטל השבחה בגין השבחה שנוצרה "בדרך אחרת", קרי שלא בדרך של הרחבת זכויות הניצול במקרקעין. ברם במקרה דנן נטען כי נוצר "שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה, הפשרת הקרקע לבניה לייעודים סחריים". לבדיקתי ולהערכתי כאמור, התכנית לא הפחיתה מאלמנט הדחייה ביחס להפשרה של המקרקעין, לא תרמה להפשרת הקרקע ולא שיפורה את זמינותם.

### "עננת ההפקעה":

שמאי המשיבה ציין בדיון שנערך כי תכנית הר/2200 ב' "הסירה לראשונה את עננת הפקעה בתחום התכנית (מעבר לסימון הקו הירוק) והבהירה שבתחום הגיאוגרפי של התכנית יבוצעו הפרשות ולא הפקעות וגם בגין עובדה זאת חלה השבחה. (עיקרה של השבחה הינו קידום הציפייה ואמור הינו נושא נוסף)". בחנתי את עמדתו של השמאי המשיבה ולא מצאתי לנכון לקבלה במקרה זה. תת"ל/71/ג' מהווה חלק מהמצב הקודם ביחס למדרגת השבחה של התכנית דנן והינה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

לא מדובר בתכנית ארצית/מחוזית כללית רחבת היקף ובקני"מ גדול שלא ניתן לדעת היכן חלה, ולא מדובר בתכנית היוצרת אי וודאות ביחס למיקומה הסופי, אלא תכנית מפורטת ממנה ניתן להפיק היתרי בניה. מעיון בתשריט התכנית שהינו בקני"מ של 1:1250 ומוצג על גבי מפת גוש חלקה, ניתן לראות בבירור היכן עובר תוואי הדרך ואילו חלקות כלולות בתוואי זה. החלקה נשוא החלטה אינה בתוואי הדרך ואף אינה צמודה לו ובהתאם למדידה גראפית, ממוקמת כ-160 מ' מערבית לתוואי הציר.

גם מעיון בסעיף 1.5.5 בתקנון התת"ל עולה כי כל גוש 6607 בו ממוקמת החלקה בשלמותו אינו כלול בתכנית. הנ"ל תואם למידע העולה מילקוט פרסומים 8933 מיום 22.06.2020 (לאחר אישור התכנית), בו פורסמה הודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 ובו לא מופיעה חלקה 6607 כחלק מהקרקעות להפקעה.

לסיכום, במצב הקודם לא הייתה כל עננת הפקעה להערכתני על המקרקעין ביחס לדרך המסומנת והמוגדרת בתת"ל המפורטת לתוואי רכבת קלה.

### ערכי שווי קרקע בסביבה וביטוי ציפיה:

גם מעיון בעסקאות ההשוואה שנערכו בסביבה הקרובה במשך שנים רבות כפי שמפרט אף שמאי המשיבה, ניתן לראות כי ערכי שווי בסביבה גבוהים מ-4,000 ₪ למ"ר קרקע משנת 2014 לפחות (כאשר עסקאות שהציג הינן אף ביחס לקרקעות בייעוד חקלאי ונחות מייעוד הקרקע נשוא החלטה במצב הקודם). מעיון בשלבי הטיפול בתכנית נשוא החלטה זו עולה כי התכנית התקבלה ביום 01.02.2019 ופורסמה להקפדה לראשונה ביום 15.04.2019.

לאור מהותה של התכנית המתייחסת לתת"ל 71ג' והפירוט בה, ניכר כי אף אם באופן תיאורטי נוצרה איזו שהיא ציפייה בגין התכנית, מדובר בציפייה שהחלה לכל היותר ממועד אישור התת"ל - ביום 02.10.2017. לפיכך, ערכי שווי של 1,500 ₪ למ"ר קרקע ו-1,800 ₪ למ"ר קרקע כלל אינם רלוונטיים למצב קודם של תכנית זו, שכן אף לפני שהגו ויזמו את התכנית, ערכי השווי היו גבוהים במידה ניכרת מערכים אלו. ברם, ייתכן כי ערכי השווי הגבוהים לאורך השנים נוצרו כתוצאה מציפיות לאישור תכנית הר/2200/א' אשר מייעדת את המתחם להפשרה ומסמנת מגרשים בייעוד סחיר, ברם, לא מדובר בנטרול ציפיות אשר רלוונטיות לתכנית הנידונה. שמאי המשיבה הוסיף וטען:

*"בשוק המקרקעין מתקיימת הוכחה חד משמעית לקפיצת מחירים רק בשל קידום התוכנית הנבחנת  
504-0619346"*

גם אם נקבל שעליית המחירים המוצגת בשומת המשיבה הינה עליית מחירים מובהקת סטטיסטית ושאינה מושפעת מבחירה של עסקאות בצורה לא מייצגת<sup>6</sup>, אני סבור כי לעליית מחירים זו אין קשר לתכנית הנידונה, ועליה זו מושפעת ככל הנראה מהתקדמות בתכנון תכניות רלוונטיות אשר תורמות וודאות להפשרת הקרקע ועליות מחירים כלליות כתוצאה מכוחות השוק שלא בהכרח מתקשרות לפעולה התכנונית. יוצא אפוא כי לא מתקיים הקשר הסיבתי הישיר הנדרש בין עליית השווי הנטענת במתחם הקרקע לתכנית נשוא החלטה זו.

ויובהר כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ול.ג.ר. השקעות בע"מ, (מיום 22.6.03) עולה כי כעניין נורמטיבי - יש לנטרל משווי השוק את הציפיות לאישור התכנית שלבסוף אושרה, אולם יש להביא בחשבון פוטנציאל ערטילאי של מקרקעין בהתאם למיקומם. כך גם נקבע בערר רל/8049/0918 ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ ודניה סיבוס בע"מ נגד ועדה מקומית לתו"ב ראשון לציון (מיום 01.05.2019):

*"על מנת להביא בחשבון היטל ההשבחה את השבחת התכנון הנובעת מאותן פעולות משביחות קונקרטיים (אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג) במלואה, יש לנטרל משווי השוק עובר למועד הקובע כל השפעה שהייתה לציפיות לאישורה אשר העלו את שווי המקרקעין. זאת, להבדיל מציפיות כלליות גרידא שאינן נעוצות בפעולה התכנונית המשביחה הקונקרטי, וכמו כל ציפיות נוספות שמלכתחילה לא נועדו להיות ממוסות במסגרת היטל ההשבחה, ולפיכך יכללו בשווי הקרקע במצב הקודם על מנת שיופחתו מגובה ההשבחה שממנו נגזר סכום ההיטל. בענייננו, העוררות מבקשות לכלול בשווי הקרקע במצב הקודם רכיב של ציפיות לאישור עתידי של אותה הקלה קונקרטי, שאישורה הוא אחד משלושת האירועים המקימים את החבות בהיטל השבחה. על כן, אין לכלול ציפיות אלה בשווי המקרקעין במצב הנכנס בהתאם לעולה מהלכת לוסטרניק כמו מיתר הפסיקה של בית המשפט העליון בנושא נטרול רכיבי שווי לצורך תחשיב ההיטל, ומתכלית דיני היטל ההשבחה למסות את מלוא עליית השווי עקב הפעולה המשביחה הקונקרטי של מוסד התכנון."*

<sup>6</sup> שמאי המבקש אף הציג עסקאות המשקפות ערכי שווי גבוהים יותר במועדים ישנים.

ייתכן כי בדומה לעמדת שמאי המשיבה, לכשתאושר תכנית הר/2200/א' אשר ניכר כי משפיעה על ערכי השווי במתחם, ויצרה ציפיות לאישורה במשך שנים ארוכות, יידרש לנטרל את אותה עליית ערך הקשורה ישירות לתכנית.

ברם, סוגיה זו אינה נדרשת במקרה העומד בפני ולהערכתי להקדים "תרופה למכה" ולייחס את עליית השווי בגין ציפיות של מהלכי תכנון אחרים לתכנית במקרה דנן, אשר מעיון בהוראותיה לא אותר כל גורם אשר משביח את המקרקעין, אינה מתאימה ונכונה.

### התייחסות לסעיף בתכנית הקובע כי יגבה היטל השבחה:

שמאי המבקשת ציין כי בגין תכנית הר/2078 אשר קבעה מתחם איחוד וחלוקה המהווה רק חלק קטן ממתחם חוף התכלת, לא נטען להיטל השבחה על ידי הוועדה המקומית, ודרישת היטל השבחה הייתה לתכניות הר/2030 ששינתה את ייעוד הקרקע ותכנית הר/מק/2030 א' שקבעה איחוד וחלוקה. שמאי המשיבה השיב כי בתוכנית זו אין סעיף הקובע כי יגבה היטל השבחה. בעניין זה מצאתי לנכון רק לציין כי גם בתכנית דנן לא איתרתי את הסעיף הסטנדרטי שמציין שמאי המשיבה שקובע כי בגין התכנית יגבה היטל השבחה.

### צדק בגביית היטל השבחה:

שמאי המשיבה ציין כי אי גביית היטל השבחה בעת הזו תגרום לחוסר צדק חלוקתי בין בעלי הזכות – המוכרת והקונה, מכיוון שברור הוא בבחינה שמאית שמחיר המכירה מושפע מצפייה להפשרת הקרקע מושא הבחינה לייעודים סחירים.

בפועל, כפי שפורט בפסק דין בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק:

"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל השבחה".

ברם במקרה דנן, לא אושרה בפועל התכנית אשר לטעמי יוצרת את עליית השווי כתוצאה מציפייה לאישורה, שהינה התכנית אשר תקבע ייעודי קרקע וזכויות בניה והינה תכנית הר/2200/א' המופקדת. לכן, להבנתי, יכול להיות שמן הצדק לגבות היטל השבחה בגין עליית ערך כתוצאה מציפייה תכנונית קיימת במתחם, אבל לא מן הדין והפסיקה ביחס לתכנית דנן, אשר לא נוצרה בעטיה השבחה.

### סבירות ההשבחה בשומת המשיבה:

מלוא הזכויות בחלקה, נמכרו בהתאם להסכמים מיום 02.08.2020, קרי בסמוך למועד הקובע שהינו 30.05.2020, תמורת 2,750,000 ₪.

שמאי המשיבה מעריך שווי מצב חדש במועד הקובע בכ- 2,642,000 ₪.

ההשבחה בסך של 1,814,000 ₪ מהווה כ- 68.6% משווי המצב החדש.

קרי ברמה התיאורטית, לגרסת שמאי המשיבה, ללא אישור התכנית, שווי המצב הקודם הינו כ- 31.4% משווי מצב חדש (ההשבחה גבוהה ביותר מפי 2 משווי מצב קודם).

להערכת המסקנה כי ההשבחה בגין תכנית אשר לא קידמה בהוראותיה בצורה ישירה את פיתוח המתחם, לא שינתה ייעודי קרקע, לא קבעה זכויות בניה וכדי וכל מטרתה הוא לקבוע כי חלקות בתחום התת"ל יהיו זכאיות להקצאה בתכניות איחוד וחלוקה בהתאם לשווי הקודם, מהווה 68.6% מהשווי, אינו ראוי במקרה זה.

### סיכום:

לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש ולקבוע כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור תכנית 504-0619346.

### 13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 6607, חלקה : 285 [בשלמות], מתחם דרום-מערב הרצליה/חוף התכלת, הרצליה, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 504-0619346	30.05.2020	אין השבחה	אין השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

### 14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נושא ההחלטה.  
ולראיה באתי על החתום ביום 18.06.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965

