

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 02/09/2021
מספר מינוי: 58-2021
מספרנו: 71-58-2021

לכבוד
המבקשת, חנה רובין
באמצעות השמאי שלומי מערבי
בדוא"ל maaravis@bezeqint.net
המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה הרצליה
באמצעות השמאי אהרון בוך
בדוא"ל boutz@netvision.net.il

ג.א.ג,

החלטה - היטל השבחה (מינוי מס' 58-2021) חלק מחלקה 179 בגוש 6605 מתחם "חוף התכלת" - הרצליה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לעניין השבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית מס' 504-06199346 (הר/2200/ב'), חוות הדעת התבקשה בגין העברת זכויות בדרך של מכר המהווה מימוש מלא של זכויות הבנייה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: ה"ה חנה רובין ע"י שמאי המקרקעין שלומי מערבי.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ע"י שמאי המקרקעין אהרון בוך.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

מועד קובע*	תכנית
30/05/2020	504-0619346 (הר/2200/ב')

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 26/04/2021 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 22/03/2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשת

- שומה אחרת מיום 07/02/2021.
- שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית לתו"ב הרצליה מיום 02/12/2020 והעתק דרישת התשלום להיטל השבחה בגין העברה בטאבו מיום 23/12/2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 07/01/2021.
- החלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 18/06/2021 במתחם "חוף התכלת" (גו"ח 6607/285).

3.2 מטעם המשיבה

- תגובה לשומה אחרת מיום 07/03/2021.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6605
חלק מחלקה	179
שטח רשום	988 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות פרטית במושע
מושא חווה"ד	זכויות הבעלות של הי"ה חנה רובין המהוות 1/8 חלקים מהחלקה (123.50 מ"ר קרקע)
תיאור הנכס	קרקע ריקה ופנויה
כתובת	מתחם "חוף התכלת", הרצליה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם "חוף התכלת" הנמצא בדרום מערב העיר הרצליה, ממערב לכביש "החוף" (כביש מס' 2), ממזרח לים התיכון, מצפון למתחם גלילות ומדרום למרינה ואזור התעשייה של הרצליה. המתחם אינו מפותח ומאופיין בקרקע חולית המכוסה בצמחיית בר. במועד הביקור בנכס, החלו בעבודות הקמת תשתית הרכבת הקלה - "הקו הירוק".

5.2 החלקה

לחלקה 179 בגוש 6605 ששטחה הרשום 988 מ"ר צורה רגולרית דמוית מלבן. בהתאם למדידה גרפית מאתר ה-GIS של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, רוחבה הממוצע של החלקה הינו כ- 26 מ' ואורכה כ- 38 מ'. כאמור לעיל, מושא חווה"ד מהווה 1/8 חלקים מהחלקה, שהם כ- 123.5 מ"ר.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת :

תכנית	ע.ר./פ.י	תאריך מתן תוקף ברשומות	תאריך מתן תוקף בעיתונות	מהות התכנית
R/6	1180	26/03/1942	-	תכנית מנדטורית
הר/253/א'	852	08/06/1961	-	תכנית מתאר מקומית
תמ"א/13	2954	25/08/1983	-	תכנית מתאר ארצית לחופים- חוף היס התיכון
תמ"א/23/א'	4687	15/10/1998	-	הקמת רשת מסילות ברזל להסעת המונים
הר/2530				תכנית מופקדת. תכנית כוללת לעיר הרצליה.
תת"ל/71/ג'	7597	02/10/2017	-	שטח לרצועת מתע"ן- ציר הרכבת הקלה
תמ"א/35	5474	27/12/2005	-	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה פיתוח ושימור
תמ"א/1	8688	19/02/2020	-	תכנית מתאר אחודה
504-0619346 (הר/2200/ב')	8801	07/04/2020	15/05/2020	מתחם חוף התכלת- הרצליה
הר/2200/א'				תכנית מופקדת. הקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה.

6.1 מצב קודם

הר/253/א' (מועד פרסום למתן תוקף 08/06/1961):
בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה ביעוד חקלאי א'¹.
רשימת התכליות ביעוד חקלאי א':

1. חקלאות וגננות.
2. משתלות וחממות.
3. מטעים.
4. נספחים.
5. סככות ומחסנים למטרות חקלאיות.

להלן זכויות הבנייה באזור חקלאי א':

אזור	שטח מינימלי במ"ר	בנייני עזר (נספחים)	גובה מקסימלי של הבניין	קווי בנין	רוחב מינימלי של חזית המגרש
חקלאי א'	10,000 מ"ר	50 מ"ר לנספח לפי הדרוש למטרה חקלאית	לפי הדרוש למטרות חקלאיות	צדדי- 10 מ' אחורי- 10 מ' חזית- 10 מ'	40 מ'

6.2 מצב חדש

504-0619346, הר/2200/ב' (מועד פרסום למתן תוקף בעיתונות 15/05/2020):
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בתא שטח 102 ("יעוד ע"פ תכנית מאושרת").
התכנית מהווה תכנית מתאר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים.

¹ קניימ של תשריט התכנית אינו מאפשר זיהוי וודאי של יעוד החלקה - חקלאי א' או אזור לתכנון בעתיד. בהתאם לאתר ה-GIS של הועדה המקומית, החלקה מסווגת באזור חקלאי א'.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מטרת 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 קרקעות בתחום תת"ל/ג'71 אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל/ג'71.

הוראות התכנית:

1. שטח התכנית המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לאיחוד וחלוקה שייערכו בתכנית מפורטת שתאושר בעתיד.
2. רצועת תחום תת"ל/ג'71 תופקע בהתאם להוראות תת"ל/ג'71 ותירשם על שם המדינה.
3. בעלי הזכויות בתחום תת"ל/ג'71 יכללו בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטות) במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. יעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל/ג'71 לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטות) לאיחוד וחלוקה שתאושר בעתיד.
4. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 3 ובעלי הזכויות בתחום תת"ל/ג'71 יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכנית המפורטת.
5. 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.

6.3 תכנית מתאר ארציות

תמ"א 13 חוף ים התיכון (מועד פרסום למתן תוקף 25/08/1983):

התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה לייעודים שונים כדלקמן: ממזרח שטח חקלאי, במרכזו שטח ליישוב, ממערב שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.

תוכניות 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.

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.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תמ"א/23/א' (מועד פרסום למתן תוקף 15/10/1998):

מטרת התכנית להתוות רשת של מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת הסעת המונים ובכך לפתור את בעיות הצפיפות התחבורתית בגוש דן. בהתאם לתשריט התכנית, מתוכנן תוואי הרכבת הקלה שיעבור במרכז חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה ולכל אורכה.

להלן הוראות רצועה לתכנון:

- א. בתחום הרצועה לתכנון ניתן לייעד בתכנית מתאר מחוזית שטח לרצועת מסילה.
- ב. רחוב המסילה יהיה כדלקמן:
במפלס הקרקע ומעל מפלס הקרקע- 30 מ', אשר ייקבעו על פי מדידת 15 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון.
מתחת למפלס הקרקע- 40 מ', אשר ייקבעו על פי מדידת 20 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון.
- ג. כל עוד לא נקבעה רצועת המסילה בתכנית מתאר מחוזית, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן כל היתר. כשתאושר תכנית בה תקבע רצועת המסילה, יתבטלו ההגבלות של סעיף זה.
- ד. למרות האמור בסעיף ג', ניתן יהיה באישור הועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת:

1. לבצע סלילת דרכים שאושרו בתכנית קודם אישור תכנית זו.

2. לאשר תכניות ולבצע לפיהן הרחבת דרכים קיימות.

3. לאשר תכניות ולבצע לפיהן הנחת קווי תשתית של חשמל, מים, גז וכיו"ב.

הפקעות - בתכנית מתאר מקומית או מפורטת הנגזרות מתכנית מתאר מחוזית המייעדת שטחים למעבר רצועות המסילה ולתחנות, מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, ייקבעו הוראות לפיהן ניתן יהיה להפקיע לצרכי ציבור ככל שההפקעה דרושה להקמת המסילה ולהפעלתה.

תמ"א/35/א' (מועד פרסום למתן תוקף 27/12/2005):

תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור.

מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור. בהתאם לתשריט התכנית, חטיבת הקרקע מסווגת באזור מרקם עירוני.

תמ"א/23/א' 4/ (מועד פרסום למתן תוקף 12/08/2010):

תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין גוש דן.

שינוי לתמ"א/23/א' וקביעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

בהתאם לתשריט התכנית, קו הרצליה-ת"א-חולון-ראש"צ (הקו הירוק) עובר בחטיבת הקרקע הידועה כ"חוף התכלת".

תמ"א/1/א' (מועד פרסום למתן תוקף 19/02/2020):

בהתאם לתשריט התכנית, חטיבת הקרקע מסווגת בין היתר כמתחם בינוי וכמתחם עירוני.

תכנית מס' 504-0336685, הר/2530 (הודעה על הפקדתה פורסמה בי.פ. 7467 מיום 14/03/2017):

- תכנית כוללת לעיר הרצליה. להלן עיקרי הוראות התכנית:
- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.
 - קביעת הוראות לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
 - הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז הוותיק והפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
 - קידום תהליכים שיבססו את הרכב האוכלוסייה המגוון.
 - ניצול הקרקע באופן יעיל ויצירת עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
 - קביעת תבנית הבנייה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבנייה לגובה.
 - הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובאזורי תעסוקה.
 - התוויית מערכת שטחים פתוחים מגוונת.
 - קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבנייה ירוקה.

בהתאם לתשריט התכנית, מתחמים "דרום מערב" ו"חוף התכלת" מסומנים במתחם רצועה לתכנון - אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.

תכנית הר/2200/א' (הודעה על הפקדתה פורסמה בי.פ. 9634 מיום 26/05/2021):

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 2,000 דונם בדרום מערב העיר הרצליה. מטרת התכנית הקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה הכולל שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות, לצד שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על מערכת מתע"ן ("הקו הירוק") ושיקום אקולוגי בפארק החוף, שיקום הטבע העירוני, שמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה ויצירת גישה ישירה לפארק החוף ולחוף הים.

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על שלד רחובות המשכי ומערכת מתע"ן ("הקו הירוק"), ותוך שיקום אקולוגי בפארק החוף, שיקום הטבע העירוני באזורים המופרים, שמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה ויצירת גישה ישירה לפארק החוף ולחוף הים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד הקרקע:

- מ- "שטח לתכנון בעתיד", "דרך מאושרת", "קרקע חקלאית", "שצ"פ", "דרך מילוט", "טיילת להולכי רגל", "אזור שפת הים",
- ל- "מגורים ג'", "דיור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים תעסוקה ותחבורה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותיירות", "תעסוקה", "מלונאות (אכסון מלונאי)", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "פארק/גן ציבורי", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים",

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
- ב. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות מכח תכנית זו, ב-3 מתחמי תכנון, לרבות הוראות להכנת תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתרי בנייה מכוחה.
- ג. קביעת שטחי בנייה לשימושים השונים.
- ד. הוראות למתן היתרי בנייה, מימוש ופיתוח השטחים הציבוריים מכוח תכנית זו.
- ה. הוראות והנחיות מפורטות לשצ"פים ולפיתוח פארק החוף העירוני תוך שמירה על הסביבה החופית, שימור ערכי הטבע וקביעת הנחיות להקמת הפארק מכוח תכנית זו.
- ו. הוראות בנושאים סביבתיים.
- ז. הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, הולכי-רגל ושבילי אופניים ומימושם מכוח תכנית זו.
- ח. הוראות והנחיות להקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים מכוח תכנית זו.
- ט. הוראות והנחיות למדדי אנרגיה מתחדשת.

6.5 תכנית החלה על חלקות סמוכות לנכס הנדון

תת"ל/71/ג' (מועד פרסום למתן תוקף 02/10/2017):

רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הירוק - מקטע צפוני".
בהתאם לתשריט התכנית, הדרך המוצעת עוברת ממזרח ובסמוך לחלקה הנדונה. 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. בין היתר, התכנית קבעה מנגנון הפקעת קרקעות אשר נמצאות בתחום הקו הכחול.

6.6 רישוי

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 179. החלקה ריקה ופנויה ממבנים. בעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, לא נמצא תיק בניין.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/01/2021, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט
גוש	6605
חלקה	179
שטח רשום	988 מ"ר
בעלות	גינת תמיר 1/16 חלקים גינת דורית 1/16 חלקים גבריאלוב אפרים 1/8 חלקים שטריטר מני 1/16 חלקים מורן נעם 1/8 חלקים רובין חנה 1/8 חלקים אהרון ליאורה 1/16 חלקים ליבנה מורן 1/8 חלקים ליבנה צחי 1/8 חלקים משיח רפאל 1/8 חלקים
הערות	ביום 26/05/2020 נרשמה הערת אזהרה (סעיף 126) ע"ש המוטב אליאס מנשה פוגל, על הבעלות של רובין חנה.

7.2 הסכם מכר

להלן פרטי הסכם המכר שנערך בנכס הנדון בהתאם לשומות הצדדים:

נושא	פירוט
תאריך	26/05/2020
המוכרת	חנה רובין
הקונה	אליאס מנשה פוגל
המקרקעין	גוש 6605, חלק מחלקה 179
הממכר	1/8 חלקים מהחלקה המהווים 123.5 מ"ר יחסיים
התמורה ²	₪ 570,000

הערת הח"מ:

העתק הסכם המכר לא הועבר לידי. יודגש כי אין באמור בהחלטה זו בכדי לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

² בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

- בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:
- א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מהעברת זכויות בדרך של מכר - המהווה מימוש מלא.
 - ב. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
 - ג. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
 - ד. מיקום הנכס במתחם "חוף התכלת" בדרום מערב הרצליה.
 - ה. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
 - ו. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
504-0619346 (הר/2200/ב')	30/05/2020	414,000 ₪	אין השבחה

9.1 עמדת המשיבה

- שומת הועדה המקומית נערכה עקב אישורה של תכנית הר/2200/ב' החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 2,000 דונם.
- ההשבחה מתכנית זו הינה "בדרך אחרת" כפי שנקבע בחוק ובפסיקה כדלקמן:
- התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 2.א - "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול ובין בדרך אחרת..".
 - פס"ד סי אנד סאן נ' הועדה המקומית ת"א, ע"א/458/91.
- ההשבחה נובעת מהאלמנטים הבאים:
- (1) שיפור וודאות לתכנית עם איחוד וחלוקה המבטיח הקצאת שטחים סחירים בעתיד.
 - (2) זמינות הציפייה של בעלי הזכויות במתחם.
 - (3) הסרת האפשרות להפקעת שטחים, קרי ביטול ה"חרב" של רצועת המתע"ן וביטול החשש לקבלת פיצויי הפקעה ע"פ הייעוד החדש (רצועת מתע"ן) והשארתם מחוץ להקצאות הסחירות הצפויות לכלל בעלי הזכויות בקרקע.
 - (4) התכנית קידמה את הוודאות בעניין רצועת המתע"ן (תת"ל/71/ג') המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון העתידי של המקרקעין.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ערכי שווי

בקביעת שווי מצב חדש, בחן שמאי המשיבה 26 עסקאות מכר בגושים 6605 ו-6608, מהשנים 2019-2020, בתחום הקו הכחול של התכנית הנדונה. שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר קרקע ממוצע במצב החדש הינו בסך 4,854 ₪. למציאת שווי המצב הקודם השתמש בנוסחת קרקע ספקולטיבית, כדלקמן:

מקדם	שווי	
A	₪ 4,854	שווי מצב חדש לשנת 2020
	₪ 1,500	שווי מצב קודם ללא ציפייה
	₪ 3,354	השבחה
B	₪ 1,677	היטל השבחה
FV=A-B	₪ 3,177	יתרת שווי לא מושבח
I	6%	שיעור היוון
N	12.5	דחייה (שנים)
PV	₪ 1,533	ערך נוכחי
	₪ 1,500	שווי מצב קודם במעוגל

תחשיב ההשבחה

סה"כ	שווי מ"ר קרקע	שטח (מ"ר)	
₪ 599,416	₪ 4,854	123.50	שווי מצב חדש
₪ 185,250	₪ 1,500	123.50	שווי מצב קודם
₪ 414,000			ההשבחה (במעוגל)

9.2 עמדת המבקשת

א. כללי -

תכנית הר/2200/ב' נועדה לשמר זכויות המיועדות לדרך / רכבת קלה בהתאם לתכנית תת"ל/71/ג' (המאושרת משנת 2017), אשר במצב הקודם כבר נכללו באזור איחוד וחלוקה, שאינן בתחום החלקה הנדונה.

לאור האמור לעיל, תכנית הר/2200/ב' אינה מהווה תכנית משביחה עבור החלקה הנדונה ואף מהווה תכנית פוגעת בשל שחזור הזכויות של שטח התת"ל.

טענת המשיבה להשבחה "בדרך אחרת" אינה רלוונטית לנכס מושא חוות הדעת. להלן התייחסותו לאלמנטים המשביחים המוזכרים בשומת המשיבה:

ב. שיפור וודאות לתכנית הכוללת איחוד וחלוקה -

לגישת שמאי המבקשת אין באישורה של תכנית הר/2200/ב' שיפור וודאות להיכלל בעתיד בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה מהטעמים הבאים:

1) חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה כבר מיועדת לאזור איחוד וחלוקה בהתאם לתכניות הבאות:

- הר/253/א' (מאושרת משנת 1961).

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- תכנית הר/2200, שהודעה על הכנתה פורסמה ב.פ. 3356 מיום 30/07/1986.
 - תמ"א/4/13 (מופקדת משנת 2008).
 - תכנית כוללנית הר/2530 (מופקדת משנת 2017).
- 2) בסעיף 6.23 להוראות תכנית מופקדת הר/2200/א', נקבע כי הועדה המקומית רשאית שלא לכלול חלקה באיחוד וחלוקה למרות תכנית הר/2200/ב' - כך שהודאות להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה מוטלת בספק.
- 3) במתחם "חוף התכלת" קיימת חלוקה ע"פ תכניות חלוקה שאושרו ונרשמו, בהתאם למתווה הקיים כיום, חלוקה שאינה תואמת למאפייני קרקע חקלאית.

ג. זמינות הציפייה -

לגישת שמאי המבקשת תכנית הר/2200/ב' אינה משפיעה על זמינות הקרקע. קידום תכנית הר/2200/א' החל בשנת 2007 ללא תלות בתכנית הר/2200/ב' שהחלו בהכנתה רק בשנת 2019 וכל מטרתה לשחזר את שטח הדרך שנקבע בתת"ל/71/ג' המאושרת משנת 2017.

תכנית הר/2200/א' אינה מהווה תכנית איחוד וחלוקה. התכנית קובעת מתחמים בהם ייערכו בעתיד איחוד וחלוקה. תכנית הר/2200/ב' שקובעת את כל המתחם לאיחוד וחלוקה אינה משנה בכך דבר.

זמינות הציפייה נובעת מהתכנון המנדטורי ומקידום התכנון במתחם במשך עשרות שנים, ולא מאישורה של תכנית הר/2200/ב' שאינה משנה את יעוד חטיבת הקרקע.

ד. הסרת אפשרות הפקעה השטח -

לגישת שמאי המבקשת, הטענה אינה רלוונטית לחלקה הנדונה. תת"ל/71/ג' (המאושרת משנת 2017) גיבשה באופן מפורט ומסוים את רצועת המתע"ן. רצועת המתע"ן בתמ"א/4/23 (המאושרת משנת 2010) בוטלה, כך שלמעשה במועד הקובע, מלבד רצועת המתע"ן המפורטת בתת"ל/71/ג', אין עוד רצועות מתע"ן נוספות במתחם חוף התכלת.

חלקה 179 הנדונה אינה כלולה בתת"ל/71/ג' ולפיכך אינה מיועדת להפקעה. יצוין כי לאחר אישורה של התת"ל לא נשלחה הודעה לבעלי הזכויות בחלקות הגובלות בתכנית, במועד הקבוע בחוק (חצי שנה) בדבר חבות בהיטל השבחה בגין ביטול רצועת המתע"ן ביחס לחלקה הנדונה.

תכנית הר/2200/ב' מאיינת את תביעות הפיצויים שהוגשו ככל הנראה עקב אישורה של התת"ל. היא לא מסירה את אפשרות הפקעת השטח, אך אכן מסירה את "חרב" הפיצוי הכספי לבעלי החלקות המופקעות בדרך של קבלת תמורה סחירה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר במתחם.

לאור האמור לעיל, ככל שקיימת טענה להסרת עננה, הרי שטענה זו, המוכחשת ע"י המבקשת, צריכה הייתה להיות מופנית כלפי התת"ל בשנת 2017.

³ בישיבת מליאה מספר 728 מיום 22/01/2007, החליטה הועדה המחוזית כי יש לקדם את התכנית ביוזמת הועדה המקומית (בשם הר/2200/א') ולא לקדם את תכנית הר/2200 ביוזמת הבעלים הפרטיים החלקיים.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

בנוסף, לגרסתה המוקדמת של תכנית הר/2200/א' משנת 2019 צורפו טבלאות איחוד וחלוקה לפיהן נקבע כי לתת"ל/71/ג' אין כל השפעה על החלוקה הנדונה.

ה. **תכניות בסביבת הנכס הדומות במאפייניהן לתכנית הר/2200/ב', בהן לא נקבעה חבות בהיטל השבחה -**

שמאי המבקשת מציין מספר תכניות בסביבת הנכס בהן נקבעה הוראה בדבר שמירת זכויות ההפקעה המוצעות באיחוד וחלוקה שיחול בעתיד:

(1) תכנית הר/2078 -

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5247 מיום 17/08/2005. התכנית מייעדת חלק מגוש 6590 וגוש 6591 לדרך חדשה ומתחם לאיחוד וחלוקה.

בהוראות התכנית קיימת הוראה בדבר שמירת זכויות הדרך המוצעת באיחוד וחלוקה בעתיד, וזאת כהכנה לתכנית הר/2030 שקבעה ייעוד לתעסוקה ולתכנית הר/מק/2030/א' שקבעה איחוד וחלוקה.

במסגרת האיחוד והחלוקה בתכנית הר/2030/א' ניתן שווי לדרך כ"ייעוד לתכנון בעתיד" במצב קודם, וזאת בשווי העולה על שווי חקלאי.

דא עקא, בגין תכנית הר/2078 אשר קבעה מתחם איחוד וחלוקה המהווה חלק קטן ממתחם חוף התכלת, לא נדרש היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית, ודרישת היטל השבחה הייתה לתכניות הר/2030 ששינתה את ייעוד הקרקע ותכנית הר/מק/2030/א' שקבעה איחוד וחלוקה.

לפיכך, קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה אינו מהווה השבחה.

(2) תכנית הר/1842 -

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 25/12/1994. התכנית קובעת דרך מילוט המחברת את המרינה לכביש החוף. בסעיף 10 נקבעה הוראה בדבר הפקעה השומרת על הזכויות וזאת במסגרת תכנית הר/2200, כדלהלן:

"זכויות הבנייה עבור הקרקע שהופקעה ישמרו וינתנו בתכניות החדשות שיחולו על 2,200 הדונם באותו יחס ובאותן זכויות של יתר בעלי הקרקע".

(3) הר/1711 (מחלף הרב מכר) -

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5117 מיום 03/10/2002. בסעיף 12 להוראות התכנית, בדבר הפקעות ורישום השטחים, נקבע כי השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם עיריית הרצליה, וכן נקבע כי "זכויות הבנייה בגין החלקות המופקעות בחלק המערבי של התכנית, יינתנו במסגרת תכניות "דרום מערב הרצליה".

ו. **ערכי שווי במתחם והתייחסות לתחשיב השבחה בשומת המשיבה -**

תחשיב השבחה שנערך בשומת הוועדה המקומית, מניח מראש את השבחה זאת לאור השווי שנקבע למצב הקודם, שאינו תואם את שווי השוק כבר שנים טרם הכנת תכנית הר/2200/ב' בשנת 2019.

טל. 054-6395007 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com

מתחם MIXER, רחוב אריק איינשטיין 3, בניין B, הרצליה, 4674903

עמוד 12 מתוך 20

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית הר/2200/ב' הינה משנת 2019, לאחר תת"ל/71/ג' המאושרת משנת 2017, ולמרות זאת, רמות המחירים שנים קודם להכנת תכנית הר/2200/ב' היו במחיר שבו נטען לשווי המצב החדש.

רמת המחירים בנכס לא הושפעה ולא עלתה כתוצאה מאישורה של תכנית הר/2200/ב'. תכנית זו אינה משביחה, והשווי במצב החדש הינו למעשה השווי הקיים גם במצב הקודם, שנים לפני הכנת התכנית. כתימוכין לטענתו מציג שמאי המבקשת 24 נתוני עסקאות במתחם מהשנים 2014-2017.

סיכום:

לעמדת שמאי המבקשת תכניות הדרך שקדמו לתת"ל/71/ג' קבעו בהוראותיהן שמירת זכויות באיחוד וחלוקה בתכנית חוף התכלת. תת"ל/71/ג' אשר ייעדה שטחים לדרך/רכבת קלה, התוחמת רק רצועת מתע"ן מסוימת בחוף התכלת, לא קבעה מנגנון שמירת זכויות בדומה לתכניות אלו, ולפיכך נערכה תכנית הר/2200/ב' לכלל מתחם חוף התכלת, ולא רק לשטח תת"ל/71/ג'. זאת על מנת ששמירת הזכויות ו/או שחזור הזכויות יהיה בתכנית הכוללת את כל בעלי המתחם, הנפגעים מכך שחלף פיצוי כספי מקבלים הבעלים בתחום תת"ל/71/ג', זכויות באיחוד וחלוקה. לאור האמור לעיל, אין באישורה של תכנית הר/2200/ב' השבחה ביחס לנכס הנדון.

תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 07/03/2021 9.3

טענת סף: טענות המבקש הן ביחס למהות ההשבחה ולפיכך מקומן להישמע בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע. לשמאי המכריע אין סמכות לדון בטענות אלה. ככל ולא תתקבל טענתו, להלן התייחסותו לשומה האחרת:

- שמאי המשיבה חולק על טענת המבקשת כי המתחם יועד בעבר כמתחם לאיחוד וחלוקה. לגישת שמאי המשיבה תכנית הר/2200/ב' קבעה לראשונה כי מתחם "חוף התכלת" מיועד לאזור איחוד וחלוקה.
- במועד הקובע לתכנית, ללא תכנון הרכבת הקלה אין פיתוח לרובע דרום מערב. בפועל חלקים מהתכנית לרכבת הקלה הוקדמו כדי להבטיח ציר פנוי לרכבת ובכך הוקדמה חלק מההשבחה של תכנית הר/2200/א'. מכאן כי תכנית זו מייצרת זמינות בדרך לפיתוח המתחם.
- שמאי המשיבה חולק על טענת המבקשת כי תכנית הר/2200/ב' אינה מסירה את עננת הצפי להפקעה. לגישתו התכנית יצרה וודאות לגבי שיעור ההפרשה לקו הרכבת הקלה, מאיינת תביעת פיצויים מכח סעיף 197 ומכאן בהכרח כי קיימת השבחה באופן מובהק.
- כמענה לטענת המבקשת לפיה אין שינוי בשווי מ"ר קרקע החל משנת 2014 ועד היום, שמאי המשיבה מציג סקר שוק של עסקאות שנערכו בין השנים 2015-2020 המצביע על עליית מחירים כדלקמן:

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שנת בסיס	שווי מ"ר קרקע (ממוצע)	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%

בין שנת 2018 ל-2019 חלה עליית מחירים בשיעור של כ-15%, מקור עלייה זו נובע מהפקדת תכנית הר/2200/ב' - תימוכין לכך שהתכנית משביחה.

- תכנית הר/2078 - כתימוכין לכך שתכנית הר/2200/ב' אינה מהווה תכנית משביחה, מפנה שמאי המבקשת להוראות תכנית הר/2078. ביחס לתכנית זו, מציין שמאי המשיבה כי תכנית הר/2078 אינה ברת השוואה לתכנית הר/2200/ב'. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד חטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם לדרך. כמו כן, אין בהוראות התכנית סעיף הקובע כי יגבה היטל השבחה.
- לעניין הטענה כי במצב הקודם/הקיים, קיים מתווה חלוקה שאינו תואם קרקע חקלאית - בבירור עם מחלקת התכנון, אין מידע כיצד גובשה חלוקת המתחם ובכל מקרה היא אינה תוצר של תכנית כלשהי. מאז אישורה של תכנית הר/253/א' לא התקיימה ציפייה להשבחת המקרקעין.

9.4 תגובת שמאי המבקשת בדיון שנערך ביום 22/03/2021:

- שמירת הזכויות בתכנון עתידי - בהתאם לתת"ל/71/ג' נקבעו הוראות שונות אך לא נקבעו הוראות אשר שומרות את זכויות הבעלים. בעקבות כך הוגשו התנגדויות רבות ולאחר שהמשנה ליועמ"ש קמיניץ קבע בחוות דעתו שלא ניתן להחיל הוראה המגדירה את שמירת הזכויות רק על השטחים ברצועת התת"ל, החליטו להכליל את כל המתחם לתכנון עתידי של איחוד וחלוקה כפי שנעשה בתכנית הר/2200/ב'.
- כמו כן נטען שתכנית הר/2200/ב' באה לתקן את תת"ל/71/ג' ושהיא מחויבת כדי להוציא היתרי בנייה, טענה זו אינה מדויקת מכיוון שבערים אחרות הוציאו היתרי בנייה מכח תת"ל/71/ג' לדוגמה במתחם הדיפו הצפוני.
- פגיעה בזכויות של בעלי הקרקע - התכנית קבעה כי בעלי הזכויות בקרקעות המופקעות יקבלו במקום פיצויי הפקעה זכויות בתכנית איחוד וחלוקה העתידית. בפועל שינוי זה פוגע בזכויות שאר הבעלים בקרקע. החלקה מושא חוות הדעת אינה חלק מרצועת המתע"ן ולכן אינה חשופה להפקעות ומכך ברור שאין כל עילה להשבחה.
- רמת המחירים בסביבה- שמאי המשיבה הציג סקר שוק בו טען שבשנת 2019 הייתה קפיצת מחירים בשל תכנית הר/2200/ב'. אך לא כך המקרה. רק בשנת 2019 הגישו את התכנית שלבסוף אושרה בשנת 2020 לכן קפיצת המחירים לא נגרמה בעקבות אישור התכנית.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- תגובת עו"ד יוסף גיא מוסרי - החלקה הנדונה אינה נכללת בתחום תת"ל/71/ג' ומשכך תכנית הר/2200/ב' אינה משביחה אותה. אם החלקה הייתה בתחום תת"ל/71/ג' כנראה שהיו נטענות טענות אחרות. תכנית הר/2200/ב' חזרה על ההוראה לעניין החלוקה מחדש וזאת על מנת להבליט ולהדגיש את כניסת החלקות שבתחום התת"ל למתחם האיחוד והחלוקה.
- בהתאם לתכנית הר/253/א' סומנו הפקעות לייעוד דרך וכעת נשאלת השאלה האם חלקות אלה יקבלו פיצוי עתידי בתכניות האיחוד והחלוקה, כלומר אין כל וודאות בתכנית הר/2200/ב' והפתרונות לבעיות אלה יינתנו כנראה בתכניות עתידיות.
- טענת סף: סמכויות השמאי המכריע וועדת הערר - השומה שהוגשה לשמאי המכריע עוסקת כולה בנושאים שמאיים ולא בנושאים משפטיים, הערכה שהתכנית אינה משביחה אינה טענה משפטית.
- התייחסות לתכנית משביחה - תת"ל/71/ג' אינה משביחה את הנכס מושא חוות הדעת אך היא משפיעה על השווי ובהתאם לפס"ד אלינוער רבין חייבים להתייחס להשפעתה.

10. הכרעה

10.1 טענת סף

שמאי המשיבה טוען כי טענות המבקשת הן ביחס למהות ההשבחה ולפיכך מקומן להישמע בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.

להלן התייחסותי:

שמאי המבקשת מעלה טענות שמאיות ברובן ביחס להשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור התכנית, כאשר לגישתו לא קיימת השבחה במקרה דנן. עיקר טענות המבקשת הן ביחס להוראות התכנית, לסיבה לאישורה, להשפעתה על שווי המקרקעין, השפעתה על סביבת הנכס ולרקע התכנוני במצב הקודם.

אין מחלוקת בין הצדדים על עצם החבות בהיטל השבחה, כלומר האם התכנית חלה על המקרקעין, האם בעלי הזכויות חייבים בפועל בהיטל ככל והתכנית משביחה, סוגיות בנושא פטור מהיטל השבחה וכו', אשר מקומן להישמע בפני ועדת ערר.

לאור האמור לעיל, אינני מקבל את טענת המשיבה בעניין זה ואדון בטענות לגופן.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.2 המועד הקובע

בשומות הצדדים נקבע כי המועד הקובע לתכנית 504-06199346 (הר/2200/ב'), הינו 22/04/2020, 15 יום לאחר מועד פרסום אישורה של התכנית ברשומות (07/04/2020). בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה. לאור האמור לעיל ולאור כך שהתכנית פורסמה בעיתונות במועד המאוחר לפרסום ברשומות (15/05/2020), המועד הקובע לתכנית הינו 30/05/2020.

10.3 החלטה במחלוקות

שמאי המשיבה טוען להשבחה עקב אישורה של תכנית 504-06199346 (הר/2200/ב'), "בדרך אחרת" מהטעמים הבאים:

- שיפור וודאות לתכנית עם איחוד וחלוקה המבטיח הקצאת שטחים סחירים בעתיד.
- זמינות הציפייה של בעלי הזכויות במתחם.
- הסרת האפשרות להפקעת שטחים, קרי ביטול ה"חרב" של רצועת המתע"ן וביטול החשש לקבלת פיצויי הפקעה ע"פ הייעוד החדש (רצועת מתע"ן) והשארתם מחוץ להקצאות הסחירות הצפויות לכלל בעלי הזכויות בקרקע.
- התכנית קידמה את הודאות בעניין רצועת המתע"ן (תת"ל/71/ג') המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון העתידי של המקרקעין.

לעמדת שמאי המבקשת אין באישורה של תכנית 504-06199346 (הר/2200/ב'), השבחה וכי כל מהותה שמירת הזכויות ו/או שחזור הזכויות ביחס לחלקות הכלולות בתכנית תת"ל/71/ג', בתכנית עתידית שתחול במתחם הנדון.

להלן התייחסותי:

א. פוטנציאל לשינוי יעוד:

שמאי המשיבה טוען כי התכנית שיפרה את הודאות והציפייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה במתחם ובכך השביחה את הנכס הנדון.

כאמור לעיל, הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע הידועה כמתחם "חוף התכלת".

מלבד מיקום חטיבת הקרקע, קיימת ציפייה סבירה לשינוי יעוד המתחם הנדון וזאת לאור נתונים רבים, שחלקם יפורטו להלן:

תכנית	תאריך	סטטוס	יעוד בתשריט
הר/253/א'	08/06/1961	מאושרת	מתחם חוף התכלת מסווג כאזור חקלאי א' ואזור לתכנון בעתיד.
תמ"א 13 חוף ים התיכון	25/08/1983	מאושרת	שטח חקלאי / שטח ליישוב / שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.
הר/2200	07/07/1986 (מועד פרסום)	בהכנה	מתחם "חוף התכלת". שינוי יעוד למגורים.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ברשומות בדבר הכנת התכנית			
תמ"א/23/א'	15/10/1998	מאושרת	רצועת מסילת ברזל.
תמ"א/35	27/12/2005	מאושרת	מרקם עירוני.
תמ"א/4/13	11/09/2008	מופקדת	מתחם 30, "חוף התכלת", מתחם לתכנון.
תמ"א/4/23/א'	12/08/2010	מאושרת	קו הרצליה - ת"א - חולון - ראש"צ (הקו הירוק) עובר בחטיבת הקרקע.
504-0336685 (הר/2530)	14/03/2017	מופקדת	תכנית כוללנית לעיר הרצליה. מתחמים "דרום מערב" ו"חוף התכלת" מסומנים במתחם רצועה לתכנון - אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.
תמ"א/1	19/02/2020	מאושרת	מתחם בינוי ומתחם עירוני.
504-0619346 (הר/2200/ב')	15/05/2020	מאושרת	יעוד ע"פ תכנית מאושרת.
הר/2200/א'	26/05/2021 *	מופקדת	שינוי יעוד המתחם לאזור מגורים ג', זיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים תעסוקה ותחבורה, מגורים ומשרדים, מגורים ותיירות, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, שצ"פ, פארק וכו'.

* הודעה על הכנת וקידום התכנית התקבלה ביום 22/01/2007 בישיבת מליאת הועדה המחוזית, במקום תכנית הר/2200.

לא למותר לציין את הוראות תכנית הר/1842 אשר צוינה ע"י שמאי המבקשת ובהתאם להוראותיה נקבע כי :
 "זכויות הבנייה עבור הקרקע שהופקעה ישמרו ויינתנו בתכניות החדשות שיחולו על 2,200 הדונם באותו יחס ובאותן זכויות של יתר בעלי הקרקע".
 קרי, לכל המאוחר בשנת 1994, היה ידוע, בהתאם לתכניות מאושרות ותקפות סטטוטורית, כי במתחם חוף התכלת צפוי תכנון עתידי – דבר אשר יצר ציפייה כללית שאינה חלק מההליך התכנוני שהוביל לתכנית הר/2200/ב'.

מהמקובץ עולה כי במצב הקודם מהווה הנכס חלק מחטיבת קרקע ובה מספר רב של בעלי זכויות המיועדת לתכנון בעתיד, כאשר היקף הזכויות שייקבע בתכנון עתידי זה טרם נקבע.
 במצב החדש, לאחר אישורה של תכנית הר/2200/ב', עדיין מהווה הנכס חלק מחטיבת קרקע ובה מספר רב של בעלי זכויות המיועדת לתכנון בעתיד, כאשר היקף הזכויות שייקבע בתכנון עתידי זה טרם נקבע.

בהוראות תכנית הר/2200/ב' נקבע, בין היתר, כי :
 "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 בתכניות התקפות במועד

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

אישורה של תכנית זו, זאת לרבות קרקעות בתחום תת"ל/71/ג' אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל/71/ג'. בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל/71/ג' לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל 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, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיען בהתאם לתת"ל/71/ג' בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות".

כלומר, בלשון פשוטה, התכנית מייצרת מנגנון אשר על פיו יוכלו בעלי הזכויות בתחום מסילת הרכבת ע"פ התת"ל, להיכנס לתחום האיחוד והחלוקה שיתוכנן בעתיד לכלל המתחם, בהתאם ליעוד הקרקע של חלקותיהם כפי שהיה טרם אישור תת"ל/71/ג'.

מאחר והיקף זכויות הבנייה במתחם, במועד הקובע לתכנית הר/2200/ב', טרם נקבע - לא ניתן לקבוע באם חל שינוי בשווי הזכויות אשר יוקצו לכל בעל זכויות במתחם.

יתרה על כן, אף אם היה קיים שינוי מינורי בשווי הזכויות, לא ניתן להניח שרוכש סביר היה משלם תמורה שונה עבור המקרקעין הנדונים טרם אישור תכנית הר/2200/ב' ולאחר אישורה.

לאור האמור לעיל, הרי שגם הדיון לעניין שווי קרקע שיעודה חקלאי ושווי קרקע שיעודה תכנון בעתיד – הינו בבחינת "ביצה שטרם הוטלה" שכן המקום בו תידרש, אם בכלל, האבחנה הנ"ל, הינו (לכל המוקדם) בעת הדיון בהתנגדויות לתכנית הר/2200/א', אשר טרם אושרה או בעת עריכת טבלאות איזון בתכניות איחוד וחלוקה שיוכנו בהתאם לתכנית הר/2200/א', לכשתאושר.

פסק דין "סי אנד סאן":

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד בע"א 458/91 "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א", כתימוכין לקביעתו להשבחה בדרך אחרת - שיפור זמינות לבנייה בשל הפחתת אלמנט הדחייה והפשרת הקרקע לבנייה ליעודים סחירים.

לעמדתו, לא ניתן להקיש מפסק דין זה למקרה הנדון בענייננו. פסק הדין מתייחס להליך תכנוני בו מאושרת תכנית ראשונה הקובעת זכויות ומסגרת תכנונית ותכנית שנייה הקובעת את זמינות זכויות הבנייה לקבלת היתר.

בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נקבע, בין היתר, 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".

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

אין חולק כי בהתאם לחוק ולפסיקה ניתן לגבות היטל השבחה בגין השבחה שנוצרה "בדרך אחרת", קרי שלא בדרך של הרחבת זכויות הניצול במקרקעין.

בעניין סי אנד סאן אושרה תכנית אשר הסירה חסם תכנוני שמנע הוצאת היתרי בנייה. חלק מטענות העוררת בעניין סי אנד סאן היו כי ניתן היה להסדיר את ההוראות שבתכנית "המשביחה" גם בתכנית בינוי, אשר בגינה לא גובים היטל השבחה.

בית המשפט העליון דחה את טענות העוררת וקבע כי בכל מקרה בו עלה שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, גם אם זו לא הרחיבה את זכויות הניצול, אלא שאישרה הביא "בדרך אחרת" – כלומר באמצעות קביעה כללית להוציא פוטנציאל הבנייה מהכח אל הפועל.

לעמדתו, אלה אינם פני הדברים בהליך הנדון.

כמצוין לעיל, תכנית הר/2200/ב' הותירה את הנכס הנדון כחלק מחטיבת קרקע ובה מספר רב של בעלי זכויות המיועדת לתכנון בעתיד, כאשר היקף הזכויות שייקבע בתכנון עתידי זה טרם נקבע.

כלומר, לא ניתן להגיד כי התכנית הפחיתה את הדחייה הנדרשת ביחס להפשרת המקרקעין, לא ניתן להגיד כי התכנית "שיפרה ודאות" ביחס להקצאה עתידית של זכויות במתחם איחוד וחלוקה ולא ניתן לקבוע כי התכנית שיפרה את זמינות המתחם בו כלול הנכס הנדון.

ב. "עננת ההפקעה":

אלמנט משביח נוסף שנטען ע"י המשיבה הינו כי תכנית הר/2200/ב' הסירה את עננת הסיכון להפקעה בתחום התכנית.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה.

בהתאם לתשריט תמ"א/23/א', מתוכנן תוואי רכבת קלה שיעבור במרכז חטיבת הקרקע בה כלולה החלקה הנדונה ולכל אורכה.

תכנית תת"ל/71/ג' מהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה לרכבת הקלה. מעיון בתשריט התכנית, ניתן לראות בבירור היכן עובר תוואי דרך הרכבת הקלה ואילו חלקות כלולות בתוואי זה. החלקה הנדונה אינה בתוואי הדרך ואף אינה צמודה לו.

לפיכך, "עננת ההפקעה" הנטענת, ככל והייתה קיימת, הוסרה לכל המאוחר במועד אישור תת"ל/71/ג' ולא במועד אישורה של תכנית הר/2200/ב'.

ג. סיכום:

כמפורט לעיל, אינני מקבל את טענות המשיבה כמפורט ברישא לס' 10.3.

לא ניתן לקבוע כי תכנית הר/2200/ב' "שיפרה ודאות" לתכנית איחוד וחלוקה באופן שמבטיח הקצאת שטחים סחירים בעתיד.

לא ניתן לקבוע כי תכנית הר/2200/ב' שיפרה את זמינות הזכויות במתחם "חוף התכלת".

לא ניתן לקבוע כי תכנית הר/2200/ב' הסירה את האפשרות להפקעת שטחים לרצועת המתע"ן ביחס לנכס הנדון.

ערן ירקוני – כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

לא ניתן לייחס לתכנית הר/2200/ב' כל שינוי נטען בוודאות רצועת המתע"ן לפי תת"ל/71/ג'.
לאור האמור לעיל, אני קובע כי התכנית אינה משביחה את החלקה הנדונה.

10.4 החלטת שמאי מכריע במתחם הנדון

ביום 04/07/2021 פורסמה באתר משרד המשפטים החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס הידוע כגו"ח 6607/285, המהווה חלק ממתחם "חוף התכלת" הנדון. בהחלטה זו נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית הר/2200/ב' מאחר והתכנית לא קידמה בהוראותיה בצורה ישירה את פיתוח המתחם, לא שינתה את ייעודי הקרקע ולא קבעה זכויות בנייה - "כל מטרתה הוא לקבוע כי חלקות בתחום התת"ל יהיו זכאיות להקצאה בתכניות איחוד וחלוקה בהתאם לשווין הקודם". העקרונות בהכרעתי המפורטים מעלה, דומים לעקרונות שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון.

11. החלטה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אין חבות בהיטל ההשבחה בנכס הנדון הידוע כחלק מחלקה 179 בגוש 6605 עקב אישור תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב') למועד הקובע 30/05/2020.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה