

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז דרום

- 1 **בפני:** יו"ר הועדה: עו"ד עמית אופק
- 2 **חבר הועדה:** זהר עירון, שמאי מקרקעין
- 3
- 4 **העוררת:** ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
- 5 ע"י ב"כ עו"ד רויטל אפלבוים
- 6
- 7 -נגד-
- 8
- 9 **המשיבה:** ועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
- 10 ע"י ב"כ עו"ד שלי רוזטל
- 11
- 12 **החלטה**
- 13
- 14 ערר על שומות המשיבה מיום 14.11.22 בעניין השבחת המקרקעין כמפורט להלן ברח'
- 15 ביאליק בנתיבות, בעקבות כניסתה לתוקף של תוכנית 609-0989467 ביום 23.6.22 ומימוש
- 16 בהיתר שאושר ביום 24.10.22.
- 17 בתמצית, מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות בניה ויחידות דיור במגרשי מגורים. מדובר
- 18 במקרקעין ששווקו במקור במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.
- 19 היטל ההשבחה על פי שומות המשיבה בגין המימוש המבוקש מפורט בטבלה להלן:

	גוש	חלקה	מגרש	היטל
1.	39984	20	252	541,788 ₪
2.	"	21	253	712,769 ₪
3.	"	22	279	541,788 ₪
4.	"	18	280	722,884 ₪
5.	"	143	281	359,692 ₪
6.	39983	112	258	721,319 ₪
7.	"	114	262	731,465 ₪
8.	"	115	277	541,788 ₪
9.	"	113	278	541,788 ₪
10.	39982	65	263	722,384 ₪
11.	"	66	264	19,120 ₪

21	טענות העוררת :
22	1. שמאי המשיבה התעלם מהעובדה שעל פי הוראות המכרז העוררת חויבה שחלק
23	מהדירות הנוספות שאושרו בתוכנית יהיו במחיר למשתכן ועל כן שווין נמוך
24	משמעותית משווי השוק. גביית היטל בהתעלם מהמגבלות שיצר מכרז מחיר למשתכן
25	תוביל לגביית מס שאינו אמת בגין התעשרות שלא התרחשה. הוראות המכרז חייבו את
26	העוררת לקבל אישור רמ"י למימוש הזכויות הנוספות שאושרו בתוכנית ועל כן חויבה
27	בהקצאת 11 דירות מהדירות הנוספות בתוכנית במחיר למשתכן.
28	2. בשל הגבהת הבניינים -2 קומות ל-3 נדרשת מעלית לכל הבניינים. שמאי המשיבה לא
29	הביאה בחשבון הוצאה ישירה עבור המעליות של 12,168,000 ₪. המשיבה אינה רשאית
30	לטעון בהקשר זה כי הוספת המעלית הוסיפה לשווי הדירות העליונות מפני שסקר
31	המחירים עליו התבסס השמאי גילם שווי מ"ר מבונה הכולל מעלית.
32	
33	טענות המשיבה :
34	3. טענות העוררת אינן מבוססות בשומה מטעמה ויש לדחותן על הסף.
35	4. במצב הקודם ניתן היה לבנות 4 קומות מעל לכניסה הקובעת. המכרז קבע כי אם תאושר
36	הקלה, תהיה רשאית העוררת למכור את יחידות הדיור הנוספות שיאושרו בהקלה
37	במחיר שוק. העוררת לא הסתפקה בתוספת יחידות דיור וביקשה גם תוספת זכויות ועל
38	כן קידמה את התוכנית המשביחה. המכרז אסר על העוררת לקדם בעצמה תוכנית ועל
39	כן היא ביקשה מהמשיבה לקדם את התוכנית.
40	5. התוכנית המשביחה הוסיפה 34 יחידות דיור, 4,873 מ"ר ואפשרות ניווד מתחת לפני
41	הקרקע אל מעל לפני הקרקע של 5,920 מ"ר. מדובר בתוכנית שבכל רכיב שלה גלומה
42	השבחה. גובה הבניינים נותר כפי שהיה.
43	6. הוראות המכרז אינן קובעות כי על העוררת לשמור על תמהיל זהה של יחידות דיור
44	במחיר למשתכן כפי שהיה לפני אישור התוכנית. במקרה של הקלה דווקא מאפשר
45	המכרז למכור את יחידות הדיור במחיר שוק ומספר יחידות הדיור שאושרו דומה לזה
46	שניתן היה לאשר בהקלה. אכן חלה חובה לקבל את אישור רמ"י למימוש אך אין בכך
47	כדי לחייב תמהיל דומה של דירות במחיר למשתכן. העוררת גם לא הביאה כל מסמך
48	רישמי המלמד כי זו אכן הדרישה.
49	7. בכל הנוגע למעלית – התוכנית המשביחה לא הוסיפה קומה. על פי ההיתר שאושר כל
50	יחידות הדיור כולל התוספת שאושרה בתוכנית ייבנו בבניינים בני 3 קומות בלבד. אין
51	כל חובה להתקין מעלית בבניינים המתוכננים. גם עלויות בניית המעלית שפורטו בערר
52	אינן מגובות בחוות דעת ואין לקבלן.

8.	בתוספת הזכויות ויחידות הדיור שבתוכנית קיימת השבחה ברורה וראוי כי העוררת תחלוק בהתעשרותה עם הציבור. העוררת לא שילמה לרמ"י תמורה נוספת עבור הזכויות ויש בכך כדי לחזק את הבסיס להיטל ההשבחה שהיא חויבה בו.	53
		54
		55
		56
	הכרעה:	57
9.	החלטנו לדחות את הערר.	58
		59
10.	שתי שאלות עומדות על הפרק להכרעתנו – האחת האם במועד הקובע הקונה הסביר היה רואה לנגד עיניו תוספת של יחידות דיור שבהכרח חלקן ימכרו במחיר למשתכן בהתאם לתמהיל שנקבע במכרז המקורי. יש להדגיש כי גם אם ייקבע שהקונה הסביר היה רואה לנגד עיניו חובה לתמהיל זה של דירות למשתכן הרי שהשאלה האם להפחית את בגין אילוצים הקבועים במכרז מחיר למשתכן, היא שאלה שטרם הוכרעה סופית וכיום היא תלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי בתל אביב.	60
		61
		62
		63
		64
		65
		66
	השאלה השנייה היא האם יש להפחית במצב החדש עלות התקנת מעליות.	67
		68
11.	בכל הנוגע לשאלה הראשונה – האם במועד הקובע הקונה הסביר היה רואה לנגד עיניו חובה למכור חלק מיחידות הדיור החדשות במחיר למשתכן. עיון במסמכי התוכנית ובמסמכי המכרז אינו מצביע על חובה כאמור.	69
		70
		71
		72
	אין מחלוקת כי התוכנית עצמה אינה קובעת הוראות בעניין מחיר למשתכן. העוררת טוענת כי נוכח החובה במכרז שבו זכתה לחכירת המקרקעין לקבל את אישור רמ"י למימוש זכויות מכוח תוכניות נוספות (סעיף 2.1.4 למכרז), הרי שהמסקנה המתבקשת היא כי העוררת תחויב במכירת תמהיל של דירות במחיר למשתכן, כפי שהיה לפני הוספת הזכויות. איננו סבורים כי ניתן היה לקבוע במועד הקובע, על פי התוכנית והוראות המכרז, כי קיימת חובה למכור חלק מהדירות במחיר למשתכן. כפי שציננה המשיבה, בהוראות המכרז נקבע כי יחידות דיור שאושרו בהקלה ימכרו במחירי השוק החופשי (סעיף 2.1.6 למכרז). מכאן, כי לא היתה כל סיבה להניח שדווקא יחידות דיור שהתווספו במסגרת תוכנית (להבדיל מהקלה) יחויבו להימכר שלא במחירי השוק החופשי.	73
		74
		75
		76
		77
		78
		79
		80
		81
		82
		83
	בנוסף, הסעיף המחייב קבלת הסכמה של רמ"י לניצול תוספת זכויות אינו סעיף ייחודי לתוכנית. ממילא בעת הגשת בקשה להיתר לניצול זכויות בנייה נוספות על בעל הזכויות	84
		85

- 86 לקבל את הסכמת רמ"י כבעלת הקרקע. מכאן, שתנאי למימוש הזכויות היה קבלת
- 87 הסכמת רמ"י, בין אם הסעיף היה קיים במכרז ובין אם לאו.
- 88
- 89 המשיבה הפנתה גם להוראות סעיף 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ממנו
- 90 עולה כי כאשר מתווספות 40 יחידות דיור למקרקעין ששווקו במסגרת מכרז מחיר
- 91 למשתכן (או מחיר מטרה כשמו במועד הקובע) חלה חובה להקצות חלק מיחידות הדיור
- 92 בהתאם לתמהיל בין דירות במחיר שוק לדירות מחיר למשתכן. לטענת המשיבה, מסעיף
- 93 זה ניתן ללמוד שרמ"י לא היתה חייבת לדרוש לגבי תוספת של 34 יחידות דיור הקצאה
- 94 של חלק מיחידות הדיור במחיר למשתכן. אכן יש בסעיף זה משום אינדיקציה מתי תחול
- 95 חובה על הזוכה להקצות חלק מהדירות שנוספו בתוכנית מאוחרת למכרז במחיר
- 96 מופחת. במקרה שבפנינו לא חלה חובה זו מפני שתוספת יחידות הדיור קטנה מ-40.
- 97
- 98 מובן, כי הבחינה צריכה להיעשות בהתאם למועד הקובע ולא בהתאם לסיכומים
- 99 מאוחרים יותר שנדרשו על ידי רמ"י כתנאי לחתימתה על הבקשה להיתר. בבחינה של
- 100 המסמכים שהיו רלוונטיים במועד הקובע, איננו מוצאים, כאמור, כי ניתן הקונה הסביר
- 101 היה רואה לנגד עיניו חובה שיחידות הדיור שנוספו בתוכנית יימכרו במסגרת מחיר
- 102 למשתכן. עוד נציין, כי טענת העוררת מובילה למעשה לתוצאה לפיה בכל תוכנית
- 103 משביחה שחלה במקרקעין, שבעבר שווקו תחת מכרז של מחיר למשתכן, תיבחן בדיעבד
- 104 השאלה האם חלה חובה לשווק יחידות דיור נוספות במחיר למשתכן. מובן כי תוצאה זו
- 105 אינה סבירה. תוכנית משביחה חדשה שתחול על המקרקעין צריכה להיבחן בפני עצמה
- 106 על פי המצב התכנוני שהיא יוצרת ואין להניח מראש כי אם במקור שווקו המקרקעין
- 107 במסגרת פרויקט מחיר למשתכן הרי שגם בהמשך הדרך (ובמקרה דנן חלפו כמעט חמש
- 108 שנים מאז אישור התמ"ל ועד לאישור התוכנית דנן וכמעט שנתיים מאז זכיית העוררת
- 109 במכרז ועד לאישור התוכנית דנן) תיוותר "עננת" המחיר למשתכן מעל המקרקעין.
- 110
- 111 בסיכומי של דבר איננו סבורים כי יש מקום להמתין עד להכרעת בית המשפט המחוזי
- 112 בשאלת השפעת החובות שבמכרזי מחיר למשתכן על ההשבחה, שכן במקרה דנן במועד
- 113 הקובע לא היה כל מקום להניח כי העוררת תחויב לשווק חלק מיחידות הדיור
- 114 שהתווספו בתוכנית במחיר מופחת.
- 115
- 116 12. בכל הנוגע למעלית – העוררת הסכימה כי אין חובה חוקית להקים מעליות במצב החדש
- 117 כפי שגם לא היתה קיימת חובה כזו במצב הקודם. ממילא גם לא הוגשה שומה מטעם
- 118 העוררת כך שטענות בעניין אילוצים תכנוניים כאלה או אחרים צריכות היו לעלות
- 119 במסגרת שומה ולא במסגרת טענות בעלמא שמועלות בדיון.

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז דרום

121 הערר נסגר.

122 נתנה היום, יום ראשון, י"ט באדר תשפ"ג, 12 במרץ 2023.




עמית אופק, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז דרום

שני שטרול, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום

128