[9] **עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ** מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. השבחה בגין תכנית מתאר :

לפי החלטת ועדת ערר 836+819/15 :

"תכנית" מוגדרת בתוספת השלישית, כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ."
מכך עולה כי די בכך שעקב אישורה של תכנית מתאר מקומית עלה שווים של המקרקעין כדי לחייב בתשלום היטל השבחה. זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ".
סעיף 30 להחלטה:
"השבחה המקימה חבות בהיטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל) אין בהכרח כי ההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של התכנית המשביחה, ודי בכך שתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך ,ועדת ערר זו החליטה כי תכנית מתאר שקידמה את זמינות התכנון המפורט היא תכנית משביחה)עררים 14/ 878 ,14 /879 ממכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, פורסם באתר נבו(, וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להענקתן בפועל וניתן לוועדה המקומית שיקול דעת בנתינתן, הגבירה התכנית את מידת הוודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר ת"א(12/ 85037 קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם באתר נבו.")

ב. <u>מהות ההשבחה :</u>

תכנית מס' 12617 מאפשרת צפיפות של 3 יח"ד לדונם ובמגרש הנדון שתי יחידות בכפוף להכנת תכנית מפורטת .
מצב קודם : תכנית ג/ 4285 ניתן לבנות יח"ד אחת .

ההשבחה מתבטאת בתוספת יח"ד אחת ללא תוספת בקיבולת הבניה אך ברמה מתארית ז"א בכפוף להכנת תכנית מפורטת .

ג. <u>דחיה :</u>

דחייה סבירה עד להכנת תכנית מפורטת ואישורה
3 שנים בשער היון 6%
ובהתחשב בהיטל השבחה
מקדם = 0.72