

26.14x13.11	1	עמוד 19	הארץ - the marker	25/11/2013	39834557-4
עיריית רעננה - 61271					

# הבנייה ברעננה מתעכבת: העירייה דורשת היטל השבחה של 500 אלף שקל לדירה

מחלוקת קשה התגלעה בין עיריית רעננה ליוזמים בשכונת נווה זמר בעיר. בעוד העירייה דורשת היטל השבחה של 477 אלף שקל לדירה, היוזמים הציגו שומות נגדיות של 150-200 אלף שקל. היוזמים: "העירייה הופכת את הפרויקט ללא כלכלי". העירייה: "800 דירות כבר אושרו לבנייה"

## נמרוד בוס

דרישת תשלום היטלי השבחה של קרוב לחצי מיליון שקל ליחידת דיור, נמצאת בלבב של מחלוקת בין יוזמים המחזיקים בקרקעות בשכונת נווה זמר בצפון רעננה, לבין העירייה. בחודשים האחרונים הוציאו היוזמים שומות נגדיות להשבחה מטעמם, שאף לא אחת מהן עולה על 200 אלף שקל ליחידת דיור. גורמים בעיריית רעננה טוענים כי עד כה התקבלו שתי פסיקות של שמאים מכריעים, שלפיהן על היטל השבחה

לנוע בטווח של 350 עד 400 אלף שקל ליחידה — סכום קרוב למדי לדרושות העירייה. את השומה, שעליה נסמך צו היטלי ההשבחה של עיריית רעננה, ביצע משרד שמאי המקרקעין אחיקם ביתן ושות'. בהתחשב בכך שבסך הכול צפויה השכונה למנות כ-3,500 דירות, הרי שהיטל של 477 אלף שקל כהיטל השבחה ליחידה, מעלה כי העירייה תגרוף לקופתה כ-1.67 מיליארד שקל. ברעננה, אחת הערים עם מספר התחלות הבנייה הנמוך ביותר בעשור האחרון, מצפים ששכונת

נווה זמר (רע/2015) תגדיל את היצע הדירות בעיר ותאפשר לפחות לחלק מהזוגות הצעירים תושבי העיר להישאר ולגור בה. שטח התוכנית הוא 836 דונם, בבעלות פרטיות, והיא נתחמת על ידי ציר ויצמן מדרום, שכונת קרית שרת ממערב, שכונת רסי"ן ממזרח ושטחים פתוחים מצפון. על פי תוכנית המתאר ייבנו בשכונה 3,500 דירות, שליש מהן זה נקבע כדי להגדיל את הסיכוי שהדירות הקטנות יותר יתומחרו כך שיהיו בהישג ידם של הרוכשי דירה ראשונה.



עו"ד יהושע דיאמנט

אולם לדברי עו"ד יהושע דיאמנט, המייצג בעלי מקרקעין שבבעלותם קרקע לבניית מאות של יחידות דיור בפרויקט, צפוי היטל השבחה לייקר משמעותית

את הדירות. "תשלום של כחצי מיליון שקל היטל לקרקע ליחידת דיור אינו מאפשר ליום לבנות ול"שווק דירות במחירים סבירים", הוא מתרעם. "עסקות שנעשו לרכישת הקרקע משקפות שווי של 600 אלף שקל ליחידת דיור לפני השבחה. בהתוסף היטל ההשבחה של כחצי מיליון שקל, עלויות פיתוח בהיקף 100 אלף שקל, ועלויות בנייה שבסטנדרטים של רעננה עשויים להגיע למיליון שקל ליחידה, הרי שהגענו ליותר מ-2 מיליון שקל, על פני שומות נגדיות שוויוניות יותר. על פי שומה שערך שמאי המקרקעין,

שגיא שער, עבור חלק מהיוזמים במתחם, הגיע סכום ההשבחה לכ-145 אלף שקל ליחידה. משרד שמאי המקרקעין יורם ברק העריך את ההשבחה בכ-170 אלף שקל ליחידה. מעיריית רעננה נמסר: "גורם היטלי ההשבחה נקבע בהתאם להוראות החוק, בהליכים מסודרים ובדיונים בפני שמאים מכריעים, שמונו על ידי משרד המשפטים או בפני ועדות ערר. מחירי הדיירות בשכונה החדשה נקבעים על ידי בעלי הקרקעות, ומשקפים את מחירי השוק. תוך פחות מחצי שנה אושרו לבנייה יותר מ-800 דירות."