

תאריך : 26 בפברואר 2021
מס' בקשה / מינוי : 1704-2020
מספרנו : 8125

לכבוד
קיבוץ להב
באמצעות מר יום טוב שמר שמאי מקרקעין
דוא"ל : y_shemer@017.net.il
[להלן "המבקש"]
הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון
דוא"ל : vaada@bns.org.il
באמצעות מר אוהד יעקב ורטש שמאי מקרקעין
דוא"ל : ohad@vertesh.co.il
[להלן "המשיבה"]
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה ¹ – בריכה תפעולית מאגר להב
[מיועדת להשקיית שטחים קלאיים]
המזוהה – גוש : 100219, חלקה : 2 [בחלק]
גוש : 100249, חלקות : 11, ו- 18 [בחלק]
תא שטח מס' 101 בהתאם לתכנית 625-0342345
קיבוץ להב

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1704-2020 מיום 31.12.2020, 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 : תכנית 625-0342345
גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה.

¹ מהות הנכס הינה בהתאם לתקנון תכנית 625-0342345, לצד תיאור הבקשה המופיעה בתשריט היתר הבניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 2360110.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 24.02.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.01.2021 ע"י הח"מ.
נערך סיקור באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת : קיבוץ להב, תחת תחום השיפוט של המועצה האזורית בני שמעון.
גושים וחלקות : 100219 ; 100249 - בהתאמה.
חלקה : 2 [בחלק]; 11 ו-18 [בחלק] – בהתאמה.
שטח הקרקע² : 27.052 דונם.
זכויות רשומות³ : בעלות - רשות מקרקעי ישראל, החלק בזכות – בשלמות.
[לטענת הצדדים, לא קיימת מחלוקת בזכויות הרשומות של המקרקעין נשוא החלטה].
מהות הנכס⁴ : בריכה תפעולית מאגר להב [מיועדת להשקיית שטחים חקלאיים].

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 31.12.2020.
6.2 החלטות ועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכס נשוא ההחלטה ונכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון בניה בני שמעון.
6.3 תצ"אות שונות, וכיו"ב.
6.4 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 24.02.2021.
6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.6 עסקאות השוואה ושומות מכרעיות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.7 מטעם המשיבה

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אוהד ורטש, שמאי מקרקעין.

6.8 מטעם המבקש

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יום טוב שמר, שמאי מקרקעין.

² בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, לרבות המופיע בהוראות ותשריט תכנית 625-0342345, לצד תשריט היתר הבניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 23601010.

³ זכות הבעלות - בהתאם לחוזה שכירות [משבצת דו-צדדית] אשר הוצג בפניי, מיום 13.03.2008, בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל [שייקרא להלן "המשכיר"], לבין קבוץ להב הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר 5700011965 [להלן "האגודה"].

⁴ מהות הנכס הינה בהתאם לתקנון תכנית 625-0342345, לצד תיאור הבקשה המופיעה בתשריט היתר הבניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 23601010.

- העתק הסכם שכירות [משבצת] – מיום 26.11.2015.
- העתק חוזה שכירות [משבצת דו- צדדי] – נכרת ביום 13.03.2008.
- שומת היטל השבחה מיום 26.06.2017, אשר נערכה ע"י מר אוהד ורטש, שמאי מקרקעין, למגרש מס' 1 בהתאם לתכנית 72/305/02/7.

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 פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון " .

המועדים הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

מועד פרסום אחרון לאישור התכנית	מועד קובע	גורם השבחה
פרסום לתוקף ברשומות, 15.05.2017, י.פ. 7505 פרסום לתוקף בעיתונים, 18.05.2017	02.06.2017	תכנית 625-0342345

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת המקרקעין

מיקום המקרקעין

המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים במרחק קו אווירי של כ- 1.5 ק"מ דרומית-מזרחית מקיבוץ להב, כ- 1 ק"מ צפונית-מערבית מיישוב סנסנה, כ- 2.5 ק"מ דרומית-מערבית מיישוב אשכולות, וכ- 350 מ' צפונית מכביש 3253.

[מרחק הקו האווירי הינו בהתאם למדידה גראפית באתר המפות GIS של המועצה האזורית בני שמעון].

תיאור סביבת המקרקעין

- צפון : שטחים חקלאיים, ומעברם יישוב אשכולות.
- דרום : יער להב / כרמים לרבות שטחים חקלאיים, ומעברם כביש מס' 3253.
- מזרח : יער להב / כרמים לרבות שטחים חקלאיים, ומעברם יישוב סנסנה.
- מערב : שטחים חקלאיים, ומעברם קיבוץ להב.

פיתוח

נכון למועד הביקור במקרקעין נשוא ההחלטה וסביבתו, עבודות הפיתוח טרם החלו.

נגישות

הגישה המוטורית והרגלית מתאפשרת דרך כביש עפר.

8.2 תיאור תא השטח

- מס' תא שטח : 101 [בהתאם לתכנית 625-0342345].
שטח הקרקע⁵ : 27.052 דונם.
צורת החלקה : מצולע אי-רגולרי [בהתאם לאתר המפות GIS של המועצה האזורית בני שמעון].
טופוגרפיה : פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי : נכון למועד הביקור במקרקעין נשוא ההחלטה וסביבתו, עבודות הבניה והפיתוח טרם החלו.
גבולות החלקה : צפון – שטחים חקלאיים.
דרום – יער להב / כרמים לרבות שטחים חקלאיים.
מזרח – שטחים חקלאיים לרבות שטחים חקלאיים.
מערב – שטחים חקלאיים.

8.3 תיאור המקרקעין

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

המקרקעין

המקרקעין נשוא ההחלטה מהווים את תא שטח מס' 101 בהתאם לתכנית 625-0342345, אשר בתחומו עתידה להיבנות בריכה תפעולית - מאגר להב, המיועדת להשקיית שטחים חקלאיים [עפ"י תשריט היתר בניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 2360110].
סביבת המקרקעין נשוא ההחלטה מאופיינת בשטחים חקלאיים המהווים חלק משטח ה- "משבצת" של קיבוץ להב.

סוג בניה, מצב פיזי ותחזוקתי

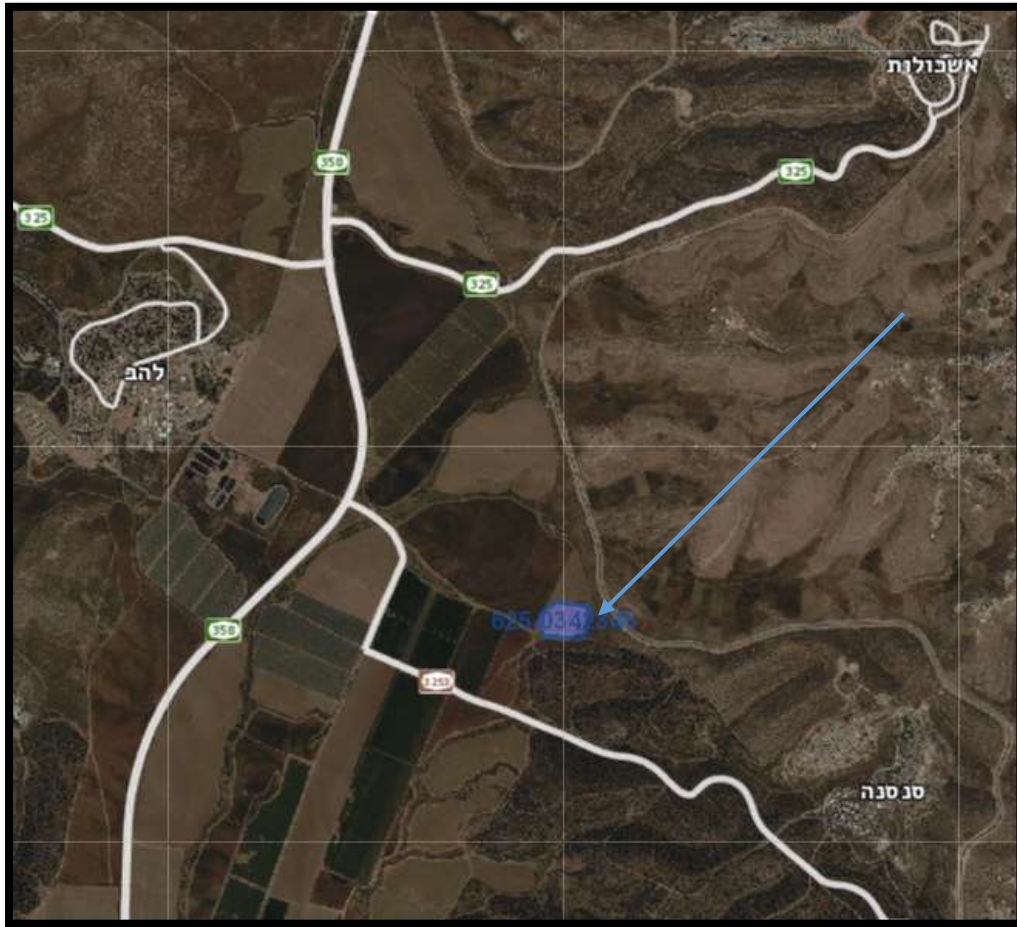
נכון למועד הביקור במקרקעין נשוא ההחלטה וסביבתו, עבודות הבניה טרם החלו.

תמונה נבחרת של המקרקעין נשוא ההחלטה



⁵ בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, לרבות המופיע בהוראות ותשריט תכנית 625-0342345, לצד תשריט היתר הבניה, מס' בקשה 20180157, מס' תיק 2360110.

תצלום אווירי ובו סימון של המקרקעין נשוא ההחלטה [בקו כחול]



9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי. להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ואו אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1 העתק הסכם שכירות [משבצת] – קבוץ להב – מיום 26.11.2015 [עיקרי תמציתו]

הובא לעיוני העתק הסכם שכירות [משבצת] – קבוץ להב, מיום 26.11.2015, אשר ממנו עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

1. לקבוץ להב, אגודה חקלאים מס' 570011965, הסכם שכירות [משבצת] דו צדדי, בגין שטח משבצת הישוב, בין רשות מקרקעי ישראל [להלן: הרשות] והקבוץ.
2. הסכם משבצת מתחדש כל ארבע שנים ו-11 חודשים, אך נכון למועד מכתבנו זה, ההסכם בין הצדדים אינו בתוקף ונמצא בתהליך הכנה לחידוש בכפוף לנהלי הרשות, לרשות אישור של הנהלת הרשות.
3. מבחינת הרשות, אין מניעה בטיפול בקשות הקבוץ כגון: בקשות להיתר, מתן התחייבות לרישום משכנתא במשבצת וכדו'.
4. מסמך זה אינו מחליף את אישור מצב זכויות של משבצת הישוב ואו של נכס אחר ע"ש הקבוץ שלא מתנהל בתיק 60200283 א.

עמוד 5 מתוך 26

9.2. העתק חוזה שכירות, משבצת דו-צדדי – מיום 13.03.2008 [עיקרי תמציתו]

- מועד כריתת החוזה : 13.03.2008.
- בין : מינהל מקרקעי ישראל המנהל את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל [שייקרא להלן "המשכיר"].
- לבין : קבוץ להב הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר 570011965 [להלן "האגודה"]
- סעיף 2, ציטוט: " המשכיר משכיר בזה לאגודה לתקופה של 4 שנים ו 11 חדשים, המתחילה ביום 01.10.2006 ומסתיימת ביום 31.08.2011, שטח של 8,750.000 דונם בערך... "
- סעיף 3, ציטוט: " מטרת השכירות היא :
- א. ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות;
 - ב. הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד;
 - ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;
 - ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

סעיף 9, ציטוט: " האגוד מתחייבת לשלם את כל המיסים האגרות הארנונות ושאר תשלומי חובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה... "

סעיף 21 [א], ציטוט: " אם ישתנה יעודה של המשבצת או של חלק ממנה, על-ידי תכנית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה אשר לגבין שונה הייעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת או באותו חלק ממנה אשר לגבין שונה הייעוד, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 6 חודשים, לאגודה, על סיום מוקדם של תקופת השכירות הוחזרת החזקה כאמור. "

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.

הגדרת זכויות הנישום 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 זריז

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום – תמ"מ/4 פורסמה למתן תוקף ביום 27.04.1981.

מטרת התוכנית

מטרות התוכנית הן אלו המפורטות בסעיף 55 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 באשר למחוז הדרום, ובין השאר, השגת הייעוד הדמוגרפי של המחוז כאמור בתוכנית המיתאר הארצית מס' תמ"א 6 – תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה.

תכנית 305/02/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4053 מיום 05.11.1992.

ייעוד : "אזור חקלאי"

מטרת התוכנית

- עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סימן ג' סעיף 61.
- קביעת שמושי הקרקע בתחום התוכנית על פי צרכי המועצה האזורית.
- קביעת הנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות לשמושי הקרקע.

תוכניות מפורטות

- א. לכל אחד מהאזורים שיועדו בתוכנית זו ולא הוגשה לגביהם תוכנית מפורטת, תוגש תוכנית מפורטת אשר תקבע את גבולותיה, את שימושי הקרקע והוראות שונות לקיום התוכנית המפורטת. לגבי הישובים החדשים המסומנים בתוכנית תוגש תוכנית מפורטת כאשר המיקום המדויק יקבע בה על סמך המקום העקרונית המופיע בתוכנית זו.
- ב. הגדלת שטח אזור המיועד לפי תכנית זו או הקטנתו עד ל-20% מהמסומן בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית.

היתרי בניה

- א. לא יוצאו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו בלבד.
- ב. ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אשור תוכנית מפורטת או בתקופת ההפקדה באשור מיוחד שניתן ע"י הועדה המחוזית.

הגדרות ופרושים

אזור חקלאי - שימושים מותרים : באזור חקלאי יותר שמוש בקרקע לגדול שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה. משתלות וחממות, מרעה.

בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי לצורך היצור החקלאי, לולים ורפתות, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת ודרכים, הכול בכפוף לתוספת הראשונה לחוק.

תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום – תמ"מ/14/4 פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.1999.

מטרת התוכנית

- לקבוע ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המיתאר הארציות בתחום המחוז.
- לקבוע הנחיות להכנת תכניות מיתאר מקומיות ומפורטות בתחום המחוז, בעניינים המפורטים בתכנית זו.
- לקבוע הוראות למעקב בקרה ועדכון של התכנית.

תכנית 76/305/02/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6762 מיום 25.02.2014.

ייעוד : "אזור חקלאי"

מטרת התוכנית

- דיוק ופירוט יערות בהתאם להוראות תמא/22.
- שמירה על חקלאות אופיינית וייחודית לאזור.
- קביעה ופיתוח של מוקדי נופש.
- שימור וטיפול הנוף.
- טיפוח יער למרעה.
- הסדרת זכויות מעבר למיבור בדרכים מקשרות.

ייעודי קרקע ושימושיה

קרקע חקלאית – שימושים : בהתאם לתכניות אחרות החלות על תחום תכנית זו ובהתאם לתמ"מ/14/4.

תכנית 56/305/02/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6951 מיום 25.12.2014.

ייעוד : "אזור חקלאי"

מטרת התוכנית

- הסדרת הייעודים והשימושים בשטחים הפתוחים בתחומי המועצה האזורית בני שמעון.
- הגדרת גבולות השטחים הבנויים של הישובים השונים ואזורים אחרים, המיועדים לבנייה מכל סוג שהוא, ביחס לשטחים הפתוחים.

ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : קרקע חקלאית

שימושים :

- א. עיבודים חקלאים – גידולי שלחין, בעל, מטעים, מרעה וכיוצא באלה.
- ב. מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.
- ג. מבני שירות לחקלאות [בהתאם לאמור בהוראות התכנית].
- ד. דרכי גישה חקלאיות.
- ה. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ו. מאגרי מים, לרבות מאגרי קולחין ומים שפירים.
- ז. פינות ישיבה.

הוראות להכנת תכנית מפורטת [בתמצות]

כל בינוי, למעט של מבנים יבשים, יחייב הכנת תכנית מפורטת.

תוכנית מפורטת למאגרי מים [בתמצות]

תנאי למתן היתר בנייה למאגרי מים, לרבות מאגרי קולחים ומים שפירים יהיה אישור תכנית מפורטת.

מצב חדש⁶

תכנית 625-0342345 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7505 מיום 15.05.2017.

ייעוד : "מתקנים הנדסיים"

מטרת התוכנית

הסדרת שטח לבריכת מים תפעולית בהיקף 20,000 מ"ק לצרכי השקיה לחקלאות.

עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד "אזור חקלאי" ו- "יער נטע אדם מוצע" ליעוד "מתקנים הנדסיים".
- ב. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח ולתשתיות.
- ג. קביעת הנחיות לשמירה על הנוף ועל איכות הסביבה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

ייעודי קרקע ושימושים

מתקנים הנדסיים.

שימושים :

1. בריכה תפעולית בהיקף 20,000 מ"ק כולל התשתיות הנלוות, גידור צנרת, משאבות, עבודות עפר, חדר חשמל וכל הנדרש לצורך הקמה, תפעול ושמירת הבטיחות באתר.
2. בתחום התכנית תותר הקמתו של מצפור לנוף ולעופות מים.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

תאי שטח	: 101.
שטח עיקרי	: 20 מ"ר [מעל הכניסה הקובעת].
גובה מבנה	: 3 מ' [מעל הכניסה הקובעת].
מס' קומות	: 1 [מעל הכניסה הקובעת].
קו בנין	: כמסומן בתשריט.

⁶ הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

רישוי - מצב קיים

פרטי בקשה להיתר

מס' בקשה : 20180157.
מס' תיק : 23601010.
שם הישוב : להב.
גוש : 100249.
חלקה : 11 [חלק], 18 [חלק].
מגרש : 101.
המבקש : קיבוץ להב.
בעל הזכות בנכס : רשות מקרקעי ישראל.
תאור הבקשה : בריכה תפעולית מאגר להב.
[מיועדת להשקיית שטחים חקלאיים].
וגדר היקפית באורך 588 מ'.

צילום קטע נבחר [השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד] מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה, כדלהלן:

השטחים המבוקשים (מ"ר)												חלקי היקפות (מ"ר)											
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
[טבלת צילום קטע מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה, כדלהלן]																							
מיקוד - 32,000 מ"ר חפירה - 38,000 מ"ר																							

פטור מהחובה להקים מקלט

תשריט תכנית הבקשה להיתר הבניה מכילה בקשה לפטור מהחובה להקים מקלט ו/או להגדיל מקלט קיים, חתומה בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון, מיום 18.10.2018.

מכתב החלטה

מעיון ובדיקה באתר האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון, אותר על-ידי מכתב החלטה לבקשה מקוונת ללא הקלות, מס' 20180157/7, בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020003, מיום 23.01.2020, אשר ממנה עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

תיק בניין	:	23601010
רישוי זמין	:	4456432988
גוש וחלקה	:	גוש : 100249, חלקה : 11, מגרש : 101, חלקה : 18, מגרש : 101.
יעוד	:	מתקנים הנדסיים – מבא"ת.
שטח מגרש	:	27,052.32 מ"ר.
שימושים	:	מתקן הנדסי.
תאור הבקשה	:	בנייה חדשה.

מהות הבקשה

ברכיכה תפעולית מאגר להב.
[מיועדת להשקיית שטחים חקלאיים] וגדר היקפית באורך 588 מ"א.

החלטות

החלטה לאשר בתנאים בקשה לברכיכה תפעולית מאגר להב.
[מיועדת להשקיית שטחים חקלאיים] וגדר היקפית באורך 588 מ"א.

הודעה זו אינה מהווה היתר בניה.

הערות הח"מ למיצב 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 ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה 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 שוויים 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 לתיתו 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 הנתון 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 ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים 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 ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תכנית 625-0342345	02.06.2017	₪ 940,000	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- מצבו הפיזי של המקרקעין נשוא ההחלטה.
- המצב התכנוני – התכנית נשוא המחלוקת.
- המצב המשפטי.
- אופן מימוש הזכויות – בדרך של בקשה להיתר בניה.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת. יעוד המקרקעין שונה בתכנית מקרקע חקלאי ויעוד יער נטע אדם מוצע ליעוד של מתקן הנדסי. עמדת הוועדה שדי בשינוי זה בכדי להשביחה את הקרקע עם אישורה של התכנית הנדונה. אין שום סבירות במדינת ישראל בו השתנה יעודה של קרקע חקלאית או יער למתקן הנדסי מבלי שעלה שוויה של הקרקע. בין אם בשקל ובין אם במיליון שקל. השאלה הינה רק הסכום. מוסד התכנון קבע כי על מנת לממש זכויות במגרש הזה יש ליזום תוכנית מפורטת וזאת לא בכדי כי שינוי היעוד של הקרקע משפיע על אופן הניצול ואצלנו גם על השווי. המימוש החלקי היום הוא מישור מקביל להשבחה שנוצרה בכל הקרקע לשינוי יעודה למתקן הנדסי והמשמעות היא שהמעבר בעתיד לקרקע שיעודה "תעשייתי יותר" הוא קל וקרוב יותר. אין מה להרחיב על הביקוש הגבוה לקרקעות ביעודים של תעשייה ומתקנים הנדסים ברחבי הארץ. סיכום: אנו סבורים כי גם אם נעשתה על הקרקע מימוש כזה או אחר בכל מקרה מדובר במתקן הנדסי טהור במסגרת עסקי כלכלי טהור ומכאן גם המימוש של השבחה שנוצרה כפי שתיארתי קודם. חברי טוען שהמתקן הנ"ל הוא לא מתקן הנדסי אלה ברכה, אני טוען שאם מדובר בברכה א' לא צריך ליזום תבע על מנת ולשנות את יעוד הקרקע. דבר שני בברכה בניגוד למתקן הנדון אין צנרת, משאבות, גנרטורים, מבנים שונים ומגודרים, דרכי גישה ודרכי תפעול. לכן, עסקינן במתקן הנדסי פרופר.

בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:

מבקש לציין שניתן לטעון כל טענה בדיון ובמקרה הנדון הקרקע לא אשמה בכך שהקיבוץ לא חושב היום על יעודי קרקע עתידיים. אבל השווי של הקרקע כבר עלה כתוצאה מאישורה של התבע.

עמדת שמאי המבקש

בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת. כמו בכל שומת השבחה צריכים לבחון שווי מצב נכס לעומת שווי מצב יוצא של המקרקעין נשוא הדיון / השומה. במקרה הנתון אנו עוסקים בקרקע חקלאית של קיבוץ להב. השימושים שהיו מותרים לפני התכנית הספציפית פורטו בתכניות קודמות ובחוות דעתי פרטתי את עמדתי שניתן גם במצב קודם להקים מאגר. ובמשך עשרות שנים הוקמו מאגרים ללא צורך בתבע מיוחדת / נקודתית. ומקובל עלי שצריך לעשות סדר. העובדה שעושים סדר לא מעידה על השבחה במקרקעין. הוועדה מתייחסת לכל ת.ב.ע כמתקן הנדסי תוך התעלמות מוחלטת, מדובר במאגר בשטח מים כאשר אנו מסתכלים על שומתו המכרעת של מר אייל יצחקי ועל הקווים המנחים בפרק של מט"ש ברור ששטח איגום המים חייב התייחסות שאינה של מתקן הנדסי כפשוטו. מאגר מים אינו מתקן הנדסי. שמסתכלים על שומת הוועדה רואים התאמות בלתי אפשריות בין שווי בסיסי תעשייה למתקן הנדסי והתאמות של הפחתה 88 אחוז אתה רואה שזה לא מחזיק מים. הטענה הבסיסית שלי שקובע מר אייל יצחק שמאי המכריע ששטח לאיגום מים שווי כשטח קרקע חקלאית. ולאור זאת אין השבחה, היה חקלאי לפני ואחרי. אני טעון שבמצב חדש הוגבלו השימושים המותרים במצב קודם לאיגום מים בלבד, כאשר זה היה במצב קודם כחלק משימושים מותרים. אם תטען טענת זמינות אני טוען כנגד טענה זו שצמצום השימושים מתקוזז עם זה. במצב קודם ומצב חדש יעוד חקלאי זה לא לוגי לטעון שישנה השבחה. אם מצב נכנס ויוצא אותו מצב לא ניתן לטעון לטענת זמינות.

בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:

מדובר במאגר מי השקיה שזה השימוש המותר והוא בלבד, תחת כותרת של תבע שהגדירה את היעוד מתקן הנדסי. נטענה טענה על ידי שמאי הוועדה שהמתקן הנדסי הוא פתח למצב הבא העתידי. ראוי שטענה זו לא טען, ניתן לומר זאת על כל דבר.

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

השבחה בגין תכנית 625-0342345 [מועד קובע 02.06.2017]

עמדת שמאי המשיבה

נתוני שוק ותחשיבים

המטודולוגיה:

שווי של דונם מתקנים הנדסיים במיקום הנדון מהווה נגזרת מהשימוש הסחיר הדומה ביותר - תעשייה. בסיס ההשוואה מהווה את אזורי התעשייה "עמק שרה" בבאר שבע לצד אה"ת "עידן הנגב".

אה"ת "עמק שרה" בבאר שבע	
ניתוח תוצאות מכרז מס' 4/2016	
תאריך החלטה	03/05/2016
שטח המגרש בדונם	41.41
סכום הזכייה כולל פיתוח	₪ 14,651,214
שווי מתקבל לדונם ללא פיתוח בעמק שרה	₪ 353,809
ולאחר התאמה למגבלת שימושים במכרז (+)	20% ₪ 424,570
ולאחר התאמה לתקופה ותמורות בשוק התעשייה (+)	10% ₪ 467,027
ולאחר התאמה לגודל (+)	10% ₪ 513,730
ולאחר התאמה למיקום (-)	90% ₪ 462,357

אה"ת "עידן הנגב" בצומת להבים
שווי של דונם באה"ת עידן הנגב נאמד על ידנו בשמרנות ע"ס 470,000 ש"ח, בהתבסס, בין היתר, על הסכמי שכירות ועל עסקאות מכר במיקומים ברי השוואה נוספים ברחבי הנגב, אשר הובאו על ידנו בחשבון בין היתר גם בשומות תקן 19 לבנקים. כמו כן, בהתאם לשומות הכרעה בהשגה ראשונה וכן שומות רמ"י להקצאות בפטור ממכרז, נע שווי של דונם תעשייה באה"ת עידן הנגב החל מ-400 אש"ח בשנת 2012 ועד ל-470 אש"ח בחודש ינואר 2017.

שווי מתקבל לדונם תעשייה בעידן הנגב	₪ 470,000
ולאחר התאמה למיקום (-)	95% ₪ 446,500

ממוצע מתקבל לשווי דונם במיקום הנדון כולל פיתוח	₪ 454,429
התאמה לרמת הפיתוח בעסקות ההשוואה (-)	70% ₪ 318,100
עלות פיתוח נורמטיבית לדונם (רמה חלקית, קווים מנחים)	₪ 80,000
שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ למועד הקובע	₪ 238,100
ולאחר הפחתה למגבלת סחירות (-)	90% ₪ 214,290
ולאחר הפחתה למגבלת שימושים (-)	60% ₪ 128,574
ולאחר התאמה לחצר תפעולית לתעשייה ללא ז"ב (-)	40% ₪ 51,430

בשומה
מכרעת של
אייל יצחקי
נאמד שווי
"דונם
מבנים
קשיחים"
לשנת 2012
בסך של כ-

ההשבחה			
מצב חדש - מתקן הנדסי, מימוש חלקי			
מהות	שטח (ד')	שווי דונם	סה"כ
מתקן הנדסי - בריכה תפעולית	22.00	₪ 51,430	₪ 1,131,451
קרקע תפעולית (גישה, צנרת, תעלות וכו')	2.00	₪ 25,715	₪ 51,430
יתרת קרקע חקלאית	3.05	₪ 10,000	₪ 30,523
סה"כ	27.05		₪ 1,213,404

בשומה
מכרעת של
אייל יצחקי
נאמד שווי
דונם קרקע
חקלאית
במיקום
הנדון בסך
של כ-10,000

מצב קודם - קרקע חקלאית	
שטח קרקע נישום בדונם	27.05
שווי דונם קרקע חקלאית למועד הקובע	₪ 10,000
סה"כ שווי הזכויות במצב הקודם	₪ 270,523

הפרש - השבחה מתקבלת	₪ 942,881
ובמעוגל	₪ 940,000

גורמים ושיקולים בחוות הדעת

- נושא חוות הדעת מהווה קרקע המיועדת למתקן הנדסי - בריכה תפעולית, הידועה כתא שטח מס' 101 לפי תכנית בנין עיר מס' 625-0342345, הממוקמת בקיבוץ להב, וידועה גם כחלק מחלקות 11 ו-12 בגוש 100249.
- מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה אשר חלה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית בנין עיר מס' 625-0342345 ומימוש הזכויות בדרך של הוצאת היתר בניה.
- המועד הקובע הנו 02/06/2017 - יום תחילתה של תכנית בנין עיר מס' 625-0342345.
- בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה מוגדרת כ: "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לאור האמור, יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים: שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית המשביחה, לעומת שווים הקודם ערב אישורה.
- הסביבה מהווה את חלקו הצפוני של יער להב. הסביבה הקרובה מהווה קרקע חקלאית לא מפותחת, בתחומי המשבצת של קיבוץ להב.
- תא שטח מס' 101 הינו בשטח כולל של 27,052.32 מ"ר. צורתו הכללית בלתי רגולרית.
- על תא השטח מתעתד לקום מתקן הנדסי - בריכה תפעולית.

עמוד 16 מתוך 26

- לעניין המצב הקודם, תוכנית מס' 76/305/02/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6762 מיום 25/02/2014 ותוכנית מס' 56/305/02/7 בי.פ. 6951 מיום 25/12/2014. התכניות קובעות זכויות והנחיות בניה הנוגעות לקרקע חקלאית כמפורט בסעיף 6.1 לחוות הדעת.
- לעניין המצב החדש, תכנית בנין עיר מס' 625-0342345 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7505 מיום 15/05/2017. התכנית משנה את יעודה החקלאי של הקרקע ל"מתקנים הנדסיים" וקובעת זכויות והנחיות בניה כמפורט בהרחבה בסעיף 6.2 לעיל.
- לאחר בחינת התכנית ולאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית והיועץ המשפטי של הועדה המקומית, הועדה המקומית לתו"ב בני שמעון בדעה כי תכנית מס' 625-0342345 המשנה יעוד מקרקעין מיעודים של "קרקע חקלאית" ו"יער נטע אדם מוצע" ליעוד של מתקן הנדסי, ומאפשרת הקמת בריכה תפעולית בהיקף של 20,000 מ"ק, לצורך השקיית שדות (כוללת מעבר לבריכה עצמה גם מערכות צנרת, מד גובה, אביזרים הידראוליים, עבודות עפר וחדר חשמל) היא תכנית משביחה, המגדילה את אפשרויות הניצול בקרקע ובדרך זו מעלה את שווי המקרקעין ביחס למצבם הקודם ערב אישורה.
- אין כל סבירות לכך כי שוויין של קרקע חקלאית וקרקע ביעוד מתקן הנדסי יהיה זהה. ההוכחה הניצחת לכך הנה כי כל רוכש פוטנציאלי יהיה מוכן לשם יותר בעבור קרקע שיעודה מתקן הנדסי מאשר כזו שיעודה חקלאי, והשאלה היחידה הנותרת היא כמה.
- לעניין מצבה התכנוני של הקרקע והשפעתו על שווי הזכויות בה, אין עוררין כי במצב הקודם לא ניתן היה לממש זכויות בניה כלשהן על הקרקע הנדונה מבלי ליזום קודם לכן תכנית מפורטת. לא בכדי קבע מוסד התכנון "תחנה" בדרך להיתר הבניה - חובת תכנון תכנית מפורטת, שכן מדובר בהליך תכנוני אשר אינו "אוטומטי" ומצריך את שיקול הדעת של מוסד התכנון.
- למעשה, רק אישורה של תכנית מפורטת כאמור מאפשר את הקמת המתקנים ההנדסיים על הקרקע הנדונה ומכאן, שעצם אישורה מייצר בוודאות השבחה במקרקעין הנדונים. יוער כי גם אם יעוד הקרקע כבר היה במצב הקודם מתקנים הנדסיים, הרי שאישורה של התכנית המפורטת מאפשר בפועל את הקמתם, או לכל הפחות משפר את הזמינות לבנייתם, ובדך זאת מייצרת השבחה מובהקת במקרקעין.
- מעבר לכך, אנו סבורים כי שינוי היעוד למתקן הנדסי מייצר עליית שווי למקרקעין הן לאור התרת השימוש למתקנים הנדסיים במקום קרקע חקלאית, והן בשל הפוטנציאל המהותי לשינוי יעוד עתידי לשימוש תעשייתי "טהור" יותר במסגרת התקדמות הליכי התכנון ורמת הביקוש לשימושים אלה באזור הדרום ובארץ בכלל.
- לאור כל האמור, מתקבלת המסקנה החד משמעית לפיה שוויה של קרקע ביעוד מתקנים הנדסיים גבוה יותר משוויה של קרקע חקלאית וכי נוצרה ההשבחה ועליית שווי המקרקעין עם אישורה של תכנית מס' 625-0342345.
- במסגרת אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נעזרתי בגישת השוואה, על פיה נאספו נתוני שוק הנוגעים לערכי קרקע ללא פיתוח בשימושי תעשייה במיקומים ברי השוואה בנגב נכון למועד הקובע לחוות הדעת, ונערכו התאמות למיקום, לתקופה/מועד העסקה/מכרז, לרמת הפיתוח, לאי סחירות (על אף לאין מניעה חוקית למכירת הזכויות), למגבלת שימושים, להיעדר הבינוי (חצר ללא ז"ב) ועוד.

עמוד 17 מתוך 26

- כאן המקום לציין כי בשנים האחרונות גבר מאוד הביקוש לשימושי תעשייה בארץ בכלל ובאזור הדרום בפרט, ממגוון רחב של סיבות, ובעקבות כך חלה גם עליית מחירים חדה במחירי נכסים בשימוש זה על כל נגזרותיו.

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המשיבה טען, כדלהלן:

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המשיבה.

עמדת שמאי המבקש

הגדרת הנכס ב"מצב קודם"

בכל התכניות אשר פורטו לעיל תחת הכותרת "מצב קודם", הנכס נשוא השומה, מוגדר כקרקע חקלאית בה מותרת הקמת מתקנים אשר מיועדים ישירות לייצור החקלאי, תוך פירוט השימושים המותרים בהם: מתקני מים, ניקוז וביוב ולכן אין עוררין על כך שמאגר מי קולחין, שכל שימוש הוא השקיית שטחים חקלאיים, מיועד ישירות לייצור החקלאי, והשימוש בקרקע כמאגר קולחין הותר בהן.

הוכחה לדבר ניתן ללמוד מהעובדה, כי מזה עשרות שנים הוקמו מאגרי מים ומתקני טיהור מי ביוב במרחב הכפרי, בקרקע אשר הוגדרה בתכניות השונות כקרקע חקלאית.

דוגמאות לכך ניתן למצוא בקיבוץ ניצנים, קיבוץ חפץ חיים, קיבוץ נען ועוד.

מהאמור לעיל עולה, כי בקרקע החקלאית, כפי שהוגדרה בתכניות השונות במצבו התכנוני הקודם של הנכס נשוא השומה, לא היתה מניעה תכנונית ומעשית בהקמת מאגר קולחין, ולפיכך אין כל השבחה הנובעת מאישור התכנית החדשה.

(בעבר, לכל קיבוץ או מושב שיתופי (ובמעט מושבים שכן במושבים היו בחצרות "בורות ספיגה") היה הכרח בהקמת מתקני סילוק לביוב. המתקנים הוקמו בשטחים החקלאיים, נקראו "בריכות חימצון" ואליהן סולק הביוב. בבריכות אלו, היה הביוב עובר הליכי "טיהור" בסיסיים בלבד, כמקובל בשנים עברו, ומשם הועברו מי הביוב והבוצה, לשטחים החקלאיים (הבוצה הייתה עוברת בדרך כלל, תהליך נוסף אשר כלל עירבוב סוגי בוצה שונים טרם פיזורם בשטחים החקלאיים).

תוכנית 625-03422345 המהווה "מצב חדש"

התוכנית הנ"ל מגדירה את הנכס נשוא השומה "ביעוד בריכה תפעולית/מתקנים הנדסיים" בלבד. שימוש זה, כאמור היה מותר גם בתכניות קודמות תחת ייעוד הקרקע כקרקע חקלאית.

אישורה של תכנית 625-03422345, גורם למעשה לצמצום השימושים הנרחבים, יחסית, הנכללים ביעוד "קרקע חקלאית", שכן אם עד לאישור התכנית ה"משביחה" כביכול, ניתן היה לנצל מכלול שמושים רחב (גידולי שלחין, גידול מטעים, גידול בע"ח, מבנים חקלאיים, מאגרי מים, מתקני ניקוז וביוב), באה התכנית החדשה וצמצמה את כלל השימושים לשימוש אחד ויחיד כמאגר קולחין, כך שבפועל, התכנית אשר נטען שהיא משביחה, למעשה מצמצמת שימושים ופוגעת בסל אפשרויות ניצול הקרקע ולפיכך אינה יוצרת השבחה.

טענת זמינות

ככל שתעלה טענה, על פיה התכנית החדשה יוצרת "זמינות" תכנונית, אשר לא היתה קיימת ללא התכנית החדשה, אבקש לציין כי טענה זו יכול שתהיה מיוחסת לחלק קטן וזניח מכלל השימושים הנכללים ביעוד החקלאי המותר עפ"י כלל התכניות במצב קודם. טענה זו ככל שתעלה סביר שתקוזז אל מול צמצום השימושים הנובעים מאישור התב"ע החדשה.

שומה מכרעת "מאגר מי קולחין להב"

במסגרת הליך שומה מכרעת להיטל השבחה, שנערכה ע"י שמאי מכריע אייל יצחקי, מתאריך 18/01/2018 ל"מאגר מי קולחין להב" מס' תיק 406-1566-2017 (הממוקם כ-3 ק"מ דרומית לנכס נשוא השומה ומהווה חלק ממערך מאגרי מי ההשקיה השלם) במסגרת ההכרעה, דן השמאי המכריע, האם הקווים המנחים למט"ש רלוונטים גם לשומת שווי מאגרי מים.

עפ"י קביעתו:

1. ככל שהמאגר מהווה את רוב הנכס והוא חלק ממערכת מאגרי מים, שנועדו לאסוף לתוכם מי גשמים ומים מטוהרים להשקייה לחקלאות.
 2. המתקן ממוקם באיזור חקלאי.
 3. המתקן אינו מאוייש.
- נכס מסוג זה דומה לשימוש חקלאי ולא נוצרת השבחה בשינוי היעוד מקרקע חקלאית לקרקע מתקנים הנדסים/מאגר מים. מסקנתו הסופית כי לא נוצרה השבחה.

התיחסות לנכס נשוא השומה

1. עפ"י הכרעה הנ"ל, הנכס נשוא השומה הינו מאגר מי השקיה המהווה חלק ממערכת מאגרים למי השקיה לחקלאות, זהה במאפייניו למאגר המים אשר נטענה לגביו השבחה ונדחה, וראוי לאמץ קביעה זו גם במקרה הנדון.
 2. בנוסף, גם עפ"י פרק י"ב לקווי המנחים המתייחס לעריכת שווי למט"ש (לא למאגרי מים) נקבע כי השטחים הפתוחים במט"ש (שטח איגום, סוללות, דרכים וכו') יוערכו עפ"י שווי חקלאי ללא פוטנציאל לשינוי יעוד בסביבה.
- הנכס נשוא השומה כולל אך ורק שטחים פתוחים (שטח איגום, סוללות דרכים וכו'), אשר צריכים להאמד עפ"י שווי חקלאי ללא פוטנציאל.

לאור כל האמור, לא נוצרה השבחה בשווי המקרקעין ואין לחייב בגינה היטל השבחה.

התיחסות לשומת הועדה

1. בסעיף 9.4 לחוות דעתו קובע שמאי הועדה כי יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים, שווי המקרקעין לאחר אישור התוכנית לעומת שווי הקודם ערב אישורה של התוכנית. שומת הועדה אינו מוכיחה כלל את ההשבחה שנוצרה בעיקבות אישורה של התוכנית.
2. בסעיף 9.10 לחוות דעתו, מציין שמאי הועדה כי לאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית והיועץ המשפטי, הוועדה המקומית לתו"ב בני שמעון בדעה כי תוכנית 625-0342345 הינה תוכנית משביחה, המגדילה את אפשרויות הניצול בקרקע ובדרך זו מעלה את שווי המקרקעין ביחס למצבם הקודם ערב אישורה.

לא סביר, שהקביעה כי נוצרה השבחה בנכס מתבצעת ע"י יועצים, אשר נושא זה אינו תחום התמחותם, הקביעה אם נוצרה השבחה בנכס מקרקעין הינה קביעה שמאית.
בנוסף, בסעיף 9.11 טוען שמאי הועדה כי אין כל סבירות כי שוויון של קרקע חקלאית וקרקע ביעוד מתקן הנדסי יהיה זה. וההוכחה היא שרוכש פוטנציאלי יהיה מוכן לשלם יותר בעבור קרקע שיעודה מתקן הנדסי. השבחה לא נאמדת ע"י סבירות אלא ע"י בחינת עלית שוויון של המקרקעין מה שלא הוכח ע"י שומת הועדה. טוען שמאי הועדה שרוכש פוטנציאלי יהיה מוכן לשלם יותר בעבור קרקע ביעוד למתקן הנדסי מקרקע חקלאית. אמירה זו אולי נכונה בקרקע ביעוד למתקנים הנדסים המקנה זכויות בניה ושימושים מגוונים. הנכס נושא השומה הינו ביעוד למתקן הנדסי לבריכה תפעולית בלבד ללא זכויות בניה וזהה בשוויון לקרקע חקלאית.

3. בסעיף 9.13 מציין שמאי הועדה כי גם אם יעוד הקרקע כבר היה במצב קודם מתקניים הנדסיים, אישורה של התוכנית לכל הפחות משפר את הזמינות לבנייתם.
אני מסכים עם קביעתו זו של השמאי כי אישורה של התוכנית יוצרת זמינות, אולם זמינות זו אינה יוצרת השבחה, ראה התייחסות בסעיף 9.3.ב.
4. בסעיף 8 לחוות דעתו (נתוני שוק ותחשיבים), מבצע שמאי הועדה את תחשיב ההשבחה בהתבסס על נתוני שווי קרקע ביעוד לתעשייה תוך כדי ביצוע התאמות.
שיעור ההפחתות מהשווי הבסיסי לדונם תעשייה לאחר התאמת מיקום (454,429 ש"ד/דונם) לשווי קרקע "מתקן הנדסי" לטענתו (51,430 ש"ד/דונם) הינה בשיעור של כ- 88% ! הפחתה כל כך דרמטית מעידה על כך שעצם נקודת המוצא לשווי אינה סבירה!
5. שומת ועדה קודמת למאגר להב :
שומת השבחה קודמת נערכה ע"י שמאי הועדה בתאריך 26/07/2017 (מספרו : 175638) והיא מתייחסת למאגר הממוקם בשטחי להב, כ- 3 ק"מ דרומית לנכס נושא חו"ד זו, והוא מהווה חלק ממערך מאגרי המים של הקיבוץ. מועד קובע לשומה הקודמת - 23/01/2009.
שטח המאגר בשומה הקודמת, הינו 331.18 דונם וכולל מבנים בשטח של כ- 104 מ"ר. בחוות דעתו קובע השמאי השבחה בשיעור של 530,000 ₪ (שמאי מכריע יצחקי קבע שאין השבחה).
לא סביר כי גובה ההשבחה בנכס נושא השומה, בשטח של כ- 27.052 ד' (קטן פי 12) ללא מבנים יהיה בסכום של 940,000 ₪ (כמעט פי שניים).
בחוו"ד זו, שמועדה הקובע 02/06/2017 מתבסס השמאי על נתוני שווי ממועדים 2012-2017 אשר אינם מרוחקים משמעותית מהמועד הקובע בחוות דעתו למאגר 23/01/2009, להבנתנו, ערכי הקרקע החקלאיים לקרקע משבצת בקיבוץ להב בין המועדים אינו משמעותי עד לא קיים. (כמצויין בחוות דעתו של שמאי הועדה מתאריך 26/07/2017 המצ"ב).

הוצאות תכנון

כספי היטל ההשבחה, עפ"י חוק, מיועדים להוצאות תכנון ופיתוח של המועצה האזורית.ו. לתו"ב. ככל שהוצאות התכנון חלות על היזם - בעל הזכויות במקרקעין, יש לנכות מסך היטל ההשבחה המוטל עליו, את עלות הכנת התכנית בעטייה נדרש ההיטל.
עלויות הכנת תב"ע כ- 70,000 ₪.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן:

ראה/י בהרחבה דלעיל - טיעוני שמאי המבקש.

עמוד 20 מתוך 26

הכרעה

טענה מקדמית של שמאי המבקש

שמאי המבקש מעלה טענה מקדמית בסעיף 9.3[א] בשומתו, כדלהלן, ציטוט: "

" בכל התכניות אשר פורטו לעיל תחת הכותרת "מצב קודם", הנכס נשוא השומה, מוגדר כקרקע חקלאית בה מותרת הקמת מתקנים אשר מיועדים ישירות לייצור החקלאי, תוך פירוט השימושים המותרים בהם: מתקני מים, ניקוז וביוב ולכן אין עוררין על כך שמאגר מי קולחין, שכל שימוש הוא השקיית שטחים חקלאיים, מיועד ישירות לייצור החקלאי, והשימוש בקרקע כמאגר קולחין הותר בהן.

הוכחה לדבר ניתן ללמוד מהעובדה, כי מזה עשרות שנים הוקמו מאגרי מים ומתקני טיהור מי ביוב במרחב הכפרי, בקרקע אשר הוגדרה בתכניות השונות כקרקע חקלאית.

דוגמאות לכך ניתן למצוא בקיבוץ ניצנים, קיבוץ חפץ חיים, קיבוץ נען ועוד.

מהאמור לעיל עולה, כי בקרקע החקלאית, כפי שהוגדרה בתכניות השונות במצבו התכנוני הקודם של הנכס נשוא השומה, לא הייתה מניעה תכנונית ומעשית בהקמת מאגר קולחין, ולפיכך אין כל השבחה הנובעת מאישור התכנית החדשה.

(בעבר, לכל קיבוץ או מושב שיתופי (ובמעט מושבים שכן במושבים היו בחצרות "בורות ספיגה") היה הכרח בהקמת מתקני סילוק לביוב. המתקנים הוקמו בשטחים החקלאיים, נקראו "בריכות חימצון" ואליהן סולק הביוב. בבריכות אלו, היה הביוב עובר הליכי "טיהור" בסיסיים בלבד, כמקובל בשנים עברו, ומשם הועברו מי הביוב והבוצה, לשטחים החקלאיים (הבוצה הייתה עוברת בדרך כלל, תהליך נוסף אשר כלל עירוב סוגי בוצה שונים טרם פיזורם בשטחים החקלאיים)."

מסקנה

בראשיתן של דברים אציין, תכנית 625-0342345 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7505, מיום 15.05.2017. היות וכך, החל מיום אישורה של התכנית אנו עסקינן בתכנית חלוטה, קרי, עצם קיומה מהווה מצב עובדתי. יתר על כן, מבלי להיכנס לפרשנות אודות השאלה בצורך קיומה, עיינתי בהוראות תכנית 56/305/02/7 "תכנית מתאר לשטחים פתוחים במועצה אזורית בני-שמעון" [להלן: "המצב הקודם"], נאמר בסעיף 4.1.2.g לתקנון התכנית – תוכנית מפורטת למאגרי מים, ציטוט "תנאי למתן היתר בנייה למאגרי מים, לרבות מאגרי קולחים ומים שפירים יהיה אישור תכנית מפורטת.....".

עצם הדרישה בעריכת תכנית מפורטת 625-0342345 [להלן: "המצב חדש"] מעיד הלכה למעשה על הצורך בקיומה, זאת כפועל יוצא מדרישת רשויות התכנון להסדרה תכנונית של השימוש המבוקש במקרקעין נשוא ההחלטה.

יתר על כן, ידוע לכל כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה היא המוסד הרשמי המוסמך בענייני תכנון. דהיינו, כל זמן שמדיניותה ופעילותה נראה בעיניו של שמאי המבקש כמהלך שנעשה באופן בלתי סביר, הרי שאין זה ראוי כי במסגרת החלטת שמאי מכריע יקבע כלל, או לחילופין, תינתן פרשנות התשמש כאבן דרך, הנוגדים את מדיניותה הלגיטימית של הוועדה המקומית.

בסיכומו של דבר, הנני סבור כי די באמור דלעיל כדי לדחות את טענתו המקדמית של שמאי המבקש.

בחינת "השימוש הטוב והיעיל" בשני מצבי התכנון [להלן: "מצב קודם" ו-"מצב חדש"]

ראשית, ידוע לכל כי בבחינתו את הוראותיה של תכנית בניין עיר, לרבות תשריטה ונספחיה, קיים הבדל בין המושג - "ייעוד מקרקעין" בהשוואה למושג - "תכליות/שימושים", ואסביר.

ייתכן מצב בו עפ"י הוראות המקרא המופיעות בתשריט התכנית, מקרקעין מסוים יקוטלג תחת "סל ייעודים" מסוים, בעוד מאידך, הוראות / תקנון התכנית יקטלגו את אותו המקרקעין תחת "סל תכליות ו/או שימושים" אשר איננו עולה בקנה אחד עם "סל הייעודים".

היות וכך, נשאלת השאלה - כאשר רוכש/קונה סביר יבחן רכישה אופציונאלית של מקרקעין, הכיצד עיניו הבוחנות יעריכו את התמורה אשר אמורה לכמת את שווים הכלכלי ?

הנני סבור כי בראש ובראשונה, התמורה אשר רוכש/קונה סביר יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין מסוים, סביר להניח תשקף ותבטא את ערכו של "השימוש הטוב והיעיל" שניתן לעשות במקרקעין עצמו למלוא הפוטנציאל, וזאת בהסתמך על "סל התכליות ו/או השימושים" המוקנה לו בהתאם לתכנית בניין עיר תקפה ומאושרת.

כלומר, שווים הכלכלי של המקרקעין נגזר בהתאם ל- "סל התכליות ו/או השימושים" המוקנה לו בהתאם לתכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, ולא בהתאם ל- "ייעוד" המוגדר לו עפ"י הוראות המקרא המופיעות בתשריט התכנית.

במילים אחרות, ככל ש "סל תכליות ו/או שימושים" רחב יותר, סביר להניח כי הרוכש/הקונה הפוטנציאלי יהיה מוכן לשלם תמורה גבוה יותר קרי, קיים קשר סיבתי ישיר בין "סל התכליות ו/או השימושים" המשויך למקרקעין מסוים לבין שוויו הכלכלי.

בסיכומו של דבר, קיים שוני בין המושג "ייעוד" לבין המושג "תכלית / שימוש", הרי המושג "ייעוד" איננו חזות הכל אלה מהווה סוג של "כותרת" הרומזת על השימושים / התכליות העשויות לחול. אולם, החלק המהותי שעל בסיסו נקבע השווי הינו השימוש/התכלית המותרת במקרקעין שבגינה משולם בעסקה המתבצעת "בין הקונה מרצון למוכר מרצון" לפיכך, צריך לבדוק בתקנון ב - 2 מצבי התכנון את רשימת השימושים / התכליות ואותן להשוות.

שווים של מקרקעין מהווה כימות התועלות הכלכליות שניתן להפיק מהקרקע מבחינה אימפריית והוונם. שנית, בבחינתי את הסדר הכרונולוגי של התכניות ו/או האירועים החלים על המקרקעין נשוא ההחלטה, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן :

תכנית 56/305/02/7, פורסמה למתן תוקף ביום 25.12.2014 [להלן: "המצב הקודם"]

ייעוד : "אזור חקלאי"

ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : קרקע חקלאית.

שימושים :

א. עיבודים חקלאיים – גידולי שלחין, בעל, מטעים, מרעה וכיוצא באלה.

ב. מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.

ג. מבני שירות לחקלאות [בהתאם לאמור בהוראות התכנית].

ד. דרכי גישה חקלאיות.

- ה. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ו. מאגרי מים, לרבות מאגרי קולחין ומים שפירים.
ז. פינות ישיבה.

הוראות להכנת תכנית מפורטת [בתמצות]

כל בינוי, למעט של מבנים יבשים, יחייב הכנת תכנית מפורטת.

תוכנית מפורטת למאגרי מים [בתמצות]

תנאי למתן היתר בנייה למאגרי מים, לרבות מאגרי קולחים ומים שפירים יהיה אישור תכנית מפורטת.

תכנית 625-0342345, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7505 מיום 15.05.2017 [להלן: "המצב החדש"]

ייעוד : "מתקנים הנדסיים"

ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : מתקנים הנדסיים.

שימושים :

1. בריכה תפעולית בהיקף 20,000 מ"ק כולל התשתיות הנלוות, גידור צנרת, משאבות, עבודות עפר, חדר חשמל וכל הנדרש לצורך הקמה, תפעול ושמירת הבטיחות באתר.
2. בתחום התכנית תותר הקמתו של מצפור לנוף ולעופות מים.

מסקנה

מחד, ניתן לראות כי "סל התכליות ו/או השימושים" אשר התאפשר "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 56/305/02/7"] צומצם ביחס ל- "מצב החדש" [להלן: "תכנית 625-0342345"], אך מאידך, "במצב הקודם", כל בינוי היה כפוף להכנת תכנית מפורטת.

בעוד "במצב החדש" תכנית 625-0342345 מהווה תכנית מפורטת ולפיכך יצרה זמינות תכנונית למקרקעין נשוא ההחלטה אשר איננה הייתה קיימת "במצב הקודם".

לאור זאת, הנני סבור כי יש לאמוד במקרה דנן את יצירת הזמינות התכנונית הנובעת מכוח תכנית 625-034234 במקדם השבחה בשיעור של כ- 12%, זאת בהתאם לפס"ד סי.אנד.סאן ביץ' הוטלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו [ערעור אזרחי 1341/93], בעוד עבור צמצום "סל התכליות ו/או השימושים" אביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של כמחצית ממקדם ההשבחה דלעיל, קרי, סה"כ במקרה דנן אביא בחשבון מקדם ההשבחה משוקלל בשיעור של כ- 6% [6% x 50% = 12%].

שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע [02.06.2018]

הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות [רכישה לצרכי ציבור] 1943

בהתאם להנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים, מיום 20.04.2020, שנערכה ע"י משרד המשפטים, עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

קרקע לגידולי שלחין או מטעים - דמי שכירות הממוצעים עבור קרקע חקלאית, כריקה ופנויה, באיכות טובה המתאימה לגידולי שלחין או מטעים [לרבות אפשרות לקבלת מכסת מים ⁷], הינה בטווח של כ- 300-900 ₪/דונם לכל לשנה, ובסך ממוצע של כ- 600 ₪/דונם לכל לשנה.

בהתחשב כי שיעור היוון מקובל לקרקע חקלאית נע בטווח של כ- 5% עד כ- 6% [בהסתמך על קו מנחה ח' – "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים"], מתקבל אפוא שווי קרקע חקלאית בטווח של כ- 10,000-12,000 ₪/דונם לכל שנה.

חוות דעת, מדינת ישראל – משרד המשפטים, אגף שומות מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום

בהתאם לחוות דעת מיום 30.04.2015, אשר נערכה ע"י השמאי המחוזי, מר אסף אשכנזי, לצורך אומדן דמי שימוש ראויים בקרקע חקלאית ושווי עצי פרי במרחב יו"ש, נכון למועד הקובע – שנת 2015, הובא בחשבון כי שווי קרקע שלחין עם זכויות מים הינו כ- 450-550 ₪/דונם לכל שנה.

בהתחשב כי סך ממוצע שווי קרקע שלחין עם זכויות מים הינו כ- 500 ₪/דונם לכל שנה, לצד זאת כי שיעור היוון מקובל לקרקע חקלאית נע בטווח של כ- 5% עד כ- 6% [בהסתמך על קו מנחה ח' – "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים"], מתקבל אפוא שווי ממוצע של קרקע חקלאית בטווח של כ- 8,333-10,000 ₪/דונם לכל שנה.

קווים מנחים, פרק ח' – שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים

בהתאם לקווים מנחים פרק ח', נספח – תוצאות סקר מחירי שכירות למקרקעין חקלאיים, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן, ציטוט:

" בחודשים יולי – אוקטובר 2008, נערך סקר מחירי שכירות למקרקעין עבור אגף שומות מקרקעין שבו נותחו עשרות חוזים והתקשרויות ואלה ממצאיו:

קרקע לגידולי שלחין

מחירי השכירות לקרקע המשמשת לגידולים עונתיים נעים בטווח שבין 200 ₪ לבין 600 ₪ לדונם לשנה. חלק קטן מהשכירויות חורג מטווח זה בעיקר במקומות שבהם מכסת מים גבוהות ובמקומות שבהם קיים מחסור בקרקע מתאימה לעיבוד.

שווי בשימוש לקרקע כזו לפי שיעור הוון של 5% יהיה בין 4,000 ₪ לבין 12,000 ₪ לדונם."

שומה מכרעת

בהתאם לנטען בשומת המשיבה שומה מכרעת של מר אייל יצחקי שמאי מכריע אמד בסביבת הנכס נשוא החלטה שווי דונם חקלאי בגבולות 10,000 ₪ / דונם למועד הקובע.

⁷ לא כולל את התשלום עבור צריכת המים.

להלן, עסקאות השוואה מדווחות לקרקע חקלאית המופיעות באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	יעוד מדווח	שטח מדווח נמכר בדונם	תמורה מוצהרת	שווי דונם
1	28.12.2016	100230	16	חקלאי	3.754	₪ 36,272	₪ 9,662
2	28.12.2016	100230	19	חקלאי	0.688	₪ 6,646	₪ 9,660
3	06.10.2016	100225	1	חקלאי - שלחין	2	₪ 40,000	₪ 20,000
שווי דונם קרקע חקלאית בממוצע, במעוגל							₪ 13,107

מסקנה

לאחר בחינת מכלול הנתונים המוצגים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, אביא בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני, כי במקרה דנן שווי קרקע חקלאית נכון למועד הקובע 02.06.2017, הינו בגבולות כ- 10,000 ₪/דונם, במעוגל.

השבחה בגין תכנית 625-0342345 [מועד קובע 02.06.2017]

מהות	תוצאה
שטח המקרקעין נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], בדונם	27.052
שווי דונם קרקע חקלאית, במעוגל	כ- 10,000 ₪
מקדם השבחה משוקלל במקרה דנן [בהתאם להחלטתי דלעיל]	כ- 6%
סה"כ השבחה במקרה דנן, המיוחסים למקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	כ- 16,231 ₪

הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה בעת אומדן השבחה, ככל וחלה

השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו] אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

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

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב]1 לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה : 2 [בחלק], גוש : 100249 [בחלק]; חלקות : 11, ו- 18 [בחלק], גוש : 100219 [בחלק], תא שטח מס' 101 בהתאם לתכנית 625-0342345, קיבוץ להב, תחת תחום השיפוט של המועצה האזורית בני שמעון [המקרקעין, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 625-0342345	02.06.2017	₪ 16,231	₪ 8,116

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה 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 הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 26.02.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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

