<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 19 בגוש 11611</u>

<u>רח' התעשייה 41 , אזור התעשייה קרית אתא</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשת : חב' נאג'י מחול ובניו בע"מ

ע"י השמאי מר גרשון פנחסיק .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא

ע"י השמאי מר נחום פרמינגר.

1. **<u>מבוא</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - ככל שחלה - בשווי החלקה שבנדון (להלן "הנכס") וזאת - עקב האירועים הבאים :

- <u>אישור תכנית כ/155 ג'</u> - "פארק התעשייה", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5461 , מיום 23.11.2005 ;
- <u>אישור הקלות</u> , כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש - אישור בקשה להיתר בניה (מימוש חלקי) .

<u>לצורך הענין , נקטתי בפעולות הבאות</u> :

- עיון בלוח שומה (חלקי) לתכנית כ/155ג' " פארק התעשייה", שנערך ע"י שמאי המשיבה ביום 25.5.2006, עבור הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא .
- עיון בשומת שמאי המבקשת - שנערכה ביום 6.12.2011 .
- קיום דיון, ביום 26.1.2012, בהשתתפות שמאיי הצדדים ומר מאהר מחול, נציג המבקשת.
- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 1.2.2012, על ידי הח.מ. וע"י א. גולדברג - שמאי, עובד המשרד .
- עיון במסמכים נוספים , לרבות :
  - חוזה מיום 29.10.2003 ;
  - פרוטוקול בקשה להיתר משנת 2006 ;
  - הודעה מיום 6.6.2006, מאת הוועדה לתכנון ולבניה קרית אתא, לגבי חבות בהיטל השבחה ע"פ לוח שומה ;
  - "שומה אחרת" מיום 25.12.2006 , שנערכה ע"י השמאי א. רבנשטיין ;
  - מסמך מיום 18.11.2007 מטעם הגב' יעל אוסטפלד, מהנדסת לבריאות הסביבה ;
  - מסמכים מיום 18.2.2008 ו-23.6.2008 , מאת מנהל מח' ביוב בעיריית קרית אתא ;
  - פרוטוקול בקשה להיתר מיום 9.3.2011 ;
  - תעודת הערכה להיטל השבחה , מיום 31.8.2011 , שנערכה ע"י שמאי המשיבה ;
  - מסמך מיום 6.10.2011 מאת חב' גרינאל אקולוגיה ;

- מסמך מיום 14.12.2011 מטעם האדריכל ניסים פורטל ;
- העתק רישום מפנקס הזכויות ;
- תחשיב ההשבחה לחלקה שבנדון , ע"פ לוח השומה ;
- תגובת שמאי המבקשת לפרוטוקול הדיון ;
- בקשה להיתר בניה בחלקה שבנדון ;
- מסמך (לא מתוארך) מאת המהנדס אריה קצור ;
- תקנונים ותשריטים רלבנטיים .

2. <u>פרטי הזיהוי של הנכס</u> :

2.1 להלן פרטי הרישום של החלקה, מתוך פלט רישום שהופק ביום 9.2.2012 , באמצעות האינטרנט :

גוש : 11611
חלקה : 19
שטח רשום : 3,669 מ"ר
בעלויות : נאג'י מחול ובניו בע"מ - בשלמות
הערה : ע"פ סעיף 19 , נרשמה ביום 21.10.1997 , בגין הפקעת חלק מהחלקה - לטובת עיריית קרית אתא .

3. <u>מיקום ותיאור הסביבה</u> :

החלקה , נשוא השומה , משתרעת מצידו הדרומי של רח' התעשייה , המהווה המשכו - ממערב - של רח' זבולון - ציר תנועה ראשי בקרית אתא . יצויין , כי בקצהו המערבי של הרחוב , מצוי מתחם חוות הגז .

אזור התעשייה , בו מצוי נשוא השומה , נמצא בחלק המערבי של העיר , ממערב לדרך חיפה ומדרום לשד' ההסתדרות (כביש מס' 4) .

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בשימושי תעשייה קונבנציונלית , לרבות: מוסכים , מפעלי מזון, מפעלים הקשורים לענף הבנייה ובתי מלאכה למיניהם . לא הרחק, מצוי גם אולם אירועים .

מרבית המבנים בסביבה ותיקים, בני קומה אחת , אם כי ניתן לאתר מספר מבנים בני 2-3 קומות, מרביתם מבנים "ייעודיים" - המשמשים חברה אחת בלבד .

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות חלקיות ורמת התחזוקה שלהם ירודה למדי .

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

החלקה , נשוא השומה , בשטח (רשום) של 3,669 מ"ר , הינה בעלת צורת מלבן צר וארוך.
החלקה פונה בחזית צפונית לרח' התעשייה . להלן מימדיה :
אורך חזית : כ - 28 מ'
עומק : כ - 135 מ'

החלקה ריקה , בעלת טופוגרפיה מישורית ונעדרת פיתוח .
במחצית העורפית של החלקה, עוברת, לאורכה, תעלת ניקוז פתוחה, המסתעפת ממרכז החלקה, לכיוון מערב , אל עבר החלקה הסמוכה .

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט כרונולוגי של רצף התכניות הרלבנטיות לענין ההשבחה , החלות על החלקה שבנדון :

5.1 **<u>תכנית המתאר כ/150</u>** , שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2595 , מיום 10.1.1980 :
מטרת התכנית , שהינה תכנית המתאר לקרית אתא , היא (ציטוט) :

" קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתכנית , תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים , תעשייה מסחר מלאכה, אתרים לבניינים ציבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו' " .

בתשריט התכנית סווגה החלקה שבנדון , כ"שטח לתכנון מפורט", שלגביו, נקבע כי (ציטוט) :
" לא תורשה כל בניה, אלא אם כן תאושר לשטח או לחלק ממנו, תכנית בנין עיר מפורטת כחוק " .

יוער , כי בנספח 1 לתכנית - "טבלת נתוני אזורים" , לא קיימת התייחסות לסיווג הנ"ל .

5.2 **תכנית כ/155 ג'** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5461 מיום 23.11.2005 :

מטרות התכנית, שהינה תכנית מתאר מקומית לאזור התעשיה קרית אתא, הינן, בין היתר :

- יעוד השטחים הכלולים בתכנית זו לפארק לתעשייה קלה, כולל מגרשים לפיתוח תעשיות, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, הבאים לשרת את איזור התעשייה .
- קביעת זכויות בניה , מגבלות ויתר התנאים להקמת מבנים במגרשי התעשייה, בניני ציבור ודרכים בתחום התחולה של התכנית .
- קביעת שטחים, המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש , שלגביהם תוגש תכנית מפורטת.

התכנית מסווגת את שטח החלקה שבנדון בייעוד תעשייה קלה .

להלן זכויות הבניה שנקבעו בייעוד זה :

- שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר .
- שיעור בניה לשטח עיקרי : 150% (משטח המגרש נטו) .
- שיעור בניה לשטחי שירות, בנוסף לשטח העיקרי - ייקבע בנפרד ע"י הוועדה המקומית.
- מספר קומות : 3
- גובה מרבי למבני עסקים : 4.75 מ' (נטו) .
- מרווחים : קדמי - 5 מ' (במקום שבתשריט סומן קו בנין אחר , יקבע האמור בתשריט) אחורי - 4 מ' ; צדדי - 3 מ' .
  לגבי מבנים קיימים, בבניה קשה, אשר אינם מיועדים להריסה, יותרו מרווחים , הנופלים מן המידות המפורטת בסעיף דלעיל .
- שימושים : מבנים ושימושי קרקע לתעשייה ומלאכות בלתי מזיקות למיניהם וכן מבנים ושטחי קרקע לאחסנה , למסחר , בתי שעשועים ועסקים אחרים , למשרדים פרטיים וציבוריים .

לגבי טיפול בתעלת הניקוז , המצוייה בתחום החלקה שבנדון , קובעת התכנית את ההוראות הבאות (ציטוט) :

" מבקש היתר בניה בחלקה 19 בגוש 11611 , יוכל לבחור בין שתי אפשרויות :

1. להסיט את תעלת הניקוז על חשבונו ולפי הנחיות רשות הניקוז .
2. להשאיר את התעלה במקומה ולא לבנות בתחום רצועת התעלה " .

עוד נקבע בתכנית , כי (ציטוט) :

" 1. לא תותר כל בניה בתחום רצועת תעלת הניקוז .

2. החלקות הגובלות בתעלת הניקוז יחוייבו בהקמת גדר בנוייה בגבול התעלה מחמרים ובגובה לפי שיקול דעתו של מהנדס העיר " .

6. **<u>רישוי :</u>**

6.1 הוצגה בפני החלטה משנת 2006 , של ועדת המשנה לתכנון ולבניה קרית אתא, לגבי בקשה להיתר בניה מס' 20060275 , המתייחסת להקמה של מבנה תעשיה , בשטח עיקרי של 2,424.05 מ"ר . הבקשה אושרה בתנאים .
יצויין , כי הבניה ע"פ היתר זה **לא מומשה בפועל** .

6.2 הוצגה בפני החלטה מיום 21.2.2001, של ועדת המשנה לתכנון ולבניה קרית אתא, לגבי בקשה להיתר בניה מס' 20100300, המתייחסת להקמה של מבנה תעשיה בשטח עיקרי של 2,446.74 מ"ר ושטח שירות של 38.91 מ"ר .

6.3 בהמשך לנ"ל הוצגה בפני תכנית ההגשה, להקמת מבנה תעשיה (מוסך). להלן פירוט שטחי הבניה , כפי שעולה מטבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	ס"ה (מ"ר)
קרקע	1,695.43	38.91	1,734.34
א'	323.89	-------	323.89
ס"ה	2,019.32	38.91	2,058.23

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות (ציטוט) :

" - הקלה בקו בנין קדמי למקום חדר טרנספורמציה .

- הקלה בקו 0 בהסכמת שכן " .

שומות הצדדים מתבססות - שתיהן - על המימוש החלקי, כמצויין בטבלת השטחים שבתכנית **ההגשה** .

השומה המכרעת מתייחסת - גם היא - להיקף המימוש המצויין בתכנית ההגשה .

7. **שומות הצדדים** :

7.1 **שומת השמאי מטעם המשיבה** :

- ההשבחה עקב אישור תכנית כ/155ג' , ליום 8.12.2005 :

היטל ההשבחה ע"פ לוח השומה מיום 26.5.06 : 918,490 ₪ (מימוש מלא) .

שיעור המימוש החלקי : 62%

היטל ההשבחה על בסיס המימוש החלקי : 569,560 ₪ = 918,490 ₪ X 62%

- ההשבחה עקב אישור הקלות , ליום 21.2.2011 :

א. ההשבחה בגין הצבת חדר טרנספורמציה בקו בנין אפס :

3,360 ₪ = 400 ₪ /מ"ר X 16.80מ"ר X 0.5

ב. ההשבחה בגין הקלה למבנה סככה בקו בנין צידי אפס :

השטח לחישוב ההקלה : 119.40 מ"ר = 39.8 מ' X 3.0 מ'

הפרש השווי שבין חצר קדמית לחצר במרווח : 300 ₪ / מ"ר

ההשבחה : 35,820 ₪ = 119.4 מ"ר X 300 ₪ /מ"ר

7.2 **שומת השמאי מטעם המבקשת** :

- ההשבחה עקב אישור תכנית כ/155ג' , ליום 8.12.2005 :

שטח החלקה נטו : 3,465 מ"ר

מקדם ההשבחה : 5% [1]

ההשבחה : $9,529 = 3,465 מ"ר X $55/מ"ר X 5%

הנ"ל בש"ח : 44,166 ₪

ההשבחה במימוש חלקי (40%) : 17,666 ₪

עלות הסטת תעלת הניקוז : 933,050 ₪ (-)

עלות הקמת תחנת שאיבה זמנית : 330,000 ₪ (-)

מסקנה : ההשבחה שלילית

- ההשבחה עקב אישור הקלות , ליום 21.2.2011 :

השמאי טען , כי לא קיימת השבחה בגין אישור ההקלות .

הנמקות לקביעה זו - ר' בהמשך .

[1] נובע , לדבריו , מהיעדר הצורך בהכנת תכנית מפורטת נקודתית .

8. **<u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תיאור , דיון והכרעה</u>** :

8.1 **<u>תחולתו של לוח השומה החלקי לתכנית כ/155ג' - על החלקה שבנדון</u>** :

שמאי **המשיבה** העלה טענה מקדמית בדבר היותו של לוח השומה , מיום 25.5.2006 , לגבי תכנית כ/155ג' , חלוט, כך , שלמבקשת לא קיימת אפשרות להשיג לגביו .

לדבריו, אפשרות ההשגה שבידי המבקשת מתמצה אך ורק בענין היטל ההשבחה עקב אישור ההקלות .

שמאי המשיבה הציג את הודעת הוועדה מיום 6.6.2006, למבקשת, לגבי קיומה של חבות בהיטל השבחה ע"פ לוח שומה לתכנית כ/155ג' .

שמאי **המבקשת** , לא הכחיש את העובדה שהמבקשת היתה ערה לקיומו של לוח השומה ואף טען , כי המבקשת הגישה בקשה להיתר בניה למימוש חלקי , שבמסגרתה , היא אף השיגה לגבי היטל ההשבחה שנקבע בלוח השומה .

עם זאת, לדבריו, לאור העובדה כי הבניה, בסופו של דבר, לא התממשה, הליך ההשגה לא הגיע לידי מיצוי .

למרות האמור לעיל, טען שמאי המבקשת, כי למבקשת עומדת, במקרה דנן, הזכות להשיג על ההיטל שנקבע בלוח השומה ,מהסיבות הבאות :

- שומת המשיבה הינה מיום 31.8.2011 ולפיכך , היא אמורה להידון במסגרת שנקבעה בתיקון 84 לחוק התכנון והבניה .

- שומת המשיבה משנת 2011 התייחסה למימוש חלקי ואילו לוח השומה התייחס למימוש מלא. כל שומת השבחה היא שומה בפני עצמה וחלות עליה הוראות החוק והתקנות בעניין הגשת ערר .

לפיכך (ציטוט) : " זכותו של שמאי המבקש לדון בכל ערך נתון, תחשיב ומסמך שהוזכר בשומת המשיבה, אשר לגביה הוגש הערר ואין הערכים טאבו מבחינתו " .

- מינוי השמאי המכריע נעשה ע"י מועצת השמאים כחוק ורק למועצה נתונה הסמכות לדון במנדט שניתן לו .

בתגובה לכך, טען שמאי **המשיבה**, כי לשם הערכת המימוש החלקי, יש להעריך, בשלב ראשון, את ההשבחה בגין המימוש המלא וממנו לגזור את המימוש החלקי . השומה בגין המימוש החלקי מצביעה על נוסחת הקשר בין החיוב המלא - ע"פ לוח השומה , לבין המימוש החלקי במקרה דנן , **ואין מדובר** בשומה חדשה לגבי תכנית כ/155ג'.

לדבריו , שמאי המבקשת יכול היה לטעון לגבי שיעור המימוש החלקי , אך אין הוא יכול להשיג לגבי היטל ההשבחה במימוש מלא , שנקבע בלוח השומה .

<u>דיון והכרעה</u> :

אין חולק , כי המבקשת היתה ערה לקיומו של לוח שומה לגבי תכנית כ/155ג' ואף הגישה ביום 25.12.2006, "שומה אחרת"[2] חתומה ע"י השמאי א. רבנשטיין, אשר התייחסה למימוש המלא ולמימוש החלקי דאז (בשיעור של 70% מהזכויות) .
כאמור, הליך ההשגה לא הגיע למיצוי, ככל הנראה בשל כך, שהבניה שהתבקשה, לא מומשה בפועל .

סיטואציה זו מעלה שאלות הן בדבר נפקותו של לוח השומה והן בדבר מעמדה של השומה האחרת, שאין חולק כי היא הוגשה לוועדה, כך שברור, כי הליך ההשגה החל באותה העת.

סבורני , כי הכרעה בסוגיות אלה אינן בתחום הסמכויות המוקנות לשמאי המכריע ע"פ תיקון 84 לחוק התכנון והבניה וכי ראוי שהן תידונה בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה .

לאור זאת, תחשיב השומה המכרעת יתייחס לשתי חלופות : האחת - על בסיס **לוח השומה** והשניה - **בהתעלם מלוח השומה** - שתיהן על בסיס המימוש החלקי .

באשר לשאלה מהי "השומה האחרת" מטעם המבקשת, אציין כי בפני הופיע מר פנחסיק, אשר טען (יחד עם המבקש עצמו) כי מר רבנשטיין - עורך השומה הראשונה - ויתר על הטיפול בתיק.

מאחר שמר פנחסיק הוא זה אשר טען בפני, מוצגות במסגרת דנן שומתו וטיעוניו. עם זאת, ברצוני להדגיש כי לשאלה זו אין השלכות מהותיות, שכן השומה המכרעת הינה שומה עצמאית שאינה כפופה למסגרת העקרונות ו/או הערכים המצויינים בשומות הצדדים.

[2] שומתו של השמאי אהרון רבנשטיין .

יוער, כי טענת שמאי המבקשת, שעצם הפקת שומה חדשה בגין המימוש החלקי האחרון , מקנה לה מעמד עצמאי ומנתקת את זיקתה ללוח השומה , אינה מתקבלת , שכן קיימת זיקה בין לוח השומה הערוך, מטבע הדברים, לתנאים של מימוש מלא, לבין לוח השומה בתנאי מימוש חלקי. ייחס זה קיים בין **כל** שתי שומות - האחת למימוש מלא והשניה למימוש חלקי .

8.2 **<u>זכויות הבניה במצב הקודם - ערב אישור תכנית כ/155ג'</u>** :

שמאי **המשיבה** ביסס את ההשבחה בגין המימוש החלקי, על לוח השומה, בו הובא בחשבון, בין היתר, כי במצב הקודם סומנה החלקה שבנדון ביעוד ל"תכנון בעתיד". יצויין, כי בעת הדיון במשרדי, תיקן עצמו השמאי ואמר כי החלקה שבנדון סומנה בתכנית כ/150 ל"תכנון מפורט".

מנגד, טען שמאי **המבקשת**, כי להוראה בתכנית כ/150 , שהיתרי בניה יוצאו רק בכפוף לאישור תכנית מפורטת , לא היתה מעולם משמעות מעשית ולא השפעה על ערכי השוק . לטענתו , אזור התעשיה נבנה באופן אינטנסיבי, גם טרם אישור תכנית כ/155ג', ללא תכניות מפורטות .

לדבריו, מההיבט התכנוני - לא היה הבדל בין מגרשים שנקבעו בתכנית כ/150 ל"תעשיה קלה", לעומת אלה שנקבעו ל"תכנון מפורט" מאחר שבשני הייעודים הנ"ל, נהגה הוועדה המקומית להתיר בניה לתעשייה , **ללא** אישור של תכניות מפורטות . יתרה מכך - לטענתו, הוועדה התירה בניה בשטחים שסומנו ל"תכנון מפורט", גם בעת שתכנית כ/150 היתה מופקדת .

<u>דיון והכרעה</u> :

סוגיית הנורמה התכנונית שחלה באיזור התעשייה קרית אתא, ערב אישור תכנית כ/155ג', נדונה בהרחבה במסגרת פסק הדין בע"א 7654/00 ועדת הערר המחוזית חיפה נגד חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא (להלן "פס"ד הירדן").

במסגרת פסה"ד, שניתן ביום 13.3.2003, בבית המשפט העליון, בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים , **כ- 3 שנים טרם** המועד הקובע לאישור תכנית כ/155ג' , נקבע , כי (ציטוט) :

" כל היתר בניה לגבי מקרקעין בשטח התכנית מותנה בקיום תכנית מפורטת תקפה "

עוד נקבע , כי (ציטוט) :

" פרשנותה הראוייה של תכנית כ/150 מחייבת , ככלל , הגשת תכנית מפורטת כתנאי לקבלת היתר בניה ביחס למקרקעין הכפופים לתכנית "

יוער, כי בפסק הדין הנ"ל, דובר בקרקע שסומנה בתכנית כ/150 בייעוד **מגורים**, לגביו נקבעו מפורשות בתכנית זכויות בניה, בניגוד לקרקע , נשוא השומה, שסומנה, כאמור, ל"תכנון מפורט" שלגביו לא נקבעו זכויות בניה כלשהן .

בית המשפט קבע , כי דינם של **כל ייעודי הקרקע** בתכנית דומה . הווה אומר, כי גם בשטח שסומן למגורים - קל וחומר לגבי השטח שסומן לתכנון מפורט - היתר בניה יינתן רק בכפוף לאישור תכנית מפורטת .

יצויין, כי התרת בניה באזור התעשייה, ללא תכנית מפורטת, טרם מתן פס"ד הירדן, או התעלמות - באם הייתה קיימת - של הוועדה המקומית , מבניה בלתי חוקית (ללא היתר), אין בהן כדי להוות "עוגן סטטוטורי" ממנו יכולה המבקשת להיבנות במקרה דנן .

יודגש, כי לאחר פרסום פסה"ד הנדון, חדלה הועדה המקומית ממתן היתרי בניה באזור התעשיה , **ללא** תכנית מפורטת .

מכאן, כי הנורמה התכנונית ששררה, עובר לתכנית כ/155ג' - ערב אישורה ביום 23.11.2005 - מעוגנת בהוראות תכנית כ/150 , אשר הכפיפה את הוצאת היתר בניה , לאישור תכנית מפורטת .

אי לכך , תחושב ההשבחה במצב החדש על בסיס ערכי שווי הקרקע כזמינה לבניה , בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתכנית כ/155ג', בהתחשב בדחייה של שנתיים עד לאישור תכנית מפורטת[3].

8.3 **<u>המימוש המיטבי במצב החדש - לאחר אישור תכנית כ/155 ג'</u>** :

שמאי **המשיבה** ביסס , כאמור , את תחשיב ההשבחה בגין המימוש החלקי , על ההשבחה בגין המימוש המלא , כפי שנקבע בלוח השומה .

[3] מקדם דחייה - 0.857

מהתחשיב שהציג , עולה , כי לשיטתו , השימוש המיטבי מתמצה בניצול מלוא זכויות הבניה שהוקנו לחלקה. בהתאם לכך , ייחס שווי חיובי לזכויות הבניה בקומות א וב' (מעל קומת הקרקע) , במבנה לתעשייה .

מנגד, טען שמאי **המבקשת**, כי לאור העובדה, שרכיב הזכויות הדומיננטי באזור התעשיה מתמצה בזכויות המוקנות לקומת הקרקע - ששיעורן 50% , הרי שתכנית כ/155ג' , אשר קבעה זכויות של 50% לקומה (ב-3 קומות) לא שינתה מהותית, את זכויות הבניה, בהשוואה לאלה שהוקנו בתכנית כ/150 (שהתירה , לטענתו, שיעור זהה בקומת הקרקע) .

לדבריו, רק במקרים בודדים באזור התעשיה, הוקמה קומה א' מעל לקומת הקרקע , וגם, לדבריו , גם היא הותרה , באופן חלקי (בשיעור של 30%) עוד מכח תכנית כ/150 - במצב הקודם . לטענתו , אין לזכויות לקומה ג' , תרומה כלשהי לשווי .

זאת ועוד, בהתחשב במיקומה של החלקה, שימושי המסחר שנקבעו בתכנית כ/155ג', אינם משביחים, לדעתו, את שווייה. שימושי מסחר רלבנטיים לגבי המגרשים הפונים בחזיתם לדרך חיפה. לדבריו , גם אם ניתן להבחין בשימושי מסחר ברח' התעשייה, מדובר בשימושים בלתי חוקיים , שגם אם היו מבוצעים כחוק , השפעתם על השווי היתה זניחה .

בנוסף , טען השמאי , כי תכנית כ/155ג' , אשר קבעה שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר , בהשוואה ל-750 מ"ר בתכנית כ/150, הקטינה את רמת הסחירות ואת אפשרויות התכנון והבינוי , בחלקה שבנדון.

לסיכומו של דבר , טען השמאי , כי ההשבחה בגין אישור התכנית, מתמצה בשיעור של 5% מהשווי וזאת , עקב החיסכון הנובע מהיעדר הצורך בהכנת תכנית מפורטת נקודתית.

<u>דיון והכרעה</u> :

על בסיס מגוון השימושים שהוקנו בתכנית כ/155ג', כמפורט בס' 5.2 לעיל, לרבות תעשיה, מלאכה, מסחר, בתי שעשועים ועסקים אחרים, משרדים פרטיים וציבוריים (בנוסף לשימושי תעשיה ומלאכה) , סבורני , כי לזכויות הבניה בקומות שמעל קומת הקרקע , קיימת תרומה חיובית לשווי .

להערכתי, גם בשימוש לתעשייה, קיימת תרומה חיובית לקרקע בקומות העליונות , אם כי פחותה באופן ניכר ביחס לקומת הקרקע .

עמדתי היא, כי את הזכויות בקומה א' יש להביא בחשבון במקדם אקוויוולנטי 0.3 ואת הזכויות המוקנות לקומה ב', יש להביא בחשבון במקדם אקוויוולנטי 0.1 - ביחס לזכויות המוקנות בקומת הקרקע (להן מוקנה מקדם 1.0), מקדם זה משקף את הכדאיות הגבולית במימוש הזכויות בקומה ב' .

יצויין, כי בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, סבורני, כי מיקומו של נשוא השומה, ברח' התעשייה, שהיא ציר התנועה העיקרי באזור, מתאים לשימושי מסחר, המאפיינים אזורי תעשייה .

כאמור לעיל, עמדתי היא, כי השבחה בגין אישור התכנית מן הדין שתחושב על בסיס שווי זכויות הבניה במצב החדש - כזמינות, לעומת שוויין במצב הקודם - המושפע מהצורך בהכנת תכנית מפורטת, כתנאי למימוש הבניה - בדחייה של שנתיים .

זאת ועוד - בתחשיב המימוש החלקי , מובא בחשבון , כי פרט לעובדה שהמימוש הינו לניצול חלקי של זכויות הבניה המוקנות בחלקה , השימוש המבוקש הינו לתעשיה קלה (מוסך) , ללא ניצול זכויות לשימושי מסחר/משרדים וכיוצ"ב .

8.4 **<u>טיפול בתעלת הניקוז / תחנת שאיבה</u>** :

שמאי **המבקשת** טען, כי יש להביא בחשבון, בתחשיב שווי החלקה במצב החדש, כי מימוש זכויות הבניה בחלקה, כפוף לביצוע הסטת תוואי תעלת הניקוז החוצה את המחצית העורפית של החלקה , אשר אמור להתבצע על חשבונו של מבקש ההיתר בחלקה .

לדבריו, ההכפפה הנ"ל מעוגנת בסעיף 2.1.6 (ה) להוראות תכנית כ/155ג', אותן ציטט בשומתו .

השמאי טען , כי (ציטוט) : " במצב הקודם , יכול היה קונה סביר להניח, כי רשות ממסדית כלשהי (עירייה, רשות הניקוז, איגוד ערים וכיו"ב), היא זו שתבצע על חשבונה את ההסטה".

השמאי הציג כתב כמויות (לא מתוארך ולא חתום) מטעם מר אריה קצור - מהנדס , שכותרתו "כתב כמויות לעבודות עפר , תעלת בטון סגורה וגדרות " .

ע"פ מסמך זה, טען השמאי , כי עלות הסטת התעלה מסתכמת לכדי 933,050 ₪. סכום זה קוזז מההשבחה אותה הציג בתחשיביו .

בנוסף , טען שמאי המבקשת , כי בהעדר תשתית ביוב עירונית , הרי שבעת מימוש הבניה בחלקה , יהא צורך בהקמת תחנת שאיבה זמנית לטיפול בשפכים .

השמאי הציג מספר מסמכים מהשנים 2007 ו-2008, המעידים כי מערכת הביוב העירונית אינה מגיעה עד החלקה ,וכי הסדרת תשתית הביוב, לרבות הקמת מכון שאיבה ובניית מערכת הולכה , לא תבוצע , לכל הפחות , עד שנת 2013 .

השמאי, אשר טען כי יש לקזז את עלות הקמת תחנת השאיבה הזמנית, מהשווי במצב החדש, הציג מסמך מטעם חב' גרינאל אקולוגיה, לפיו עלות ביצוע תחנת השאיבה הזמנית, מסתכמת לכדי 330,000 ₪ .
סכום זה קוזז על ידו מההשבחה אותה הציג בתחשיביו .

שמאי **המשיבה** טען, מנגד, כי (ציטוט) : "אצל רבנשטיין , עלות העתקת תעלת הניקוז נמצאת בשני המצבים. האופציה שניתנה בתכנית החדשה, לדעתי , משביחה את החלקה ולמרות זאת לא לקחתי אותה בשומתי " .

<u>דיון והכרעה</u> :
אין חולק , כי את שטח החלקה , נשוא השומה , חוצה תעלת ניקוז פתוחה, אותה יהא צורך להסיט , כתנאי למימוש זכויות הבניה .

על בסיס מימדי התעלה , כפי שעולה מהסיור במקום וממסמכים שבפני , אין ספק כי מדובר במטרד משמעותי, אשר יש להניח בסבירות גבוהה, שלא היה נעלם מעיניו של קונה סביר .

סבורני, כי בשל הימצאות התעלה בתחום החלקה שבנדון, משך שנים רבות, הן בטרם אישור תכנית כ/155ג' והן לאחר אישורה, הרי ששווייה של החלקה, נשוא השומה, הושפע מהצורך בטיפול בה , לפני ואחרי אישור התכנית .

להערכתי , אין זה סביר לטעון - כפי שעשה שמאי המבקשת - כי ערב אישור תכנית כ/155ג', שוויה של החלקה היה דומה לזה של חלקות קרובות , אשר אינן "סובלות" מקיומו

של מטרד דומה , וזאת - תחת ההנחה - כי הטיפול בהסטת התעלה והעלמת המטרד , היה אמור להתבצע על חשבון הרשויות .

באשר להיעדר תשתית ביוב , לרבות מכון שאיבה ומערכת הולכה - אין חולק כי בעת מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית כ/155ג', על מבקש ההיתר היה לדאוג לפתרון חלופי זמני לסילוק השפכים, על חשבונו. עם זאת, אין ספק, כי פיתרון דומה היה נדרש גם ערב אישור התכנית. לפיכך , עלות זו קיימת בשני מצבי התכנון .

יוער , כי ב"שומה אחרת" מיום 25.12.2006 , שנערכה ע"י השמאי אהרון רבנשטיין , אשר ייצג את המבקשת דנן , בהשגה לגבי מימוש חלקי , קיזז השמאי מטעם המבקשת את עלויות הטיית תעלת הניקוז , משני מצבי התכנון .

לאור האמור לעיל, הכרעתי היא, כי לעלויות הסטת תעלת הניקוז והטיפול במערכת הביוב , אין השפעה על **תחשיב ההשבחה** , היות שהן קיימות בשני מצבי התכנון - "לפני ואחרי " אישור תכנית כ/155ג' .

8.5 **<u>ה ק ל ו ת</u>** :

8.5.1 <u>הקלה בקו בנין קדמי לצורך הקמת חדר טרנספורמציה</u> :

שמאי **המשיבה** טען, כי ההקלה "שיחררה" שטח לניצול אחר, יעיל יותר, בתחום קווי הבניה. השמאי חישב את ההשבחה על בסיס שווי השטח שהשתחרר .

שמאי **המבקשת** טען מנגד, כי הקמת חדר הטרנספורמציה בקו קדמי אפס , בקרבת קו החשמל העובר בשולי החלקה , הינה אילוץ הנדרש ע"י חברת חשמל, על מנת לאפשר כניסה אליו מהדרך הציבורית, ללא תלות בכניסה לחלקה. כמו כן, גם מימדי החדר מוכתבים ע"י חברת החשמל .

השמאי צירף מכתב (לא חתום), מיום 14.12.2011, מאת האדריכל ניסים פורטל, על פיו, חדר הטרנספורמציה נבנה בקו בנין אפס, בהתאם לדרישות חברת החשמל .

<u>דיון והכרעה</u> :

מבלי להידרש לטענות שמאי המבקשת , בדבר קיומו של אילוץ מצד חברת החשמל להקים את חדר הטרנספורמציה בקו בנין קדמי אפס , סבורני - בהתחשב במימדיו של

חדר הטרנספורמציה, כ-16 מ"ר, לעומת מימדי החלקה שבנדון, שהינה בשטח של כ-3.5 דונם - כי "שחרור" השטח לגביו טען שמאי המשיבה, הינו בעל השפעה זניחה, אם בכלל, על השווי . לפיכך , אינני סבורה כי קיימת השבחה בגין אישור הקלה זו .

8.5.2 <u>הקלה בקו בנין צידי - 0 במקום 3 מ'</u> :

שמאי **המשיבה**, טען כי ההקלה הנ"ל "שיחררה" שטח לניצול בחצר, המסתכם לכדי 119.4 מ"ר. השמאי ציין את החשיבות הניכרת של שטח החצר במבנה המשמש כמוסך .

שמאי **המבקשת** טען, מנגד, כי במגרשי תעשייה, קיימת חשיבות לכך, שניתן יהיה להקים מבנה בקו בנין אפס . עם זאת , לדבריו , תכנית כ/155ג' , בניגוד לתכניות אחרות באזורי תעשיה בארץ (שתיים מאוזכרות בשומתו) , מקנות זכות לבניה בקו צידי אפס .

לפיכך, לדבריו, התרת בניה בקו אפס , כהקלה , "מתקנת פגם" מובנה בתכנית כ/155ג' . לפיכך, אין להעניש את היזם על מחדלו של מתכנן התכנית.

<u>דיון והכרעה</u> :

דעתי הינה, כי ההקלה דנן, גורמת לשיפור תכנוני, המתבטא באפשרות להקמת סככת עבודה וסככת חניה , בחלק משטחו של המרווח המזרחי ומאפשרת ניצול טוב יותר של זכויות הבניה בחלקה.

יוער, כי טענתו של שמאי המבקשת אינה ברורה, לאור זאת, שהתכנית קובעת, חד משמעית, כי הבניה בחלקה, כמו בכל תחום התכנית, תהיה בקו בנין צידי 3, למרות שבתכניות אחרות, המתייחסות לאזורי תעשיה אחרים בישראל , נקבעו הוראות אחרות .

לאור האמור לעיל, תחושב ההשבחה בגין השטח המנוצל במרווח הצידי, המסתכם לכדי כ- 120 מ"ר [4] , במקדם השבחה 0.2 .

8.6 **<u>ערכי השווי במועדים הקובעים</u>** :

8.6.1 <u>למועד תחילת תכנית כ/155ג'</u> :

[4] ע"פ מדידה מתכנית ההגשה

שמאי **המשיבה** ביסס את תחשיב ההשבחה שערך בגין המימוש החלקי, על ערכי השווי שנקבעו בלוח השומה מיום 25.5.2006, לגבי מגרשים ברחובות פנימיים, **מבלי להציג אסמכתאות** , כדלקמן :

<u>מצב חדש</u> : קרקע בשימוש לתעשייה ומסחר - 810 ₪ /מ"ר קרקע .
<u>מצב קודם</u> : קרקע ל"אזור לתכנון בעתיד" - 280 ₪ /מ"ר קרקע .

שמאי **המבקשת** ביסס את התחשיב שערך על שווי של 55 $/מ"ר קרקע . השמאי הציג חוזה מכר , מיום 29.10.2003 , לגבי חלקה 13 בגוש 11612.

ע"פ החוזה , זכויותיה של חברת גן מור בע"מ , נמכרו - במסגרת הליך כינוס נכסים - בסכום של 170,000 $ + מע"מ (ס"ה 200,600$) .

<u>דיון והכרעה</u> :

כאמור, ההשבחה בשומה המכרעת - מחושבת בשתי חלופות : האחת - על בסיס לוח השומה והשנייה - שלא על פיו .

<u>ההשבחה בגין **המימוש המלא**</u> :

- <u>חלופה א'</u> (ע"פ לוח השומה):

בלוח השומה , נקבעה השבחה בסך של 1,836,980 ₪ .
הנ"ל מייתר את הצורך בקביעת ערכי השווי .

- <u>חלופה ב'</u> (שלא ע"פ לוח השומה) :

להלן נתונים שאותרו על ידי, במסגרת שומה מכרעת שערכתי לגבי חלקה 26 בגוש 11599 (רח' זבולון , אזה"ת קרית אתא) :

ג/ח	מועד העסקה	תיאור	תמורה	מחיר קרקע/ לדונם	הערות
11609/12	26.12.05	מגרש בשטח 1,177 מ"ר	92,250 $	78,377 $	חזית לרח' בצרי יוסף מול הנכס הנדון
11609/15	12.7.06	מחצית מזכויות במגרש בשטח 1,062 מ"ר	82,500 $ (למחצית הזכויות)	114,000 $	כולל שלד מבנה בשטח 287 מ"ר (משנת 2000). חזית לרח' בצרי יוסף

11595/41	5.6.07	חלקה בשטח כ-350 מ"ר	$ 38,149	$ 109,000	
11609/37	27.4.06	מחצית מזכויות בחלקה בשטח של כ - 1.9 ד'	$ 88,000	$ 92,500	

בשומה מכרעת שערכתי, כאמור, לגבי חלקה 26 בגוש 11599, קבעתי, כי השווי **הממוצע** לדונם, באזור התעשייה, לאחר אישור תכנית כ/155ג', עמד על : 500,000 ₪ / ד' .

השווי הנ"ל משקף את מגוון השימושים שהותרו בקומת הקרקע , לרבות שימושי המסחר , בעוד המימוש המבוקש בהיתר לגבי החלקה שבנדון , מתבסס על שימוש לתעשייה בלבד - כמוסך .

לאור השימוש המבוקש ובהתחשב במיקומה של החלקה שבנדון, הכוללת חזית לרח' התעשייה - יתבסס תחשיב ההשבחה בגין המימוש החלקי, על שווי של **400,000 ₪/דונם** לתעשייה, המבטא הפחתה כוללת בשיעור של 20% מהשווי הבסיסי - 500,000 ₪ /ד') .

כפי שהוסבר לעיל, הפחתה בגין עלות הסטת תעלת הניקוז והקמת תחנת שאיבה זמנית לסילוק שפכים - אינה נלקחת בחשבון, בשל קיומה בשני מצבי התכנון.

8.6.2 <u>למועד אישור ההקלות - 21.2.2011</u> :

שני הצדדים לא הציגו נתונים לגבי ערכי השווי. להלן נתונים שאותרו על ידי במערכת שע"מ , הגלוייה ונגישה לכלל הציבור, לגבי עסקאות בקרקע :

ג/ח וכתובת	מועד העסקה	תיאור	תמורה
11612/1 רח' התעשייה	30.5.2010	קרקע בשטח של 1,837 מ"ר המהווה מחצית מהחלקה . החלקה מצוייה כ-150 מ' ממזרח לנשוא השומה. לחלקה חזית רחבה לרח' התעשיה .	858,658 ₪ [5]

[5] שווי מוערך ע"י מס שבח (המחיר המוצהר הינו 600,000 ₪) .

11612/1 רח' התעשייה	30.5.2010	קרקע בשטח של 1,836 מ"ר המהווה מחצית מהחלקה . החלקה מצוייה כ-150 מ' ממזרח לנשוא השומה . לחלקה חזית רחבה לרח' התעשיה .	770,943 ₪ [6]
11628/7 רח' המעפילים	23.3.2011	קרקע בשטח של 1,654 מ"ר המהווה כמחצית משטח החלקה .	827,000 ₪ [7]
11626/3 רח' המעפילים	18.7.2011	קרקע בשטח של 2,293 מ"ר המהווה חלק מהחלקה .	1,100,000 ₪
11626/26 רח' יוסף בצרי	3.10.2010	חלקה בשטח של 1,829 מ"ר עורפית , גישה לא נוחה דרך החלקה החזיתית	650,000 ₪
11626/5 רח' המעפילים	25.9.2011	חלקה בשטח של 3,669 מ"ר	1,100,000 ₪

ניתוח הערכים שלעיל מצביע על שווי **ממוצע** של כ-420,000 ₪ /דונם קרקע באזור התעשיה , במועד הקובע .

בהתחשב בשימוש המבוקש למוסך , ועל בסיס זכויות בניה לתעשייה, המסתכמות לכדי כ-700 מ"ר מבונה אקוויוולנטי לדונם (מהם 500 מר"א בקומת הקרקע), מתקבל שווי בסיסי של 450 ₪ /מ"ר מבונה אקוויוולנטי לתעשייה, ו-160 ₪ למ"ר חצר .

8.7 **<u>היקף המימוש החלקי</u>** :

- שטח החלקה (נטו) : 3,466 מ"ר
- סך השטח האקוויוולנטי במבנה תעשיה בן 3 קומות, על בסיס זכויות הבניה (לשטח עיקרי), המוקנות בתכנית כ/155ג' (50% X 3) :

קומה	שטח הבניה עיקרי (מ"ר)	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי (מר"א)
קרקע	1,733	1.0	1,733
א'	1,733	0.3	520

[6] שווי מוערך ע"י מס שבח (המחיר המוצהר הינו 248,885 ₪) .
[7] שווי מוערך ע"י מס שבח (המחיר המוצהר הינו 336,600 ₪) .

ב'	1,733	0.1	173
סך השטח האקוויוולנטי			2,426 מר"א

השטח העיקרי המבוקש בהיתר			
קומה	שטח הבניה (מ"ר)	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוו' (מר"א)
קרקע	1,695.43	1.0	1,695.43
א'	323.89	0.3	97.16
סך השטח האקוויוולנטי המבוקש (מעוגל)			1,793
שיעור השטח האקוויוולנטי מתוך סך השטח האקוויוולנטי [8]			73.90%

8.8 **<u>תחשיב ההשבחה</u>** :

8.8.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית כ/155ג , ליום 8.12.2005</u> :

חלופה א' - על בסיס לוח השומה	
ההשבחה במימוש מלא	₪ 1,836,980
שיעור המימוש החלקי	73.90%
ההשבחה בגין המימוש החלקי	₪ 1,357,528
היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי	**₪ 678,764**

חלופה ב' - **שלא** על בסיס לוח השומה	
השווי במצב החדש 3,466 מ"ר X 400 ₪ /מ"ר	₪ 1,386,400
השווי במצב הקודם[9] (השווי החדש בדחייה - מקדם 0.857)	₪ 1,188,145
ההשבחה[10] במימוש מלא	₪ 198,255

[8] 1,793 / 2,426 = 73.90%
[9] ר' ס' 8.2 לעיל .

שיעור המימוש החלקי	73.90%
ההשבחה בגין המימוש החלקי	146,510 ₪
היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי	**73,255 ₪**

8.8.2 ההשבחה בגין אישור הקלה בקו בנין צידי אפס , ליום 21.2.2011 :

שטח הסככה התפעולית החורג מקו הבנין : כ - 120 מ"ר
שווי למ"ר חצר : 160 ₪ /מ"ר
מקדם השבחה : 0.2
ההשבחה : 3,840 ₪
היטל ההשבחה : **1,920 ₪**

8.9 **סיכום** :

ההשבחה בגין אישור תכנית כ/155ג' , 8.12.2005			
	מימוש מלא	מימוש חלקי	היטל ההשבחה
על בסיס לוח השומה	1,836,980 ₪	1,357,528 ₪	678,764 ₪
לא על בסיס לוח השומה	198,225 ₪	146,510 ₪	73,255 ₪

השבחה בגין אישור הקלות , ליום 21.2.2011	
ההשבחה	3,840 ₪
היטל ההשבחה	1,920 ₪

ולראיה באתי על החתום

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה

[10] כאמור , עלויות הטיפול בתעלת הניקוז והקמת תחנת השאיבה מצויות בשני מצבי התכנון ולפיכך אינן מובאות בחשבון .