שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 5 יוני, 2011
מספר מינוי: 12765
מספרנו: 82.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר נאפסו זכריה
באמצעות השמאי
מר איאד זועבי
בדוא"ל iyadzoubi@amantech.net

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי
באמצעות השמאי
מר מיכאל דמבינסקי
ormi_d@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת –חלקה 44 בגוש 15333, כפר כמא

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 26.04.11 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש תכנית ג/6540 בדרך של היתר בניה.

2. **תאריך קובע לשומה:**

10.01.92 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג/6540 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 02.06.11.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	קרקע חקלאית
גוש	15333
חלקה	44
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	6,742
שטח מבוקש בהיתר (מ"ר)	2,635.4
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	כפר כמא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם בצפון הישוב כפר כמא. כפר כמא הינה מועצה מקומית בצפון הארץ, הממוקמת מצפון לכביש 767 (כפר תבור-פוריה).

5.2 הסביבה מהווה קרקע מישורית, לא מפותחת מאופיינת בגידולים חקלאיים. מדרום, במרחק של כ-210 מ׳ ממוקמים בתי היישוב המאופיינים בבניה נמוכה.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה חלקה בעלת צורה דמוית מקבילית, שטחה הרשום 6,742 מ״ר. מידות החלקה כ-35 מ׳ / 200 מ׳. החלקה גובלת בשטחי עיבוד חקלאיים מכל צידיה. הגישה לחלקה דרך שביל עפר.

6.3 על החלקה מבנים חדישים ובהליכי הקמה סופיים הכוללים 2 סככות בקירוי איסכורית ומחסן חקלאי בנוי איסכורית.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>״מצב קודם״</u>

7.1 תכנית מנדטורית מס׳ RP/50/42, אשר פורסמה למתן תוקף בע״ר 1533 מיום 14.11.46.

ייעוד המקרקעין שבנדון ״אזור חקלאי״.
בין התכליות המותרות, דיר צאן, אורוות סוסים, גינון וחממות.

שטח מגרש מינימאלי – לצרכי חקלאות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מעת לעת.

מבני משק – בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

בנוסף במגרש מינימאלי של 1,000 מ״ר תותר בניית בית מגורים דו קומתי בשטח 15% או 180 מ״ר לפי הנמוך.

7.2 תכנית מס׳ ג/194, אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 845 מיום 18.05.61.

תכנית מתאר אזורית לתכנון מחוז צפון. התכנית לא קיבלה תוקף.

בהתאם להוראות התכנית:
ע״פ סעיף ו׳א1: לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור מן האזורים שסומנו בתשריט לשימוש אחר פרט לאותם מקרים אשר יקבלו את אישור הועדה המחוזית.

בהתאם לסעיף ו׳ב1: באזור חקלאי, ניתן להקים מבני מגורים רק במקרים מיוחדים באישור הועדה המחוזית.

בין התכליות המותרות – משקים לגידול בעלי חיים ללא מגורים על שטח מינימאלי של 5 דונם, בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

7.3 תכנית מתאר מחוזית תממ/2, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3305 מיום 27.02.86.

הנכס הנדון מסווג כ"קרקע חקלאית".

יחס לתכניות אחרות – מקום שהתכניות והתשריטים האמורים חלים על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק, אחרי שהתכניות והתשריטים האמורים אושרו, לא ינהגו עוד על פי התכניות והתשריטים האמורים.

לא ייעשה שימוש בקרקע ובבניין אלא ליעוד שנקבע להם בתכנית זו, ובכפוף לאמור ביתר הוראות תכנית זו.

עפ"י ס' 17 לתקנון התכנית שום דבר בתכנית לא יתפרש כגורע מתחולת התוספת הראשונה לחוק על קרקע חקלאית, ואחת היא אם הקרקע נועדה לשמש לחקלאות לפי תכנית זו או לאו, או אם היא נועדה לשימוש אחר בתכנית אחרת או לאו.

בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת מותר לייעד קרקע לשימוש חקלאי, אפילו נועדה לשמש מטרה אחרת בתכנית זו.

7.4 תכנית ג/6540, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3957 מיום 26.12.91.

התכנית קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים, וכן קובעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי.

בין היתר קובעת התכנית כי היתר ינתן לדיר צאן עפ"י תכנית בינוי שתכלול בין יתר ההוראות, גודל חלקה מינימאלי– 3 דונם ורוחב מינימאלי של חלקה – 34 מ'. כן קובעת התכנית קווי בנין ומרווחים בין מבנים חקלאיים.

עוד קובעת התכנית כי מחסן חקלאי יבנה בשטח מקס' של 30 מ"ר ובשטח גדול יותר יש צורך באישור תכנית מפורטת ואישורה במוסדות התכנון.

סככה חקלאית מחומרים קלים לא תעלה על 250 מ"ר או 40% משטח החלקה, לפי הקטן ביניהם.

לבקשות להיתרי בניה תצורף חוות דעת משרד החקלאות. בסמכות הועדה המקומית יהיה לא להתיר בניה ולאסור על שימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי, אקולוגי סביבתי או לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם אינו תואם לצרכים התכנוניים באזור.

8. **<u>תיק בנין</u>**:

הוצגה בפני החלטת הועדה המקומית מיום 15.12.10 לאשר בקשה בתנאים להקמת דיר צאן + מחסן חקלאי + סככה לכלים חקלאיים + מתבן + גדר תיל מסביב.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים שטחים כדלקמן:

דיר – 2,151 מ"ר
סככה חקלאית – 80 מ"ר
מתבן – 375 מ"ר
מחסן חקלאי – 29.4 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 44 בגוש 15333 בשטח 6,742 מ״ר.

זכויות הבעלות רשומות ע״ש נאבסו נאזק בשלמות.

10. **<u>טיעוני הצדדים:</u>**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 ב״מצב הקודם״ חלה תכנית מנדטורית RP/50/42 אשר ניתן ליתן לפיה היתרי בניה להקמת מבנים לשימושים חקלאיים.

10.1.2 ב״מצב החדש״ תכנית ג/6540 קבעה מגבלות ותנאים לשימושים החקלאיים.

10.1.3 קיים נוהג שלא לגבות היטל השבחה בגין תכנית ג/6540 המבוסס על מסמך מנהל הרשות לתכנון מיום 29.07.99 אותו הציג השמאי.

בהתאם לאמור במסמך: ״לא ניתן לחייב את המבנה בהיטל השבחה. זאת מאחר וחוק התכנון והבניה מתיר להקים מבנים לשימוש חקלאי על קרקע חקלאית ללא צורך בשינוי לתכנית (או שינוי יעוד).

10.1.4 השמאי הציג שומה מכרעת של השמאי מר סולימאן חוסין מחאמיד ביישוב ריינה לפיה אין השבחה בגין תכנית ג/6540 וזאת עקב זכויות הבניה ב״מצב הקודם״ על פי RP/50/42 והלכת ראשד[1].

10.1.5 בשני מצבי התכנון שווי הקרקע נובע מהפוטנציאל לשינוי יעוד ולפיכך אין משמעות לתכנית ג/6540, שכן עוסקת בשימוש ביניים בלבד.

10.1.6 אין השבחה בגין מימוש תכנית ג/6540.

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 ב״מצב הקודם״ החלקה מוכרזת כחקלאית. תמ״מ 2, אשר חלק מ״המצב הקודם״ לאישור תכנית ג/6540 קובעת כי בקרקע חקלאית אין לנהוג עפ״י התכניות והתשריטים הקודמים ולפיכך לא ניתן לתת היתרי בניה למבנים חקלאיים על פי תכנית RP/50/42. החלטת ועדת ערר מס׳ 868/10 תומכת בעמדה זו וקובעת כי תכנית ג/6540 שחררה הקפאת בניה ששררה בעקבות אישור תמ״מ 2. כן הציג פס״ד איברהים איסמאעיל[2] אשר פסק על דרך הפשרה, כי היטל השבחה בגין ג/6540 יגבה בעת בקשה להיתר בניה.

[1] ע״א 9355/02 מדינת ישראל נ׳ ג׳ורג׳ יוסף ראשד ואח׳.
[2] ע״א (מחוזי חיפה) 11671-08-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה ״בקעת בית הכרם״ נ׳ איבראהים איסמאעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2 תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם כקרקע חקלאית ללא אפשרות בניה:
6,740 מ״ר * $1.5 = $10,110

שווי מצב חדש כקרקע חקלאית עם אפשרות בניה:
6,740 מ״ר * $3 = $20,110

ההשבחה = $10,110
ההשבחה למ״ר מבונה בהנחה של ניצול מקס׳ 40% = $3.75 וב-₪ 8
ההשבחה למימוש חלקי = 8 ₪ * 2,635.4 מ״ר מבונה = 21,084 ₪

10.2.3 אין נוהג לא לגבות היטל השבחה בגין תכנית ג/6540 ובמהלך השנים הוצאו עשרות דרישות היטל השבחה.

11. **<u>הכרעה</u>:**

ב״מצב קודם״ הנכס הנדון הינו קרקע חקלאית עליה חלה התכנית המנדטורית RP/50/42 וכן תכנית מופקדת ג/194, על בסיסן ניתנו היתרי בנייה. אולם תמ״מ 2, המהווה אף היא חלק מ״המצב הקודם״ לתכנית ג/6540, קובעת כי לא ניתן לתת היתרי בניה על פיה. הלכת ראשד, אשר קבעה כי ניתן לבנות בית מגורים אחד בהתאם לתכנית RP/50/42 בחנה פיצויי הפקעה למועד 1976, טרם אישור תכנית המתאר המחוזית תמ״מ 2 ולפיכך אינה רלוונטית לעניין הנדון.

תמ״מ 2 מפנה להוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה (הכרזה על קרקע חקלאית). בהתאם להוראות התוספת הראשונה ס׳ 7 (א):

> ״לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה״.

מטרה לא חקלאית מוגדרת כ:

> ״בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים״.

מן האמור לעיל ניתן להסיק, כי ישנה סמכות למוסד התכנוני ליתן היתרים בקרקע חקלאית מוכרזת למבנים בשימושים חקלאיים.

בפגישה שערכתי עם מהנדסת הועדה המרחבית ״גליל מזרחי״, גב׳ הריאטה כרמלה, עולה כי במהלך שנות ה-80׳ ניתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים, בהתאם לשיקול דעת הועדה המרחבית. במיקומים שעשויים לפגוע במרקם נופי דרשה הועדה המרחבית את אישור הועדה המחוזית בנוסף לאישורה ולעתים רחוקות דרשה אף הכנת תכניות מפורטות.

פסיקת בית המשפט המחוזי אותה הציג שמאי המשיבה הינה ערעור על קביעת בית משפט השלום (עש״א 365/08) לפיה תכנית ג/6540 אינה משביחה וכאמור בהחלטה מדובר בפסיקה על דרך הפשרה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

החלטת ועדת הערר מס' 868/10 קבעה כי החל משנת 1983 לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית RP/50/42 וכי תכנית ג/6540 שחררה "הקפאה" זו. אולם, כפי שעולה מפגישתי עם מהנדסת הועדה המרחבית "גליל מזרחי" הוציאה הועדה המקומית היתרי בניה למבנים חקלאיים במהלך שנים אלה, על פי שיקול דעת. שיקול דעת זה נשמר בהוראות תכנית ג/6540.

התוספת השלישית מגדירה השבחה כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. מכאן, שכל שעל השמאי לבחון הוא מה היה שוויים של המקרקעין ערב אישור תכנית. ולפיכך, כך נקבע גם בפסיקה, אם שוויים של מקרקעין מושפע גם מגורמים נוספים, לאו דוקא תכניות, הרי שיש להביאם בחשבון. דוגמא לגורמים מעין אלה – הכרזה על קרקע חקלאית, נוהג ליתן היתרים (בין אם חוקי ובין אם לאו)[3]. מכאן, שיש להביא בחשבון ה"מצב הקודם" נוהג הועדה ליתן היתרי למבנים חקלאיים בהתאם לשיקול דעתה.

כאמור לעיל, ב"מצב החדש", לאחר אישור תכנית ג/6540, נותר שיקול דעתה של הועדה המקומית על כנו, ובסמכותה, על פי הוראות התכנית, לאסור על שימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי, אקולוגי סביבתי או לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם אינו תואם לצרכים התכנוניים באזור.

לאור האמור לעיל, אין במימוש תכנית ג/6540 משום השבחה לנכס הנדון.

12. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אני קובעת, כי אישור תכנית ג/6540 אינו משביח את הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[3] ר' ע"א 3126/98 (מחוזי, ת"א) הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן חיים ; ע"א 351/89 (מחוזי, חיפה) הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פ.ד.ד חברה למגורים ולבנין בע"מ ; ערר (חיפה) 8002/10 יעקב ישראל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net