1 במרץ 2015
מספרנו: 10518

לכבוד
חברת מקורות בע"מ
ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין
bar_dav@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע
ע"י מר אלי חוגג, שמאי מקרקעין
elihogeg@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת - מגרש מס' 600 בתכנית 5/מק/2541 (חלק מחלקה 2 בגוש 38051) ברח' יצחק נפחא 2 בבאר שבע

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חברת מקורות בע"מ (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541 ועקב אישור בקשה לקבלת היתר הכוללת הקלה.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה המתוקנת מיום 11.12.2014, שנערכה ע"י השמאי מר אלי חוגג (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 29.10.2014, שנערכה ע"י השמאי מר ברוך דוד (להלן - "שמאי המבקשת") ובתגובתו מיום 24.12.2014 לשומה המתוקנת של שמאי הועדה.

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 28.1.2015.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום 27.10.2014.
- ההסכם מיום 27.12.1960 לרכישת הנכס הנדון והתוספת להסכם.
- תגובת שמאי הועדה מיום 2.1.2015.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר.

4. <u>המועדים הקובעים</u>

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541 - הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 28.11.2011.

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר הכוללת הקלה - הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 24.4.2013.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש (שומה):	38051
חלקה:	2 (חלק)
מגרש:	מגרש מס' 600 בתכנית 5/מק/2541
שטח המגרש:	19,616 מ"ר
כתובת הנכס:	רח' יצחק נפחא 2 בבאר שבע
תיאור הנכס:	מגרש בנוי

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 25.2.2015.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כמגרש מס' 600 בתכנית 5/מק/2541 (חלק מחלקה 2 בגוש שומה38051), הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' יצחק נפחא 2 באזור התעשיה והמלאכה בשכונה ג' בחלק הדרום-מזרחי של באר שבע - ממערב לשדרות דוד בן גוריון ומצפון לדרך חברון.

הסביבה בחלק הדרום-מזרחי של באר שבע - ממערב לשדרות דוד בן גוריון ומצפון לדרך חברון.

הסביבה מאופיינת ע"י מבנים המשמשים לתעשיה, מלאכה, אחסנה ומסחר.

שטח המגרש הנדון, המסומן כמגרש מס' 600 בתכנית 5/מק/2541), הינו 19,616 מ"ר.

על המגרש קיימים מספר מבנים.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות, החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מיתאר מס' **104/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1271 מיום 21.4.1966, נקבע יעוד הנכס הנדון (מסומן בתכנית כמגרשים מס' 128 ו-129) לאזור תעשיה.

בתכנית נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-15,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן שתי קומות בגובה של 9 מ' עם בניה בשיעור של 40% לקומה וכן 20% לבנייני עזר וסככות.

כמו כן, נקבע בתכנית כי לא ינתן היתר להקמת בנין, או מתקן, מעל גובה של 15 מ', אלא לאחר קבלת אישור מאגף התעופה האזרחית במשרד התחבורה.

בתכנית מס' **28/104/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4423 מיום 21.1.1998, נקבע יעוד המגרש הנדון (מסומן בתכנית כמגרש מס' 82) לאזור תעשיה.

בתכנית נקבע כי באזור תעשיה תותר הקמת מבנה בן שתי קומות בגובה 14 מ' עם בניה בשיעור של 60% בקומת קרקע (כולל בנייני עזר) ו- 40% בקומה א'.

כמו כן, נקבע בתכנית כי קווי הבנין יהיו - כדלקמן:

קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ' ואחורי - 5 מ'.

מצב חדש

בתכנית מס' **140/102/02/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5419 מיום 24.7.2005, נקבע יעוד המגרש הנדון (המסומן בתכנית כמגרש מס' 600) לאזור תעשיה.

בתכנית נקבע, כי באזור תעשיה תותר הקמת מבנה בן שתי קומות עם בניה בשיעור של 100% שטח עיקרי ו- 10% שטחי שרות ותכסית בשיעור של 60%.

כמו כן, נקבע בתכנית כי קו הבנין לרח' גרשפלד יהיה 2 מ'.

בתשריט התכנית מסומנים מספר סככות ומכולות להריסה.

תכנית מס' **5/מק/2541**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6187 מיום 13.1.2011, החלה על המגרש הנדון, הותאמו קווי הבנין לבניה קיימת בפועל.

בתכנית נקבע כי כל ההוראות יהיו כפי שהוגדר בתכנית מס' 140/102/02/5 למעט הוראות בדבר הריסת מבנים.

כמו כן, נקבע בתכנית כי קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט והמבנים בקו בנין 0 לא יבלטו בגובהם מעל גובה הגדר הבנויה.

בתשריט התכנית שונה קו הבנין לרח' יצחק נפחא מ-10 מ' במצב קודם ל-3 מ' במצב חדש. כמו כן, קו הבנין לכיוון מערב שונה מ-5 מ' במצב קודם ל-2 מ' במצב חדש.

בהערה (3) לטבלת זכויות והוראות בניה צויין כי בשטח המגרש קיימת אנטנה לצרכי פיקוד וקשר בגובה 30 מ'.

8.2 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (בקשה מס' 20120758) לקבלת היתר לתוספת שני מבני מיגון, תוספת קומת משרדים, 5 סככות, 6 מכולות, אנטנת תקשורת בגובה 33 מ', ביתן לשומר, הגדלת סככה קיימת, תוספת מיכלי סולר, שינוי חזיתות למבנים קיימים והריסת 3 מכולות.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר
קרקע	1,366.82	2,424.88
קומה א'	193.20	---
סה"כ	**1,560.02**	**2,424.88**

הבקשה כוללת הקלה בגובה אנטנה מ-30 מ' ל-33 מ'.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

לפי דף מידע מתאריך 27.10.2014 מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, רשומה חלקה 2 בגוש שומה 38051 - בבעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

על החלקה רשומה הערה של רשם המקרקעין כי הנכס נמצא בהליכי הסדר וכן הערה מתאריך 15.11.1998 כי חלק הוסדר ונרשם כחלקה 54 בגוש 38031.

כמו כן, רשומה על החלקה הנדונה הערת אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - לזכות: "בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

9.2 <u>ההסכם לרכישת הזכויות בנכס</u>

לפי הסכם מיום 27.12.1960 בין רשות הפיתוח (להלן - "המוכר") לבין חברת מקורות בע"מ (להלן - "הקונה") ותוספת להסכם, שהוצגה בפני, רכשה הקונה את הנכס הנדון, המתואר בהסכם כמגרשים מס' 142 ו-143 בשטח כולל של 19,642 מ"ר.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541</u>

התכנית הקטינה את קווי הבנין שהותרו במצב קודם ובכך אפשרה ניצול טוב יותר של הזכויות שהוקנו בתכנית.

ההשבחה חושבה בגין השיפור התכנוני הנובע מההקלות בקווי בנין.

ההשבחה: 19.616 דונם X 605,000 ₪ לדונם X 2%[1] = **237,354** ₪

<u>ההשבחה עקב הקלה בגובה אנטנה</u>

ההקלה אפשרה את הגבהת גובה האנטנה ובכך שיפרה את יכולת הקליטה של האנטנה.

דמי שכירות ממוצעים לאנטנה סלולרית הינם בסך של 7,000 ₪ לחודש.

שווי קרקע לאנטנה בהתבסס על דמי השכירות הנ"ל ושיעור היוון של 8% הינו 1,050,000 ₪.

ההשבחה: 1,050,000 ₪ X 10%[2] = **105,000** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541</u>

בדברי ההסבר של התכנית צויין - כדלקמן:

"מגרש מקורות פותח לפי תכנית ישנה כך שגבולות המגרש וקווי הבנין לא היו מוגדרים בצורה מדויקת. לפני מספר שנים אושרה באזור תכנית חדשה, שדייקה את

[1] תוספת השווי בגין השיפור התכנוני הנובעת מהקטנת קווי הבנין
[2] תוספת השווי בגין השיפור ביכולת הקליטה של האנטנה

גבולות המגרש וקבעה קווי בנין חדשים. כתוצאה מכך חלק מהבניה הקיימת הוצאה אל מחוץ לקווי הבנין וסומנה להריסה. היות שהמבנים הקיימים הנ"ל דרושים לפעילות התקינה של חברת מקורות, יש צורך לשנות את קווי הבנין ולהתאימם לבניה הקיימת, ולמנוע ע"י כך את הצורך בהריסת המבנים הקיימים הנ"ל."

שומת הועדה המקומית לא מפרטת את הרקע להכנת התכנית. התכנית לא שינתה את הוראות וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 140/102/02/5 - למעט הוראות בדבר הריסת מבנים.

המבנים במגרש הוקמו שנים רבות לפני אישור תכנית מיתאר מס' 104/03/5, ולכן יש לראות את המבנים הקיימים כמבנים מאושרים.

בדברי ההסבר של התכנית נאמר כי קווי הבנין במצב קודם לא היו מוגדרים בצורה מדויקת והמבנים סומנו להריסה, אך מאחר וחברת מקורות היתה זקוקה למבנים, הועדה המקומית נמנעה מלהרוס אותם.

תכנית מס' 5/מק/2541 מתקנת את הפגיעה שנוצרה בתכנית הקודמת ומאפשרת את השארת המבנים שסומנו להריסה, ולכן עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

טענת שמאי הועדה כי התכנית משביחה גורמת למעשה למצב של פגיעה ע"י הועדה המקומית ולאחר מכן החזרת המצב לקדמותו ודרישת היטל השבחה.

<u>ההשבחה עקב הקלה בגובה אנטנה</u>

האנטנה הקיימת משמשת לצרכי תקשורת פנים של חברת מקורות ואינה משמשת לצרכים מסחריים.

תוספת הגובה לאנטנה קיימת נובעת מצרכים טכניים וזניחה מבחינה כלכלית.

מאחר ולא הוכח ע"י שמאי הועדה שיפור ביכולת הקליטה בגין תוספת הגובה ומאחר והאנטנה אינה משמשת לצרכים מסחריים, אלא לשימוש פנימי, ההקלה שאושרה אינה מעלה את ערך המקרקעין בשוק החופשי ולכן אינה משביחה.

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא השבחה עקב אישור התכנית.

לטענת שמאי המבקשת, תכנית מס' 5/מק/2541 מתקנת את הפגיעה שנוצרה בתכנית מס' 140/102/02/5, שחלה במצב קודם, ומאפשרת את השארת המבנים שסומנו להריסה, ולכן עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

לטענת שמאי הועדה, התכנית הקטינה את קווי הבנין שהותרו במצב קודם ובכך אפשרה ניצול טוב יותר של הזכויות שהוקנו בתכנית, ולכן חלה השבחה.

להלן הכרעתי בנושא:

איננני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי תכנית מס' 140/102/02/5 הינה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

המבקשת בהיותה אחת מבעלי הזכויות במקרקעין הנדונים חתמה על התכנית.

עפ"י תשריט תכנית מס' 140/102/02/5 היה על המבקשת להרוס מבנים שהוקמו בחלקם ללא היתר וחרגו מקווי הבנין המאושרים.

תכנית מס' 2541/מק/5 אפשרה את השארת המבנים הקיימים שחרגו מקווי הבנין המאושרים ללא צורך בהריסתם.

כמו כן, איננני מקבל את טענת שמאי הועדה כי התכנית אפשרה ניצול טוב יותר של הזכויות בנכס הנדון.

מבדיקה שערכתי עולה כי ניתן לנצל את מלוא הזכויות המותרות בקומת קרקע בשיעור של 60% משטח המגרש גם בקווי הבנין המאושרים במצב קודם.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין החסכון בעלות פרוק סככות החניה הפתוחות שחרגו מקו בנין והצורך בהקמתן במקום אחר במגרש, שאינו חורג מקווי הבנין.

להלן שטח הסככות החורגות מקווי הבנין - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

מבנה מס' 10	-	226.8 מ"ר
מבנה מס' 11	-	136.2 מ"ר
מבנה מס' 14א'	-	23.9 מ"ר
מבנה מס' 20	-	104.2 מ"ר
סה"כ השטח		491.1 מ"ר

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור הקלה בגובה אנטנה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא השבחה עקב אישור ההקלה.

לטענת שמאי המבקשת, מאחר ולא הוכח ע"י שמאי הועדה שיפור ביכולת הקליטה בגין תוספת הגובה ומאחר והאנטנה אינה משמשת לצרכים מסחריים, אלא לשימוש פנימי, ההקלה אינה מעלה את ערך המקרקעין בשוק החופשי ולכן אינה משביחה.

לטענת שמאי הועדה, ההשבחה נובעת מהחסכון בעלות אלטרנטיבית של רכישת שרותי תקשורת מחברות תקשורת אחרות. תוספת גובה של 3 מ' יכולה להיות בתנאים מסויימים שיקול לכדאיות הקמה או חיפוש פתרונות אלטרנטיביים אחרים. במקרה הנדון האלטרנטיבה הכדאית עבור המבקשת הינה אישור

הקלה בגובה האנטנה ולא רכישת שרותי תקשורת מגורם אחר בעלות גבוהה יותר. לפיכך, ההשבחה חושבה בשיעור של תוספת של 10% לשווי.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה צויין בנושא גובה אנטנה - כדלקמן:

"כל אתר שידור מכסה תחום גאוגרפי הנקבע על-פי הנתונים הטכניים של האנטנה (גובה, כיוון, הספק וכד'). הגובה הוא אחד הגורמים הקובעים את טווח הכיסוי של המשדר.

ככל שהאנטנה גבוהה יותר וככל שעוצמת השידור שלה גדולה יותר, כך היא מכסה תחום גאוגרפי רחב יותר."

לאור האמור לעיל, הגדלת גובה האנטנה משפרת את טווח הקליטה וחוסכת בצורך בהקמת אנטנה נוספת שתבטיח קליטה בשטחים נרחבים, שללא ההקלה בגובה האנטנה, השידור לא היה מגיע לשטחים אלו.

לפיכך, הנני מקבל את תחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי הועדה, למעט שיעור ההיוון שהובא בחשבון על-ידו.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

13.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541</u>

ההשבחה חושבה בגין החסכון בעלות פרוק סככות החניה הפתוחות החורגות מקו בנין והצורך בהקמתן במקום אחר במגרש שאינו חורג מקווי הבנין.

ההשבחה: 491.1 מ"ר X 300 ₪ למ"ר = **147,330** ₪

13.2 <u>ההשבחה עקב הקלה בגובה אנטנה</u>

ההקלה אפשרה את הגבהת גובה האנטנה ובכך שיפרה את יכולת הקליטה של האנטנה.

שווי קרקע לאנטנה - בהתבסס על דמי השכירות שהובאו בחשבון ע"י שמאי הועדה ולפי שיעור היוון של 12% - הינו בסך של 700,000 ₪.

ההשבחה: 700,000 ₪ X 10%[3] = **70,000** ₪

[3] תוספת השווי בגין השיפור ביכולת הקליטה של האנטנה

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כמגרש מס' 600 בתכנית 5/מק/2541 (חלק מחלקה 2 בגוש שומה38051) - עקב אישור תכנית מס' 5/מק/2541 ובמימוש חלקי עפ"י הבקשה לקבלת היתר ועקב אישור הקלה להגבהת גובה האנטנה - כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 5/מק/2541	28.11.2011	**147,330** ₪	**73,665** ₪
אישור הקלה	24.4.2013	**70,000** ₪	**35,000** ₪

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה