דנה שיחור
שמאי מקרקעין ומשפטנית
שמאי מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאי מקרקעין

תאריך: 9 באוגוסט, 2026

מספר מינוי: 706-2026

לכבוד

שורק חציבה בע"מ
ע"י מר שפון אלכסיי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בית שמש
ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין
וע"י גב' אושרית יעקובי, שמאית מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 29752, חלקה 2 (חלק)

מגרש מס' 5, עפ"י תכנית מס' 102-0749036

אזור תעשייה שורק-נחום

בית שמש

1. **<u>רקע כללי</u>**

ביום 13/04/2026 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 102-0749036, כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש זכויות בדרך של היתר בנייה (עבור בקשה להיתר בנייה מס' 20250040).

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	29752.
חלקה	-	2 (חלק).
שטח חלקה רשום	-	199,411 מ"ר.
מגרש מס'	-	5, עפ"י תכנית מס' 102-0749036.
שטח המגרש	-	66,672 מ"ר, עפ"י תכנית היתר הבנייה.
מהות הנכס	-	קרקע המשמשת למחצבה, בייעוד "מתקנים הנדסיים"[1].
כתובת	-	אזור תעשייה שורק-נחום, צפון מזרח בית שמש.

[1] עפ"י תכנית מס' 102-0749036.

4. **<u>מועד קובע להכרעה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית מס' 102-0749036	30/08/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 09/07/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר יניב אסולין וגב' אושרית יעקובי – שמאי המשיבה, מר אלכסיי שפון – שמאי המבקשת, מר אבנר בן ישעיה – נציג המבקשת, עו"ד מוטי יצקוביץ מטעם המבקשת ומר סימון חיורי – שמאי מקרקעין ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של מר יניב אסולין וגב' אושרית יעקובי, מיום 08/02/2026; במסמך תגובה לשומת המבקשת, מיום 23/06/2026; ובתכתובות מייל, מיום 26/05/2026, מיום 15/07/2026 ומיום 09/08/2026, הכוללות, בין היתר, השלמת מסמכים.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר שפון אלכסיי, מיום 25/05/2026, על נספחיה; ובתכתובות מייל, מיום 15/07/2026 ומיום 09/08/2026, הכוללות, בין היתר, השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 04/08/2026.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה קרקע המשמשת למחצבה, הידועה כחלק מחלקה 2 בגוש 29752, הממוקמת באזור תעשיה שורק-נחום, צפון מזרח בית שמש (להלן: "הנכס").

המחצבה הנדונה מפיקה ומספקת חומרי גלם לתעשייה, אגרגטים וחומרי מחצבה לתשתיות.

הנכס ידוע גם כמגרש מס' 5, עפ"י תכנית מס' 102-0749036 (להלן: "המגרש").

הנכס מצוי במתחם מחצבת שמשון - הר טוב (מחצבת דהר אל עירק).

המתחם לא מפותח ובעל טופוגרפיה עם שיפוע לכיוונים שונים.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 199,411 מ"ר, בעלת צורה אי-רגולרית.

המגרש הנדון, בשטח של 66,672 מ"ר, בעל צורה אי-רגולרית.

במועד הביקור בנכס, נראה כי מתבצעות עבודות בנייה.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 14/05/2026:

- גוש: 29752
- חלקה: 2
- שטח רשום: 199,411 מ"ר
- בעלויות: מחצבות צלפון בע"מ; החלק בנכס: בשלמות
- ביום 27/01/2000 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (הערות: פורסם בי.פ. 4838 מיום 30/12/1999).
- ביום 16/04/2015 נרשמה זיקת הנאה; מהות הזיקה: חלקה כפופה; תיאור הזיקה: זכות מעבר כמפורט בתשריט; לטובת גוש 29751 חלקה 1.

9.2 הסכם רכישת נכסים מיום 27/04/2015 ותיקון להסכם מתאריך 15/10/2015 – ביום 27/04/2015 נחתם הסכם רכישת נכסים בין נשר מפעלי מלט ישראליים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מלט הר טוב בע"מ (להלן: "הרוכשת"), המתייחס, בין היתר, לרכישת זכויות הבעלות במחצבת דהר אל עירק.

9.3 הוצג בפניי הסכם פיצול מיום 07/05/2018, שנערך בין מלט הר טוב (להלן: "הר טוב") לבין מחצבת שורק בע"מ (להלן: "שורק"), לצורך הסדרת מהלך הפרדת / פיצול פעילות מחצבת דהר אל עירק מיתר עסקי הר טוב (הכוללים: מפעל תעשייתי לייצור מלט הממוקם באזור התעשייה בבית שמש ובשתי מחצבות הסמוכות: מחצבת דהר אל עירק ומחצבת הר חרוז), ע"י העברת הפעילות במחצבת דהר אל עירק לשורק המהווה חברה פרטית, אשר הוקמה על ידי מפעלי מלט הר טוב – שותפות מוגבלת, בעלת המניות הבלעדית בהר טוב (100%), לשם הוצאה לפועל של הפיצול וקליטת הפעילות במחצבה בהתאם לאמור בהסכם זה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית ת/5/32/47</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 04/09/1975</u>

תכנית מפורטת מיוחדת שנקראת תכנית מחצבות למפעל "נשר" הר טוב, שמטרתה איתור שטח למחצבות דהר אל עירק והר מרמיטה להפקת חומרי גלם הדרושים להפקת צמנט במתקני הייצור של מפעל "נשר" הר-טוב, שקיבל היתר ורישיון לניהול עסק מס' 63859, שהוצא ע"י המועצה המקומית בית שמש שבתחום שימושה נמצא המפעל.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור חציבה**, ובמתחם עוברת דרך פנימית של מפעל נשר בין המחצבה ומתקני הייצור.

בסעיף 7 להוראות התכנית, בנוגע ל"שיקום המחצבה", נקבע כי "בתום 5 שנים מתחילת הכרייה יוכן שלב א' של תכנון שיקום המחצבה ויוגש לאישור. תכנית השיקום תתבסס על הנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה כפי שפורטו במכתבם מיום 24/12/1974. בתום 10 שנים מתחילת הכרייה תושלם תכנית השיקום ותוגש לאישור."

10.1.2 **<u>תמ"מ 1</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2308 מיום 31/03/1977</u>

תשריט התכנית נערך בקנ"מ 50,000 : 1, ואינו על רקע גושים חלקות.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור יישוב עירוני**.

לעניין "יחס לתכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות ותכניות חלוקה בנות תוקף", בתקנון התכנית נקבעו ההוראות שלהלן:

- תכניות מתאר מקומיות שהיה להן תוקף ביום תחילת תוקפה של תכנית זו, יעמדו בתוקפן על אף האמור בתכנית זו, כל עוד לא ישונו או יבוטלו בדרך שמשנים או מבטלים תכנית מתאר מקומית.
- תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תישארנה בתוקפן ככל שהוראותיהן אינן נוגדות הוראות תכנית זו.

10.1.3 **<u>תמ"מ 1 שינוי 20</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23/03/1995</u>

תשריט התכנית נערך בקנ"מ 50,000 : 1, ואינו על רקע גושים חלקות.

המטרות של תכנית זו כוללות את המטרות של תכנית מתאר מחוזית ירושלים ובמיוחד את המטרות הבאות:

- פיתוחה של העיר בית שמש הקיימת והשטח הנוסף המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - שינוי ייעוד שטח מקרקע חקלאית ליישוב עירוני, שטח לתכנון מיוחד, יישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח, אזור לתעשייה, יער, שטח לשימור נופי, שטח למעבר קווי חשמל ראשיים ולמתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה.
  - שינוי ייעוד שטח מיישוב עירוני לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, ובית קברות.

- שינוי ייעוד שטח, מיער ליישוב עירוני, שטח לתכנון מיוחד, לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, ליער ודרך אזורית.
- שינוי ייעוד שטח, מיער ליישוב עירוני, שטח לתכנון מיוחד, לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה ועתודות קרקע לתעשייה.
- שינוי ייעוד שטח משמורת נוף לשטח למעבר קווי חשמל ראשיים, ומתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה ולדרך מקומית.
- שינוי ייעוד שטח מדרך אזורית ודרך ראשית לקרקע חקלאית, יישוב חקלאי - עתודות קרקע לפיתוח, לאזור לתעשייה מלאכה ואחסנה, יער, יישוב עירוני ודרך מקומית.
- קביעת עתיקות או מקומות היסטוריים או מקומות קדושים בתחם מוניציפאלי.
- שינוי תמא/3 על פי החלטת המועצה הארצית מיום 30/10/1994.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור לתעשייה, מלאכה ואחסנה**[2].

<u>כפיפות לתכנית</u> – על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מחוזית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. כמו כן חלות ההוראות שבתכנית "שינוי מס' 20 - בית שמש" זו.

<u>הוראות בדבר תכנית מתאר ותכניות מפורטות</u> –

- מכוח הוראות תכנית זו לא ניתן לאשר היתרי בנייה אלא אם קודם לכן אושרו תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות.
- בייעודים בתשריט יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של האזור לייעוד ושימוש קרקע מסוים. מקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

10.1.4 <u>**תכנית בש/200** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16/01/1996</u>

תכנית מתאר מקומית לבית שמש המורחבת, שמטרותיה כוללות את המטרות של תכנית מתאר מקומית שנקבעו בחוק התו"ב, ובמיוחד המטרות שפורטו בסעיף 7 לתקנון התכנית.

<u>יחס לתכניות אחרות</u> – נקבע, בין היתר, כלהלן: שינוי תכנית בש ת-5/32/1, תכנית מי/200 ותכנית בש/1; התכנית תואמת את תמ"מ 1 שינוי 20; באזורים בבית שמש שלהם יש תכנית מפורטת או תכניות מתאר מאושרות, הוראותיהן גוברות על הוראות תכנית המתאר החדשה למעט אם צוין במפורש אחרת.

[2] התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מיישוב עירוני עפ"י תמ"מ 1 לייעוד תעשייה, מלאכה ואחסנה.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור לתעשייה, מלאכה וחציבה**.

<u>הוראות ושימושים באזור לתעשייה, מלאכה וחציבה:</u>

יחולו עליו כל ההוראות והשימושים המופיעים בסעיף ב' (בנוגע ל"מתקן הנדסי"[3]) ובנוסף גם ההוראות הבאות:

- מותר שימוש למחצבה כפי שיאושר בתכניות מפורטות.
- בגלל קירבת האזור לשמורות טבע ונוף יוכן נספח נופי כחלק מהתכנית המפורטת הממחיש את אופן השתלבות הבינוי בסביבה הנופית.
- האמור בסעיף ב' הנ"ל אינו חל על שטחי חציבה מאושרים.

<u>רשימת עסקים באזור לתעשייה, מלאכה וחציבה:</u>

אין לאשר או להתיר שימוש של עסק במקרקעין אלא בכפוף לכך שמולאו הדרישות שנקבעו בכל דין, וכן לפירוט העסקים דלהלן:

באזור לתעשייה, מלאכה וחציבה –

כל השימושים המצוינים בסעיף ה' (בנוגע ל"אזור תעשיה ומלאכה"[4]), לרבות מפעל לייצור סיד, מפעל לייצור אספלט, מחצבת אבן, מגרסת אבן.

10.1.5 **<u>תמ"א 14</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998</u>

תכנית מתאר ארצית חלקית לשטחי כרייה וחציבה לחומרי גלם לבנייה וסלילה, שמטרותיה הן:

- להבטיח עתודות חומרי גלם לבנייה ולסלילה באיכות נאותה ובכמויות על פי הביקוש באזורי הארץ השונים, עד לשנת 2020.
- לקבוע במחוז הצפון אתרי כרייה וחציבה מתוך איזון עם הצורך בדבר מניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.
- לקבוע הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות הכוללות תכנון, הקמת, הפעלה, סגירה והסדרה של אתרי כרייה וחציבה.
- לקבוע הוראות בדבר מזעור המפגעים הסביבתיים שעלולים להיגרם עקב הקמת והפעלת אתרי כרייה וחציבה.

---

[3] סעיף ב' מתייחס ל"מתקן הנדסי": מקום שנקבע כשטח מתקן הנדסי. השימושים המותרים בשטח מתקן הנדסי בתנאי הגשת תסקיר השפעה על הסביבה למניעת זיהום אוויר, זיהום מי תהום ואחרים, הם: בריכות מים / מגדלי מים; מובילי מים; מרכזיות טלפוניות; מכונים לטיהור שפכים ותחנות סניקה; תחנות טרנספורמציה וכד'; תחנת מעבר לאשפה; תחנות שאיבה; מתקנים הנדסיים אחרים.

[4] סעיף ה' מתייחס ל"אזור תעשיה ומלאכה": בין היתר נקבעו העסקים שלהלן: (1) מפעל ומתקן לתכנון, לייצור, הרכבה, תיקון ואחסנה של כל מוצר, למעט מפעל או מתקן כמפורט בפסקה 2 להלן; (2) בתחום מפעל - חנות למכירת מוצרי המפעל עפ"י מגבלות שנקבעו לגודל החנות; (3) בנק, בית קפה, מסעדה וקיוסק; (4) נקבעו עסקים נוספים בכפוף למילוי תנאים, כמפורט בתקנון התכנית.

- לקבוע הוראות בדבר הכנתן של תכניות מחוזיות, מקומיות ומפורטות, ככל שהן נוגעות לקביעת גבולות האתרים, והוראות והגבלות בבנייה ובשימושי הקרקע באתרים ובתחומי ההשפעה הצמודים להם.

התכנית חלה על אתרים במחוז הצפון ולא חלה על שטח הקרקע הנדונה.

10.1.6 **<u>תמ"א 14 שינוי 5</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 01/03/2001</u>

תכנית מתאר ארצית חלקית לאתרי כרייה וחציבה לחומרי גלם לבנייה ולסלילה, שמטרתה לתקן את תכנית המתאר הארצית החלקית לאתרי כרייה וחציבה לחומרי גלם לבנייה ולסלילה תמ"א 14 על שינוייה, על ידי קביעת אתרי כרייה וחציבה לחומרי גלם לבנייה ולסלילה במחוז ירושלים וליתן הוראות בגינם.

תשריט התכנית נערך בקנ"מ 50,000 : 1, ואינו על רקע גושים חלקות.

עפ"י תשריט התכנית (תשריט מס' 37), הקרקע הנדונה מסומנת **כאתר מס' 401 - אתר נשר - שמשון**.

<u>להלן הוראות התכנית לעניין אתר מס' 401:</u>

מספר האתר	שם האתר	שטח בדונם		סיווג ההפקה	מסלע	שלב
		שטח האתר	כולל השפעה			
401	נשר - שמשון	750	6,156	מלט	גיר	א' (קיים)

<u>הוראות מיוחדות:</u>

באתר נשר (אתר מס' 401) – בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שימושים נוספים שיותרו בשטחי האתר בהם מוצה חומר הגלם.

10.1.7 **<u>תמ"מ 1 שינוי 30</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6706 מיום 28/11/2013</u>

תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים, שמטרותיה הן:

- יצירת התנאים הנאותים לתפקודו היעיל ולפיתוחו הכלכלי של מחוז ירושלים, כמרחב הכולל את בירת ישראל, מקום בעל משמעות היסטורית, דתית ולאומית, המהווה מרכז שלטוני, תרבותי וחינוכי ומוקד תיירות בינלאומי.
- יצירת התנאים הנאותים לפיתוח איכות חיים גבוהה לתושבי המחוז, לרבות תושבי העיר ירושלים, תוך מתן אפשרות לדיור, לתעסוקה, לרווחה ולפנאי ונופש לכל קבוצות האוכלוסייה.
- פיתוח ירושלים כבירת ישראל, כאתר מורשת עולמי וכמרחב בעל זיקה מיוחדת לעם היהודי, המאפשר קיום בכבוד של כל הדתות.
- שמירה על מרחבים פתוחים ורצופים, ערכי טבע, נוף ומורשת, ועידוד החקלאות.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור כרייה וחציבה**.

<u>יחס לתכניות אחרות</u> – בסעיף 10.1(5) בתכנית, נקבע כי על אף האמור בתכנית זו, תכנית מתאר מקומית אשר אושרה לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה והוראותיה גוברות, ובלבד שהיא תאמה את תמ"מ 1.

<u>הוראות והנחיות לכרייה וחציבה</u>:

- על השטחים שיועדו בתכנית זו לכרייה וחציבה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה - תמ"א 14 על שינוייה.
- על אף האמור בס"ק 1 לעיל, בשטח המסומן בתכנית זו לכרייה וחציבה, והמיועד ל"תעשייה, מלאכה וחציבה" בתכנית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון להתיר הקמת מפעלים, לרבות מפעלים מזהמים, מבלי שיהיה בכך סטייה מתכנית זו. בתכנית להקמת מפעל כאמור ייקבעו תנאים למיצוי חומרי הגלם והיא תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה המציע דרכים למזעור המפגעים הסביבתיים הנובעים מהתעשייה.
- הסדרת פני השטח או שיקום של שטח שיועד לכרייה וחציבה לאחר מיצוי חומר הגלם או הפסקת פעילות הכרייה והחציבה, וייעודו לשטחים פתוחים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- בתכנית המייעדת שטח לבינוי ניתן לקבוע תנאים לכריית חומרי גלם, לרבות חול וקרקע חקלאית, בטרם השימוש בקרקע לייעוד הקבוע ובלבד שנקבע בתכנית הממשק שבין כריית חומרי הגלם לבין הבינוי ולשלביות ביניהם. בהכנת התכנית יילקח בחשבון ניצול של משאבי הכרייה העודפים.

10.1.8 **<u>תמ"א 35 שינוי 1</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 07/07/2016</u>

תשריט התכנית נערך בקנ"מ 100,000 : 1, ואינו מופיע על רקע גושים חלקות.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור מרקם עירוני**.

יחס לתכניות אחרות – תכנית שהוחלט להפקידה, טרם אישורו של שינוי מס' 1 ותאמה את הוראות תמ"א 35, רשאי מוסד תכנון להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת את הוראות שינוי מס' 1. אולם תכנית כאמור לא תפורסם למתן תוקף אלא אם קיים מוסד התכנון דיון בתכנית לאחר אישורו של שינוי מס' 1, נתן אישורו בנימוקים שיירשמו, והתקבל אישורה של הוועדה המחוזית. אין באמור כדי לאפשר אישורן של תכניות שלא ניתן היה לאשרן בהתאם להוראות תמ"א 35 כתוקפה ערב אישורו של שינוי מס' 1.

אין בשינוי מס' 1 כדי לשנות את היחס בין תכניות מתאר ארציות לבין תמ"א 35 כפי שהיה ערב אישורו של שינוי מס' 1.

10.1.9 **<u>תמ"א 14 ב'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7752 מיום 08/04/2018</u>

תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה, שמטרתה העיקרית שמירת שטחים לתכנון מחצבות שיבטיחו עתודות של חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה עד לשנת 2040 ולתעשייה עד לשנת 2045. תכנית זו מחליפה את תמ"א 14 על שינוייה.

עפ"י תשריט התכנית (גיליון מס' 25), הקרקע הנדונה מסווגת **באזור אתר כרייה וחציבה** (מגרש מס' 141 - אתר שמשון). מסביב לאתר האמור, מסומן אזור "מגבלות".

הגדרות:

<u>"כרייה וחציבה"</u>: פעולות להפקת חומרי גלם.

<u>"מחצבה"</u>: מקום המשמש לכרייה ולחציבה של חומרי גלם ויכול שיכלול מתקנים.

<u>"מפעל לתוצרים"</u>: מפעל המתבסס בתהליך הייצור על חומרי גלם, כגון: מפעל בטון, מפעל אספלט.

<u>"מתקנים"</u>: מתקנים להפקת חומרי גלם ולטיפול בהם, וכן מערכי גריסה וניפוי, מיון ומחזור של פסולת בניין ועודפי עפר.

<u>"תחום מגבלות"</u>: שטח המקיף אתר כמסומן בתשריט תכנית זו, אשר בתחומו חלות הגבלות על שימושים שיש בהם כדי לפגוע או לסכל את האפשרות להקמת המחצבה.

<u>"תכנית מפורטת לכרייה ולחציבה"</u>: תכנית הכוללת הוראות מפורטות להקמת המחצבה והפעלתה.

הוראות בדבר תכנית מפורטת לכרייה ולחציבה:

כרייה וחציבה יתבצעו על פי תכנית מפורטת ויותרו בה השימושים הבאים:

- שימושים ופעולות הקשורים במישרין ובעקיפין להפקת חומרי גלם, לרבות מבני מנהלה ותפעול וכל הנדרש להקמת מחצבה, להפעלתה ולשיקומה.
- מיון, גריסה, אחסון ומחזור של פסולת בניין ועודפי עפר והקמת מתקנים לכך וכן מפעלים לתוצרים, בהתייעצות עם המפקח על המכרות.
- שימושים אחרים בשטחים שלא ישמשו לכרייה ולחציבה ובלבד שאין בהם כדי להיפגע מפעילות המחצבה או כדי לפגוע בפעילותה ובהתייעצות עם המפקח על המכרות.
- שימושים עתידיים לעת שיקום המחצבה.

10.1.10 **תמ"א 1** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8688 מיום 12/02/2020

תשריט התכנית נערך בקנ"מ 100,000 : 1, ואינו מופיע על רקע גושים חלקות.

עפ"י תשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת **באזור מרקם עירוני**.

מטרת התכנית הינה איגום התכנון הארצי לתשתיות ושטחים פתוחים וקביעת הוראות ועקרונות תכנון להקמתם או לשמירתם.

יחס לתכנית מתאר ארצית ולתכנית לתשתית לאומית – בין היתר נקבע כי ביחס לתכניות מתאר ארציות, שאינן מנויות בסעיף 8.1.1 לתקנון התכנית (כגון: תמ"א 14 על שינוייה), לרבות תכניות לתשתית לאומית, שאושרו קודם תחילתה של תכנית זו:

- אין בתכנית זו כדי לפגוע בתוקפן של תכניות אלה, או באפשרות לאשר תכניות מכוחן.
- נקבעה בתכניות אלו הוראה המאפשרת אישורה של תכנית המשנה את הקבוע בה, אין בתכנית זו כדי לפגוע באפשרות זו.

יחס לתכנית מתאר מחוזית – בין היתר נקבע כי תכנית זו אינה פוגעת בתוקפן של תכניות מתאר מחוזיות שהוחלט לאשרן קודם תחילתה. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית יגבר הקבוע בתכנית זו.

יחס לתכנית מתאר מקומית ולתכנית מפורטת – בין היתר נקבע כי תכנית זו אינה פוגעת בתוקפה של תכנית מתאר מקומית ושל תכנית מפורטת שהוחלט לאשרה קודם תחילתה, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

10.2 **מצב חדש**

10.2.1 **תכנית מס' 102-0448464** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10791 מיום 08.09.2022

מטרת התכנית הינה ייעוד שטחים לכרייה וחציבה של חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה בצמוד למחצבת הר טוב והקמת מתקנים הנדסיים.

עיקרי הוראות התכנית:

- פירוט ייעוד כרייה וחציבה בתחום אזור תעשייה מלאכה וחציבה.
- קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות סביבתיות והוראות להפעלת המחצבה.
- קביעת התנאים להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תחום השפעה ומגבלות בנייה ופיתוח.

עפ"י תשריט התכנית, חלק מהקרקע הנדונה מסווג באזור "מגבלות בנייה ופיתוח".
יתרת הקרקע הנדונה נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית.

<u>שימושים באזור מגבלות בנייה ופיתוח:</u>

יותרו כל השימושים המותרים על פי התכניות התקפות.

<u>בינוי ו/או פיתוח באזור מגבלות בנייה ופיתוח:</u>

- ייאסר כל שימוש העלול להיות מושפע מפיצוצים, רעש, אבק או זיהום אוויר ואשר יהיה בו כדי לפגוע באפשרות לביצוע פעולות הכרייה והחציבה הנדרשות למיצוי עתודות חומר הגלם.
- עבודות הקמת מנהרת הקו החמישי לירושלים של חברת מקורות (מתוקף תת"ל/24/א') מצויות בתחום מגבלות בנייה ופיתוח. תחילת עבודות חציבה בתא שטח 1 יחייבו תיאום עם חברת מקורות לנושא בטיחות עובדים במנהרת הקו החמישי.

<u>הערה:</u> בטבלת זכויות והוראות בנייה, לא נקבעו באזור מגבלות בנייה ופיתוח זכויות והוראות בנייה.

10.2.2 **<u>תכנית מס' 102-0749036</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11565 מיום 15/08/2023</u>

מטרת התכנית הינה התאמת מחצבת "דהר אל-עירק והר מרמיטה" להוראות תמ"א/14/ב' לצורך מיצוי מיטבי והבטחת עתודות חומרי הגלם הקיימים במחצבה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת התכליות, השימושים וזכויות הבנייה המותרות בייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות סביבתיות והוראות להפעלת המחצבה.
- קביעת התנאים להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- הרחבת דרך הגישה הקיימת למחצבה.
- קביעת הוראות בדבר שמירה על עצים בוגרים.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג באזור "**מתקנים הנדסיים**", וסומן כמגרש מס' 5.

<u>זכויות והוראות בנייה במגרש מס' 5 הנדון:</u>

- גודל מגרש מוחלט: 67,536 מ"ר.
- שטחי בנייה עיקרי, מעל הכניסה הקובעת: 4,500 מ"ר.

- שטחי בנייה שירות, מעל הכניסה הקובעת: ---.
- גובה מבנה, מעל הכניסה הקובעת: 30 מ'.
- קווי בניין: קדמי, צידי ואחורי – אפס.

<u>שימושים באזור מתקנים הנדסיים:</u>

תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים להפקת חומרי הגלם, לאחסונם ולעיבודם, לרבות מערכי גריסה שטיפה וניפוי ומפעלים לתוצרים.

בנוסף, תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים להפעלת האתר, כגון מאזני גשר, חדרי חשמל, מכלי דלק לצריכה עצמית, מאצרות ועמדות טיפול ברכבים ומבנים לשימוש מנהלתי, אחסון ותחזוקה.

<u>בינוי ו/או פיתוח באזור מתקנים הנדסיים:</u>

- תותר הקמת מפעלים לתוצרים.
- הפקת חומר גלם – יותרו כל הפעולות הנדרשות והמתקנים הנדרשים במישרין ובעקיפין להפקת חומרי גלם, עפ"י המופיע בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית.
- דרכים – תותר התוויית דרכים פנימיות.
- תשתיות – תותר הנחת קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים והקמת מתקני תשתית הנדרשים לתפעול המחצבה והמתקנים הנדסיים.

11. <u>רישוי</u>

11.1 בתאריך 12/12/2021 הופק היתר בנייה מס' 20210448 (עבור בקשה להיתר מס' 20190375), בגוש 29752 חלקה 1, להסדרת מצב קיים - שלושה מבנים משרדיים (יבילים), מבנה מעבדה, מיכל מים ומשקל משאיות. שטח עפ"י בקשה להיתר: 75.45 מ"ר עיקרי + 5.47 מ"ר שירות (מתקנים ומערכות תכניות), סה"כ שטח מוצע 80.92 מ"ר.

11.2 בתאריך 15/03/2026 הופק היתר בנייה מס' 20260110 (עבור בקשה להיתר מס' 20250040 נשוא המימוש הנדון), למחצבות - בנייה חדשה; הקמת מתקני גריסה וניפוי, מתקני שטיפה, מפעל בטון, מתקן אגו"מ ומבנים נלווים, מחסנים, משרדים, חדרי חשמל, ממ"מ וחדרי חח"י.

<u>להלן פירוט שטחי הבנייה עפ"י תכנית היתר הבנייה:</u>

			למטרות עיקריות						למטרות שירות				סה"כ שטח בניה	
			מוצע		סה"כ				מוצע	סה"כ				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	חניה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]
0.00	לא	קרקע	3325.20	138.26	78.81	3542.27	3542.27	5.31	21.43	21.43	21.43	0.03	3563.70	5.35
		מעל הקרקע	3325.20	138.26	78.81	3542.27	3542.27	5.31	21.43	21.43	21.43	0.03	3563.70	5.35
		מתחת הקרקע												
		סה"כ המבנה	3325.20	138.26	78.81	3542.27	3542.27	5.31	21.43	21.43	21.43	0.03	3563.70	5.35

12. **<u>סיכום טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), למועד תחילת תכנית 102-0749036 – קרי, 30/08/2023, כמפורט בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בנייה, במגרש מס' 5 עפ"י תכנית 102-0749036, המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 29752.

12.3 **תכנית מס' 102-0448464** – שמאי המשיבה קבעו כי תכנית זו אינה משביחה את הנכס הנדון, שכן היא מגבילה את השימושים בו. שמאי המבקשת לא התייחס לתכנית זו בשומתו.

12.4 לאחר שבחנתי את נתוני התכנון בשני המצבים, לפני ואחרי תכנית 102-0448464, מקובלת עליי עמדת המשיבה לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

12.5 הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 102-0749036, ולחלופין, בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית האמורה.

<u>בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 102-0749036 – מועד קובע 30/08/2023</u>

12.6 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **מהות ההשבחה** – לשיטת שמאי המשיבה, תכנית 102-0749036 מוסיפה במגרש מס' 5, שימושים של מתקנים הנדסיים להפקת חומרי הגלם ומפעלים, אשר הינם מעבר לשימושים המאושרים עפ"י תכנית ת/5/32/47, של כרייה וחציבה.
- בהתאם לכך, ההשבחה תחושב לתוספת השימושים של מתקנים ומפעלים במצב החדש, מעבר לשימושי כרייה וחציבה שהיו קיימים גם במצב הקודם.
- **מתודולוגיה לבחינת ההשבחה** – לטענת שמאי המשיבה, קרקע למחצבה כוללת שני רכיבים: האחד, שטח למבנים, מתקנים ומפעלים; והשני, שטח לכרייה וחציבה.
- לגישת שמאי המשיבה, היות ואפשרויות הכרייה והחציבה אינן נפגעות בשני מצבי התכנון, הרי שניתן לערוך תחשיב השבחה ב"שיטת הדלתא" המתמקדת ברכיבים שהתווספו במצב החדש. כתמיכה בגישתם, הפנו שמאי המשיבה להחלטה בערר מס' 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, מיום 12/02/2020, נקבע כי "**לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין מצבי התכנון.**".
- **אומדן שווי השטח המיוחס למבנים ומתקנים** – בפרק יג' לקווים המנחים בדבר "עריכת שומות למחצבות אבן ליצור אגרגטים", מחודש אוקטובר 2009 (להלן: "פרק יג' לקווים המנחים"), נקבע כי הקרקע שעליה מבנים ו/או מתקנים תוערך בהשוואה לקרקע בסביבה ללא פיתוח בייעוד תעשייה, תוך העדפה לנכסי השוואה לתעשייה כבדה.

- לשיטת שמאי המשיבה, בפרק יג' לקווים המנחים נקבע כי במחצבה שעליה בנויים מבנים ומוצבים מתקנים, יש לעשות אבחנה בין שטח קרקע שעליה בנויים מבנים קשיחים לבין שטח קרקע המשמשת להצבת מתקנים, כדלהלן:
  - שטח קרקע המיוחס למבנים הינו לפי תכסית תיאורטית של 40%.
  - יתרת השטח מיוחס למתקנים/ אחסנה פתוחה.
- **חלקיות המימוש** – בהתאם לבקשה להיתר בנייה, מבוקש שטח בנייה של 3,542.27 מ"ר למתקנים ומבנים (ללא שטח מרחב מוגן), לפיכך, הובא בחשבון שיעור מימוש חלקי במקרה הנדון של כ-78.72%[5] מסך הזכויות במגרש מס' 5 הנדון.
- **שטח קרקע המיוחס למבנים** – מכיוון שבמקרה הנדון מדובר על שטח זניח למבנים קשיחים בשיעור של 0.8% ביחס לכלל השטח הנישום (67.5 דונם), קבעו שמאי המשיבה כי אין צורך לבטא ערך נפרד למרכיב זה, כך שבשומתם הובא בחשבון שווי כולל לכלל שטח המגרש כשטח למתקנים[6].
- **שטח קרקע המיוחס למתקנים** – שטח הקרקע המיוחס למתקנים חושב לפי תכסית תיאורטית בשיעור של 40% זכויות הבנייה. בהתאם לכך, הביאו בחשבון שמאי המשיבה שטח קרקע המיוחס למתקנים של 8,856 מ"ר (= 40% / 3,542.27 מ"ר עיקרי עפ"י תכנית בקשה להיתר).
- **שטח אחסנה פתוחה** – הובאה בחשבון יתרת שטח מגרש מס' 5 המיוחסת לאחסנה פתוחה של 58,680 מ"ר (= 8,856 מ"ר - 67,536 מ"ר שטח מגרש מס' 5 עפ"י תב"ע 102-0749036).
- **שיעור התועלת לשטח קרקע המיוחס למתקנים/אחסנה פתוחה** – שיעור התועלת לשטח מתקנים/אחסנה פתוחה מעבר לייעודה כמחצבה הוערך לפי 35%.
- **מקדם אינטנסיביות** – השיעור הנ"ל של 35% מבטא את רמת האינטנסיביות של השימוש במתקנים (100%), ובכך שלא מדובר בבנייה קשיחה, וכן את נושא היחס ברוטו/נטו ביחס לעסקאות ההשוואה.
- בגין תוספת אינטנסיביות שימוש לשטח קרקע המיוחס לאחסנה פתוחה, כתוצאה מתוספת השימושים למתקנים ומפעלים, נאמד שיעור תוספת שווי / השבחה של 15%.
- **התאמה לשימוש מוגבל** – בהתאם להוראות פרק יג' לקווים המנחים, שיעור ההפחתה בגין שימוש מוגבל, לעיבוד החומר הנחצב בלבד, ביחס לקרקע בייעוד תעשייה שבה מתאפשרים שימושים תעשייתיים רבים, יהיה בד"כ בשיעור הנע בין 15% לבין 25%, כאשר הכלל שנקבע הינו שההפחתה תהיה מתונה יותר ככל שבסיס השווי הינו מתעשייה

[5] 4,500 מ"ר (סה"כ שטח עפ"י תכנית) / 3,542.27 מ"ר (מבוקש לניצול בבקשה להיתר) = כ-78.72%.
[6] בהתבסס על הכרעות בהשגות ראשונות. שטח המבנים הקיים במצב הקודם מתקזז בהנחה זו בשני מצבי התכנון.

כבדה, ועל כן, במקרה הנדון, שמאי המשיבה העריכו את ההתאמה לשימוש מוגבל בשיעור של 15% (מקדם 0.85).

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 1,670,000 ₪ לדונם קרקע לתעשייה כבדה ללא פיתוח, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

מקור ערכי השווי	מועד העסקה	שווי דונם ללא פיתוח, ב-₪	התאמה למועד הקובע - 30.08.2023, ב-₪	משקל בקביעת שווי דונם, ב-₪	שווי יחסי
מכרז רמ"י ים/186/2023	20/01/2026	1,850,000	1,728,407	50%	864,204 ₪
חוזה מכר	12/04/2021	1,280,000	1,608,987	50%	804,493 ₪
אומדן שווי דונם קרקע לתעשייה כבדה, במעוגל					1,670,000 ₪

<u>מקדם ההתאמה למועד הקובע נקבע כלהלן:</u>

- בין השנים 2021 למועד הקובע הייתה עליית שווי חדה במחירי הקרקעות לתעשייה באזור שנאמדת בגבולות 10% לשנה.
- בין השנים 2023 לשנת 2026 העלייה הייתה מתונה יותר ואף בשנה האחרונה קיימת ירידת מחירים, ועל כן לצורך התאמה הובא בחשבון שיעור של 3% לשנה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

סיווג שטח הקרקע	שטח במ"ר	מקדם שווי למתקנים / אחסנה פתוחה	מקדם אינטנסיביות שימוש	סה"כ שטח אקו'
שטח קרקע מיוחס למתקנים במגרש מס' 5	8,856	0.35	1.00	3,099 מ"ר
יתרת שטח מגרש 5 המיוחס לאחסנה פתוחה	58,680	0.35	0.15	3,081 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				6,180 מ"ר
מקדם התאמה בגין שימוש מוגבל				0.85
סה"כ שטח קרקע בד' אקו'				5.253 מ"ר
שווי דונם תעשייה כבדה ללא פיתוח				1,670,000 ₪
סה"כ ההשבחה				8,772,799 ₪
חלקיות מימוש				78.7171%
ההשבחה למימוש החלקי המבוקש				6,905,694 ₪

12.7 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- הובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם, הנכס סווג בייעוד למחצבה, וכפועל יוצא מכך, הובאה בחשבון העובדה כי הייעוד התכנוני למחצבה כולל, בין היתר, את האפשרות להקמת מתקנים תעשייתיים נלווים, המהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מפעילות המחצבה ומהווים שימושים משלימים למחצבה.
- שמאי המבקשת ציין כי מדובר במחצבה מתפקדת ופעילה במשך עשרות שנים. לפיכך, אישור תכנית 102-0749036, אשר הגבילה את השימושים המותרים בתחום המחצבה

וחייבה לרכז את המתקנים ההנדסיים במגרש מס׳ 5, במקום האפשרות לפרוס את המתנקים בתחום של המחצבה בכל מקום שנדרש, שהייתה קיימת במצב הקודם, ולא הרחיבה את השימושים המותרים – לא גרם לעליית שווי הנכס.

- לאור אמור לעיל, לשיטת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.
- חרף האמור לעיל, לחלופין ולמען הזהירות, ערך שמאי המבקשת תחשיב השבחה, כדלקמן:
  - **אופן בחינת ההשבחה** – חישוב ההשבחה נערך ב״שיטת הדלתא״, בהתאם לשומת המשיבה.
  - **ערכי שווי** – שמאי המבקשת הסכים עם השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 1,670,000 ₪ לדונם קרקע לתעשייה כבדה ללא פיתוח, זאת לאחר השוואה לנתונים נוספים שערך שמאי המבקשת.
  - **מהות ושטח ההשבחה** – הובא בחשבון כי במצב התכנוני החדש, השימושים האפשריים בשטח שאינו מבונה היו מותרים גם במצב התכנוני הקודם. לפיכך, תחשיב ההשבחה נערך ביחס לשטח המתקנים בלבד, ללא התחשבות ביתרת החלקה.
  - **מקדמי התאמה** – בהתבסס על הוראות פרק יג׳ לקווים המנחים והכרעות ועדת השגות, הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה שלהלן:
    - מקדם התאמה לשימוש תעשייתי מוגבל של 0.80.
    - מקדם התאמה לגודל, מאפייני התכנון וזכויות הבנייה של 0.85
    - מקדם משוקלל לתועלת ואינטנסיביות השימוש של 0.35 לשטח המתקנים, ושל 0.15 לשטחי אחסנה פתוחה.
  - לפיכך, הובא בחשבון מקדם מצרפי של 0.24 [7] ביחס לשווי הנכס במצב החדש ומקדם מצרפי של 0.06 ביחס לשווי הנכס במצב הקודם, ובהתאם לכך, התקבל מקדם השבחה של 0.18 (= 0.06 - 0.24).
  - להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מהות	ערכים
שטח אקו׳ בהתאם לבקשה להיתר [8]	3,389 מ״ר [9]
שווי בסיסי למ״ר קרקע לתעשייה, לפני התאמות	1,670 ₪
מקדם השבחה	0.18
השבחה	1,018,733 ₪

[7] 0.35 x 0.80 x 0.85 = כ-0.24.
[8] לא כולל מרחבים מוגנים.
[9] 3,341.52 מ״ר עיקרי x 1.0 + 157.93 מ״ר שירות (מערכות טכניות) x 0.3 = 3,389 מ״ר.

12.8 להלן תמצית תשובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

<u>התייחסות לטיעון שמאי המבקשת בנוגע למהות השימושים המותרים במקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>

- המשיבה דוחה מכל וכל את טענת שמאי המבקשת, לפיה לא קיימת השבחה במקרקעין מאחר שהמצב התכנוני הקודם כבר התיר כביכול <u>הקמת מתקני ייצור ומפעלי תעשייה</u>. טענה זו מבוססת על טעות תכנונית מהותית, תוך התעלמות מהוראות הדין ופרשנות מופרכת של הוראות התכניות שחלו על הקרקע ערב אישור התכנית המשביחה.
- בניגוד לטענת שמאי המבקשת, ערב אישור התכנית המשביחה לא הייתה קיימת תכנית מפורטת מאושרת כלשהי במצב הקודם אשר אפשרה שימוש שונה או מורחב מעבר לפעולת החציבה הבסיסית, להלן פירוט התכניות החלות במצב הקודם והוראותיהן לגבי המקרקעין הנדונים:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף ברשומות	ייעוד הקרקע הנדונה
ת/5/32/47	04/09/1975	אזור חציבה
תמ"מ 1	31/03/1977	לא משנה את האמור בתב"ע ת/5/32/47
תמ"מ 1 שינוי 20	23/03/1995	לא משנה את האמור בתב"ע ת/5/32/47
בש/200	16/01/1996	לא משנה תכניות מפורטות
תמ"מ 1 שינוי 30	28/11/2013	כרייה וחציבה, אינה משנה את הוראות תב"ע ת/5/32/47
תמ"א 14 שינוי 5	01/03/2001	כרייה וחציבה, אינה משנה את הוראות תב"ע ת/5/32/47
תמ"א 14 ב'	08/04/2018	כרייה וחציבה - קובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת

- כתמיכה בטיעונם, הפנו שמאי המשיבה לנתוני התכנון שלהלן:
  - **תכנית ת/5/32/47** –
    - טענת שמאי המבקשת כאילו ייעוד "אזור חציבה" בתכנית 5/32/47 מתיר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה נסתרת באופן מוחלט ובלתי ניתן להכחשה על ידי הוראות ותשריט התכנית החלה במצב הקודם – תכנית 5/32/47.
    - מעיון בתשריט התכנית עולה כי מוסדות התכנון ביצעו הפרדה קטגורית חד-משמעית ומודעת בין שני שימושים שונים לחלוטין:
      - הנכס הנדון – מסווג וצבוע בייעוד "אזור חציבה" בלבד.
      - מגרש סמוך אחר (ממוקם מדרום מערב לנכס הנדון) – הוגדר ויועד במיוחד במקרא התכנית כ-"אזור מתקני ייצור" (מתקני מפעלי נשר).

- המשמעות התכנונית היא חד-משמעית – לשיטת שמאי המשיבה, המתכנן הבחין הבחנה מלאה בין פעולת החציבה הגולמית לבין פעילות מתקני הייצור התעשייתיים, וקבע מגרש ייעודי וספציפי עבור מתקני הייצור, ושלל שימוש זה מכל יתר שטחי המחצבה.

- הפרשנות של שמאי המבקשת, לפיה ניתן להקים מפעלי ייצור בתוך הכתם המיועד ל"חציבה", מייתרת ומוחקת לחלוטין את קיומו של הייעוד הייחודי "אזור מתקני ייצור" שנקבע בתכנית. פרשנות זו מנוגדת למושכלות יסוד של קריאת מסמך סטטוטורי. לו רצה המתכנן להתיר מתקני ייצור במקרקעין הנדונים, היה מייעד אותם כפי שייעד את המגרש הסמוך. משלא עשה כן, השימוש למתקני ייצור ומפעלים במקרקעין אלו היה אסור לחלוטין במצב הקודם, ונוצר לראשונה אך ורק מכוח התכנית המשביחה.

- **תכנית בש/200** –

- לשיטת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת, לפיה תכנית המתאר המקומית בש/200 היא זו שהכשירה או אפשרה את שימושי הייצור, שגויה מיסודה ומנותקת מהוראות התכנית הסטטוטוריות.

- שמאי המשיבה ציינו כי בסעיף 6 להוראות התכנית, בעניין "יחס לתכניות אחרות", נקבע מדרג תכנוני ברור ובלתי ניתן לפרשנות, ובין היתר, נקבע כי: "**באזורים בבית שמש שלהם יש תכנית מפורטת או תכניות מתאר מאושרות, הוראותיהן גוברות על הוראות תכנית המתאר החדשה, למעט אם צוין במפורש אחרת.**"

- הוכחת הכשל המקצועי בטיעון המבקשת:

- תכנית מפורטת גוברת כדין: התכנית המפורטת החלה על המקרקעין היא תכנית 5/32/47, שמייעדת את הנכס ל"אזור חציבה" בלבד ומחריגה אותו מ"אזור מתקני ייצור".

- אין שינוי ייעוד בתכנית בש/200: תכנית בש/200 לא שינתה ולא ביטלה את הייעוד הספציפי שנקבע בתכנית 5/32/47 לגבי המקרקעין דנן. היא הותירה את המצב התכנוני המפורט על כנו – "אזור חציבה" מובהק.

- התעלמות מהוראות מפורשות: עפ"י המנגנון הסטטוטורי המפורש של תכנית בש/200 עצמה, הוראותיה המפורטות של תכנית 5/32/47 גוברות לחלוטין.

- ציטוט מטרות כלליות ע"י שמאי המבקשת מתוך תכנית בש/200 (כמו פיתוח תעשייה או מוקדי תעסוקה בעיר) כדי להחיל אותן על המגרש הנדון, מהווה עיוות של הוראות הסעיף הגובר. במגרש זה, השימוש המותר ערב התכנית המשביחה נותר חציבה בלבד. כל האמור בשומת המבקשת לגבי תכנית בש/200 שגוי מיסודו ודינו דחייה מוחלטת.

- **תמ"מ 30 שינוי 1 –**

- שמאי המבקשת נאחז גם בתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 שינוי 1, כדי לדלות ממנה זכויות למתקנים או מפעלים במצב הקודם. גם כאן, קיים כשל מתודולוגי חמור ומוצגת תמונה מעוותת ומנוגדת להוראות התכנית עצמה.
- מעיון בסעיף 10.1.5 להוראות תמ"מ 30 שינוי 1 עולה מנגנון היררכי ברור: **"על אף האמור בתכנית זו, תכנית מתאר מקומית אשר אושרה לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה והוראותיה גוברות, ובלבד והיא תאמה את תמ"מ 1."**
- כאשר אנו פונים לבחון את תאימותה של התכנית המפורטת לתמ"מ 1, אנו מגלים כי הוראות תמ"מ 1 הרלוונטיות קובעות במפורש:
- בכל תכנית מפורטת למחצבה תכללנה, בין היתר, הוראות בדבר שיקום אתר המחצבה תוך הפעלה ולאחר הפעלה.
- לא יבוצעו פעולות חציבה, גריסה ופעולות כיוצא באלה הקשורות בהן, אלא על פי תכנית מפורטת על השטח כולו המיועד למחצבה, התכנית המפורטת האמור תקבע שלבי ביצוע.
- המשמעות הסטטוטורית מנוגדת לטענת המבקשת:
- <u>תכנית 5/32/47 תואמת לחלוטין את תמ"מ 1</u>: היות ותכנית 5/32/47 היא תכנית מפורטת הכוללת בתוכה את הוראות שיקום המחצבה, היא מהווה תכנית התואמת במדויק את תמ"מ 1.
- <u>אישור תוקפה הבלעדי של התכנית המפורטת</u>: מכיוון שהיא עומדת בתנאי התאימות של תמ"מ 1, הרי שעל פי סעיף 5 של תמ"מ 1/30, הוראותיה של תב"ע 5/32/47 גוברות באופן מוחלט. תמ"מ 30 שינוי 1 אינה משנה, אינה מחליפה ואינה מבטלת את תכנית 5/32/47.
- ההפניה של תמ"מ 30 שינוי 1 להוראות תמ"מ 1 רק נועלת את המעגל הסטטוטורי הנטען לכאורה בשומת המבקשת. היא מוכיחה שמוסדות התכנון דרשו תכנית מפורטת ספציפית לניהול ושיקום המחצבה, והתכנית המפורטת הזו (5/32/47) קבעה "אזור חציבה" בלבד. המצב התכנוני הקודם בנכס היה חציבה בלבד, וכל טיעון של שמאי המבקשת שמטרתו לייצר פרשנות של "אזור תעשייה ומפעלים מובנים" במצב הקודם דינו דחייה מוחלטת.

- **תמ"א 14 ותמ"א 14 שינוי 5 –**

- מבחינת הוראות תכניות המתאר הארציות לכרייה וחציבה (תמ"א 14 ותמ"א 14 שינוי 5), עליהן נסמך שמאי המבקשת, עולה כדלקמן:

- התכנית הארצית מסמנת את המקרקעין דנן כאתר מס׳ 401 (אתר נשר, תשריט מס׳ 37) המיועד לכרייה וחציבה להפקת מלט, כאשר המסלע הינו גיר. מטרת העל של התכנית הארצית היא הגנה מוחלטת על עתודות חומרי הגלם של המדינה.

- לשיטת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת התעלם מסעיף המפתח הסטטוטורי (סעיף 8.2.2) בתכנית הארצית הראשית (תמ״א 14), הקובע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי: ״**תכנית הנוגעת לכרייה ולחציבה, שאושרה לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.**״

- המשמעות הסטטוטורית השוללת על הסף את טענת המבקשת:

- <u>הגנה ארצית מפורשת על התכנית המפורטת</u>: התמ״א קובעת מנגנון שימור קשיח לפיו תכניות חציבה וכרייה קודמות, דוגמת תכנית 5/32/47, עומדות בתוקפן המלא ואינן מתבטלות. הייעוד המפורט של המגרש נותר ״אזור חציבה״ בלבד.

- <u>התנאי הסטטוטורי לעתיד – מיצוי חומר הגלם בלבד</u>: בנוסף, בהתאם לעדכון תמ״א 14 שינוי 5, נקבע מפורשות לגבי אתר מס׳ 401 הנדון כדלקמן:

״אתר נשר (תשריט מס׳ 37; אתר מס׳ 401)

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שימושים נוספים שיותרו בשטחי האתר בהם מוצה חומר הגלם.״

התכנית הארצית אוסרת הכנסת שימושים מורחבים או מפעלי ייצור כל עוד לא חל מיצוי מלא ומאומת של חומר הגלם בשטח האתר, וכל עוד לא אושרה תכנית מפורטת חדשה (שהיא בדיוק התכנית המשביחה הנוכחית).

- בנוסף תמ״א 14 מגדירה מה ניתן לעשות באזור ״מחצבה״:

״מחצבה: השטח בו מתבצעת פעולת חציבה.״

- לגישת שמאי המשיבה, טיעון המבקשת לפיו מתקני ייצור ומפעלים היו מותרים כחלק מפעילות המחצבה השוטפת במצב הקודם, עומד בסתירה חזיתית להוראות תמ״א 14 ותמ״א 14 שינוי 5 גם יחד. התכנית הארצית משמרת באופן פרטני את תב״ע 5/32/47 כתכנית הקובעת בשטח לאתר מס׳ 401, ורואה בשימושים נוספים שלב פוסט-חציבתי בלבד המותנה במיצוי המשאב. משמע, השימוש למפעלים במצב הקודם היה אסור לחלוטין, ונוצר לראשונה אך ורק מכוח התכנית המשביחה.

- **תמ״א 14/ב׳** –

- לשיטת שמאי המשיבה, שומת המבקשת אינה טוענת ואינה יכולה לטעון כי תמ״א 14/ב׳ היא תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להפיק היתרי בנייה באופן ישיר לשימושים שאינם חציבה כגון מתקנים וכו׳, ואף מוצהר בשומת המבקשת

שמימושם של שימושים אלו, שהינם מעבר לחציבה, אפשרי אך ורק באישור תכנית מפורטת חדשה.

- בכך, האמור בשומת המבקשת עצמה מספק את הראיה הטובה ביותר להוכחת קיומה של ההשבחה:

- <u>עקרון התכנון הדו-שלבי</u>: מוסדות התכנון ייצרו מנגנון דו-שלבי קלאסי. השלב הראשון (תמ"א 14/ב') היה תיאורטי בלבד – הוא רק התווה את המסגרת התכנונית העקרונית אך חסם כל אפשרות לבנייה או הפעלה של מתקני ייצור ומפעלים ללא שלב נוסף.

- <u>התגבשות ההשבחה בשלב השני בלבד</u>: כל עוד לא אושרה התכנית המפורטת, לא היו בקרקע זכויות בנייה מעשיות למתקנים ואחסנה, והקרקע נותרה כקרקע לחציבה בלבד. רק עם אישורה של התכנית המפורטת המשביחה הנוכחית (תכנית 102-0749036), שהיא השלב השני והמכריע בתכנון, קמו לראשונה זכויות הבנייה הקונקרטיות ונוצר המימוש הכלכלי בשטח.

- עצם העובדה שנדרש מהלך תכנוני נוסף, מורכב ומשמעותי של אישור תכנית מפורטת כדי להפוך את ה"פוטנציאל" של התמ"א לזכויות בנייה בפועל עבור מתקנים ומפעלים, היא ההוכחה לכך שהתכנית המפורטת הזו, היא הגורם המשביח את המקרקעין. על פי דיני התכנון והבניה והפסיקה המושרשת, עליית ערך הנובעת ממעבר משלב תכנוני מתווה לשלב תכנוני מפורט ומעשי היא חובת היטל השבחה מלאה.

- שמאי המשיבה טענו כי פסק הדין בעניין רע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'**, מיום 22/06/2003 (להלן: "פסק דין לוסטרניק"), עסק בשאלת הערכת שוויה של קרקע ערב אישורה של תכנית משביחה, אל מול ערכה לאחר אישורה של התכנית המשביחה, לצורך חישוב גובה היטל ההשבחה. בעניין זה נקבע שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה.

- לפיכך, יש לבחון את הליכי התכנון במקרקעין שאפשרו את התשתית לאישורה של תכנית 102-0749036 ונטרול השפעת שווי התשתית במצב התכנוני הקודם.

- במקרה הנדון, התכנית שגרמה לשינוי ייעוד המקרקעין הינה תמ"א 14/ב' אשר ייצרה את התשתית לאישור תכנית 102-0749036.

- בחינת שלבי התכנון ומועדם לאישור תמ"א 14/ב' ולאישור תכנית 102-0749036:

מועד	תיאור ההליך
08/04/2018	פרסום תמ"א 14/ב' לאישור ברשומות
08/09/2019	קבלת מסמכי תכנית 102-0749036 במוסדות התכנון

- מהאמור בטבלה הנ"ל עולה המסקנה כי מועד פתיחת התיק של תכנית 102-0749036 הינו כשנה וחצי לאחר אישור תמ"א 14/ב'. לאור האמור, נראה כי בסמיכות לאישור תמ"מ 14/ב' החלו הליכים להכנת תכנית 102-0749036 היות ותמ"א ייצרה את התשתית לאישור תכנית 102-0749036. השפעת התכניות על ערך המקרקעין נובעת מאישורן. לפיכך, בעת קביעת ההשבחה בגין תכנית 102-0749036 יש לנטרל את הציפיות לאישורה ולאור הסמיכות במועד אישורה של תמ"א 14/ב'.
- לשיטת שמאי המשיבה, הסוגיה האמורה דומה בהיבטים רבים לסוגיה שנדונה בפסק דין של בית המשפט העליון בעניין בר"ם 3781/04 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר**, מיום 07/08/2006 (להלן: "פסק דין הר"), בו הוצגו שלושה מאפיינים שיש בהם ללמד כי שתי תכניות מהוות מהלך תכנוני אחד:

- **<u>זיקה תכנונית</u>**: על התכניות לחול על אותם מקרקעין, באופן המעיד על קשר ענייני ומשמעותי ביניהן.

<u>במקרה הנדון</u>: תמ"א 14/ב' מסמנת את המקרקעין הנדונים כאתר מס' 141 ובמקביל הקו הכחול של תכנית 102-0749036 הינו במיקום של אתר מס' 141 בתמ"א 14/ב' (מלבד השטח המסומן בייעוד מגבלות בנייה ופיתוח).

- **<u>זיקה פורמלית</u>**: נדרש קיומם של סימנים פורמליים המעידים על קשר בין התכניות, כגון הוראות תקנון הצופות את אישורה של התכנית המאוחרת.

<u>במקרה הנדון</u>: תמ"א 14/ב' קובעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת לכרייה וחציבה. סעיף 5 לתמ"א כולל הוראות להטמעה בתכנית המפורטת (התכנית המאוחרת), כך לדוגמא קובע כי בתכנית המפורטת יש לתכנן "תחום השפעה", דבר שבוצע בפועל בתכנית 102-0749036.

- **<u>פרק הזמן בין התכניות</u>**: פרק הזמן בין התכנית ו/או העובדה כי התכנית הראשונה הינה תכנית זמנית עד לכינונה של התכנית השנייה.

<u>במקרה הנדון</u>: סעיף 8.3 להוראות תמ"א 14/ב' קובע כדלהלן "תכנית זו אינה פוגעת בשימושים שהיו כדין ערב אישורה, בתחום אתריה ובתחומי המגבלות המקיפים אותם, וזאת עד לאישור תכנית מפורטת לכרייה ולחציבה ובהתאם להוראותיה", בנוסף, כפי שהוצג לעיל, תכנית 102-0749036 החלה את תכנונה בסמיכות לאישור תמ"א 14/ב'.

- מאפיינים אלה אינם מהווים רשימה סגורה, אך יש בהם בכדי ללמד על מסגרת השיקולים העניינים שבית המשפט עשוי לשקול בבחינת קיומה של זיקה בין תכניות לטובת קביעת רצף תכנוני אחד. לפיכך, לא יהיה זה בלתי סביר להניח כי שתי התכניות נועדו להשיג יחדיו מטרה תכנונית משותפת בתכנון מקביל (הן מבחינת מועדים והן מבחינת תכלית ומהות התכנון), ועל כן יש לראותן כ"מהלך תכנוני אחד".

בנוגע לטיעון המשיבה לעניין "מהלך תכנוני אחד", הפנה שמאי המבקשת להחלטה בערר מס' אש/86105/13 **נמל אשדוד נ' ועדה מקומית אשדוד**, מיום 30/08/2020 (להלן: "עניין נמל אשדוד"), בה הוחלט על ביטול חיוב בהיטל השבחה בגין הקמת תחנת דלק פנימית בנמל אשדוד, וכן לפסק דין עמ"נ 11804-11-20 **ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' חברת נמל אשדוד בע"מ**, מיום 03/03/2021 (להלן: "פס"ד נמל אשדוד"), בו נדחה ערר על ההחלטה בעניין נמל אשדוד.

שמאי המבקשת טען כי תכנית המצב החדש קובעת אסדרה של המצב הקיים, כאשר, לכל היותר, אפשר לראות בה שינויים טכנולוגיים או שינויים הנובעים משינוי הצבת המתקנים, אולם לא מדובר בהשבחה תכנונית. בנוסף, לשיטתו, תמ"א 14 קבעה אסדרה של התחום, אבל גם לפי גישת שמאי המשיבה בנוגע ל"מהלך תכנוני אחד", יש לייחס את ההשבחה לתמ"א 14.

כמו כן, שמאי המבקשת הפנה לפסיקה בעניין לויתן[10] (להלן: "פסיקה בעניין לויתן"), בה נקבע, לגישתו, כי תוספת השווי הנובעת מהתמ"א נכללת בשווי מצב קודם, אף אם מדובר בתכנית שנוצרה בעקבות אותה תמ"א. לשיטתו, שם דובר על תמ"א 38 ותכנית מקומית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ובמקרה דנן, מדובר בתמ"א 14 ובתמ"א 14/ב'.

- **לסיכום** – לשיטת שמאי המשיבה, יש לדחות באופן מוחלט את טיעון המבקשת לעניין "אפס השבחה". לגישתם, מן המקובץ לעיל, עולה תמונה חד-משמעית לפיה טיעון המבקשת שלא חלה השבחה במקרקעין במצב החדש, נשען על ניתוק מלאכותי, שגוי ומנוגד לחוק בין שלבי התכנון השונים של המחצבה.
- בהתאם לנתוני התכנון שהוצגו לעיל ובשומת המשיבה, עליית הערך הכלכלית המעשית – שהיא ליבת ההשבחה במקרקעין – התגבשה והשתכללה אך ורק עם אישורה של התכנית המפורטת המשביחה 102-0749036. ללא תכנית זו, המבקשת לא הייתה יכולה להוציא את היתר הבנייה הנוכחי (בקשה להיתר מס' 20250040) והקרקע הייתה נותרת בייעוד חציבה בלבד, ללא כל אפשרות להקמת מפעלי הבטון, השטיפה והגריסה.

[10] ברמ 1975/24 ברמ 25226-04-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)**, מיום 16/10/2025 + דנמ 67731-10-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)**, מיום 05/07/2026.

- לפיכך, הוועדה המקומית קובעת כי טיעון המבקשת מהווה עיוות של דיני התכנון והשמאות, ודינו להידחות דחייה מוחלטת וגורפת. יש לקבוע כי עצם המעבר מהמצב התכנוני הקודם (חציבה בלבד) למצב המפורט החדש (מתקני ייצור ומפעלים) הוא זה שהוליד את ההשבחה המהותית במקרקעין, החייבת בהיטל השבחה מלא כדין.

- יתרה מכך, התנהלות המבקשת מפריכה כליל את גרסתה שלה: המבקשת היוותה חלק בלתי נפרד ממיזמי וממגישי התכנית המשביחה 102-0749036. לפיכך, נשאלת השאלה הפשוטה – אם המצב התכנוני הקודם אכן אפשר את מלוא השימושים, המתקנים והמפעלים המבוקשים, לצורך מה טרחה המבקשת, השקיעה משאבים עצומים ופעלה באופן אקטיבי להגשתה ולאישורה של תכנית מפורטת חדשה?

- עצם העובדה שהמבקשת הבינה כי ללא אישור התכנית המשביחה ידיה כבולות והיא אינה מחזיקה בזכויות בנייה בפועל למתקנים, מהווה הודאת בעל דין שלמה בזמן אמת. לא ניתן ליהנות מפירותיה של תכנית מפורטת שהוגשה על ידך, וברגע הגעת שובר ההיטל לטעון כי היא הייתה מיותרת ולא שינתה דבר במצב הזכויות.

<u>התייחסות לתחשיב החלופי של שמאי המבקשת:</u>

- לטענת שמאי המשיבה, חרף הסכמת הצדדים בנוגע לשיטת חישוב ההשבחה ("שיטת הדלתא") ובנוגע לשווי בסיסי בסך של 1,670,000 ₪ לדונם קרקע, המשיבה מדגישה כי התחשיב החלופי בשומת המבקשת שגוי מיסודו, מבוסס על עיוות מתודולוגי, ואינו תואם את הוראות פרק יג' לקווים המנחים ואת העקרונות שנקבעו בשומות מכריעות בעניין מחצבות.

- לשיטת שמאי המשיבה, ניתוח תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת מעלה כי הוא נשען על שתי טעויות שמאיות יסודיות ומצטברות, המעוותות את השורה התחתונה ומפחיתות את היטל ההשבחה בצורה מלאכותית:

  - טעות עקרונית בחישוב שטחי המימוש והגדרת היקף הקרקע המושבחת.
  - טעות בעניין ייחוס "שווי חצר" למצב הקודם.
  - טעות מקצועית בהחלת מקדמי ההפחתה וקביעת ערכי השווי.

  להלן ניתוח ומענה מפורט לכל אחת מטעויות יסוד אלו:

  - <u>טעות עקרונית בחישוב שטחי המימוש והגדרת היקף הקרקע המושבחת:</u>

  שמאי המשיבה הפנו לדוגמה מס' 1, המופיעה בחלק "דברי הסבר ודוגמאות" שבפרק יג' לקווים המנחים, המתייחסת לתחשיב שווי קרקע שעליה מבנים ומתקנים לצורך חישוב דמי שימוש לממ"י, על מנת שיבהירו כיצד יש לחשב את האחסנה הפתוחה.

לשיטת שמאי המשיבה, כפי שעולה מדוגמת החישוב האמורה, שווי האחסנה הפתוחה שווה ערך לשווי המתקנים. יחד עם זאת, במקרה דנן נבחר בשומת המשיבה להתחשב בהיקף שטח האחסנה הפתוחה, ועל כן במקרה דנן ניתן מקדם בגין אינטנסיביות שימוש לשטח האחסנה הנמוך משמעותית ממקדם החצר בקו המנחה (מפחית בצורה דרסטית את היטל ההשבחה בהתאם לתחשיב המיישם את המקדם בתקינה בשיעור 40%). בהקשר זה, הפנו שמאי המשיבה להסבר מתוך פרק עקרונות ושיקולים בשומתם.

לטענת שמאי המשיבה, מעבר לצורך בקווים המנחים, שומתם עשתה הבחנה בין שטח הקרקע המיוחס למתקנים לבין שטח הקרקע שיוחס לאחסנה פתוחה וביטאה את תוספת אינטנסיביות השימוש לשטחים אלה כתוצאה מתוספת השימושים למתקנים ומפעלים, נאמד מקדם תוספת לשווי, השבחה בשיעור 15%. לשיטתם, הדוגמה המובאת בפרק יג' לקווים המנחים מייצרת אנלוגיה מלאה למקרה דנן ומדגישה שני עקרונות שמאיים קשיחים ששמאי המבקשת לא הביא אותן בחשבון:

- <u>שטח האחסנה אינו שווה אפס</u>: הקווים המנחים קובעים מפורשות כי שטח הקרקע המשמש למתקנים/אחסנה פתוחה, נושא שווי שוק ברור ומובהק (בדוגמה של השמאי הממשלתי – 81,600 ₪ לדונם, המהווים 40% משווי הקרקע לתעשייה). אין כל אחיזה או גיבוי בקווים המנחים לגישת שמאי המבקשת המאפסת לחלוטין שטח זה ומחריגה אותו מהתחשיב.
- <u>הצדקה פונקציונלית וכלכלית</u>: השמאי הממשלתי הראשי מכיר בכך שמתקנים ומפעלים אינם פועלים בחלל ריק. הם דורשים שטחי עתק פתוחים לאחסנת חומרים, לוגיסטיקה ושינוע. תכנית מפורטת המאפשרת שימושים אלה משביחה את הקרקע הפתוחה כולה מעבר לייעודה המקורי כמחצבה מתכלה, שכן היא מעניקה לה תפקיד תפעולי קבוע ויצרני.

<u>הסתמכות על הכרעות בהשגות בעניין מחצבות:</u>

בשורה ארוכה של החלטות שעסקו במתקנים ומפעלים נלווים במחצבות, אימצו השמאים המכריעים את מנגנון הקווים המנחים וקבעו כי יש להביא בחשבון מקדם שווי גלובלי או משוקלל לכלל שטח מגרש המתקנים, הכולל בתוכו באופן אינטגרלי את שטח האחסנה הפתוחה. השמאים המכריעים מכירים בכך שמתקנים ומפעלים אינם פועלים בחלל ריק, אלא דורשים שטחי עתק פתוחים לאחסנת חומרים, לוגיסטיקה ושינוע, ועל כן הקרקע כולה מושבחת כיחידה תפעולית אחת, להלן פירוט החלטות למצבות:

סוג הכרעה	מיקום הנכס	תאריך הכרעה	תיאור	שטח	מקדם אקו' תועלת שימושים
הכרעה בהשגה ראשונה	מחצבת יתיר, כפר גלעדי	27/02/2025	קרקע ריקה ופנויה במחצבה בייעוד לשטח מתקנים	41.39 ד' קרקע למתקנים	מתקנים/אחסנה פתוחה - 0.5
הכרעה בהשגה ראשונה	מחצבת ורד מ.א. מנשה	29/07/2024	מגרש 140 - שטח אחסנה, ערמות תוצרת חציבה, מתקני מחצבה	קרקע - 49.5 ד'	מתקנים/אחסנה פתוחה - 0.35 מגלם הפחתה לברוטו/נטו
הכרעה בהשגה ראשונה	מחצבת הנסון מ.א. שומרון	30/05/2024	מתקנים לחציבה	קרקע למתקנים - 78.6 ד'	קרקע למתקנים/אחסנה פתוחה - 0.5
הכרעה בהשגה ראשונה	מחצבת קדרים מ.א. מרום גליל	28/05/2024	מתקנים למחצבה	קרקע למתקנים - 79.7 ד'	קרקע למתקנים/אחסנה פתוחה - 0.31 מגלם הפחתה לברוטו/נטו
הכרעה בהשגה ראשונה	מחצבת נטוף שפיר מ.א. מטה בנימין	31/10/2023	שטח למתקנים	שטח למתקנים - 74 ד'	שטח מתקנים/אחסנה פתוחה - 0.5
החלטת וועדת השגות	מחצבת ורד	13/04/2021	שטח למפעל, מתקנים, אחסנה פתוחה	שטח למבנים - 44 ד' אחסנה/מתקנים - 93 ד'	שטח למבנים - 1 יתרת שטח למתקנים/אחסנה - 0.3
החלטת וועדת השגות	מחצבת שפיה	24/09/2020	אחסנה פתוחה, שטח תמרון	אחסנה/תמרון - 15.4 ד'	שטח לאחסנה/מתקנים/דרכים - 0.4

לאור האמור, הדרישה בשומת המבקשת למחוק כ-58.6 דונם של שטחי אחסנה ותפעול מתוך מגרש מס' 5 הסטטוטורי, ולייחס השבחה אך ורק לכתם המבנים המצומצם, מהווה שגיאה מתודולוגית חמורה שכן:

- היא עומדת בסתירה חזיתית לדוגמה המספרית ולמתודולוגיה של הקווים המנחים הרשמיים.
- היא עומדת בסתירה לפסיקת השמאים המכריעים / החלטות בהשגות במקרים זהים של מחצבות.

לסיכום, לאור המפורט, יש לקבוע כי חישוב ההשבחה והמימוש יחול על מלוא שטחי המגרש בהתאם למקדמים המאוזנים שקבעה המשיבה (35% למתקנים ו-15% לאחסנה).

- <u>טעות בעניין ייחוס "שווי חצר" למצב הקודם:</u>

כשל שמאי נוסף בתחשיבו של שמאי המבקשת, נוגע לייחוס "שווי חצר" תעשייתית למקרקעין במסגרת המצב הקודם, תוך התעלמות מהמציאות הסטטוטורית הדו-תכליתית והייחודית שיצרה התכנית החדשה.

<u>עיון בהוראות התכנית מעלה תמונה ברורה</u> לפיה מוסדות התכנון קבעו כי במגרש מס' 5 יותרו הן שימושים של מתקנים הנדסיים ומפעלים לתוצרים, והן שימושים של הפקת חומרי גלם, כרייה וחציבה. התכנית למעשה משמרת במלואן את זכויות הכרייה והחציבה ההיסטוריות של המצב הקודם, ומעניקה על גביהן, כתוספת משולבת, את הזכות להקמת מתקנים הנדסיים ומפעלי תעשייה. כתמיכה, הפנו שמאי המשיבה לסעיפים 4.2 (4.2.1 + 4.2.2 א') ו-4.1.1 לתקנון תכנית המצב החדש.

<u>ההיבט השמאי המכריע כאן נובע מתוך מנגנון שלבי הביצוע ותכנית החצוב ההנדסית של האתר</u>: התכנית קובעת מדרג שלבים ברור, לפיו חציבת הסלע הפיזית

בתחומי מגרש מס׳ 5 מתוכננת להתבצע רק במסגרת השלב השלישי של חיי המחצבה.

המשמעות הכלכלית היא שהגעת תורו של מגרש מס׳ 5 לחציבה בפועל צפויה לארוך עוד עשרות רבות של שנים קדימה (אף למעלה ממאה שנה). עד להגעת אותו שלב חציבה מרוחק, העניקה התכנית המשביחה למבקשת את היכולת הבלעדית ליהנות מהמגרש, לפתח אותו, ולנצל אותו לטובת מתקנים הנדסיים ומפעלי בטון, שטיפה וגריסה.

על בסיס מסד עובדתי זה, נערכו עקרונות, גורמים ושיקולים בשומת המשיבה כדלהלן:

- <u>רכיב החציבה מקזז את עצמו</u>: מאחר שפוטנציאל החציבה קיים בשני מצבי התכנון (הן במצב הקודם והן במצב החדש מכוח סעיף 4.1.1), הרי שערכו הכלכלי של רכיב זה נשמר ללא שינוי, ועל פי ״שיטת הדלתא״ הוא מקזז את עצמו לחלוטין ואינו יוצר השבחה ישירה.
- <u>ההשבחה נובעת מניצולת הזמן והשימוש הנוסף</u>: עליית הערך שנאמדה בשומת הוועדה נובעת באופן מזוקק אך ורק מהתוספת המשולבת של זכויות הבנייה למתקנים ומפעלים. זכויות אלו מאפשרות למבקשת לייצר פעילות יצרנית ומניבה על פני מגרש שלם למשך עשרות שנים, תקופה שבה במצב הקודם הקרקע הייתה עומדת כאבן שאין לה הופכין כעתודה בלבד.
- <u>הפרכת טענת שמאי המבקשת לגבי ״שווי חצר״</u>: שמאי המבקשת מנסה להעלות באופן מלאכותי את ערך המצב הקודם באמצעות הגדרת ״שווי חצר״. ייחוס זה שגוי מיסודה, שכן במצב הקודם פיתוח חצר תפעולית או מסחרית עבור מפעלי בטון ואספלט היה אסור קטגורית, והשטח הוגבל לכרייה עתידית בלבד. הניסיון להחיל שווי חצר במצב הקודם מנפח את הבסיס ומצמצם בצורה שגויה את דלתת ההשבחה הריאלית.

מעבר לכך, יש להדגיש כי שמאי המבקשת קיבל ואימץ במלואה את שיטת הדלתא כפי שיושמה ונערכה בשומת המשיבה. ככל ששמאי המבקשת היה מתנגד לעקרונות אלה או סבור כי הם אינם משקפים נכונה את עליית הערך, היה עליו להציג תחשיב שווי מצב קודם ושווי מצב חדש נפרדים ומלאים. משבחר השמאי שלא לעשות כן, ונשען לחלוטין על ערכי הבסיס והמנגנון המתודולוגי של שומת המשיבה לצורך גזירת ההפחתות שלו, הוא יצר הודאת בעל דין מובהקת בדבר נכונות ואמינות שיטת הדלתא של המשיבה במקרה הנדון.

- <u>טעות שמאי ביצירת כפל הפחתה:</u>

במסגרת התחשיב שמאי המבקשת אימץ כנתון מוצא את שווי הבסיס לקרקע לתעשייה כבדה בסך 1,670,000 ₪ לדונם שנקבע בשומת המשיבה. ואולם, מיד לאחר מכן פעל השמאי בניגוד מוחלט לכללי הניתוח השמאי, והפעיל על שווי זה שרשרת של מקדמי הפחתה תיאורטיים ומצטברים (מקדם שימוש מוגבל בשיעור 0.80, מקדם גודל ומאפייני תכנון בשיעור 0.85, ומקדם תועלת ואינטנסיביות בשיעור 0.35), עד שהגיע למקדם מצרפי נמוך של 0.18 בלבד במצב החדש מהשווי הבסיסי.

החלת מקדמים אוטומטית ללא בחינת מקור השווי: שמאי המבקשת החיל את מקדמי פרק י"ג לקווים המנחים מבלי לבחון מה ההפחתות שערך הבסיס כבר מגלם בתוכו. כאשר שמאי לוקח שווי בסיס שכבר מופחת ומותאם למאפייני מחצבה, ומטיל עליו שוב שרשרת של מקדמי הפחתה בגין גודל, תועלת או מיקום, הוא מבצע הפחתה כפולה של אותם המאפיינים בדיוק, ומגיע לתוצאה מעוותת המציגה שווי קרקע אפסי שאינו קיים במציאות הכלכלית.

עמדת המשיבה היא כי מדובר בכשל מתודולוגי חמור וביצירת "כפל הפחתה" אסור, וזאת מהטעמים הבאים:

- **הפחתה לשימוש תעשייתי מוגבל** - ערך הבסיס לדונם שנקבע בשומת המשיבה נגזר מתוך עסקאות השוואה רלוונטיות של תעשייה כבדה, ותיקה ומסורתית בסביבה. אין מדובר בשווי המייצג מגרשי תעשייה מודרנית, לוגיסטיקה מתקדמת או תעשיית היי-טק באזורי ביקוש. מאחר שערך הבסיס נמדד מלכתחילה בסביבה של תעשייה כבדה – שהיא הפעילות התעשייתית הקרובה והזהה ביותר באופייה ובמאפייניה לשימושי מחצבה – הרי שהמאפיינים המבניים הללו כבר מגולמים בתוכו במלואם.

בקווים המנחים נקבע במפורש כי ההפחתה הראויה בגין שימוש מוגבל תהיה בטווח של 15%–25%, והיא תהיה "מתונה ביחס למחירי השוואה בנכסי תעשייה כבדה ומשמעותית יותר ביחס לנכסי תעשייה קלה, תעשיית היי-טק ובאזורים שבהם שימושי תעשייה ומלאכה מגוונים" כדלהלן:

"ב. הפחתה בגין שימוש מוגבל (השימוש המותר בקרקע מוגבל לעיבוד החומר הנחצב בלבד) ההפחתה הראויה ביחס לקרקע בייעוד תעשייה שבה מתאפשרים שימושים תעשייתיים רבים יהיה בדרך כלל בשיעור שבין 15% – 25%.

ההפחתה תהיה מתונה ביחס למחירי השוואה בנכסי תעשייה כבדה ומשמעותית יותר ביחס לנכסי תעשייה קלה, תעשיית היי־טק ובאזורים שבהם שימושי תעשייה ומלאכה מגוונים."

שמאי המבקשת בחר להחיל מקדם הפחתה גבוה בשיעור של 20%, תוך התעלמות מוחלטת מכך שבסיס ההשוואה שלו מבוסס על תעשייה כבדה. כאשר שמאי מבצע השוואה לנכסי תעשייה כבדה ומסורתית, שהם כבר בעלי הערכים הנמוכים ביותר במדרג התעשייתי, המקדם שנאמד בשומת המשיבה בשיעור 15% הינו על הצד הזהיר ביותר.

- **הפחתה לגודל, מאפייני התכנון וזכויות הבנייה** - בנוגע להפחתה הנוספת, בה נקט שמאי המבקשת, בשיעור של 15% בגין "גודל, מאפייני תכנון וזכויות בנייה", ציין שמאי המשיבה כי סעיף זה מבוסס על עירוב מושגים שגוי ויוצר כפל הפחתה מובהק, הן בהיבט התכנוני והן בהיבט המסחרי:

<u>עירוב מושגים וכפל הפחתה של מאפייני התכנון</u>: שמאי המבקשת כורך יחד תחת מקדם אחד רכיבים שונים לחלוטין שאין ביניהם קשר שמאי ישיר. מאפייני התכנון הייחודיים של הנכס, מגבלות השימוש וזכויות הבנייה למתקנים כבר קיבלו ביטוי מלא ומקיף במסגרת מקדמי השווי האחרים (מקדם השימוש התעשייתי המוגבל של 35% ומקדם שטחי מתקנים של 35% / שטחי אחסנה של 15%). החלת מקדם התאמה נוסף ונפרד בגין אותם נתונים תכנוניים בדיוק, מהווה כפל הפחתה אסור ומלאכותי שנועד רק לצמצם את דלתת ההשבחה.

<u>הפרכת הטענה להפחתת גודל לאור נתוני השטח הריאליים</u>: גם בהיבט של גודל המגרש, טענת שומת המבקשת חוטאת בחוסר קוהרנטיות. שמאי המבקשת מבסס את התחשיב שערך על הטענה שיש לייחס את ההשבחה אך ורק לשטח האקוויוולנטי המצומצם של המתקנים, העומד על 3,389 מ"ר בלבד. מאידך גיסא, עסקאות ההשוואה שעליהן נשענת השומה כוללות מגרשים בשטחים של 4,359 מ"ר, 10,803 מ"ר ואף 48,164 מ"ר.

<u>היעדר הצדקה שמאי להפחתה</u>: מבחינה שמאית, מקדם גודל (נזקק עקב יתרון/חיסרון לגודל) מופעל כאשר הנכס הנדון גדול באופן משמעותי מנכסי ההשוואה, דבר המוריד את מחיר היחידה (הדונם). במקרה דנן, מאחר שהשטח ששמאי המבקשת מביא בחשבון (כ-3.3 דונם) קטן בהרבה מחלק מעסקאות ההשוואה ואף קטן מהמגרש הגדול של ה-48 דונם בסביבה, הרי שאין כל הצדקה מקצועית או מתמטית להעניק לו מקדם הפחתה בגין גודל.

לאור האמור, שילוב המקדמים של שמאי המבקשת בסעיף זה מבוסס על מסד עובדתי שגוי ועירוב מושגים כפול. לפיכך, יש לדחות לחלוטין את מקדם ה-0.85 שהוצע על ידו, ולאמץ את תחשיב שומת המשיבה שאינו מבצע הפחתות כפולות ומדמה נכונה את שווי הקרקע הריאלי.

מעבר לכך, הבהירו שמאי המשיבה כי שומתם נערכה תוך התייחסות מלאה ומקצועית למאפייני הנכס, ונתנה ביטוי מפורש לרמת אינטנסיביות השימוש. במסגרת עריכת התחשיב לשטחי האחסנה הפתוחה, המשיבה לא החילה שווי מלא לתעשייה, אלא קבעה מקדם הפחתה מובנה ומאוזן שהעמיד את מקדם שווי החצר לאחסנה בשיעור של 15% בלבד במקום 40% בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה התואמות את הקו המנחה בנושא. מקדם מתון זה משקלל בתוכו בדיוק את העובדה שמדובר בשטחים בעלי רמת אינטנסיביות נמוכה יותר מאשר השטח המבונה של המתקנים עצמם. לפיכך, נקיטת שמאי המבקשת במקדם הפחתה נפרד וקיצוני של 0.35 בגין "תועלת ואינטנסיביות" על אותם השטחים, מהווה כפל הפחתה מובהק ונטול הצדקה שמאית, שכל מטרתו היא לאפס את השווי הריאלי של המימוש בשטח.

<u>הכרעה</u>

12.9 תכנית 102-0749036 הינה תכנית מתאר מקומית, החלה על חטיבת קרקע בשטח של 1,640 דונם, הממוקמת צפונית מזרחית לבית שמש, ומטרתה התאמת מחצבת "דהר אל-עירק והר מרמיטה" להוראות תמ"א 14/ב' לצורך מיצוי מיטבי והבטחת עתודות חומרי הגלם הקיימים במחצבה.

12.10 הוראות התכנית כוללות, בין היתר, את קביעת התכליות, השימושים וזכויות הבנייה המותרות בייעודי הקרקע; קביעת הוראות סביבתיות והוראות להפעלת המחצבה; קביעת התנאים להוצאת היתרי בנייה.

12.11 הצדדים חלוקים בנוגע <u>לקיומה של השבחה</u> בנכס הנדון עקב אישור תכנית 102-0749036, כאשר המחלוקת העיקרית נסובה סביב השימושים שהיו מותרים בנכס הנדון במצב התכנוני הקודם.

12.12 **לחלופין**, הצדדים חלוקים בנוגע <u>לגובה ההשבחה</u> בנכס הנדון הנובעת מאישורה של תכנית 102-0749036, לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה, השטחים הרלוונטיים לחישוב ההשבחה, מקדמי התאמה והשבחה.

12.13 **שימושים מותרים במצב התכנוני הקודם ומהות ההשבחה** – אפתח ואומר כי שאלת הפרשנות התכנונית לשימושים המותרים במצב הקודם היא שאלה משפטית, ולפיכך ראוי היה כי זו תתברר בפני ועדת הערר. עם זאת, מאחר שהסוגיה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליך, אדון ואכריע בה, בשים לב שמידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

12.14 לטענת שמאי המשיבה, במצב התכנוני הקודם, ערב אישורה של תכנית 102-0749036, לא הותרה הקמת מתקנים הנדסיים ומפעלים. לגישתם, שימושים אלה התווספו במצב התכנוני החדש בהתאם להוראות תכנית 102-0749036. עוד הוסיפו שמאי המשיבה כי שימושי כרייה

וחציבה היו מותרים במצב הקודם ונותרו גם במצב החדש. כתמיכה בטיעונם, הפנו שמאי המשיבה, בין היתר, לכל אלה:

- הוראות תכנית מפורטת ת/5/32/47.
- הוראות תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות.
- הוראות פרק יג' לקווים המנחים, לרבות דוגמא לתחשיב.
- פסק דין לוסטרניק ופסק דין הר.
- פרסום מטעם אשטרום תעשיות ברשת LinkedIn, שפורסם לאחרונה, בין היתר, בנוגע למעבר למערך מתקני קבע במחצבה בבית שמש.

12.15 לעומתם, טען שמאי המבקשת כי במצב התכנוני הקודם הקרקע הנדונה הייתה בייעוד מחצבה, כאשר, לשיטתו, ייעוד מחצבה כולל, בין היתר, את האפשרות להקמת מתקנים תעשייתיים נלווים, המהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מפעילות המחצבה ומהווים שימושים משלימים למחצבה. כתמיכה בטיעונו, הפנה שמאי המבקשת, בין היתר, לכל אלה:

- הוראות תכנית מפורטת ת/5/32/47.
- הוראות תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות.
- החלטה בעניין נמל אשדוד ופס"ד נמל אשדוד.
- פסיקה בעניין לויתן.
- תמליל של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה עבור ישיבה מס' 2020002 מתאריך 20/01/2020.
- התייחסות שמאי המבקשת לפרסום של אשטרום תעשיות ברשת LinkedIn, אליו הפנו שמאי המשיבה.

12.16 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, עיינתי, בין היתר, בנתוני התכנון והרישוי, הוראות החוק והפסיקה, מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לפיה לא הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים של מתקנים הנדסיים ומפעלים, ואבאר:

12.17 בהתאם לסעיף 2 לפרק יג' לקווים המנחים, שטח המחצבה מחולק פיזית לארבעה אזורים שלהלן:

- אזור שבו מתבצעת פעולת החציבה. שטח זה משתנה בהתאם להתקדמות החציבה באתר.
- **אזור שבו יש מתקנים המשמשים לעיבוד החומר שנחצב, סככות טיפול ואחסנה פתוחה של מלאי התוצרים טרם שווקם.** בשטח זה עשוי להיות גם מפעל המשך לעיבוד תוצרי המחצבה כגון מפעל לבטון מוכן, מפעל לייצור בלוקים או מפעל אספלט.

- אזור עתודה שבו מצוי חומר שטרם נחצב.
- אזור שבו נסתיימה החציבה.

12.18 בסעיף 2 לפרק יג' לקווים המנחים, נקבע כי "**התשתית לניהול מחצבות בישראל הונחה בתכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה (תמ"א 14) על תיקוניה. לשם הקמת מחצבה יש ליזום ולאשר תכנית מפורטת שבה נקבעים ייעודי הקרקע השונים בתחום המחצבה: אזור חציבה, אזור מתקנים ומפעלים, שצ"פ, דרכים וכו', וכן לקבל היתר בניין. פעולת החציבה טעונה גם רישיון חציבה שניתן על ידי המפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

12.19 ייעוד הקרקע עפ"י תכנית מפורטת ת/5/32/47 – במקרה הנדון, חלה על הקרקע הנדונה תכנית ת/5/32/47, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1975, לפיה הקרקע הנדונה סווגה באזור **חציבה**, וסומנה דרך פנימית של מפעל נשר בין המחצבה ומתקני הייצור.

12.20 בהתאם לתקנון תכנית ת/5/32/47, מטרת התכנית הינה "**איתור שטח למחצבות דהר אל עירק והר מרמיטה להפקת חומרי גלם הדרושים להפקת צמנט במתקני הייצור של מפעל "נשר" הר-טוב, ...**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

12.21 בסעיף 7 להוראות התכנית, בנוגע ל"שיקום המחצבה", נקבע כי "**בתום 5 שנים מתחילת הכרייה יוכן שלב א' של תכנון שיקום המחצבה ויוגש לאישור. ...**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

12.22 התכנית הנ"ל לא כללה סעיף שימושים. עם זאת, מהמפורט לעיל, ניתן ללמוד כי נקבע בה ששטח המחצבה יהיה מיועד להפקת חומרי גלם הדרושים להפקת צמנט במתקני הייצור של מפעל "נשר" הר-טוב, וכי תתבצע בשטח המחצבה פעולת כרייה.

12.23 בהתאם לסעיף 5 לפרק יג' לקווים המנחים, שלבי עבודת החציבה כוללים:

- חישוף שכבת אדמה עליונה מאזור החציבה.
- חציבה של החומר מאזור החציבה.
- **שינוע החומר אל אזור המתקנים שבתחום המחצבה (בדרך כלל נעשה באמצעות משאיות).**
- **עיבוד החומר (גריסה, ניפוי וכו') ואחסון.**
- שילוח (העמסה במשאיות, שקילה בשער המחצבה וכיו"ב).

12.24 מעיון בנוהל מס' ת"ת 30 של מכון התקנים הישראלי, בנוגע ל"דרישות ממערכות איכות במחצבות, מתקני גריסה וייצור חומרי מחצבה", מחודש 02/2025, עולה כדלקמן:

- נוהל זה מציג את הדרישות ממערכת איכות במחצבות ומתקני גריסה, ניפוי וייצור ניידים ונייחים, בהתבסס על תקנים ומפרטים כלליים שונים.
- בפרק "הגדרות" נקבע:

- מחצבה - אזור מוגדר ומאושר ממנו נחצבים ומופקים חומרי גלם לגריסה, ניפוי וייצור חומרי מחצבה.
- חומרי מחצבה - חומרי סלילה המיוצרים בתהליכים של גריסה וניפוי מבוקרים.
- מתקן גריסה וניפוי - מערך הייצור של חומרי מחצבה המורכב ממכלול של מגרסות, מסועים ונפות תעשייתיות. מתקני הייצור גורסים, משנעים ומפרידים את החומרים המיוצרים עפ"י תכונותיהם.
- מתקן גריסה וניפוי קבוע/נייח - מתקן ייצור כנ"ל **הממוקם באתר המחצבה** ללא אפשרות שינוע.
- מתקן גריסה וניפוי נייד - מתקן ייצור כנ"ל **הממוקם באתר המחצבה** או בסמוך לאזורי חציבה בפרויקט בעבודות פיתוח/סלילה. את המערכת הניידת ניתן לנייד באופן פשוט יחסית באמצעות מערכת זחלים עצמית ו/או ע"י גרירה על גבי גלגלים.

12.25 מהמפורט לעיל, עולה כי לצורך הפקת חומרי גלם ועיבודם במחצבה נדרשים, בין היתר, ציוד מכני הנדסי ("ציוד כבד") לכרייה וחציבה, וכן מתקני גריסה וניפוי לייצור חומרי מחצבה. דהיינו, מהאמור ניתן להסיק כי פעילות מחצבה עשויה להצריך הקמת מתקנים באתר המחצבה לגריסה, לניפוי ולעיבוד חומרי הגלם המופקים בה.

12.26 תמ"מ 1 – בסעיף 24 לתקנון תמ"מ 1, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1977, נקבע לעניין "הגבלות לגבי מחצבות" כי "**(א) לא יבוצעו פעולות חציבה גריסה ופעולות ביוצא באלה הקשורות בהן, אלא על פי תכנית מפורטת על השטח כולו המיועד למחצבה. (ב) התכנית המפורטת האמורה תיקבע שלבי ביצוע.**"

12.27 תכנית מתאר מקומית בש/200 – עפ"י תשריט תכנית בש/200, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1996, הקרקע הנדונה מסווגת באזור **לתעשייה, מלאכה וחציבה**. בסעיף 6(5) לתקנון התכנית, נקבע כי "**באזורים בבית שמש שלהם יש תכנית מפורטת או תכניות מתאר מאושרות, הוראותיהן גוברות על הוראות תכנית המתאר החדשה למעט אם צוין במפורש אחרת.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

12.28 תמ"מ 1 שינוי 30 – תכנית מתאר מחוזית, שפורסמה למתן תוקף בשנת 2013, אשר מסמנת את האתר **כאזור כרייה וחציבה**.

12.29 תמ"א 14 על תיקוניה – תכנית תמ"א 14 ב' מחליפה את תמ"א 14 על שינוייה.

בסעיף 8.2 לתקנון תמ"א 14 ב', שפורסמה למתן תוקף בשנת 2018, נקבע לעניין "יחס לתכניות אחרות" כי תמ"א זו אינה פוגעת בתכניות מפורטות שאושרו ערב אישורה. מכאן, ייעוד הקרקע הנדונה במצב הקודם נותר אזור חציבה, עפ"י תכנית ת/5/32/47.

12.30 בהקשר הגדרות בתמ"א 14 ב', ראוי להפנות להגדרות אלו:

- כרייה וחציבה - פעולות להפקת חומרי גלם.

- מחצבה - מקום המשמש לכרייה ולחציבה של חומרי גלם **ויכול שיכלול מתקנים.**
- מתקנים - **מתקנים להפקת חומרי גלם ולטיפול בהם, וכן מערכי גריסה וניפוי**, מיון ומחזור של פסולת בניין ועודפי עפר.
- מפעל לתוצרים - מפעל המתבסס בתהליך הייצור על חומרי גלם, כגון: מפעל בטון, מפעל אספלט.

12.31 גם מהמפורט לעיל, ניתן להסיק כי פעילות מחצבה עשויה להצריך הקמת מתקנים באתר המחצבה לגריסה, לניפוי ולטיפול בחומרי הגלם המופקים בה. ראוי להדגיש כי ההתייחסות הינה למתקנים כמוגדר לעיל ולא למפעל לתוצרים.

12.32 **לסיכום**, מן המקובץ לעיל עולה כי במצב התכנוני הקודם יועדה הקרקע, מכוח תכנית ת/5/32/47, לאזור חציבה להפקת חומרי גלם. אמנם, פעילות מחצבה כוללת מטבעה שימוש בציוד מכני הנדסי, ואף עשויה להצריך מתקנים תפעוליים הנחוצים במישרין להפקת חומר הגלם ולעיבודו הראשוני, כגון מתקני גריסה, ניפוי ושינוע; אולם אין בכך כדי ללמד כי הותרו בקרקע, מכוח ייעוד המחצבה בלבד, כלל השימושים של מתקנים הנדסיים ומפעלים עצמאיים, ובכלל זה מפעלי המשך לייצור מוצרים כגון בטון ו/או אספלט. שימושים אלה מחייבים הוראה תכנונית מפורשת וייעוד מתאים, שלא נכללו בתכנית הקודמת ת/5/32/47.

12.33 לפיכך, הובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם הותרו פעולות כרייה וחציבה, הפקת חומרי גלם וייצור חומרי מחצבה באמצעות מערך ייצור המורכב ממכלול של מגרסות, מסועים ונפות, אך לא הותרה הקמת מתקנים הנדסיים ומבנים למפעלים לתוצרים, ואלה נוספו במצב התכנוני החדש מכוח תכנית 102-0749036.

12.34 בהקשר למערך ייצור חומרי מחצבה, אין חולק כי במתחם הנדון היו קיימים מתקנים ניידים לגריסה וניפוי (כך עולה מהפרסום מטעם אשטרום תעשיות והתייחסות שמאי הצדדים אליו). בנוסף, לא צריך להיות חולק כי שיפור שיטות חציבה, הקמת מתקנים מתקדמים ושימוש בטכנולוגיות הפקה חדשות מייעל את הפקת חומרי הגלם במחצבות.

12.35 בהקשר זה, אציין כי מעיון בתכנית היתר הבנייה עולה כי מתקני מערך הגריסה והניפוי מחוברים לקרקע באלמנטים מבטון (כגון: יסודות בטון, קירות תמך וכו'), ללא אפשרות שינוע. הקמת מערך הגריסה והניפוי במסגרת היתר הבנייה (כפי שיפורט להלן) נערכה ע"י ניצול זכויות בנייה שנקבעו במסגרת תכנית 102-0749036. רוצה לומר כי אכן הייתה קיימת אפשרות לשימוש במתקנים ניידים במסגרת הוראות התכנית המאושרת במצב הקודם, עם זאת אין להקים מתקנים קבועים עפ"י תכנית זו, שכן לא נקבעו במסגרתה זכויות בנייה.

12.36 מעיון בתכנית היתר הבנייה, נשוא המימוש הנדון, עולה כדלקמן:

- במתחם הנדון מוצעת הקמת 5 אזורים עיקריים, כדלקמן:
  - מערך גריסה וניפוי - כולל, בין היתר, מגרסה ראשונה, מגרסה משנית ונפות.

- מפעל שטיפה - כולל, בין היתר, מתקני שטיפה, מערכת מחזור מי שטיפה ומכלים.
- מפעל בטון - כולל, בין היתר, מתקנים, משרדים וחניה מקורה.
- מפעל אגו"מ - כולל, בין היתר, מתקנים, משרדים וחניה מקורה.
- משרדי מחצבה - כולל, בין היתר, משרדים, שירותים ומלתחות, מחסן וחניה מקורה.
- בנוסף, מוצעת הקמת ממ"מים, חדרי חשמל ומבנה שוקלים.
- להלן ריכוז שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת תכנית היתר הבנייה:

מהות		שטח בנייה מוצע
מערך גריסה וניפוי		1,369.58 מ"ר מתקנים
מפעל שטיפה		966.06 מ"ר מתקנים
מפעל בטון + מפעל אגו"מ		45.10 מ"ר משרדים 78.81 מ"ר חניה מקורה 212.06 מ"ר תאי אגרגטים מקורים 249.28 מ"ר מתקנים מפעל בטון 154.58 מ"ר מתקנים מפעל אגו"מ
משרדי מחצבה		93.16 מ"ר משרדים 30.00 מ"ר מחסן 129.11 מ"ר חניה מקורה
אחר	חדר שוקלים	13.78 מ"ר
	חדרי חשמל	157.93 מ"ר (מתוכם 50.18 מ"ר לחדר חשמל של חח"י)
	ממ"מים	64.25 מ"ר (מתוכם 21.43 מ"ר לממ"מ כשטח שירות)
סה"כ		**3,563.70 מ"ר**

- להלן ריכוז השטחים לפי שימושים עפ"י תכנית היתר הבנייה:

מהות		שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
מתקנים	גריסה וניפוי	1,369.58 מ"ר	-	1,369.58 מ"ר
	שטיפה	966.06 מ"ר	-	966.06 מ"ר
	מפעל בטון	249.28 מ"ר	-	249.28 מ"ר
	מפעל אגו"מ	154.58 מ"ר	-	154.58 מ"ר
משרדים		138.26 מ"ר	-	138.26 מ"ר
תאי אגרגטים מקורים		212.06 מ"ר	-	212.06 מ"ר
מחסן		30.00 מ"ר	-	30.00 מ"ר
חדר שוקלים		13.78 מ"ר	-	13.78 מ"ר
חדרי חשמל		157.93 מ"ר	-	157.93 מ"ר [11]
ממ"מים		42.82 מ"ר	21.43 מ"ר	64.25 מ"ר
חניה מקורה		207.92 מ"ר	-	207.92 מ"ר
סה"כ		**3,542.27 מ"ר**	**21.43 מ"ר**	**3,563.70 מ"ר**

[11] כאמור, מתוכם 50.18 מ"ר לחדר חשמל של חח"י המוצע לבנייה מחוץ לתחום המגרש הנדון.

- בנוסף, מתוכננת הכשרת דרכי גישה לאזורים השונים במתחם וכן הכשרת אזורים של אחסנה פתוחה, כגון: אחסון ערימות של אגרגטים מסוגים שונים עם הפרדה ביניהם בקירות בטון.

12.37 לאור המפורט לעיל, במסגרת בחינת ההשבחה הובאו בחשבון שטחי בנייה למתקנים, משרדים, תאי אגרגטים מקורים, מחסן, חדרי חשמל בתחום המגרש וחניה מקורה. בנוגע ליתרת שטחי הבנייה, הובא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"מים וכי לא חלה השבחה בגין חדר חשמל של חח"י המוצע לבנייה מחוץ לתחום המגרש הנדון וכן בגין חדר שוקלים שסביר להניח כי היה ניתן להקימו במצב הקודם באפשרויות שונות.

12.38 כמו כן, לאור הכרעתי שלעיל, בבחינת ההשבחה לשטח הבנייה עבור מתקני מערך הגריסה והניפוי בסך של 1,369.58 מ"ר עיקרי, הובאה בחשבון התייחסות לאפשרות קיומו של שימוש זה במצב הקודם באמצעות כלים ניידים, כאמור. בנוסף, הובא בחשבון כי יתרת שטח הבנייה בסך של 2,065.91 מ"ר עיקרי התאפשרה בנייתו מכוח תכנית 102-0749036.

12.39 שמאי המבקשת הפנה להחלטה בעניין נמל אשדוד ופס"ד נמל אשדוד, וטען כי בדומה לתמ"א 18 אשר נועדה לאסדרת תחום תחנות התדלוק והיא מהווה שינוי רגולטיבי אבל לא שינוי שמאי, כך גם במקרה דנן, תכנית 102-0749036 קובעת אסדרה של המצב הקיים בלבד ואין מדובר בהשבחה תכנונית. לעניין זה אציין כי הפסיקה הנ"ל אינה רלוונטית לענייננו שכן במקרה דנן מדובר בתכנית מפורטת אשר הקנתה שימושים וזכויות בנייה, שלא היו קיימים במצב הקודם. כך גם נקבע בסעיף "עיקרי הוראות התכנית": קביעת התכליות, השימושים וזכויות הבנייה המותרות בייעודי הקרקע. בנוגע לדברי הסבר לתכנית, אליהם הפנה שמאי המבקשת בדיון, אבהיר כי אלה אינם מהווים חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים, ולראיה, נקבע בתקנון התכנית כי **"דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים"**, ולפיכך, מתייתר הצורך להתייחס אליהם.

12.40 **אופן בחינת ההשבחה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה ב"שיטת הדלתא", שכן חלק מרכיבי השווי זהים בשני מצבי התכנון, ועל כן הם מתקזזים.

12.41 בהתחשב בייעוד הקרקע ל"מתקנים הנדסיים" במצב החדש, לפי תכנית 102-0749036, ובהתאם לסעיף 6 בפרק יג' לקווים המנחים, בנוגע לשומת הקרקע שעליה מבנים ומתקנים, שווי קרקע נאמד בהתבסס על השוואה לקרקע ללא פיתוח בייעוד תעשייה בסביבה, עם העדפה להשוואה לנכסים המצויים באזורי תעשייה כבדה, המאופיינים בד"כ ברמת פיתוח נמוכה, מגרשים טיפוסיים גדולים ושיעור נמוך של הפרשה לצורכי ציבור.

12.42 כפי שיפורט בהמשך, מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשווי הבסיסי לקרקע לתעשייה כבדה ללא פיתוח.

12.43 **שטחי קרקע לחישוב ההשבחה** – שמאי המשיבה חילקו את שטח המגרש לשני רכיבים: הראשון, שטח קרקע המיוחס למתקנים אשר חושב לפי תכסית תיאורטית בשיעור של 40%

זכויות בנייה (8,856 מ״ר), והשני, שטח קרקע המיוחס לאחסנה פתוחה אשר חושב לפי יתרת שטח המגרש הנדון (58,680 מ״ר).

12.44 לעומתם, שמאי המבקשת הביא בחשבון כי השימושים האפשריים בשטח שאינו מבונה במצב החדש היו מותרים גם במצב הקודם. לפיכך, תחשיב ההשבחה נערך ביחס לשטח המתקנים בלבד, ללא התחשבות ביתרת החלקה.

12.45 בהתאם לסעיף 6 בפרק יג׳ לקווים המנחים, בנוגע לשומת הקרקע שעליה מבנים ומתקנים, נקבע כי ״**תיעשה אבחנה בין שטח הקרקע שעליה מבנים קשיחים לבין שטח הקרקע המשמשת להצבת מתקנים. אם לא קיימת באתר חלוקה ברורה לחלק בקרקע שעליה מבנים, יחושב שטח הקרקע התיאורטי המיוחס לאותם המבנים לפי היחס המקובל בתעשייה בין שטח המגרש לבין תכסית המבנים.**״. (ההדגשה שלי, ד״ש)

12.46 מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לפיה שטח הקרקע המיוחס למתקנים/מבנים חושב לפי תכסית בנייה של 40%. עם זאת, לאור הכרעתי שלעיל, אערוך הפרדה בין קרקע המשמשת למתקני מערך גריסה וניפוי (עבורה יש לייחס זיכוי חלקי בגין המצב הקודם) לבין קרקע המשמשת ליתר השימושים.

12.47 **שטח רלוונטי לחישוב ההשבחה** – מעיון בפירוט שטחי הבנייה בתחשיבי ההשבחה שבשומות הצדדים, עולה כי קיימת אי-התאמה בין השטחים שהובאו בחשבון ע״י שמאי המשיבה לבין השטחים שהובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשת.

12.48 מעיון בשתי תכניות הבקשה להיתר שהתקבלו מטעם הצדדים, עולה כי הצדדים התבססו על גרסאות שונות של תכניות בקשה להיתר.

12.49 לאחר שבחנתי את המסמכים שהוצגו ע״י הצדדים ואת המסמכים המצויים בתיק הבניין באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, מצאתי לנכון לאמץ את השטחים שהובאו בשומת המשיבה, ואבאר:

12.50 להלן פירוט השטחים המופעים בתכניות הבקשה להיתר שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

מהות	המשיבה	המבקשת
שטח עיקרי לתעשייה ומלאכה	3,325.20 מ״ר	2,981.56 מ״ר
שטח עיקרי למשרדים ותע״י	138.26 מ״ר	138.26 מ״ר
שטח עיקרי למ. טכניים תשתיות ושמירה	---	13.78 מ״ר
שטח עיקרי לחניה	78.81 מ״ר	207.92 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי	**3,542.27 מ״ר**	**3,341.52 מ״ר**
ממ״ק, ממ״מ, מקלט שמירה	21.43 מ״ר	64.25 מ״ר
מערכות טכניות ומ. שירות	---	157.93 מ״ר
סה״כ	**3,563.70 מ״ר**	**3,563.70 מ״ר**

12.51 מבדיקה שערכתי בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית, נמצא דף היתר בנייה מס׳ 20260110, שהופק ביום 15/03/2026, עבור בקשה להיתר מס׳ 20250040, נשוא המימוש הנדון. לדף ההיתר הנ״ל צורפה תכנית היתר.

12.52 מעיון בתכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע״י שמאי המבקשת עולה כי היא נושאת תאריך 12/01/2025 ומס׳ עיבוד 15.

12.53 מעיון בתכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע״י שמאי המשיבה עולה כי היא נושאת תאריך 06/05/2025 ומס׳ עיבוד 17. יצוין כי, כפי שעולה מפירוט השטחים בטבלה הנ״ל, ההבדל בשטחים בין שתי הגרסאות שהוצגו ע״י הצדדים (מס׳ עיבוד 15 ו-17) נובע מחלוקה שונה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות[12], כאשר השטח הכולל (עיקרי ושירות) נותר ללא שינוי (3,563.70 מ״ר).

12.54 בפרוטוקול רשות רישוי מקומית, מיום 09/06/2025, פורטו שטחים התואמים לשטחים המופיעים בתכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע״י שמאי המשיבה.

12.55 מעיון בתכנית היתר שאותרה על ידי הח״מ בתיק הבניין עולה כי היא תואמת את תכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע״י שמאי המשיבה (הנושאת תאריך 06/05/2025 ומס׳ עיבוד 17).

12.56 לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הגרסה העדכנית של תכנית הבקשה להיתר היא התכנית שהוצגה ע״י שמאי המשיבה, שלימים הפכה לתכנית היתר מאושרת.

12.57 לפיכך, הובאו בחשבון שטחי הבנייה עפ״י תכנית ההיתר שצורפה להיתר בנייה (התואמת כאמור לתכנית שהתקבלה מטעם המשיבה), כמפורט בסיפא של הכרעתי שלעיל לעניין ״שימושים מותרים במצב התכנוני הקודם ומהות ההשבחה״.

12.58 **מקדם אקו׳** – שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם אקו׳ של 1.0 לכלל השטח העיקרי וללא התייחסות לשטח שירות למרחבים מוגנים. לעומתם, שמאי המבקשת נקט במקדם 1.0 לכלל השטח העיקרי, מקדם 0.3 לשטחי שירות למערכות טכניות ומ. שירות וללא התייחסות לשטח שירות למרחבים מוגנים.

12.59 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש לייחס לשטח העיקרי מקדם 1.0, ושאין להתייחס, בין היתר, לשטחי המרחבים מוגנים בחישוב השטח האקו׳, כמפורט לעיל.

12.60 מעבר לאמור לעיל, לאור הכרעתי הנ״ל לעניין ״שטח רלוונטי לחישוב ההשבחה״, לפיה אימצתי את תכנית ההיתר המאושר לצורך קביעת שטחי הבנייה המבוקשים, מתייתר הצורך בקביעת מקדם אקו׳ לשטחי שירות כי התכנית הנ״ל לא כוללת שטחי שירות מעבר לשטח מרחבים מוגנים אשר ממילא לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

[12] חלק מהשטחים שהיו מוגדרים כ״שטחי שירות״ סווגו כ״שטחים עיקריים״.

12.61 **חלקיות המימוש** – שמאי המשיבה הביאו בחשבון שיעור מימוש חלקי של כ-78.72% שעל פיו גזרו את ההשבחה למימוש המבוקש מסך ההשבחה שהתקבלה בשומתם, ואילו שמאי המבקשת ערך תחשיב לפי שטח מבוקש בבקשה להיתר ללא קביעת אחוז מימוש חלקי.

12.62 מעיון בתחשיבי שמאי הצדדים, מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לפיה תחושב ההשבחה למגרש בשלמות ומהתוצאה המתקבלת תיגזר ההשבחה החלקית למימוש המבוקש. עם זאת, איני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה הכוללת בשומת המשיבה לפיה חושב שטח קרקע המיוחס למתקנים/מבנים (8,856 מ״ר) על בסיס שטח עיקרי מבוקש של 3,542.27 מ״ר, שכן ההשבחה הכוללת למגרש צריכה להיערך על בסיס מלוא זכויות הבנייה שהוקנו למגרש, קרי 4,500 מ״ר עיקרי, ומכאן שטח הקרקע המיוחס למתקנים/מבנים הינו 11,250 מ״ר (= 40% / 4,500 מ״ר עיקרי עפ״י תב״ע).

12.63 מההשבחה הכוללת המתקבלת על בסיס השטח הנ״ל יש לגזור ההשבחה החלקית לפי שיעור מימוש חלקי של 76.3442% (= 4,500 מ״ר עיקרי כולל / 3,435.49 מ״ר עיקרי מבוקש [13]).

12.64 **ערכי שווי ומקדמי התאמה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשווי בסך 1,670,000 ₪ לדונם קרקע לתעשייה כבדה ללא פיתוח, בהתחשב בנתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה.

12.65 בנוגע למקדמי התאמה, קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין המקדמים שיש להפעיל על השווי הבסיסי שלעיל. <u>להלן ריכוז מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומות הצדדים</u>:

מהות המקדם	שומת המשיבה		שומת המבקשת
	עבור שטח מתקנים	עבור שטח אחסנה פתוחה	עבור שטח מתקנים
מקדם שווי	0.35	0.35	0.35 (מקדם משוקלל)
מקדם אינטנסיביות השימוש	1.00	0.15	
מקדם התאמה לשימוש מוגבל	0.85	0.85	0.80
מקדם התאמה לגודל, מאפייני התכנון וזכויות הבנייה	מגולם בערכי שווי		0.85
מקדם שווי מצרפי במצב החדש	-	-	0.24 [14]
מקדם שווי מצרפי במצב הקודם	-	-	0.06
מקדם השבחה (תוספת שווי)	0.2975 [15]	0.0446 [16]	0.18
שטח במ״ר	8,856	58,680	3,389
תוספת שטח אקו׳, במעוגל	2,634 מ״ר	2,617 מ״ר	610 מ״ר
שווי מ״ר קרקע בסיסי	1,670 ₪	1,670 ₪	1,670 ₪
השבחה	4,399,721 ₪	4,373,078 ₪	1,018,733 ₪
השבחה כוללת	8,772,799 ₪		1,018,733 ₪

[13] לא כולל התייחסות לשטחים עבור ממ״מים, חדר חשמל של חח״י וחדר שוקלים.
[14] 0.35 x 0.80 x 0.85 = 0.24.
[15] 0.35 x 1.00 x 0.85 = 0.2975.
[16] 0.35 x 0.15 x 0.85 = 0.0446.

12.66 בהתאם לסעיף 6 בפרק יג' לקווים המנחים, בנוגע לשומת הקרקע שעליה מבנים ומתקנים, נקבע כדלקמן:

"בנוסף להתאמות השמאיות המקובלות שיופעלו על מחירי ההשוואה (כגון התאמה לשיעור הבנייה, לטופוגרפיה וכיוצא באלה) יובאו בחשבון התאמות שמאיות ייחודיות כדלקמן:

א. התאמה למיקום (בדרך כלל המחצבות ממוקמות באזורים המרוחקים מתחום היישוב, בסביבה בלתי מתוכננת ובלתי מפותחת או מפותחת חלקית).

ב. הפחתה בגין שימוש מוגבל (השימוש המותר בקרקע מוגבל לעיבוד החומר הנחצב בלבד) ההפחתה הראויה ביחס לקרקע בייעוד תעשייה שבה מתאפשרים שימושים תעשייתיים רבים תהיה בדרך כלל בשיעור שבין 15%–25%.

<u>ההפחתה תהיה מתונה ביחס למחירי השוואה בנכסי תעשייה כבדה ומשמעותית יותר ביחס לנכסי תעשייה קלה, תעשיית היי טק ובאזורים שבהם שימושי תעשייה ומלאכה מגוונים.</u>

ג. הפחתה לגודל ולתכנון ללא הפרשה לצורכי ציבור[17]

<u>ההפחתה תיקבע על פי שיקול דעתו של השמאי ותהיה מתונה ביחס למחירי השוואה של מגרשים גדולים בסביבה שבה שיעורי ההפרשה לצורכי ציבור נמוכים, ומשמעותית יותר ביחס למחירי השוואה של מגרשים קטנים בסביבה שבה שיעורי הפרשה גבוהים.</u>

אם בנתוני ההשוואה לנכסי תעשייה גלומה השבחה הנובעת משימוש מסחרי או משימושים חורגים, או שקיים פוטנציאל להשבחת הקרקע, ינוכו מרכיבי שווי אלה.

<u>הקרקע שעליה קיימים מתקנים תוערך על בסיס העקרונות המתייחסים לקרקע שעליה קיימים מבנים קשיחים, כאמור לעיל, תוך ביצוע הפחתה נוספת המבטאת את רמת האינטנסיביות של השימוש במתקנים</u> וככל שאינו מדובר בבנייה קשיחה (ראה דוגמה בסעיף 1 דברי הסבר).". (ההדגשות שלי, ד"ש)

12.67 לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ביחס לנכסי ההשוואה, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדמים כדלקמן:

מהות המקדם	עבור שטח מתקנים/מבנים	עבור שטח אחסנה פתוחה
מקדם שווי	0.35	0.35
מקדם אינטנסיביות השימוש	1.00	0.15
מקדם התאמה לשימוש מוגבל [18]	0.85	0.85

[17] בשונה מתכנון אזור המבנים והמתקנים במחצבה, תכנון של אזור תעשייה מחייב חלוקה למגרשים שבמהלכה מופקעים בדרך כלל כ-40% מהשטח ללא תמורה. בהפקעה עולה שוויו של החלק הבלתי מופקע.
[18] השווי הבסיסי אותו אימצתי מתייחס לשווי לקרקע לתעשייה כבדה.

דנה שיחור

שמאי מקרקעין ומשפטנית

שמאי מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאי מקרקעין

מהות המקדם	עבור שטח מתקנים/מבנים	עבור שטח אחסנה פתוחה
מקדם התאמה לגודל, מאפייני התכנון וזכויות הבנייה	0.95	0.95

12.68 **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

שימושים	שטח מתקנים / מבנים, במ״ר	שטח קרקע, במ״ר	מקדם שווי	מקדם זיכוי בגין מצב קודם	מקדם אינטנסיביות השימוש	שטח אקו׳
גריסה וניפוי	1,369.58	3,423.95	0.35	0.70 [19]	1.00	838.87 מ״ר
יתר השימושים	3,130.42 [20]	7,826.05	0.35	1.00	1.00	2,739.12 מ״ר
זיכוי בגין חצר במצב קודם	---	7,826.05	0.35	1.00	0.15	(410.87 מ״ר)
סה״כ שטח אקו׳						3,167.12 מ״ר
מקדם התאמה לשימוש מוגבל						0.85
מקדם התאמה לגודל, מאפייני התכנון וזכויות הבנייה						0.95
שווי מ״ר קרקע						₪ 1,670
השבחה למגרש בשלמות						₪ 4,270,937
שיעור המימוש החלקי						76.3442%
השבחה למימוש חלקי						**₪ 3,260,614**

[19] משקף שווי במצב קודם של 30%.

[20] 1,369.58 מ״ר - 4,500 מ״ר = 3,130.42 מ״ר.

כתובת: שד׳ ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 102-0749036	30/08/2023	₪ 3,260,614	₪ 1,630,307

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה