יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 9 ספטמבר, 2025
מספר מינוי: 2812-2024
מספרנו: 628 מכרעת

לכבוד,
פלאפון תקשורת בע"מ (המבקשת)
באמצעות עוה"ד גיא צפריר ורון שוורץ,
ועודד לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- oded@zc-eng.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (המשיבה)
באמצעות עו"ד אסף הראל,
ואמיר חופשי, שמאי מקרקעין[1]
בדוא"ל-valuers@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6525 חלקה ישנה 169, הרב קוק 99, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 1.4.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות ב"כ ושמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר להקמת אנטנה סלולרית ע"ג תורן קיים במרכזיית בזק.

2. **מועד קובע לשומה**

אירוע ההשבחה	מועד קובע
אישור בקשה להיתר בניה	24.9.2008

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, בתאריך 9.5.2025.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6525
חלקה ישנה:	169
שטח החלקה הרשום:	4,000 מ"ר
מהות הנכס במועד הקובע:	מגרש ביעוד שב"צ, עליו בנויה מרכזיית בזק ותורן
מיקום:	רחוב הרב קוק 99, הרצליה.

[1] שומת המשיבה המקורית נערכה ביום 17.12.2008 ע"י יובל דנוס ז"ל שמאי מקרקעין. בתיק הנוכחי, הייצוג מטעם המשיבה הועבר לשמאי אמיר חופשי אשר הגיש תגובה לשומת המבקשת ונכח בדיון.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה ישנה 169 בגוש 6525 ממוקם ברחוב הקוק בכביש הכניסה לעיר הרצליה מכיוון מערב, סמוך לקניון שבעת הכוכבים ולקיבוץ גליל-ים.

במועד הקובע על חלקה ישנה 169 היה בנוי מבנה מרכזיית תקשורת של בזק.

בשנת 2018 אושרה בחלקה תוכנית הר/2272 (504-0156141) ששינתה את יעוד החלקה לאזור מגורים, מבני ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך.

לימים, חלקה 169 (יחד עם חלקה 62 בשטח של 500 מ"ר) פוצלו לחלקות 259-264 בגוש 6525.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות מלאות.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית מפורטת מס' 1171</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.7.1973.

מטרת התוכנית הינה המרת 4,000 מ"ר מתוך חלקה 63 באזור מגורים א' למגרש לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת.

הוראות בניה- בהתאם לאישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.

קווי בניין: קדמי 5 מ', צדדים 4 מ', אחורי 8 מ'.

6.2. <u>תמ"א 36 א' – מתקני שידור קטנים וזעירים</u>

התוכנית פורסמה בי.פ. 5097 מיום 30.5.2002.

מטרות התוכנית: קביעת הנחיות להקמת מתקני שידור קטנים וזעירים באופן שיתאפשר כיסוי לשידור וקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטח המדינה תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף ובמגמה לפשט ולייעל את הקמתם.

בתוכנית נקבעו, בין היתר, ההגדרות הבאות:

"מתקן שידור" או "מיתקן"- התקן המשמש או המיועד לשמש לצורכי שידורים הכולל אנטנה/ות, משדר/ים, תורן וכל מכשיר עזר אחר הנועד לתמוך ביעוד המתקן.

"מיתקן שידור זעיר"- סוג מיתקן מהמתקנים המפורטים בטבלה מס' 1 בתוכנית ואשר יש לו התכונות כמפורט בהוראות התוכנית.

"מתקן שידור קטן"- מתקן הנכלל באחד מסוגי המתקנים המפורטים בטבלאות מספר 1 ו-2 בתוכנית למעט מתקן שידור זעיר.

התוכנית קובעת הוראות מפורטות להוצאת היתרי בניה.

6.3. <u>תוכנית הר/2272 (504-0156141)</u>

התוכנית פורסמה בי.פ. 7954 מיום 10.10.2018.

מטרת התוכנית יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית הכוללת הקמת שני מבני מגורים ומבנה לצרכי ציבור.

בין עיקרי התוכנית נקבע שינוי מערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים א', שטח לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת, שצ"פ ודרך מאושרת, לייעודי מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מס׳ 488 מיום 23.11.1972 ניתן לבניית מרכזית טלפון בשטח של 2,166.91 מ״ר.

7.2. היתר בניה מס׳ 72 מיום 17.3.1987 ניתן לתוספת אגף בן קומה אחת בשטח 381 מ״ר מעל קומת עמודים. בהתאם לתוכנית היתר הבניה, סה״כ שטח המבנה הינו 2,547.97 מ״ר.

7.3. היתר בניה מס׳ 172 מיום 24.6.1988 ניתן לחברת בזק להקמת אנטנה מעל מבנה קיים.

7.4. היתר בניה מס׳ 20000162 אושר בישיבה מיום 29.11.2000 וניתן בתאריך 1.3.2001 לחברת סלקום למתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק (הוספת אנטנות על תורן בזק קיים).

7.5. היתר בניה מס׳ 20050226 אושר בישיבה מיום 27.6.2007 וניתן בתאריך 12.8.2007 לחברת פרטנר להקמת אנטנות תקשורת עפ״י תמ״א 36 על תורן בזק קיים כהגדרתו בחוק בזק.

7.6. היתר בניה מס׳ 20040111 אושר בישיבה מיום 24.9.2008 וניתן בתאריך 31.12.2008 לחברת פלאפון להקמת 3 אנטנות ע״ג תורן קיים.

7.7. היתר בניה מס׳ 20070584 מיום 6.7.2011 ניתן לחברת מירס להקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ״א 36 והוספת 4 אנטנות מירס לתורן קיים בהיתר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

עפ״י שומת המבקשת[2], בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 11.1.2009, שטחה הרשום של חלקה 169 בגוש 6525 הינו 4,000 מ״ר. הבעלות בחלקה רשומה על שם רשות הפיתוח, בשלמות. רשומה חכירה לתקופה של 49 שנים על שם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ, בשלמות, מיום 6.12.1984.

[2] לא צורף נסח

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

אירוע ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (*)	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
אישור בקשה להיתר בניה	24.9.2008[3]	415,362 ₪	לא חלה השבחה

(*) בהתאם לשומה המקורית מיום 17.12.2008.
בהתייחסות המשיבה מיום 23.1.2025 לשומת שמאי המבקשת, הוצג תחשיב השבחה בסך של 2,040,000 ₪.

9.2. עמדת שמאי המשיבה[4]

ההשבחה חלה בגין אישור להקמת 3 אנטנות על גבי תורן קיים.
בשומת המשיבה הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

- מיקום המתקן המבוקש על גבי גג מבנה קיים.
- המצב התכנוני עפ"י היתר הבניה ותוכנית מתאר ארצית 36 א'.
- תוספת מתקן תקשורת בתורן המוצב בגג המבנה קיים, מביא לתוספת ערך בשימוש.
- השיקולים המנחים חברות תקשורת בבחירת נכסים להתקנה והפעלת מתקני תקשורת מתבססים בעיקר על הצורך לשיפור הקליטה והגברת הביקוש לשירותיהן. עצם הבקשה יוצרת תוספת לשווי הנכס במצב חדש.
- דמי השימוש היחסיים למתקן המבוקש, שישולמו לבעלים/לחוכרים מוערכים בסך של 4,000 ₪ לחודש, וזאת כאשר חברת התקשורת (חברת פלאפון) תישא בתשלומים הנדרשים בשימוש המבוקש ובכללם בהיטל השבחה ובהתאמות הנדרשות.
- שיעור היוון שנתי להכנסה הנ"ל הוערך ע"י שמאי המשיבה ב-10%, לפיכך שווי הנכס במצב חדש הינו 480,000 ₪.
- שווי מ"ר גג במצב קודם הוערך ב- 133 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב חדש</u>

דמ"ש חודשיים-	4,000 ₪
דמ"ש שנתיים-	48,000 ₪
שיעור היוון-	10%
שווי מצב חדש-	480,000 ₪

<u>מצב קודם</u>

שווי מ"ר גג במצב קודם-	133 ₪
שטח הגג-	486 מ"ר
שווי במצב קודם-	64,638 ₪

[3] מועד אישור היתר בניה מס' 20040111 בישיבת וועדת המשנה מס' 409.
[4] בהתאם לשומה המקורית מיום 17.12.2008.

ההשבחה	
שווי מצב חדש-	480,000 ₪
שווי מצב קודם-	64,638 ₪
ההשבחה לצמיתות-	415,362 ₪
היטל ההשבחה לצמיתות-	207,681 ₪

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

בשומת המבקשת הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

- היטל ההשבחה חל על תוכניות שאושרו לאחר 1.7.1975. במקרה הנדון ניתן היה להקים, כפי שהוקם בפועל, מתקן תקשורת בנכס הנדון עפ"י תוכנית מס' 1171 שאושרה בשנת 1973 לפני המועד הנ"ל.
- היטל השבחה חל על תוכנית מתאר מקומית או מפורטת ולא על תמ"א.
- המועד הקובע להיטל השבחה הינו מועד אישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג. במקרה הנדון לא חל אף אחד מהאישורים הנ"ל במועד הקובע בשומת המשיבה.
- חברת בזק עסקה ועוסקת בתקשורת ושידור אלקטרוניים והמבנה נועד למטרה זו.
- תמ"א 36 א' יוצרת הגבלות שלא היו קיימות בתוכנית 1171 ולפיכך לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגינה גם מסיבה זו.
- הובא בחשבון כי עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב ההיטל חל על בעלי הנכס או על חוכר לדורות. המבקשת אינה עונה לקריטריונים אלו.
- במקרקעין קיים תורן לאנטנות בזק ואנטנות של אחרים בגובה של לפחות 25 מ' ומתקני שידור קטנים מותרים.
- עפ"י תמ"א 36א' מתקן שידור קטן כולל 2 אלמנטים: אנטנות וציוד תומך. הציוד התומך ממוקם בשטחים מבונים וקיימים בהיתר. האנטנות הוספו גם הן על התורן הקיים בהיתר. לפיכך, לא מדובר בתוספת שטח או תוספת תורן נוסף.
- מתקני שידור קטנים הינם מתקנים טכניים ותשתיתיים ואינם מהווים אחוזי בניה בדומה לעמודי חשמל, תאורה, קולטנים, צנרת תקשרת, מים וכו' אשר עליהם לא מטילים היטל השבחה.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור הבקשה להיתר כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה</u>

שמאי המבקשת התייחס לשומת המשיבה מיום 17.12.2008, כדלקמן:

- במצב הקודם עפ"י תוכנית 1171 הנכס מיועד למבנה תקשורת ומותר היה להקים תורן ואנטנות תקשורת ללא מגבלה בכמות האנטנות, גם בגובה של 36 מ' על גג המבנה כפי שהוקם.
  לעומת זאת, במצב החדש קיימות מגבלות חמורות בהקמת אנטנות תקשורת על גגות המבנים ואין כל השבחה בגין הוספת 3 אנטנות לתורן קיים בהיתר.
- במקרה הנדון אין תוכנית משביחה, הקלה או שימוש חורג מאחר שתוכנית 1171 משנת 1973 התירה הקמת האנטנות תקשורת ע"ג תורן.
  משעה שלא אושרה תוכנית משביחה, הקלה או שימוש חורג, אין חבות בהיטל השבחה.
  כתימוכין לעמדה זו, הפנה שמאי המבקשת ל**בש"א 162879/08 אחים עזורי נ' הועדה המקומית ת"א.**
- לפי סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית, ניתן לגבות היטל השבחה רק בגין אישור תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, לפיכך, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה לפי תמ"א.
  כ"כ תוכנית 1171 המהווה את המצב הקודם, התירה הקמה ושימוש בתורן, אנטנות ומתקני שידור במקרקעין.
- לעמדת שמאי המבקשת אין קשר בין התקנת מתקן נוסף על תורן קיים להשבחה במקרקעין. יתירה מכך, כל שימוש בתורן הקיים אינו מהווה שינוי מתוכנית קודמת, זאת בדומה להוספת ציוד שידור לאחר מחדרי המרכזת.
- לעמדת שמאי המבקשת, אין רלוונטיות לשיקולי חברות התקשורת בבחירת נכסים. צוין כי יעוד הנכס למבנה תקשורת מאז שנת 1973.
- התייחסות שמאי המשיבה לדמי השימוש המשולמים ע"י המבקשת אינם עילה לתשלום היטל השבחה אלא למס הכנסה. דמי השכירות המשולמים בגין מתקן שידור קטן מתייחסים הן לשימוש בחדר הבזק שהושכר בבניין והן לשימוש תורן קיים. **בע"א 8268/99 משה לייזר נ' עריית הרצליה נקבע: "אין זה מן הראוי כי קביעת מחיר השוק של דמי שימוש ראויים על הקרקע תתבסס על מצוקתו המיוחדת של המתקשר".**
- שמאי המשיבה טען לחיוב בהיטל השבחה על בסיס ההנחה שקיימת השבחה משום שהבעלים לא עשה שימוש בגג במצב הקודם. לעמדת שמאי המבקשת זוהי מסקנה מרחיקה לכת לפיה כל השכרה לשימוש חוקי, תגרור עימה חיוב בהיטל השבחה.

9.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה מיום 23.1.2025 לשומת המבקשת</u>**

9.4.1. <u>עצם החבות בהיטל השבחה</u>

- <u>חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית מתאר ארצית</u>

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת לפיה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית מתאר ארצית אלא רק בגין אישור תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, הרי שככל שקיימת מחלוקת על עצם החבות בהיטל השבחה, הסמכות לקבוע אם קיימת חבות היא של ועדת ערר ולא של שמאי מכריע.

תמ"א 36א' בדומה לתוכניות מתאר ארציות אחרות הינה תוכנית שניתן מכוחה להוציא היתר בניה. ההלכה הפסוקה היא כי הוועדה המקומית רשאית לגבות היטל השבחה בגין זכויות בהתאם להוראות של תמ"א, כאשר מתקיים מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

ברע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב טבריה, קבע בית המשפט העליון כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין תמ"א לתחנות תדלוק (תמ"א 18) ונקבע כי קיימת חבות בהיטל השבחה אף אם ההשבחה נגרמה בעקבות תוכנית מתאר ארצית, ויש לראות את תוכנית המתאר הארצית כתוכנית מפורטת בעת מתן היתר הבניה.

- <u>חבות בהיטל השבחה לבעלים/חוכר לדורות</u>

לעמדת שמאי המבקשת היטל ההשבחה חל על בעלי נכס או על חוכר לדורות. לפיכך, אין לחייב בהיטל השבחה את המבקשת מאחר שאינה עונה לקריטריונים הנ"ל.

נכון למועד הקובע לשומת ההשבחה במימוש הנדון, זכויות החכירה בנכס הן של חברת בזק. בהתאם לסיכום בין חברת בזק שמשכירה את הנכס למבקשת ששוכרת את הנכס, היטל ההשבחה יחול על המבקשת[5]. בנוסף, המבקשת היא הגורם שביקש את הבקשה להיתר בניה מס' 200040111. החיוב של המבקשת נועד להקל על הצדדים.

צוין כי בעבר היה נוהל של הוצאת דרישה למבקשת ותשלום על ידה, ובכל מקרה, עניין זה אינו רלוונטי להליך של שומה מכרעת.

- <u>דמי השימוש המשולמים</u>

בשומת המבקשת נטען כי דמי השימוש המשולמים ע"י חברת פלאפון בהתאם לתחשיב שומת ההשבחה מטעם המשיבה אינם מהווים עילה לתשלום היטל השבחה אלא רלוונטיים למס הכנסה. בנוסף, נטען כי דמי השכירות משולמים בגין מתקן לשידור קטן מתייחסים הן לשימוש בחדר בזק שהושכר בבניין והן לשימוש בתורן הקיים.

לעמדת שמאי המשיבה טיעון זה אינו ברור בהקשר של היטל השבחה.

אין כל מניעה כי ישולם מס הכנסה בגין הכנסות משכירות ואילו היטל ההשבחה יוערך בהתאם להשבחה הנובעת מהפער בין המצב החדש למצב הקודם. שוק האנטנות הינו שוק שבו חברות סלולר אחראיות להקמת אנטנות ותשלום דמי השכירות. אין שוק של מכירת אנטנות, אלא רק השכרה, כמו שוק נכסי מסחר/משרדים שמאופיין בעיקר בשכירות. לפיכך, דמי השכירות בשומת המשיבה שימשו רק לצורך חישוב השווי במצב החדש על ידי היוון דמי השכירות לצמיתות.

[5] סיכום זה לא הוצג

- <u>השבחה בגין היתר למתקני שידור- אנטנות</u>

בשומת המבקשת נטען כי מתקני שידור קטנים הינם מתקנים טכניים ותשתיתיים ואינם מהווים אחוזי בניה.

בתיקון 18 בתוספת השלישית לחוק התו"ב, נקבעה בסעיף 2(א) ההגדרה מתי נוצרת חבות בהיטל השבחה. מהות ההשבחה בנכס הנדון הינה בגין קבלת היתר בניה שניתן מכוחה של תמ"א 36א' המהווה את התוכנית המשביחה.
השבחה במקרקעין בהתאם לתוספת השלישית, אינה נובעת בהכרח מתוספת אחוזי בניה בנכס, אלא בהתחשב בעליית ערך המקרקעין. חבות בהיטל השבחה תחול כתוצאה משיפור תכנוני, שינוי בכמות יחה"ד, קידום זמינות, תוספת שימושים וכיו"ב.
לפיכך, אין מניעה לחייב בהיטל השבחה, וקל וחומר כאשר המשמעות היא הגדלה ניכרת של ההכנסות מדמ"ש של אנטנות ללא הצורך לשאת בעלויות ההתקנה, כך שבמצב החדש קיימת תוספת לשווי.
במצב הקודם קיים מפלס גג ללא שימוש, שלא ניתן להשכירו והשימוש שהיה קיים בו מזמן אינו רלוונטי, שכן מותקן ע"ג הגג תורן ללא שימוש וניצול, כך שבנוסף יש אף חיסכון בעלויות הפינוי של התורן הקיים.

9.4.2. <u>הזכויות בנכס בכל אחד ממצבי התכנון</u>

- שומת המשיבה מיום 17.12.2008 חושבה בהתאם לבקשה להיתר מס' 200040111 שהוגשה לוועדה המקומית ואושרה ביום 24.9.2008, בה צוין שהתוכנית החלה במקום הינה תמ"א 36א'.

ב**בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון,** נקבע כי כאשר מדובר בתמ"א שאינה קונקרטית דיה כדי שתצמח השבחה לבעל המקרקעין, מועד ההשבחה יחול במועד הוצאת היתר הבניה.
מאחר שהתוכנית מכוחה הוגשה בקשה להיתר הינה תמ"א 36א', הרי שהיא התוכנית המשביחה והמועד הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה.

- <u>תוכנית מס' 1171- מצב תכנוני קודם</u>

מטרת תוכנית 1171 הינה להקים בניין ציבורי המהווה מבני משרד תקשורת. בהוראות התוכנית אין אזכור לסוגי האנטנות המותרות להקמה על גבי מפלס הגג.
ההיתר להקמת אנטנה משנת 1988 על גג המבנה הקיים נובע מההיתר המרכזי לבניית מרכזיית בזק, המהווה את התפעול הייעודי והיחיד של מרכזיית בזק שכבר אינו רלוונטי.
הטכנולוגיה של מרכזיית בזק לא רק שאינה רלוונטית למצב החדש, גם במצב הקודם היא איננה רלוונטית מאחר שזו טכנולוגיה ישנה.

- שינוי טכנולוגי- בשנת 2008 החליטה חברת בזק החוכרת של הנכס נדון, לבצע שינוי בטכנולוגיה והצורך במרכזיות תקשורת התייתר. החברה עברה לטכנולוגיית NGN המבטלת את תפקיד המרכזיות מאחר שרשת התקשורת עוברת ישירות מרשת הליבה לצרכן.

- שינוי תכנוני- בחלקה הנדונה אושרה למתן תוקף ביום 10.10.2018 תוכנית מס' הר/2272. בדברי ההסבר לתוכנית צוין כי התוכנית כוללת 2, חלקה 62 וחלקה 169 שהייתה בעבר חלק מחלקה 63 בייעוד מגורים א' ונרכשה עבור משרד התקשורת באמצעות ממ"י. תוכנית מפורטת 1171- "מרכזת טלפונים הרצליה צומת 3" הוכנה ואושרה בשנת 1972 לצורך המרת הייעוד ממגורים לשטח בניין ציבור לשם הקמת מבנה התקשורת. עם התפתחות הטכנולוגיה ושינוי שיטת העבודה נהפך המבנה למיותר ופעילותו הועתקה למקומות אחרים בעיר. גם אם לא היה מתבצע שינוי תכנוני, הרי שהיה מדובר בבניין לא שמיש מאחר שתוכנית 1171 והיתרי הבניה היו לצורך ספציפי שאינו רלוונטי יותר. לפיכך, המבנה היה נשאר כשלד ללא שימוש. דוגמא לכך היא מרכזיית בזק נוספת בהרצליה בגו"ח 6666/298 ברח' זמנהוף 29 בהרצליה שנבנתה כבניין ציבורי המשמש כמרכזיית טלפונים. במהלך השנים וכתוצאה מחוסר רלוונטיות המבנה נמכר.

לעמדת שמאי המשיבה קיים סנכרון מלא בין הפסקת פעילות בזק בהקשר טכנולוגי, השימושים בפועל והמצב התכנוני, שאינם בהלימה למרכזיית בזק.

לעמדתו, גם אם הטכנולוגיה, היעוד והשימוש היו למרכזיית בזק, אין אפשרות לניצול בדרך של התקנת אנטנות סלולריות על גג מבנה ללא אישור תמ"א 36א'.

תימוכין לכך בסעיף 6.1.6 לחלק א' בהוראות תמ"א 36א' בו נקבע כי: "תוכנית זו גוברת על תוכניות אחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר אחרת בסעיף מסעיפי תוכנית זו". לפיכך, אין כל אפשרות תכנונית לשימוש המבוקש לאנטנות טרם אישורה של תוכנית תמ"א 36א' החלה על כל שטח המדינה.

הבקשה להיתר אושרה 6 שנים לאחר אישור התמ"א כך שהשוק הפנים את אפשרות הניצול מכוח התמ"א.

לחילופין, ככל שהטענה היא על עצם החבות מכיוון שכביכול היה ניתן לעשות את אותו השימוש, על המבקשת היה לפעול בהליך של ועדת ערר ולא למנות שמאי מכריע.

לפיכך, הזכויות להקמת 3 אנטנות על גבי תורן קיים ניתנו מכוח הוראות תמ"א 36א' שבמצב התכנוני הקודם לא היו ניתנות למימוש בהתאם להוראות תוכנית 1171, כפי שנטען בשומת המבקשת.

- <u>מצב תכנוני חדש</u>

בשומת המבקשת נטען כי במצב התכנוני הקודם בהתאם לתוכנית 1171, לא היו קיימות מגבלות לכמות אנטנות התקשורת שניתן היה להקים על התורן בגג, לעומת המצב החדש בהתאם לתמ"א 36א' בו קיימות מגבלות חמורות בהקמת אנטנות בגג, לפיהן אין כל השבחה בגין קבלת ההיתר להוספת 3 אנטנות לתורן קיים.

לעמדת שמאי המשיבה בכל תוכנית מפורטת, מחוזית או ארצית יש במקביל להקניית זכויות בניה ו/או שימושים מותרים, גם מערכת של הוראות על מנת לשמור על בריאות הציבור, כך גם בתמ"א 36א', שמצד אחד מאפשרת התקנת אנטנות סלולריות ומצב שני קובעת מגבלות בטיחות כתנאי לקבלת היתר.

9.4.3. <u>שיעור היוון</u>

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה בנכסים מניבים נכון למחצית השניה של שנת 2008 נקבע כי שיעור ההיוון לנכסים מסחריים במיקום מרכזי הינו 8.2%. בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון של 10%. הפער בין שיעור ההיוון שקבע השמאי הממשלתי עומד על 1.8%.

שיעור ההיוון הראוי למרכיב הקרקע שהוא המרכיב הרלוונטי מאחר שהבעלים/חוכרים בנכס הם לא אלו שנושאים בעלויות ההתקנה של האנטנות ולא קיימות לחוכרים בעיות של עלויות ההתקנה של האנטנות ולא בעיות של עלויות תחזוקה ושיעורי תפוסה בשונה מנכס מסחרי בנוי, סביר שיהיה בשיעור של 5% והפער לפי שומת המשיבה הינו 5%. לפיכך, קיים פער בין חישוב שיעור ההיוון עם תוספת פרמיה גדולה הן לנכס הבנוי והן למרכב הקרקע, כך שהשווי במצב החדש חושב באופן זהיר ביותר ועל הצד המקל.

9.4.4. <u>נתוני שכירות למתקני שידור בהתאמה למועד קובע</u>

בחישוב ההשבחה בשומת המשיבה מיום 17.12.20008 הובאו בחשבון דמי שימוש חודשיים לנכס הנדון במצב החדש בסך של 4,000 ₪.

הסכם השכירות להתקנת והפעלת האנטנות לנכס הנדון שנחתם בין חברת בזק למבקשת לא נמצא.

הוצגו נתוני שכירות למתקני שידור ואנטנות, כדלקמן:

הסכמי שכירות לנכסים בעיר הרצליה							
שוכר	**מועד חתימת ההסכם**	**גו"ח**	**כתובת**	**מהות השכירות**	**דמ"ש חודשיים ללא מע"מ**	**שיעור השינוי בהתאם למדד בהתאמה למועד**	**דמ"ש חודשיים ללא מע"מ בהתאמה למועד**
פי.אייץ.איי נטוורקס	5.3.2017	6525/55	יוסף נבו, אצטדיון הכדורגל הרצליה	הצבת והפעלה של מתקן שידור סלולרי	9,800	1.10	8,909
	26.5.2019			התקנה תחזוקה ותפעול של מתקני תקשורת	9,500	1.13	8,407
סלקום ישראל בע"מ	11.11.2015			הצבת מתקן שידור סלולרי שיוצב ע"ג עמוד תאורה קיים	10,496	1.11	9,456
	2.5.2019			התקנה תחזוקה ותפעול של מתקני תקשורת	9,500	1.12	8,482
פלאפון תקשורת בע"מ	28.12.2016			הצבת מתקן שידור סלולרי ע"ג עמוד/תורן על גג הנכס	9,056	1.11	8,159
	29.6.2016	6668/348	מגדל המים , גן וריזלנד, הרצליה	הצבת מתקן שידור סלולרי הכולל אנטנות וצלחת ע"ג עמוד/תורן על גג הנכס	8,778	1.10	7,980
	18.6.2023				8,937	1.10	8,125
סה"כ דמי שכירות חודשיים בממוצע למועד קובע							8,502
סה"כ דמי שכירות חודשיים בממוצע למועד קובע במעוגל							**8,500**

הסכמי שכירות לנכסים בעיר ירושלים							
שוכר	**מועד חתימת ההסכם**	**גו"ח**	**כתובת**	**מהות השכירות**	**דמ"ש חודשיים ללא מע"מ**	**שיעור השינוי בהתאם למדד בהתאמה למועד**	**דמ"ש חודשיים ללא מע"מ בהתאמה למועד**
פלאפון תקשורת בע"מ	27.5.2007	30076/190	יפו 208, מלון קיסר, ירושלים	הצבה הקמה והפעלה של ציוד ומכשירי קשר אלחוטיים, הקמת מתקן קשר אלחוטי ואנטנות	8,800	1.08	9,504
	24.9.2007	30129/2	האומן 1, תלפיות, ירושלים		7,500	1.05	7,875
פי.אייץ.איי נטוורקס	19.11.2020	30397/44	הנרייטה סולד 28, ירושלים	העמדת תורן תקשורת ואנטנות מסוגים שונים	9,300	1.12	8,304
פרטנר תקשורת בע"מ	24.6.2008	30129/2	האומן 1, תלפיות, ירושלים	העמדת תורן תקשורת ואנטנות מסוגים שונים	6,000	לא שינוי במדד	6,000
סה"כ דמי שכירות חודשיים בממוצע למועד קובע							7,921
סה"כ דמי שכירות חודשיים בממוצע למועד קובע במעוגל							**7,900**

בשומת המבקשת לא הוצג תחשיב חלופי להערכת היטל השבחה בגין המימוש הנ"ל ולא הוצגו נתוני שווי או דמי שכירות להשכרת מתקני שידור נכון למועד הקובע.

לפיכך, עולה כי בהתאם לנתוני השכירות כמפורט לעיל, ההשבחה כפי שחושבה בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר ביחס לדמי השכירות המקובלים עבור נכסים בעלי אפיון זהה של מתקן להעמדת אנטנות תקשורת מזעריות על ידי חברות סלולר.

9.4.5. <u>זיכוי בגין שטח מפלס הגג בחישוב ההשבחה</u>

בשומת המשיבה בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון זיכוי בגין הפסד שוויו של שטח הגג כריק במצב הקודם בסך של 64,638 ₪.

בניגוד לשווי במצב חדש שבו יש שוק של השכרת השטח להצבת אנטנות, הרי שבמצב הקודם יש לכל היותר גג ללא אפשרות ניצול ולכן שוויו אפס.

התורן הקיים ששימש בעבר כאנטנה למרכזיית בזק ההיסטורית, אינו רלוונטי ונדרש להרוס אותו ולפנותו כך שעצם האפשרות להשאיר את התורן יצרה חיסכון בעלויות הנדרשות לפינוי התורן ולפיכך צריכה להיות השבחה נוספת.

9.4.6. <u>סיכום</u>

בהתאם לאמור לעיל עולות המסקנות הבאות:

- דמי השכירות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נמוכים מדמי השכירות המקובלים למועד הקובע לשומה.
- שיעור היוון של 10% שחושב בשומת המשיבה גבוה משיעור ההיוון המקובל לנכס מסחרי במועד הקובע.
- ניתן זיכוי לשטח מפלס הגג של הנכס הנדון במצב הקודם, במקום שווי אפס.

לפיכך, חישוב ההשבחה המהווה היוון דמי שכירות ראויים, שיעור היוון ראוי והעדר זיכוי הגג במצב קודם, הינו כדלקמן:

מרכיב	שווי
דמ"ש חודשי בהתאם להסכמי שכירות בהרצליה	8,500
דמ"ש שנתי	102,000
שיעור היוון (שיעור תשואה לקרקע) ללא סיכון הנובע מעלויות תפעול	5%
סה"כ ההשבחה	2,040,000
היטל השבחה	**1,020,000**

יצוין כי לאחר אישורה של תמ"א 36 ניתנו היתרים נוספים להקמת אנטנות במבנה הנדון. במענה לבקשתי לקבלת שומות השבחה לאנטנות נוספות בחלקה, נטען ע"י המשיבה כי נערכה בדיקה בתיק העירייה ולא נמצאו שומות נוספות לאנטנות בחלקה[6].

9.5. <u>עיקרי תגובת ב"כ המבקשת מיום 4.3.2025 לתגובת המשיבה</u>

9.5.1. <u>רקע תכנוני / רישוי משלים</u>

בתגובת שמאי המשיבה הוצגו נתונים חדשים אשר לא הופיעו בשומת המשיבה המקורית. עיקרם של הנתונים הינם בטענה כאלו תמ"א 36א' הינה תוכנית משביחה, מאחר שטרם אישורה של תוכנית תמ"א 36א' לא הייתה כל אפשרות תכנונית לשימוש המבוקש לאנטנות. המבקשת חולקת על טענה זו שכן במשך שנים והרבה טרם אישורה של התמ"א, הוציאה המשיבה היתרי בניה תואמי תוכניות מקומיות להצבת אנטנות סלולריות בהרצליה ובין היתר על גבי התורן שבמקרקעין הנדונים לאנטנות סלולריות לחברת סלקום.
יתירה מכך, טענה זו רחוקה מהמצב התכנוני והעובדתי ששרר במדינה בכלל ובהרצליה בפרט, טרם אישורה של תמ"א 36א', כמפורט להלן:

- בשנת 2002 פורסמה תמ"א 36א' לאחר שבע שנות הכנה. אולם, שנים ארוכות טרם אישורה וכבר בשנות ה-80-90 של המאה הקודמת התקיימה בארץ תקשורת אלחוטית גם במרכזי הערים והיו קיימות רשתות סלולריות בכל רחבי הארץ.
- לפני 70 שנים, הוקמו כדין תורן אנטנה בגובה 70 מ' ובמבנים נלווים לצורכי שידורי תקשורת אלחוטית במתחם מרכזיית בזק בגבעת קוזלובסקי בלב העיר גבעתיים בייעוד קרקע של בניין ציבורי עפ"י תוכנית המתאר של גבעתיים גב/53. אתר תקשורת זה שימש ועודנו משמש כיום לצרכי תקשורת אלחוטית חיונית.
- 17 שנים טרם אישורה של תמ"א 36א' הוקמה רשת תקשורת סלולרית של חברת פלאפון שנפרסה בכל רחבי הארץ ופעלה כרשת הסלולרית הראשונה בישראל.
- 12 שנים טרם אישורה של תמ"א 36א' הוציא משרד התקשורת מכרז להקמת רשת סלולרית נוספת בישראל ובהמשך חברת סלקום הקימה רשת סלולרית שניה בישראל, באמצעות אנטנות סלולריות שהוקמו כדין.

---

[6] יוער כי בשומה מכרעת בגו"ח 6523/163 בהרצליה צוין כי "**המבקשת הציגה הסדר פשרה אליו הגיעה עם המשיבה (בעררים 85097/11-85117/11) לפיו, בעקבות מיזוג החברות הוט מובייל ופרטנר תקשורת לחב' פי.אייץ.איי, גובה היטל ההשבחה החל בגין דרישת התשלום נשוא ערר 85097/11 ונשוא ערר 85117/11 יעמוד על סך 145,541 ₪ נכון ליום 3.4.2011 עבור שתי הדרישות גם יחד, ולטענתה מסיבה לא ברורה המשיבה מסרבת להגיעה לפשרה דומה בתיק זה". <u>יודגש כי ערר 85117/11 מתייחס לנכס נשוא שומה זו.</u>**

- 7 שנים טרם אישורה של תמ"א 36א' הותקנו תקנות התכנון והבניה תשנ"ה 1995 אשר אפשרו הצבת מיתקני בזק, קרי, מתקני תקשורת סלולרית, באזורים כפריים בפטור מהיתר.
- 4 שנים טרם אישורה של תמ"א 36א' הוקמה רשת סלולרית נוספת של חברת פרטנר תקשורת בע"מ, זאת לאחר זכייתה במכרז משרד התקשורת למפעיל סלולרי שלישי בישראל. גם רשת זו פעלה בכל רחבי הארץ באמצעות אנטנות סלולריות שהוקמו כדין.
- בתחילת שנת 2000 ולפני תחילת תוקפה של תמ"א 36א', פעלו בישראל 3 רשתות סלולריות בפריסה ארצית, בנות כאלף מתקני שידור כל אחת. מתקנים אלו הוקמו הרבה לפני תמ"א 36א'.
- מבחינה טכנולוגית, השימוש לתקשורת אלחוטית לרבות לתקשורת סלולרית הייתה קיימת בעולם שנים רבות טרם אישורה של תמ"א 36א' בשנת 2002. כיום, טכנולוגיית השידור האלחוטי עודנה שרירה וקיימת ומתעדכנת כל העת.

9.5.2. לטענת ב"כ המבקשת, אין הרחבת זכויות וניצול במקרקעין והמצב התכנוני/משפטי בהרצליה הקודם לתמ"א 36א' התיר הקמת אנטנות סלולריות על גגות מבנים ללא שהדבר יהווה שימוש חורג או הקלה.

- טרם אישורה של תמ"א 36א', הקמת אנטנות סלולריות הייתה מותרת על גגות מבנים בהרצליה לפי תוכנית המתאר של הרצליה הר/253א', ללא שהדבר מהווה שימוש חורג או הקלה.
- לטענת המבקשת תוכנית המתאר הארצית 36א' לא הרחיבה את השימוש המותר להצבת אנטנות לתקשורת אלחוטית- אנטנות סלולרית על גגות מבנים בהרצליה, אלא רק הסדירה במסגרת עדכנית את השימוש לתקשורת אלחוטית, שממילא היה מותר בהם.
- טרם אישורה של תמ"א 36א' ניתנו בהרצליה היתרי בניה רגילים תואמי תוכנית להצבת אנטנות סלולריות מכוח תוכנית המתאר המקומית של הרצליה הר/253א', לדוגמא היתר בניה מס' 19990499 שהתקבל לפני אישורה של תמ"א 36א' להקמת אנטנות סלולריות ברח' רמת ים 5 הרצליה, אותו הוציאה המשיבה לפרטנר תקשורת בע"מ לפי התוכניות המקומיות.
- המשיבה ניסתה מפעם לפעם לנקוט בהליכים לשימוש חורג להצבת מתקני תקשורת סלולרית בהרצליה. אולם, ועדת הערר המחוזית לתו"ב תל-אביב דחתה את עמדת המשיבה וקבעה כי תוכנית הר/253א' היא זו המתירה מכוחה הקמת תרנים ומוטות על גגות מבנים, לרבות לשימוש סלולר, בכפוף לאישור הוועדה המקומית ואין מדובר בשימוש חורג אלא בשימוש מותר בתחום התוכנית. בעניין זה הפנתה וועדת הערר בין היתר ל**עת"מ 2127/99 רשות הרישוי של הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש ואח' נ' ועדת הערר המחוזית תל אביב ואח'**, שם נקבע בין היתר:

"יש לציין כי מבחינה תכנונית לא חל כל שינוי בתקופה שבין שתי ההחלטות, ואותן הוראות ממשיכות לחול על המבנה. על המבנה חלות הוראות תוכנית המתאר הר/253א' המתירות התקנת תרנים ומוטות על גגות מבנים בכפוף לאישור הועדה המקומית. מכאן שאישור הבקשה להיתר מצוי במסגרת סמכותה של המשיבה".

בנוסף, הפנה ב"כ המבקשת להחלטת ועדת הערר **הר/5167/01 סלקום בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** ולהחלטת ועדת ערר ב**הר/5336/00 פרטנר תקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.**

- הודגש כי במקרה הנדון לא מדובר רק בהתקנת אנטנות שתואמת את אפשרות הצבת האנטנות הסלולריות על גגות מבנים מכוח תוכנית המתאר הר/253א', שזה המצב התכנוני/רישויי/משפטי הרגיל בהרצליה, אלא במקרה מיוחד בו קיימת תשתית תכנונית ייעודית- תוכנית נקודתית המאפשרת הצבת אנטנות תקשורת אלחוטיות על גבי אנטנת מיתרים, תורן אנטנות בגובה של 36 מ', אשר נועד כל כולו לטובת צרכי תקשורת אלחוטית, בדומה למצב התכנוני/רישויי במרכזיית בזק בגבעתיים.

מכאן שניתן היה להקים אנטנות סלולריות על גבי תרנים בגגות מבנים בהרצליה לפי תוכנית המתאר הר/253א', גם לפני אישורה של תמ"א 36א'. זאת ללא צורך בהליכי שימוש חורג או הקלה ולכן זכויות ההקמה והשימוש באנטנות סלולריות בהרצליה טרם אישורה של תמ"א 36א' היו זכויות מוקנות ולא מותנות.

- תמ"א 36א' נועדה להסדיר את פריסת האנטנות הסלולריות ברחבי הארץ. התמ"א הינה תוכנית תקנונית הקובעת הנחיות כלליות למוסדות התכנון. התמ"א חסרת תשריט מסדירה בהוראות טכניות את הצבת תשתית האנטנות בכל ייעודי הקרקע. התמ"א דומה בכך לתמ"א 31, בהיותה קובעת יעדים כללים לתכנון והוראות כלליות ומכאן שאינה יכולה להיות תוכנית פוגעת או תוכנית משביחה.

עוד טרם אישורה של התמ"א מוסדות התכנון התירו מתקני תקשורת סלולריות עפ"י תוכניות מקומיות תוך ידיעה וציפייה לאישורה של תמ"א 36א'. כך לדוג' בהחלטת ועדת ערר ת"א בערר 5167/01 נקבע: **"יחד עם זאת, אנו קובעים כי מאחר ונמצאת בהכנה תוכנית מתאר ארצית מס' 36 שתסדיר את פריסת האנטנות הסלולריות בארץ, יקבע בהיתר הבניה של האנטנה תנאי לפיו עם אישור התמ"א תוסר האנטנה או תותאם להוראות התמ"א לפי העניין".**

עיקר ההסדרה שהביאה תמ"א 36א'- סעיף 39 לתמ"א קובע בין היתר, הוראות מעבר למיתקנים שהוקמו טרם אישורה, שלא בהתאם לתוכנית זו. מסעיף זה ברור כי עוד טרם אישורה של התמ"א הותרו מתקני שידור אלחוטיים, שאם לא כן מה הטעם בקביעת הוראות מעבר. עצם קיומה של הוראת המעבר סותם את הגולל על הטענה כי אין אפשרות תכנונית לשימוש המבוקש לאנטנות טרם אישורה של התמ"א.

מכל האמור לעיל, עולה כי לפני אישור התמ"א התקיימו בישראל 3 רשתות סלולריות שהוקמו בשנות ה-80 ו-90 וכללו מאות ואף אלפי מתקנים טרם אישורה של התמ"א. עוד הוכח כי המצב התכנוני והמשפטי בהרצליה התיר את הצבתן של אנטנות סלולריות על גגות מבנים וכן את השימוש בהן בהתאם לתוכנית מקומית, בטרם אישור התמ"א. משמע, תמ"א 36א' לא הרחיבה את זכויות השימוש באנטנות אלא רק הסדירה את השימוש בהן ונועדה להסדיר את פריסת האנטנות בארץ, אך לא שינתה את המצב התכנוני משפטי בהרצליה. לפיכך, אין כל ביסוס לטענות על הוספת שימושים לאנטנות סלולריות.

9.5.3.אין הרחבה של זכויות במקרקעין- לפני תמ"א 36א', על גג מרכזת בזק הותרה אנטנת מיתרים מחוזקת לתקשורת אלחוטית, והותרו אנטנות סלולריות בהיתר בניה תואם תוכניות מקומית.

- על המקרקעין הנדונים חלה תוכנית נקודתית 1171 אשר פורסמה לתוקף ביום 12.7.1973 קרי, 30 שנים לפני אישור התמ"א. התוכנית מייעדת את המקרקעין לאזור בניין ציבורי, למטרת הקמת מבני משרד התקשורת.
- ביום 23.11.1972 ניתן היתר בניה מספר 488, להקמת מרכזת טלפון במקרקעין. צוין כי מרכזות בזק דומות מצויות בכל רחבי הארץ, ומשמשות לתקשורת נייחת ואלחוטית.
- ביום 17.3.1987 ניתן היתר בניה מס' 72 להרחבת מרכזת בזק ע"י תוספת אגף בקומה אחת מעל קומת עמודים.
- ביום 24.6.1988 ניתן היתר בניה מס' 172 להקמת אנטנה מעל מרכזת בזק. מעיון במפרט ההיתר עולה כי מהות הבניין ותכליתו הינו מרכזת טלפונים- אנטנה. עוד קיים במפרט כיתוב "בסיס לאנטנת מיתרים" המינוח בהיתר הבניה הינו אנטנה ולא תורן ולא בכדי. במתן ההיתר התירה המשיבה במפורש את ההצבה והשימוש באנטנות.
- ביום 1.3.2001 או בסמוך לכך, ניתן היתר בניה מס' 20000162 להקמת מתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק. מעיון בדף ההיתר עולה כי ההיתר ניתן עפ"י תוכנית מתאר מפורטת 253א' ו-1171. עפ"י ההיתר הותרו בו זר עליו 3 אנטנות תקשורת סלקום על גבי תורן הקיים בהיתר.
- מדינת ישראל באמצעות משרד התקשורת ייעדה מקרקעין בלב הערים למרכזיות בזק. מרכזיות אלו נועדו בעיקרן לשמש לצרכי בזק לתקשורת נייחת ואלחוטית. לדוגמא, מתחם מרכזת בזק בגבעתיים נבנה עפ"י תוכנית מתאר מקומית גב/53 ושימש כדין שנים רבות לתקשורת ועודנו משמש כיום לצרכי תקשורת אלחוטית חיונית.

מן האמור לעיל עולה כי המצב התכנוני/רישויי הקונקרטי במקרקעין עוד טרם כניסתה לתוקף של התמ"א, הינו ייעודי. כמו בעניין מרכזת בזק בגבעתיים, גם המקרקעין הנדונים יועדו בתוכנית נקודתית לאזור בניין ציבורי למטרת מגרש לבניין ציבורי לשם הקמת מבנה משרד התקשורת. בהמשך הורחב מבנה מרכזת בזק ונבנתה בו קומה נוספת בהיתר. לאחר מכן בשנת 1988 הותרה במקרקעין אנטנת מיתרים מחוזקת בגובה 36 מ' על הגג. אנטנת מיתרים זו נועדה כולה לצרכי תקשורת אלחוטית, שכן תקשורת חוטית אינה זקוקה כלל לתורן אלחוט. טרם אישורה של התמ"א התירה המשיבה לסלקום בשנת 2001 להציב אנטנות תקשורת סלולריות ע"ג תורן קיים. הודגש כי המשיבה התירה את כל אלו מכוח התוכנית המקומית החלה על המקרקעין ובטרם כניסה לתוקף של תמ"א 36א'.

לאור המצב התכנוני המיוחד ולאור ההיתר שהוציאה המשיבה בשנת 2001 להקמת אנטנות סלולריות ע"ג תורן קיים מכוח תוכניות הר/253א' ו-1171 כמפורט לעיל, אין חולק לעמדת ב"כ המבקשת, כי בקשת המבקשת להוספת עוד אנטנות סלולריות על גבי תורן מחוזק, היא בקשה התואמת תוכנית מלפני תמ"א 36א'.

שימוש לתקשורת אלחוטית סלולרית באנטנת המיתרים הקיימת בהיתר משנת 1988 הינו שימוש אינהרנטי לשימושי התקשורת האלחוטית המותרים במגרש המיוחד- מרכזת בזק.

מרכזת זו נועדה לצרכי בזק והינה המקום הייעודי, מבחינת תכנון ורישוי, גם להקמת אנטנות לצורכי תקשורת אלחוטית.

לעמדת ב"כ המבקשת, חזקת תקינות המנהל מחייבת כי משניתנו שורת היתרי בניה להצבה ושימוש באנטנות סלולריות על גבי אנטנת מיתרים קיימת (היתר סלקום משנת 2001), להקמת אנטנת מיתרים מחוזקת בגובה 36 מ', להקמת מרכזת בזק והרחבתה, נדרש ושולם היטל השבחה בעת מימוש היתר הבניה בגין כל השימושים המותרים לרבות בגין השימוש המותר לתקשורת אלחוטית וסלולרית. ולכן, המשיבה מנסה לדרוש כפל תשלום היטל השבחה בגין שימוש מותר לתקשורת אלחוטית/אנטנה, שחזקה כי כבר שולם בגינו ההיטל.

10. <u>הכרעה</u>

10.1. <u>רקע כללי</u>

שומות הצדדים נערכו בשנת 2008, טרם כניסתו לתוקף של תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.
מאחר ובמשך השנים הצדדים לא הצליחו לקבוע שמאי מוסכם שידון בתיק בהתאם להסדר שהיה קודם לתיקון 84 לחוק, פנו הצדדים ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין על מנת שימנה שמאי מכריע באופן דומה להליך מינוי שמאי מכריע לאחר תיקון 84 לחוק.

10.2. <u>טענות מקדמיות</u>

לעמדת המבקשת, היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב חל על בעלי הנכס או על חוכר לדורות והמבקשת אינה עונה לקריטריונים אלו. כ"כ היטל השבחה אינו חל על תוכנית מתאר ארצית אלא על תוכנית מתאר מקומית או מפורטת. בנוסף, אישור הבקשה להיתר לא ניתן מכוח תוכנית, שימוש חורג או הקלה ולכן גם מטעם זה לא חלה השבחה.
כמענה לעמדה זו, נטען ע"י המשיבה כי טענה לעצם החבות מקומה להתברר בפני ועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע.

בסעיף 14 (ב) ו-(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בנוסחו טרם תיקון 84 נקבע כי:

"(ב) הסכימו הועדה המקומית ובעל המקרקעין לשומה, יותאם החיוב בהיטל לשומה שהוסכם עליה; לא הסכימו כאמור - יבחרו הועדה המקומית ובעל המקרקעין שמאי מקרקעין אחר (להלן - שמאי מכריע) ושומתו תהא מכרעת; השמאי המכריע יפסוק גם בדבר השתתפות בהוצאות שומתו.

(ג) על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעמים הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים".

כאמור לעיל, הצדדים לא הצליחו לקבוע שמאי מוסכם מטעמם ולפיכך פנו ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין על מנת שימונה להם שמאי מכריע באופן דומה להליך מינוי שמאי מכריע לאחר תיקון 84 לחוק.

בהתאם לנוסח החוק שקדם לתיקון 84, ניתן לערער על הכרעת שמאי מכריע בנקודה משפטית.

בספרו היטל השבחה הוצאת חושן למשפט תשס"ח-2009, קבע המלומד פרופ' אהרן נמדר, כי **"לשמאי המכריע יש תפקיד עצמאי בקביעת השומה והוא חייב להכריע לפי שיקול דעתו ואיננו חייב לקבל את חוות הדעת של השמאים של הצדדים, והוא יכול לקבוע שומה הגבוהה משומתם. דבר זה נגזר מהוראת סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית הקובע כי על הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער רק בנקודה משפטית. מכלל לאו אתה שומע הן שעל הכרעתו בעניינים שמאיים לא ניתן לערער, וגם לבית המשפט אין סמכות לשנותה. זאת ועוד, מהוראת הסעיף גם משתמע שהשמאי יכול להכריע בשאלות משפטיות, שאם לא כן אין על מה לערער בפני בית המשפט"**[7].

בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב דן ביהמ"ש, בין היתר, בסמכות השמאי המכריע (לאחר תיקון 84) וקבע כי:

"21. לטעמי, במקרה של טענה לפטור רשאי הנישום לבקש מינוי של שמאי מכריע, כאשר מסקנה זו מתיישבת עם לשון החוק וכן עם תכליתו, ויש בה גם בכדי לייעל את ההליך. מבחינת לשון החוק, הרי החוק קובע כי פניה למינוי שמאי מכריע תעשה כאשר "אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", ומכאן, הפניה לוועדת הערר תעשה כאשר יש מחלוקת על "החיוב כשלעצמו".

אני סבור, כי טענה לתחולת פטור הינה טענה שונה מטענה כנגד החיוב כשלעצמו. למעשה, כאשר נטענת טענה של נישום לפטור גלומה בכך הודאה כי אין מחלוקת על החיוב כשלעצמו, אלא הנישום טוען בקווים כלליים - 'אכן קיים חוב בהיטל השבחה, אולם קיים לי פטור'.

במילים אחרות, קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור".

על רקע האמור לעיל ייבחנו טענות המבקשת.

[7] פסקה 1306

<u>החבות בהיטל ההשבחה הינה על בעלים או חוכר</u>

לעמדת המבקשת, עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב ההיטל חל על בעלי נכס או על חוכר לדורות. במקרה הנדון המבקשת אינה עונה לקריטריונים אלו.

נסח רישום המקרקעין של החלקה לא הוצג בפני, אולם נראה כי אין חולק שהחלקה אינה בבעלות או בחכירת המבקשת.

בהתייחס לטענות המשיבה המפורטות לעיל, לפיהן נכון למועד הקובע לשומת ההשבחה במימוש הנדון, זכויות החכירה בנכס הן של חברת בזק ובהתאם לסיכום (שכאמור לא הוצג) בין חברת בזק שמשכירה את הנכס למבקשת ששוכרת את הנכס, היטל ההשבחה יחול על המבקשת ולעובדה כי המבקשת היא הגורם שביקש את הבקשה להיתר בניה מס' 200040111 וכי החיוב של המבקשת נועד להקל על הצדדים, ראוי להפנות להחלטת ועדת הערר **בערר (ת"א) 85048/09 ירקון 48 אכסניות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** שם קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"ראשית, במקרה שלפנינו, אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת איננה הבעלים או חוכר לדורות. נוכח זאת הרי שפשיטא, שהיא איננה החייבת בהיטל השבחה. כפי שהוחלט גם בעבר, מקום שדרישת היטל השבחה נשלחה למי שאיננו החייב בה בדין הרי שהיא נשלחה שלא כדין והיא מבוטלת. אין כל משמעות לכך שהעוררת היא זו שניהלה את המגעים אל מול המשיבה. אין בכך כדי להפוך את העוררת למה שאיננה - החייב בהיטל השבחה על פי דין. אנו דוחים את טענת המשיבה, בסעיף 53 לכתב תשובתה, הן כי דרישת היטל ההשבחה נשלחה לבעלי הנכס אך ורק, כלשונה, "למען הסדר הטוב", והן את שטרחה להדגיש בקו תחתון, כי: "אין זה מעניינה של המשיבה באם התשלום כאמור יוסדר על ידי הבעלים או ע"י העוררת ובלבד שיוסדר". בכך טועה המשיבה הן בפרוצדורה והן במהות. זהו "עניינה" ו"עניינה" לגמרי, גם מהותית וגם פרוצדורלית. החבות בהיטל השבחה נקבעת אך ורק על פי הוראות סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הפגם כלפי העוררת איננו מתרפא בכך שהמשיבה הצהירה כי שלחה מאוחר יותר גם דרישת תשלום היטל השבחה לבעלים. המשמעות היחידה שיש לכך היא, כי את ההליכים בענין היטל ההשבחה נשוא ערר זה עליה להמשיך ולנהל כלפי הבעלים, והבעלים בלבד, ולא כנגד העוררת".

לאור כל האמור לעיל, המבקשת אינה חבה בתשלום היטל ההשבחה.

לחילופין, ככל שייקבע כי המבקשת חבה בהיטל ההשבחה, בחנתי את הטענות הנוספות כמפורט להלן.

<u>לא ניתן לחייב בהיטל השבחה על תוכנית מתאר ארצית</u>

לעמדת שמאי המבקשת החיוב בהיטל השבחה הינו על תוכנית מתאר מקומית או מפורטת ולא על תמ"א.

בפסיקה נקבע כי גם תוכנית מתאר ארצית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה הינה בגדר תוכנית מפורטת, כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק.

בעניין **דנמ 5358/14 מ. מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, דן ביהמ"ש בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין הקמת אנטנות לפי תמ"א 36 וקבע, בין היתר בסעיף 27 לפסה"ד, כדלקמן:

"כפי שקבע בית משפט זה בפסק דינו, וכפי שניתן ללמוד מעיון בהגדרת מטרותיה של תמ"א 36א עצמה – תכליתה הינה לקבוע הנחיות (לקבוע הנחיות להקמת מתקני שידור קטנים וזעירים על-ידי, בין היתר, קביעת טווחי בטיחות, קביעת הנחיות להליך רישוי, קביעת הנחיות נופיות וכו'). אין התכנית קובעת מקומות קונקרטיים שעליהם ייבָּנו מתקני שידור. לפיכך, מיקומן של אנטנות סלולאריות יתגלה רק לאחר שיוצא היתר בניה מכוח התכנית".

מכאן שהתוכנית קובעת הוראות ברמה מפורטת ומשכך איני מקבל את הטענה לפיה תמ"א 36 אינה יכולה להוות את הגורם המחולל את ההשבחה.

בעניין זה ראוי להפנות גם **לעעמ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ**, ועוד.

<u>המועד הקובע לשומה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, המועד הקובע להיטל השבחה הינו מועד אישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג. במקרה הנדון לא חל אף אחד מהגורמים הנ"ל.

בברמ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, דן ביהמ"ש בהיתר בניה שניתן להקמת תחנת תדלוק מכוח תמ"א 4/18 וקבע כי המועד הקובע להיטל ההשבחה הינו מועד מתן היתר הבניה. וכך נקבע:

"מקום בו תכנית מתאר ארצית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, שלא במקום מסוים וממוקד, כך שלא ניתן ישירות מכוחה לקבל היתר בניה, המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי-מסוים לאותה זכות על-ידי מוסד התכנון המקומי המוסמך להפעיל שיקול דעת תכנוני ליישומה של הזכות ה"ערטילאית" מושא התכנית הארצית. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם לשון החוק ותכליתו, עם פסיקתו של בית משפט זה בעניין מועש, רון ו-מגן, היא משקפת מדיניות משפטית רצויה, ומעוגנת בהגיון ובשכל הישר.

במקרה דנן, הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הוועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה. לפיכך, יש לבצע שומה מחודשת להיטל ההשבחה שהוטל על המערערת. עם זאת, ובשונה מקביעתו של בית משפט קמא, בהינתן שעצם אישורה של תמ"א 18/4 לא העניק זכויות מותנות "קונקרטיות" למערערת, הרי ששומת היטל ההשבחה תהיה במקרה זה, חד-שלבית, ותיערך נכון ליום אישורו של היתר הבניה".

יצוין כי גם **בערר בט-86046/12 אברהם יצחק מכנס נ' הועדה המקומית לתו"ב באר טוביה** מיום 22.4.2013 נקבע בין היתר כי המועד לחיוב בהיטל השבחה לפי תמ"א 36 הינו במועד מתן היתר הבניה.

<u>דמי השימוש המשולמים הינם עילה למס הכנסה ולא לתשלום היטל השבחה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, דמי השימוש המשולמים ע"י המבקשת אינם עילה לתשלום היטל השבחה אלא למס הכנסה.

איני מקבל עמדה זו.

אחת מגישות השווי הינה גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) המבססת אומדן שווי של נכס על בסיס היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו.

אין רלוונטיות בין אומדן שווי הנכס בגישה זו לבין תשלום מס הכנסה וממילא מאחר שעסקינן בשומת היטל השבחה אין רלוונטיות לשיקולי המיסוי שהינם סובייקטיביים.

בערר 210/11 בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, ציינה ועדת הערר כי **"את שווי המקרקעין בוחנים לפי שווי אובייקטיבי עבור קונה סביר בשוק המקרקעין ולא לפי שווי סובייקטיבי לבעלים הספציפי של המקרקעין".**

לפיכך, שיקולי המיסוי הסובייקטיביים של בעלי המקרקעין, אינם רלוונטיים להיטל ההשבחה.

10.3. <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לשומת המשיבה, מהות ההשבחה הינה אישור בקשה להיתר להקמת 3 אנטנות על גבי תורן קיים. ההשבחה חושבה לפי דמ"ש לאנטנה בניכוי שווי הגג.

מנגד, המבקשת סבורה כי את מתקן התקשורת ניתן היה להקים מכוח תוכניות 1171 משנת 1973 ותוכנית המתאר הר/253א' המהוות את המצב הקודם טרם כניסתו לתוקף של היטל ההשבחה.

כאמור לעיל, לעמדת המבקשת עוד טרם כניסתה לתוקף של תמ"א 36 ניתן היה ליתן היתר לאנטנה סלולרית מכוח כל אלו:

מכוח תכנית המתאר המקומית הר/253א' והחלטות וועדת הערר בענין.

מכוח התכנון הייעודי נקודתי של המקרקעין וייעודם כמגרש ציבורי לצרכי בזק (תקשורת).

מכוח היתרי הבניה שניתנו להקמת מרכזת בזק.

מכוח היתר הבניה משנת 1988 לאנטנת מיתרים מחוזקת, בגובה של 36 מ'.

מכוח היתר הבניה והשימוש להצבת אנטנות סלולריות ע"ג אנטנת המיתרים שנתנה המשיבה לחברת סלקום בשנת 2001, טרם אישורה של תמ"א 36א'.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה בתוכנית 1171 המהווה את המצב הקודם לא קיים אזכור לסוגי אנטנות המותרות להקמה על גג מבנה התקשורת וכי מטרת התוכנית הינה לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד תקשורת. עוד נטען כי במועד הוצאת ההיתר למבנה עוד לא חשבו על הטכנולוגיה הקיימת במועד הקובע וכי ההיתר לאנטנה נובע מההיתר המרכזי לבניית מרכזיית בזק, טכנולוגיה שאינה רלוונטית במועד הקובע.

ועדות הערר נדרשו לדון במקרים שונים של בקשות להיתרים להקמת אנטנות סלולריות ע"ג תרנים שעל מרכזיות בזק, טרם אישורה של תמ"א 36א'.

כך לדוגמא **בערר 45/01 סלקום בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב "שרונים"** מיום 26.3.2001 נקבע כדלקמן:

"אין מחלוקת כי על המקרקעין חלה תכנית הצ/5- 1 /30 לפיה מיועדים המקרקעין למבנה ציבור. אין גם מחלוקת כי הוועדה המקומית הוציאה בזמנו היתר לתורן אשר קיים במקום.

מעיון בהוראות התכנית החלה נראה כי התכנית אינה מתייחסת באופן מפורש להקמתן של אנטנות או מתקנים טכניים. באשר לפן העקרוני של האפשרות לאשר הקמת מתקנים, אשר אין לגביהם התייחסות בתכנית החלה על המקרקעין, תמימי דעים אנו עם עמדת וועדת הערר מחוז חיפה כפי שהובעה בערר 127/99 כדלקמן:

"בעת"מ 3/97 (ת"א) אבוטבול אסתר ו- 84 אח' נגד ועדת ערר מחוז מרכז, דינים מחוזי לב (1) 552, קבע כב' השופט גורן, כי הגדרת סוגי המבנים המותרים לבניה באזור מסויים אינה כוללת את כל השימושים המותרים באותם מבנים, ואינה מבארת את התשובה לשאלה איזו קונסטרוקציות יכול שיוקמו על גגות אותם מבנים המותרים לבניה.

השימושים האפשריים במבנים אותם ניתן להקים בכל אזור ואזור נדרשים לעיתים להקמת מתקנים שונים על גגותיהם כגון קולטים לדודי שמש, ארובות תנורים, חדרי מכונות למעלית, תורן לאנטנת טלביזיה וכיוצ"ב.

מובן שניתן בתכנית להגביל את סוגי המתקנים המותרים להקמה על גגות הבנינים ולהתנות תנאים הנוגעים למימדיהם או עיצובם.

אולם, כשאין בתכנית כל הוראה בדבר מתקנים כאלה, אין לאמר, כי נשללת על הסף אפשרות הקמתם.

עמדה זו, לפחות עד כמה שהיא נוגעת להקמת תורן לאנטנות רדיו או טלויזיה, מקבלת חיזוק בתקנות התכנון והבניה (התקנת תרנים לטלויזיה ורדיו) התשכ"ז - 1967, (להלן: "תקנות התרנים").

בתקנות התרנים נקבע איסור גורף להוצאת היתר בנייה להקמת בית מגורים בן יותר מקומה אחת, מבלי שייעשו בו עבודות הכנה לתורן אנטנות כנ"ל.
איסור זה אינו מותנה בקיומה של הוראה מיוחדת בתכנית המאפשרת הקמת תורן .

נשאלת השאלה, אם יש מקום להבחין בין מתקנים הנדרשים לשימוש בבנין שעל גגו הם מותקנים, לבין מתקנים המיועדים למתן שרותים לכלל האוכלוסיה באזור. מבחינה תכנונית לא מצאנו עילה להבחין בין השניים ובלבד כמובן, שקיימת הסכמת בעלי אותו בנין.
מובן שהאפשרות להתקנת מתקנים מותנית בכך שהשימוש אותם הם משרתים הינו שימוש שאינו מנוגד להוראות הנוגעות ליעוד האזור בו מצוי הבנין.
השימוש בטלפונים סלולריים הפך שימוש נפוץ ביותר הנעשה במרבית אם לא בכל האזורים, ובהעדר איסור מפורש או משתמע בהוראות התכנית איננו סבורים כאמור, שיש מקום לשללו על הסף.

אין בעמדתנו זו כדי להמעיט מזכותן וחובתן של רשויות התכנון לבחון כל בקשה כזו לגופה ולאשרה או לדחותה, בהתאם לכל שיקול תכנוני ראוי".

לנימוקיה אלה של וועדת הערר חיפה ניתן להוסיף את תקנה 16 (א) (8) לתקנות התו"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 המאפשרת לוועדה מקומית לתת היתר ולסרב לתיתו, לתקנו, ולהתנות בו תנאים בין היתר בעניין התקנת רשת טלפון.

<u>ההיתר המבוקש נמצא אמנם בקרקע המשמשת למרכזת טלפונים, אך זהו דווקא יתרון ולא חסרון. מדובר בהוספת אלמנטים על תורן קיים ממילא, דבר העולה בקנה אחד עם המגמה לאחד תשתיות הקיימת בטיוטת ת/מ/א 36 וכן באמנה שבין המרכז השלטון המקומי לבין חברות הסלולריות</u>" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

ועדת הערר חזרה על עמדה זו גם **בערר 291/00 סלקום בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב "שרונים"** מיום 12.3.2001 וכן **בערר 73/01+89 פלאפון תקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב "רעננה"** מיום 17.6.2002, שם דנה ועדת הערר בסירוב הוועדה המקומית לאשר הוצאת היתרי בניה לתוספת אנטנות לתקשורת סלולרית על תורן קיים הנמצא על גג מרכזת בזק.

בהחלטתה קבעה ועדת הערר כך:

"אין ספק כי נקודת המוצא לבחינת הבקשות להיתר, ככל בקשה להיתר, צריכה להיות הוראותיה של התכנית החלה על האתר. לענייננו התכנית הרלוונטית היא תכנית רע/במ/2001 המייעדת את המקרקעין לבנייני ציבור, תכנית לפיה הוצא היתר לתורן אנטנת תקשורת ומרכזיית בזק ביום 5/10/92 (סומן כ-ע/א). <u>במצב סטטוטורי זה בשילוב עם השימוש בתורן קיים, נקבע במס' הזדמנויות כי ניתן להתיר הוצאת היתר להוספת אנטנות תקשורת סלולרית.</u>

במס' לא מבוטל של מקרים כבר אישרנו בעבר הצבת מתקן תקשורת על גבי תורן קיים בהיתר מעל מבנה מרכזיית בזק. לדעתנו הבקשה תואמת את התכנית וגם אין צורך להיתר מיוחד לאותו תורן. אין בבקשה בבחינת הקמת תורן חדש שאינו קיים, אשר ניתן לטעון לגביו טענות הקשורות במראה ועיצוב פני הסביבה או פגיעה אסתטית. ועדת הערר סברה כי מקום שניתן לקיים ריכוז תשתיות תקשורת תוך עמידה בדרישות איכה"ס עדיף לעשות זאת ולא לגרום לכך שיוקמו עוד ועוד תרנים לאנטנות המפוזרים ברחבי המרחב התכנוני של הועדה המקומית (ר' ערר 292/00, ערר 45/01, ערר 190/00 ור' גם ערר גב/5446/01 בועדת ערר מחוז תל אביב).

המגמה והעדיפות לאיחוד תשתיות עולה גם מתמ"א 36 שבהליכי אישור וגם מן האמנה בין המרכז לשלטון מקומי לבין חברות התקשורת הסלולרית.

לא מצאנו כי המקרה שבפנינו שונה מאותם מקרים שנזכרו לעיל באופן המצדיק קבלת החלטה שונה.

את ההיתר למרכזת בזק ולתורן עצמו הוציאה הועדה המקומית עצמה והוא כמובן מוחזק כהיתר כשר. <u>עתה לא נראה סביר לטעון כנגד האפשרות לעשות שימוש באותו תורן לתקשורת מסוג אחר כאשר ברור שכל ההבדל נעוץ בעניין הקרינה והחשש ממנה.</u>

למעשה גם הועדה המקומית סברה מלכתחילה כי מדובר בהיתר תואם תכנית אשר אינו מצריך נקיטת הליכים של שימוש חורג וכך נהגה, עובר להחלטתה הראשונה בעניין שבפנינו" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

תוכנית 1171 פורסמה למתן תוקף בשנת 1973.
התוכנית מסמנת את החלקה כמגרש לבנייני ציבור לשם הקמת מתקני תקשורת.
במהלך השנים ניתנו היתרים להקמת מבנה מרכזיית בזק, להקמת אנטנה מעל למבנה[8] ולהקמת אנטנות תקשורת לחברות הסלולר השונות וכל זאת טרם אישורה של התמ"א.
לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ולאור כל האמור לעיל, איני סבור כי היתה מניעה ליתן היתר בניה לאנטנה סלולרית כבר במצב הקודם.

10.4. <u>לחילופי חילופין, ככל שייקבע בערכאה שיפוטית כי חלה חבות בהיטל השבחה על אף האמור לעיל, בחנתי את ההשבחה כמפורט להלן.</u>

<u>דמי שכירות</u>

שמאי המשיבה (בשומה המקורית) ערך את תחשיבו על בסיס דמי שכירות של 4,000 ₪ לחודש.
שמאי המבקשת לא הציג כל תחשיב לבחינת ההשבחה.
יצוין כי חוזה השכירות בנכס לא הוצג בפני למרות בקשתי[9].
בתגובת שמאי המשיבה, הוצגו נתוני שכירות מהערים הרצליה וירושלים בטווח השנים 2007 - 2023 ונטען כי דמי השכירות שהובאו בחשבון בשומה המקורית הינם על הצד הזהיר.
עוד נטען כי לפי תיקון 84 השמאי המכריע אינו כבול לשומות הצדדים ובסמכותו להעריך השבחה הגבוהה מההשבחה שחושבה בשומת המשיבה.
בהתאמה, הוצג תחשיב לפי דמי שכירות של 8,500 ₪ לחודש.

בחנתי את נתוני שמאי המשיבה אשר מרביתם ממועדים מאוחרים למועד הקובע. כך לדוגמא הנתונים מהעיר הרצליה הם מהשנים 2015-2023.
בנתוני ההשוואה מהעיר ירושלים בסמוך למועד הקובע הוצגו נתונים בהם דמי השכירות החודשיים בשנים 2007-2008 הנעים בין 6,000 ₪ - 8,800 ₪.
בנוסף, בחנתי נתוני שכירות שצוינו בשומות מכריעות כדלקמן:

- בשומה מכרעת בגוש 6523 חלקה ישנה 163 הממוקמת בשטח פתוח הצמוד לדרך איילון (דרך מס' 20) במרחק של כ-1,000 מ' קו אווירי מהנכס הנדון, צוין כי הוצג הסכם מיום 29.08.2000 לפיו חברת פרטנר תקשורת בע"מ התקשרה עם בעלי החלקה בהסכם שכירות לצורך הצבת מבנה יביל על גבי הנכס ולצורך סלילת דרך גישה בנכס לצורך הפעלה וגישה למתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים וזאת לאור הצבת אנטנות תקשורת ע"ג עמוד החשמל המוצב בנכס תמורת דמי שכירות בסך של 300 $ לחודש +מע"מ כערכם בש"ח ביום תחילת תשלום דמי השכירות. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן. תקופת ההסכם למשך 24 חודשים+ אופציה ל-4 תקופות נוספות בנות 24 חודשים. עוד צוין כי השוכר יהא רשאי לסיים את ההסכם ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב למשכיר או במקרה בו יושלמו הליכי ההפקעה כדין והמשכיר כבר לא יהיה הבעלים של הנכס.

[8] כפי שניתן במרכזות רבות
[9] נטען ע"י המבקשת כי לא הצליחו לאתר את הסכם השכירות משנת 2008 בנכס הנדון.

במועד ההסכם שער החליפין היה 4.028 ₪ ל-1 $ לפיכך דמי השכירות במועד זה הינם 1,208 ₪ + מע"מ.

כ"כ צוין כי בגין חודשים 1-3/2012 שולם סך של כ-1,600 ₪ + מע"מ.

- בשומה מכרעת בגוש 6523 חלקות 54-53 שבשדרות בן ציון מיכאלי המהווה המשך לרחוב הרב קוק, מול קניון שבעת הכוכבים, בסמיכות מיידית לחיבור דרך איילון לעיר הרצליה ובמרחק של כ-600 מ' מהנכס הנדון, צוין הסכם שכירות משנת 2000 בין חברת פרטנר תקשורת בע"מ לבעלי החלקה לפיו הושכר שטח של 50 מ"ר מגג הבניין למטרת הקמת תורן תקשורת ו/או אנטנה(ות) מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד בדמי שכירות של 5,670 ש"ח/חודש שיהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת ההסכם שנתיים+ 4 אופציות של שנתיים.
בהתאם לתוספת להסכם שכירות משנת 2020, דמי השכירות המעודכנים ליום 1.10.2020 הינם 6,600 ש"ח שיהיו צמודים למדד המחירים לצרכן אך לא יפחתו מ- 6,600 ש"ח/חודש . תקופת ההסכם הינה לשנתיים+4 אופציות של שנתיים.
- בשומה מכרעת בגוש 7661 חלקה ישנה 47 בשכונת נווה זמר ברעננה צוין הסכם שכירות לאנטנה סלולרית מיום 16.5.2007 לשטח מגרש של 130 מ"ר וחדר אחסנה להצבת מתקן תקשורת בתמורה לסך של 6,400 ₪ לחודש. לשוכרת הוקנתה אופציה להארכת ההסכם ל-4 תקופות נוספות של 24 חודשים. בהסכם נקבע שמאחר שהמקרקעין מיועדים לבניה, בעל המקרקעין יהיה זכאי לאחר אישור התוכנית, להודיע בהודעה של 62 יום מראש על ביטול ההסכם והשוכרת תפנה את המקרקעין על חשבונה ותחזיר את החזקה בהם לבעלים ללא זכות פיצוי.
בהתאם לתוספת להסכם מיום 27.6.2009 נקבעו דמי שכירות של 6,060 ₪ לחודש+ מע"מ בהצמדה למדד.

לאור כל הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע, למיקומו של הנכס ובהתייחס לתורן הכולל אנטנות של חברות נוספות, קיבלתי את עמדת המשיבה לדמ"ש של 4,000 ₪ לחודש למועד הקובע.

<u>שיעור היוון</u>

בשומת המשיבה המקורית נקבע שיעור היוון של 10%.

בתגובת שמאי המשיבה מיום 23.1.2025 נטען כי שיעור ההיוון הנ"ל גבוה משיעור ההיוון לנכס מסחרי למועד הקובע, ולפיכך ההשבחה חושבה על הצד הזהיר.

בתגובה נטען כי שיעור ההיוון הראוי למרכיב הקרקע, שהוא המרכיב הרלוונטי, מכיוון שהבעלים/חוכרים בנכס הם לא אלו שנושאים בעלויות ההתקנה של האנטנות ולא קיימות לחוכרים בעיות של עלויות תחזוקה ושיעורי תפוסה בשונה מנכס מסחרי בנוי, סביר שיהיה בשיעור של 5%.

בחנתי שיעורי היוון שנקבעו בשומות מכריעות, כמפורט בטבלה הבאה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שיעור היוון	תקופת היוון הכנסות
גיא צדיק	1.2020	6523/53-54	הרצליה	9%[10]	לצמיתות
חגית רבינסון	10.2011	6523/163	הרצליה	12%	לצמיתות
גבע בלטר	11.2014	31329/8	ירושלים	10%	7 שנים
נורית ג'רבי	7.2012	7661/47	רעננה	10%	10 שנים
בצלאל קציר	4.2013	30851/2	א.ת. באר שבע	12%	לצמיתות
משה נדם	2010	30114/101	ירושלים	11%	7 שנים
עאטף עאלם	7.2018	12176/25	קציר	9%	10 שנים

בהתאם לשומות המכריעות שנערכו בסמוך לנכס הנדון המפורטות לעיל, עולה כדלקמן:

- בגו"ח 6523/53-54 קבע שמאי הוועדה המקומית דמ"ש של 7,000 ₪ לחודש ושיעור היוון של 10% למועד 1.2020.
- בגו"ח 6523/163 קבע שמאי הוועדה המקומית דמ"ש של 6,000 ₪ לחודש ושיעור היוון של 12% למועד 10.2011.

אני סבור כי שיעור היוון לאנטנה סלולרית הינו גבוה ביחס לשיעור היוון לנכסים מסחריים לאור הצפי להתפתחות טכנולוגית הבאה לידי ביטוי בשיטת התקשורת, באיכותה, בהיקף צריכת התקשורת, והאינטרנט הסלולרי וכיו"ב.
שמאי המשיבה ציין את ההתפתחות הטכנולוגית ושינוי שיטת העבודה של מרכזיית בזק שבמועד הקובע כבר לא היתה רלוונטית לאור ההתפתחות זו, אך מעבר לכך שאין בכך לשנות את יעוד הקרקע, אני סבור כי לענין אנטנה סלולרית דווקא ההתפתחות הטכנולוגית מעלה את רמת הסיכון ואת שיעור ההיוון.
לאור האמור לעיל קיבלתי את שיעור ההיוון שקבע שמאי המשיבה בשומתו המקורית של 10%.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בשימוש במצב הקודם בהתחשב בגג בו לא נערך שימוש בלבדי, בסך של 133 ₪ למ"ר X 486 מ"ר ובסה"כ 64,638 ₪.
לאחר שבחנתי עמדה זו, לא מצאתי לקבלה. לפיכך תחשיב היטל ההשבחה ייערך בהתייחס לדמ"ש מהאנטנה ובהתחשב בשיעור ההיוון כאמור לעיל.

10.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

דמ"ש חודשיים-	4,000 ₪
דמ"ש שנתיים-	48,000 ₪
שיעור היוון-	10%
ההשבחה-	480,000 ₪
היטל ההשבחה-	240,000 ₪

יודגש, כי היטל ההשבחה הנ"ל הינו <u>לצמיתות</u>.

[10] יוער כי שמאי המשיבה, נקט בשיעור היוון של 10%.

11. <u>שומה</u>

11.1. לאור האמור לעיל, אני סבור כי לא חלה חבות בהיטל ההשבחה.

11.2. לחילופין, לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר להקמת האנטנה לאור יעוד החלקה.

11.3. לחילופי חילופין, ככל והעמדה הנ"ל לא תתקבל בערכאות שיפוטיות, היטל ההשבחה לצמיתות הינו בסך של 240,000 ₪ למועד הקובע 24.9.2008.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com