ה ח ל ט ת ש מ א י מ כ ר י ע

היטל השבחה קידוח צקלג 2

תכנית 58/305/02/7

גוש 100249 חלקה 2 מגרש 1

מועצה אזורית בני שמעון

המבקשת: מקורות חברת מים בע"מ

ע"י גב' פנינה נוי שמאית מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון

ע"י מר אוהד ורטש שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 <u>כללי</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר בניה.

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשת: מקורות חברת מים בע"מ ע"י הגב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון ע"י מר אוהד ורטש, שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה: 26.11.2007

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 17.6.2021.

2.3 דיון התקיים ביום 14.1.2021 בהשתתפות שמאי הצדדים; סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 <u>מטעם המשיבה:</u>
שומה מיום 8.9.2020, תגובה לסיכום דיון ותחשיב שנערכו ע"י אוהד ורטש שמאי מקרקעין.
תכנית בקשה להיתר.

3.2 <u>מטעם המבקשת:</u>
שומה מיום 1.10.2020, נערכה ע"י הגב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין,
מסמכי רישוי ואישור זכויות.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	100249
חלקה	:	2 (חלק)
מגרש	:	1 בתכנית 58/305/02/7
שטח מגרש	:	1,987 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר).
מהות הנכס	:	מבנה הכלרה בקידוח של חברת מקורות, בצמוד ומצפון לדרך מס' 325.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה את מגרש מספר 1 בתכנית 58/305/02/7, ממוקם בצמוד מצפון לכביש מס׳ 325 בקטע שבין קיבוץ דבירה ממערב וקיבוץ להב ממזרח, בתחום המועצה האזורית בני שמעון.
כביש 325 מסתעף מכביש 6 לכיוון מזרח.

במגרש ששטחו כ-2 דונם, פועל מתקן שאיבת מים של חברת מקורות, הכולל מבנים ומתקנים.
שטח המגרש מגודר.

המימוש המבוקש כולל הוספת מבנה הכלרה בשטח של 13.4 מ״ר, בחלק הדרומי מערבי של מתקן השאיבה.

6. מצב משפטי

עיקרי תנאי הסכם חכירה מיום 15.4.2004 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מקורות, חברת מים בע״מ:

זיהוי	:	קידוח צקלג 2 ובוסטר גבעות להב, גוש 100249 חלקות 1,2 (חלק).
תקופת החכירה	:	מיום 1.3.1983 ועד ליום 31.3.2021. חברת מקורות תהיה רשאית לבקש מהמינהל חידוש חכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, לפי תנאי חוזה החכירה שיהיו נהוגים באותו זמן.
מטרת החכירה	:	הקמה ו/או שימוש ו/או החזקה של מתקן מים קטן, כהגדרתו בהסכם הגג. מקורות מאשרת כי המקרקעין נמסרו לחזקתה לפני יום חתימת הסכם זה.
דמי החכירה	:	שולמו ע״י מקורות. המנהל רשאי לדרוש העלאת דמי חכירה לפי הערכה חדשה של המקרקעין. כל בניה או שינוי במחוברים הנמצאים במקרקעין יהיו טעונים אישור מממ״י. בעת העברת זכויות חברת מקורות, עליה לקבל הסכמה מהמינהל ובכפוף לתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי לבין ערכו בעת ההעברה.

דוא״ל office@yharon.co.il

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 תכניות בנין עיר

ריכוז הוראות התכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

תמ"מ 4 פורסמה למתן תוקף ביום 30.7.1982 (י.פ. 2839)
תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום 4 מייעדת את המגרש הנדון ביעוד לאזור חקלאי.
קרקע חקלאית מוכרזת כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק.

תכנית 305/02/7 פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992 (י.פ. 4053)
מייעדת את המגרש הנדון ביעוד אזור חקלאי בו מותר גידול שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב, משתלות, לולים ורפתות, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת ודרכים.

יחס לתכניות אחרות: תכנית כפופה לתמ"מ 4. תכניות שנכנסו לתוקף לפני אישור תכנית זו תשארנה בתוקף. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

תכניות מפורטות: לכל אחד מהאזורים שיועדו בתכנית זו ולא הוגשה לגביהם תכנית מפורטת, תוגש תכנית מפורטת אשר תקבע את גבולותיה, שימושי הקרקע והוראות לתכניות מפורטת.

היתרי בניה: לא יוציאו היתרי בניה עפ"י תכנית זו בלבד. ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות מפורטות.

תכנית 58/305/02/7 פורסמה למתן תוקף ביום 11.11.2007 (י.פ. 5744)
תכנית 58/305/02/7 משנה יעוד קרקע חקלאית ויער עפ"י תמ"א 22 למתקן הנדסי ומאפשרת הקמת מתקן שאיבת מים של מקורות, לאספקת מים לישובים הקיימים והמתוכננים באזור. בצמוד למתקן מקורות קיים צינור למילוי כבאיות מים בזמן שרפה.

התכנית חלה על שטח כולל של 4.11 דונם, מהם 2.73 דונם מהווים את מגרש מספר 1 בייעוד למתקן שאיבה בשטח קידוח (מתקן הנדסי). יתרת השטח מהווה דרך.

ניתן לבנות עד 350 מ"ר עילי עיקרי (ללא שטחי שירות), בקומה אחת.
שימושים: מבנים ומתקני שאיבת מים וכן מתקנים ומבני עזר המשרתים תכלית זו. יש להסתיר ע"י צמחיה את הגדר החיצונית של המתקן הפונה לכיוון צפון מערב, דרום מערב ודרום מזרח.
חניה עפ"י תקן בתחום המגרש.

7.2 רישוי

היתר בניה 20000448 מיום 5.9.2005 – בוסטר להבים
היתר בניה להקמת בוסטר להבים בתנאי אישור תכנית מפורטת, בתחום חלקה 1 בגוש 100223/1 וחלקות 1,2 בגוש 100249 בשטח עיקרי של 107.9 מ"ר לשימושים: יסוד למשאבה 1.69 מ"ר, ביתן חשמל 46.69 מ"ר, יסוד לדיזל גנרטור 6.4 מ"ר, יסוד לשנאי 1.31 מ"ר ויסוד לבריכת איסוף דלק 51.8 מ"ר.

בקשה להיתר מס' 20200045/2: הסדרת מבנה הכלרה בקידוח צקלג 2
הועדה המקומית בני שמעון אישרה בתנאים ביום 15.7.2020, בקשה להיתר להסדרת מבנה הכלרה בשטח 13.4 מ"ר, בתחום תכנית 58/305/02/7.
שטח מגרש 1,987 מ"ר, שטח בנוי קיים: 116 מ"ר, שטח מוצע: 13.4 מ"ר, סה"כ 129.4 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בהיתר בניה.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום הנכס בסמוך לדרך מס' 325, בין קיבוץ דבירה לקיבוץ להב, בתחום מ.א. בני שמעון.

8.5 מאפייני המגרש, שטחו וצורתו.

8.6 מהות הבקשה כוללת תוספת מבנה הכלרה בשטח עיקרי של 13.4 מ"ר.

8.7 מחירי המקרקעין בסביבה במועד הקובע 26.11.2007.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשת
58/305/02/7	26.11.2007	₪ 82,700	₪ 477.5

10. עמדות הצדדים

להלן עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות, בהתאם לשומות הצדדים, תגובות ודיון בהשתתפות הצדדים:

10.1 <u>עיקרי עמדת המשיבה</u>

במצב קודם: תכנית 305/02/7 מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד חקלאי ומתירה בין היתר שימוש למתקני מים. התכנית אינה קובעת זכויות בניה.
במצב חדש: תכנית 58/305/02/7 משנה את יעוד המקרקעין למתקן שאיבה בשטח קידוח, וקובעת זכויות בניה בהיקף של 350 מ"ר עיקרי.

לחברת מקורות ניתנו בעבר היתרי בניה להקמת מתקן לאספקת מים לחקלאות.
כעת מבוקשת הקמה או הכשרה של מבנה הכלרה בשטח של 13.4 מ"ר, תוך הסבת שטח חקלאי של כ-1,800 מ"ר לחצר תפעולית. עמדתי שיש להעריך את תרומת החצר לשווי במקדם 0.3.

שינוי ייעוד למתקן הנדסי מייצר עליית שווי למקרקעין גם בשל הפוטנציאל לשינוי יעוד עתידי לשימוש תעשייתי. ללא אישור תכנית 58/305/02/7 לא ניתן היה לממש זכויות בניה. המבנים הקיימים לא הובאו בחשבון, על אף שההיתרים להקמתם הוענקו על קרקע חקלאית בטרם אושרה תכנית 58/305/02/7. עמדת המשיבה שהיתר בניה אינו משנה את יעוד המגרש.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.2 <u>תחשיב שומת המשיבה</u>

שווי מצב קודם הוערך כקרקע חקלאית על בסיס עסקאות השוואה בקרקע חקלאית וסקר השמאי הממשלתי.
שווי מצב חדש למתקנים הנדסיים במיקום הנדון נגזר מהשימוש הסחיר הדומה ביותר, דהיינו, שווי לתעשיה.
נתוני השווי נגזרו מתוצאות מכרז רמ"י באז"ת עמק שרה בבאר שבע, תוך ביצוע התאמות נדרשות, כולל: אי סחירות ומגבלת שימושים, התאמות למיקום, תקופה, רמת הפיתוח ויעוד כמתקן הנדסי בהתאם למימוש המבוקש.

<u>ומתקבל:</u>
שווי 1 דונם כולל פיתוח באז"ת עמק שרה בהתאם למכרז רמ"י בשנת 2012: 433,000 ₪.
מתקבל בהתאמה ל: דחיה (0.75), מיקום (0.8), פיתוח (0.8) = 207,000 ₪/ דונם.
שטח מבונה אקוו' ב-1 דונם: 745 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה: 278 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה בהתאמה ל: סחירות (0.8), מגבלת שימושים(0.8): 178 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם - אזור חקלאי			
שטח קרקע בדונם			1.987
שווי דונם חקלאי במועד הקובע			8,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות במצב הקודם			15,896 ₪
מצב חדש - מתקן הנדסי			
שטח קרקע במ"ר			1,987
השטח המבונה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מכלול מבנים בהיתר	173.80	0%	0.00
מבנה הכלרה	13.40	100%	13.40
יתרת חצר תפעולית (משקף שוליות)	1799.80	30%	539.94
סה"כ שטח אקוו'			553.34
שווי מ"ר מבונה אקוו' במצב החדש			178.18 ₪
שווי זכויות מתקבל במצב החדש			98,596 ₪
השבחה (הפרש) מתקבלת			82,700 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3 עמדת המבקשת

שווי מצב קודם בהתאם להיתר הבניה הקודם, מוערך כחצר במתקן הנדסי ולא כקרקע חקלאית.
בהתאמה, יש להביא בחשבון במצב חדש הפסד חצר תפעולית בשטח של 13.4 מ״ר במקדם 0.3,
ומקדם 0.5 לשטחי שירות.

עפ״י סעיף 9א׳ לתקנות התו״ב, תכנית תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות עיקריות ולשטחי שירות. המטרה העיקרית של המתקן היא קידוח בקרקע לעומק לצורך שאיבת מים והזרמתם לחיבורי קצה באמצעות בוסטר להגדלת לחץ המים.
מבנה ההכלרה ישמש לניקוי המים ומהווה שירות נלווה לקידוח ולשאיבה.

תכנית 305/02/7 פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992 אפשרה בקרקע הנדונה הקמת מתקני מים והיתר הבניה להקמת המתקן הקיים נערך על בסיסה. לכן יש להביא בחשבון כי המועד הקובע להשבחה הינו לתכנית 305/02/7.

שווי הקרקע: מטעמי שמרנות, אין המבקשת חולקת על שווי מ״ר מבונה במצב חדש שקבע שמאי המשיבה. למתקנים הנדסיים אין ערכים מקובלים ולרוב מחשבים לפי העקרונות בקווים המנחים למתקני טיהור שפכים (מט״ש), הגוזרים שווי מתעשיה.
לגישת המשיבה היתר להעמדת מכולות על קרקע חקלאית שווה ערך להיתר למתקן הנדסי.

תחשיב שומת המבקשת:

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	התאמה	שטח אקו׳
שטח מגרש מתקן הנדסי במ״ר	1,987		
חצר	13.4	0.3	4.02
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			4.02

מצב חדש			
מהות	שטח במ״ר	התאמה	שטח אקו׳
שטח מגרש מתקן הנדסי במ״ר	1,987		
חצר	13.4	0.5	6.70
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			6.70

הפרש שטחים במ״ר אקו׳	2.68
שווי מר״מ	₪ 178.18
השבחה	₪ 477.5

דוא״ל office@yharon.co.il

11. הכרעה

11.1 <u>שאלת השומה</u>

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה הנובעת מאישור בקשה להקמת מתקן הכלרה במקרקעין הנדון. לשיטת המבקשת ניתן לממש את הבניה במצב התכנוני הקודם, במסגרת תכנית 305/02/7. עמדת המשיבה כי הקמת מתקן השאיבה הוסדרה בתכנית 58/305/02/7 מיום 11.11.2007.

11.2 <u>החלטת שמאי מכריע וועדת ערר - אתר תחנת שמחה של חב' מקורות, נגב מערבי</u>

במקרה דומה, השמאי המכריע (בדימ') מר תמיר שדה[1] קבע כי אין באישור תכנית 37/303/02/7, שמטרתה שינוי יעוד ממתקן מים באזור חקלאי לאזור מתקן הנדסי, בכדי להשביח את המקרקעין.

על החלטת השמאי המכריע הגישה המשיבה ערר לועדת ערר מחוז דרום (ערר 6001-17-68), ביום 20.7.2017 התקיים דיון בערר ובהמלצת וועדת ערר הודיעה העוררת על משיכת הערר.

מפרוטוקול הדיון עולה כי המקרה שנדון בפני השמאי המכריע תמיר שדה ובפני ועדת ערר, שענינו דרישת הועדה המקומית לתשלום היטל השבחה עקב תוספת בניה בתחום אתר תחנת "שמחה" של חברת מקורות, דומה לסוגיה של תוספת מבנה הכלרה בקידוח צקלג 2.

להבנתי, עמדת ועדת ערר שהמימוש המבוקש בתחנת "שמחה", הכולל משאבות וביתן חשמל בשטח של 226 מ"ר מהווה "מתקן מים" שהקמתו היתה מותרת גם במצב התכנוני הקודם, על כן <u>במקרה הקונקרטי</u> אין השבחה בין המצב הקודם למצב החדש.

11.3 <u>החלטת שמאי מכריע – מאגר מי קולחין קיבוץ להב</u>

השמאי המכריע אייל יצחקי[2] דן בסוגיה דומה במקרקעין המהווים מאגר מי קולחין בקיבוץ להב (גוש 100219), וקבע בס' 7.2:

> *"... השאלה האם במועד הקובע (שנת 2009) שימוש למאגר קולחין היה מותר בקרקע חקלאית היא סוגיה תכנונית/ משפטית ועדיף שתתברר במוסד תכנון או בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.*
>
> *אם התשובה לשאלה זו היא חיובית אזי המשמעות היא ששווי הקרקע למאגר קולחין הוא כשווי קרקע חקלאית. זאת מאחר שלקרקע בייעוד מאגר קולחין קיימים גורמי יצור קרקעיים חלופיים במרחב החקלאי שסביב כל ישוב, שמתאימים לשמש כמאגר קולחין. לחילופין, אם התשובה לשאלה זו היא שלילית, הרי שקרקע שמיועדת למאגר קולחין משתייכת לשוק קרקעות נפרד, שאינו תחליפי לשוק הקרקעות החקלאיות ולכן, שוויו הוא אחר (גבוה יותר או נמוך).*

---

[1] החלטת שמאי מכריע במינוי 2126-2015, מקורות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי, היטל השבחה עקב אישור בקשה להיתר בניה להקמת יסודות למשאבות, ביתן חשמל, ארזי מגופים, צנרת וקו מים, המהווה מימוש לתכנית 37/303/02/7.

[2] החלטת שמאי מכריע במינוי 1566-2017, קיבוץ להב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון, היטל השבחה עקב אישור בקשה להיתר בניה להקמת מאגר קולחין, המהווה מימוש לתכנית 72/305/02/7.

דוא"ל office@yharon.co.il

עצם עריכת תכנית מפורטת 72/305/02/7 הוא תוצאה של דרישת רשויות התכנון להסדרה תכנונית של השימוש בקרקע למאגר קולחין. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה היא המוסד הרשמי המוסמך בענייני תכנון. כל זמן שמדיניותה ופעילותה אינה בלתי סבירה, הרי שאין זה ראוי כי במסגרת שומה מכרעת יקבע כלל שנוגד את מדיניותה הלגיטימית של הוועדה המקומית.

אמנם המתקן שבנדון מהווה מאגר מים שנועדו להשבה לסביבה, אולם, כיום לנוכח הרגולציה התכנונית המוקפדת וההדוקה אני סבור, שהדרישה להסדרה תכנונית באמצעות תכנית מפורטת של מתקן תשתית ששטחו נרחב (כ- 331 דונם), שלפעילותו עשויות להיות השפעות סביבתיות אינה בלתי סבירה.

לפיכך, אני דוחה את עמדת שמאי החוכר וסבור שיש לראות במאגר קולחין שבנדון, ששטחו כ- 331 דונם, כשימוש <u>שאינו מתאפשר</u> בקרקע חקלאית, אלא, שהקמתו מתאפשרת בכפוף להסדרה תכנונית בתכנית מפורטת".

11.4 <u>המימוש המבוקש – תוספת בניה בקידוח צקלג 2</u>

צודקת המבקשת כי תכנית 305/02/7 מיום 5.11.1992 מתירה בקרקע חקלאית שימוש למתקני מים, אולם בסעיף 1.12.א לתכנית 305/02/7 נקבע כי לא יוצאו היתרי בניה עפ"י תכנית זו בלבד והתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות מפורטות.

מעיון במסמכי היתר בניה מספר 20000448 מיום 5.9.2005, בו אושרה הקמת מתקן בוסטר להבים, נמצא כי ההיתר נערך על בסיס תכנית 305/02/7 וניתן למבקשת **<u>בתנאי אישור תוכנית מפורטת</u>** (הדגשה שלי י.ה.).

מקובלת עלי מסקנתו של השמאי המכריע יצחקי, שלנוכח הרגולציה התכנונית המוקפדת וההדוקה יש להביא בחשבון דרישה להסדרה תכנונית באמצעות תכנית מפורטת.

בהתאם לאמור הגעתי למסקנה כי עם אישור תכנית 58/305/02/7, חלה השבחה במקרקעין.

11.5 <u>חישוב ההשבחה לתוספת בניה בקידוח צקלג 2</u>

הצדדים חלוקים בשאלת מהות השטח הנוסף בהיתר.
עמדת המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לתוספת שטח מבנה ההכלרה בלבד כשטח שירות, בהפסד שטח חצר קיימת.
עמדת המשיבה כי יש לחשב את ההשבחה בהתייחס לתוספת מבנה הכלרה כשטח עיקרי וכן שינוי יעוד הקרקע, תוך הסבת שטח החצר מחקלאית לחצר מתקן הנדסי (כ- 1,800 מ"ר).

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לאמוד את שטח מבנה ההכלרה כשטח שירות, היות ותכנית 58/305/02/7 והבקשה להיתר, מגדירות את זכויות הבניה לשימוש עיקרי.

איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לייחס למימוש החלקי המבוקש את כל שטח החצר. ההשבחה עקב שינוי יעוד מחקלאי למתקנים הנדסיים המיוחסת לחצר, תחושב בהתאם למימוש המבוקש בבקשה מס' 20200045/2 שבנדון ולמימוש הקיים בהיתר מס' 20000448 שניתן למבקשת <u>בתנאי</u> אישור תכנית מפורטת.

קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לחישוב ההשבחה על בסיס שווי של 178 ₪/מ"ר מבונה ואת קביעת שמאי המשיבה להעריך קרקע חקלאית לפי 8,000 ₪/דונם.

דוא"ל office@yharon.co.il

12. תחשיב

12.1 נתונים

שווי 1 מ״ר מבונה מתקן הנדסי: 178 ₪.
שווי 1 דונם קרקע חקלאית: 8,000 ₪.

תכנית 58/305/02/7:
שטח מגרש למתקנים הנדסיים: 2,730 מ״ר
זכויות בניה: 350 מ״ר עיקרי
ניצול: 2,730 מ״ר / 350 מ״ר = 12.8%.

מימוש בבקשה 20200045/2:
שטח מגרש: 1,987 מ״ר
שטח עיקרי קיים: 116 מ״ר
שטח עיקרי מוצע: 13.4 מ״ר
סה״כ קיים + מוצע: 129.4 מ״ר
שטח מגרש מיוחס למימוש המבוקש: 12.8% / 129.4 מ״ר = 1,010 מ״ר.
שטח חצר: 1,010 מ״ר – 129.4 מ״ר = 880.6 מ״ר.

12.2 תחשיב השומה

מצב חדש:

שטח בניה עיקרי בבקשה 20200045/2	:	13.4 מ״ר X 178 ₪ X 1	=	2,390 ₪
חצר תפעולית (כולל חצר למבנים קיימים)	:	880 מ״ר X 178 ₪ X 0.3	=	46,990 ₪
סה״כ	:			49,380 ₪
מצב קודם: קרקע חקלאית	:	1,010 מ״ר X 8 ₪/מ״ר	=	8,080 ₪
השבחה				41,300 ₪

13. השומה

לאור האמור לעיל, הריני מעריכה את ההשבחה שחלה במגרש 1 בתכנית 58/305/02/7, עם אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20200045/2 למועד קובע 26.11.2007:

השבחה	:	41,300 ₪
היטל השבחה (50%)	:	20,650 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____
יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יעל הרון שמאית מקרקעין רשיון מס׳ 599 YAEL HARON

דוא״ל office@yharon.co.il