30 באוקטובר, 2011
מס' תיק: 13754
מספרנו: הע/11/ 175

לכבוד
מר זועבי אסד
ע"י מר זועבי איאד, שמאי מקרקעין (להלן: המבקש)

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי"
ע"י מר אלי כהן, שמאי מקרקעין (להלן: המשיבה)

א.נ.

הנדון:	**שומה מכרעת - היטל השבחה** **<u>חלקה 2 בגוש 17116, כפר סולם</u>**

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה החדש, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון בגין מימוש בבקשה להיתר בניה.

2. **<u>מסמכים</u>**

2.1 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 1.8.11 שנערכה ע"י מר זועבי איאד שמאי מקרקעין.
- נסח רישום מיום 17.3.11 שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד.
- מכתב של מנהל הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר מיום 5.8.99.
- בקשה להיתר בניה מ - 20.2.11
- שומה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא בגוש 15333 חלקה 44, מיום 5.6.11.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

2.2 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 27.6.11 שנערכה ע"י מר אלי כהן, שמאי מקרקעין.
- תגובה לשומת שמאי הבעלים מיום 11.9.11.
- החלטת הועדה המקומית מיום 4.5.11
- תכנית בינוי ד"צ/84 - תשריט ותקנות.

3. ישיבה

ביום 5.10.11 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

מר אלי כהן, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה.

מר איאד זועבי שמאי מקרקעין מטעם המבקש.

מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרד שאול אשרת.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. התכנית והמועדים הקובעים

התכנית	המועד הקובע
ג/ 6540	10.1.1992
בקשה להיתר בניה	4.5.2011

5. ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ביום 5.10.11 בהשתתפות שמאי המבקש ומר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאי המשיבה לא השתתף בביקור בהסכמתו.

6. תאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הינו חלקה חקלאית המצויה מצפון מזרח לכפר סולם כ - 120 מ' מזרחית לבתי הכפר. הגישה לנכס הינה בדרך עפר וכורכר.

6.2 החלקה בעלת צורה דומה למשולש כאשר הצלע הארוכה (הבסיס) גובלת בדרך העפר ואורכה כ - 375 מ"ר ורוחבה כ - 70 מ"ר. החלקה משופעת קלות לכיוון דרום מערב.

6.3 בחלקה בוצעו עבודות התחלת בניה למבנה.(יציקת ריצפה ועמודי מתכת).

6.4 הסביבה הינה שטחים חקלאים פתוחים ומטעים. בחלק מהשטחים מבנים וסככות חקלאיות.

6.5 בסביבה אין כל פיתוח.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

7. פרטי הנכס והזכויות

7.1	גוש:	17116
	חלקה:	2
	שטח רשום:	13,182 מ"ר
	בעלות:	137 בעלים רשומים
	הערות:	רשומה הערת אזהרה לזכות אסד זועבי (המבקש), על הבעלות של מוחמד זועבי בהתאם להסכם חילופין.

8. המצב התכנוני

8.1 מצב קודם

תכנית 42/ RP/50 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון רשמי 1533 מיום 14.11.46. ע"פ התכנית סווגה החלקה באזור חקלאי. השימושים המותרים באזור חקלאי: משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הועדה המחוזית, בתי נופש, אורוות, רפתות ולולים. התכנית קבעה שטח מקסימאלי במגרש המותר לבניית בית מגורים - 15% או 100 מ"ר, הקטן ביניהם בגובה 2 קומות.

8.2 מצב חדש

תכנית תמם/2 - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 3305 מיום 27.2.86. הנכס הנדון מסווג כ"קרקע חקלאית".

התכנית קובעת בין היתר בסעיף 27 (א) (2). "*תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת, תכניות בינוי ותשריטי חלוקה ואיחוד שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יישארו בתוקפם זולת אם נאמר אחרת מפורשות בתכנית זו. אולם....*

(2) במקום שהתכניות והתשריטים האמורים חלים על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק, אחרי שהתכניות והתשריטים האמורים אושרו, לא ינהגו עוד על פי התכניות והתשריטים האמורים".

8.3 תכנית ג/ 6540 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 3957 מיום 26.12.91 התכנית קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאים. התכנית תואמת הוראות תמם/2.

התכנית קובעת בין היתר כי היתר בניה לדיר צאן יינתן בכפוף להכנת תכנית בינוי שתכלול את ההוראות הבאות:

- גודל חלקה מינימאלי 3.0 דונם.
- רוחב חלקה מינימאלי 34.0 מ"ר.

בנוסף קובעת קווי בניין ומרווחים בין מבנים חקלאים. התכנית קובעת כי מחסן חקלאי יבנה בשטח מקסימאלי של 30 מ"ר וכי בשטח גדול יותר יש צורך באישור תכנית

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

מפורטת.
התכנית מתירה בניית סככה חקלאית מחומרים קלים שלא תעלה על 250 מ"ר או 40% משטח החלקה, לפי הקטן ביניהם.
בסמכות הועדה המקומית לא להתיר בניה ולאסור על שימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי, אקולוגי סביבתי או לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם אינו תואם לצרכים התכנוניים באזור.

8.4 היתרי בניה

8.4.1 בקשה להיתר להקמת דיר צאן לגידול בשר - סככת דיר, מתבן, מחסן, סככה חקלאית , מיכל מים ותערובת, גג בטון ורשת, אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 4.5.11 בכפוף לאישור תכנית בינוי.

8.4.2 תכנית בינוי דצ/ 84 - אושרה בתנאים ע"י הועדה המקומית ביום 30.1.11.

8.4.3 תשריט הבקשה להיתר בניה - מיום 20.2.11 .
להלן השטחים המבוקשים לבניה:

מחסן -	30.0 מ"ר
סככה -	78.75 מ"ר
דיר -	2,046.0 מ"ר
מתבן -	310.0 מ"ר
סה"כ -	2,464.75 מ"ר

היתר בניה ניתן ביום 15.8.11.

9. **עמדות הצדדים**

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין הצדדים כפי שעולה מהשומות, מהמסמכים ומהדיון המשותף.

עיקרי המחלוקת

שמאי המבקש - טוען כי גם במצב קודם ע"פ תכנית RP/50 /42 ניתן היה להקים מבנים לשימושים חקלאים. תכנית ג/6540 קבעה למעשה מגבלות ותנאים לשימושים חקלאים. קיים נוהג לא לגבות היטל השבחה בגין תכנית ג/6540, המתבסס על מכתב מנהל הרשות לתכנון מיום 29.7.99. בנוסף השימוש לדיר צאן לא משביח מאחר ומדובר בקרקע חקלאית ספקולטיבית בשני מצבי התכנון. שווי הקרקע נובע מהפוטנציאל לשינוי יעוד בעתיד למגורים. לפיכך תכנית ג/6540 עוסקת בשימוש ביניים בלבד ואיננה משביחה את הנכס הנדון.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

השמאי הציג שומה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא בגוש 15333 חלקה 44 מיום 5.6.11 בה קבעה כי אישור תכנית ג/6540 אינו משביח את הנכס נשוא השומה הנ"ל.

שמאי המשיבה - טוען כי הוא מבחין בין בקשה למימוש בהעברת זכויות למימוש בבקשה להיתר. במימוש בעברת זכויות אין הועדה גובה היטל השבחה. לעומת זאת, במימוש בהיתר בניה יש לגבות היטל השבחה. כך גם נוהגת הועדה המקומית. לטענתו, הוא לא מחייב בהיטל השבחה בגין הקמת מחסנים וסככות אלא עבור הקמת דיר צאן בלבד. ע"פ תכנית ג/6540 לא ניתן להקים דיר צאן אלא רק בכפוף לאישור תכנית בינוי. לוועדה המקומית יש שיקול דעת והיא יכולה גם לא לאישור הקמת דיר צאן.

מזכיר את פסק דין הוועדה המקומית לתכנון ובניה "בקעת בית הכרם" נ' אברהם איסמעאיל 10/ 08/ 11671, מיום 22.2.11 שם נקבע כי היטל השבחה ייגבה רק אם תוגש בקשה להיתר בניה ע"פ תכנית ג/6540 ויינתן היתר בניה. מזכיר את שומתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגוש 19058 חלקה 9 מיום 5.5.11 אשר קבע כי אין השבחה בגין תכנית ג/6540 עקב העברה בטאבו. טוען, כי מכתבו של מנהל הרשות לתכנון מיום 29.7.99 התייחס למבנה חקלאי בהגדרתו הפשוטה ואילו הנכס נשוא השומה הינו מסחרי לכל דבר ועניין ולא נועד לשימושי חקלאות.

לעניין ערכי שווי - שמאי המשיבה - מציין שווי בשומות מכריעות כדלקמן:

בשומתו של השמאי המכריע מר אבישי זין מיום 24.2.11 בגוש 17543 חלקה 54 נקבע שווי של 90 ₪ למ"ר קרקע ביעוד מגורים נכון לשנת 1994.

בשומתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי מיום 8.5.11 ,בגוש 17511 חלקה 17 הוצגה עסקה בקרקע חקלאית בגוש 17512 חלקה 42 מיום 28.2.92 לפי 50 ₪ למ"ר קרקע.

בשומתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי מיום 24.11.09 בגוש 10297 חלקה 27 ,הוצגה עסקה מיום 19.11.94 בגוש 10276 חלקה 18 בקרקע חקלאית לפי 60 ₪ למ"ר קרקע.

בשומתי המכריעה מיום 23.1.11 בגוש 19318 חלקה 48 קבעתי שווי לפי 80 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום 15.1.92.

בתחשיב שערך שמאי המשיבה: קבע שווי בסך 40 ₪ למ"ר קרקע ביעוד חקלאי. שווי קרקע ללא השימושים שנקבעו בתכנית ג/6540 העריך לפי 60% משווי מ"ר חקלאי (60% X 40 ₪), בסך 24 ₪ למ"ר קרקע. ההשבחה 16 ₪ למ"ר קרקע.

ההשבחה בנכס הנדון: 16 ₪ X 2,046 מ"ר = 32,736 ₪ ולאחר חיוב הצמדה במקדם 2.489 התקבלה השבחה בסך 82,000 ₪ .

שמאי המבקש לא הביא כל נתוני שווי.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

סיכום עמדות הצדדים:

התכנית	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
מצב קודם RP 50 /42	לא הייתה מניעה תכנונית למתן היתרי בניה להקמת מבנים לשימושים חקלאים בהסתמך על תכנית זו.	התכנית בוטלה ועברה מן העולם בטבלת השימושים בתכנית אין שימוש לדירי צאן.
מצב חדש ג/6540	התכנית הגבילה את הזכויות ולא הרחיבה.	התכנית הוסיפה שימושים נוספים לרבות שימוש לדיר צאן.
שווי למ"ר		24 ₪ למ"ר שווי קרקע ללא התכליות ע"פ תכנית ג/6540, 40 ₪ למ"ר קרקע חקלאית
ההשבחה	התכנית לא משביחה	40 - 24 = 16 ₪ למ"ר 16 ₪ X 2,046 מ"ר = 32,736 ₪ .

10. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה/הכרעה</u>**

לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בשומות ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 הנכס מהווה חלקה חקלאית בשטח רשום 13,182 מ"ר בפאתי כפר סולם בגוש 17116 חלקה 2. בחלקה הוחל בביצוע עבודות בניה להקמת דיר צאן, מחסן, סככה, ומתבן ע"פ היתר בניה שניתן ביום 15.8.11.

10.2 בתכנית RP 50 /42 שחלה במצב הקודם, אין בפירוט השימושים בקרקע חקלאית שימוש לדיר צאן. בתכנית תממ/2 אשר הייתה תכנית במצב החדש, מצוין בין היתר בסעיף 17(א) "*שום דבר בתכנית זו לא יתפרש כגודע מתחילת התוספת הראשונה לחוק על קרקע חקלאית ואחת היא אם הקרקע נועדה לשמש לחקלאות לפי תכנית זו או לאו, או אם היא נועדה לשימוש אחר בתכנית אחרת או לאו*".

בתוספת הראשונה לחוק בסעיף 17 (א) "*לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה דרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה*"..

מטרה לא חקלאית בסעיף 17 (ב) "*בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, עבוד חקלאי של אדמה או לגידול בעלי חיים*"... כלומר, למוסד תכנוני יש

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

סמכות לתת היתרים בקרקע חקלאית למבנים בשימושים חקלאיים. בנוסף, ניתן להסיק כי בניה בקרקע חקלאית לגידול בעלי חיים הינו שימוש למטרה חקלאית.

10.3 בהחלטת ועדת ערר מס' 10/ 868 מיום 30.1.11 נקבע כי *"החל משנת 1983, כלל לא ניתן היה להוציא היתרי בניה מכוח התכנית המנדטורית. תכנית ג/6540 שחררה את "ההקפאה" הזו על הקרקע החקלאית. די בכך כדי לראות בתכנית זו כתכנית משביחה"....*

10.4 אולם, בפועל נהגה הועדה המרחבית במהלך שנות ה - 80 לתת היתרי בניה למבנים חקלאים, בהתאם לשיקול דעת הועדה המרחבית. במיקומים שעשויים היו לפגוע במרקם נופי, דרשה הועדה המרחבית את אישור הועדה המחוזית ולעיתים רחוקות דרשה הכנת תכנית מפורטת. הדבר אף מצוין במפורש בשומתה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא מיום 5.6.11 בגוש 15333 חלקה 44 ,אשר נפגשה עם מהנדסת הועדה המרחבית "גליל מזרחי" גב' הריאטה כרמלה.
במצב החדש לאחר אישור תכנית ג/6540 ,נותר שיקול דעתה של הועדה המקומית שריר וקיים כפי שמפורט בסעיף 4.6 להוראות התכנית: "*בסמכות הועדה מקומית יהיה לא להתיר בקשות להיתרי בניה וכן לאסור לשימושים חקלאים העלולים להוות מטרד נופי או אקולוגי סביבתי - או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התכנוניים לאזור".*

10.5 פסק דין ע"א (מחוזי חיפה) 10- 08 - 11671 הועדה המקומית לתכנון ובניה "בקעת בית הכרם" נ' איברהים עיסמאעיל, הינו ערעור על קביעת בית משפט השלום (עש"א 08/ 365) כי תכנית ג/6540 אינה משביחה. בית משפט המחוזי קבע על דרך הפשרה, כי היטל ההשבחה ישולם אך ורק אם תוגש בקשה להיתר בניה על פי תכנית ג/6540 ויינתן היתר בניה.

10.6 במכתבו של מ. כהן (קדמון) מנהל הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר מיום 29.7.99 מציין מר כהן כי... *"כאשר מדובר בהקמת מבנה לשימוש חקלאי, על קרקע חקלאית, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, לא ניתן לחייב את המבנה בהיטל השבחה, זאת מאחר וחוק התכנון והבניה מתיר להקים מבנים לשימוש חקלאי על קרקע חקלאית, ללא צורך בשינוי לתכנית (או שינוי יעוד)".*

10.7 הנוהג של הועדה המקומית כיום, כפי שהסביר שמאי המשיבה, לא לגבות היטל שבחה עפ"י תכנית ג/6540 במימוש בהעברת זכויות אלא רק בעת מימוש בהגשת בקשה להיתר בניה לדיר צאן, , איננו מתיישב עם הוראות התוספת השלישית לחוק. העברת

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

זכויות מהווה מימוש מלא והחלטת הועדה המקומית לא לגבות היטל השבחה בגין תכנית ג/6540 ומתן אישור רשם המקרקעין כי אין חבות בהיטל השבחה, מעמידה בספק את האפשרות לדרוש אחר כך תשלום היטל השבחה בעת הגשת בקשה להיתר בניה להקמת דיר צאן, כאשר לא אושרה תכנית חדשה לא נתבקשו מתן הקלה או שימוש חורג בנכס.
הצורך באישור של תכנית בינוי לדיר צאן, מהוה שלב באישור הבקשה להיתר ואיננו מהוה תכנית מפורטת נפרדת לתכנית הראשית.
הטעון שהעלה שמאי המשיבה כי יש השבחה לדיר צאן משום שהוא עסק מסחרי, אינו מעינינו ומקומו אולי ברישוי עסקים.

10.8 לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך כי הועדה המקומית נהגה לתת היתרי בניה למבנים חקלאים בהתאם לשיקול דעתה גם במצב הקודם ושיקול דעת זה נשמר גם לאחר אישור תכנית ג/6540, הרי שלא הייתה עלייה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית ג/6540.

11. **<u>הערכה</u>**

לאור האמור לעיל הנני קובע כי אין במימוש בהיתר הבניה לדיר צאן בנכס הנדון, משום השבחה עקב אישור תכנית ג/6540.

ולראיה באתי על החתום

שאול אשרת. M.A
שמאי מקרקעין, שמאי מכריע

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net