

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2022 16 באוגוסט
100-2022 מספר מנוי:
908 מספרנו:

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גלבוט
באמצעות השמאי
יהודה דיין
yudgal11@gmail.com

לכבוד
המבקשים, אברהם ועליזה דהן
באמצעות השמאי
איאד זועבי
iyadzoubi27@gmail.com

ג.א.ג,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 20785, חלקה 86 (חלק) מגרש 86/2 - חלק מחלקה א' בנחלה 42 מושב מלאה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ג/6540, ג/14970 ומאישורן של הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20210457.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	אירוע
10/01/1992	ג/6540
29/06/2007	ג/14970
22/11/2021	הקלות

2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 01/08/2022.

2.3 ביום 16/05/2022 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש ביעוד של מבנים חקלאיים בעורף חלקה א' בנחלה
גוש	20785
חלקה	86
שטח החלקה	9,087 מ"ר
מגרש	86/2 (השטח החקלאי בחלקה א' של נחלה מס' 42)
שטח המגרש	6,587 מ"ר (בהתאם לתשריט הבקשה להיתר)
מיקום	מושב מלאה

4. תיאור הסביבה והנכס הנדון

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במושב מלאה שבצפון מערב חבל תענך, גוש אומן (דרומית מערבית לעפולה). המושב מאופיין בבניה כפרית של בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות, כאשר בעורף הבתים מצויים מבני משק ופעילות חקלאית. במרכז המושב מצויים מבני הציבור והקהילה של המושב.

4.2 תיאור הנכס הנדון

הנכס הנדון מסומן כמגרש מספר 86/2 (בתשריט הבקשה להיתר) ומהווה את השטח החקלאי בחלקה א' של נחלה מספר 42 המצויה בתחום חלקה 86 בגוש 20785. הנכס מצוי מזרחית לחלקת המגורים של המשק, אשר ממוקמת בצפון מזרח המושב. הגישה לנכס הנדון הינה מתחומי חלקת המגורים שפונה בחזית מערבית לכביש ללא מוצא. המגרש בשטח 6,587 מ"ר, בעל צורה אי רגולרית דמוית מלבן קטום בצידו המזרחי. המגרש ממוקם בעורף חלקת המגורים וקיימות בו סככות חקלאיות המשמשות כדיר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

5.1 תכנית מנדטורית RP/50/42

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 14/11/1946.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור חקלאי.

בהתאם להוראות התכנית, השימושים המותרים באזור חקלאי הם: מבני משק, גינון, בתי גידול וחממות, תעשיות (באישור הועדה המחוזית), מבני נופש, אורוות ודירים, לולים, מבני מגורים, סוכות לשומרים, מבנים ומתקנים לאספקת מים וחשמל, מבנים המהווים חלק מתכנית פיתוח מבוקרת המאושרים ע"י הועדה המחוזית מעת לעת, מבנים אחרים המאושרים ע"י הועדה המחוזית.

5.2 תמ"מ/2

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3052 מיום 10/05/1984

התכנית מהווה תכנית מתאר למחוז צפון.

בהתאם לסעיף 27 בתכנית (יחס לתכניות אחרות) נקבע:

- תכנית מתאר מקומית, תכנית מפורטת, תכניות בינוי ותשריטי חלוקה ואיחוד, שאושרו לפני תחילת תכנית זו, ישארו בתוקפם, זולת אם נאמר אחרת מפורשות בתכנית זו.

- יחד עם זאת, מקום שהתכניות והתשריטים האמורים חלים על קרקע חקלאית שהוכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק, אחרי שהתכניות והתשריטים האמורים אושרו, לא ינהגו עוד עפ"י התכניות והתשריטים האמורים.

5.3 תכנית ג/3933

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3258 מיום 17/10/1985.

התכנית מהווה תכנית מתאר לישובי אומן.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של "אזור מבני משק וחקלאות".

בהתאם להוראות התכנית "אזור מבני משק וחקלאות" משמש למבנים ופעילויות בענפים המשקיים, כולל אחסנה ושירותים כגון: חממה, דיר, רפת, לול. התכנית אינה מגדירה הוראות וזכויות בניה ליעוד זה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.4 תכנית ג/6540

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3957 מיום 26/12/1991.
- התכנית חלה על שטחים שיעודם אזור חקלאי במרחבי תכנון מקומי הנכללים במחוז צפון. מטרת התכנית הינן:
- קביעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים.
 - קביעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי, כמשמעותו בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת החלה על השטח, או כמשמעותו עפ"י הכרזה על קרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
 - קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות באזור שייעודו חקלאי, לשימושים חקלאיים. התכנית מתייחסת לתכניות אחרות כמפורט:
 - תכנית זו תואמת הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הצפון (תמ"מ 2) ומשלימה תכניות מתאר מקומיות ומפורטות לגבי אזורים שיעודם חקלאי.
 - בישובים חקלאיים שלהם תכניות המגדירות אזור למבני משק חקלאי, יתפסו ההוראות של התכניות התקפות.

5.5 תכנית ג/14970

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 5680 מיום 14/06/2007.
- התכנית מהווה תכנית מתאר לישובי אומן.
- מטרת התכנית, בין השאר, להסדיר את השימושים הקיימים ולהשלים הוראות בדבר זכויות והגבלות בניה בכל האזורים.
- התכנית קובעת כי ב"אזור מבני משק וחקלאות" יותרו עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, דרכי גישה, חניות ומתקנים הנדסיים לשימוש הנחלה. לכל ישוב או מקבץ ישובים, תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תכנית זו, יותר שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים ותותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים, בתנאי שיבנו בהתאם לתנאים בסעיף הנחיות איכות הסביבה (הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים) ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים, לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי מגורים סמוכים.
- עבור מבנים לגידול בע"ח ולולים הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי - 3,000 מ"ר.
 - אחוזי בניה לשטח עיקרי עילי - 40% (סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה).
 - תכסית - 40%.
 - מספר קומות - 1.

עמוד 4 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- גובה מקסימלי - לולים - 6 מ', רפתות - 13 מ', דירים - 7 מ'.
 - קווי בנין - צדדי - 5 מ', אחורי - 20 מ', קדמי - 20 מ'¹.
- בסעיף 4.1 לתכנית נקבע כי אם לא יתחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5.6 תכנית ג/21904

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ 7640 מיום 13/12/2017. התכנית מחליפה את תכנית ג/6540 (בכל התחום עליו חלה תמ"מ 9/2) ונועדה לקבוע הוראות ותנאים בדבר בניית מבנים חקלאיים המנויים בתכנית זו, עפ"י היתר או בכפוף לאישור תכנית מפורטת, על כל המקרקעין בתחום תמ"מ 2/9 על שינוייה, למעט המקרקעין הבאים:

- מקרקעין שבתחום תכנית כוללנית.
 - מקרקעין שבתחום תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
 - מקרקעין שבתחום הסביבה החופית.
- על אף האמור לעיל, ניתן לבנות מכוחה של תכנית זו, בתחום תמ"מ 9/2, במקום שבו חלה תכנית מתאר או תכנית מפורטת, המייעדת שטח למבני משק או לחקלאות, אלא אם תכנית המתאר או המפורטת קבעה מפורשות אחרת.
- בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית (יחס לתכניות אחרות), התכנית אינה מבטלת תוכניות עם הוראות מפורטות תקפות. כל הפניה בתכנית תקפה להוראות תכנית ג/6540 תחשב לכל דבר ועניין כהפניה להוראות תכנית זו.

5.7 הכרזה על קרקע חקלאית

בהתאם לשומת המשיבה, החלקה שבנדון הוכרזה כקרקע חקלאית בשנת 1971 ופעם נוספת בשנת 1992.

¹ קו בניין קדמי באזור מבני משק וחקלאות הוא מגבול אזור המגורים בנחלה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.8 רישוי

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע (ישיבה מספר 233, מיום 22/11/2021), אושרה בקשה להיתר מספר 20210457, עבור לגיטימציה לדיר צאן לפיטום + דיר צאן לטלאים.

שטחי הבניה שאושרו הינם כמפורט:

שימוש	שטח עיקרי מוצע
דיר צאן 1	1,848.70 מ"ר
דיר צאן 2	366.08 מ"ר
סה"כ	2,214.78

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:
- הקלה בקו בניין צדדי - לפי סעיף מבנים קיימים.
- הקלה בקו בניין קדמי - לפי סעיף מבנים קיימים.

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
6540/ג	0 ₪	0 ₪
14970/ג	16,514 ₪	0 ₪
הקלות	14,906 ₪	0 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית ג/14970 ליום 29/06/2007

7.1.1 עמדת המשיבה

- במצב קודם, בהתאם לתכנית ג/3933, הנכס מסווג כאזור מבני משק וחקלאות, המאפשר שימושים הדומים במהותם לאלו המבוקשים בבקשה להיתר שבנדון, אך אינה קובעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה לגביהם, כך שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה למבני משק. בהתאם לתכנית ג/6540 ניתן היה להוציא היתרים בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, אך יחד עם זאת, במועד הגשת הבקשה להיתר שבנדון (שנת 2021), תוקף תכנית ג/6540 פקע עם כניסתה לתוקף של תכנית ג/21904 בשנת 2017. תכנית ג/21940 לא שינתה את הוראות תכנית ג/14970 ולכן יש לראות את ההשבחה כנובעת מתכנית ג/14970. במצב חדש, תכנית ג/14970 מעגנת את השימושים הסופיים המותרים בקרקע וקובעת זכויות בניה, כך שמתאפשרת הוצאת היתרי בניה. לאור האמור לעיל, ההשבחה מתבטאת בזמינות זכויות הבניה ביחס למצב קודם. תקופת הדחיה הראויה לזמינות היא של 3 שנים (בריבית 6%), אולם בשל הספק באשר לחוקיות המבנים הבנויים במקרקעין, הובאה בחשבון דחיה של 2.5 שנים במקום 3 שנים (מקדם דחיה 0.864).
- תכנית ג/3933 היא הבסיס למצב קודם. כאמור, חישוב ההשבחה נערך ביחס לתכנית ג/1490, אולם לחילופין, ניתן להתייחס לתכנית ג/6540 כתכנית המשביחה.
- בתגובה לשומת המבקשים, שמאי המשיבה טען כי מקדם הדחיה שהביא בחשבון בשומתו (0.864) מיטיב באופן משמעותי עם הנישום ויש לשנות מקדם זה בהתאם לשומה מכרעת של עאטף עאלם (גו"ח 20769/1) שם נקבע מקדם דחיה 0.80 לתכנית המאפשרת בניית מבנים חקלאיים (ג/6540).
- הובא בחשבון שווי של 55 ₪ למ"ר מבונה ביעוד למבנים חקלאיים, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:
 - שומה מכרעת של מוטי דיאמנט² למועד קובע 08/11/2013, בה נקבע שווי של 68,750 ₪ לדונם קרקע למבני משק (לול). בהתאם לזכויות בניה של 46% במקדם שווי 1.0 וחצר במקדם שווי 0.30, מתקבל שווי של 110 ₪ למ"ר מבונה.

² שומה מיום 18/07/2015 בעניין חלק מגושים 15220, 15245, 15246 באדמות מושב ארבל.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- שומה מכרעת של אריה אריאל³ למועד קובע 13/11/2014, בה נקבע שווי של 34,000 ₪ לדונם קרקע למבני משק (לול). בהתאם לזכויות בניה של 45% במקדם שווי 1.0 וחצר במקדם שווי 0.30, מתקבל שווי של 55 ₪ למ"ר מבונה.
- שומה מכרעת של עאטף עאלם⁴ למועד קובע 28/12/2017 בה נקבע שווי של 60,000 ₪ לדונם קרקע מבנים חקלאיים (לפי תכנית ג/21904). בהתחשב בתכסית של 70%, קבע השמאי המכריע שווי של 76 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש					
מהות	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ שווי
שטח מבוקש לבניה בבקשה להיתר	2,214.78 מ"ר	1.00	55 ₪		121,813 ₪
חצר	5,744.40 מ"ר	0.30	55 ₪		94,783 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					216,596 ₪
מצב קודם					
מהות	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ שווי
שטח מבוקש לבניה בבקשה להיתר	2,214.78 מ"ר	1.00	55 ₪	0.864	105,299 ₪
חצר	5,744.40 מ"ר	0.30	55 ₪		94,783 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					200,082 ₪
השבחה					16,514 ₪

הערת שמאי המשיבה: שטח החצר לא תואם לשטח המגרש, אולם מאחר שהוא זהה בשני המצבים הוא אינו משפיע על שווי ההשבחה.

³ שומה מיום 25/10/2017 בעניין חלקות 3,7,9 בגוש 20760 באדמות מושב ברק.
⁴ שומה מיום 15/10/2019 בעניין גו"ח 20752/24 ו- 20001/33 באדמות מושב מיטב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.2 עמדת המבקשים

- בהתאם לתכנית המנדטורית RP/50/42, במצב קודם לא היתה כל בעיה תכנונית למתן היתר בניה להקמת מבנים לשימושים חקלאיים, ובין היתר להקמת דיר צאן. התכנית המנדטורית לא בוטלה, כאשר התכניות ג/6540, ג/14970 ו- ג/21904 הגבילו את הזכויות שהוקנו מכוח התכנית המנדטורית ולא הרחיבו אותן.

- ביסוס לטענה שלעיל ניתן למצוא בפסקי דין ושמות מכרעיות כמפורט:

- שני פסקי דין של בית המשפט העליון מחדש דצמבר 2016 (ע"א 7060/14 מדינת ישראל נ' סמיח סאלח דבאח ואח', ע"א 4299/15 צאלח מוחמד אחמד אסדי ואח' נ' מדינת ישראל), שקבעו כי בהתאם לתכנית המנדטורית במחוז צפון, על כל חלקה ביעוד חקלאי ששטחה מעל 1 דונם, ניתן היה לבנות בית מגורים אחד דו קומתי.
- פס"ד בבית המשפט המחוזי בחיפה (ע"א 12-06-40048) מיום 15/11/2012, בו נקבע כי תכנית ג/6540 אינה משביחה, הן במימוש מלא (בדרך של מכר) והן במימוש חלקי (בדרך של הגשת בקשה להקמת דירי צאן, מבנים חקלאיים אחרים ועוד).

- במספר שומות מכרעיות בתיקים דומים נקבע שלא נוצרה השבחה בגין תכנית ג/6540 - שושי שרביט (בכפר כמא), ניקי פרימו (בכפר מזאריב), גבע בלטר (בעיר טמרה), מוטי דיאמנט (בעיר טמרה), שאול אשרת (בכפר סולם).

- בנוסף, הוצג מכתב מטעם מנהל הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר במשרד החקלאות (מר מרדכי כהן) מיום 29/07/1999, לפיו כאשר מדובר בהקמת מבנה לשימוש חקלאי, על קרקע חקלאית, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, לא ניתן לחייב את המבנה בהיטל השבחה, מאחר שחוק התכנון והבניה מתיר להקים מבנים לשימוש חקלאי על קרקע חקלאית, ללא צורך בשינוי לתכנית או שינוי יעוד.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ התכנית המנדטורית RP/50/42 מסווגת את המקרקעין שבנדון כשטח חקלאי ללא ציון של יישובים. על אף מגוון השימושים שהותרו באזור חקלאי, לא הוגדרו זכויות בניה באזור זה, אלא למטרות מגורים ותעשייה, כך שאין בתכנית זו כדי לקבוע זכויות בניה לשימושים של מבנים חקלאיים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- ❖ על הנכס חלה תמ"מ 2 שבתוקף משנת 1984. תמ"מ 2 ביטלה את תחולתה של התכנית המנדטורית ביחס למקרקעין ביעוד חקלאי, לנוכח הכרזת המקרקעין כקרקע חקלאית⁵, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק (שאינה מאפשרת בניה בקרקע חקלאית) וכעולה מערר (צפון) **8141/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' מריח קאסם**. אומנם בפסיקת בית המשפט העליון רע"א 9044/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם נ' עבד אלסלאם סרחאן, נדחה הערעור על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי⁶, שפסק כי מעמדה של התכנית המנדטורית לא בוטל עם כניסתה לתוקף של תמ"מ 2. יחד עם זאת, בסעיפים 24-28 בערר מריח קאסם, מתייחסת ועדת הערר לפסקי הדין שנתנו בעניין סרחאן ובין היתר לכך שבעניין סרחאן לא הוכחו התנאים של סעיף 27(א)(2) בתמ"מ 2, שכן בפני בית המשפט המחוזי לא הוצגו פרסומי ההכרזה על הקרקע כחקלאית. לנוכח פרסומי ההכרזה על הקרקע שבנדון כחקלאית, הרי שאין תחולה להוראות התכנית המנדטורית בנושא בניית מבנים חקלאיים במקרה זה.
- ❖ גם אם נניח שהתכנית המנדטורית אפשרה בניית מבנים חקלאיים, הרי שתכנית ג/3933 אינה מאפשרת זאת, שכן אין בה פירוט של זכויות בניה.
- ❖ המכתב מטעם משרד החקלאות נכתב ללא סמכות ואין הוא מהווה החלטה של גוף סטטוטורי.

- לחילופין, במידה ולא תתקבל הטענה שלא נוצרה השבחה, הוצג תחשיב השבחה, בהתבסס על הגורמים והשיקולים הבאים:
 - השימוש המבוקש כיום הוא דיר צאן כשימוש ביניים המוערך ב- 10 שנים. מדובר במבנה המרוחק עשרות מטרים בודדים מהמגורים בחלקה א'.
 - בעתיד תהיה אפשרות להרחבת המגורים בנחלות ואז יופסק השימוש במבנה והוא יועבר לסביבה חקלאית אחרת.
 - עלויות הקמת דיר צאן והפחת שנוצר אחרי 10 שנים מגיע ליותר מ- 50%.
 - לא נמצאו עסקאות לקרקע דומה במועד הקובע.

⁵ ילקוט פרסומים 1715 מיום 22/04/1971 ופרסום נוסף שנעשה בילקוט פרסומים 4031 מיום 06/08/1992.

⁶ ע"א 40048/12 סרחאן עבד אלסלאם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

• תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
שטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ שווי
6,587 מ"ר	25 ₪	164,700 ₪
מצב חדש		
שטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ שווי
6,587 מ"ר	30 ₪	197,610 ₪
השבחה גולמית לכל שטח המתחם		32,910 ₪
עלות העברת הרפת בסיום שימוש הביניים		100,000- ₪
השבחה		איך השבחה

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ קביעת שמאי המבקשים כי השימוש במקרקעין לדיר צאן יופסק אחרי 10 שנים הינה השערה בלבד, שאינה נתמכת בעובדות כלשהן. אין כל תכנית מוצעת או תכנית בהתהוות שיכולה להעיד על שינוי יעוד צפוי של המקרקעין. מעבר לכך, הבקשה להיתר הינה לשימוש קבוע במקרקעין לבניית מבנים חקלאיים והיא אינה מוגבלת בזמן.
- ❖ לעניין הפחתת הוצאות עבור העתקת המבנים למקום אחר, שמאי המבקשים לא הוכיח את הסכומים אותם הפחית מההשבחה (100,000 ₪). מעבר לכך, אילו היה צפי לשינוי יעוד המקרקעין בתוך 10 שנים, המבקשים עצמם לא היו חושבים להכשיר את המבנה החקלאי הקיים במגרש, מפאת חוסר כדאיות כלכלית. המסקנה המתבקשת היא שטווח הזמן בו יהיה שימוש במבנים חקלאיים במקרקעין הינו ארוך מ- 10 שנים, ובהכרח מבנה הדיר המבוקש להכשרה יגיע לתום חייו הכלכליים, כך שאין להפחית עלות כזו או אחרת מההשבחה.
- ❖ המבנה הקיים בהכרח תורם להכנסות מהעסק עצמו וככל ששמאי המבקשים סבור שיש להפחית את עלות המבנים, היה עליו לחשב את ההשבחה במקרקעין כשטח בנוי במצב תכנוני חדש. במקרה זה, ההשבחה המתקבלת גבוהה עשרות מונים מההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.
- ❖ שמאי המבקשים אינו מבסס את ערכי השווי עליהם הוא מסתמך (30 ₪ למ"ר קרקע במצב חדש ו- 25 ₪ למ"ר קרקע במצב קודם). יחד עם זאת, מקובל היחס בשיעור 0.833 בין מצב קודם וחדש, הבא לידי ביטוי בערכים אלה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.3 הכרעה להשבחה בגין התכניות

- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לתכנית ג/14970 ובדיון טען כי לחילופין, ניתן לחייב גם בגין תכנית ג/6540. לגישתו, תכנית ג/3933 מהווה את המצב הקודם, כיוון שהיא אינה משביחה ביחס למצב התכנוני שחל לפניה. תכנית ג/3933 מאפשרת שימוש למבנים חקלאיים, אך אינה מגדירה את היקף זכויות הבניה, ולכן לא ניתן להקים מכוחה מבנים חקלאיים. שמאי המשיבה טען כי תכנית ג/14970 קבעה לראשונה את זכויות הבניה למבנים חקלאיים ולכן יצרה זמינות ובכך השביחה את המקרקעין. תכנית ג/21940 לא הוסיפה זכויות ולכן אינה משביחה.
- עיינתי בפסקי הדין ובהחלטות ועדת הערר אליהם הפנו הצדדים והגעתי למסקנה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון, בעקבות הרצף התכנוני הכולל את התכנית המנדטורית, הכרזה על קרקע חקלאית, תמ"מ/2, ותכניות - ג/3933, ג/6540, ג/14970, ג/21904.
- לפי התכנית המנדטורית הקרקע מיועדת לחקלאות. התכנית התירה שימושים נרחבים בקרקע חקלאית לרבות מגורים במגבלות מסוימות. לימים, בשנת 1971, הוכרזה הקרקע כקרקע חקלאית ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. משמעות ההכרזה, כי לא ניתן לעשות שימוש בקרקע אלא לחקלאות. סעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה קובע:

(א) לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה.

(ב) "מטרה לא חקלאית", בסעיף זה - בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.

- הכרזה על קרקע חקלאית נועדה לשמור על שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים מפני פיתוח עירוני. ההכרזה מנעה את האפשרות שהיתה קודם לכן לאשר בינוי למגורים או תעסוקה לפי תכניות קודמות, בענייננו, התכנית המנדטורית. מרגע ההכרזה, נמנעת כל בניה שאינה חקלאית, אלא באישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. שימוש חקלאי לעומת זאת, מותר, ולשמו בוצעה ההכרזה. סעיף קטן ב' מגדיר מהו שימוש חקלאי והוא כולל במפורש גידול בעלי חיים במסגרת משק חקלאי.
- תכנית המתאר למחוז הצפון (תמ"מ/2) מעגנת את ההכרזה על קרקע חקלאית וקובעת בסעיף 27(א) כי במקום בו חלה ההכרזה, לא יחולו עוד התכניות הקודמות. הכוונה והמשמעות של הסעיף הינה כי בעקבות ההכרזה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- לא ניתן לעשות בקרקעות המוכרות כל שימוש, אלא כזה התואם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, קרי, חקלאות לרבות מבני משק חקלאיים.
- בשנת 1985 אושרה תכנית ג/3933 שהיא תכנית המתאר ליישובי אומן ובהם מושב מלאה. התכנית מגדירה את זכויות הבניה למגורים ומיעדת בעורף חלקות המגורים שטחים ביעוד למבני משק. כמקובל בתכניות מתאר ליישובים חקלאיים, לא הוגבלו הזכויות למבני משק מתוך מטרה לאפשר פיתוח חקלאי ככל הנדרש.
 - לימים, התבקשו היתרים למבנים חקלאיים בליבם של שטחים פתוחים (להבדיל מאזורי המשק של מושבים וקיבוצים) ולאחר שהוקמו, התברר כי אינם משמשים לחקלאות, אלא לשימושים אחרים. הוועדות המקומיות היו מחויבות לאשר היתר למבנה חקלאי בקרקע המוכרת לחקלאות. כדי להגביר את הפיקוח על הקמת מבנים חקלאיים ולוודא שאכן ישמשו למטרתם, הוכנה תכנית ג/6540. התכנית יוצרת בקרה נוספת ומגבלה, לפני שיותר מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית ברחבי מחוז הצפון. בהתאם לכך, התכנית אינה משביחה. תכנית ג/6540 חלה באזור שיעודו חקלאי, בעוד שהנכס הנדון מצוי באזור המיועד למבני משק, בהתאם לתכנית ג/3933, כלומר מקום בו כבר נבחנה ההשפעה הסביבתית של מבנים חקלאיים והוחלט לאשרם. סעיף 1.8 לתכנית ג/6540 קובע כי ביישובים חקלאיים שלהם תכניות המגדירות אזור למבני משק חקלאי, יתפסו ההוראות של התכניות התקיפות. מכאן, שתכנית ג/6540 כלל לא חלה על הנכס הנדון, המצוי באזור מבני משק במושב. תכנית ג/6540 לא השביחה קרקעות חקלאיות ובפרט לא השפיעה על ערכן של נחלות. שמאי המבקשים הציג מכתב מיום 29/07/1999 שנשלח אל מר אילן אשל (מנהל מחוז עפולה במשרד החקלאות) וחתום על ידי מר מרדכי כהן, קדמון (מנהל הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות והתיישבות והכפר במשרד החקלאות), לפיו לא ניתן לחייב היטל השבחה עבור מבנה חקלאי המוקם בקרקע חקלאית. מכתב זה אמנם אינו מהווה אסמכתא מחייבת, כפי שטען שמאי המשיבה, אולם אני סבור שהאמור בו נכון.
 - תכנית ג/14970 קבעה מגבלות היקף וגובה למבנים חקלאיים. עד אישורה של התכנית ניתן היה להקים מבנים חקלאיים ללא מגבלה (בכפוף לצרכים החקלאיים), כפי שניתן להקים בכל היישובים החקלאיים ברחבי הארץ. תכנית ג/14970 לא יצרה זמינות, אלא רק מגבלה על ההיקף (שמטרתה מניעת הסבה של מבנים חקלאיים לשימושים אחרים) ולכן אינה משביחה. סעיף 3.1.13 לתכנית קובע כי לכל ישוב או מקבץ יישובים, תוכן תכנית

עמוד 13 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. כלומר, בעתיד, לא ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים במיקום הנדון, אלא בשטח מחוץ לתחום הנחלות שייועד לכך⁷. גם הוראה זו מובילה למסקנה שהתכנית אינה משביחה.

- תכנית ג/21904 חלה על רוב מחוז הצפון, היא מחליפה את תכנית ג/6540 שלא חלה על הנכס הנדון וקובעת גם היא שאינה משנה תכניות מפורטות קיימות. בהתאם לכך, גם תכנית זו אינה משביחה.

- לסיכום, במקרה הנדון מדובר בקרקע בתחום מושב המיועדת להקמת מבני משק. המושבים הוקמו כדי לקיים פעילות חקלאית ומרגע הקמתם אושרה בהם (וודאי בחלקות א' הצמודות לחלקות המגורים), הקמת כל מבנה אשר נועד למטרות חקלאיות. לא חל כל שינוי בכך, כאשר הקרקע הוכרזה לחקלאות, כאשר אושרה תמ"מ/2, כאשר אושרה תכנית ג/3933 וודאי לא כאשר אושרה תכנית ג/6540. גם תכנית ג/14970 לא יצרה השבחה, אלא הגבילה את היקף המבנים ואף קבעה כי היעוד למבני משק בתחום הנחלות הוא זמני, עד שתאושר תכנית חדשה לריכוז המבנים מחוץ לנחלות. בכל אחד מהשלבים שתוארו, ניתן היה לקבל היתר להקמת המבנה הנדון שנועד לשמש כדיר צאן.

⁷ כפי שבמסגרת הרפורמה בענף החלב והרפורמה בענף הלול הוצאו הרפתות והלולים מתחומי חלקות א' במושבים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 השבחה בגין הקלות ליום 22/11/2021

7.2.1 עמדת המשיבה

- ההשבחה עקב השיפור התכנוני שיצרו ההקלות, חושבה בהתייחס לשטח הכלוא בתחום קווי הבניין החדשים, לעומת קווי הבניין בתכנית ג/114970.
- הובא בחשבון שווי של 88 ₪ למ"ר מבונה למבנים חקלאיים, בהתבסס על שומות מכריעות.
- הובא בחשבון מקדם 0.20 לשיפור התכנוני.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מבנים חקלאיים כלוא בתחום קווי הבניין	847 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למבנים חקלאיים	88 ₪
מקדם השבחה לשיפור תכנוני	0.20
השבחה	14,906 ₪

7.2.2 עמדת המבקשים

- ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות זניחה ויש להתעלם ממנה. בנוסף, ההקלה לא משפיעה על קונה פוטנציאלי, שכן היא נועדה רק להתאים למצב הקיים.
- שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:
- ❖ אלמלא נתנה ההקלה, דין המבנה הבנוי בתחום המקרקעין היה הריסה. ההקלה שנתנה מאפשרת למעשה את הכשרת הבינוי הקיים בהיתר, כך שההשבחה כלל לא זניחה.
- ❖ גם אם מדובר בהשבחה זניחה, עדיין מדובר בהשבחה אובייקטיבית ובהכרח אין להתעלם ממנה בשומת ההשבחה.

7.2.3 הכרעה

- בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע (ישיבה מספר 233, מיום 22/11/2021), אושרה בקשה להיתר מספר 20210457, עבור לגיטימציה לדיר צאן לפיטום + דיר צאן לטלאים. האישור כולל הקלות בקו בניין צידי וקדמי. בהתאם לשומת המשיבה, שטח של 847 מ"ר מהדיר ממוקמים בחריגה מקו בניין, והכשרתם מוסדרת ע"י ההקלה. שמאי המבקשים לא חלק על היקף החריגה ולכן אני מקבלת.
- בדרך כלל מקובל להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 20% להקלות בקו בניין, כשיפור תכנוני, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה. במקרה הנדון, מדובר במבנה חקלאי שהוקם בעבר והחריגה מקו בניין אינה יוצרת לו שיפור תכנוני. יעילות המבנה לא היתה נפגעת אם היה נבנה בתחום קווי הבניין, כאשר את השטח החורג ניתן היה להשלים בהמשך המבנה בצידו המזרחי. המבנה נבנה אמנם ללא היתר, אך באופן שאינו חורג מהמותר בתכניות שהיו

עמוד 15 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בתוקף בעת בנייתו ולכן ניתן היה להכשירו בנקל. כיום, לאחר אישורה של תכנית ג/14970 נקבעו קווי בניין ועולה כי המבנה ממוקם בחריגה מקווי בניין אלה ולכן הכשרתו עתה מחייבת הקלה. בהתאם לנסיבות אלה אני סבור כי מקדם ההשבחה הראוי הוא בשיעור 10% בלבד.

- שמאי המשיבה ערך את תחשיבו לפי שווי של 88 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת טען כי לא נגרמה השבחה, אך לא חלק על הערכים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. בהתאם לכך, מצאתי לנכון במקרה זה לקבל את השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

- התכלות הקלות - שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון כי הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות אחרות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן. עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/13/85115 עדי ולירון כגן**
נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה בה נקבע:

הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

תכנית ג/14970 קובעת כי לכל ישוב או מקבץ ישובים תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תכנית זו, יותר שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים ותותר הקמת מבנים חדשים, בתנאי שיבנו בהתאם לתנאים בסעיף הנחיות איכות הסביבה (הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים) ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים, לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום אזור מבני משק וחקלאות (בנחלות) וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי מגורים סמוכים. בנוסף, בסעיף 4.1 לתכנית נקבע כי אם לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. הוראות אלה בתכנית מצביעות על ארעיות הזכויות להקמת מבנים חקלאיים בתחום הנחלה ועל סבירות כי בעתיד לא יתאפשר קיומו של דיר בעורף בית המגורים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לאור האמור לעיל, אני מעריך את יתרת חייו הכלכליים של המבנה ב- 25 שנה, ממועד אישור ההקלות.

חישוב מקדם ההפחתה להתכלות ההקלות הינו לפי היחס שבין השווי לתקופה מוגבלת (25 שנה במקרה זה), לעומת השווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ובהתאם לכך מקדם התכלות ההקלות המתקבל הינו 0.77.

- תחשיב ההשבחה להקלות:

שטח מבנים חקלאיים מחוץ לקווי הבניין	847 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למבנים חקלאיים	88 ₪
מקדם השבחה	0.10
מקדם התכלות הקלה	0.77
השבחה	5,717 ₪

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין התכניות החלות במקרקעין שבנדון.

ההשבחה בגין ההקלות ליום 22/11/2021 הינה 5,717 ₪ והיטל ההשבחה 2,859 ₪. היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע