

תאריך : 06 בפברואר 2021
מס' בקשה / מינוי : 2596-2020
מספרנו : 8105

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ערבה תיכונה
דוא"ל : vba@arava.co.ilMach
באמצעות גבי נועה לביא שמאית מקרקעין
דוא"ל : noalavi@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

לכבוד
מר דניאל מזרחי ז"ל
באמצעות מר יום טוב שמר שמאי מקרקעין
דוא"ל : y_shemer@017.net.il
[להלן "המבקש"]

א.ג.ג.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה נכס המהווה – נחלה קלאית

המזוהה – גוש : 39241 חלקה : 75 [בשלמות]

משק מס' 75

מושב חצבה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2596-2020 מיום 23.11.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

גורם השבחה : תכנית 134/03/10 [134/03/30],

תכנית 275/02/10 [275/02/30],

תכנית 1/313/03/30,

תכנית 657-0394106.

גורם המימוש : בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 18.01.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

עמוד 1 מתוך 88

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07.01.2021 ע"י הח"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת : משק מס' 75, מושב עובדים חצבה, תחום שיפוט מועצה אזורית הערבה התיכונה.
גוש : 39241.
חלקה : 75 – בשלמות [מס' ישן – 1].
שטח חלקה רשום¹ : 5,014 מ"ר.
זכויות רשומות : רשות מקרקעי ישראל, החלק בזכות – בשלמות.
מהות הנכס [בתמצות] : נחלה חקלאית המורכבת ממגרש למגורים מס' 75 + מגרש חקלאי מס' A75 [בהתאם לתכנית 1/313/03/30].
בתחום שטח הנחלה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בבנייה ותיקה, בן קומה אחת, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות מחסן חקלאי.
בתחום שטח הנחלה נטועים עצי תמר בוגרים.

6. עיקרי המסמכים

- 6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 23.11.2020.
- 6.2 החלטות ועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכס נשוא ההחלטה ונכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון בניה ערבה תיכונה.
- 6.3 תצ"אות שונות, וכיו"ב.
- 6.4 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 18.01.2021.
- 6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
- 6.6 עסקאות השוואה ושומות מכרעיות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.7 מטעם המשיבה

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' נועה לביא.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 01.01.2021.²
- תגובה מטעם המשיבה מיום 25.01.2021.
- שומה "מקורית" מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' נועה לביא.

¹ בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 26.01.2021. בשולי הדברים יוער כי בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה, מיום 01.02.2020, עולה, בין היתר, כי שטח החלקה הרשום הינו 5,014 מ"ר. מאידך, מעיון בתשריט תכנית בניין עיר 1/313/03/30, עולה בין היתר, כי חלקה 75 מהווה את מגרשים 75 + A75, בעוד שטח מגרש 75 הינו 2,000 מ"ר, ושטח מגרש A75 הינו 3,114 מ"ר, קרי, השטח המצרפי של מגרשים 75 + A75 הינו 5,114 מ"ר. מטעמי שמרנות וזהירות, בעת עריכת החלטתי, אימצתי את השטחים בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, קרי, שטח המשבצת למגורים [להלן: "מגרש 75"] הינו כ- 2,000 מ"ר, בעוד שטח המשבצת החקלאית [להלן: "מגרש A75"] הינו כ- 3,014 מ"ר. ² התאריך הרשום במכתב התגובה מטעם המשיבה הינו מיום 01.01.2020, לפיכך, קרוב לוודאי כי מדובר בטעות סופר.

- צילום מתוך העתק טבלת חברי מושב חצבה.
- העתק של כתבות עיתונאיות.

6.8 מטעם המבקשת

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יום טוב שמר.
- תגובה מטעם המבקש מיום 26.01.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות אינטרנטי לגוש 39241, חלקה 75, מיום 26.01.2021.
- העתק הסכם מכר [לרבות מסמכים נלווים] – נכרת ביום 05.04.2020.
- העתק הסכם צוואה – נכרת ביום 24.08.2010.
- העתק צו קיום צוואה, מיום 13.02.2018.
- מצב זכויות בנחלה מס' 75 בישוב חצבה, מיום 17.02.2020.
- העתק חוזה מכר בישוב צופר – נחתם ביום 24.05.2009.
- העתק קובץ נתוני למ"ס.
- דרישת תשלום השבחה, מיום 30.09.2020.
- דרישת תשלום השבחה, מיום 11.11.2020.
- בקשה לביטול שמאות מתוקנת ולדיון והכרעה בהתאם לשמאות המקורית, מיום 01.12.2020.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועדים הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

מועד פרסום אחרון לאישור התכנית	מועד קובע	גורם השבחה
פרסום ברשומות, 23.06.1985, י.פ. 3215	08.07.1985	תכנית 134/03/10 [134/03/30]
פרסום ברשומות, 23.10.2001, י.פ. 5026	07.11.2001	תכנית 275/02/10 [275/02/30]
פרסום ברשומות, 18.06.2015, י.פ. 7060	03.07.2015	תכנית 1/313/03/30
פרסום ברשומות, 14.06.2017, י.פ. 7525	30.06.2017	תכנית 657-0394106

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

המקרקעין נשוא ההחלטה מהווה את משק מס' 75, המצוי בצדו הדרומי של מושב חצבה, אשר בתחום שיפוט של המועצה האזורית הערבה התיכונה.

תיאור המושב בו ממוקם הנכס

מושב חצבה הינו מושב עובדים הממוקם בערבה התיכונה, תחת תחום השיפוט של המועצה האזורית הערבה התיכונה.

מרבית התושבים המתגוררים במושב עוסקים בענפי חקלאות שונים.

הגישה אל המושב מתאפשרת דרך כביש פנימי, המסתעף מכביש 90 הממוקם מערבית אליו.

כיום, המושב מכיל כ- 150 נחלות חקלאיות, שבתחומן בנויים, בין היתר, בתי מגורים צמודי קרקע, חדשים לצד ותיקים [חלקם עברו שיפוץ במרוצת השנים], מבני משק, מחסנים חקלאיים, וכיו"ב.

בחלקו הצפוני של המושב מתוכננת ³ בעתיד שכונת הרחבה ל- 120 מגרשי מגורים חד משפחתיים, לצד 69 מגרשים בעלי ייעוד תיירותי [צימרים, לינה כפרית ועוד].

במושב קיימים מבנה ציבור, מוסדות תרבות וחינוך, הכוללים, בין היתר, גני ילדים, פעוטונים, מועדון חברים, מבנה דואר, מגרשי ספורט, מכינה קדם צבאית, מרפאה, ספרייה, בריכת שחיה, וכיו"ב.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות

הגישה המוטורית מתאפשרת דרך כביש פנימי סלול אספלט, פתרונות חניה מתאפשרים בחלק מצדי הכביש, לרבות בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

הגישה הרגלית מתאפשרת דרך כביש פנימי סלול אספלט המצוי בחזית המערבית של החלקה, לרבות שביל גישה פנימי המצוי בחזית המזרחית של החלקה.

כללי

לא קיימת מצוקת חניה בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.

8.2 תיאור החלקה

גוש	: 39241.
חלקה	: 75.
שטח חלקה רשום	: 5,014 מ"ר.
צורת החלקה	: מלבן רגולרי [בהתאם לאתר ה- GIS של המועצה האזורית הערבה התיכונה].
טופוגרפיה	: פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי	: בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בבנייה ותיקה, בן קומה אחת, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות מחסן חקלאי.
גבולות החלקה	: צפון – צלע משותפת עם חלקה 74, בגוש 39241 [משק מס' 74]. דרום – צלע משותפת עם חלקה 76, בגוש 39241 [משק מס' 76]. מזרח – חזית לשביל גישה פנימי, ומעברו משקים חקלאיים. מערב – חזית לכביש פנימי סלול אספלט, ומעברו משקים חקלאיים.

³ בהתאם לתכנית 313/03/30, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 28.11.2013, י.פ. 6706.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

נחלה חקלאית, הממוקמת בצדו הדרומי של מושב חצובה, בשטח קרקע רשום של 5,014 מ"ר⁴, המהווה את חלקה א' של הנחלה, בחלוקה לשטח המיועד למגורים בסך של 2,000 מ"ר, לצד שטח משק חקלאי בסך של 3,014 מ"ר.

בתחום השטח המיועד למגורים [להלן: "מגרשים 75 + A75 בהתאם לתכנית 1/313/03-30"], בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בבנייה ותיקה, בן קומה אחת, לצד מבני משק [סככות ולולים], לרבות מחסן חקלאי.

השטח הבנוי⁵ של בית המגורים הינו כ- 163.04 מ"ר + 12.25 מ"ר מרפסת. בנוסף, בתחום שטח המקרקעין נשוא ההחלטה קיים מטע עצי תמר בוגרים.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טיח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

תמונות נבחרות של המקרקעין נשוא ההחלטה



⁴ בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 26.01.2021.

בשולי הדברים יוער כי בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה, מיום 01.02.2020, עולה, בין היתר, כי שטח החלקה הרשום הינו 5,014 מ"ר.

מאידך, מעוין בתשריט תכנית בניין עיר 1/313/03/30, עולה בין היתר, כי חלקה 75 מהווה את מגרשים 75 + A75, בעוד שטח מגרש 75 הינו 2,000 מ"ר, ושטח מגרש A75 הינו 3,114 מ"ר, קרי, השטח המצרפי של מגרשים 75 + A75 הינו 5,114 מ"ר. מטעמי שמרנות וזהירות, בעת עריכת החלטתי, אימצתי את השטחים בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, קרי, שטח המשבצת למגורים [להלן: "מגרש 75"] הינו כ- 2,000 מ"ר, בעוד שטח המשבצת החקלאית [להלן: "מגרש A75"] הינו כ- 3,014 מ"ר.

⁵ בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, לצד פרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים".

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ואו אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 14777, מיום 26.01.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

גוש : 39241.
חלקה : 75 [מס' ישן – 1].
שטח רשום : 5,014 מ"ר.
זכויות רשומות : מדינת ישראל, החלק בזכות – בשלמות.
סוג השטר : פרצלציה רצונית.

9.2 העתק חוזה רכישה

מעיון ובדיקה בשומות הצדדים עולה, בין היתר, כי לא מפורט אודות חוזה רכישה למקרקעין נשוא ההחלטה.
לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה עבור המקרקעין נשוא ההחלטה.

9.3 העתק חוזה מכר – מיום 05.04.2020 [עיקרי תמציתו]

מועד כריתת החוזה : 05.04.2020.
בין : מזרחי אורית, ת.ז. 025415555.
שפיר מזרחי נגה, ת.ז. 031379621.
לבין : דואן אסף, ת.ז. 025193574.
דואן שלי, ת.ז. 038288593.
התמורה : 1,700,000 ₪ [מיליון ושבע מאות אלף ₪].

הואיל: " והמוכרים הינם הזוכים על פי צוואת אביהם – מזרחי דניאל ז"ל ת.ז. : 009016965, אשר הלך לבית עולמו ביום 07.11.2017, והיורשים הבלעדיים בעיזבונו [להלן: "המנוח"], וזאת בהתאם לצו קיום צוואתו... "

והואיל: " והמוכר מצהיר כי המנוח הינו בעל מלוא הזכויות בנחלה מספר 75 במושב חצבה [להלן: "הנחלה"], על זכויותיה, לרבות מלוא זכויות הנחלה באגש"ח חצבה... "

סעיף 8.8, ציטוט: " היטל השבחה, ככל שיוטל בגין כל תב"ע שקיבלה תוקף ואו שאושרה עד למועד המסירה המשפטית, יחול על המוכר וישולם על ידו, ולאחר מועד זה יחול על הקונה וישולם על ידו. היטל השבחה שיוטל בגין הקלה ואו שימוש חורג שיאושרו בטרם מועד המסירה יחול על המוכר וישולם על ידו, ולאחר מועד זה יחול על הקונה וישולם על ידו... "

9.4. העתק חוזה חכירה

מעיון ובדיקה בשומות הצדדים עולה, בין היתר, כי לא מפורט אודות חוזה חכירה למקרקעין נשוא ההחלטה.
לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה החכירה עבור המקרקעין נשוא ההחלטה.

9.5. העתק אישור מצב זכויות [עיקרי תמציתו]

בהתאם לאישור מצב זכויות שנחלה מס' 75 בישוב חצבה, מיום 17.02.2020, תיק מס' 60219390, אשר נחתם בידי הגב' סיגל גנון – ראש צוות קידום עסקאות מרחב עסקי דרום, הזכויות בנכס רשומות כחוכר/כבר רשות, על שם מזרחי דניאל ז"ל, ת.ז. 009016965.

9.6. רשימת חברי חצבה

הובאה לעיוני "רשימת חברי חצבה 2015", ממנה עולה, בין היתר, כי מר דני מזרחי נקלט במושב חצבה בשנת 1965.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית מתאר מחוזית מס' 4 פורסמה למתן תוקף ביום 27.04.1981.

מטרת התוכנית

מטרות התוכנית הן אלו המפורטות בסעיף 55 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 באשר למחוז הדרום, ובין השאר, השגת הייעוד הדמוגרפי של המחוז כאמור בתוכנית המיתאר הארצית מס' תמ"א 6 – תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה.

יעוד : "אזור בנוי כפרי".
הגדרת אזור בנוי כפרי : אזור לבנייני מגורים ומשק, לבנייני ציבור ושרותים, לייצור חקלאי, לתעשיות עזר, לשטחי ספורט ופנאי, לדרכים, חנייה ותשתית בישוב חקלאי.

מצב חדש⁶

תכנית 134/03/10 [134/03/30] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3215 מיום 23.06.1985.

מטרת התוכנית

1. תוכנית מפורטת למושב חצבה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. תכנון ופיתוח והנחיות בניה למושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.
3. קידום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.

יעוד : "אזור מגורים חלקות א"; "אזור חקלאי".
מגרש : 75.

הגדרות ופירושים

אזור חקלאי : אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

אזור חקלאי מיוחד : אזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שימושים אחרים, הכל עפ"י המפורט בתכנית זו (אזור משק חקלאי - חלקות א', אזור מגורים לבעלי מקצוע, אזור ציבורי וכיו"ב).

משק חקלאי – חלקה א' : יחידת קרקע באזור חקלאי מיוחד המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים.

מבני משק חקלאיים : כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון : לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.

מבנה עזר : מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים.

⁶ הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות לצרכי מגורים.
 הוועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה
 ביתית, בתנאים ומגבלות שיקבעו בהיתר הבנייה או בהיתר השימוש,
 בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.

אזור משק חקלאי – חלקות א'

שימושים מותרים

- באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
1. בנייני מגורים.
 2. מבני משק חקלאיים.
 3. מבני עזר.
 4. דרכים ודרכי שירות.
 5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד).
 6. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

שטח בנייה למגורים

1. שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקות א', בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך.
 גודל השטח היועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו.
 לגבי שטחי מגורים מפוצלים, תחול חובה של הכנת תכנית בינוי, בתנאי למתן היתר בניה.
2. תותר הקמת יחידת דיור עבור אותו בעל המשק.
3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק [בן או בת] וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך [נכד]] הכל באישור ועד המושב.
4. השטח הבנוי לשתי יחידות ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחיד אחת, ולא יותר מ- 250 מ"ר בקומה.
5. הוועדה המקומית רשאית אשר שטח בנייה כולל לשלוש יחידות עד לסה"כ 450 מ"ר.
 מותר לבנות את שלוש היחידות בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או שתי קומות.
6. שטח מבני העזר לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ עבור כל שלושת יחידות הדיור.

מרווחים וקווי בנין

1. המרחק בין שני בתי המגורים לא יפחת מ- 5 מ'.
2. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 15 מ', פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו הוראות פרק 5.
3. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 5 מ'.
4. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.
5. קווי בניין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי - 5 מ' או 1.5 מ', למוסך, אחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ' [למבני עזר בלבד מותר 0, בהסכמת השכן].

מבני משק חקלאיים

1. קווי בניין מינימלים למבני משק חקלאיים יהיו: צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.
2. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7 מ' [גובה מקסימלי].
3. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במני משק חקלאיים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

אזור חקלאי

שימושים מותרים

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

1. כל פעילות חקלאית.
2. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית.
3. הקמת מקלטים צבוריים.
4. מתקנים הנדסיים.
5. דרכים ודרכי שרות.
6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

היתרי בנייה ושימוש

1. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
2. היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית בנוי לכל האזור או חלק ממנו, אשר תציין גם את החלוקה הפנימית של החלקות והגישות אליהן.

חניה

1. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
2. לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי, או רכב צבורי.

תכנית 11/101/02/20 [11/101/02/10] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4267 מיום 15.12.1994.

מטרת התכנית

קביעת הוראות ותנאים המסמיכים את הועדה המקומית ליתן היתרים לבניה ושימוש בקרקע שיעודה בתכנית מאושרת כ"אזור חקלאי" או הוכרזה כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה לחוק התו"ב, וזאת לשם ניצול הקרקע ל"מטרה חקלאית" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

הגדרות ופירושים

קרקע חקלאית : קרקע שיעודה כ"אזור חקלאי" או מונח הדומה בתכנית מאושרת או קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התופסת הראשונה לחוק.
מבנה חקלאי : מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, עיבוד חקלאי, יצור ואחסון חקלאי, מחקר חקלאי וכל מבנה אחר הדרוש במישרין למטרה חקלאית [לרבות

עמוד 10 מתוך 88

מבנים ומתקנים למים, ביוב, ניקוז, חשמל וטלפון].	
מבנה בעל שלד קל המיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים.	בית צמיחה
מבנה חקלאי המיועד למיון, עבוד, אריזה ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית שמקורה במשק החקלאי המקומי.	בית אריזה
מבנה חקלאי המיועד למיון, עבוד, אריזה ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית בקירור שמקורה בכל משק חקלאי.	מפעל חקלאי
מבנה חקלאי לאחסון צאן הכולל בין היתר, שטח מקורה וחצרות, מחסן ומכון חליבה ונספחים.	דיר צאן
מבנה חקלאי המיועד לאחסון בקר הכולל בין היתר, סככת רביצה, חצרות, סככות צל לטיפולים, מכון חליבה, מתבן, מיכלי תערובת ומצבור זבל, מגדל/בור תחמיץ, מרכז מזון ונספחים.	רפת
לעניין בית אריזה, מפעל חקלאי, דיר צאן ורפת:	
ה"נספחים" הם מחסנים, מיכל תערובת, מגדל/בור תחמיץ, מרכז מזון, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכל דלק, גז, מערכות חשמל וכיבוי אש, מבנים ומתקנים נוספים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.	
מבנה לאחסון עופות לפי הפירוט הבא:	לול
1. מבנה גידול רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים ורביה על רפד.	
2. סככות סוללות - המיועדות לגידול ואחזקה מסילות ופטמים בסוללות.	
3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה.	
4. אווזה (עופות מים) - מבנה לאיחסון אווזים או ברווזים הכולל שטח מקורה וחצרות והמיועד לפיטום ורביה.	
5. מדגריה - מבנה לאחסנת מדגרות ותאי בקיעה, חדרי מיון.	
6. נספחים.	
מבנה לאחסון וגידול סוסים וחמורים ושאר בעלי חיים, הכולל, שטח מקורה, חצרות ונספחים.	אורווה ומכלאות לבעלי חיים
כהגדרתם במ"ר על ידי משרד החקלאות, שירות ההדרכה והמקצוע אגף מיכון וטכנולוגיה, או כל גוף מוסמך ומקובל אחר.	שטח מחיה לראש של בעלי חיים
מבנה קל המיועד כסככה לבני אדם, תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאיים, מיון תוצרת חקלאית שמקורה במשק החקלאי המקורי.	סככה חקלאית
מבנה המשמש ריכוז ואחסון מזונות הדרושים למשק בעלי החיים.	מרכזי מזון
מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך אחסון כלים חקלאיים וציוד, לרבות משרד לשירות החקלאי.	מחסן חקלאי
מנחת ומתקנים הקשורים אליו לצורך הפעלת מטוסים קלים ומסוקים לריסוס שטחים חקלאיים מעובדים ושטחי בור.	מנחת חקלאי
גדור המיועד למנוע כניסת זרים לשטח חקלאי מעובד ולשמירת צאן ובקר חיים בשטח פתוח ולשטחים ובעלי חיים אחרים באזור רעה.	גדרות לשטחי מרעה, גדול בעלי חיים חקלאיים מעובדים
מיועד לגידול מבוקר של דגים וגידולי מים.	בריכות דגים וגידולי מים

מגבלות והוראות לבניה ולשימוש בקרקע שיעודה אזור חקלאי או הוכרזה כקרקע חקלאית לצורך "מטרה

חקלאית"

בסמכות הועדה המקומית ליתן היתרים לבניה ולשימוש בקרקע חקלאית כדלקמן :	
בתי צמיחה :	מבנה בעל שלד קל עץ, מכת וכדומה המכוסה יריעות פלסטיק וזכוכית, רשת וכד'.
מפעלים :	שטח המבנה לא יעלה על 80% מגודל החלקה נשוא ההיתר. קווי בנין מגבולות החלקה - משולי דרך 2 מ', צידי ואחורי 5 מ'.
דיר צאן, רפת :	על פי תכנית מפורטת שתאושר על פי החוק. על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, הוראות אלה :
לול, אורווה ומכלאה לבעלי חיים :	קווי בנין מגבולות החלקה - משולי דרך 2 מ', צידי ואחורי 5 מ'. על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, תכנית בינוי שתכלול, בין השאר, פתרון לבעיות ביוב, ניקוז ונגישות.
סילוק פגרים :	על פי תכנית בינוי. אישורה יותנה בחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
מרכז מזון :	על פי תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.
מחסן חקלאי :	שטח מקסי' למחסן עד 65% משטח החלקה. גג המחסן יהיה בנוי מחומרים קלים בלבד. קווי בנין מגבולות החלקה - משולי דרך 2 מ', מגבול חלקה צמודה 5 מ'.
סככה חקלאית - גג מחומרים קלים :	תהיה בנויה משלד וגג קל. שטח הסככה לא יעלה על 80% משטח החלקה לפי הקטן שבין השטחים. קווי בנין מגבולות החלקה - משולי דרך 2 מ', מגבול חלקה צמודה 5 מ'.
מנחת חקלאי :	על פי תכנית מפורטת שתאושר לאחר תיאום עם משרד התחבורה, מינהל התעופה האזרחי.
גדרות לשטחי מרעה ולשטחים חקלאיים :	תהיינה בנויות ממוסות מתכת או עץ + רשתות.
סעיף לבריכות דגים וגידולי מים :	על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וחוות דעת משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

- בקשות להיתרים למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים שלא נזכרו בתכנית זו, יידונו על ידי הועדה המקומית על פי הנסיבות ומתוך זיקה לעקרונות תכנית זו.
- בקשות להיתרים לבניית מבנים חקלאיים, לשימוש בקרקע חקלאית למטרה חקלאית שלא נזכרו בתכנית זו, יידונו על ידי הועדה המקומית על פי הנסיבות ומתוך זיקה לעקרונות תכנית זו.
- שטחי המבנים האמורים בתכנית יהיו שטחים עיקריים וניתן יהיה להוסיף עליהם עד 15% שטחים נוספים לצורך שטחי שירות, כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ"ב-1992, באישור רשות רישוי מקומית.

הנחיות מקצועיות למרחקים בענפי משק חקלאי:

תעבורה מינימומלית

הנחיות מקצועיות למרחקים בענפי משק חקלאי

מספרי כוחנות	מספר סכומי (6)	מספר אשוח	מספר שטח	מספר רבית (קל, סכר ורודים)	מספר וטרינריות וטרינריות	בין השלוחות	מרחק השלוחות (2)	מספר מטר	הנחיות מקצועיות למרחקים בענפי משק חקלאי
50	10	12	12	300	500	300	12	20	לולים וטרינריות
50	20	30	12	300	500	300	12	40	לולים לעופות על (מאורר טבעי או מבוקר)
50	30	40		300	500	300	12	40	לולי פרביות והודונים
50	30	40	12	300	500	300	12	40	לולי תודים לפיטוט
50	30	40		300	500	300	12	40	לולי רבית, סיפוח (קל, סכר ורודים)
50	30	40		500	500	500	12	40	לולי הסגר - יבוא
50	10	10		500	500	500	12	40	שדנריות
50	10	12	12	300	500	300	12	40	לולים לאנזים ועופות טים ואישים
50	10	12	12	300	500	300	12	20	בתי איסוף לעופות (1)
	3	12		300	300		5	20	מבנה או סכנת רמת (4)
	3	12	4	300	300		5	30	מבנים לפוח
	3	12	4	100	200		5	20	הודונות
	3		100	500	500			150	מרכז גזון בקיבוץ או איכוילי במחשב
	3	4	4	300	300			40	מבנים להטעיץ והסוד מונחת בטוח העמלני
	5	12	12	40	40		12	20	בתי עשיחה, פרחים וירקוח
	5	12	12	40	40		12	50	בתי עשיחה מרוסמים באויר (3)
	5	4	4	40	40		3	20	בתי רשת על

(4) גודל חצר לשוחות חלק כלתי נסדר מתוכנה.

(5) טרחם נחבן לפי חודאות נכחי 84.

(6) גבול שטח ופרדס יושב מגזע במוספוט מחצית מרווח הנסייעת המתוכנן

(1) מרחק למאריך 3 - 5.

(2) ממבני לול המרחק המינימומלי יהיה 15 מ'.

(3) חנור 50, כמבנת 20 מ'.

תכנית 275/02/10 [275/02/30] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5026 מיום 23.10.2001.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות והנחיות, לרבות הוצאת היתרי בניה, למתן פתרונות דיור לעובדים זמניים בתחום חלקות א' של מושבי מ.א. ערבה תיכונה, בתנאי שמספר יח"ד המותר בכל מושב לא יעלה על המותר עפ"י סעיף 7.2.4 להוראות תמ"מ 14/4.

הגדרות

נחלה

: יחידת קרקע בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש לבתי מגורים, לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.

תחום מגורים

: חלק הנחלה המצוי בחלקה א' המיועד ומותר לבניה למגורים בהתאם לתכנית מאושרת.

חלקה א'

: חלקת קרקע ברצף קרקעי לתחום מגורים, המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבנה משק, גידול בעלי חיים ולעיבוד חקלאי.

הוראות כלליות

על אף ובנוסף לאמור בתכניות המאושרות המנויות בסעיף 4 לעיל, תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א' כמפורט להלן:

- השטח הכולל (עיקרי + שירות) המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר.
- בניה כאמור, תותר בתחום המגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים, הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המאושרות.

תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות כמפורט בסעיף 4 להוראות התכנית.

תותר בניה יבילה קלה או מסוג קרוואן ללא יסודות, או קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים, או במשולב.

א. למבנה תהיה אספקת מים מרשות מקומית או מקור מים אחר המאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. השפכים מהמבנה יסולקו למערכת הביוב הציבורית.

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

תכנית 58/100/02/10 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5273 מיום 18.02.2004.

מטרת התכנית

שינוי המסגרת התכנונית להקמת בתי צמיחה [חממות] באזורים חקלאיים ע"י שינוי זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

רשימת תכליות, שימושים והנחיות בניה

כל השימושים המותרים לפי תכנית 11/101/02/20 יהיו על פי זכויות הבניה, ההנחיות והמגבלות שנקבעו שם, למעט הקמת בתי צמיחה, שאותם ניתן יהיה לבצע על פי ההנחיות שנקבעו בתכנית זו [ראה ס' 2.01.2 להוראות התכנית].

טבלת זכויות הבניה לבתי צמיחה

שטח בניה מירבי לחלקה חקלאית : 90% על קרקעי [עיקרי].
מס' קומות : 1.
קוו בניין : קדמי – לפי התשריט [רוזטה] ⁷ או 2 מ'.

תנאים למתן היתר בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר :
 - א. אישור תכנית ניקוז מקומית.
 - ב. כחלק מהבקשה תוגש תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את סימון המבנים הקיימים ברדיוס 50 מ', דרכי גישה, סימון וקווי חשמל ופרוזדורי חשמל וכן התחברות לרשת המים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה או תכנית חלוקה במ יקבע גודל המגרשים המיועדים לבניית בתי הצמיחה. גודל מגרש מקסימלי לא יעלה על 40 דונם.

חניה

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי.

⁷ במקרה ואושרה תכנית מתאר או תכנית מפורטת.

תכנית 3008/מק/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מיום 31.01.2007.

מטרת התוכנית

- א. הטמעת הוראות תוכנית מס' 275/02/10 בהוראות תוכנית מס' 134/03/10 ו-1/134/03/10 ושינוי של הוראות לפי תוכנית מס' 275/02/10 בדבר בינוי, שיאפשרו את הקמת מבנה המגורים הארעי, גם בתחום אזור שטח למגורים עפ"י סעיף 62א.א [א], [5], [8].
- ב. שינוי הנחיות תוכנית מפורטת 1/134/03/10 בדבר מיקום חניה מקורה עפ"י סעיף 62א [א] [5].
- ג. קביעת מגבלות קווי בניין, מרחק בין מבנים וגובה מבנים עפ"י סעיף 62א [א] [4], [5].
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה עבור המטרות לעיל.

יעוד : "שטח למגורים"; "אזור חקלאי" [בהתאמה].
מגרש : 75 ; 75א' [בהתאמה].

חלקה א'

תכליות ושימושים

1. באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
 - א. בנייני מגורים לרבות יחידות מגורים לעובדים חקלאיים שכירים.
 - ב. מבני משק חקלאי המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכיו"ב.
 - ג. מבני עזר - מחסן, חדר כביסה, חניה מקורה וכל מבנה עזר אחר לצרכי הבית בין שהוא מצורף לבית או במרתף או בקומת עמודים. יותר שימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית בכפוף לתנאים ולמגבלות בהיתר הבניה.
 - ד. דרכים ודרכי שירות.
 - ה. מתקנים הנדסיים ומקלטים/מרחבים מוגנים למשק המשפחתי.
 - ו. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
2. אזור זה יחולק ל- 2 שטחים
 - א. שטח מגורים בחלקה א'.שטח זה, בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לשצ"פ.
 - ב. אזור חקלאי בחלקה א'.שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו ויוצמד לשטח המגורים בסעיף א' לעיל.
3. שטח למגורים [בחלקה א']
 - א. תותר הקמה של 3 יח"ד.היחידה השלישית תהיה צמודה לאחת משתי היחידות הקיימות.
 - ב. מבני עזר/שטחי שירות.תותר הקמת מחסן, מקלט/מרחב מוגן, חניון מקורה לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי שטח למגורים, במבנה נפרד ו/או מצורף לבית המגורים.
4. אזור חקלאי [בחלקה א']

- א. באזור זה תותר הקמת כל מבנה המשמש כמבנה משק למטרות חקלאיות כגון: לול, אורווה, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.
- ב. באזור תותר פעילות חקלאית, הקמת מבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית והקמת מתקנים הנדסיים.
5. מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים שכירים מחו"ל ומתנדבים מחו"ל [עובדים זמניים] לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10.
- תותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים שכירים בשטח חלקה א' בתנאים כדלקמן:
- א. תותר בניה יבילה קלה או מסוג קרוואן ללא יסודות, או בבניה קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים בלבד, שלהם היתר בניה על פי כל דין, או במשולב.
- ב. במקרים בהם הבניה תהיה בדרך של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה של מבנה שחלקו מצוי בתחום שטח למגורים וחלקו באזור החקלאי, בתנאי שהמבנה ניתן לחציצה ע"י הקמת מחיצה בין שני החלקים הר"מ ובתנאי ששני החלקים ניתנים לניצול, להנחת דעת הועדה המקומית.
- ג. השטח הכולל [עיקרי + שירות] המותר לבניית מגורים לעובדים שכירים יהיה עד 90 מ"ר, הכלולים בזכויות הבניה.
- ד. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית או ממקור מים אחר, המאושר ע"י משרד הבריאות.
- ה. השפכים מהמבנה יסולקו למערכת ביוב ציבורית.

טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

לפי תכנית מפורטת 134/03/10

אזור	: אזור מגורים חלקות א'.
שטח מינימלי של מגרש	: לפי תשריט התכנית.
מס' מקס' של יח"ד במגרש	: 3 יח"ד [תותר הקמת שני בנייני מגורים (ל- 3 יח"ד) לכל היותר].
שטח בנייה מקס' למגורים	: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשק, 1 לנכד ממשק באישור ועד המושב.
	: 250 מ"ר בקומה, 250 מ"ר בדירה, סה"כ 400 מ"ר ל- 3 יח"ד.
	: שטח זה כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.
שטח מבנה עזר מקס'	: 65 מ"ר.
גובה מקס' של בניין	: 2 קומות בבניין מגורים.
	: 7 מ' במבנה משק.
מירווחים מינימליים ב- מ'	: 5 מ' בין בנייני מגורים.
	: 3 או 0 בין מגורים לבין מבני עזר.
	: 15 בין בניין מגורים לבין מבנה משק חי ⁸ .
קווי בניין מינימליים	: חזית – לפי תשריט התכנית, ו- 1.5 מ' למוסך;
	: צדדי – 3 מ', ו- 0 מ' למבנה עזר בלבד בהסכמת השכן.
	: אחורי – 5 מ'.
הערה	: ס' 3.1.2 ס"ק 5 – הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל ל- 3

⁸ כפוף להוראות פרק 5 [בתכנית מאושרת מס' 134/03/10 – איכות סביבה ותברואה חקלאית].

יח"ד עד סה"כ 450 מ"ר.

מותר לבנות את שלושת יח"ד בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.

לפי תכנית מס' 275/02/10

תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א' כמפורט להלן. השטח הכולל (עיקרי + שירות) המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר. בניה כאמור, תותר בתחום המגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים, הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המאושרות, בתנאי שמס' יח"ד המותר במושב לא יעלה על המותר עפ"י ס' 7.2.4 להוראות תמ"מ 14/4.

זכויות הבנייה בייעוד "שטח למגורים" – מצב מוצע

- אזור : אזור מגורים חלקות א'.
- שטח מינימלי של מגרש : לפי תשריט תכנית 134/03/10.
- מס' מקס' של יח"ד במגרש : 3 יח"ד.
- שטח בנייה עיקרי למגורים : 400 מ"ר [450 מ"ר באישור מיוחד של הוועדה המקומית]⁹.
- מבנה מגורים ימוקמו ב- "שטח למגורים".
- א. בניית יח"ד למגורים [שאינם מגורים לעובדים שכירים], תותר ב- 2 מבנים בלבד.
- ב. המבנים מיועדים – 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשק, 1 לכד ממשק באישור ועד המושב.
- ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר.
- ד. שטח מירבי ליח"ד אחת - 250 מ"ר.
- שטח שרות למגורים : 65 מ"ר.
- תכסית : 25%.
- מס' קומות : מבנה מגורים - 2 + מרתף.
- מבנה עזר – 1.

גובה מבנים

- א. גובה מירבי למבנה מגורים – עם גג שטוח 7 מ', עם גג משופע 8.5 מ'. הגובה ימדד מגובה המדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. במדיה ובשטח קיימים תנאי שיפוע קרקע מיוחדים, ניתן יהיה להוסיף קומת עמודים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
 - ב. גובה מרבי למבנה עזר – 6 מ'.
 - ג. במגרש פינתי הפונה גם לדרך, הגובה המירבי למבנה ימדד מגובה המדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר מבין שתי החזיתות.
 - ד. גובה מרבי למבנה משק – 10 מ'.
- מס' קומות מירבי למבנה משק לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

⁹ יחידת המגורים השלישית – שטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

קווי בניין מינימליים : חזית – לפי תשריט התכנית;
צדדי – 3 מ' ¹⁰;
אחורי – לפי תשריט התכנית.

זכויות בנייה ביעוד "אזור חקלאי" – מצב מוצע

אזור : אזור חקלאי.
שטח מינימלי של מגרש : לפי תשריט תכנית 134/03/10.
שטח יח"ד למגורי עובדים חקלאיים שכירים ¹¹ : 90 מ"ר ¹².
קווי בניין מינימליים : חזית – לפי תשריט התכנית;
צדדי – 3 מ';
אחורי – לפי תשריט התכנית.

היקפי בניה מירבים, תכסית שטח מירבית, ומס' קומות מירבי בהתאם להוראות הוועדה המקומית ¹³.

תכנית משד/48 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6098 מיום 05.06.2010.

מטרת התוכנית

רישום חלוקה לצרכי רישום בספרי המקרקעין באדמות מושב חצבה והסביבה.

יעוד : " מגורים "; " קרקע חקלאית".
מגרש : 75.

¹⁰ ניתן יהיה לבנות בתחום קו בניין צדדי, בין קו בניין 3, לקו בניין 0 [גבול מגרש], לרבות קו בניין 0, בשטח למגורים ובאזור חקלאי, בהסכמת השכן בכתב.

במקרה שמגרש למגורים או מגרש מבני משק בחלקה א', פונה בקו בניין צדדי למגרש שיעודו אחר, כגון שצ"פ או שטח לבנייני ציבור, ניתן יהיה לבנות בתחום קו בניין צדדי בין קו בניין 3, לקו בניין 0 [גבול מגרש], לרבות קו בניין 0, בהסכמת האגודה השיתופית של המושב.

¹¹ בכפוף לתכנית מס' 275/02/10.

¹² שטח זה יהווה חלק מהיקפי הבניה המותרים [ולא יהיה בנוסף להם].

בניית יח"ד אלו תותר בשטח אזור למגורים ו/או באזור חקלאי, באישור הוועדה המקומית.

¹³ מהאמור בסעיף 8[d] להוראות תכנית 3008/מק/30, עולה, בין היתר, כי במקרקעין המסווגים ביעוד "אזור חקלאי" [פרט למגרשים 121 עד 140], היקפי הבניה המרבים, תכסית שטח מרבית, ומס' קומות מרבי יהיו **בהתאם להוראות הוועדה המקומית**. היות והפרשנות למשפט "בהתאם להוראות הוועדה המקומית" במקרה דנן איננו חד משמעי, ערכתי בדיקה ביום 01.02.2021 מול מהנדסת המועצה האזורית הגבי כרמל גמליאל, אשר ממנה עולה, בין היתר, כי הפרשנות הדווקנית שיש לתת להוראות תכנית 3008/מק/30 **בהתאם לעמדת הוועדה המקומית**, הינה, שבמקרה דנן, במקרקעין המסווגים ביעוד "אזור חקלאי" [פרט למגרשים 121 עד 140], היקפי הבנייה המרבים יהיו 1,000 מ"ר עיקרי [מעל הקרקע] + 100 מ"ר עיקרי [מעל הקרקע], בתכסית מרבית של 1,100 מ"ר, במס' קומות מרבי – 1.

תכנית 1/313/03/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7060 מיום 18.06.2015.

יעוד	: " מגורים בישוב כפרי"; "קרקע חקלאית" [בהתאמה].
מגרש	: 75 ; A75 [בהתאמה].
שטח המגרש	: 2,000 מ"ר ; 3,114 מ"ר [בהתאמה].

מטרת התוכנית

1. תוספת 30 נחלות למושב חצבה.
2. עדכון שטח תחום המגורים בנחלות הקיימות ובקביעת הוראות וזכויות בניה.
3. הגדרת שטחים לאזור מגורים א' וקביעת הוראות וזכויות בניה.
4. הגדרת שטחים לתיירות וקביעת הוראות וזכויות בניה.
5. הסדרת מיקום לתחנת תדלוק בישוב, הרחבת אזור מבני המשק, והרחבת שטחים למגורי עובדים זמניים.
6. הגדרת אזור חקלאי מיוחד ואזור למסחר ותעסוקה.
7. הסדרת קווי בנין וזכויות בניה למבני ציבור.

יעוד – מגורים בישוב כפרי

- א. תחום המגורים בנחלה כהגדרתו בסעיף 1.9 להוראות התכנית.
- ב. מגורים - תותר הקמת 3 יח"ד בשני מבנים: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשך ויחידה נוספת להורים צמודה לאחת משתי היחידות המותרות.
- ג. תותר הקמת משרד או סטודיו בגודל עד 50 מ"ר באחד משתי היחידות המותרות כחלק מזכויות הבניה המותרות.
- ד. בריכה לשימוש פרטי.
- ה. תותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10.
- ו. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק כולל עיבוד ומכירת תוצרת עצמית.
- ז. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.

הוראות

א. מבני משק חקלאיים

1. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10 מטר (גובה מקסימלי).
2. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. הוועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש השכן.

ב. מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים

- ותותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים בשטח חלקה א' לתכנית בתנאים כדלקמן:
1. תותר בניה יבילה קלה או מסוג קרוואן ללא יסודות, או בבניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד, שלהם היתר בניה על פי כל דין או במשולב.

2. במקרים בהם הבניה תהיה בדרך של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה של מבנה שחלקו מצוי בתחום שטח המגורים בנחלה וחלקו באזור החקלאי בנחלה.
3. השטח הכולל המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר.
4. למבנה תהיה אספקת מים מרשות מקומית או מקור מים אחר המאושר ע"י משרד הבריאות. השפכים מהמבנה יסולקו למערכת הביוב הציבורית.
5. הקמת מגורים לעובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה המתעדכנות מעת לעת.

ג. חניה

כל יחיד תחייב חניה בגבולות המגרש בהתאם לתקן המחייב לעת הוצאת היתר בנייה.

ד. מחסן

ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו.

מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:

1. לא תותר בניית מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.
2. המחסן לא יהיה בנוי מפח או מאזבסט.
3. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש.
4. קווי הבניין צידי ואחורי למחסן יהיו 0. יישמר מרווח מזערי של 1 מ' בין המחסן למבנה הקרוב.

ה. מרתף

המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה שמעליו.

ו. בריכת שחיה

1. קווי הבניין לבריכה יהיו 2 מ' לגבולות המגרש.
2. הבריכה תיכלל בבקשה להיתר לתבנה לפי הנחיות משרד הבריאות לבריכות פרטיות. שטח הבריכה יהיה עד 100 מ"ר.

ז. חצר משק

1. שטח חצר המשק עד 10 מ"ר.
2. לא תותר בניית חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.
3. קווי הבניין צידי ואחורי לחצר המשק יהיו 0. יישמר מרחק מזערי של 1 מ' בין החצר המשק למבנה הקרוב. הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ' מדוד מרצפת חצר המשק ולא יותר מ- 2 מ' לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים.
4. חצר המשק תיבנה מחומרים התואמים את המבנים העיקריים או את המחסן.

ח. חניה מקורה

1. חניה מקורה תבנה כמבנה אחד.
2. ניתן לבנות את החניה המקורה בקווי בניין קדמי וצידי 0 או בשטח הפנימי של המגרש, לפי תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

ט. גובה המבנים

1. גובה מירבי של המבנים העיקריים עם גג שטוח יהיה 7.5 מ' ושל המבנים עם גג משופע 9 מ'.
2. הגובה יימדד מגובה 0.00 של המבנה.
3. גובה פנימי מרבי של מחסן יהיה 2.2 מ'.
4. גובה חיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.
5. גובה מירבי של מבנה חניה יהיה 3 מ'.

זכויות הבנייה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" – מצב מוצע

אזור	:	מגורים בישוב כפרי.
גודל מגרש מזערי	:	2,000 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי למגורים [מעל הכניסה הקובעת]	:	450 מ"ר + 90 מ"ר למגורים ¹⁴ .
שטח שרות למגורים [מעל הכניסה הקובעת]	:	500 מ"ר מבנה משק ¹⁵ .
שטח בנייה עיקרי למגורים [מתחת הכניסה הקובעת]	:	180 מ"ר ¹⁶ .
שטח בנייה עיקרי למגורים [מתחת הכניסה הקובעת]	:	100 מ"ר.
מס' יחיד במגרש	:	2.
צפיפות [יחיד לדונם נטו]	:	1.
תכסית	:	65%.
גובה המבנה	:	7.5 מ' - 10 מ' ¹⁷ .
מס' קומות [מעל הכניסה הקובעת]	:	2.
מס' קומות [מתחת הכניסה הקובעת]	:	1.
קווי בניין	:	כמסומן בתשריט.

יעוד - קרקע חקלאית

שימושים

א. שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.

- באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים בשימושים ביעוד מגורים בישוב כפרי, סעיפים ד'-ז.
 ב. הקמת מבני משק חקלאיים על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

הוראות

כמפורט בסעיף 4.1.2 על כל סעיפי המשנה להוראות התכנית.

זכויות הבנייה ביעוד "קרקע חקלאית" – מצב מוצע

אזור	:	קרקע חקלאית.
גודל מגרש מזערי	:	2,700 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי למגורים	:	1,800 מ"ר למבני משק ועובדים זמניים ¹⁸ .
שטח שרות למגורים	:	100 מ"ר.

¹⁴ שטח עיקרי למגורים בישוב כפרי, השטח הנקוב בטבלה יתחלק כדלקמן: 2 יחידות מגורים [בעל המשק וכן ממשיך] בשטח מירבי

של 395 מ"ר, יחידה נוספת להורים בצמוד לאחד היחידות העיקריות, בשטח של עד 55 מ"ר, שטח עיקרי מירבי למבנה יהיה 250 מ"ר, שטח עיקרי מירבי לקומה יהיה 250 מ"ר, מבנה מיועד למגורים לעובדים זמניים בשטח עד 90 מ"ר.

¹⁵ לא תותר הקמה של יותר מ- 90 מ"ר מגורים לעובדים זמניים בכל חלקי חלקה א'.

¹⁶ השטח המוצע למבני עזר בנחלה [מגורים בישוב כפרי] עד 120 מ"ר כולל ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף עבור כל יחיד, מבנה עזר ועוד חנייה פרטית מקורה עד 60 מ"ר.

¹⁷ גובה מבנים בנחלה: גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח יהיה 7.5 מ', גובה מירבי למבנה עם גג רעפים 9 מ', גובה מירבי למבנה עזר יהיה 6 מ', גובה מירבי למבנים חקלאיים יהיה 10 מ'. הגובה יימדד מגובה 0.00 של המבנה.

¹⁸ לא תותר הקמה של יותר מ- 90 מ"ר מגורים לעובדים זמניים בכל חלקי חלקה א'.

תכסית	: 70%
גובה המבנה	: 10 מ'
מס' קומות	: 1
קווי בניין	: כמסומן בתשריט.

תכנית 657-0394106 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7525 מיום 14.06.2017.

מטרת התוכנית

קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית מותרת בחלקות א' במושבים עידן, חצבה, עין יהב, צופר, פארן בתחום המועצה אזורית הערבה תיכונה.

שימושים

בשטח המותר [ובכל מקרה רק חלקות א' מאושרות בתכניות תקפות] יותרו, בנוסף לקבוע בתכניות תקפות, השימושים הבאים או הדומים להם (תמצות עיקרי השימושים):

- עיבוד תוצרת חקלאית : מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית שמקורה בפעילות החקלאית של בעל המשק או המתקבלת מהאזור, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: יקב, בית בד, מכוורת ורדיית דבש, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, מיזקת שמנים ארומטיים, בושמיה, מכבשת ירקות, מחיות, ממרחים, מיקפאים, ריבות, פירות מיובשים ומסוכרים, מיצים, תמציות, בשמים, תמרוקים, תכשירים, תוספי מזון וכד'.
- תיירות כפרית – חקלאית : מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים, יחידות קייט, מכירת מוצרי האזור ותוצרת חקלאית המתקבלת מפעילות החקלאית של בעל המשק ו/או בן משפחתו והמתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (כגון: מבני ומתקני ספא, בריכת שחייה, כושר, סדנאות וכד'), המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי.
- מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה : משרד המשמש את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים כגון: רפואה, אדריכלות, הנדסה והנדסאות, שמאות, חקירות, ייעוץ, כלכלה, עריכת דין, טכנאות וכד' וכן שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.
- עסקים קטנים של בעל המשק ו/או בן משפחתו : גרריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות, קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מרציפן, תמרוקים ותוספי תזונה, תמרוקים ותכשירי בריאות וכן, עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב מוצרים, טיפול וריפוי אלטרנטיבי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד', בריכה טיפולית, סדנאות למידה לילדים ונוער.

- לא תותר פעילות שאינה תואמת במהותה את השימושים המפורטים לעיל וכן פעילות אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה.
- זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית יגזרו מזכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/מבני משק בתכניות תקפות.
- שימושים לתעסוקה לא חקלאית יתאפשרו בחלק המגורים בחלקה א' ו/או בחלק החקלאי הצמוד לחלק המגורים בתנאי שחלק המגורים והחלק החקלאי המהווים את השטח המותר יהיו ברצף קרקעי ושטחם לא יעלה על 3 דונם.
- על אף האמור לעיל, ולאור המבנה הייחודי של מערך חלקות א' במושבי הערבה התיכונה, ניתן יהיה לשקול את מיקומו של השטח המותר, או חלקו, בצמוד לדרך מקומית ותשתיות קיימות, הגובלות בחלק החקלאי של חלק א' ולא בחלק המגורים שבה.
- כמו כן ניתן לאשר שימוש לתעסוקה לא חקלאית במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של התכנית, גם אם חלק המבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.
- לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.
- למרות האמור לעיל, תתאפשר חריגה מהקבוע בחוק חומרים מסוכנים באישור המשרד להגנת הסביבה.
- לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע

זכויות בניה מאושרות

שמירה על זכויות בניה מינימאליות למגורים ומבנים חקלאיים :
מימוש זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית על פי תכנית זו, לא יפגע במימוש זכויות בניה למגורים בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר לכל יחידת דיור ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים בחלק המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.

זכויות הבניה – מצב מוצע

יעוד :	עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
שימוש :	פעילות לא חקלאית.
גודל מגרש מירבי :	3,000 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי למגורים [מעל הכניסה הקובעת] [*] :	500 מ"ר [לא כולל מרחב מוגן].
שטח שרות למגורים [מעל הכניסה הקובעת] :	בנוסף לשטח העיקרי יותר הקמת מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.
גובה המבנה [מעל הכניסה הקובעת] :	8 מ'.
קווי בניין :	לפי תכניות תקפות.

הערה ברמת הטבלה [בעניין טבלת זכויות והוראות הניה – מצב מוצע]

א. זכויות הבניה הינן מתוך זכויות הבניה המאושרות למבנים חקלאיים/מבני משק בחלקה א' עפ"י תכנית תקפות.

ב. מימוש זכויות הבניה לתעסוקה לא חקלאית עפ"י תכנית זו לא יפגע במימוש זכויות בניה למגורים בהיקף מיני של 160 מ"ר לכל יחידת דיור עיקרית ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים בחלק המגורים, ויאפשר את המשך הפעילות החקלאית בחלק החקלאי.

עמוד 24 מתוך 88

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

[*] הערה לשטח בנייה עיקרי למגורים [מעל הכניסה הקובעת]

- א. עד 500 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כמפורט בסעיף 4.1.1[א] להוראות התכנית.
מבנים ליחידות קיט כמפורט בסעיף 4.1.1[ב] להוראות התכנית, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- מספר יחידות הקיט הכולל לשוב לא יעלה על 400 יחידות שיוקמו תוך הבטחה של כושר הנשיאה של התשתיות ההנדסיות והתחבורתיות הקיימות בישוב, ובהתאם לנספח "סקר ביוב ומערכות מים".
- ב. עד 250 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
מרכז מבקרים לרבות חנות, משרד ושירותים.
- ג. עד 250 מ"ר לשימושים המפורטים להלן:
מבנים לסדנאות, מכוני כושר.
שירותי רווחה וחינוך כגון: פעוטון, מעון יום ומעון קשישים.
מבנים לעסקים קטנים ויזמות של בעל המשק ו/או בן משפחתו כמפורט לעיל.
- ד. עד 150 מ"ר לשימושים המפורטים להלן: הסעדה ושירותי בילוי - מסעדה/בית קפה וכד'.
לחנות - ככל שאינה בזיקה למרכז מבקרים, שירותי משרד, רפואה וכד', המשמשים את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו בכל המקצועות החופשיים ופעילויות חינוך ורווחה כמפורט לעיל.
- ה. בכל מקרה סך השטח לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר כולל שטחי שירות (למעט מרחב מוגן).

הוראות נוספות

לאחר מימוש 50% מיחידות הקייט המאושרות לכל מושב, תערך בדיקה של יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באותו ישוב וככל ויידרש יש להתאימן לכושר הנשיאה כתנאי למתן היתרי בניה נוספים ליח' קייט במושב.

בינו ו/או פיתוח

שטח המבנים הכולל של השימושים הלא חקלאיים בחלקה א' יהיה כמפורט בטבלת הזכויות [סעיף 5 להוראות התכנית] ולא יעלה על 500 מ"ר [עיקרי + שרות].
בחישוב השטח הכולל כאמור לא ייכלל שטח המרחב המוגן המינימלי הנדרש כדין.

רישוי – מוצב קיים

בהתאם לרישיון בניה מס' 225 מיום 09.09.1979, שניתן למר מזרחי דני, ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר – רמת הנגב" [ערבה מרכזית], במגרש מס' 75, במושב חצבה, הותרה תוספת בניה לבניין קיים – בחצבה.

שטח בית המגורים בהתאם לתשריט רישיון הבנייה מס' 225, הינו, כדלהלן:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
הכניסה הקובעת לבניין	82.75 מ"ר	80.29 מ"ר	163.04 מ"ר
מרפסת	-	12.25 מ"ר	12.25 מ"ר

הערות הח"מ למוצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית. המוצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים. נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה. האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו

חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות

בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה

מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה,

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת

המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 134/03/10 [134/03/30]	08.07.1985	₪ 5,950	₪ 2,090
תכנית 275/02/10 [275/02/30]	07.11.2001	₪ 17,500	אין השבחה
תכנית 1/313/03/30	03.07.2015	₪ 460,600	₪ 11,636
תכנית 657-0394106	30.06.2017	₪ 200,000	חלופה א' – 18,900 ₪ חלופה ב' – 29,725 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- מצבו הפיזי של המקרקעין נשוא ההחלטה [למעט עצי הדקלים נכון למועד הקובע].
- המצב התכנוני – התכניות נשוא המחלוקת.
- המצב המשפטי – הנישום הינו מר מזרחי דניאל ז"ל.
- אופן מימוש הזכויות – בדרך של מכר.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 01.01.2021¹⁹, נטען, כדלהלן:

בהמשך לשומת הח"מ מיום 29 לספטמבר 2020 ולתיקון השומה מיום 10 לנובמבר 2020 שנערכו למקרקעין שבנדון (מצ"ב כנספחים א' ו-ב') ולפי תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תש"ס ט – 2008, הנני מתכבדת להעביר לך את התייחסותי ל"שומה אחרת" שנערכה ע"י שמאי המבקש מר יומיק שמר והמסמכים שצורפו לה עפ"י סדרי דין אלו.

1. לעניין סעיף 5

הושמטה מסעיף זה תכנית מס' 1/313/03/30. יחד עם זאת, התכנית מופיעה במצב התכנוני החדש (סעיף 7.8) וכן בהמשך השומה.

2. לעניין סעיף 8.3

תמ"מ 4 הינה תכנית מתאר מחוזית. מטרתה היא לקבוע את מדיניות התכנון המרחבית וכן פריסת היעודים השונים במחוז, קביעת שטחים פתוחים על סוגיהם השונים, אזורי תעסוקה, אתרים ויעודים ציבוריים וכיוצ"ב, כנגזרת מתכניות המתאר הארציות. מתוקף היותה תכנית מתאר מחוזית היא אינה מגדירה זכויות והיקפי הבניה.

¹⁹ התאריך הרשום במכתב התגובה מטעם המשיבה הינו מיום 01.01.2020, לפיכך, קרוב לוודאי כי מדובר בטעות סופר.

3. לעניין סעיף 8.4

לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה הינן מנחלות - אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות. כפי שציין השמאי המכריע, מר בועז קוט בשומתו המכרעת בגוש 39228, חלקה 19, מגרש 163 בעין יהב - "אין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות, שכן התמורה ששולמה בעסקאות ההשוואה מגלמת את כל מרכיבי הנחלה, ובכלל זה את מכלול ההפחתות".

לעניין עלויות התאמה בגין עקירת עצי מגיהול - לא ברור הקשר בין שווי עץ מגיהול לבין עלויות ההתאמה. ההשבחה נערכת נכון למועד הקובע של כל תכנית ותכנית. ככל ולא ידוע מועד נטיעת עצי הדקל, אין להביא בחשבון עלויות התאמה. ככל והתאריך בו נטעו עצי הדקל ידוע, יש להביא בחשבון את מועד נטיעתם ולבחון את עלויות ההתאמה התואמות (ככל ונכון למועד הקובע מדובר בשתילים צעירים - עלויות ההתאמה הינן שוליות. לא מנכים את עלות שווי עץ דקל בוגר בכל תכנית ותכנית כי אם את עלות עקירת העץ, ככל והיה מקום לעשות כן, נכון לתאריך הקובע).

4. לעניין סעיף 8.6

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965, השבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג" תכנית 275/02/10 מקנה תוספת 90 מ"ר לטובת מגורי עובדים.

הטענות כי זכויות בניה אלו הינן מותנות ו/או מהוות מבני משק, אי לכך אין לגבות בגינן השבחה, אינן נכונות. ככל ומגורי עובדים זמניים היו נחשבים מבני משק, לא היה צורך בתכנית זו (לראיה מצוין בתכנית כי ניתן להסב מבנה משק קיים לטובת מגורי עובדים).

לעניין הטענה כי העובדים הזרים מהווים גורם ייצור - ככל והסתיימה תקופת העסקתם, מתחילה תקופת העסקת עובדים חליפים.

אין רלוונטיות לתשלום דמי ההרשאה לעניין תוספת זכויות הבניה.

עפ"י סעיף 8.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ממאי 2020, אכן יש צורך באישור להצבת מבנה יבילים למגורי עובדים זרים, אשר מותנה, בין היתר, בתכנית (כאמור התכנית מאפשרת זאת), אך התכנית מאפשרת לא רק הצבת מבנה יביל כי אם גם הסבת מבני משק קיימים לטובת מגורי עובדים.

5. לעניין סעיף 8.7

תכנית 1/313/03/30 איפשרה בין היתר תוספת מרתפים ובריכות שחייה. ככל ונוספו זכויות בניה - יש לחייב בגינן ולתת את המקדם הראוי (בשומתי הבאתי בחשבון מקדם דחייה). הטענה כי אין מרתפים בערבה התיכונה אינה נכונה. קיימים מרתפים בישובי הערבה, כדוגמת הישוב ספיר ואף במושב בחצבה (מגרש 64 לדוגמא).

כך גם לגבי בריכות שחייה. במושבי הערבה התיכונה ובחצבה קיימות בריכות פרטיות מלבד בריכת המושב - במושב חצבה קיימת בריכת שחייה במגרש 122 ובמגרש 53 קיימת בריכת שחייה בשטח 72 מ"ר.

אין המדובר במושב בחבל יבנה כי אם במושב בערבה התיכונה. החום בישובי הערבה התיכונה אינו דומה לשאר ישובי הארץ. זאת ועוד, הבריכה מהווה לעיתים גם שימוש נלווה ליח' האירוח שניתן להקים בכל נחלה. מצי"ב מס' דוגמאות להיתרי בניה ובקשות להקמת בריכות שחייה בישובי הערבה התיכונה.

לעניין הטעות בסיכום השטח האקווי - אכן חלה טעות, אך לא ביחס לתכנית 275/20/10 כי אם לתכנית המהווה את המצב התכנוני הקודם - 3008/מק/30. הטעות נפלה בתחשיב השטח החקלאי הכולל את מגורי העובדים בנוסף ולא מביא אותם כחלק מזכויות הבניה. להלן תחשיב עדכני - מצרף תמונה.

6. לעניין סעיף 8.8

תיקון השומה נערך לאור העובדה כי במושה חצבה מתוכננות 150 נחלות. 400 יח' אירוח לכלל המושב מאפשר כ- 3 יח' אירוח לכל נחלה.

מקדם אי הודאות הובא בחשבון לאור כמות יח' האירוח שהובאה בחשבון. יישובי הערבה מתפרנסים, בין היתר, מאירוח כפרי. 3 יח' אירוח לנחלה אינם ברי השוואה לכמות של 9 יח' אירוח בנחלה ולכן לא הובא בחשבון מקדם אי הודאות. כך גם לגבי מקדם הפגיעה בפרטיות. מדובר בחלקה א' ולא בחלקת המגורים. לאור שטח חלקה א' והעובדה כי חלקות א' צמודות לכביש וניתן למקם את יח' האירוח במרחק רב מחלקת המגורים, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון פגיעה בפרטיות.

לעניין ניצול זכויות ביעוד שאינו יח' אירוח - ראה דוגמא את נחלה מס' 122 בחצבה בה נעשה שימוש חורג מביא"ר ושטח חקלאי למסחר ושטח אחסנה.

7. לעניין סעיף 9.1

שווי למ"ר מבונה תכנית 134/03/10

שווי למ"ר קרקע - \$ 6

שטח חלקת המגורים - 2,000 מ"ר

שטח אקווי - 767 מ"ר.

$\$ 6 * 2,000 \text{ מ"ר} = \$ 12,000$

$\$ 12,000 / 767 \text{ מ"ר אקווי} = \$ 15 \text{ למ"ר מבונה במעוגל.}$

לעניין המחסן - הינני מסכימה עם שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון את שטח המחסן – מצרפת תמונה.

8. לעניין סעיף 9.2

בשומתי הסתמכתי על השווי שקבע השמאי המכריע, מר בועז קוט (כפי שהבאתי בחשבון בחישוב ההשבחה עם אישור תכנית 657-0394106 ואף שמאי המבקשים הסכים עם שווי זה).

שוויים שנקבעו בשומות שמאים מחוזיים של רשות מקרקעי ישראל אינם מהווים עסקאות השוואה כמפורט בתקן 2 לתקינה השמאית.

לעניין מצב תכנוני קודם - כפי שציינתי בסעיף 5 לעיל, התכנית המהווה את המצב התכנוני הקודם הינה תכנית 3008/מק/30.

9. לעניין סעיף 9.3

חלופה א' - לא ברור על סמך אילו נתונים הסתמך שמאי המבקשים בקביעתו כי קיימים 11 משקים בהם יח' אירוח. אשוב ואציין כי ככל שתכנית מקנה זכויות שמשביחות את הנכס - יש לחייב בגיין.

לעניין שימושים שאינם חקלאים - בנחלה 122 בחצבה, לדוגמא, קיימת חנות לממכר חומרי בניין.

לעניין הסכם המכר במושב צופר - לכל מושב יש התכניות המשביחות שלו. במושב צופר אין תכנית המאפשרת הקמת מרתפים לדוגמא. זאת ועוד, מלכתחילה ישנו קושי לערוך ניתוח לעסקת מכר בנחלה, על אחת כמה וכמה ללא שהוצג הסכם המכר ואין ידוע מה נכלל ועל מה שולם.

חלופה ב' - אמנם שימושי הפלי"ח הנוספים ממוקמים בתוך המושב, אך הם מותאמים לפנים המושב. כפי שציינתי בסעיף 10.4 לשומתי, התכנית מאפשרת שימושי מסחר כגון חדר כושר, פעוטון, מסעדה, בית קפה, גלידריות, שירותי משרד וכיוצ"ב. אי לכך, השווי הינו סביר.

אשר להפסד החצר - אינני מסכימה עם שמאי המבקשים. אין מדובר בהפסד חצר כי אם בשטח חקלאי.

בנוסף, בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טענה שמאית המשיבה, כדלהלן:

אני חוזרת על כל האמור בחוות דעתי המעודכנת ותגובתי המפורטת.
לעניין התממ – נבנו ישובים טרם התכנית הראשונה המשביחה זה לא סותר ולכן הבאתי במצב קודם את כל הבנוי על הנחלה.

לעניין סעיף 8.4 סחירות – עסקאות המכר זה נחלות, 4 נחלות בחצבה ו – 2 נחלות בעין יהב. ככל ותמצא להביא הפחתה אז צריך להביא הפחתה רק עבור היחידה הראשית שאותה לא ניתן לפצל ולמכור. אני מפנה לעמוד 10 בפרק כ"ט של קווים מנחים בסעיף 7.4 נאמר "החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים (מלבד יחידה אחת בה חייב השוכר להתגורר בעל הזכויות בנחלה) ו/או לפצל מגרשים ולמכור אותם".

לעניין עצי דקל מסוג מגיהול – לא זאת בלבד שאנו אמורים לדבר על מועד קובע, גם השווי למועד קובע, וצריך לראות על גבי מפת מדידה איפו הם ממוקמים ואם הם כלל מפריעים.

לעניין סעיף 8.6 – תכנית שאפשרה מגורים לעובדים זרים, תושבי הערבה מגישים בקשות להקמת מגורים לעובדים זרים עד כה. לא ברור לי על סמך מה טוען שמאי המבקש שעובדים זרים שוכנו במבני משק. לא יודעת מה זה רלוונטי גורם יצור שנטען. כפי שצינתי בסיום העסקתם מתחילה תקופה של עובדים חדשים.

לענין סעיף 8.7 – התכנית אפשרה בין היתר מרתפים ובריכות שחיה, שמאי המבקש ציין שלא קיימות כלל בריכות שחיה, יחד עם זאת אני מכירה 2 בריכות כפי שצינתי. יש שם חום בלתי נסבל.
 שמאי המבקש טוען שאם אין מימוש אזי אין השבחה אם היה מדובר בשטח עיקרי שלא מנוצל ?? גם היה נטען שלא כלכלי ??

לעניין סעיף 8.8 – יחידות האירוח, ישובי הערבה מתפרנסים בין היתר גם מאירוח כפרי, הלוואי והיו מצליחים להתפרנס רק מחקלאות, בשומתי הראשונה הובאו 9 יחידות אירוח לניצול המהווים מתחם אירוח. לאור העובדה שרק מתוך 120 נחלות רק 20 הקימו מתחמי אירוח הובא בחשבון מקדם אי ודאות. כעת מדובר על 3 יחידות אירוח לנחלה בלבד ולכן אי הוודאות מתאינת וירידה בפרטיות מצטמצמת קטנה. בניגוד לטענת שמאי המבקש מדובר בבניה בחלקה א' ולא ב – 2.5 דונם כפי שטוען שמאי המבקש. על פי תבע 6570394106. מדובר בחלקות א'.

בתחשיב של מר יומיק שמר הובא בחשבון מקדם 0.9 על התחשיב של הצימרים.

לעניין 200 מ"ר חצר כתוספת לפל"ח, ואם מדובר על מבנה למשרד וכדומה האם נדרש שטח נוסף של 200 מ"ר ???

בסעיף 9.2 בשומתו הביא שמאי המבקשת 2 קביעות של שמאים מחוזיים – והגיע לממוצע משוקלל עם מר בועז קוט ל – 909 ₪. ברצוני להציג עוד 4 קביעות של שמאים מחוזיים, 2 קביעות של השמאית גב' אפרת כהן בעין יהב בה נקבע 1,300 ₪, 2 קביעות של שמאי מחוזי מר יחיאל שטרית שקבע בממוצע 1,170 ₪ עם התאמה מתקבל כ – 1,080 ₪ נכון למועד קובע יולי 2015.

מגורי עובדים – הובא מקדם 0.5 ראה שומת שמאי מכריע מר בועז קוט בעניין.

במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 25.01.2021, נטען, כדלהלן:**1. לעניין חוזה המכר בצופר**

בהמשך לחוזה המכר מצופר אבקש לציין כי כמפורט בחוזה, עסקת המכר כוללת: "30 חממות, 20 בתי רשת, 2 סככות, ויזות לעבודה, לרבות כל הציוד טרקטורים, כל מיטלטלין הקיים בצימר, צרכניה, מטלטלין בבית, שולחן סנוקר".

לאור העובדה כי עסקת המכר כוללת ציוד רב, מלאיים ומטלטלין, לא ניתן לנתח את עסקת המכר ועל אחת כמה וכמה שלא להביאה כעסקת השוואה.

לשם השוואה אציין כי ביום 21.05.2017 נמכרה נחלה מס' 163 בעין יהב תמורת 3,000,000 ₪.

2. לעניין אי סחירות

אציין בשנית כי ככל ועסקאות ההשוואה הינן מנחלות, אין מקום להביא בחשבון התאמה לאי סחירות שכן הנושא מגולם בעסקאות ההשוואה.

ככל וימצא השמאי המכריע להביא בחשבון מקדם אי סחירות, אזי להלן מס' שומות מכרעות בהם נקבע מקדם אי סחירות בין 0.8-0.85 :

א. השמאית המכריעה יעל הרון, קבעה בשומתה המכרעת בכפר אוריה מיום 31.1.2020 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות.

ב. השמאי המכריע ג'קי פז, קבע בשומתו המכרעת בבקוע מיום 11.08.2020 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות. מקדם זה הובא בחשבון כדחייה לתוספת יח' שלישית והשמאי מציין כי "לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם אי סחירות בנוסף למקדם הדחיה".

ג. השמאי המכריע אלי כהן, קבע בשומתו המכרעת מיום 16.08.2018 במשמר איילון כי "יח"ד השנייה מיועדת לבן ממשיך בלבד וכי היחידה מהווה חלק אינטגרלי מזכויות הנחלה", לפיכך הביא בחשבון מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.

ד. השמאי המכריע שלומי יפה, קבע בשומתו המכרעת ביד רמב"ם מיום 01.06.2017 מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.

ה. השמאי המכריע אבישי זיו, קבע בשומתו המכרעת בבית יצחק מיום 18.12.2016 מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.

ו. השמאי המכריע בצלאל קציר, קבע בשומתו המכרעת בבארותיים מיום 26.02.2017 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות.

3. לעניין נתוני התפוסה

ככל ושמאי המבקשים רוצה להתייחס לשווי הקרקע כנגזרת של נתוני תפוסה, אזי על התחשיב להיות עפ"י פרק יא' - קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים : עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי ("צימרים") :

מצב קודם - קרקע חקלאית

$$= 36,281 \text{ ₪} = (55 \text{ מ"ר} * 3) + (10 \text{ מ"ר} \text{ ממ"מ}) + (500 \text{ מ"ר} \text{ שבילים} * 20) \times (1,075 \text{ ₪} * 0.05)$$

מצב חדש

לצורך חישוב שווי הקרקע עליה זכויות בניה לצימרים, הובא בחשבון :

- ע"פ הלמ"ס תפוסת המיטות באירוח כפרי במושבים שיתופיים ובקיבוצים בדרום, נכון לשנת 2017 היתה 27.5% [שמאי המבקשים התייחס לשנת 2019 בעוד המועד הקובע הינו 2017].
- מחיר ממוצע ללילה בצימר בישובי הערבה בשנת 2017 - כ- 450 ₪ ללא מע"מ.
- שיעור היוון של 8%.

²⁰ על הצד הגבוה.

- רנטה קרקעית בשיעור של 7.5%.

$$\text{פידיון שנתי} - (450 \text{ ₪} \times 365 \times 27.5\%) = 45,169 \text{ ₪}$$

$$= 42,346 \text{ ₪} \quad (45,169 \text{ ₪} \times 0.075) / 0.08$$

(x)

3

מס' יח' אירוח

₪ 127,037

השבחה

מצב חדש 127,037 ₪

(-)

מצב קודם 36,281 ₪

90,750 ₪ במעוגל

עמדת שמאי המבקש

בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

אנחנו עוסקים בהיטל השבחה מימוש מלא במושב חצבה בערבה.

אני רוצה להסתכל על העסקה מלמעלה שהינה בסך 1.7 מיליון ₪ כולל את כל מרכיבי הנחלה, העסקה נערכה באפריל 2020.

מתוך השווי הזה טוענת הוועדה שיש השבחה בסך 775,700 ₪.

כלומר 45% מהשווי זה השבחה מתכניות הללו.

לאור זאת על פניו לא סביר שמשקל של 45 אחוז השבחות מתוך שווי הנחלה.

כלומר, אם הנכס היה נמכר לפני השבחות הללו מחירו היה כ- 1 מיליון ₪ שזה לא סביר בעיני.

הוכחה לדבר, בעסקה שגם חברתי גבי נועה מכירה ממושב צופר, עסקה משנת 2009, נמכרה שם נחלה שכוללת 30 דונם חממות, 20 דונם בתי רשת, ועוד ציוד, טרקטורים נמכרה ב- 1.6 מיליון ₪.

היא נמכרה לפני השבחות, גם שם בוצעו אותם השבחות אחרי שנת 2009 בתכנית הזוהה לשלנו לפלח וצמירים שמספרה 6570394106 ותכנית מקבילה לתכנית יחידה שניה לנחלה בשנת 2020 בישוב צופר 6570156281 שהיא מקבילה לתכנית אצלנו משנת 2015 שמספרה 1-3130330.

אני רוצה לומר שאם אני עושה השוואה בין מושב חצבה למושב צופר מושב חצבה קצת טוב יותר, בין 2009 לבין 2010 בין לפני השבחות ולאחר השבחות המצב נישאר אותו דבר, השוק לא הראה שום קפיצה, עדיין צריך היה לראות את הקפיצה בשווי ואתה לא רואה אותה, ממעוף הציפור אתה לא רואה השבחה כלל.

טענה מקדמית – טענה מקדמית שאומרת שעל בסיס תממ הוקמו ישובים שלמים, ניתנו היתרים למכביר, כל הישובים הוקמו לפני 1985 התכנית המשיבחה וניתנו היתרי בניה למכביר על ידי הוועדה. לפני התכניות המשביחות.

ולכן, אני מבקש משמאי מכריע להתייחס לסוגייה זו בכובד ראש.

עוד לפני התממ נבנו הישובים, הייתה מציאות בערבה שנבנו ישובים אפילו עוד לפני התממ.

התייחסות לסעיף 8.7 בשומתי – אני טוען שהשבחה שלא ממומשת היא לא באמת השבחה ולא צריכה להיות מכשיר לגביית היטל השבחה.

טול דוגמה למשל בריכת שחיה או מרתפים, אין מרתפים ובריכות במושב חצבה, נשלח אליי מהוועדה היתר בניה אחד בלבד אני בטוח שאם היה יותר היה נשלח. לצורך גיבוש עמדת הוועדה אם היה יותר היה נשלח יותר, כלומר אם יש 120 נחלות וישנה בריכה אחד או היתר אחד אזי זה פחות מאחד אחוז. זה מעיד שאין השבחה במכר בגלל שנתנו בריכה. בנוסף, ההיתר הזה משנת 2008 אז הוא מעיד כאלף עדים שתבע זו מהווה אות ריקה "מתה".

זה מדיניות הוועדה אם המדיניות לתת היתר בשנת 2008 אז איזה השבחה חלקה בשנת 2015. סעיף 8.8 לשומתי, מתייחס לצימרים [פל"ח] – אני מזכיר שהייתה טענה שהיו 2 שומות, אני רוצה להראות שינוי בין השומות שאני רוצה ללמד מזה משהו, בשומה ראשונה הוועדה הביאה 9 יח"ד ובשומה שניה זה ירד ל – 3 יח"ד, חלק מהשינוי היה המעבר מ – 9 ל – 3 יח"ד, הפגיעה באי הוודאות נעלמה שעברה ל – 3 יח"ד, הפגיעה בפרטיות ירדה מ – 0.9 ל – 0.95. רוצה לומר, אני טוען שמצב צימרים בערבה אם זה אפשרות ל – 9 או 3 לא צריכה לשנות את אי הוודאות, גם אם תשתנה וצודקת שמאית הוועדה היתרון בגודל של 9 יח"ד ל – 3 יח"ד יש יתרון לגודל. הוצאות קבועות אינם משתנות לכן ישנו יתרון דווקא לגודל ולא חיסרון כלכלי. יד עיוות, גם בשומת מר בועז קוט יש משהו עיוות ולא הגיוני, פגיעה בפרטיות מוטלת על הצימרים במקום על המגורים של בעלי המשק.

צריך להדגיש שהצימרים חייבים להיות בתחום הפל"ח בתוך 2.5 דונם על פי החלטות רמי. לעניין הוודאות ברצוני לציין שעל פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לוח שנתון 1811 משנת 2020 שיעור התפוסה באירוח כפרי בדרום בשנת 2019 בסך תפוסה של 24.7 אחוז בלבד לשנה. וגם לאור הכמות הקיימת במושבים לא כולם רצים להקים צימרים, כמות הצימרים מוגבלת ועובדה רק 11 משקים יש להם יחידות אירוח מתוך 120 נחלות וזה לא סתם. שטח הפל"ח - הבאתי בחשבון שטח לפל"ח לפי שטח מותר של 500 מ"ר בלבד, הייתי צריך להביא 700 מ"ר, מפני שפל"ח דורש עוד 200 מ"ר של חצר שנלקח משטח המגורים, וזה לעניין הצימרים או עסקים אחרים. זה קרקע שיוורדת מהמגורים ראה הכרעות של שמאים מכריעים בעניין.

מכתב של חברתי מיום 01.10.2021 – סעיף 3, כותבת חברתי שאין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות עקב שזה מגולם בעסקאות השוואה. מעיון בשומת הוועדה אני רואה שהיא מביא עסקאות השוואה ממקרקעין וערכם מדרום הארץ לכן, צריך להביא מקדם הפחתה לאי סחירות.

טבלה בסעיף 8.2 של שומת הוועדה מאוד מטושטש, לכן אני לא יכול להתייחס למועד הזה. ישנה רשימה של 6 שמאים מכריעים שעשו מגורים בנחלה הביאו הפחתה של 30 אחוז [מקדם 0.7 ל – 0.75]. אני חייב לציין על אף מה שכתבה בסעיף 3 לשומת עמוד 34 לטבלה, יש הפחתה של 10 אחוז בנחלה לבית שני, לדעתי צריך הפחתה של 30 אחוז.

בונים בנחלה 160 מ"ר, 160 מ"ר ובית הורים 55 מ"ר, צריך את הפחתה של 30 אחוז ל – 160 מ"ר ו – 55 מ"ר. הוכחה לכך זה שרמי גובה 33% והוועדה עוד 15%. הסחירות מיחידות שניה ושלישית צריך להפחית 30 אחוז.

עניין הדקלים – דקל מגוהל כלכלי מאוד, ואם זה היה עץ שלא היה עיסוק כלכלי לא הייתי מכניס אותו, אולם במקרה הנתון העצים הם חלק אינטגרלי מחקלאות. מרבית החקלאים יש דקלים מפני שזה כלכלי. לעקור עץ דקל זה חלק מהוצאות התאמה. את הוצאות התאמה מבצע ביום הבניה / המימוש בפועל. ולא סביר להגיד מה היה בעבר אלה השאלה הינה כלפי העתיד מה יקרה שיצטרכו לבנות בית נוסף.

סעיף 4 למסמך תגובת המשיבה – שמאית הוועדה טוענת שאם אנו רוצים להסב מבנה משק למגורים אזי היינו נדרשים להיתר עבור עובדים זרים.

ברצוני לטעון 2 דברים בעניין, אחת - עוד הרבה לפני תבע זו היתרו מבני משק ועובדים זרים היו גרים במבני המשק. שנית – אני מבקש משמאי מכריע להתייחס לטענה זו בכל כובד הראוי, מגורי עובדי זרים אינם מגורים בנחלה, והתייחסות לזה כמגורים בנחלה, שגויה מתחילתה ועד סופה. אפילו רשות מקרקעי ישראל קיבל את הטענה הזאת ומתייחס למגורי עובדים זרים בהחלטה נפרדת ספציפית למגורי עובדים זרים. וזה נשמע לא טוב לאוזן וצריך לומר את האמת האם גורמי יצור במשק מבלי לפגוע בזכויותיהם ובעצם נוצרו בצלם אלוהים כמונו. ביום שפג הרשאת העבודה שלהם אז על פי רשות מקרקעי ישראל ומשרדי ממשלה שונים הזכות למגורים שלהם בנחלה פגה. לכן, זה בכלל לא עניין של השבחה אלה, מגולם בשווי החקלאי עצמו כמו מבנה משק. כמו שאין ירידת ערך שהם עוזבים את זה גם אין עליית ערך שהם מתגוררים בזה ולכן זה לא רלוונטי כלל. חברתי בשומתה הביאה מקדם של 50 אחוז ממגורים רגילים. וכאמור אני כופר בזה וזה לא יכול להיות בסיס לשווי הזה של מגורים.

בהמשך "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקשת, כדלהלן:

התייחסות לפרק כ"ט של הקווים המנחים אינה במקומה – הקווים המנחים מתייחסים איך שמאי רמי אמורים לאמוד את דמי הרכישה, לכן זה לא רלוונטי להיטל השבחה עקב השומה שלנו לא מהוונת במועד הקובע. גם אם היה מהוון יש תהליך ארוך ויקר לביצוע פיצול מגרש. עלות של היטל השבחה ותשלום לרמי מגיע לכ – 50 אחוז מהמגרש המפוצל.

ולכן פרק כ"ט אינו רלוונטי היות ואנו עוסקים בנחלה לא מהוונת.

טוענת שמאית הוועדה שצריך להוציא היתרי בניה לעובדים זרים – אבל לא זאת השאלה. השאלה האם התוספת של אותם 90 מ"ר משביחה את הנכס או לא.

עובדים זרים נמצאים במדינת ישראל יותר מ – 30 שנים.

העבודה שהסדירו זאת לא גרמה לנחלה להיות יותר יקרה ממצב קודם ולכן זה לא השביח.

צימרים – מר בועז קוט קבע מקדם של 0.7.

פרטיות – צודקת, במחשבה שניה טעיתי, הפגיעה בפרטיות היא לא של הצימר אלא של בעל המשק המגורים אשר מתחלק אם התייר בצימר.

במכתב תגובת השמאי מטעם המבקשת מיום 26.01.2021, נטען, כדלהלן:

סעיף 1 - חוזה המכר בצופר

חוזה המכר בצופר נועד לחזק את טענותי הבסיסית על פיה לא סביר שהיקף ההשבחות שהוצג בשומת הועדה מחוברת למציאות הקיימת במושבי הערכה. העובדה שמחיר הנחלה בצופר כולל:

- 30 דונם חממות, 20 דונם בתי רשת, 2 סככות, ויזות לעבודה, לרבות כל הציוד טרקטורים, כל המיטלטלין הקיים בצימר, צרכניה, מיטלטלין בבית, שולחן סנוקר-

מחזקת את טענותי הנ"ל!

כפי שצינתי בשומתי:

"הוצג בפני הסכם מכר לנחלה במושב צופר הסמוך. ההסכם מתייחס למלוא הזכויות הקיימות בנכס, נכון לשנת 2010, לפני אישורן של התכניות המתירות פל"ח בריכות שחיה ומרתפים. מחיר המשק אשר נקבע בתאריך 24/05/2009 מסתכם בכ – 1.6 מיליון ₪. הנכס נשוא חוות דעת זו, נמכר בתאריך 05/04/2020, 11 שנים מאוחר

יותר, בסכום כולל של 1.7 מיליון ₪. כלומר, אישורן של תכניות אלו, ושינויי התקופה של מעל עשור שנים, לא הביאו לעליית שווי של הנכס, (יודגש, מיקומו של מושב חצבה עדיף על מושב צופר הדרומי יותר)."

כל הנ"ל רק ממעיט את ערך הקרקע בנחלה ומציג את הפער בין שווי הנחלה אל מול ההשבחות שנטענו בשומת הוועדה.

ככל שלשמאית הוועדה, עסקת השוואה כלשהיא, שיש בה בכדי לסייע בקביעת שווי שוק של נחלה בסביבה היה עליה להציג נתון זה בשומתה או לכל המאוחר, בדיון. לא ניתנה לי שום אפשרות לבחון את שהציגה בתגובתה לדיון.

אבקש להדגיש בפני השמאי המכריע כי לשטחים חקלאיים בנויים או נטועים, בנחלות בערבה, יתרון כלכלי רב, וככל שלמשק כזה או אחר, מבנים חקלאיים שמישים ובהיקף רב, הרי ששוויין יהיה גבוה ביחס לנחלה ללא מבנים חקלאיים כנחלה נשוא הדיון (נתון המאפיין ומייחד את המשקים בערבה ואינו כה משמעותי בנחלות במרכז הארץ).

אמירתה של שמאית הוועדה שלא ניתן להביא עסקת נחלה כעסקת השוואה, היא אמירה גורפת שאינה סבירה.

סעיף 2 – אי סחירות

בדיון שנערך בפני כבוד השמאי המכריע, ביקשנו לבחון עסקאות השוואה בסעי' 8.2 שעפ"י דברי שמאית הוועדה הן עסקאות לנחלות. הטבלה בשומת הוועדה אינה קריאה, ועל אף בקשתנו, לא קיבלנו הטבלה באופן קריא.

אציין כפי שצינתי בדיון ובמסמך שהעברנו לשמאי המכריע ולשמאית הוועדה שעסקאות השוואה שהציגה שמאית הוועדה לתכנית 134/03/10 למועד 08/07/1985 שאותן יכולים היינו לקרוא בשומתה, היו בין היתר משווי קרקע בנתיבות, אופקים ושדרות ועל כן יש לחשב הפחתה בגין אי סחירות.

בהודעתנו מתאריך 20/01/2021, הצגנו הכרעות בעניין מקדם אי סחירות.

סעי' 3 לתגובת הוועדה

בסעי' 3 מציגה שמאית הוועדה תחשיב חדש להשבחה בגין צימרים. אבקש לציין כי זה התחשיב השלישי שמציגה הוועדה בעניין זה.

לא סביר בעיניי (ונראה לי שגם לא חוקי...) שהוועדה משנה את עמדתה ביחס להשבחה זו, פעם אחר פעם.

ולמען הסר ספק אציין שהתחשיב שהציגה אינו מקובל עלינו, וכי עמדתנו באשר להשבחה בעניין זה כיתר התחשיבים שהצגנו בשומה, הם עמדנו המקצועית.

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

מחלוקת אודות קיומה של השבחה עקב – "עליית שווים של מקרקעין"

עמדת שמאית המשיבה

במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 25.01.2021, נטען, כדלהלן:

לעניין חוזה המכר בצופר

בהמשך לחוזה המכר מצופר אבקש לציין כי כמפורט בחוזה, עסקת המכר כוללת: "30 חממות, 20 בתי רשת, 2 סככות, ויזות לעבודה, לרבות כל הציוד טרקטורים, כל מיטלטלין הקיים בצימר, צרכניה, מטלטלין בבית, שולחן סנוקר."

לאור העובדה כי עסקת המכר כוללת ציוד רב, מלאיים ומטלטלין, לא ניתן לנתח את עסקת המכר ועל אחת כמה וכמה שלא להביאה כעסקת השוואה.

לשם השוואה אציין כי ביום 21.05.2017 נמכרה נחלה מס' 163 בעין יהב תמורת 3,000,000 ₪.

עמדת שמאי המבקש

הוצג בפני הסכם מכר לנחלה במושב צופר הסמוך. ההסכם מתייחס למלוא הזכויות הקיימות בנכס, נכון לשנת 2010, לפני אישורן של התכניות המתירות פל"ח בריכות שחיה ומרתפים. מחיר המשק אשר נקבע בתאריך 24/05/2009 מסתכם בכ – 1.6 מיליון ₪. הנכס נשוא חוות דעת זו, נמכר בתאריך 05/04/2020, 11 שנים מאוחר יותר, בסכום כולל של 1.7 מיליון ₪. כלומר, אישורן של תכניות אלו, ושינויי התקופה של מעל עשור שנים, לא הביאו לעליית שוויו של הנכס, (יודגש, מיקומו של מושב חצבה עדיף על מושב צופר הדרומי יותר).

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן:

אני רוצה להסתכל על העסקה מלמעלה שהינה בסך 1.7 מיליון ₪ כולל את כל מרכיבי הנחלה, העסקה נערכה באפריל 2020.

מתוך השווי הזה טוענת הוועדה שיש השבחה בסך 775,700 ₪.

כלומר 45% מהשווי זה השבחה מתכניות הללו.

לאור זאת על פניו לא סביר שמשקל של 45 אחוז השבחות מתוך שווי הנחלה.

כלומר, אם הנכס היה נמכר לפני השבחות הללו מחירו היה כ – 1 מיליון ₪ שזה לא סביר בעיני.

הוכחה לדבר, בעסקה שגם חברתי גבי נועה מכירה ממושב צופר, עסקה משנת 2009, נמכרה שם נחלה שכוללת 30 דונם חממות, 20 דונם בתי רשת, ועוד ציוד, טרקטורים נמכרה ב – 1.6 מיליון ₪.

היא נמכרה לפני השבחות, גם שם בוצעו אותם השבחות אחרי שנת 2009 בתכנית הזוהה לשלנו לפלח וצמירים שמספרה 6570394106 ותכנית מקבילה לתכנית יחידה שניה לנחלה בשנת 2020 בישוב צופר 6570156281 שהיא מקבילה לתכנית אצלנו משנת 2015 שמספרה 1-3130330.

אני רוצה לומר שאם אני עושה השוואה בין מושב חצבה למושב צופר מושב חצבה קצת טוב יותר, בין 2009 לבין 2010 בין לפני השבחות ולאחר השבחות המצב נישאר אותו דבר, השוק לא הראה שום קפיצה, עדיין צריך היה לראות את הקפיצה בשווי ואתה לא רואה אותה, ממעוף הציפור אתה לא רואה השבחה כלל.

במכתב תגובת השמאי מטעם המבקשת מיום 26.01.2021, נטען, כדלהלן:**סעיף 1 - חוזה המכר בצופר**

חוזה המכר בצופר נועד לחזק את טענתי הבסיסית על פיה לא סביר שהיקף ההשבחות שהוצג בשומת הוועדה מחוברת למציאות הקיימת במושבי הערכה. העובדה שמחיר הנחלה בצופר כולל:

- 30 דונם חממות, 20 דונם בתי רשת, 2 סככות, ויזות לעבודה, לרבות כל הציוד טרקטורים, כל המיטלטלין הקיים בצימר, צרכניה, מיטלטלין בבית, שולחן סנוקר - מחזקת את טענתי הנ"ל!

כפי שציינתי בשומתי: "הוצג בפני הסכם מכר לנחלה במושב צופר הסמוך. ההסכם מתייחס למלוא הזכויות הקיימות בנכס, נכון לשנת 2010, לפני אישורן של התכניות המתירות פל"ח בריכות שחיה ומרתפים. מחיר המשק אשר נקבע בתאריך 24/05/2009 מסתכם בכ – 1.6 מיליון ₪. הנכס נשוא חוות דעת זו, נמכר בתאריך 05/04/2020, 11 שנים מאוחר יותר, בסכום כולל של 1.7 מיליון ₪. כלומר, אישורן של תכניות אלו, ושינויי התקופה של מעל עשור שנים, לא הביאו לעליית שווי של הנכס, (יודגש, מיקומו של מושב חצבה עדיף על מושב צופר הדרומי יותר)".

כל הנ"ל רק ממעיט את ערך הקרקע בנחלה ומציג את הפער בין שווי הנחלה אל מול ההשבחות שנטענו בשומת הוועדה.

ככל שלשמאית הוועדה, עסקת השוואה כלשהיא, שיש בה בכדי לסייע בקביעת שווי שוק של נחלה בסביבה היא עליה להציג נתון זה בשומתה או לכל המאוחר, בדיון. לא ניתנה לי שום אפשרות לבחון את שהציגה בתגובתה לדיון.

אבקש להדגיש בפני השמאי המכריע כי לשטחים חקלאיים בנויים או נטועים, בנחלות בערבה, יתרון כלכלי רב, וככל שלמשק כזה או אחר, מבנים חקלאיים שמישים ובהיקף רב, הרי ששווין יהיה גבוה ביחס לנחלה ללא מבנים חקלאיים כנחלה נשוא הדיון (נתון המאפיין ומייחד את המשקים בערבה ואינו כה משמעותי בנחלות במרכז הארץ).

אמירתה של שמאית הוועדה שלא ניתן להביא עסקת נחלה כעסקת השוואה, היא אמירה גורפת שאינה סבירה.

הכרעה

כידוע, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר" ו- "שווי".

"מחיר/עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית [לעתים הקונה לחוץ ומשלם יותר ולעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל פחות מהשווין]. כלומר, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ולעתים זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר.

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשוק ומתחת לשוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה שווי [נתון אובייקטיבי].

ידוע לכל שהדרך האידיאלית לצורך בחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

עמוד 38 מתוך 88

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישום. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות אלא רק קרבה לוודאות. הדרך למדוד את השבחה בנטרול הציפיה והשוונות הקיימת בנכסי השוואה בצורה מדויקת ביותר באופן יחסי, הינה על דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות הנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב]. במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שוויים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה/מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד. לאור העובדה כי בסוגיה זו אנו עסקינן בשווי ולא במחיר/עסקה תוך התאמת היחוס באופן יחסי על ידי תורת התועלת, הנני דוחה את טענת שמאי המבקש.

טענה מקדמית בעניין עלויות התאמה

עמדת שמאית המשיבה, במכתב התשובה

לעניין עלויות התאמה בגין עקירת עצי דקל מזן מג'הול - לא ברור הקשר בין שווי עץ מג'הול לבין עלויות ההתאמה. ההשבחה נערכת נכון למועד הקובע של כל תכנית ותכנית. ככל ולא ידוע מועד נטיעת עצי הדקל, אין להביא בחשבון עלויות התאמה. ככל והתאריך בו נטעו עצי הדקל ידוע, יש להביא בחשבון את מועד נטיעתם ולבחון את עלויות ההתאמה התואמות (ככל ונכון למועד הקובע מדובר בשתילים צעירים - עלויות ההתאמה הינן שוליות. לא מנכים את עלות שווי עץ דקל בוגר בכל תכנית ותכנית כי אם את עלות עקירת העץ, ככל והיה מקום לעשות כן, נכון לתאריך הקובע). [ראה/י בהרחבה טיעוני שמאית המשיבה].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טענה שמאית המשיבה, כדלהלן

לעניין עצי דקל מסוג מג'הול – לא זאת בלבד שאנו אמורים לדבר על מועד קובע, גם השווי למועד קובע, וצריך לראות על גבי מפת מדידה איפו הם ממוקמים ואם הם כלל מפריעים.

עמדת שמאי המבקשת

הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין עקירת שטחים בסביבת המגורים הנדרשים במקרה של מימוש ההשבחות. שווי עץ דקל מזן מג'הול, בוגר ומניב מוערך בכ- 2,000 ₪ לעץ.

עצי דקל

בתחום הנחלה ישנם עצי דקל בוגרים המניבים הכנסה לבעל הנכס, שווי עץ דקל מניב שווה בסביבות 2,000 ₪, מאחר ולצורך ניצול שטחי ההשבחה ככל שישנם הרי שלדעתי יש להביא בחשבון שיש צורך בעקירת כ- 10 עצים מניבים כ"עלויות התאמה" בשווי כולל של כ- 20,000 ₪. אומדן שווי עצי דקל לעקירה לקיזוז מההשבחה הכוללת - (20,000 ₪) [ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טעם שמאי המבקשת, כדלהלן

עניין הדקלים – דקל מזון מגוהל כלכלי מאוד, ואם זה היה עץ שלא היה עיסוק כלכלי לא הייתי מכניס אותו, אולם במקרה הנתון העצים הם חלק אינטגרלי מחקלאות. מרבית החקלאים יש דקלים מפני שזה כלכלי. לעקור עץ דקל זה חלק מהוצאות התאמה. את הוצאות התאמה מבצע ביום הבניה / המימוש בפועל. ולא סביר להגיד מה היה בעבר אלה השאלה הינה כלפי העתיד מה יקרה שיצטרכו לבנות בית נוסף.

הכרעה

שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית [סעיף 8.4 לשומתו], כדלהלן:
 " הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין עקירת שטחים בסביבת המגורים הנדרשים במקרה של מימוש ההשכחות. שווי עץ דקל מזון מגוהל, בוגר ומניב מוערך בכ- 2,000 ₪ לעץ. "

מסקנה

ידוע לכל כי חלקה א' של כל משק חקלאי [להלן: "חלקה 75 בגוש 39241"] מורכבת ממשבצת למגורים, לצד משבצת חקלאית [להלן: "מגרש 75 + A75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30"], לפיכך, לטעמי, ככל וקיימים גידולים חקלאיים [להלן: "עצי דקל"] בתחום המשבצת למגורים יש לראות בהם כחלק אינטגרלי מכלל חלקה א' של המשק החקלאי [להלן: "המקרקעין נשוא ההחלטה"].

במקרה דנן, שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית בדבר עלויות התאמה שיש להביא בחשבון בגין עקירת / העתקת עצי דקל בכל אחד מהמועדים הקובעים, מאידך, ובהתאם לבקשתי, לא הציג בפניי כל אסמכתא [כגון: מסמך כתוב, תצ"אות וכיו"ב] אשר ניתן להקיש ממנה מסקנה מובהקת אודות מועד נטיעתם של עצי הדקל, היות וכך, אני סבור ששמאי המבקש טוען זאת בעלמא, ובשל זאת, לצד טעמי שמרנות וזהירות הנני דוחה את טענתו.

על אף זו אוסיף ואומר, בהתאם לביקור שערכתי בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה, לצד עיון ובדיקה של תצ"אות באתר ה-GIS של הוועדה המקומית "הערבה התיכונה", עולה, בין היתר, כי במקרה דנן, מטע עצי הדקל נטוע בצדו המערבי של המקרקעין נשוא ההחלטה, קרי, במשבצת החקלאית [להלן "מגרש A75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30"].

אולם, בתחום משבצת המגורים [להלן "מגרש 75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30"] ישנם מס' עצי דקל אשר קרוב לוודאי אינם מפריעים לממש את תוספת זכויות הבנייה, ככל ותתקיים מכוח תכניות תקפות, יתרה מזאת, ניתן לשלבם בין היתר בתחום שטח החצר.

יתרה מזאת את העצים הבודדים במידה ויידרש לעקרם אזיי ניתן למכור אותם בשוק החופשי ולקבל בגינתם תמורה כלכלית נטו [סכום נטו למוכר / הבעלים והוצאות עקרה והעברה על חשבון הרוכש].

לאור מכלול האמור דלעיל, לצד טעמי זהירות ושמרנות, בעת ערכית החלטתי, לא אביא בחשבון עלויות התאמה בגין עקירת / העתקת עצי דקל, הן בצורה ישירה, והן בצורה עקיפה.

השבחה בגין תכנית 134/03/30 [134/03/10] - מועד קובע 08.07.1985

עמדת שמאית המשיבה

עסקאות השוואה

תכנית 134/03/10 (134/03/30)

ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" צ"ד, דצמבר 1985 מחירי מקרקעין באזור הדרום הינם כדלקמן:

אילת - שכונות \$600-\$650 קרקע לחדר ללא הוצאות פיתוח
נתיבות, אופקים, שדרות בנה ביתך \$8-\$6 למ"ר ללא הוצאות פיתוח

ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" צ"א, מאי 1984 מחירי מקרקעין באזור הדרום הינם כדלקמן:

אילת - שכונות \$680 קרקע לחדר ללא הוצאות פיתוח
נתיבות, אופקים, שדרות בנה ביתך \$8-\$6 למ"ר ללא הוצאות פיתוח

על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי של \$6 למ"ר קרקע.
מתקבל שווי של \$15/קרקע למ"ר מבונה אקווי נכון לתאריך הקובע.

תחשיב

תכנית 134/03/10 (134/03/30)			
מצב תכנוני קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	163.04	1	163.04
מבנה עזר	12.25	0.6	7.35
חצר עד 500 מ"ר	324.71	0.25	81.1775
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
סה"כ מ"ר אקווי			501.57
מצב תכנוני חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	400		
זכויות מותנות באישור ועדה	50		
סך מבנה עזר כולל חניה	65		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
מבנה עזר	15	0.6	9
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	292.5	0.25	73.125
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
זכויות מותנות	50	0.63	31.5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	392.5	0.25	98.125
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקווי			767
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר - השבחה מלאה			264.93
שווי מ"ר מבונה			\$15
שער הדולר			₪ 1.498
סה"כ השבחה מלאה			₪ 5,953

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאית המשיבה].

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

לעניין סעיף 8.3

תמ"מ 4 הינה תכנית מתאר מחוזית. מטרתה היא לקבוע את מדיניות התכנון המרחבית וכן פריסת היעודים השונים במחוז, קביעת שטחים פתוחים על סוגיהם השונים, אזורי תעסוקה, אתרים ויעודים ציבוריים וכיוצ"ב, כנגזרת מתכניות המתאר הארציות. מתוקף היותה תכנית מתאר מחוזית היא אינה מגדירה זכויות והיקפי הבניה.

לעניין סעיף 9.1

שווי למ"ר מבונה תכנית 134/03/10

שווי למ"ר קרקע - \$ 6

שטח חלקת המגורים - 2,000 מ"ר

שטח אקווי' - 767 מ"ר.

$$\$ 6 * 2,000 \text{ מ"ר} = \$ 12,000$$

$$\$ 12,000 / 767 \text{ מ"ר אקווי} = \$ 15 \text{ למ"ר מבונה במעוגל.}$$

לעניין המחסן - הינני מסכימה עם שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון את שטח המחסן :

מצב תכנוני קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	163.04	1	163.04
מבנה עזר	12.25	0.6	7.35
מחסן	62.4	0.5	31.2
חצר עד 500 מ"ר	262.31	0.25	65.5775
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
סה"כ מ"ר אקווי'			517.17
מצב תכנוני חדש - 134/03/10			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	400		
זכויות מותנות באישור ועדה	50		
סך מבנה עזר כולל חניה	65		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
מבנה עזר	15	0.6	9
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	292.5	0.25	73.125
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
זכויות מותנות	50	0.63	31.5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	392.5	0.25	98.125
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקווי'			767
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר - השבחה מלאה			249.33
שווי מ"ר מבונה			\$15
שער הדולר			₪ 1.498
סה"כ השבחה מלאה			₪ 5,603

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טענה שמאית המשיבה, כדלהלן

לעניין התממ - נבנו ישובים טרם התכנית הראשונה המשביחה זה לא סותר ולכן הבאתי במצב קודם את כל הבנוי על הנחלה.

עמדת שמאי המבקש

"מצב הקודם" בשומה, נקבע ע"פ תמ"מ מס' 4 מיום 27/04/1981, ועפ"י מצב הבינוי בנכס נכון לערב אישורה של התכנית הראשונה המשביחה מס' 134/03/10 מיום 08/07/1985.

עפ"י תמ"מ 4 הנ"ל, הותרה הקמת מבני מגורים ומשק, לייצור חקלאי, לתעשיות עזר כו'. בתכנית זו לא הוגדרו שטחי בניה או מגבלות כלשהן הנוגעות להיקפי בניה. במהלך השנים הוצאו היתרים מכוח תכנית זו.

כטענה מקדמית אטען כי עפ"י תכנית זו, הוצאו היתרי בניה, וכלל מושב חצבה הותיק הוקם על עוד טרם אישור תכנית זו. ואדגיש, אין בתכנית זו מגבלת שטחים, חלוקה ליח"ד או כל הגבלה אחרת הנוגעת לשטחים הבנויים בנחלה. לאור זאת ההשבחה הנטענת מתכנית זו לתכניות "מגבילות" שבאו לאחריה הינה טענה בעייתית.

ע"פ ההיתרים ערב התכנית המשביחה, אושרה הקמת בית מגורים בשטח של 163.04 מ"ר + מרפסת בשטח של 12.25 מ"ר.

בנוסף הותרה הקמת מבנה משק (מחסן) בשטח של 62.4 מ"ר ולול בשטח של 489.25 מ"ר.

תכנית מס' 134/03/10 ממועד קובע 08/07/1985, מגדירה שטחי בניה לפי 400 מ"ר בשתי יח"ד + 50 מ"ר מגורים ביח' הורים ומבני עזר הכוללים חניה בשטח של 65 מ"ר. השימושים המותרים עפ"י תכנית זו בחלקה א' הוגדרו באופן הבא:

עיבוד חקלאי, בנייני מגורים, מבני משק חקלאיים מבני עזר דרכים ודרכי שירות מתקנים הנדסיים ומקלטים וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות החקלאית. ההשבחה הנטענת בגין תכנית זו עפ"י שומת הועדה, תוספת זכויות למגורים בהיקף של כ-240 מ"ר עיקרי ועוד 50 מ"ר עיקרי מותנה באישור ועדה ומבנה עזר בשטח של כ-50 מ"ר. סך תוספת מ"ר אקווי עפ"י שומת הועדה: כ-265 מ"ר.

נתוני שווי להשבחה כתוצאה מאישור תוכנית 134/03/10 (134/03/30) למועד קובע 08.07.1985.

עפ"י חוברות "מקרקעין מערכם" מתאריכים: 05/1948, 12/1984, 12/1985, מחירי מקרקעין באזור באר שבע והדרום, עולה כי שווי מ"ר קרקע בנתיבות, אופקים, שדרות הינו בגבולות של \$ 6-\$ 8, שמאית הוועדה לקחה בחשבון שווי של \$ 6 למ"ר קרקע, אני מסכים עם קביעתה.

תחשיב שווי מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר:

$$\$ 6 \times 500 \text{ מ"ר} = \$ 3,000$$

תחשיב שווי מ"ר מבונה במגרש בשטח של כ- 500 מ"ר:

חלק בנכס	שטח במ"ר	מקד אקו'	סה"כ
עיקרי קרקע	200	1	200
שרות עילי	30	0.6	18
חצר	270	0.25	67.5
סה"כ			285.5

תחשיב שווי מ"ר מבונה:

$$285.5 \text{ מ"ר} \times \$ 10.50 \text{ שווי/מ"ר מבונה} = \$ 3,000$$

285.5 מ"ר מבונים במגרש

תחשיבים:

תחשיב מ"ר מבונה מצב קודם עפ"י הבנוי בפועל בהיתר הבניה:

סה"כ	מקדם אי סחירות	מקדם אקו'י	שטח במ"ר	החלק בנכס	מצב קודם
163	1	1	163.04	בית מגורים קיים - שטח עיקרי	
6	1	0.5	12.25	מבנה עזר/שירות	
31	1	0.5	62.4	מחסן	
66	1	0.25	262.31	חצר עד 500 מ"ר	
100	1	0.2	500	חצר מבנה משק, עזר וכו' עד 1,000 מ"ר	
150	1	0.15	1000	חצר מבנה משק, עזר וכו' עד 2,000 מ"ר	
516	סה"כ מ"ר מבונים				
	0	0	3014	אזור חקלאי ושטח למבני משק	
	0	0	489.25	סככת לול עפ"י היתר	
				אזור לעיבודים חקלאים ובנית מבנה משק	

תחשיב שווי מצב חדש מאישורה של תוכנית 134/03/10 (134/03/30)

סה"כ	מקדם אי סחירות/זכויות מוקנות	מקדם אקו'י	שטח במ"ר	החלק בנכס	מצב חדש
200	1	1	200	בית מגורים קיים - שטח עיקרי	
16	1	0.5	32.5	מבנה עזר/שירות	
67	1	0.25	267.5	חצר עד 500 מ"ר	
140	0.7	1	200	בית מגורים בן ממשך - עיקרי	
11	0.7	0.5	32.5	מבנה עזר/שירות	
47	0.7	0.25	267.5	חצר עד 500 מ"ר	
25	0.5	1	50	זכויות בניה מותנות ליחיד שלישית בניה בקיר משותף	
143	1	0.15	950	חצר מבנה משק, עזר וכו' עד 2000 מ"ר	
649	סה"כ מ"ר מבונים				
133	הפרש מצב קודם מצב חדש				
\$ 10.50	שווי מ"ר מבונה בדולר				
\$ 1,395	סה"כ השבחה בדולר				
	0	0	3014	אזור חקלאי ושטח למבני משק	
	0	0	489.25	סככת לול	
				אזור לעיבודים חקלאים ובנית מבנה משק	

סיכום:

סה"כ השבחה בנכס מסתכמת בכ- \$ 1,395 למועד הקובע ובש"ח:

$$1,395 \times 1.498 \text{ ש"ח} = 2,090 \text{ ש"ח}$$

סך ההשבחה הנובע מאישור 134/03/10 (134/03/30) - 2,090 ש"ח.

היטל ההשבחה 50% נכון מועד קובע בתאריך 08/07/1985 - 1,045 ש"ח.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי דיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן

טענה מקדמית – טענה מקדמית שאומרת שעל בסיס תממ הוקמו ישובים שלמים, ניתנו היתרים למכביר, כל הישובים הוקמו לפני 1985 התכנית המשיבחה וניתנו היתרי בניה למכביר על ידי הוועדה. לפני התכניות המשביחות.

ולכן, אני מבקש משמאי מכריע להתייחס לסוגייה זו בכובד ראש.

עוד לפני התממ נבנו הישובים, הייתה מציאות בערבה שנבנו ישובים אפילו עוד לפני התממ.

מכתב של חברתי מיום 01.10.2021 – סעיף 3, כותבת חברתי שאין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות עקב שזה מגולם בעסקאות השוואה. מעיון בשומת הוועדה אני רואה שהיא מביא עסקאות השוואה ממקרקעין וערכם מדרום הארץ לכן, צריך להביא מקדם הפחתה לאי סחירות.

הכרעה**טענה מקדמית אודות תמ"מ 4**

שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית [סעיף 8.3 לשומתו], כדלהלן:

"מצב הקודם" בשומה, נקבע ע"פ תמ"מ מס' 4 מיום 27/04/1981, ועפ"י מצב הבינוי בנכס נכון לערב אישורה של התכנית הראשונה המשביחה מס' 134/03/10 מיום 08/07/1985.

עפ"י תמ"מ 4 הנ"ל, הותרה הקמת מבני מגורים ומשק, לייצור חקלאי, לתעשיות עזר כו'. בתכנית זו לא הוגדרו שטחי בניה או מגבלות כלשהן הנוגעות להיקפי בניה. במהלך השנים הוצאו היתרים מכוח תכנית זו.

כטענה מקדמית אטען כי עפ"י תכנית זו, הוצאו היתרי בניה, וכלל מושב חצבה הותיק הוקם על עוד טרם אישור תכנית זו. ואדגיש, אין בתכנית זו מגבלת שטחים, חלוקה ליחיד או כל הגבלה אחרת הנוגעת לשטחים הבנויים בנחלה. לאור זאת ההשבחה הנטענת מתכנית זו לתכניות "מגבילות" שבאו לאחריה הינה טענה בעייתית.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן, ציטוט: "טענה מקדמית שאומרת שעל בסיס תמ"מ הוקמו ישובים שלמים, ניתנו היתרים למכביר, כל הישובים הוקמו לפני 1985 התכנית המשביחה וניתנו היתרי בניה למכביר על ידי הוועדה. לפני התכניות המשביחות. ולכן, אני מבקש משמאי מכריע להתייחס לסוגייה זו בכובד ראש. עוד לפני התממ נבנו הישובים, הייתה מציאות בערבה שנבנו ישובים אפילו עוד לפני התמ"מ."

מסקנה

שמאי המבקש מעלה טענה מקדמית כי בהתאם לתמ"מ 4, שאושרה טרם כלל המועדים הקובעים בהם אנו עסקינן, לא היו קיימות מגבלות בנייה, וכפועל יוצא מכך, מרבית התכניות שבאו לאחריה מהוות כ- "תכניות מגבילות", לפיכך, במקרה דנן לא מתעוררת חבות השבחה בכל אחת מהתכניות להן טוענת שמאית המשיבה.

מהכלל אל הפרט, הנני סבור כי עניין זה מהווה סוגייה משפטית, אשר מכוסה תחת ההגדרה של "עצם החיוב". בעת עריכת החלטתי נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב".

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב]1 לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי לסייע למבקש ולהכריע בטענה זו.

קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה

שמאי הצדדים תמימי דעים כי נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, שווי מ"ר קרקע הינו כ- \$6, זאת בהסתמך על סקירת מחירי מקרקעין שנעשתה בחוברת "מקרקעין וערכם".

מעיון ובדיקה אשר ערכתי בסקירת מחירי המקרקעין המופיעים בחוברת "מקרקעין וערכם", נכון לחודש מאי בשנת 1984, חודש דצמבר בשנת 1984, וחודש דצמבר בשנת 1985, עולה, בין היתר, כי באזור הדרום, בערים נתיבות, אופקים, ושדרות ["בנה ביתך"], שווי מ"ר קרקע [ללא הוצאות פיתוח] הינו בטווח מחירים של \$6 - \$8, לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אאמץ את השווי למ"ר קרקע בסך של \$6 אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים.

תחשיב שווי מגרש המגורים [להלן: "משבצת המגורים"] במקרקעין נשוא ההחלטה

שטח חלקת המגורים נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	2,000 למ"ר
שווי מ"ר קרקע, ללא הוצאות פיתוח [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	\$6
שווי מגרש המגורים במקרקעין נשוא ההחלטה, נכון למועד הקובע	$2,000 \times 6\$ = 12,000\$$

מסקנה

"במצב החדש", בהתאם להוראות תכנית 134/03/30 [134/03/10], "סל" זכויות הבנייה במקרקעין נשוא ההחלטה הינו כ- 615.3 מ"ר אקוויוולנטי [ראה/י בהרחבה החלטתי בהמשך], דהיינו, כפועל יוצא מכך מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו כ- \$19.5 [615.3 מ"ר אקוויוולנטי / \$12,000].

לגופו של עניין, בהינתן שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של \$19.5 שנגזר בהתאם לנתוני השוואה בערים נתיבות, אופקים ושדרות שבדרום הארץ, לצד השתת מקדמי התאמה רלוונטיים [כגון: מקדם אי סחירות, מקדם צפיפות ופרטיות, מקדם התאמה למיקום וכיו"ב] לצורך התאמת השווי מ"ר קרקע מבונה דלעיל למושב חצבה, המצוי בתחום שיפוט מועצה אזורית הערבה התיכונה, הנני סבור, כי במקרה דנן, השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של \$15 אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני. לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

מטעמי נוחות, יוער כי שער החליפין נכון למועד הקובע הינו: $1 = 1.498$ ₪, קרי, השווי למ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע הינו 22.47 ₪.

מקדמים אקוויוולנטיים**שטח עיקרי למגורים**

הן ביח"ד הראשונה של בעל המשק, והן ביח"ד השנייה של הבן ממשיך, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 100% לשטח העיקרי למגורים.
על אף זאת, ליח"ד השלישית של הנכד הממשיך הובא בחשבון מקדם בשיעור של 90% לשטח העיקרי למגורים, המגלם בתוכו, בין היתר, את השוליות הנוצרת עקב ריבוי השטחים הבנויים.

שטח חניה מקורה

בהתאם לשומת המשיבה, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח חניה מקורה בסך של 0.35, זאת בהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

שטח מבנה עזר

בהתאם לשומת המשיבה, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח מבנה העזר בסך של 0.6, זאת בהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

שטח מחסן

בהתאם להחלטות רבות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח המחסן בסך של 0.4.

שטח חצר

שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] – עד 1,000 מ"ר, הובא בחשבון מקדם של 0.2.
שטח חצר משנית [מעגל שני] – מעל 1,000 מ"ר, הובא בחשבון מקדם של 0.1.

מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]

בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל הנחלה אינה ניתנת לפיצול למרכיביה אלא בתנאים מוגדרים. לכן, מאחר ועסקינן בבניה צמודת קרקע בנחלה, לא ניתן לסחור בחלקים משטחיה.
היות וכך, השוואת יח"ד בנחלה לעומת מגרש ליח"ד בודדת מחייבת הפחתה בגין אי סחירות, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני השוואה מהם נגזר השווי.
לאור החלטתי דלעיל [ראה/י בהרחבה - "קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה"], הובא בחשבון כי השווי למ"ר קרקע מבונה בו נקטתי במקרה דנן, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב אי הסחירות.

מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]

סביר להניח כי סקירת מחירי המקרקעין המופיעה בחוברת "מקרקעין וערכם", אשר נערכה באזור הדרום לערים נתיבות, אופקים, ושדרות ["בנה ביתך"], נעשתה לבתי מגורים צמודי קרקע – חד משפחתיים, אשר נהנים מפרטיות רבה ביחס לנחלה חקלאית.
בהתבסס על התכנית המאושרת כמפורט דלעיל בפרק מצב תכנוני, במקרקעין נשוא ההחלטה ניתן לבנות 2 יח"ד [להלן: "יח"ד של בעל המשק + בן ממשיך"] אשר סמוכות זו לזו, בעוד בכפוף לאישורים נוספים [כמפורט

בהוראות התכנית הרלוונטית], ניתן יהיה לבנות יח"ד נוספת [להלן: " יח"ד של נכד ממשיך"] בקיר משותף עם אחת מיח"ד הקיימות.

לאור החלטתי דלעיל [ראה/י בהרחבה - "קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה"], הובא בחשבון כי השוו למ"ר קרקע מבונה בו נקטתי במקרה דנן, מגלם בתוכו, בין היתר, את מרכיב הצפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות].

מקדם בנייה בקיר משותף

מהאמור בסעיף 3.1.2 [5] להוראות תכנית 134/03/30 [134/03/10], עולה, בין היתר, כי מותר לבנות את שלושת יח"ד [להלן: "דירות המגורים של בעל המשק, בן ממשיך ונכד ממשיך"] בשני מבנים נפרדים, דהיינו, קיימת חבות תכנונית כי 2 יח"ד ייבנו בקיר משותף.

לאור זאת, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם הפחתה לבנייה בקיר משותף בשיעור של 10%. בשולי הדברים יוער כי בעת עריכת תחשיבי, הבאתי בחשבון כי יח"ד הראשונה של בעל המשק תבנה כמבנה בודד, ללא קירות משותפים, בעוד יח"ד השנייה של הבן הממשיך ויח"ד השלישית של הנכד הממשיך ייבנו בקיר משותף.

דרישת של בנייה ברצף בין דורי [תלת דורי]

בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, על מנת לממש את זכויות הבנייה לצורך בניית יח"ד שלישית [להלן: יח"ד שלישית של הנכד הממשיך"], על בעל המשק להוכיח קיום רצף בין דורי.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 15% עבור בנייתה של היח"ד השלישית עקב הדרישה של הוכחת קיום רצף בין דורי.

מקדם ל- "זכות מותנית"

בסעיף 3.1.2 [4] להוראות תכנית 134/03/30 [134/03/10], נאמר, כדלהלן, ציטוט: " השטח הבנוי לשתי יחידות דיור לא יעלה על 400 מ"ר ... "

בסעיף 3.1.2 [5] להוראות תכנית 134/03/30 [134/03/10], נאמר, כדלהלן, ציטוט: " הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר ... "

כעולה מפרשנות דווקנית של סעיף 3.1.2 [5] להוראות התכנית, מתקבל הלכה למעשה כי תוספת זכויות הבנייה בסך של 50 מ"ר כפופים לאישור הוועדה המקומית, דהיינו, עסקינן "בזכות מותנית".

לפיכך, בעת עריכת תחשיבי, "זכויות הבנייה המותנות" בסך של 50 מ"ר הובאו בחשבון במקדם וודאות בשיעור של 50%, זאת בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ובהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

סיכום תחשיב ההשבחה לתכנית 134/03/30 [134/03/10] - מועד קובע 08.07.1985

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" יחושב בהתאם לבנוי בפועל ערב המועד הקובע של התכנית המשביחה [להלן: "תכנית 134/03/30 [134/03/10]"].

מצב קודם - בהתאם לבנוי בפועל [השטחים הינם בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
שטח עיקרי למגורים [בהתאם לרישיון בנייה מס' 225]	163.04	1	163.04
מבנה עזר	12.25	0.6	7.35
מחסן [בהתאם להיתר בניה מס' 609]	62.4	0.4	24.96
שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	762.31	0.2	152.46
שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	1,000	0.1	100
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" [עפ"י הבנוי בפועל], במעוגל			447.8

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מצב חדש - בהתאם לתכנית 134/03/30 [134/03/10]				
לכל יחיד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיך + נכד ממשיך] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר				
שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בק"ק	200	1	200
	שטח חניה מקורה [בהתאם להנחת עבודה מקובלת של שטח חניה]	25	0.35	8.75
	יתרת שטח למבנה עזר [לאחר הפחתת שטח חניות מקורות]	15	0.6	9
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	260	0.2	52
סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בעל המשק				269.75
מגורים - בן ממשיך	שטח עיקרי למגורים בק"ק	200	1	200
	שטח חניה מקורה [בהתאם להנחת עבודה מקובלת של שטח חניה]	25	0.35	8.75
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	225	0.2	45
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיך + נכד ממשיך].			0.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בן ממשיך				228.38
מגורים - נכד ממשיך	שטח עיקרי למגורים בק"ק	50	0.9	45
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיך + נכד ממשיך].			0.9
	מקדם הפחתה בגין דרישה לרצף בן דורי [שלוש דורות] אשר הייתה קיימת במועד הקובע.			0.85
	מקדם "לזכות מותנית"			0.5
	סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - נכד ממשיך			
		1,000	0.1	100
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש" [בהתאם לתכנית 134/03/30], במעוגל				615.3

תחשיב ההשבחה במקרקעין נשוא ההחלטה

תוצאה	מרכיב
447.8	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" של המקרקעין נשוא ההחלטה, [בהתאם לבנוי בפועל], במעוגל, במ"ר
615.3	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", של המקרקעין נשוא ההחלטה [בהתאם לתכנית 134/03/30], במעוגל, במ"ר
167.5	סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל, במ"ר
22.47 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע, במעוגל, בש"ח [*]
3,764 ₪	סה"כ השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל, בש"ח

[*] שער החליפין נכון למועד הקובע הינו : \$ 1 = 1.498 ₪,

השבחה בגין תכנית 275/02/10 [275/02/30] - מועד קובע 23.10.2001

עמדת שמאית המשיבה

עסקאות השוואה

תכנית 275/02/10 (275/02/30)

להלן מסי עסקאות מכר שנערכו לנכסים בישובי הערבה תיכונה, כפי שהוצאו ממערכת השע"מ:

מניתוח העסקאות לעיל, הובא בחשבון שווי ממוצע של 433 ₪/קרקע למ"ר מבונה נכון לתאריך הקובע.

הערת הח"מ: יוער כי הטבלה המופיעה בשומת המשיבה בה מוצגות עסקאות ההשוואה איננה קריאה

תחשיב

תכנית 275/02/10 (275/02/30)			
מצב תכנוני קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	400		
זכויות מותנות באישור ועדה	50		
סך מבנה עזר כולל חניה	65		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
מבנה עזר	15	0.6	9
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	292.5	0.25	73.125
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
זכויות מותנות	50	0.63	31.5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	392.5	0.25	98.125
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקו'	767		
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	2863.3	0.4	1145.32
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	151	0.05	7.535
סה"כ מ"ר אקו'	1919		
מצב תכנוני חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	400		
זכויות מותנות באישור ועדה	50		
סך מבנה עזר כולל חניה	65		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
מבנה עזר	15	0.6	9
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	292.5	0.25	73.125
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
זכויות מותנות	50	0.63	31.5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	392.5	0.25	98.125
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקו'	767		
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	2863.3	0.4	1145.32
מגורי עובדים עיקרי + שירות	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	61	0.05	3.035
סה"כ מ"ר אקו'	1960		
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר - השבחה מלאה	40.50		
שווי מ"ר מבונה	₪ 433		
סה"כ השבחה מלאה	₪ 17,500		

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאית המשיבה].

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן:**8.4 לעניין סעיף**

לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה הינן מנחלות - אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות. כפי שציין השמאי המכריע, מר בועז קוט בשומתו המכרעת בגוש 39228, חלקה 19, מגרש 163 בעין יהב - "אין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות, שכן התמורה ששולמה בעסקאות ההשוואה מגלמת את כל מרכיבי הנחלה, ובכלל זה את מכלול ההפחתות".

8.6 לעניין סעיף

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965, השבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג" תכנית 275/02/10 מקנה תוספת 90 מ"ר לטובת מגורי עובדים.

הטענות כי זכויות בניה אלו הינן מותנות ו/או מהוות מבני משק, אי לכך אין לגבות בגינן השבחה, אינן נכונות. ככל ומגורי עובדים זמניים היו נחשבים מבני משק, לא היה צורך בתכנית זו (לראיה מצוין בתכנית כי ניתן להסב מבנה משק קיים לטובת מגורי עובדים).

לעניין הטענה כי העובדים הזרים מהווים גורם ייצור - ככל והסתיימה תקופת העסקתם, מתחילה תקופת העסקת עובדים חליפים.

אין רלוונטיות לתשלום דמי ההרשאה לעניין תוספת זכויות הבניה.

עפ"י סעיף 8.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ממאי 2020, אכן יש צורך באישור להצבת מבנה יבילים למגורי עובדים זרים, אשר מותנה, בין היתר, בתכנית (כאמור התכנית מאפשרת זאת), אך התכנית מאפשרת לא רק הצבת מבנה יביל כי אם גם הסבת מבני משק קיימים לטובת מגורי עובדים.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאית המשיבה טענה, כדלהלן:

8.4 סחירות – עסקאות המכר זה נחלות, 4 נחלות בחצבה ו – 2 נחלות בעין יהב. ככל ותמצא להביא הפחתה אז צריך להביא הפחתה רק עבור היחידה הראשית שאותה לא ניתן לפצל ולמכור. אני מפנה לעמוד 10 בפרק כ"ט של קווים מנחים בסעיף 7.4 נאמר "החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים (מלבד יחידה אחת בה חייב השוכר להתגורר בעל הזכויות בנחלה) ו/או לפצל מגרשים ולמכור אותם".

8.6 לעניין סעיף – תכנית שאפשרה מגורים לעובדים זרים, תושבי הערבה מגישים בקשות להקמת מגורים לעובדים זרים עד כה. לא ברור לי על סמך מה טוען שמאי המבקש שעובדים זרים שוכנו במבני משק. לא יודעת מה זה רלוונטי גורם ייצור שנטען. כפי שצינתי בסיום העסקתם מתחילה תקופה של עובדים חדשים.

מגורי עובדים – הובא מקדם 0.5 ראה שומת שמאי מכריע מר בועז קוט בעניין.

במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 25.01.2021, נטען, כדלהלן:**לעניין אי סחירות**

אציין בשנית כי ככל ועסקאות ההשוואה הינן מנחלות, אין מקום להביא בחשבון התאמה לאי סחירות שכן הנושא מגולם בעסקאות ההשוואה.

ככל וימצא השמאי המכריע להביא בחשבון מקדם אי סחירות, אזי להלן מס' שומות מכרעות בהם נקבע מקדם אי סחירות בין 0.8-0.85:

א. השמאית המכריעה יעל הרון, קבעה בשומתה המכרעת בכפר אוריה מיום 31.1.2020 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות.

- ב. השמאי המכריע ג'קי פז, קבע בשומתו המכרעת בבקוע מיום 11.08.2020 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות. מקדם זה הובא בחשבון כדחייה לתוספת יח' שלישית והשמאי מציין כי "לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם אי סחירות בנוסף למקדם הדחיה".
- ג. השמאי המכריע אלי כהן, קבע בשומתו המכרעת מיום 16.08.2018 במשמר איילון כי "יח"ד השנייה מיועדת לבן ממשיד בלבד וכי היחידה מהווה חלק אינטגרלי מזכויות הנחלה", לפיכך הביא בחשבון מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.
- ד. השמאי המכריע שלומי יפה, קבע בשומתו המכרעת ביד רמב"ם מיום 01.06.2017 מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.
- ה. השמאי המכריע אבישי זיו, קבע בשומתו המכרעת בבית יצחק מיום 18.12.2016 מקדם של 0.8 בגין אי סחירות.
- ו. השמאי המכריע בצלאל קציר, קבע בשומתו המכרעת בבארותיים מיום 26.02.2017 מקדם של 0.85 בגין אי סחירות.

עמדת שמאי המבקש

תכנית מס' 275/02/10 משנת 07/11/2001, הגדירה זכויות בניה בהיקף של 90 מ"ר בשטח החקלאי בחלקה א', לצורך מגורי עובדים זרים בכל שטח חלקה א'.

זכויות הבניה המוגדרות למגורי עובדים זרים הינה זכות מותנית בשל ההגבלות אשר מגבילה רמ"י את יכולת המימוש של הזכות. עפ"י החלטה מס' 1150 מתאריך 09/03/2008, רמ"י יתנו הסכמתם להצבת מבנים ארעיים למגורי פועלים זרים בחלקה א' של הנחלה במושב, וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

א. תכנית (או היתר לשימוש חורג) בתוקף.

ב. הצגת אישור ממשרד התמ"ת, להעסקת עובדים זרים.

הזכות למגורי עובדים זרים הנ"ל, תפקע בעת שיחדלו להתקיים אחד מהתנאים הללו.

יודגש, תרומתם של מבני מגורים לעובדים הזרים, לתיפקודו של המשק החקלאי, זהה במהותה למבני המשק החקלאי, שכן מדובר במגורים של מי שאין דרך אחרת להגדירו אלא כגורם ייצור (כמובן שמדובר בבני אדם אולם אין דרך אחרת להגדיר זאת שכן בתום תקופת עבודתם הם עוזבים את המשק ואין מדובר כאן ביח"ד למגורים כלשונם).

לחיזוק טענה זו, רשות מקרקעי ישראל עפ"י החלטותיה אינה גובה תשלום דמי היתר בעבור מגורי עובדים זרים מלבד תשלום דמי הרשאה בסיסיים. לאור זאת בחו"ד לא הבאתי בחשבון השבחה הנובעת בגין רכיב המגורים הזרים (יודגש כי בנחלה הנדונה אין אישור להעסקת עובדים זרים כך שהזכות למגורים כאלה אינה עומדת).

לאור העובדה שנתנו היתרי בניה למבני משק בכל שטח חלקה א' (ראה היתר ללול ומחסן הנ"ל), הרי שעפ"י מדיניות הועדה אין כאן כל השבחה ולא עלה ערך המקרקעין בשל אישור תכנית זו.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקשת טען, כדלהלן

טבלה בסעיף 8.2 של שומת הוועדה מאוד מטושטש, לכן אני לא יכול להתייחס למועד הזה.

ישנה רשימה של 6 שמאים מכריעים שעשו מגורים בנחלה הביאו הפחתה של 30 אחוז [מקדם 0.7 ל – 0.75].

אני חייב לציין על אף מה שכתבה בסעיף 3 לשומתה עמוד 34 לטבלה, יש הפחתה של 10 אחוז בנחלה לבית שני, לדעתי צריך הפחתה של 30 אחוז.

בונים בנחלה 160 מ"ר, 160 מ"ר ובית הורים 55 מ"ר, צריך את הפחתה של 30 אחוז ל – 160 מ"ר ו – 55 מ"ר. הוכחה לכך זה שרמי גובה 33% והוועדה עוד 15%.

הסחירות מיחידות שניה ושלישית צריך להפחית 30 אחוז.

סעיף 4 למסמך תגובת המשיבה – שמאית הוועדה טוענת שאם אנו רוצים להסב מבנה משק למגורים אזי היינו נדרשים להיתר עבור עובדים זרים.

ברצוני לטעון 2 דברים בעניין, אחת - עוד הרבה לפני תבע זו היתרו מבני משק ועובדים זרים היו גרים במבני המשק. שנית – אני מבקש משמאי מכריע להתייחס לטענה זו בכל כובד הראוי, מגורי עובדי זרים אינם מגורים בנחלה, והתייחסות לזה כמגורים בנחלה, שגויה מתחילתה ועד סופה. אפילו רשות מקרקעי ישראל קיבל את הטענה הזאת ומתייחס למגורי עובדים זרים בהחלטה נפרדת ספציפית למגורי עובדים זרים. וזה נשמע לא טוב לאוזן וצריך לומר את האמת האם גורמי יצור במשק מבלי לפגוע בזכויותיהם ובעצם נוצרו בצלם אלוהים כמונו. ביום שפג הרשאת העבודה שלהם אז על פי רשות מקרקעי ישראל ומשרדי ממשלה שונים הזכות למגורים שלהם בנחלה פגה. לכן, זה בכלל לא עניין של השבחה אלה, מגולם בשווי החקלאי עצמו כמו מבנה משק.

כמו שאין ירידת ערך שהם עוזבים את זה גם אין עליית ערך שהם מתגוררים בזה ולכן זה לא רלוונטי כלל. חברתי בשומתה הביאה מקדם של 50 אחוז ממגורים רגילים.

וכאמור אני כופר בזה וזה לא יכול להיות בסיס לשווי הזה של מגורים.

טוענת שמאית הוועדה שצריך להוציא היתרי בניה לעובדים זרים – אבל לא זאת השאלה. השאלה האם התוספת של אותם 90 מ"ר משביחה את הנכס או לא.

עובדים זרים נמצאים במדינת ישראל יותר מ – 30 שנים.

העבודה שהסדירו זאת לא גרמה לנחלה להיות יותר יקרה ממצב קודם ולכן זה לא השביח.

במכתב תגובת השמאי מטעם המבקש מיום 26.01.2021, נטען, כדלהלן:

סעיף 2 – אי סחירות

בדיון שנערך בפני כבוד השמאי המכריע, ביקשנו לבחון עסקאות השוואה בסעי' 8.2 שעפ"י דברי שמאית הוועדה הן עסקאות לנחלות. הטבלה בשומת הוועדה אינה קריאה, ועל אף בקשתנו, לא קיבלנו הטבלה באופן קריא.

אציין כפי שצינתי בדיון ובמסמך שהעברנו לשמאי המכריע ולשמאית הוועדה שעסקאות השוואה שהציגה שמאית הוועדה לתכנית 134/03/10 למועד 08/07/1985 שאותן יכולים היינו לקרוא בשומתה, היו בין היתר משווי קרקע בנתיבות, אופקים ושדרות ועל כן יש לחשב הפחתה בגין אי סחירות.

בהודעתנו מתאריך 20/01/2021, הצגנו הכרעות בעניין מקדם אי סחירות.

הכרעה

קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה

בהתאם להחלטה הכרעה מיום 24.05.2018, ע"י כבוד השמאי המכריע מר בועז קוט, במושב עין יהב, רחוב שלהבת, למקרקעין המזוהים כחלקה 19 בגוש 39228, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 235 ₪, נכון למועד הקובע 07.11.2001 של תכנית 275/02/10 [275/02/30].
יוער כי השווי למ"ר קרקע מבונה מגלם את מכלול ההפחתות הנדרשות.

מסקנה

לאחר שבחנתי את החלטתו דלעיל של השמאי המכריע, מר בועז קוט, אשר נערכה, בין היתר, לתכנית 275/02/10 [275/02/30] בה אנו עסקינן, לצד העובדה כי המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים במושב חצבה שבתחום שיפוט מועצה אזורית הערבה התיכונה, הנני סבור, כי במקרה דנן, השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 235 ₪ אותו הביא בחשבון השמאי המכריע, מר בועז קוט סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני. לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

מקדמים אקוויוולנטיים

שטח מבנה משק חקלאי

בהתאם לשומת המשיבה, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח מבנה המשק [עיקרי + שרות] בסך של 0.4, זאת בהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

שטח מגורי עובדים זמניים

בהתאם לשומת המשיבה, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח מגורי העובדים הזמניים בסך של 0.5, זאת בהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

יתרת שטח חקלאי

בהתאם לשומת המשיבה, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי ליתרת השטח החקלאי בסך של 0.05, זאת בהתחשב כי במקרה דנן מדובר במקדם סביר, ואף שמרני.

"סל" זכויות הבנייה של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

תכנית 11/101/02/20 [11/101/02/10] – אושרה ביום 15.12.1994

שטח עיקרי של מבנה משק חקלאי:

בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מבנה משק חקלאי בסך של 80% משטח המגרש החקלאי [להלן: מגרש A75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30].

שטח שרות של מבנה משק חקלאי:

בהתאם לסעיף 3 [ז], ציטוט:

" שטחי המבנים האמורים בתכנית יהיו שטחים עיקריים **וניתן יהיה להוסיף עליהם** עד 15% שטחים נוספים לצורך שטחי שירות, כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ"ב-1992, באישור רשות רישוי מקומית "

"סל" זכויות הבנייה של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

תכנית 275/02/10 [275/02/30] – אושרה ביום 23.10.2001

מהאמור בסעיף 7.1 להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי השטח הכולל (עיקרי + שרות) המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר.

יתר על כן, מפרשנות דווקנית של סעיף 7 להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי תוספת שטח זו תהיה **בנוסף** ל-"סל" זכויות הבנייה אשר היה קיים מבעוד מועד בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה מכוח תכניות קודמות. להלן, ציטוט של סעיף 7 להוראות התכנית, ציטוט: " על אף **בנוסף** לאמור בתכניות המאושרות המנויות בסעיף 4 לעיל, תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א' כמפורט להלן... "

מסקנה

לאור מכלול האמור דלעיל, הנני סבור כי תכנית 275/02/10 [275/02/30] משביחה את המקרקעין נשוא ההחלטה, ואסביר.

ניתן לראות כי תכנית 275/02/10 [275/02/30] **מוסיפה** זכויות בנייה נוספות ל-"סל" זכויות הבנייה הכללי אשר היה קיים מבעוד מועד אישורה, במקרה דנן מדובר ב- 90 מ"ר [עיקרי + שרות] המיועדים לבניית מגורי עובדים זמניים.

היות וכך, מתייתר הצורך לדון בטענתו המקדמית של שמאי המבקש כי תרומתם של מבנה המגורים לעובדים זמניים לתפקודו של המשק החקלאי, זהה במהותה למבנה המשק החקלאי, הרי אנו עסקינן **בתוספת** זכויות בנייה שלא הייתה קיימת מבעוד מועד, וכפועל יוצא מכך נוצרת הלכה למעשה השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה בדמות של 90 מ"ר [עיקרי + שרות] המיועדים לבניית מגורי עובדים זמניים, אשר ייבנו על חשבון יתרת השטח החקלאי.

סיכום תחשיב ההשבחה לתכנית 275/02/10 [275/02/30] – מועד קובע 23.10.2001

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מצב קודם - בהתאם לתכנית 11/101/02/20 [11/101/02/10]			
3014	שטח המשק החקלאי נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], במ"ר		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
שטח עיקרי של מבנה המשק החקלאי	2411.2	0.4	964.48
שטח שרות של מבנה המשק החקלאי	452.1	0.4	180.84
יתרת שטח חקלאי	150.7	0.05	7.53
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" [בהתאם לתכנית 11/101/02/20], במעוגל			1152.9

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מצב חדש - בהתאם לתכנית 275/02/10 [275/02/30]			
3014	שטח המשק החקלאי נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], במ"ר		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
שטח עיקרי של מבנה המשק החקלאי	2411.2	0.4	964.48
שטח שרות של מבנה המשק החקלאי	452.1	0.4	180.84
שטח מגורי עובדים [עיקרי + שרות]	90.00	0.5	45
יתרת שטח חקלאי	60.70	0.05	3.03
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש" [בהתאם לתכנית 275/02/10], במעוגל			1193.4

תחשיב ההשבחה במקרקעין נשוא ההחלטה

תוצאה	מרכיב
1152.9	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" של המקרקעין נשוא ההחלטה, [בהתאם לתכנית 11/101/02/20], במעוגל, במ"ר
1193.4	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", של המקרקעין נשוא ההחלטה [בהתאם לתכנית 275/02/10], במעוגל, במ"ר
40.5	סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל, במ"ר
235 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע, במעוגל, בש"ח
9,518 ₪	סה"כ השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל, בש"ח

השבחה בגין תכנית 1/313/03/30 - מועד קובע 11.06.2015

עמדת שמאית המשיבה

עסקאות השוואה

תכנית 1/313/03/30:

השמאי המכריע, מר בועז קוט, הביא בשומתו המכרעת מיום 24.05.2018, בגוש 39228, חלקה 19, משק 163 בעין יחב, שווי של 1,075 ₪ למ"ר מבונה נכון לתאריך הקובע ה- 10.02.2015.

תחשיב

תכנית 1/313/03/30			
מצב תכנוני קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקר למגורים	435		
סך מבנה עזר כולל חניה	80		
מגורים יח"ד 1	190	1	190
מבנה עזר	6	0.6	3.6
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	272	0.25	68
מגורים יח"ד 2	190	1	190
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	1	55
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	413	0.25	103.25
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקו'			811
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	1100	0.4	440
מגורי עובדים עיקרי + שירות	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	1,824	0.05	91.2
סה"כ מ"ר אקו'			1388
מצב תכנוני חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקר למגורים	450		
סך מבנה עזר כולל חניה	180		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
משרד/סטודיו	50	1	50
ממ"ד	12	1	12
מבנה עזר	96	0.8	57.6
חניה מקורה	30	0.35	10.5
ש"ש תת"ק בדחיה	50	0.1	5
בריכה	50	0.3	15
חצר עד 500 מ"ר	89.5	0.25	22.375
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	30	0.35	10.5
ש"ש תת"ק בדחיה	50	0.4	20
חצר עד 700 מ"ר	430.5	0.25	107.625
מבני משק עיקרי + שירות	500	0.4	200
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	300	0.2	60
סה"כ מ"ר אקו'			960
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	1,900	0.4	760
מגורי עובדים עיקרי + שירות	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	1,024	0.05	51.2
סה"כ מ"ר אקו'			1816
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר - השבחה מלאה			428.50
שוי מ"ר מבונה			1,075
סה"כ השבחה מלאה			460,600

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאית המשיבה].

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן

לעניין סעיף 8.7

תכנית 1/313/03/30 איפשרה בין היתר תוספת מרתפים ובריכות שחייה. ככל ונוספו זכויות בניה - יש לחייב בגינן ולתת את המקדם הראוי (בשומתי הבאתי בחשבון מקדם דחייה). הטענה כי אין מרתפים בערבה התיכונה אינה נכונה. קיימים מרתפים בישובי הערבה, כדוגמת הישוב ספיר ואף במושב בחצבה (מגרש 64 לדוגמא). כך גם לגבי בריכות שחייה. במושבי הערבה התיכונה ובחצבה קיימות בריכות פרטיות מלבד בריכת המושב - במושב חצבה קיימת בריכת שחייה במגרש 122 ובמגרש 53 קיימת בריכת שחייה בשטח 72 מ"ר. אין המדובר במושב בחבל יבנה כי אם במושב בערבה התיכונה. החום בישובי הערבה התיכונה אינו דומה לשאר ישובי הארץ. זאת ועוד, הבריכה מהווה לעיתים גם שימוש נלווה ליח' האירוח שניתן להקים בכל נחלה. מצ"ב מס' דוגמאות להיתרי בניה ובקשות להקמת בריכות שחייה בישובי הערבה התיכונה.

לעניין הטעות בסיכום השטח האקווי - אכן חלה טעות, אך לא ביחס לתכנית 275/20/10 כי אם לתכנית המהווה את המצב התכנוני הקודם - 3008/מק/30. הטעות נפלה בתחשיב השטח החקלאי הכולל את מגורי העובדים בנוסף ולא מביא אותם כחלק מזכויות הבניה. להלן תחשיב עדכני:

מצב תכנוני קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'*
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	435		
סך מבנה עזר כולל חניה	80		
מגורים יח"ד 1	190	1	190
מבנה עזר	6	0.6	3.6
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	20	0.35	7
חצר עד 500 מ"ר	272	0.25	68
מגורים יח"ד 2	190	1	190
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	1	55
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר עד 700 מ"ר	413	0.25	103.25
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקו'*			811
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	1010	0.4	404
מגורי עובדים עיקרי + שירות	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	1,914	0.05	95.7
סה"כ מ"ר אקו'*			1356
מצב תכנוני חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'*
שטח חלק המגורים	2,000		
סך שטח עיקרי למגורים	450		
סך מבנה עזר כולל חניה	180		
מגורים יח"ד 1	172.5	1	172.5
משדר/סטודיו	50	1	50
ממ"ד	12	1	12
מבנה עזר	98	0.6	57.6
חניה מקורה	30	0.35	10.5
ש"ש תת"ק בדחייה	50	0.1	5
בריכה	50	0.3	15
חצר עד 500 מ"ר	89.5	0.25	22.375
מגורים יח"ד 2	172.5	0.9	155.25
יח"ד שלישית הורים בקיר משותף	55	0.9	49.5
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	30	0.35	10.5
ש"ש תת"ק בדחייה	50	0.4	20
חצר עד 700 מ"ר	430.5	0.25	107.625
מבני משק עיקרי + שירות	500	0.4	200
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	300	0.2	60
סה"כ מ"ר אקו'*			980
שטח חקלאי	3,014		
מבני משק עיקרי + שירות	1,900	0.4	760
מגורי עובדים עיקרי + שירות	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי עד 3,014 מ"ר	1,024	0.05	51.2
סה"כ מ"ר אקו'*			1818
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר - השבחה מלאה			460.00
שווי מ"ר מבונה			1,075 ₪
סה"כ השבחה מלאה			494,500 ₪

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאית המשיבה טענה, כדלהלן

לענין סעיף 8.7 – התכנית אפשרה בין היתר מרתפים ובריכות שחיה, שמאי המבקש ציין שלא קיימות כלל בריכות שחיה, יחד עם זאת אני מכירה 2 בריכות כפי שצינתי. יש שם חום בלתי נסבל. שמאי המבקש טוען שאם אין מימוש אזי אין השבחה אם היה מדובר בשטח עיקרי שלא מנוצל ?? גם היה נטען שלא כלכלי ??

בסעיף 9.2 בשומתו הביא שמאי המבקשת 2 קביעות של שמאים מחוזיים – והגיע לממוצע משוקלל עם מר בועז קוט ל – 909 ₪. ברצוני להציג עוד 4 קביעות של שמאים מחוזיים, 2 קביעות של השמאית גב' אפרת כהן בעין יחב בה נקבע 1,300 ₪, 2 קביעות של שמאי מחוזי מר יחיאל שטרית שקבע בממוצע 1,170 ₪ עם התאמה מתקבל כ – 1,080 ₪ נכון למועד קובע יולי 2015.

עמדת שמאי המבקש

תכנית מס' 1/313/03/30 משנת 03/07/2015, התירה הקמת מרתפים ובריכת שחיה. מבדיקה שערכתי עולה שאין מרתפים במושבי הערבה. לא ברורה ההשבחה הנובעת משטחים תאורטיים אלו. לענין התרת בריכת השחיה, אין במושב חצבה בריכות שחיה בשטחי הנחלות. ישנה בריכה מושבית אחת. עובדה זו מעידה על כך שבעלי הנחלות אינם רואים באפשרות להקים בריכה יתרון משביח לנחלה. לפחות בהכרעה שמאית אחת, במושב בית גמליאל של השמאי ארז כהן, הכריע הנ"ל שבשל העובדה שניתן להקים בריכה אולם בפועל לא הוקמה אף בריכה במושב, אין הוא רואה בזכות להקים בריכה, השבחה הבאה לידי ביטוי בעליית שווי של המשק.

בשומת הועדה, בעמ' 35 סעי' 10.2 קבעה שמאית הועדה, ב"מצב חדש" המבוסס על תכנית 275/02/10 היקף שטח אקווי של 767 מ"ר. בהמצב קודם לתכנית 1/313/03/30 (כלומר מצב עפ"י 275/02/10), השטח האקווי מסתכם ב – 811 מ"ר (עמ' 36 סעי' 10.3). נראה לנו שנפלה טעות בשומת הועדה.

נתוני שווי להשבחה כתוצאה מאישור תוכנית 1/313/03/30 למועד קובע 03.07.2015.

מבדיקה שערכנו, לא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות מאתר רשות המיסים במושב חצבה בסמיכות למועד הקובע, לאור זאת נבחנו ע"י הכרעות רלוונטיות שנערכו במושב חצבה ומושבים סמוכים בתחום מ.א.ערבה תיכונה.

1. הכרעה ב"השגה ראשונה" מתאריך 31/01/2019 שנערכה ע"י שמאית המחוזית הגב' אפרת כהן, מועד הקובע בחוות הדעת הינו 07/09/2017. מטרת חוות הדעת הינה, אומדן שווי שווק של חלקת המגורים בנחלה ריקה (איוש נחלות פנויות) בהיקף בינוי של 375 מ"ר. בשומתה נקבע שווי מ"ר מבונה בחכירה בגבולות של כ- 908 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע מתקבל סכום של כ-856 ₪.
2. הכרעה ב"השגה ראשונה" מתאריך 29/04/2018 שנערכה ע"י השמאי המחוזי מר שלומי גבאי, מועד הקובע בחוות הדעת הינו 15/08/2016. מטרת חוות הדעת הינה, אומדן שווי שווק של מגרש בשטח של כ- 1,006 מ"ר בהרחבת מושב חצבה. בשומתו נקבע שווי מגרש בסכום של כ- 307,404 ₪ (בחכירה כולל פיתוח ומע"מ) בשומתו לא נקבע שווי מ"ר מבונה.

עמוד 60 מתוך 88

להלן, תחשיב מ"ר מבונה במגרש עפ"י זכויות הבניה (תוכנית 1/313/03/30):

חלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	220	0.9	198
שרות עילי	70	0.5	35
שרות תחתי	70	0.35	24.5
חצר עד 500 מ"ר	200	0.25	50
חצר עד 1000	500	0.15	75
סה"כ מר"א			382.5

שווי מ"ר אקוו':

$$307,404 = 805 \text{ שח/מ"ר אקוו'}$$

382.5

ובהתאמה למועד הקובע מתקבל סכום של כ-780 שח.

3. שמאית הוועדה לקחה בחשבון לשווי למועד זה את שומתו של השמאי המכריע בועז קוט, מתאריך 24/05/2018 לנחלה במושב עין יהב (גוש 39228 חלקה 19 משק מס' 163), מועד הקובע בחוות הדעת הינו 10/02/2015. בחוות דעתו, קובע השמאי כי שווי מ"ר מבונה הינו 1,075 שח/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע מתקבל סכום של כ-1,090 שח.

סיכום שווי

בהתאם לתונוי ההשוואה שהצגתי אבקש לקבוע שווי מ"ר למועד זה ע"פ ממוצע הנתונים לשווי מ"ר בגבולות של 909 שח/מ"ר.

תחשיבים:

תחשיב מ"ר מבונה מצב קודם עפ"י תוכנית 134/03/10 (134/03/30):

סה"כ	מקדם אי סחירות/זכויות מוקנות	מקדם אקו'	שטח במ"ר	החלק בנכס	מצב קודם
200	1	1	200	בית מגורים קיים - שטח עיקרי	
16	1	0.5	32.5	מבנה עזר/שירות	
67	1	0.25	267.5	חצר עד 500 מ"ר	
140	0.7	1	200	בית מגורים בן ממשיד - עיקרי	
11	0.7	0.5	33	מבנה עזר/שירות	
47	0.7	0.25	267.5	חצר עד 500 מ"ר	
25	0.5	1	50	זכויות בניה מותנות ליחיד שלישית בניה בקיר משותף	
143	1	0.15	950	חצר מבנה משק, עזר וכו' עד 2000 מ"ר	
649	סה"כ מ"ר מבוני				
אזור לעיבודים חקלאים ובנית מבנה משק	0	0	3014	אזור חקלאי ושטח מבני משק	
	0	0	489.25	סככת לול עפ"י היתר	

תחשיב מ"ר מבונה מצב חדש עפ"י תוכנית 1/313/03/30 :

סה"כ	מקדם אי סחירות/ זכויות מוקנות	מקדם אקו'	שטח במ"ר	החלק בנכס	מצב חדש
198	1	1	197.5	בית מגורים קיים - שטח עיקרי	
30	1	0.5	60	שטחי שירות עילי	
0	1	0	50	שטח שירות תת קרקעי בדחיה	
9	1	0.3	30	חניה יחיד I	
53	1	0.25	212.5	חצר עד 500 מ"ר	
138	0.7	1	197.5	בית מגורים בן ממשך - עיקרי	
21	0.7	0.5	60	שטחי שירות עילי	
0	0.7	0	50	שטח שירות תת קרקעי	
6	0.7	0.3	30	חניה יחיד II	
37	0.7	0.25	212.5	חצר עד 500 מ"ר	
0	1	0	50	בריכה	
28	0.5	1	55	זכויות בניה ליחיד שלישית בניה בקיר משותף	
0	0	0	500	מבני משק 500 מ"ר (לא נוכח שטח החצר)	
142	1	0.15	945	חצר מבנה משק, עזר וכו' עד 2000 מ"ר	
662	סה"כ מ"ר מבונים				
13	הפרש מצב קודם מצב חדש				
909 ₪	שווי מ"ר מבונה				
11,636 ₪	סה"כ השבחה				
אזור לעיבודים חקלאים ובנית מבנה משק	0	0	3014	אזור חקלאי ובנית מבנה משק	
	0	0	489.25	סככת לול	

סיכום :

סה"כ השבחה בנכס למועד הקובע מסתכמת בכ- 11,636 ₪.

סך ההשבחה הנובע מאישור 1/313/03/30 - 11,636 ₪.

היטל ההשבחה 50% נכון מועד קובע בתאריך 03/07/2015 - 5,818 ₪.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן

התייחסות לסעיף 8.7 בשומתי – אני טוען שהשבחה שלא ממומשת היא לא באמת השבחה ולא צריכה להיות מכשיר לגביית היטל השבחה.

טול דוגמה למשל בריכת שחיה או מרתפים, אין מרתפים ובריכות במושב חצבה, נשלח אליי מהוועדה היתר בניה אחד בלבד אני בטוח שאם היה יותר היה נשלח. לצורך גיבוש עמדת הוועדה אם היה יותר היה נשלח יותר, כלומר אם יש 120 נחלות וישנה בריכה אחד או היתר אחד אזי זה פחות מאחד אחוז. זה מעיד שאין השבחה במכר בגלל שנתנו בריכה. בנוסף, ההיתר הזה משנת 2008 אז הוא מעיד כאלף עדים שתבע זו מהווה אות ריקה "מתה".

זה מדיניות הוועדה אם המדיניות לתת היתר בשנת 2008 אז איזה השבחה חלקה בשנת 2015.

הכרעה

קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה

במקרה דנן נתבקשה הכרעה עבור מרכיב חלק המגורים בלבד, בעוד שהנחלה בכללותה מורכבת ממספר מרכיבים, כאשר כל מרכיב בנחלה הינו בעל מאפיינים שונים ולכן ישנו קושי רב בניתוח עסקה כוללת בנחלה, הקושי הינו פיצול שווי לכל מרכיב בנחלה על מנת להגיע למרכיב שווי מגורים בלבד שהוא השווי נשוא ההחלטה, עניין זה עלול להביא לעיוותים.

כאמור דלעיל, ישנו קושי מתוך כלל עסקה לנחלה שאותו ניתן לייחס לשטח המגורים בלבד. לפיכך, במקרה דנן, על מנת להגיע לאומדן חלק המגורים בלבד בנחלה בצורה הפחותה במורכבותה, נכון יהיה להתבסס על עסקאות השוואה למגורים במגרשי ההרחבה במושב, שאינם כוללים את המרכיבים האחרים השונים הקיימים בנחלה, ומשווי זה יש לתת את ההתאמות למגורים בנחלה.

מהפרט אל הכלל, מהאמור בסעיף 4 – "שימוש בגישת השוואה", לתקן מספר 2.0, עולה, בין היתר, כי הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים, בעוד המדגם יכול ל-3 מחירי השוואה תקפים לפחות. ברם, מעיון ובדיקה שערכתי, לצד המופיע בחוות דעתם של שמאי הצדדים, עולה, בין היתר, כי במושב חצבה, קיימות מס' מועט של עסקאות השוואה אשר נערכו במרוצת השנים, בעוד מרביתן אינן ברורות תוקף ו/או בעלות מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה.

יתר על כן, מהאמור בסעיף 4.2 – "דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים", לתקן מספר 2.0, עולה, בין היתר, כי עסקאות השוואה ומחירי ההיצע יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס, הדומים לנכס הנשום ברמות המחירים, ובמאפייני הביקוש".

היות וכך, לצד המחסור בעסקאות השוואה ברורות תוקף במושב חצבה, לצורך עריכת מדגם עסקאות כנדרש בסעיף 2.0 לתקינה השמאית [3 מחירי השוואה תקפים לפחות], אתבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות שנערכו למועד הקובע בו אנו עסקינן לבתי מגורים צמודי קרקע - חד משפחתיים, בישוב ספיר, המצוי בסמוך למושב חצבה.

להלן, עסקאות השוואה מישוב ספיר [אזור המגורים הוותיק] המופיעות באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	מס' מגרש בהתאם לתשריט תכנית 138/במ/10 [במ"ר]	שטח רשום בהתאם לתשריט תכנית 138/במ/10 [במ"ר]	שטח בנוי מוצהר במ"ר	תמורה מוצהרת
1	28.08.2012	39158	55	9	410	75	₪ 452,000
2	20.09.2012	39159	13	100	470	130	₪ 460,000
3	07.04.2013	39160	21	129	410	86	₪ 400,000
4	20.02.2014	39160	13	120	410	86	₪ 580,000
5	22.05.2014	39160	40	97	410	70	₪ 350,000
6	21.09.2014	39160	32	138	470	74	₪ 430,000
7	06.05.2015	39160	33	142	410	74	₪ 460,000

תחשיב בגישת השווי השיורי, של מגרש מגורים ריק ופנוי, בשטח ממוצע של כ- 427 מ"ר, אשר עליו בנוי בית

מגורים בשטח ממוצע של כ- 85 מ"ר

מרכיב	תוצאה
שטח מגרש ממוצע רשום בהתאם לתשריט תכנית 138/במ/10, במ"ר	427
שטח בנוי ממוצע במגרש מגורים, במ"ר	85
שווי מגרש למגורים ממוצע בשטח של כ- 427 מ"ר, אשר עליו בנוי בית מגורים בשטח של כ- 85 מ"ר, בממוצע	₪ 447,429
רווח יזמי בבנייה עצמית, צמודת קרקע [בהתאם לקו מנחה יח']	2%
עלויות בנייה ממוצעות למ"ר	₪ 2,500
שווי מגרש מגורים ריק ופנוי, בממוצע, במעוגל²¹	₪ 226,155

²¹ 226,155 ₪ = 2,500 ₪ x 85 מ"ר בנוי – [1.02 / 447,429 ₪]

ניתוח "סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי [בהתאם לתכנית 10/במ/138], למגרש מגורים ריק ופנוי, בשטח ממוצע

של כ- 427 מ"ר²²

427	שטח מגרש ממוצע רשום בהתאם לתשריט תכנית 10/במ/138, במ"ר		
192.2	תכסית מקסימלית [בהתאם לשיעור של 45% משטח המגרש]		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
שטח עיקרי למגורים בקומת קרקע	150.15	1	150.2
שטח עיקרי למגורים בקומה א'	42	1	42.0
ממ"ד	12	1	12.0
מחסן	10	0.4	4.0
חניה מקורה	20	0.35	7.0
יתרת שטח שרות בקומה א' ²³	0.7	1	0.7
שטח חצר גרעיני [מיוחס לבית מגורים צמוד קרקע]	204.85	0.25	51.2
סה"כ "סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי [בהתאם לתכנית 10/במ/138], במעוגל			267.1

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למקרקעין נשוא ההחלטה במושב חצבה

תוצאה	מרכיב
225,155 ₪	שווי מגרש ריק ופנוי, בממוצע, במעוגל
267.1 מ"ר	"סל" זכויות בנייה אקוויוולנטי, במגרש מגורים ממוצע
847 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל
0.8	מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]
0.95	מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]
1.1	מקדם לצורת המגרש [משולש ביחס למלבני]
0.97	מקדם התאמה לבעלות [0.97]
730 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם, במעוגל ²⁴

²² הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 10/במ/138, סך השטח העיקרי למגורים הינו בשיעור של 45% משטח המגרש, סך

שטחי השרות העל-קרקעיים הינם בשיעור של 10% משטח המגרש, תכסית מקסימלית הינה בשיעור של 45% משטח המגרש.

²³ הובא בחשבון היעדר תרומה כלכלית של שטחי השרות התת קרקעיים במקרה דנן.

²⁴ $730 \text{ ₪} = [0.97 \times 847 \times 0.8 \times 0.95 \times 1.1]$

ביאורים

- **מקדם התאמה לבעלות:** עסקאות ההשוואה המוצגות דלעיל הינן לנכסים בבעלות רשות הפיתוח, דהיינו, תחת זכות חכירה.

מהאמור בסעיף 2 להוראות תוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בתשלום היטל ההשבחה היא לזכויות בעלות מלאה.

חוכר הנושא בתשלום ההיטל, זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.

על כן בניתוח העסקאות יש לערוך התאמה לזכויות בעלות מלאה [100%].

בקווים המנחים שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מדצמבר 2017, נקבע כי בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י.

חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

לפיכך, הובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%, המשקף את רכיב "החיכוך" בין רמ"י לבין החוכר.

מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה]

בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל הנחלה אינה ניתנת לפיצול למרכיביה אלא בתנאים מוגדרים.

לכן, מאחר ועסקינן בבניה צמודת קרקע בנחלה, לא ניתן לסחור בחלקים משטחיה.

היות וכך, השוואת יח"ד בנחלה לעומת מגרש ליח"ד בודדת מחייבת הפחתה בגין אי סחירות, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.8 לעסקאות ההשוואה, אשר מבטא, בין היתר, את המורכבות הקניינית.

מקדם צפיפות [לרבות מרכיב הפרטיות]

עסקאות ההשוואה המוצגות דלעיל הינן לבתי מגורים צמודי קרקע – חד משפחתיים, אשר נהנים מפרטיות

רבה ביחס לנחלה חקלאית. בהתבסס על התכנית המאושרת כמפורט דלעיל בפרק מצב תכנוני, במקרקעין נשוא ההחלטה ניתן לבנות 2 יח"ד [להלן: "יח"ד של בעל המשק + בן ממשיד"] אשר סמוכות זו לזו, בעוד

בכפוף לאישורים נוספים [כמפורט בהוראות התכנית הרלוונטית], ניתן יהיה לבנות יח"ד נוספת [להלן: "יח"ד של נכד ממשיד"] בקיר משותף עם אחת מיח"ד הקיימות.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות [מרכיב הפרטיות והיקף העסקה] בשיעור של 5%.

מקדם לצורת המגרש

ידוע לכל כי קיים קשר ישיר בין צורת המגרש למורכבות התכנונית.

סביר להניח כי כל בעל / חוכר מקרקעין היה מתעדף מגרש שצורתו נוטה להיות מלבנית ככל האפשר על פני מגרש אי רגולרי, הרי כפועל יוצא מכך, נוצרת גמישות תכנונית [אופן בניית התכנית, סך השטח הבנוי

וכיוצא"ב] ויכולת ניצול יעילה יותר של "סל" זכויות הבנייה הקיים במקרקעין.

עסקאות ההשוואה המוצגות דלעיל הינן למגרשי מגורים בעלי צורה דמוית משולש, בעוד צורת המגרש של המקרקעין נשוא ההחלטה דמוית מלבן רגולרי.

לפיכך, הובא בחשבון תוספת לצורת המגרש בשיעור של 10%.

- **מרכיב המע"מ:** לעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 18/1621 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית

לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

עמוד 66 מתוך 88

שומות מכרעיות שנערכו בסביבת מושב חצבה

ראשית, בהתאם להחלטה שנכרעה ביום 24.05.2018, ע"י כבוד השמאי המכריע מר בועז קוט, במושב עין יהב, רחוב שלהבת, למקרקעין המזוהים כחלקה 19 בגוש 39228, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 1,075 ₪, נכון למועד הקובע 10.02.2015 של תכנית 2/306/03/30.

מסקנה כללית – קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע 11.06.2015

שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	מקדם שקלול	שווי מ"ר קרקע מבונה	בסיס נתון השוואה
584 ₪	80%	730 ₪	חילוץ מבתי מגורים צמודי קרקע – חד משפחתיים, במושב ספיר, תוך מתן התאמות נדרשות
215 ₪	20%	1,075 ₪	שומה מכרעת [מושב עין יהב, רחוב שלהבת, למקרקעין המזוהים כחלקה 19 בגוש 39228]
800 ₪			שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם, נכון למועד הקובע 11.06.2015, במעוגל

הארה בעניין קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה

שמאי הצדדים העלו טענה מקדמית כי יש להביא בחשבון "השגות בהכרעה ראשונה" שנערכו במושב חצבה וסביבתו.

מעיון בהשגות אלו, עולה, בין היתר, כי המועד הקובע הרלוונטי לגביהן הינו לאחר המועד הקובע של תכנית 1/313/03/30 בה אנו עסקינן, לפיכך, ובהתאמה, בעת עריכת החלטתי לא הבאתי אותן בחשבון, הרי ידוע לכל כי אנו מבינים את האירועים לאמתם לאחר שהתרחשו, ברם, דעת לנבון נקל כי חכמה לאחר מעשה אינה חכמה. יתרה מזאת, השווי למ"ר קרקע מבונה המופיע בכלל ההשגות מובא בחשבון בין היתר בהתאם לשיקוליו הסובייקטיביים של שמאי מקרקעין, זאת להבדיל מעסקת מכר של מקרקעין אשר לרוב נעשית בין קונה מרצון למוכר מרצון בשוק החופשי [בהתעלם מאלמנטים נוספים כגון: לחץ כלכלי אשר מופעל על הקונה ו/או המוכר, וכיו"ב].

מתן האפשרות של הקמת בריכת [רלוונטי ל- "מצב חדש" בלבד]

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", דהיינו, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה/מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד, לרבות, מתן האפשרות של בניית בריכת שחיה בתחום שטח החצר הפרטית.

בראשיתן של דברים אציין כי לטעמי, האפשרות של בניית בריכת שחיה בתחום שטח חצר המקרקעין נשוא ההחלטה מהווה השבחה במידה מסוימת, ואסביר.

האומנם, במקרה דנן, יש להביא בחשבון כי בתחום מושב חצבה קיימת בריכת שחיה, מאידך, לא ניתן להתעלם ממרכיב הפרטיות הנובע כתוצאה ישירה מהאפשרות של בניית בריכת שחיה בתחום החצר הפרטית.

וכן, מדובר באזור חם מאוד שברכת שחיה פרטית מהווה תועלת בתקופה ארוכה במהלך השנה. בסיכומו של דבר, על אף כי סעיף 4.4.2 [ד] להוראות תכנית 1/313/03/30 מתיר להקים בריכת שחיה בשטח מקסימלי של 100 מ"ר, בעת עריכת תחשיבי "במצב החדש", אביא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, כי "השימוש הטוב והיעיל" במקרה דנן הינו בניית בריכת שחיה בגודל סטנדרטי, קרי, בשטח כולל של כ- 50 מ"ר.

בהתאם להחלטות רבות שערכתי, לצד הכרעות רבות של שמאים מכריעים לנכסים בדמות המקרקעין נשוא ההחלטה, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני, מקדם אקוויוולנטי לשטח בריכת השחייה בסך של 0.35.

עוד יוער כי שמאית המשיבה מציגה מס' היתרי בניה²⁵ ביישובי הערבה, בהם נתבקשו, בין היתר, הקמת בריכות שחייה לשימוש המשפחה ו/או תיירותי, לפיכך, עובדה זו ממחישה כי הקמת בריכת שחיה הינה דבר סובייקטיבי, זאת בניגוד לגישתו של שמאי המשיבה אשר סבור כי בתחום אזור הערבה, ובפרט במושב חצבה לא קיים ביקוש כלל להקמת בריכת שחיה.

מקדמים אקוויוולנטיים

בעניין המקדמים האקוויוולנטיים של השטח העיקרי למגורים, שטח חניה מקורה, שטח מבנה עזר, שטח חצר, שטח מבנה משק חקלאי, שטח מגורי עובדים זמניים, יתרת שטח חקלאי - ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל.

מקדם בנייה בקיר משותף

מהאמור בסעיף 8 [ה]2[א] להוראות תכנית 3008/מק/30, עולה, בין היתר, כי מותר לבנות את שלושת יח"ד בשני מבנים נפרדים, דהיינו, קיימת חבות תכנונית כי 2 יח"ד ייבנו בקיר משותף. לאור זאת, הובא בחשבון, על הצד הזהיר ואף השמרני מקדם הפחתה לבנייה בקיר משותף בשיעור של 10%. בשולי הדברים יוער כי בעת עריכת תחשיבי, הבאתי בחשבון כי יח"ד הראשונה של בעל המשק תבנה כמבנה בודד, ללא קירות משותפים, בעוד יח"ד השנייה של הבן הממשיך ויח"ד השלישית של הנכד הממשיך ייבנו בקיר משותף.

דרישת של בנייה ברצף בין דורי [תלת דורין]

ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל.

מקדם ל- "זכות מותנית" [רלוונטי ל- "מצב הקודם" בלבד]

"במצב הקודם", בהתאם לתכנית 3008/מק/30 המקרקעין נשוא ההחלטה מסווגים בייעוד "שטח למגורים" ו-"אזור חקלאי".

מהאמור בסעיף 8[ד] להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה, היקף הבנייה המירבי למטרות עיקריות [מעל הקרקע] הינו 400 מ"ר, בעוד שבכפוף לאישור מיוחד של הוועדה המקומית היקף הבנייה המירבי למטרות עיקריות [מעל הקרקע] הינו 450 מ"ר.

כעולה מפרשנות דווקנית של סעיף 8[ד] להוראות התכנית, מתקבל הלכה למעשה כי תוספת זכויות הבנייה בסך של 50 מ"ר כפופים לאישור מיוחד של הוועדה המקומית, דהיינו, עסקינן "בזכות מותנית". לפיכך, מטעמי שמרנות וזהירות, בעת עריכת תחשיבי, "זכויות הבנייה המותנות" בסך של 50 מ"ר הובאו בחשבון במקדם וודאות בשיעור של 50%.

²⁵ שמאית המשיבה מציגה, בין השאר, את היתר בניה מס' 2080012, אשר ניתן בשנת 2008, למקרקעין המזוהים כמגרש מס' 53 המצויים במושב חצבה, אשר ממנו עולה, בין היתר, כי מבוקשת הריסה של בית מגורים קיים, והקמת בית מגורים חדש, מחסן, פרגולה, ובריכת שחיה פרטית לשימוש המשפחה בלבד.

סיכום תחשיב ההשבחה לתכנית 1/313/03/30 - מועד קובע 11.06.2015

תחשיב סך שטח אקוויולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מצב קודם - בהתאם לתכנית 3008/מק/30				
חישוב שווי מגרש 75 בייעוד למגורים [בהתאם לתכנית 3008/מק/30]				
לכל יחיד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיד + נכד ממשיד] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר				
שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	סה"כ שטח אקוויולנטי במ"ר	
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בק"ק	200	200	
	חניה מקורה	25	0.35	
	יתרת שטחי שרות / מבנה עזר [לאחר הפחתת שטח חניות מקורות]	15	0.6	
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	260	0.2	
סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - בעל המשק			269.8	
מגורים - בן ממשיד	שטח עיקרי למגורים בק"ק	200	200	
	חניה מקורה [בהתאם להנחת עבודה מקובלת של שטח חניה]	25	0.35	
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	225	0.2	
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיד + נכד ממשיד]			0.9
סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - בן ממשיד			228.4	
מגורים - נכד ממשיד	שטח עיקרי למגורים בק"ק	50	0.9	
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיד + נכד ממשיד]			0.9
	מקדם הפחתה בגין דרישה לרצף בן דורי [שלוש דורות] אשר הייתה קיימת במועד הקובע			0.85
	מקדם "לזכות מותנית" [בתאם לסעיף 3.1.2 [5] להוראות התכנית]			0.5
סה"כ שטח אקוויולנטי של המגורים - נכד ממשיד			17.21	
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	1000	0.1	100
סה"כ שטח אקוויולנטי "במצב הקודם", מגרש 75 בייעוד למגורים [בהתאם לתכנית 3008/מק/30], במעוגל				615.3

חישוב שווי מגרש 75 א' בייעוד אזור חקלאי [בהתאם לתכנית 3008/מק/30]			
שטח המשק החקלאי נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], במ"ר			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	סה"כ שטח אקוויולנטי במ"ר
סה"כ שטח מבנה המשק החקלאי [עיקרי + שרות], בניכוי שטח מגורי עובדים	1,010	0.4	404
שטח מגורי עובדים זמניים [עיקרי + שרות]	90	0.5	45
יתרת שטח חקלאי	1,914	0.05	95.7
סה"כ שטח אקוויולנטי "במצב הקודם", מגרש 75 א' בייעוד משק חקלאי [בהתאם לתכנית 3008/מק/30], במעוגל			544.7

תחשיב סך שטח אקוויוולנטי של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

מצב חדש - בהתאם לתכנית 1/313/03/30				
חישוב שווי מגרש 75 בייעוד מגורים בישוב כפרי [בהתאם לתכנית 1/313/03/30]				
לכל יחיד [הן לבעל המשק, והן לבן ממשיד + נכד ממשיד] מיוחס שטח קרקע בסך של 500 מ"ר				
שימוש	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
מגורים - בעל המשק	שטח עיקרי למגורים בק"ק [לרבות משרד / סטודיו]	197.5	1	197.5
	שטח ממ"ד	12	1	12
	שטח חניה מקורה	30	0.35	10.5
	יתרת שטחי שרות / מבנה עזר [לאחר הפחתת שטח חניות וממ"דים]	96	0.6	57.6
	בריכת שחיה	50	0.4	20
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	114.5	0.2	22.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בעל המשק				320.5
מגורים - בן ממשיד	שטח עיקרי למגורים בק"ק	197.5	1	197.5
	שטח ממ"ד	12	1	12
	שטח חניה מקורה	30	0.35	10.5
	שטח חצר גרעיני [מעגל ראשוני] - עד 1,000 מ"ר	205.5	0.2	41.1
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיד + נכד ממשיד]			0.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - בן ממשיד				234.99
מגורים - נכד ממשיד	שטח עיקרי למגורים בק"ק	55	0.9	49.5
	מקדם לבניית יחיד בקיר משותף [בן ממשיד + נכד ממשיד]			0.9
	מקדם הפחתה בגין דרישה לרצף בן דורי [שלוש דורות] אשר הייתה קיימת במועד הקובע			0.85
סה"כ שטח אקוויוולנטי של המגורים - נכד ממשיד				37.87
	שטח חצר משנית [מעגל שני] - מעל 1,000 מ"ר	500	0.1	50
	מבנה משק חקלאי [עיקרי + שרות]	500	0.4	200
843.4	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", מגרש 75 בייעוד למגורים [בהתאם לתכנית 1/313/03/30], במעוגל			

חישוב שווי מגרש 75 A בייעוד קרקע חקלאית [בהתאם לתכנית 1/313/03/30]				
3014	שטח המשק החקלאי נשוא ההחלטה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], במ"ר			
מרכיב	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ שטח מבנה המשק החקלאי [עיקרי + שרות], בניכוי שטח מגורי עובדים	724	1,810.0	0.4	289.6
שטח מגורי עובדים זמניים [עיקרי + שרות]	45	90.00	0.5	22.5
יתרת שטח חקלאי	55.70	1,114.00	0.05	27.85
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", מגרש 75 A בייעוד קרקע חקלאית [בהתאם לתכנית 1/313/03/30], במעוגל				824.7

עמוד 70 מתוך 88

הארה בעניין שטחי השרות התת-קרקעיים "במצב החדש"

בעת עריכת תחשיבי הבאתי בחשבון כי קיימת היעדר תרומה כלכלית של שטחי השרות התת קרקעיים לשווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש".

תחשיב ההשבחה במקרקעין נשוא ההחלטה

תוצאה	מרכיב
1,160	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם" של המקרקעין נשוא ההחלטה, [בהתאם לתכנית 30/מק/3008], במעוגל, במ"ר ²⁶
1,668.1	סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", של המקרקעין נשוא ההחלטה [בהתאם לתכנית 30/03/1313/1], במעוגל, במ"ר ²⁷
508	סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל, במ"ר
800 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע, במעוגל
406,416 ₪	סה"כ השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל, בש"ח

²⁶ 1,160 מ"ר = 544.7 מ"ר אקוויוולנטי + 615.3 מ"ר אקוויוולנטי

²⁷ 1,668.1 מ"ר = 824.7 מ"ר אקוויוולנטי + 843.4 מ"ר אקוויוולנטי

השבחה בגין תכנית 657-0394106 – מועד קובע 30.06.2017

עמדת שמאית המשיבה

עסקאות השוואה
תכנית 657-0394106

יח' אירוח

- השמאית המכריעה, גב' דורית פריאל, הביאה בשומתה המייעצת מיום 01.11.2017, בגוש 39228, חלקה 18, משק 164 בעין יחב, שווי של 45,000 ₪/קרקע ליח' אירוח נכון לתאריך הקובע, ה- 15.02.2013.
 - השמאי המכריע, מר בועז קוט, הביא בשומתו המכרעת מיום 24.05.2018, בגוש 39228, חלקה 19, משק 163 בעין יחב, שווי של 33,700 ₪/קרקע ליח' אירוח נכון לתאריך הקובע, ה- 15.02.2013.
- בהתאמה למועד הקובע, הובא בחשבון, שווי של 40,000 ₪/קרקע ליח' אירוח נכון לתאריך הקובע.

מסחר ו/או משרדים

מס' מכרז	תאריך	ישוב	מגרש	סכום זכיה
בש/198/2018	14.10.2018	צוקים	924	610,000 ₪
בש/198/2018	14.10.2018	צוקים	923	406,000 ₪
בש/275/2016	21.03.2017	צוקים	922	1,900,305 ₪

- עפ"י תוצאת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' בש/198/2018 מיום 14.10.2018 למגרש ביעוד מסחר ושירותים אחרים בישוב צוקים:
גוש - 39042
חלקה - 1
מגרש - 924
שטח המגרש - 4,193 מ"ר
סכום זכיה - 610,000 ₪ (לא כולל פיתוח)
הוצ' פיתוח = 898,057 ₪ = 214.18 ₪ X 4,193 מ"ר
סה"כ 1,508,057 ₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע 360 ₪
- עפ"י תוצאת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' בש/198/2018 מיום 14.10.2018 למגרש ביעוד מסחר ושירותים אחרים בישוב צוקים:
גוש - 39042
חלקה - 1
מגרש - 923
שטח המגרש - 3,242 מ"ר
סכום זכיה - 406,000 ₪ (לא כולל פיתוח)
הוצ' פיתוח = 694,372 ₪ = 214.18 ₪ X 3,242 מ"ר
סה"כ 1,100,372 ₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע 339 ₪

- עפ"י תוצאת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' 275/2016 בש/21.03.2017 למגרש ביעוד מסחר ושירותים

אחרים בישוב צוקים:

גוש - 39042

חלקה - 1

מגרש - 922

שטח המגרש - 3,574 מ"ר

סכום זכיה - 1,900,305 ₪ (לא כולל פיתוח)

הוצ' פיתוח - $765,479 \text{ ₪} = 214.18 \text{ ₪} \times 3,574 \text{ מ"ר}$

סה"כ 2,665,479 ₪

מתקבל שווי למ"ר קרקע 746 ₪

מניתוח מכרזים אלה, מתקבל על הצד הזהיר, שווי ממוצע של כ- 350,000 ₪ לדונם.

ניתוח שווי למ"ר מבונה:

שטח אקווי	מקדם	שטח	אחוז	
400	1	400	40%	שטח עיקרי ק"ק
80	0.8	100	10%	שטח עיקרי ק"א
40	0.8*0.5	100	10%	שטח שירות ק"א
150	0.25	600	60%	חצר
670				סה"כ שטח אקווי

350,000 ₪ / 670 מ"ר אקווי = 520 ₪ למ"ר מבונה אקווי

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

מס' מכרז	תאריך	ישוב	מגרש	סכום זכיה
בש/359/2019	23.02.2020	צוקים	518	412,770 ₪
בש/195/2018	14.10.2018	צוקים	513	345,000 ₪
בש/195/2018	14.10.2018	צוקים	512	311,000 ₪

- עפ"י תוצאת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' 359/2019 בש/23.02.2020 למגרש ביעוד מסחר ותעשייה

קלה ומלאכה בישוב צוקים:

גוש - 39042

חלקה - 1

מגרש - 518

שטח המגרש - 3,500 מ"ר

סכום זכיה - 412,770 ₪ (לא כולל פיתוח)

הוצ' פיתוח - $749,630 \text{ ₪} = 214.18 \text{ ₪} \times 3,500 \text{ מ"ר}$

סה"כ 1,162,400 ₪

מתקבל שווי למ"ר קרקע 332 ₪

- עפ"י תוצאת מכרז רשות מקרקעי ישראל מס' בש/195/2018 מיום 14.10.2018 למגרש ביעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה בישוב צוקים:
גוש - 39042
חלקה - 1
מגרש - 513
שטח המגרש - 1,903 מ"ר
סכום זכיה - 345,000 ₪ (לא כולל פיתוח)
הוצ' פיתוח - $407,585 \text{ ₪} = 214.18 \text{ ₪} \times 1,903 \text{ מ"ר}$
סה"כ 752,585 ₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע 395 ₪
[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאית המשיבה].

תחשיבים

תכנית 657-0394106

יח' אירוח

התכנית מאפשרת כ- 400 יח' אירוח לכלל המושב.
בהתחשב כי במושב מתוכננות 150 נחלות, מתקבלות כ- 3 יח' אירוח לנחלה בשטח של כ- 55 מ"ר כ"א.

שווי קרקע ליח' אירוח, בממוצע	₪ 40,000
מס' יחידות אירוח לניצול	3
שווי קרקע ל- 3 צימרים	₪ 120,000
עלויות עודפות לממ"מ	₪ 55,000 = (₪ 5,500 / מ"ר x 1028 מ"ר)
עלויות עודפות לפיתוח חצר ושבילים	₪ 20,000
סה"כ השבחה גולמית	₪ 45,000
מקדם פגיעה בפרטיות	0.95
סך השבחה בגין 3 יח' אירוח (במעוגל)	₪ 42,750

מסחר / משרדים / עיבוד תוצרת חקלאית

התכנית מאפשרת שטח של עד 500 מ"ר לשימושים לעיבוד תוצרת חקלאית או מבנים ליחידות קיט, עד 250 מ"ר בשימושים של משרדים, שירותים, מבנים לסדנאות, מכוני כושר, שירותי רווחה וחינוך כגון: פעוטון, מעון יום ומעון קשישים, מבנים לעסקים קטנים ויזמות של בעל המשק ו/או בן משפחתו ועד 150 מ"ר להסעדה ושירותי בילוי - מסעדה/בית קפה וכד', חנות - ככל שאינה בזיקה למרכז מבקרים, שירותי משרד, רפואה וכו', המשמשים את עיסוקו של בעל המשק ו/או בן משפחתו בכל המקצועות החופשיים ופעילויות חינוך ורווחה.

3 יח' אירוח בשטח של 55 מ"ר כ"א = 165 מ"ר
500 מ"ר - 165 מ"ר = 335 מ"ר

²⁸ עפ"י תקנה 236 שטח המרחב המוגן הינו 2.5 מ"ר לחדר ולא יפחת מ- 10 מ"ר לפחות.

עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן:

9.2 לעניין סעיף

בשומתי הסתמכתי על השווי שקבע השמאי המכריע, מר בועז קוט (כפי שהבאתי בחשבון בחישוב ההשבחה עם אישור תכנית 657-0394106 ואף שמאי המבקשים הסכים עם שווי זה). שוויים שנקבעו בשומות שמאים מחוזיים של רשות מקרקעי ישראל אינם מהווים עסקאות השוואה כמפורט בתקן 2 לתקינה השמאית. לעניין מצב תכנוני קודם - כפי שציינתי בסעיף 5 לעיל, התכנית המהווה את המצב התכנוני הקודם הינה תכנית 3008/מק/30.

9.3 לעניין סעיף

חלופה א' - לא ברור על סמך אילו נתונים הסתמך שמאי המבקשים בקביעתו כי קיימים 11 משקים בהם יח' אירוח. אשוב ואציין כי ככל שתכנית מקנה זכויות שמשביחות את הנכס - יש לחייב בגינן. לעניין שימושים שאינם חקלאים - בנחלה 122 בחצבה, לדוגמא, קיימת חנות לממכר חומרי בניין. לעניין הסכם המכר במושב צופר - לכל מושב יש התכניות המשביחות שלו. במושב צופר אין תכנית המאפשרת הקמת מרתפים לדוגמא. זאת ועוד, מלכתחילה ישנו קושי לערוך ניתוח לעסקת מכר בנחלה, על אחת כמה וכמה ללא שהוצג הסכם המכר ואין ידוע מה נכלל ועל מה שולם.

חלופה ב' - אמנם שימושי הפל"ח הנוספים ממוקמים בתוך המושב, אך הם מותאמים לפנים המושב. כפי שציינתי בסעיף 10.4 לשומתי, התכנית מאפשרת שימושי מסחר כגון חדר כושר, פעוטון, מסעדה, בית קפה, גלידריות, שירותי משרד וכיוצ"ב. אי לכך, השווי הינו סביר. אשר להפסד החצר - אינני מסכימה עם שמאי המבקשים. אין מדובר בהפסד חצר כי אם בשטח חקלאי.

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאית המשיבה טענה, כדלהלן:

9.8 לעניין סעיף – יחידות האירוח, ישובי הערבה מתפרנסים בין היתר גם מאירוח כפרי, הלוואי והיו מצליחים להתפרנס רק מחקלאות, בשומתי הראשונה הובאו 9 יחידות אירוח לניצול המהווים מתחם אירוח. לאור העובדה שרק מתוך 120 נחלות רק 20 הקימו מתחמי אירוח הובא בחשבון מקדם אי ודאות. כעת מדובר על 3 יחידות אירוח לנחלה בלבד ולכן אי הוודאות מתאינת וירידה בפרטיות מצטמצמת קטנה. בניגוד לטענת שמאי המבקש מדובר בבניה בחלקה א' ולא ב - 2.5 דונם כפי שטוען שמאי המבקש. על פי תבע 6570394106. מדובר בחלקות א'.

בתחשיב של מר יומיק שמר הובא בחשבון מקדם 0.9 על התחשיב של הצימרים. לעניין 200 מ"ר חצר כתוספת לפל"ח, ואם מדובר על מבנה למשרד וכדומה האם נדרש שטח נוסף של 200 מ"ר ???

במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 25.01.2021, נטען, כדלהלן:

לעניין נתוני התפוסה

ככל ושמאי המבקשים רוצה להתייחס לשווי הקרקע כנגזרת של נתוני תפוסה, אזי על התחשיב להיות עפ"י פרק יא' - קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים: עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי ("צימרים"):

מצב קודם - קרקע חקלאית

$$(55 \text{ מ"ר} * 3) + (10 \text{ מ"ר ממ"מ}) + (500 \text{ מ"ר שבילים} * 29) \times (1,075 \text{ ₪} * 0.05) = 36,281 \text{ ₪}$$

מצב חדש

לצורך חישוב שווי הקרקע עליה זכויות בניה לצימרים, הובא בחשבון:

- ע"פ הלמ"ס תפוסת המיטות באירוח כפרי במושבים שיתופיים ובקיבוצים בדרום, נכון לשנת 2017 היתה 27.5% [שמאי המבקשים התייחס לשנת 2019 בעוד המועד הקובע הינו 2017].
- מחיר ממוצע ללילה בצימר בישובי הערבה בשנת 2017 - כ- 450 ₪ ללא מע"מ.
- שיעור היוון של 8%.
- רנטה קרקעית בשיעור של 7.5%.

$$\text{פידיון שנתי} - (450 \text{ ₪} \times 365 \times 27.5\%) = 45,169 \text{ ₪}$$

עמדת שמאי המבקש

נתוני שווי להשבחה כתוצאה מאישור תוכנית 657-0394106 למועד קובע 30.06.2017

מקובלת עלינו קביעתה של שמאית הועדה כי שווי קרקע ליח' צימר הינה בגבולות של כ- 40,000 ₪ (מתבסס על שומות מכריעות תוך התאמה למועד קובע).

תחשיב

שווי קרקע יח' אירוח	-	40,000 ₪
שווי קרקע ל-3 יח'	-	120,000 ₪
עלויות לממ"מ	-	65,000 ₪ (10 X 6,500 ₪/מ"ר)
עלויות פיתוח חצר	-	25,000 ₪
סה"כ השבחה בניכוי הוצאות	-	30,000 ₪
מקדם אי ודאות למימוש	-	0.7
מקדם פגיעה בפרטיות	-	0.9

סך ההשבחה ל- 3 יח' אירוח מסתכמת בכ- 18,900 ₪.

חלופה א

מבדיקה שערכתי עולה כי במושב חצבה ישנם נכון להיום 11 משקים הכוללים יח' אירוח במהווים כ- 9% מסך מסי המשקים במושב. לאור זאת ברור שאין באישור יח' האירוח עפ"י תב"ע זו, השבחה גורפת משמעותית לכלל המשקים במושב.

²⁹ על הצד הגבוה.

מלבד יח' אירוח לא ידוע לי על שימושים שאינם חקלאיים במשקים השונים בחצבה. כלומר העובדה שנתנו זכויות לפל"ח שאינן בשימוש הם אינם תורמים באופן משמעותי לשווי המשקים.

הוצג בפני הסכם מכר לנחלה במושב צופר הסמוך. ההסכם מתייחס למלוא הזכויות הקיימות בנכס, נכון לשנת 2010, לפני אישורן של התכניות המתירות פל"ח בריכות שחיה ומרתפים. מחיר המשק אשר נקבע בתאריך 24/05/2009 מסתכם בכ – 1.6 מיליון ₪. הנכס נשוא חוות דעת זו, נמכר בתאריך 05/04/2020, 11 שנים מאוחר יותר, בסכום כולל של 1.7 מיליון ₪. כלומר, אישורן של תכניות אלו, ושינויי התקופה של מעל עשור שנים, לא הביאו לעליית שווי של הנכס, (יודגש, מיקומו של מושב חצבה עדיף על מושב צופר הדרומי יותר).

חלופה ב

במידה והשמאי המכריע רואה בזכויות הפל"ח כהשבחה אבקש לבחון את התחשיב הבא:

נתונים ותחשיבים לשימושי פל"ח נוספים

שמאית הועדה קבעה שווי מ"ר מבונה בגבולות של 500 ₪, שווי זה נקבע ע"פ מכרז רמ"י לקרקע ביעוד מסחר ותעשייה קלה באזור לתעשייה ומסחר במושב צוקים הממוקם בקרבה לכביש הראשי כביש הערבה. בשל מיקום הנכס המוערך בתוך תחום הנחלה במושב חצבה לעומת עסקאות ההשוואה אני רואה לנכון לתת מקדם הפחתה למיקום בשל רמת חשיפה נמוכה יותר ביחס לאזור תעשייה ומסחר בשיעור של 0.7. בהנחה שיש שימוש בפל"ח שאיננו יח' אירוח בתחום הנחלות כי אז השווי יהיה בגבולות של כ- 500 ₪/ מ"ר מבונה.

שטח ל- 3 יח"ד אירוח מסתכם בכ- 165 מ"ר (3 X 55).

500 מ"ר – 165 = 335 מ"ר ליתרת שימושי פל"ח.

תחשיב השבחה

335 מ"ר X 500 ₪/מ"ר = 167,500 ₪ X 0.7 מקדם אי סחירות X 0.7 מקדם חשיפה = 82,075 ₪.

תחשיב שווי אומדן הפסד חצר בשטח 500 מ"ר בבנית פל"ח (כולל יחידות אירוח):
שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים הינו כ- 950 ₪/מ"ר על בסיס נתוני שווי המפורט לעיל.

500 מ"ר X 0.15 / מקדם אק' חצר שולית = 75 מ"ר אק'

75 מ"ר X 950 ₪ = 71,250 ₪.

סיכום

השבחה בעבור 3 יח' אירוח - 18,900 ₪

השבחה בעבור שימושי פל"ח נוספים - 82,075 ₪

השבחה גולמית - 100,975 ₪

ניכוי הפסד חצר - 71,250 ₪

סה"כ השבחה - 29,725 ₪

היטל השבחה - 14,863 ₪

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן

סעיף 8.8 לשומתי, מתייחס לצימרים [פל"ח] – אני מזכיר שהייתה טענה שהיו 2 שומות, אני רוצה להראות שינוי בין השומות שאני רוצה ללמד מזה משהו, בשומה ראשונה הוועדה הביאה 9 יח"ד ובשומה שניה זה ירד ל – 3 יח"ד, חלק מהשינוי היה המעבר מ – 9 ל – 3 יח"ד, הפגיעה באי הוודאות נעלמה שעברה ל – 3 יח"ד, הפגיעה בפרטיות ירדה מ – 0.9 ל – 0.95. רוצה לומר, אני טוען שמצב צימרים בערבה אם זה אפשרות ל – 9 או 3 לא צריכה לשנות את אי הוודאות, גם אם תשתנה וצודקת שמאית הוועדה היתרון בגודל של 9 יח"ד ל – 3 יח"ד יש יתרון לגודל. הוצאות קבועות אינם משתנות לכן ישנו יתרון דווקא לגודל ולא חיסרון כלכלי.

יד עיוות, גם בשומת מר בועז קוט יש משהו עיוות ולא הגיוני, פגיעה בפרטיות מוטלת על הצימרים במקום על המגורים של בעלי המשק.

צריך להדגיש שהצימרים חייבים להיות בתחום הפל"ח בתוך 2.5 דונם על פי החלטות רמי.

לעניין הוודאות ברצוני לציין שעל פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לוח שנתון 1811 משנת 2020 שיעור התפוסה באירוח כפרי בדרום בשנת 2019 בסך תפוסה של 24.7 אחוז בלבד לשנה.

וגם לאור הכמות הקיימת במושבים לא כולם רצים להקים צימרים, כמות הצימרים מוגבלת ועובדה רק 11 משקים יש להם יחידות אירוח מתוך 120 נחלות וזה לא סתם.

שטח הפל"ח - הבאתי בחשבון שטח לפל"ח לפי שטח מותר של 500 מ"ר בלבד, הייתי צריך להביא 700 מ"ר, מפני שפל"ח דורש עוד 200 מ"ר של חצר שנלקח משטח המגורים, וזה לעניין הצימרים או עסקים אחרים. זה קרקע שיורדת מהמגורים ראה הכרעות של שמאים מכריעים בעניין.

התייחסות לפרק כ"ט של הקווים המנחים אינה במקומה – הקווים המנחים מתייחסים איך שמאי רמי אמורים לאמוד את דמי הרכישה, לכן זה לא רלוונטי להיטל השבחה עקב השומה שלנו לא מהוונת במועד הקובע. גם אם היה מהוון יש תהליך ארוך ויקר לביצוע פיצול מגרש. עלות של היטל השבחה ותשלום לרמי מגיע לכ – 50 אחוז מהמגרש המפוצל.

ולכן פרק כ"ט אינו רלוונטי היות ואנו עוסקים בנחלה לא מהוונת.

צימרים – מר בועז קוט קבע מקדם של 0.7.

פרטיות – צודקת, במחשבה שניה טעיתי, הפגיעה בפרטיות היא לא של הצימר אלא של בעל המשק המגורים אשר מתחלק אם התייר בצימר.

הכרעה

חישוב "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם"

בעת עריכת התחשיב של "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם", שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון אובדן חצר בסך שטח של 500 מ"ר, בעוד מעיון בשומתה של שמאית המשיבה, נראה כי לא הובא בחשבון אובדן של זכויות בנייה "במצב הקודם".

יוער כי בסעיף 9 למכתב התגובה מיום 01.01.2021, מציינת שמאית המשיבה, כדלהלן, ציטוט: " אשר להפסד שטח חצר – אינני מסכימה עם שמאי המבקשים. אין מדובר בהפסד חצר כי אם בשטח חקלאי".

לגופו של עניין, לאור האמור דלעיל, ניתן לומר במילים אחרות כי שמאי הצדדים תמימי דעים שנכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 30.06.2017, יש להביא בחשבון "אובדן" זכויות בנייה, ככל וכל, בעת חישוב השווי "במצב הקודם" ערב מועד אישורה של תכנית 657-0394106.

על אף זאת, המחלוקת במקרה דנן נסובה סביב מהותו וייעודו של "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם", דהיינו, האם מדובר בשטח חצר או לחילופין בשטח חקלאי ?

מסקנה

מעיון שערכתי בהוראות תכנית 657-0394106, לצד בדיקות מעמיקות מול ועדת בנין עיר של המועצה האזורית "הערבה התיכונה"³⁰, עולה, כי מהותו וייעודו של "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם" לו טוענים שמאי הצדדים שגוי, ואסביר.

אחת ממטרותיה של תכנית 657-0394106 היא "הוספת שימושים בתחום חלקה א' במושבים וקביעת הנחיות לשימושים" [ראה/י בהרחבה סעיף 2.2.1 להוראות התכנית], קרי, "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 1/313/03/30"] טרם אישורה של תכנית 657-0394106, היה ניתן להקים 500 מ"ר מבנה משק חקלאי מכוחן של תכניות מאושרות ותקפות, דהיינו, תכנית 657-0394106 איננה גורמת לתולדה של "סל" זכויות בנייה חדש, אלא מרחיבה את השימושים שניתן היה לעשות "בסל" זכויות בנייה אשר היה קיים מבעוד מועד מכוחן של תכניות מאושרות ותקפות, במילים אחרות, רוצה לומר, האומנם "במצב החדש" [להלן: "תכנית 657-0394106"] בדומה ל- "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 1/313/03/30"] בתחום משבצת המגורים ניתן לבנות מבנים בשטח כולל של 500 מ"ר, דהיינו, לא נוצרת תולדה של זכויות בנייה חדשות, אך מאידך, פרט לשימושים של מבני משק חקלאי, מתאפשר לבצע שימושים נוספים כגון: הקמת יחידות קייט, מרכז מבקרים [לרבות חנות], משרד ושירותים, הקמת מבנים לסדנאות, מכוני כושר, שירותי רווחה וחינוך, הקמת מבנים לעסקים קטנים ויזמות, הסעדה ועוד [ראה/ בהרחבה הוראות תכנית 657-0394106].

בסיכומו של דבר, לאור מכלול האמור דלעיל, בבחינתי את אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 657-0394106, ככל ונוצרת, אביא בחשבון כי "במצב הקודם" [להלן: "תכנית 1/313/03/30"] היה קיים "סל" זכויות בנייה בסך של 500 מ"ר המסווג בייעוד של מבני משק חקלאיים, בעוד "במצב החדש" [להלן: "תכנית 657-0394106"] לא נוצרת תולדה של "סל" זכויות בנייה חדש, אלא מוענקת הרחבת שימושים ל- "סל" זכויות הבנייה אשר היה קיים מבעוד מועד מכוחן של תכניות מאושרות ותקפות.

³⁰ בהתאם לבדיקה שערכתי מיום 01.02.2021, מול מהנדסת המועצה האזורית הגב' כרמל גמליאל.

יתר על כן, בהתאם להוראות התכנית [סעיף א' - "הערה ברמת הטבלה"], נאמר כי – **"זכויות הבנייה בטבלה הינם מתוך זכויות הבנייה המאושרות למבנים חקלאיים/מבני משק בחלקה א' על פי תכנית תקפות"**, דהיינו, תכנית 657-0394106 **איננה גורמת לתולדה** של "סל" זכויות בנייה חדש בהתאם לגישתם של שמאי הצדדים, אלא רק **מרחיבה את השימושים** שניתן היה לעשות "בסל" זכויות בנייה אשר היה קיים מבעוד מועד מכוחן של תכניות מאושרות ותקפות.

סיכום אומדן השווי של "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם"

מצב קודם – בהתאם לתכנית 1/313/03/30			
סיכום אומדן השווי של "סל" זכויות הבנייה "במצב הקודם"			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר
סה"כ שטח מבנה המשק החקלאי [עיקרי + שרות]	500	0.4	200
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, נכון למועד הקובע, בש"ח ³¹	800 ₪		
סה"כ שווי "במצב הקודם" [בהתאם לתכנית 1/313/03/30], במעוגל, בש"ח	160,000 ₪		

חישוב "סל" זכויות הבנייה "במצב החדש" [להלן: "תכנית 657-0394106"]

בחינת השימוש הטוב והיעיל

מעיון בהוראות תכנית 657-0394106, לצד שומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בתחום חלקה א' של המקרקעין נשוא ההחלטה ניתן להקים מבנים בסך של 500 מ"ר בייעוד של "פעילות לא חקלאית". בהתאם להוראות התכנית, ניתן לפצל את "סל" זכויות הבנייה בסך של ה- 500 מ"ר, בהתאם לשימושים הבאים, כדלהלן:

- מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.
 - מבנים ליחידות קייט.
 - עד 250 מ"ר לשימוש מרכזי מבקרים לרבות חנות, משרד ושירותים.
 - עד 250 מ"ר לשימוש מבנים לסדנאות, מכוני כושר, שירותי רווחה וחינוך כגון: פעוטון, מעון יום ומעון קשישים.
 - עד 150 מ"ר לשימוש הסעדה ושירותי בילוי – מסעדה / בתי קפה, חנות, שירותי משרד, רפואה וכיו"ב.
- בכל מקרה, סך השטח ל – "פעילות לא חקלאית" לא יעלה על 500 מ"ר כולל שטחי שרות [למעט מרחב מוגן].

³¹ בעת עריכת אומדן ההשבחה של תכנית 1/313/03/30, נכון למועד הקובע 11.06.2015, הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך של 800 ₪.

היות ובמקרה דנן אנו עסקינן באומדן השבחה, ככל וחלה, הנובעת מאישורה של תכנית 657-0394106, אשר המועד הקובע הינו 30.06.2017, אצא מנקודת הנחה שמרנית כי לא חלו שינויים במחירי המקרקעין בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע 30.06.2017 הינו בגבולות ה- 800 ₪.

מסקנה

בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, את "סל" זכויות הבנייה בסך של 500 מ"ר יש לפצל בהתאם לשימושים הבאים, כדלהלן:

בניית 3 יחידות קייט בשטח של כ- 55 מ"ר כ"א, קרי, סה"כ 165 מ"ר מבנה קייט, בעוד יתרת השטח תשמש למגוון השימושים הנוספים שהוראות התכנית מאפשרת.

בבחינתי את הוראות התכנית, לטעמי, האופן בו נקטו שמאי הצדדים לצורך פיצול "סל" זכויות הבנייה בסך של 500 מ"ר מהווה ניצול יעיל ואף שמרני, אשר יכול להוות במקרה דנן את "השימוש הטוב והיעיל" בעת חישוב "המצב החדש", לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

- מרכיב א' של ההשבחה [ככל וחלה] "במצב החדש" – אומדן שווי 3 יחידות קייט בסך שטח של 165 מ"ר [55 מ"ר כ"א].
- מרכיב ב' של ההשבחה [ככל וחלה] "במצב החדש"³² – אומדן 335 מ"ר המסווגים בייעוד של "פעילות לא חקלאית".

מרכיב א' של ההשבחה "במצב החדש" – [להלן: "אומדן שווי יחידות קייט"]

שווי יחידת קייט

שמאי הצדדים תמימי דעים כי נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 30.06.2017, שווי יחידת קייט הינו כ- 40,000 ₪.

מעיון ובדיקה אשר ערכת, לרבות שומות מכרעות³³ שנערכו ביישובים בסביבת מושב חצבה בו ממוקם המקרקעין נשוא ההחלטה, הנני סבור כי השווי ליחידת קייט בסך של 40,000 ₪ אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים, סביר בהחלט ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני. לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

אומדן עלויות בנייה עודפות בגין בניית מרחבים מוגנים

שמאי הצדדים תמימי דעים כי בעת חישוב ההשבחה, ככל שחלה, יש לנכות עלויות בנייה עודפות בגין בניית מרחבים מוגנים.

לטענתם, סך השטח לניכוי אודות בניית מרחבים מוגנים מסתכם ב- 10 מ"ר [לא מצאתי לנכון להתערב בהסכמת הצדדים במקרה דנן, היות והשטח בו נקטו סביר ואף שמרני].

מאידך, שמאית הצדדים חלוקים אודות עלות הבנייה למ"ר אשר יש לייחס לבניית המרחבים המוגנים.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון עלות בנייה בסך של 5,500 ₪/מ"ר, בעוד שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון עלות בנייה בסך של 6,500 ₪/מ"ר.

³² כפי שמצוין דלעיל, התכנית מתירה הקמת מבנים בסך שטח של 500 מ"ר בייעוד של "פעילות לא חקלאית".

בהינתן כי 165 מ"ר ייבנו לטובת יחידות קייט, יתרת השטח המתקבלת הינה בסך של 335 מ"ר.

³³ ראה/י בהרחבה שומה מייצעת מיום 01.11.2017, שנערכה ע"י השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל, ביישוב עין יהב, למשק מס' 164 [גו"ח: 39228/18].

ראה/י בהרחבה שומה מכרעת מיום 24.05.2018, שהערכה ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט, ביישוב עין יהב, למשק מס' 163 [גו"ח: 39228/19].

לגופו של עניין, מעיון ובדיקה אשר ערכתי במחירון דקל – "נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, נכון למועד יולי 2017, עולה, בין היתר, כי בבתים צמודי קרקע, 1-2 קומות, עלות בנייה בסיסית הינה בסך של 4,650 ש"ח/מ"ר, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% [לרבות מע"מ וכיו"ב] מתקבל עלות בנייה בסיסית בסך של כ- 6,045 ש"ח/מ"ר.

בסיכומי של דבר, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון עלויות בנייה עודפות בגין בניית מרחבים מוגנים בסך של 60,450 ש"ח [6,045 ש"ח/מ"ר x 10 מ"ר מרחבים מוגנים].

אומדן עלויות פיתוח החצר [סלילת שבילים, סידורי חניות וכיו"ב]

שמאי הצדדים תמימי דעים כי בעת חישוב ההשבחה, ככל שחלה, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות פיתוח החצר, סלילת שבילים, סידור חניות וכיו"ב.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון הפחתה בגין עלויות פיתוח החצר בסך של 20,000 ש"ח, בעוד שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון עלויות לפיתוח החצר בסך של 25,000 ש"ח.

ידוע לכל כי הקמת מתחם של מבנה קייט דורש השקעה כספית רבה מצד בעליו, אשר באה לידי ביטוי בעלויות פיתוח חצר גבוהות לרבות עלות התחזוקה, כגון: נטיעת עצי הדר ונוי לרבות שתילת פרחים, הצבת תאורת גן, הקמת מתחמי ישיבה רבים אשר לעיתים כוללים הצבת ג'קוזי, סלילת שבילים, סידור מקומות חניה לאורחים, וכיו"ב.

מעיון ובדיקה אשר ערכתי במחירון דקל – "נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, נכון למועד יולי 2017, עולה, בין היתר, כי בבתים של, 3-9 קומות, עלות פיתוח חצר [לרבות גינון] הינה בסך של 330 ש"ח/מ"ר, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% [לרבות מע"מ וכיו"ב] מתקבל עלות פיתוח חצר [לרבות גינון] בסך של כ- 429 ש"ח/מ"ר.

היות וכך, אומדן עלויות לפיתוח החצר בסך של 25,000 ש"ח אותו הביא בחשבון שמאי המבקש, משקף שטח חצר בסך של כ- 58 מ"ר [429 ש"ח/מ"ר / 25,000 ש"ח], ובהינתן מתחם המכיל 3 יחידות קייט [מס' יחידות הקייט "במצב החדש" הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], מתקבל כי אומדן עלויות לפיתוח החצר בסך של 25,000 ש"ח אותו הביא בחשבון שמאי המבקש חושב במשורה, כל זאת לפני שאציין כי עלות פיתוח החצר [לרבות גינון] הובאה בחשבון בהתאם לבתי מגורים בני 3-9 קומות, בעוד שבמקרה דן אנו עסקינן במתחם מבנה קייט שרמת פיתוח החצר בו גבוהה ויוקרתית יותר ביחס לבתי מגורים.

בסיכומי של דבר, היות ועסקינן בהנחת עבודה [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם] שבתחום המקרקעין נשוא ההחלטה ייבנו 3 יחידות קייט, הנני סבור כי אומדן עלויות פיתוח החצר בסך של 25,000 ש"ח אותו הביא בחשבון שמאי המבקש סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר ואף השמרני. לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

מקדם פגיעה בפרטיות [להלן: "מקדם צפיפות לרבות מרכיב הפרטיות"]

שמאי הצדדים תמימי דעים כי בעת חישוב ההשבחה, ככל שחלה, יש להביא בחשבון הפחתה בגין פגיעה בפרטיות.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% בגין פגיעה בפרטיות, בעוד שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10%.

בהתאם להחלטתי דלעיל [ראה/י בהרחבה – "השבחה בגין תכנית 1/313/03/30"] הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בגין צפיפות, לרבות מרכיב הפרטיות בשיעור 5%.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם ההפחתה בגין הפגיעה בפרטיות בשיעור 5% אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר ואף השמרני.
לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

מקדם אי וודאות

מחד, בעת עריכת תחשיב ההשבחה הנובעת מכוח תכנית 657-0394106, שמאי המבקש סבור כי "השימוש הטוב והיעיל" במקרה דנן הינו הקמתן של 3 יחידות קייט בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.
מאידך, בסעיף 9.3 לשומתו מביא בחשבון את אפשרות הקמתן של 3 יחידות קייט תחת מקדם אי וודאות בסך של 0.7.

מסקנה:

תכנית 657-0394106 מאפשרת בנייה מקסימלית של 400 יחידות קייט לכלל מושב חצבה, ללא סיווג פרטני של מס' יחידות קייט לכל נחלה.

היות וכך, וכפועל יוצא מטענתו המקדמית של שמאי המבקש בדבר נכונותו של מתן מקדם אי וודאות עבור אפשרות הקמתן של 3 יחידות קייט, מתעוררת השאלה – האם שמאי המבקש יכול להבטיח כי ביום בו בעלי/חוכרי המקרקעין נשוא ההחלטה יגישו בקשה להיתר בניה, הכוללת, בין היתר, הקמת יחידות קייט, בקשה זו לא תכלול את הקמתן של יותר מ- 3 יחידות קייט?

קרוב לוודאי כי התשובה לכך שלילית, הרי באותה נשימה היה ניתן לטעון כי "במצב החדש" תבוקש אפשרות להקמתן של 2 יחידות קייט, או לחילופין, 4 יחידות קייט.

בסיכומו של דבר אומר כי הן מטעמי שומרנות, והן מטעמי זהירות, הנני סבור שהנחת העבודה אשר הניחו שמאי הצדדים כי בעת חישוב "סל" זכויות הבנייה "במצב החדש" יש להביא בחשבון רק את הקמתן של 3 יחידות קייט [ולא מס' מועט או רב יותר של יחידות קייט], מגלמת בתוכה את מרכיב האי וודאות לו טוען שמאי המבקש.

טענה מקדמית בעניין אי תרומת כלכלית של התכנית נשוא ההשבחה [להלן: "תכנית 657-0394106"]

בסעיף 9.3 לשומתו, שמאי המבקש מעלה טענה מקדמית, כדלהלן, ציטוט: "מבדיקה שערכתי עולה כי במושב חצבה ישנם נכון להיום 11 משקים הכוללים יח' אירוח/הווים כ – 9% מסך מס' המשקים במושב. לאור זאת ברור שאין באישור יח' האירוח עפ"י תב"ע זו, השבחה גורפת משמעותית לכלל המשקים במושב.
מלבד יח' אירוח לא ידוע לי על שימושים שאינם חקלאיים במשקים השונים בחצבה. כלומר העובדה שנתנו זכויות לפל"ח שאינן בשימוש הם אינם תורמים באופן משמעותי לשווי המשקים."

לטעמי, טענתו של שמאי המבקש הסבור כי יש לראות בתוספת "סל" זכויות הבנייה, הכולל, בין היתר, את האפשרות של בניית יחידות קייט, כגורם אשר איננו משביח באופן משמעותי את המקרקעין נשוא ההחלטה, לוקה בחסר, ואפרט.

ידוע לכל כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני הדיירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

במקרה דנן, אנו עסקינן בבחינת "עליית שווים של מקרקעין" עקב אישורה של תכנית 657-0394106, דהיינו, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה/מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד, ככל שיתווספו,

עמוד 83 מתוך 88

כתוצאה מאישורה של התכנית החדשה, לרבות, מתן האפשרות של בניית מבנים בסך שטח של 500 מ"ר בייעוד "פעילות לא חקלאית", אשר בין השימושים שניתן לעשות בהם, הינו בניית יחידות קייט.

יתר על כן, בבואנו לבחון האם מתקיימת "עליית שוויים של מקרקעין", עלינו לנסות ולהבין כי סיווג בניית יחידות קייט כגורם משבית, הינו דבר סובייקטיבי אשר יש לבדוק בהתאם לראות עיניו של קונה/רוכש פוטנציאלי.

בסיכומו של דבר, לאור מכלול האמור דלעיל, הנני דוחה את טענת שמאי המבקש במקרה דנן.

סיכום אומדן השווי של מרכיב א' "במצב החדש" [להלן: "אומדן שווי יחידות הקייט"]

סיכום אומדן השווי של מרכיב א' "במצב החדש" – [להלן: "אומדן שווי יחידות הקייט"]	
תוצאה	מרכיב
3	מס' יחידות קייט לניצול [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]
₪ 40,000	שווי יחידת קייט [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], בש"ח
₪ 60,450 -	בניכוי אומדן עלויות בנייה עודפות בגין בניית מרחבים מוגנים, בש"ח
₪ 25,000 -	בניכוי אומדן עלויות פיתוח החצר, בש"ח
₪ 34,550	חישוב ביניים להשבחה גולמית
0.95	מקדם צפיפות לרבות מרכיב הפרטיות
₪ 32,823	סה"כ השבחה לבניית יחידות הקייט [להלן: "מרכיב א' של השבחה"], במעוגל, בש"ח

מרכיב ב' של השבחה "במצב החדש" – [להלן: "אומדן שווי יתרת השטח המסווג בייעוד של פעילות

לא חקלאית"]

שווי מ"ר קרקע ליתרת השטח המסווג בייעוד של פעילות לא חקלאית

שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 500 ₪, בעוד שמאי המבקש סבור כי על השווי למ"ר קרקע מבונה אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה יש להביא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.7, לצד מקדם חשיפה של 0.7, כך שבסופו של דבר מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 245 ₪ [500 x 0.7 x 0.7].

שמאית המשיבה תומכת את השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 500 ₪ בו נקטה בהתאם לתוצאות מכרזים של רשות מקרקעי ישראל, אשר נערכו בישוב צוקים, למגרשים בייעוד "מסחר ושירותים אחרים", ו- "מסחר, תעשייה קלה ומלאכה", לפיכך, שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון מקדמי התאמה / הפחתה לצורך התאמת השווי למ"ר קרקע מבונה למושב חצבה.

לגופו של עניין, לאור האמור דלעיל, לצד העולה משומות הצדדים, ניתן לומר במילים אחרות כי שמאי הצדדים תמימי דעים שנכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 30.06.2017, שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו [טרם מתן מקדמי הפחתה / התאמה, ככל וישנם], הינו 500 ₪.

על אף זאת, המחלוקת במקרה דנן נסובה סביב מקדמי הפחתה / התאמה אשר יש להביא בחשבון לצורך התאמת השווי מ"ר קרקע מבונה שנגזר בהתאם לנתוני ההשוואה מיישוב צוקים ביחס למושב חצבה בו ממוקם המקרקעין נשוא ההחלטה.

בהתאם לביקור שערכתני בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה, לצד עיון ובדיקה של תצ"אות באתר ה-GIS של הוועדה המקומית "הערבה התיכונה", עולה, בין היתר, כי לא קיים הבדל מהותי בין מיקומו של יישוב צוקים

בהשוואה למושב חצבה, הרי שניהם ממוקמים בסמוך לכביש 90, תחת אותו "גרעין אזורי" המכיל מס' יישובים, בעוד מושב חצבה ממוקם בקרבה לכביש 227 החוצה את מזרח הנגב, ולחילופין, יישוב צוקים ממוקם בסמוך לכביש 13 המכונה "כביש הערבה".

לפיכך, אנני מוצא ממש בטענתו של שמאי המבקש כי קיים הבדל ברמת "החשיפה" בין יישוב צוקים ביחס למושב חצבה.

מאידך, מאחר והשווי למ"ר קרקע מבונה נגזר בהתאם לתוצאות מכרזים של רשות מקרקעי ישראל למגרשים בייעוד "מסחר ושירותים אחרים", ו- "מסחר, תעשייה קלה ומלאכה", בעוד "יתרת" השטח נשוא ההחלטה מסווגת בייעוד של "פעילות לא חקלאית" בתחום הנחלה, הנני מקבל את טענתו של שמאי המבקש כי במקרה דנן, יש לבצע התאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה באמצעות מקדם "אי סחירות" [לרבות היקף וגודל עסקה].

מקדם פגיעה בפרטיות [להלן: "מקדם צפיפות לרבות מרכיב הפרטיות"]

בעת עריכת התחשיב ליתרת השטח המסווג בייעוד של "פעילות לא חקלאית", שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% בגין פגיעה בפרטיות, בעוד מעיון בשומתו של שמאי המבקשת, לא מצאתי התייחסות קונקרטית אודות מקדם זה.

בהתאם להחלטתי דלעיל [ראה/י בהרחבה – "השבחה בגין תכנית 1/313/03/30"] הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בגין צפיפות, לרבות מרכיב הפרטיות בשיעור 5%.

היות וכך, הנני סבור כי מקדם ההפחתה בגין הפגיעה בפרטיות בשיעור 5% אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר ואף השמרני.

לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

סיכום אומדן השווי של מרכיב ב' "במצב החדש" [להלן: "אומדן שווי יתרת השטח המסווג בייעוד

של 'פעילות לא חקלאית'"]

סיכום אומדן השווי של מרכיב ב' "במצב החדש" – [להלן: "אומדן שווי יתרת השטח המסווג בייעוד של פעילות לא חקלאית"]	
תוצאה	מרכיב
335	יתרת השטח המסווג בייעוד של "פעילות לא חקלאית" [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], במ"ר
500 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם], בש"ח
0.8	מקדם אי סחירות [לרבות היקף וגודל עסקה] ³⁴
0.95	מקדם צפיפות לרבות מרכיב הפרטיות
127,300 ₪	סה"כ השבחה לבניית יחידות הקייט [להלן: "מרכיב א' של השבחה"], במעוגל, בש"ח

סיכום תחשיב ההשבחה לתכנית 657-0394106 – מועד קובע 30.06.2017

תוצאה	מרכיב
160,000 ₪	סה"כ שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", [בהתאם לתכנית 1/313/03/30], במעוגל, בש"ח
160,123 ₪	סה"כ שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש", [בהתאם לתכנית 657-0394106], במעוגל, בש"ח ³⁵
123 ₪	סה"כ השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל, בש"ח

³⁴ ראה/י בהרחבה החלטתי דלעיל – "השבחה בגין תכנית 1/313/03/30"

³⁵ 160,123 ₪ = 32,823 ₪ [להלן: "מרכיב א' של השבחה"] + 127,300 ₪ [להלן: "מרכיב ב' של השבחה"]

הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף

השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו]³⁶ אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב]1 לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

³⁶ בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, שטח המקרקעין נשוא ההחלטה, הינו, כדלהלן:

שטח משבצת מגורים [להלן: "מגרש 75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30 – 2,000 מ"ר.

שטח משבצת חקלאית [להלן: "מגרש A 75 בהתאם לתכנית 1/313/03/30 – 3,014 מ"ר.

בשולי הדברים יוער כי בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה, מיום 25.01.2020, עולה, בין היתר, כי שטח החלקה הרשום הינו 5,014 מ"ר.

מאידך, מעיון בתשריית תכנית בניין עיר 1/313/03/30, עולה בין היתר, כי חלקה 75 מהווה את מגרשים A75 + 75, בעוד שטח

מגרש 75 הינו 2,000 מ"ר, ושטח מגרש A75 הינו 3,114 מ"ר, קרי, השטח המצרפי של מגרשים A75 + 75 הינו 5,114 מ"ר.

מטעמי שמרנות וזהירות, בעת עריכת החלטתי, אימצתי את השטחים בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, קרי, שטח המשבצת

למגורים [להלן: "מגרש 75"] הינו כ- 2,000 מ"ר, בעוד שטח המשבצת החקלאית [להלן: "מגרש A75"] הינו כ- 3,014 מ"ר.

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה : 75 [בשלמות] גוש : 39241, משק 75 במושב חצבה, תחת תחום שיפוט מועצה אזורית הערבה התיכונה [המקרקעין, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 134/03/10 [134/03/30]	08.07.1985	₪ 3,764	₪ 1,882
תכנית 275/02/10 [275/02/30]	07.11.2001	₪ 9,518	₪ 4,759
תכנית 1/313/03/30	03.07.2015	₪ 406,416	₪ 203,208
תכנית 657-0394106	30.06.2017	₪ 123	₪ 61.5

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשומות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 06.02.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

