

- 8001/12

מדינת ישראל
משרד הפנים - מחוז חיפה
ועדת ערר מחוזית

ערר מס': 8001/12

פישמן מפעלי קירור בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד בורסי ואח'

העוררת

- נגד -

הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון
 ע"י ב"כ עו"ד תמי שפיר

המשיבה

החלטה

החלטה בערר על שומת היטל השבחה שהוצאה למקרקעין הידועים כחלקה 1 בגוש 10661 וכן חלקה 17 בגוש 12347 בפרדס חנה (להלן: "המקרקעין").

רקע

1. העוררת הינה בעלת המקרקעין נשוא הערר אשר ממוקמים באזור התעשייה המערבי של היישוב פרדס חנה – כרכור בסמוך ל- "פארק קיסריה".
2. על המקרקעין במצב הקודם חלות מספר תכניות אשר מייעדות את המקרקעין לייעוד תעשייה במסגרתו ניתן להקים מבנים בני שלוש קומות ב- 150% בניה.
3. על המקרקעין אכן בנויים מבני תעשייה.
4. בשנת 2010 אושרה תכנית מתאר ארצית 10/ד/10 (להלן ולשם הנוחות "תמ"א"), אשר הינה תכנית מתאר ארצית הקובעת כללים להכנת תכניות למתקנים פוטו וולטאיים וסולאריים וכן מאפשרת הוצאת היתרי בניה למתקנים שכאלו בייעודים קיימים.
5. העוררת הגישה מספר בקשות להיתר להנחת מערכות פוטו וולטאיות על גג מבני התעשייה, כאשר הוועדה המקומית אישרה בקשות להיתר אלו.
6. הוועדה המקומית ראתה בבקשה להיתר מימוש של הזכויות מכוח התמ"א ומכאן הנפיקה שומת היטל השבחה.
7. שומת היטל השבחה מבוססת על ההנחה כי במצב הקודם לא ניתן היה להקים מערכות פוטו וולטאיות על גג המבנה, ולכן רק לאור התמ"א, אשר לטענת הוועדה המקומית הרחיבה את השימושים המותרים במקרקעין, ניתן היה לאשר את הבקשה להיתר.

8. לאור האמור לעיל קובעת המשיבה כי ההשבחה הגלומה במערכות הפוטו וולטאיות הינה בסך של 1,120,000 ₪ ומכאן היטל ההשבחה הינו בשיעור של 560,000 ₪.
9. על שומה זו הוגש הערר שבפנינו.

הערר

10. במסגרת הערר טוענת העוררת את הטענות הבאות:
- א. באופן עקרוני לא ניתן לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית;
- ב. לא הייתה מניעה לאשר את היתרי הבניה למערכות הפוטו וולטאיות גם ללא אישור התמ"א, ולכן אין בתמ"א משום השבחה של המקרקעין;
- ג. אין בתמ"א הוראה לגביית היטל השבחה וגבייה שכזו מנוגדת למטרת העל של התמ"א לעודד הקמת מערכות פוטו וולטאיות.
- ד. לחלופין טוענת העוררת, כי שומת המשיבה לגופה אינה מגלה עליית שווי ומצרפת התייחסות של שמאי מטעמה.
11. המשיבה הגישה תשובה מפורטת, נתקיים דיון בפני ועדת הערר ומכאן החלטה זו.

דיון

כללי – מושכלות היסוד של היטל ההשבחה:

12. ראשית יש לציין, כי שומת הוועדה המקומית אינה ערוכה בהתאם לכללים הבסיסיים של שומת היטל השבחה.
13. מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
14. מכאן, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
15. קביעה זו עולה באופן מפורש מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא.
16. לעניין זה ר' למשל ע"א (תל אביב) 2184/01 הוועדה המקומית פתח תקווה נ. גנים חברה לבנין והנדסה (פורסם באתר נבו):

"אולם בחינת תכלית התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מראה כי

האינטרס הטמון בחובה הינו גביית מס אמת. תמיכה לכך ניתן למצוא

בדברי המחבר רוסטוביץ:

"לשם קביעת שומת היטל ההשבחה יש לשום את שווי הקרקע ליום הקובע

על פי שני מצבים:

1. שוויים של המקרקעין ללא התכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה

מכונה "שווי במצב קודם".

2. שוויים של המקרקעין בעקבות התכנית, ההקלה או השימוש החורג.

שווי זה מכונה "שווי במצב החדש".

ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם הוא ההשבחה ליום**הקובע. (הנריק רוסטוביץ "היטל השבחה", עמ' 254).**

17. כך אף נפסק בדנ"א [3768/98](#) קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים (פורסם באתר נבו) :

"ההשבחה שבגינה מוטל היטל השבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה לדורות) במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית לבין השווי שאחריה".

18. כלומר, בשומת היטל השבחה, בוודאי זו הנערכת על ידי ועדה מקומית, יש לפרט את שווי המקרקעין לפני האקט התכנוני המשביח ואת שווי המקרקעין לאחריו, ואין להסתפק בהערכת "הפער" בלבד.

19. אכן, לעתים קיימים מצבים חריגים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.

20. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ר', למשל, [ערר \(ירושלים\) 210/11](#) **בנדהיים ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו).

21. במקרה שבפנינו שומת הוועדה המקומית מעריכה רק את תוספת השווי הגלומה לעמדתה בתמ"א, כך שאין בה שווי מצב קודם ושווי מצב חדש, כמו כן אין בה כל נימוק או הסבר מדוע לא פורט השווי בשני המצבים.

22. כפי שנפרט להלן הערכת התוספת בלבד מבלי להתייחס לשווי במצב הקודם יש בה להוביל לתוצאה שגויה לעניין היטל השבחה הנובע מהתמ"א.

23. לפיכך, אנו סבורים כי על המשיבה לתקן את שומתה.

24. בכל מקרה, היות והערר מעלה שאלות עקרוניות בנושא היטל השבחה מכוח תמ"א 10/ד/10, והיות ואנו סבורים כי ראוי להעביר את הנושא לשמאי מייצע, החלטנו לדון בנושאים העקרוניים ולהעביר את הדיון לשמאי המייצע, כאשר המשיבה תגיש לשמאי המייצע שומה מתוקנת בהתאם להנחיות המפורטות בהחלטה זו.

גביית היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית:

25. העוררת טענה בערר כי באופן עקרוני לא ניתן לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית.

26. איננו מקבלים עמדה זו.

27. ועדת ערר זו כבר הביעה את דעתה בשאלה העקרונית וזאת בעררים (חיפה) 9014+16/11 **פז גז**

בע"מ ואח' נ. הוועדה המקומית קרית אתא (פורסם באתר נבו) ואילו ועדת הערר במחוז דרום

החליטה בסוגיה הספציפית של חיוב בהיטל השבחה מכוח תמ"א 10/ד/10 **בערר (דרום) 8116/11**

דוד שחר בע"מ נ. הוועדה המקומית אשקלון (פורסם באתר נבו) (להלן: **"דוד שחר בע"מ"**).

28. אנו מאמצים את הנימוקים בהחלטות אלו, ואין צורך לחזור על הדברים שנומקו בהרחבה.

29. עם זאת נתייחס בקצרה לטענות העוררת בהקשר זה :
30. הטענה הראשונה של העוררת הינה כי לא ניתן ללמוד לענייננו מפסק הדין בעניין [בר"ע 384/99](#) **מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית טבריה** [פורסם בנבו] (להלן: "**הלכת מועש**") אשר אפשר גביית היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק (תמ"א 18 תיקון 2).
31. לטענת העוררת (ר', למשל, סעיף 20 לערר) ההבדל בין המקרה שנדון בעניין **מועש** לענייננו, נעוץ בכך שתמ"א 18 אפשרה הרחבה של הייעודים באזורי תעשייה ואילו תמ"א 10/ד/10 על אף שהרחיבה את הייעודים באופן עקרוני לא עשתה כן לייעודי התעשייה: "אך לא בכל הקשור למקרקעין בייעוד תעשייה".
32. איננו מקבלים טענה זו.
33. השאלה הראשונה בה אנו עוסקים כעת נוגעת לפן **העקרוני** של חיוב היטל השבחה מכוח התמ"א ולא בפן הספציפי של גביית היטל השבחה מכוח התמ"א באזורי תעשייה, שאלה בה נדון להלן.
34. בעניין העקרוני אין כל הבדל בין תמ"א 18 אשר אפשרה הקמת תחנת דלק גם כאשר התכנית המקומית לא כללה ייעוד לתחנות דלק לבין תמ"א 10/ד/10 הנוקטת טכניקה דומה, שלא לומר זהה, לגבי מערכות פוטו וולטאיות.
35. לפיכך, כפי שנקבע באופן **עקרוני** על ידי בית המשפט העליון בעניין **מועש** כי ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 18, כך ניתן באופן עקרוני לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 10/ד/10.
36. מכאן השאלה שמעלה העוררת - האם ניתן היה באזור תעשייה להקים מערכות פוטו וולטאיות במצב הקודם - הינה שאלה הנוגעת להיקף ההשבחה וייתכן שיהיה בה לאיין את ההשבחה, אך אין היא משפיעה על התחולה העקרונית של התמ"א ועל האפשרות העקרונית לגבות מכוחה היטל השבחה.
37. למעלה מן הצורך נקדים את המאוחר ונבאר כי לעמדתנו לא ניתן היה להקים במצב הקודם (בייעוד תעשייה) מערכות פוטו וולטאיות באופן זהה למערכות שניתן להקים לאחר אישור התמ"א ועל כך נרחיב להלן.
38. טענה נוספת של העוררת הינה כי תמ"א 10/ד/10 לא קבעה בהוראותיה כי ישולם היטל השבחה. אין כל ממש בטענה זו. היטל השבחה נגבה מכוח הדין על פי הוראות התוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה](#), ואין כל צורך, ובוודאי אין כל חובה, כי בתכנית ייאמר כי יש לגבות מכוחה היטל השבחה.
39. העוררת מבקשת להסתמך על תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית העוסקת בחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה) כדוגמה לאי גביית היטל השבחה בגין תכנית מתאר ארצית.
40. דוגמה זו מוכיחה דווקא את העמדה כי ניתן באופן עקרוני לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית. כך, המחוקק שהיה מודע לכך שניתן לגבות היטל השבחה מכוח תמ"א 38, קבע הוראות פטור **מיוחדות** מהיטל השבחה בגין תמ"א 38. אין עוררין, כי הוראות שכאלו לא נקבעו ביחס לתמ"א 10/ד/10.
41. מכוחו אותו הרציונאל נדחית הטענה כי גביית היטל השבחה מנוגדת לרעיון של התמ"א לעודד הקמת מערכות פוטו וולטאיות. ניתן לעודד הקמת מערכות פוטו וולטאיות בקשת של כלים,

- תכנוניים ו/או כלכליים, מבלי לפטור את בעלי המקרקעין עליהם מוקמות אלו מהיטל ההשבחה ואין קשר ישיר או הכרחי בין הדברים.
42. בכל מקרה, וזה העיקר לנושא זה, המחוקק או מחוקק המשנה יכולים היו (ויכולים אף היום) לפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 10/ד/10 באופן מלא או חלקי, אולם בניגוד לפעולותיהם בעניין תמ"א 38 נמנעו מלעשות כן.
43. אשר על כן, בהעדר פטור בחוק או בתקנות, מחויבת הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגין התמ"א (כפי שהיא מחויבת לגבות מכוח כל אקט תכנוני) וזאת כאשר התכנית אכן תרמה לעליית שווי המקרקעין.
44. טענה נוספת של העוררת שנטענה בדיון הינה כי גביית היטל השבחה מכוח התמ"א מהווה סתירה להוראות סעיפים 129 ו-131 [לחוק התכנון והבניה](#), הוראות הקובעות את ההיררכיה בין התכניות.
45. אין לטעמנו כל סתירה, ונבאר: בהתאם לסעיף 131 תכנית מתאר ארצית אכן גוברת על כל תכנית אחרת, ולכן גם כאשר תכנית המתאר הארצית מכילה הוראות מפורטות היא עדיין גוברת על כל תכנית אחרת. בהתאם לכך יש גם לקרוא את סעיף 129, כך שתכנית מתאר מקומית אכן גוברת על תכנית מפורטת כפי שנכתב, אולם אין היא גוברת על תכנית מתאר ארצית המכילה הוראות מפורטות.
46. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי באופן עקרוני אין כל מניעה לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 10/ד/10 כאשר מוכח כי זו גרמה לעליית שווי המקרקעין.

הנחיות לשמאי המייעץ

47. לאחר שהכרענו כי ניתן באופן עקרוני לגבות היטל השבחה מכוח התמ"א, אנו סבורים כי מן הראוי למנות שמאי מייעץ אשר יבחן האם אכן קיימת עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מהתמ"א, ואם כן מהו שיעורה.
48. אנו סבורים כי במסגרת השומה המייעצת על השמאי לשום את שווי המקרקעין לפני ואחרי תמ"א 10/ד/10 וזאת בהתאם לניתוח הסטטוטורי המפורט להלן.

המצב קודם:

49. המחלוקת המהותית בין הצדדים נוגעת לאפשרות להקמת מערכות פוטו וולטאיות במצב הקודם, ומכאן מדובר במחלוקת שעניינה שווי המקרקעין במצב הקודם.
50. טענת העוררת לעניין זה הינה כי במצב הקודם ניתן היה להקים מערכות פוטו וולטאיות בדומה לאלו שניתן לאשר על פי התמ"א.
51. לעומת זאת טענתה של המשיבה הינה, כי במצב הקודם לא ניתן היה להקים מערכות פוטו וולטאיות, ואת אלא ניתן היה להקים רק מכוח תמ"א 10/ד/10.
52. כפי שהסברנו בחלק הכללי, על מנת לקבוע את היטל השבחה יש לבחון את שווי המקרקעין בשני המצבים, לפני ואחרי תמ"א 10/ד/10.

53. לפיכך במצב לפני תמ"א 10/ד/10 יש לבחון את שווי הגג שהיה על מבני התעשייה לאור השימושים המותרים בתכנית ולאור האפשרות להקים על גגות אלו מערכות פוטו וולטאיות.
54. אנו סבורים כי במצב הקודם ניתן היה להקים מערכות פוטו וולטאיות על גגות המבנים ובלבד שאלו מיועדות לשימוש התעשייתי הנעשה במקרקעין, ונבאר:
55. התכנון החל על המקרקעין מייעד את המקרקעין לתעשייה, אין ספק כי השימוש התעשייתי מחייב אספקת מקורות כגון: מים, חשמל וכדומה.
56. לטעמנו, מתקנים להספקת המקורות הללו לשימוש התעשייתי הינם מתקנים התואמים את הייעוד התעשייתי של המקרקעין ומותרים במקרקעין.
57. כך, לדוגמא, מפעל הנדרש להספקת חשמל שוטפת ואינו יכול להסתמך רק על הרשת הארצית, רשאי להקים במסגרת המפעל, בייעוד התעשייה, מתקן גנרטור להספקת חשמל וזאת כייעוד תואם תכנית ללא צורך בשינוי תכנית או שימוש חורג. כך גם מפעל לו נדרשים מים באיכות מסוימת, רשאי להקים במסגרת המפעל מתקן לטיהור המים וזאת כחלק מהייעוד התעשייתי של המקרקעין.
58. ניתן למצוא עוד דוגמאות רבות המבהירות כי אין מניעה להקמת מתקנים **נלווים** לשירות הייעוד התעשייתי של המקרקעין.
59. לטעמנו המערכות הפוטו וולטאיות נכללות בגדר דוגמאות אלו, כך כפי שניתן היה להקים במצב הקודם חדר גנרטור, או מתקן להשבחת המים, ניתן היה להקים על גג המפעל (או במקום אחר בשטחו) מערכות פוטו וולטאיות אשר מטרתן לספק את תצרוכת החשמל של המפעל.
60. מכאן אנו סבורים, כי לשם הקמת מערכות פוטו וולטאיות די בכך שהייעוד של המקרקעין הינו ייעוד תעשייתי ואין צורך כי בתכנית הקיימת יהיה סעיף מיוחד המתיר הקמת מערכות שכאלו. קל וחומר שזהו המצב במקרקעין נשוא הערר כאשר קיים סעיף ספציפי בתכנית [סעיף 14.13 (2)(א) בתכנית מסג/322ב'] המתיר הקמת מתקנים נלווים.
61. לפיכך, אנו סבורים כי במקרה שבפנינו יש להעריך את שווי המצב הקודם בשווי המשקף את האפשרות להקמת מערכות פוטו וולטאיות.
62. אולם, במצב הקודם הקמת מערכות אלו מוגבלת במגבלה מהותית - המערכות הפוטו וולטאיות שניתן להקים מכוח הייעוד לתעשייה הינן רק מערכות **נלוות** לשימוש התעשייתי, כלומר הן מוגבלות בכך שהחשמל שהן מייצרות יהיה לשימוש המפעל התעשייתי.
63. במילים אחרות ופשוטות, מותר במקרקעין המיועדים לתעשייה להקים מערכות פוטו וולטאיות לשימוש התעשייתי במקרקעין, אולם לא ניתן להקים מערכות פוטו וולטאיות עצמאיות לייצור חשמל ומכירתו לצדדי ג'.
64. דברים אלו נכונים כמובן גם לדוגמאות האחרות שנתנו, כפי שלא ניתן להקים במגרש המיועד לתעשייה תחנת חשמל למכירת חשמל לסביבה, וכפי שאי אפשר להקים במגרש תעשייה מכון טיהור למכירת המים, כך לא ניתן להקים מערכות פוטו וולטאיות למכירת החשמל.
65. "סיחור" התוצרת של המערכות הפוטו וולטאיות, או מכירתה לצדדי ג', היא זו אשר הופכת את השימוש בהם משימוש נלווה מותר בייעוד תעשייה לשימוש עיקרי אשר אסור בייעוד תעשייה.

66. לפיכך על מנת שבמצב קודם ניתן יהיה להקים מתקן פוטו וולטאיות **עצמאי** למכירת החשמל יש צורך בייעוד ספציפי של המקרקעין למתקן שכזה או לכל הפחות לייעוד של מתקן הנדסי, אולם בייעוד תעשייה לא ניתן להקים מערכות פוטו וולטאיות עצמאיות למכירת החשמל.
67. על מנת להבהיר את עמדתנו נדגים את עמדתנו בשימוש נלווה אחר :
68. נניח כי מפעל באזור תעשייה מבקש להקים בקומת הקרקע חדר אוכל לפועליו. לטעמנו, אין כל מניעה לאשר בקשה להיתר לחדר האוכל המיועד לפועלים וזאת כשימוש נלווה לייעוד התעשייתי וזאת ללא כל צורך בשינוי ייעוד או בשימוש חורג. כעת נניח כי אותו מפעל מבקש כי חדר האוכל ישמש לא רק את הפועלים במפעל, אלא יפתח לכלל הציבור וייגבה כסף עבור האוכל הנמכר. לעמדתנו, מאותו הרגע הופך "חדר האוכל" ל- "מסעדה" והשימוש למסעדה אינו שימוש מותר במקרקעין המיועדים לתעשייה.
69. דין דומה חל על החשמל שמייצרות המערכות הפוטו וולטאיות, כל עוד הוא מספק חשמל ("אוכלי") למפעל התעשייתי הוא בגדר שימוש מותר, אולם ברגע שהוא מספק חשמל ("אוכלי") לצדדי ג', הרי אין עוד מדובר בשימוש תעשייתי מותר.
70. עוד על המשמעות של שימוש נלווה באזור תעשייה ניתן ללמוד מפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין [ע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון](#) (פורסם באתר נבו), אשר בו נקבע:

"התכנית הנדונה מלמדת על עצמה בסעיף 9 כי מטרתה היא "הרחבת אזור התעשייה הדרומי של מועצה אזורית גליל עליון". סעיף 12 של התכנית מדגיש, כאמור, את המובן מאליו בציינו כי לא ניתן לקבל היתר בנייה ולא ניתן לעשות שימוש באיזה מן השטחים הנכללים בתכנית אלא לצורך התכליות המפורטות ברשימת התכליות שבסעיף 13. רשימת התכליות המפורטות בסעיף 13 איננה כוללת באיזה מכותרות סעיפי המשנה שלה תכלית של מסחר ויתרה מכך להבדיל מהנחיות סביבתיות מפורטות הכלולות בתכנית והנוגעות לשימושי תעשייה (סעיף 13.2(ג)), אין בתכנית ביטוי כלשהו למאפייניו המיוחדים של הייעוד המסחרי ואין בה הנחיות סביבתיות מתאימות לבנייה ולשימוש בייעוד זה כיייעוד עצמאי ובהיקפים שאליהם חותרת המשיבה 2 (כ-11 דונמים של מרכז מסחרי). לשונו של סעיף 13.2(א) אף היא מלמדת בעיני כי השימוש העיקרי המותר על-פיו הינו לתעשייה ואילו יתר השימושים הנזכרים בו טפלים לשימוש עיקרי זה. כך מדגיש הסעיף פעמיים את השימוש לתעשייה כשימוש המרכזי שבו הוא עוסק בציינו ברישא כי השימושים המותרים על-פיו הם "בכפוף להנחיות להקמת מפעל" ובהרחיבו בסיפא את השימושים המותרים ל"כול הנדרש לשיפור אכות החיים של עובדי המפעלים". הנה כי כן, המפעלים הם הציר המרכזי אשר סביבו סובבים השימושים הנזכרים בסעיף 13.2(א), ובכללם השימושים ל"מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים" המפורטים באותו סעיף, שאינם אלא שימושים טפלים שנועדו להוות שימושי לוויין לאותם מפעלים." (הדגשה שלי – ג.ה.).

71. ומה שנכון למזנונים ובתי הקפה (שנזכרו מפורשות בתכנית בעניין **אדרי-אל** דנא) נכון גם למערכות הפוטו וולטאיות, אלו מותרות רק כשימושי לוויין למפעלים ולא לייצור ולמכירת חשמל.

72. עוד בעניין זה ראוי לציין, כי לעניין האפשרויות העקרוניות להקמת מערכות פוטו וולטאיות במצב טרם תמ"א 10/ד/10 קיימת חוות דעת של משרד הפנים מיום 31.1.2010, ואשר מסקנתה הינה:

"כאשר ישנם מקרים בהם ניתן לראות בהקמת מתקנים פוטו – וולטאים כשימוש נלווה – אינהרנטי לשימוש הקיים בתכנית המאפשרת הוצאת היתרים, והכל בהתאם לעקרונות שנאמרו לעיל"

73. חוות דעת זו מקובלת עלינו.

74. אנו סבורים כאמור, כי המשמעות של שימוש נלווה – אינהרנטי הינו שימוש לצורך השימוש הקיים בתכנית ולא לצורך מכירת החשמל.

75. עוד נציין, כי למסקנה דומה הגיע ועדת הערר במחוז דרום בערר **דוד שחר בע"מ לעיל**:

"אנו סבורים כי במצב הקודם, ניתן היה להקים מתקן סולארי כשימוש נלווה לשימוש המותר במקרקעין (מגורים, תעשייה, מסחר, משרדים וכדומה) אף ללא תמ"א 10."

אולם, מתקן סולארי שכזה, היה מותר כשימוש נלווה, כלומר כאשר זה משמש את הבנוי על המקרקעין (או הפוטנציאל לבניו במקרקעין). כן, שלא היה ניתן להקים טרם תמ"א 10 בקרקע המיועדת למגורים, משרדים וכו' מתקן סולארי שמטרתו מסחרית למכירת תוצרת החשמל." (הדגשה שלי – ג.ה.).

76. אשר על כן, הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי יש לשום את המצב הקודם כמאפשר הקמת מערכות פוטו וולטאיות לשימוש התעשייתי אך לא לצורך מכירת החשמל לצדדי ג'.

המצב החדש:

77. במצב החדש חלה כאמור תמא 10/ד/10.

78. תכנית זו מרחיבה את ייעוד התעשייה הקיים כך שזה יכלול גם מערכות פוטו וולטאיות.

79. כלומר, לאחר אישור תמא 10/ד/10 ניתן להקים במקרקעין מערכות פוטו וולטאיות עצמאיות אשר מייצרות חשמל בסך העולה על הצריכה התעשייתית של המפעל וחשוב מכך מוכרות את החשמל לצדדי ג'.

80. במילים פשוטות, במקרים בהם ייעוד המקרקעין במצב הקודם היה לתעשייה, השינוי שערכה תמ"א 10/ד/10 הינו במתן האפשרות להקמת מערכות פוטו וולטאיות המייצרות חשמל בהיקף גדול יותר מההיקף הנדרש על ידי המפעל התעשייתי, או הפוטנציאל למפעל שכזה. חשוב מכך תמ"א 10/ד/10 אפשרה את מכירת החשמל המיוצר לגורם כלשהו.

81. באם נחזור לרגע לאנאלוגיה שערכנו קודם לכן, תמ"א 10/ד/10 אפשרה את הפיכת חדר האוכל המספק אוכל לפועלים למסעדה הפתוחה לקהל הרחב.

סיכום - מינוי שמאי מייצע

82. כאמור, אנו סבורים כי לאחר שקבענו כי באופן עקרוני ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 10/ד/10 ולאחר שהבהרנו את המצב הסטטוטורי הן במצב הקודם והן במצב החדש, יש למנות שמאי מייצע.
83. תפקידו של השמאי המייצע יהיה לתרגם את קביעת ועדת הערר ביחס למצב הסטטוטורי לשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.
84. נציין, כי באופן עקרוני לאור העובדה כי שומת הוועדה המקומית פגומה בכך שאין בה ערכים של המצב הקודם ושל המצב החדש וכן לאור כך שגם המסמך שהגישה העוררת כנספח ד' אינו מהווה שומת מקרקעין, ניתן היה להחזיר את הדין לוועדה המקומית על מנת שזו תוציא שומה מתוקנת ולאורה תגיש העוררת שומה נגדית מטעמה.
85. אלא שאנו סבורים כי פעולה שכזו הינה מיותרת וניתן לייעל את הדין ולקצר את ההליך כך ששומות הצדדים יוגשו ישירות לשמאי המייצע ללא הליך נוסף ומיותר.
86. אשר על כן, המזכירות תפנה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייצע.
87. המשיבה תגיש לשמאי המייצע שומה מתוקנת, המעריכה את שווי המקרקעין בשני המצבים, וזאת לאור הנחיות ועדת הערר המפורטות לעיל.
88. העוררת תגיש לשמאי המייצע שומה נגדית, ערוכה אף היא לאור הנחיות ועדת הערר.
89. מלבד השומות המפורטות לעיל, הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייצע כל מסמך מטעמם, לרבות, תכניות, התרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לוועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות [תקנות התכנון והבניה](#) (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייצע), התשס"ט-2008.
90. השמאי המייצע ינהל את הדין וייקבע את שכר טרחתו בהתאם לתקנות [תקנות התכנון והבניה](#) (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייצע) (הוראת שעה), התשס"ט-2009.
91. לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם על השומה המייעצת וזאת בתוך 30 יום מיום ששומת השמאי המייצע הומצאה אליהם.
92. לא יומצאו השגות כאמור לעיל, תבחן ועדת הערר את השומה המייעצת ותיתן לה תוקף.

ניתנה ביום 7 מאי 2012 - ט"ו אייר תשע"ב, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה עו"ד גלעד הס, וחבריה: גב' הדר סלע, מר מאיר גרון.

עו"ד גלעד הס
יו"ר ועדת הערר לפיצויים

ולנטינה גלמן
מזכירת ועדת הערר

ועדת ערר מחוז חיפה – שד' פל-ים 2 בניין אורן, קומה 5 חיפה מיקוד 33095
טלפון: 04-8512345, פקס: 04-8522111

גלעד הס 54678313-8001/12
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה' 00-08:00-14:00, יום ד' 00-08:00-13:00, 00-16:00-18:00

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה