בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ט"ו תמוז תשפ"ו

תאריך לועזי : 30/06/2026

מס' מינוי : 467.26

לכבוד,

חברת מודול פלדה בע"מ

באמצעות שלומי מערבי - שמאי מקרקעין, דוא"ל : maaravis@014.net.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב נתניה

באמצעות ה"ה גדי דגני ושיר בני - שמאי מקרקעין, דוא"ל : office@degani-beny.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 8236, חלקה 178

רחוב הפלדה 30,

אזור תעשייה קרית אליעזר

נתניה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית נתניה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת מודול פלדה בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תוכנית, במימוש בדרך של בקשה למידע בהתאם לתיקון 126.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 22/02/2026, שנערכה ע"י מר גדי דגני והגב' שיר בני, שמאיי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 20/04/2026 שנערכה ע"י מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

תוכנית	מועד קובע
הס/3/348/א	10/06/2025

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	חלקה עליה קיימים מבני תעשייה.
גוש	:	8236.
חלקה	:	178.
שטח חלקה	:	21,910 מ"ר.
נס	:	רחוב הפלדה 30, אזור תעשייה "קרית אליעזר", נתניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 23/06/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

נתניה היא עיר במישור החוף השייכת למחוז המרכז. גבולות העיר: דרום - מועצה אזורית חוף השרון; צפון - מועצה אזורית עמק חפר; מזרח - מועצה אזורית לב השרון ואבן יהודה; מערב – הים התיכון.

המקרקעין נשוא השומה ממוקם במזרח העיר באזור התעשייה "קרית אליעזר", בעברו המזרחי של

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

כביש 2 ובעברו הדרומי של כביש הרוחב הבינעירוני מס' 57.
סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה, בעיקר חד ודו קומתיים ותיקים לצד מבנים חדשים יותר בני 3 קומות הכוללים שימושי תעשייה, מלאכה, אולמות תצוגה, וכן שימושי מסחר ומשרדים. הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי תעשייה, מסחר ומשרדים ושטחים לא מבונים לצד מגורים בבניה רוויה. מעברו המזרחי, מעבר לדרך אריאל שרון, של אזור התעשייה קיימת שכונת מגורים 'נאות גנים'.
רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.2. תיאור החלקה:
החלקה ממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של אזור התעשייה, הידועה כחלקה מס' 178 בגוש 8236, בשטח רשום של 21,910 מ"ר. הנכס הנדון היה בעבר ידוע כחלקה ישנה מס' 112 בשטח של 25,490 מ"ר, בשל שינוי ייעוד לדרך נוצרה חלקה 178.
החלקה רגולרית, דמוית מחומש ופני הקרקע מישוריים.
גבולות החלקה:

צפון	-	חלקה מס' 204, עליה קיימים מבני תעשייה, באורך של כ - 192 מ'.
מזרח	-	דרך אריאל שרון ומעברה שכונת מגורים, באורך של כ - 113 מ'.
דרום	-	חלקה מס' 180, עליה קיימים מבני תעשייה, באורך של כ -127 מ'.
מערב	-	חזית לרחוב הפלדה, באורך של כ - 130 מ'.

7.3. תיאור הנכס:
בהתאם להיתרי הבניה, על החלקה בנויים מבני תעשייה בשטח בנוי כולל של כ-4,477 מ"ר.
בחלק הצפוני בשטח של כ- 11 דונם, מגרש שבו מבנים בשטח של כ- 310 מ"ר.
בחלק הדרומי בשטח של כ- 11 דונם, מבנה תעשיה בשטח של כ- 4,392 מ"ר, כאשר בצד המזרחי של המבנה, סככות שהוגבהו והורחבו בשטח של כ- 1,500 מ"ר.
בנוסף קיימים משטחי אספלט המשמשים לאחסנה פתוחה, חניות ומעברים.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו:
בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30/04/2022, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	8236.
חלקה	:	178.
שטח חלקה	:	21,910 מ"ר.
בעלויות	:	מודול פלדה בע"מ (בשלמות).
מספרים ישנים של החלקה	:	8236/112.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

9.1. <u>תוכנית נת/3/348</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 792 מיום 21/09/1960.
מטרת התוכנית היא לחלק את השטח לאזורים: תעשייה, רכבת, בתי אריזה ואזור עירוני למלאכה.
להקצות שטחים לשטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור.
בהתאם לתוכנית מסווגת חלקה 112 (חלקה חדשה 178) בייעוד לשצ"פ ולתעשייה.
<u>להלן זכויות הבניה בייעוד תעשייה</u>:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
אחוז בנייה מקסימלי מותר	:	40%.

9.2. <u>תוכנית נת/3/348א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2447 מיום 22/06/1978, הינה תוכנית המהווה שינוי לתוכנית נת/3/348.
<u>להלן זכויות הבניה בייעוד תעשייה</u>:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
אחוז בנייה מקסימלי מותר	:	30% או 40%.
מס' קומות	:	4 או 3 בהתאמה.
גובה הבניין	:	15 מ' או 12 מ'.
סה"כ אחוזי בנייה	:	120%.
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ', צדדי ואחורי - 4 מ'.
רוחב חזית מינימלית	:	20 מ'.

9.3. <u>תוכנית נת/7/400</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 26/08/1982. הינה תוכנית מתאר מקומית לעיר נתניה. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה מסווגת בייעוד תעשייה באזור תכנון מ-9א'. התוכנית, בין היתר, קובעת אזורים, ייעודי קרקע ושימוש בבניינים, מתווה רשת דרכים בשטח התוכנית, קובעת שלבים לביצוע תוכנית ועוד.

9.4. <u>תוכנית נת/96/7/400ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4462 מיום 1/12/1996.
בהתאם לתוכנית ניתן להקים מרתפים באזור תעשייה בקו בניין אפס צדדי ואחורי.

9.5. <u>תוכנית נת/11/760א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5001 מיום 12/07/2001.
בהתאם לתוכנית, קיים שטח להפקעה לדרך חדשה בחלק הצפוני של חלקה ישנה 112, אשר תחבר בין דרך דגניה לרחוב הפלדה, וכן הפקעה לדרך (רחוב דגניה), כאשר מלווה את הדרך ממערב שטח ציבורי פתוח. בתחום הדרכים המוצעות מסומנים מבנים להריסה.
<u>להלן זכויות הבניה בייעוד תעשייה</u>:

שטח המגרש	:	21,930 מ"ר.
מס' קומות	:	4 - 3.

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

קומת מרתף	:	19,200 מ״ר × 3 קומות.
קומת קרקע	:	10,196 מ״ר.
קומה א׳	:	10,196 מ״ר.
קומה ב׳	:	10,196 מ״ר.
שטחי שירות	:	3,059 מ״ר × 3 קומות.
קומת גג	:	1,530 מ״ר למתקנים טכניים
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ׳, צדדי ואחורי - 4 מ׳.

<u>הערות</u>:

- יותרו 3 מרתפי חניה.
- תותר חלוקת סה״כ השטח העיקרי ושטחי השרות ל- 3 או 4 קומות (כולל קומת כניסה) התכסית בהתאמה.
- שטח המגרש כולל שפ״פ בשטח של 1,221 מ״ר.
- היתר בניה יינתן לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך והשפ״פ.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו או יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

9.6. <u>תוכנית נת/מק/11/760/א/2</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מיום 31/01/2001. אשר מטרתה שינוי צורת שטח פרטי פתוח ללא שינוי בשטחו ושינוי בקווי בניין.
חלקה 112 (חלק) ביעוד תעשיה + שטח פרטי פתוח (1.223 ד׳) בשטח כולל של 21.868 ד׳ + דרך בשטח של 2.852 ד׳.

<u>להלן הוראות הבניה</u>

- קו בניין דרומי שונה מ- 4 מ׳ ל- 0 מ׳.
- קו בנין צפוני מ- 5 מ׳ ל- 6 מ׳.
- קו בניין מזרחי יקבע בגבול השפ״פ.
- שינוי גבולות שטח פרטי פתוח ללא שינוי בשטחו.
- זכויות הבניה נותרו ללא שינוי.

9.7. <u>תוכנית נת/1000 (408-0176057)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 12066 מיום 07/02/2024, מהווה תכנית כוללנית לאזור תעסוקה של נתניה. התוכנית הוכנה בהתאם להוראות תמ״מ 21/3.
החלקה מהווה חלק מתא שטח 1502, חלק ממתחם 1 ומסווג ביעוד אזור תעשייה ומשרדים.

<u>שימושים עיקריים</u>:

- תעשייה - תעשייה ומשרדים לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת. וכן כל השימושים המפורטים בייעוד תעסוקה.
- משרדים - בניינים משרדים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שימושים משניים:

- שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6, ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5.
- מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.
- מסחר נלווה לתעשייה ומשרדים בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7.
  במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית - בהיקף של עד 5%.
- שימושי בילוי ופנאי, אולמות שמחות.
- תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות:

- ייאסרו שימושים דוגמת פרמצבטיקה, הדברה, תשלובות כימיות, ייצור ואכסון נפיצים, ייצור ואכסון חומרי הדברה ודשנים נוזליים, משחטות, בתי יציקה, ציפוי מתכות, תעשייה כבדה, בתי קירור גדולים, צביעה ואשפרה של טקסטיל, מפעלים העושים שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, מפעלים העושים שימוש בממסים אורגנים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת.
  תותר הקמת מבנים חדשים לשימושים המפורטים בסעיף (א') ובלבד שלא יטילו מגבלות (בשל מרחקי ההפקדה הנדרשים עפ"י המשרד להגנ"ס) מחוץ לתחום המגרש.
- השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.
- המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף שטחי בניה שלא יפחת מ-70% משטחי הבניה במגרש ובלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.

עקרונות התכנון המוצע:

- מתחם קריית אליעזר יתוכן כאזור משולב של תעשיה ותעסוקה, עצימות בניה תלוית קרבה למתח"ם קריית אליעזר ולצירי הפעילות המרכזיים.
- רחובות הפלדה, דגניה, שכטרמן, פנקס והאורזים, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.

9.8. <u>החלטת ועדת משנה נת/הס/3/348/א (הסבה 3)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 13583 מיום 26/05/2025. אשר מטרתה קביעת שטחי שירות בהתאם להוראות סע' 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית והיתרים) - תשנ"ב 1992.
הסבה זו באה להשלים מספרי חלקות בהסבה הס/3/348/א - הסבה 2 שאושרה ביום 01/12/2022.

<u>הוראות</u>

- שטחי השירות יהיו עפ"י ההסבה שאושרה ביום 07/12/2022 - הסבה 2.
- שטחי שירות במרתף בקו בניין צידי ואחורי 0 כפ"י תוכנית ב/96/7/400.
- שטחי שירות מעל פני הקרקע יהיו 60% מהשטח העיקרי המבוקש.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בארכיב ההנדסי באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב נתניה, עולים הפרטים כדלקמן:

- היתר בניה מס' 7502 מיום 23/02/1965, המתיר לבנות בית חרושת לייצור מכונות בשטח 3,460 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- היתר בניה מס' 8179 מיום 21/03/1967, להוספת שטח 18 מ"ר למפעל ולשינויים.
- היתר בניה מס' 11684 מיום 10/01/1977, לתוספת לתעשייה: מבנה א' - תוספת 319.06 מ"ר; מבנה ב' - 595.76 מ"ר; מבנה ג' - 40 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2016018 מיום 25/01/2016 להקמת מסגריה לייצור, שיפוץ ותחזוקת ציוד מכני והנדסי וגדרות בחזית המגרש בקומה אחת המכיל: שטח עיקרי 273 מ"ר + ממ"מ 30.50 מ"ר + מתקנים טכניים 6 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2025033 מיום 25/2/2025 להכשרת מצב קיים, תוספת סככות לאחסנה במקום סככות והסדרת תוספות של מבנים וסככות בחלקו המזרחי, במבנה קיים עפ"י היתר 11593 מיום 10/1/1977.

<u>שטחי הבניה בהתאם לתוכנית ההיתר</u>:

שטח עיקרי : 3,803.66 מ"ר (מבנה ראשי + סככות).

שטחי שירות עילי : 599.32 מ"ר.

קומת מרתף : 74.49 מ"ר.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
נת/הס/3/348/א - הסבה 3	10/06/2025	4,103,686 ₪	אין השבחה

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, גדי דגני ושיר בני</u>:

- <u>תוכנית נת/מק/11/760/א/2</u>: לאור הוראות התוכנית, אפשרויות הניצול והבינוי הקיים בחלקה, לא הובאה בחשבון ההשבחה בגין מועד אישור תוכנית זו.
- <u>תוכנית נת/1000</u>: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תוכנית כוללנית, ככל וישנה, תיווסף לשומת ההשבחה בעת אישור תוכנית נוספת. לפיכך, לא חושבה ההשבחה בגין תוכנית נת/1000 בשומה זו. מכל מקום, אין באמור כדי להוות פטור מהיטל השבחה במידה וההיטל יחויב לפי הוראות תיקון 126 לחוק.
- <u>תוכנית נת/הס/3/348/א'</u>: שטחי השרות מעל פני הקרקע יהיו 60% מהשטח העיקרי המבוקש. ההשבחה נבחנה עפ"י החלטת שמאים מכריעים.
- שווי מ"ר מבונה על סך 4,300 ₪. בהתאם להחלטות שמאי מכריע, עסקאות מכר בסביבת הנכס, החלטות בהשגה ראשונה ודוח נת"מ.
- <u>תחשיב ההשבחה - ייערך בשתי חלופות</u>:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- חלופה א' בהתאם להחלטת שמאית מכריעה הגב' רינת וייס אביב:

מהות	ערך
שטח שירות על קרקעי מבוקש בניכוי השטח במצב הקודם	7,341.1
מקדם שטחי שירות בהתחשב בהפסד חצר	0.3
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 4,300
הפחתה לגודל	0.9
דחיה לתום החיים הכלכליים (12 שנים, ריבית 6%)	0.5
השבחה לכל החלקה	**₪ 4,261,520**

- חלופה ב' בהתאם להחלטת שמאי מכריע מר יעקב פז:

מהות	שטח שירות מותר	שטח מותר במצב הקודם	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקו'
שטח שירות על קרקעי קומת קרקע	5,607.8	3,058.80	0.5	1,274.5
שטח שירות על קרקעי קומה א'	5,607.8	3,058.80	0.3	764.7
שטח שירות על קרקעי קומה ב'	5,607.8	3,058.80	0.3	764.7
הפסד חצר	5,607.8	3,058.80	0.3	-764.7
סה"כ שטח מבונה אקוי' מבוקש				**2,039.2**
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 4,300
הפחתה לגודל				0.9
דחיה לתום החיים הכלכליים (12 שנים, ריבית 6%)				0.5
השבחה לכל החלקה				**₪ 3,945,852**

- משוקלל:

חלופה א'	₪ 4,261,520
חלופה ב'	₪ 3,945,852
סה"כ השבחה	**₪ 4,103,686**

12.2. <u>עמדת המבקשת - חברת מודול פלדה בע"מ</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר שלומי מערבי</u>:

- זכויות הבניה על פי התוכניות המפורטות החלות על החלקה הינן בשיעור של כ- 140% לשטח עיקרי, משטח החלקה הרשום שהינו 21,910 מ"ר, ושטח השירות שבתוקף הינו 35% מהשטח העיקרי.
- בהתאם לתוכנית כוללנית נת/1000 - אזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה, שבהפקדה, מוצע במתחם 1.3 שבו מצוי הנכס עצימות בניה של 300% - 200%, עם הפקעה לצרכי ציבור בשיעור של 25%, ובניה בגובה של עד 8 קומות לתעשייה ומשרדים, בשילוב מסחר בקומת הקרקע.
- במסגרת מסמך מדיניות מוצע אפשרות להגדיל את הזכויות עד עצימות 500%, וגובה של 15 קומות, ב-20% משטח המתחם.
- הבניה הקיימת בשטח של 4,477 מ"ר מהווה ניצול חלקי בלבד של זכויות הבניה המותרות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- המועד הקובע לחוות הדעת הינו 10/06/2025, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07/10/2023 דהיינו, לאחר המועד הקובע 08/05/2023 לתוכנית הס/3/348/א - הסבה 2, פרצה מלחמה אשר הביאה, בין היתר, לעלייה חדה ומהירה בתשומות הבניה, בעיקר בשל מחסור בעובדים, להאטה ניכרת בביקושים, ובפרט לשטחי תעסוקה, וכו'.
- הובא בחשבון כי בהתאם לנתוני מנהל התכנון, קיים עודף תכנון לשטחי תעסוקה בתוכניות מתאר כוללניות ו/או ומתאר ו/או מפורטות.
- מדיון שהתקיים בעניין זה, עולה כי מדובר בעודף שטחי תעסוקה, ניכר, שלא ימומשו, ועל כן, נדרש לבחון לא רק את היקף התכנון עצמו לתעסוקה, אלא גם את האפשרות למימוש בפועל של שטחי התעסוקה המתוכננים.
- בהתאם לנתונים סטטיסטיים של עיריית נתניה משנת 2024, יעד היקף הבניה לתעסוקה ומסחר בנתניה לשנת 2024 הינו 100,000 מ"ר.

הערה: אל נוכח היקף התכנון המוצע לתעסוקה בנתניה מדובר בטווח של עשרות שנים למימוש הזכויות, כאשר, סביר להניח כי מרבית הזכויות, כלל לא ימומשו.
- מתוך תוכניות חדשות מאושרות נראה כי אחוז שטחי שירות עיליים בתעסוקה מתוך השטח העיקרי נע בין 25% - 40%. דהיינו, בתוכניות שנערכו בסמוך לפני/אחרי תוכנית הס/3/348/א, רואים שאין כל צורך בהיקף שטחי שירות חריג של 60% משטח עיקרי.
- בתוכנית במתחם אורדן שמצפון לנכס הנדון שטח השירות לתעסוקה הינו בשיעור של 15% בלבד מעל הקרקע.
- בהיתרי בניה למבני תעסוקה חדשים בסביבת הנכס עולה כי שיעור שטחי השירות המבוקש הינו בשיעור של כ-25% - 30%.

במילים אחרות, מימוש שטחי השירות בפועל בהיתרים, נמוך עוד יותר מזו שמתירה התוכנית.
- בשומת הוועדה המקומית נערכה השוואה / התאמה לתוכנית הס/3/348/א' - הסבה 2 מיום 08/05/2023 כאשר המועד הקובע בענייננו הינו 10/6/2025.
- אשר על כן, אין להערכתי, במקרה הנדון, שבו במצב קודם יש כבר 35% שטחי שירות משטח עיקרי, משום השבחה בתוכנית הס/3/348/א משנת 2025, שכן אין צורך בפועל בהיקף שטחים כה חריג של 60%, ואין ניצול בפועל של שטחי שירות מעל מעבר ל-35% שכבר מותרים.
- ודוק: הנחה בתחשיב השבחה לפיה כי ינוצלו זכויות בניה לשטחי שירות בשיעור של 60% משטח עיקרי אינה מתקיימת בפועל, ועל כן, לא נכון לגזור ההשבחה בזכויות בניה שלא ינוצלו בפועל, כפי שניתן לראות בנתוני התוכניות החדשות וההיתרים. כאמור, אין להערכתי ניצול בפועל מעבר ל-35% שטחי שירות מעיקרי שכבר מאושרים.
- ניתוח ההשבחה בשומת הוועדה המקומית נערך מהחלטות שמאים מכריעים של השמאית המכריעה הגב' רינת רביב וייס ושל השמאי המכריע מר מר יעקב פז נכון ליום 23/5/2023. בשומת הוועדה המקומית נטען לעלייה בשווי למ"ר מבונה מיום 23/5/2023, נכון ליום 10/06/2025, כך שבמקום שווי מ"ר מבונה של 3,900 ₪/מ"ר - 4,000 ₪/מ"ר, השווי דווקא עלה לכדי 4,300 ₪ למ"ר.

אלא שנתוני השוק דווקא מצביעים על ירידה חדשה בשווי הקרקע לתעסוקה, וזאת, בין היתר,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בשל כך שביום 7/10/2023, לאחר המועד הקובע בשומות המכריעות שהוצגו, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", שהרעה משמעותית את מצב השוק לכדי האטה ניכרת, כך שהיקף העסקאות בשוק פחת באופן ניכר, והסיכון בשוק גדל.

במתחם פי גלילות בתל אביב נאמד שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 2,000 ₪/מ"ר, וזאת, בין היתר, על בסיס תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל במתחם שדה דב בתל אביב.

בתוכנית מס' 408-1314186 - נת/מק/1000/26ב - רצועת האמצע נתניה, שבהפקדה, נאמד שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 2,500 ₪ למ"ר.

בהתחשב בנתוני השוק, במועד הקובע, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של **2,500** ₪/מ"ר.

- החלטות השמאים המכריעים עליהן מתסס שמאי המשיבה הן למגרשים בשטח של 2,064 מ"ר ו-2,637 מ"ר. בעניינו, מדובר במגרש בשטח של 21,910 מ"ר, כך שחלוקת שטחי השירות ניתנת לניצול בגמישות גדולה יותר, שאינה מצריכה תוספת שטחי שירות מעבר ל-35% משטח עיקרי.
- <u>הפחתה לגודל</u> - מכל מקום, בנתוני השוק במועד הקובע, יש להביא בחשבון, הפחתה גדולה יותר לגודל, שכן הבניה בנכס, הינה בשטח גדול משמעותית, עם רמת סיכון גדולה יותר, כך שבהשוואה לנתוני החלקות שבהכרעות, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של בשיעור של **0.75**.
- <u>מקדם דחיה</u> - בהתחשב בנתוני ההיצע של שטחי תעסוקה בנתניה, שאינם מנוצלים כיום ו/או שניתן לנצל לפי תוכנית המתאר הכוללנית נת/1000 שבתוקף משנת 2024, ואל נוכח היקף מימושי הבניה של שטחי תעסוקה בנתניה לאורך השנים, הרי שמשך הדחייה למימוש הזכויות הינו לכל הפחות 12 שנים, ואין כל ודאות כי בניה בהיקף משמעותי, אכן תמומש בפועל בנכס הנדון.
- כאמור, את השוואה בין המצב התכנוני החדש למצב התכנוני הקודם אין לגזור משטח הבניה המקסימלי בשיעור 60%, שכן אין שיעור ניצול כזה בפועל, ובתכנון החדש בסביבת הנכס שיעור שטחי השירות לא עולה על 43% - 40% משטח עיקרי, וכאמור בהיתרי הבניה אין מימושים של שיעור זה בפועל, כך שהבסיס לחישוב, לחילופין, צריך להיות בין היקף זה, לשיעור של 35% שכבר מותר כיום, דהיינו, מהפרש של 8% - 5% לכל היותר, וזאת לפני הפעלת יתר מקדמי ההשוואה, ההתאמה והדחייה, כמפורט לעיל.
- **לאור התיאור והנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי אישור תוכנית הס/3/348א (הסבה 3), לא השביחה ביחס למצב התכנוני שבתוקף.**

12.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

- ההשבחה בשומת החי"מ חושבה בהתאם לעקרונות השמאים המכריעים בסביבה, אשר כולם קבעו כי חלה השבחה בגין תוכנית זו הנובעת מתוספת שטחי שירות עד להיקף של כ-55% שטח שירות מהשטח העיקרי. השטחים שהובאו בחשבון הינם שטחים למבני תעשייה מסורתית בת 3-4 קומות ואחוזי בניה של 30% - 40% בהתאם לערכי השווי שהובאו בשומתנו וכפי שעולה מהשומות המכריעות האמורות.
- שמאי המבקשת טוען כי היקף שטחי השירות עומד על 35%, כאשר נקבע על ידנו היקף שטחי שירות של 30% בהתאם להוראות תוכנית נת/11/760א'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

➢ להלן התייחסות פרטנית לכ"א מהתוכניות שהציג שמאי המבקשת:

א. תוכנית מס' 408-1270065 – מתחם ביזנס וילג - המתחם מהווה מתחם בהיקף של כ-60 דונם אשר גדול פי שלושה מהמתחם שבנדון. **יוער כי במתחם זה לא חלה תכנית ההסבה**. המתחם מהווה מגרש לבניה של מס' מבנים על קומת קרקע מסחרית נרחבת ו - 15 קומות תעסוקה. שטח בניה העיקרי במתחם הינו כ- 420%. בנוסף, המתחם כולל גם שטח נרחב למבני ציבור.

לאור האמור לעיל, בהתחשב בהבדלים הדרמטיים בין הנכס הנדון למתחם לעיל, אין להשוות את היקף שטחי השירות המוצעים בו להיקף שטחי השירות בנכס שבנדון.

ב. תוכנית 408-1294511 - אזה"ת ספיר רח' גד מנלה - המתחם ממוקם באזור תעשיה ספיר אשר עליו **לא חלה תכנית ההסבה**, כמו כן היקף הבניה העיקרי בו הינו כ - 500% הוא כולל 40 קומות, לכן כאמור, אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ג. תוכנית 408-1509819 - מדיקל פלאטינום - המתחם ממוקם באזור תעשיה ספיר אשר עליו כאמור **לא חלה תכנית ההסבה**, כמו כן היקף הבניה בו הינו העיקרי הינו כ- 550% הוא כולל 15 קומות, לכן כאמור, אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ד. תוכנית 408-1420421 - מגדלי ספיר מלונאות עסקים ותעסוקה - המתחם ממוקם באזור תעשיה ספיר אשר עליו כאמור **לא חלה תכנית ההסבה**, כמו כן היקף הבניה העיקרי בו הינו כ- 550% הוא כולל 21 קומות, לכן כאמור, אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ה. תוכנית 408-1314186 - מתחם 6 ב' - רצועת האמצע - המתחם הינו מתחם עצום בשטח כולל של כ- 600 דונם, הממוקם מזרחית לכביש 2, בסמוך ממערב לשכונת קריית השרון, הכולל ריבוי שימושים בהיקף שטחים נרחב מאוד. תכנית ההסבה **לא חלה** גם על מתחם זה. לכן כאמור, אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ו. תוכנית 408-0990267 - מתחם אורדן איחוד וחלוקה - התוכנית מהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה וזאת מבלי לשנות את היקף זכויות הבניה הקיימות, בטבלת זכויות והוראות הבניה לתוכנית מצוין כי שטחי שירות בשיעור של 40% משטח הבניה העיקרי יינתנו בהליך של הקלה לפי הסבת תוכנית נת/348/3/א', כלומר הזכויות אינן מוקנות והן מותנות בהליך של הקלה, מעבר לכך התוכנית פורסמה לאישור מיום 9/6/2022, דהיינו, שלוש שנים לפני המועד הקובע שבעניינו ולפני אישור תוכנית ההסבה.

ז. תוכנית 408-1398734 - מתחם פארק פרס למדע - המתחם הינו מתחם עצום בשטח כולל של כ- 450 דונם, הממוקם מזרחית לאזה"ת ספיר בסמוך ממערב לכפר נטר, הכולל ריבוי שימושים בהיקף שטחים נרחב מאוד.

תוכנית ההסבה **לא חלה** גם על מתחם זה לכן כאמור, אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

➢ להלן התייחסות להיתרי בניה למבני תעסוקה בסביבת הנכס הנדון:

א. גוש 8239 חלקה 165 - במקרקעין שבנדון קיימת תוכנית נקודתית נת/18/760 לשימושי מסחר, תעסוקה ותעשיית עתירת ידע מיום 25/5/2011, כמו כן הונפק היתר בניה להקמת מבנה בן 8 קומות הכולל תוספת 3 קומות בהקלה. נציין כי תוכנית ההסבה **לא חלה** על מתחם זה, לכן לאור הנתונים לעיל אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ב. גוש 8239 חלקה 178 - במקרקעין שבנדון קיימת תוכנית נקודתית נת/מק/46/760 לשימושי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מסחר, תעסוקה ותעשיית עתירת ידע מיום 12/3/2023. כמו כן, הונפק היתר בניה להקמת מבנה בן **15 קומות** ע"פ בקשה להיתר מס' 20230598 שכללה תוספות 3 קומות בהקלה ושינויים פנימיים. נציין כי תוכנית ההסבה **לא חלה** גם על מתחם זה, לכן לאור הנתונים לעיל אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

ג. <u>גוש 9086 חלקה 10</u> - במקרקעין שבנדון אושרה תכנית נקודתית לשימושי תעסוקה בלבד מיום 06/06/2024, להקמת מבנה בן 15 קומות, כמו כן הונפקו היתר בניה על בסיס תוכנית זו להקלות ותוספת וקומות. נציין כי תוכנית ההסבה **לא חלה** גם על מתחם זה, לכן לאור הנתונים לעיל אין להשוות אותו לנכס שבנדון.

- לסיכום לאור כלל הנתונים לעיל, ניתן להיווכח כי תוכנית ההסבה נועדה להוסיף זכויות לחלקות בהן מתנהלת תעשייה מסורתית/תעסוקה עפ"י תוכנית נת/3/348א' או תוכניות בהן זכויות הבסיס דומות כדוגמת המקרקעין מושא השומה, כאשר עד לאותה עת אישור התוכנית, לאותן חלקות לא התגבש תכנון המסדיר את זכויות שטחי השירות אשר להן קיים ביקוש רב בקרב אזה"ת קרית אליעזר.
- <u>ערכי שווי</u> - שמאי המבקשת מנתח עסקאות לתעסוקה ומסחר בשיטת החילוץ וכבקרה מציג ערכי שווי שנקבעו בנספח טבלה ואיזון ברובע דרום גלילות וקבע שווי בסך 2,500 ₪ לתעסוקה. מבלי להיכנס לערכי השווי שקבע שמאי המבקשת, יוער בשנית כי ערכי השווי שהוצגו בהרחבה בשומתי הינם לתעשייה/תעסוקה וכך גם עולה מהחלטות השמאים המכריעים להשבחה בגין תוכנית ההסבה שבנדון.

  בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי קיימת ירידה בשווי המקרקעין שבנדון ביחס למועד הקובע בשומת השמאי המכריע מר יעקב פז מתאריך 23/5/2023, טענה זו לא הוכחה על ידו, אלא שהנתונים מראים כי ההיפך הוא הנכון ועפ"י דו"ח נת"מ מחירי הקרקע אף עלו.
- <u>הפחתה לגודל</u> - בשומתי ניתנה הפחתה לגודל במקדם 0.9 אשר ניתן על הצד הזהיר, וזאת מכיוון כי לדעתנו במגרש שבנדון ישנן יותר אפשרויות לאופן ולניצול מלוא השטחים, שכן במגרש גדול כמו בנכס הנדון ניתן לנצל את מלוא השטח העיקרי ומלוא שטחי השירות גם יחד. כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש וחלקה 8236/25 נדחתה הטענה להפחתה בגין גודל מגרש לעומת נתוני ההשוואה. כהוכחה נוספת נציין כי במחקר דלפי 2020 (שאלה מס' 65) נשאל מהו מקדם ההפחתה לגודל של מגרש תעשיה 30 דונם לעומת מגרש של 3 דונם וממוצע הממצאים הינו מקדם 0.99 בלבד.
- <u>מימוש שטחי שירות בסביבה</u> - שמאי המבקשת טוען כי המימוש לשטחי השירות בהיתרים לא עולה על 40% - 43% מהשטח העיקרי ושיעור התוספת צריך להיות 5% - 8% לכל היותר. קודם כל וכפי שנאמר לעיל מכיוון ושיעור שטחי השירות הינו 30% במצב הקודם, אזי שיעור התוספת לפי שיטת שמאי המבקשת צריך להיות 10% - 13%.

12.4. <u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:

שמאי המבקשת

- ככל מדובר במבנה תעשייתי נרחב הקיים על המקרקעין - בשומה האחרת צירפתי אסמכתאות רבות שבעיקרון אין דרישת שוק לשטחי שירות נוספים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- יש חלקות הכלולות בשטח התוכנית שבהן אין שטחי שירות ויש מקומות בהם קיימים שטחי שירות ונוספו נוספים.
- במקרה דנן יש במצב הקודם 35% שטחי שירות. ויש לבחון את הדרישה והשפעת תוספת שטחי השירות לערכי המקרקעין.
- המשיבה הסתמכה על עסקאות שבוצעו טרום מלחמת חרבות ברזל. כיום, לאור המצב הביטחוני והשפעתו על המקרקעין, מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה גרמו לירידת שווי המקרקעין.
- בתוכניות חדשות והיתרי בניה בעיר נתניה אין שטחי שירות המגיעים עד כדי 60%. גם בסוגי ייעודים שונים אין דרישה של 60% שטחי שירות.
- אני סבור שאין דרישת שוק מעל ל-35% ש"ש. לחילופין עד 43% ש"ש (יש לתת מקדם שוליות).
- ערכיי השווי לא עלו לאחר מלחמת חרבות ברזל אלא ירדו, ראה מתחם גלילות שם ערכי השווי נמוכים משמעותית מקביעת המשיבה בתיק זה.
- ביעוד לתעשייה ולוגיסטיקה אין שימוש של 60% ש"ש, בעיקר בגלל שהשימוש הוא חלל גבוה.
- ערכיי השווי עסקאות השוואה מגלמות זכויות פוטנציאליות של תוכנית כוללנית נת/1000. ויש לנטרלן בהתאם לפסיקה של לוסטרניק ולויתן בה יש לנטרל פוטנציאל כללי ולא קונקרטי כמו במקרה הנדון.
- יש לבחון את השווי ללא פוטנציאל הגדלת הזכויות העתידית מכח תוכנית כוללנית נת/1000.
- הפחתות הפוטנציאל - תשלום היטל עתידי, סיכון, דחייה.
- ראה ערכיי שווי בהתאם לקביעתו של שמאי המקרקעין מר יוני צרניאבסקי. בפי גלילות.
- שטחי תעסוקה יש היצע גדול ויש משבר בביקוש.
- התוכנית הכוללנית מאפשרת מימוש בחלקה של מסחר משרדים ותעשייה. לכן, במצב היום ימתינו בעלי המקרקעין בכדי לממש מסחר (מימוש עתידי למועד אישור המפורטות).

שמאי המשיבה

- אתמקד בהבדל בין ש"ש שנוספו במגרש הזה שייעודו לתעשייה. לעומת ייעוד לתעסוקה במגדלים.
- בייעוד לתעשייה יש שימוש נרחב ומועיל אשר תורם לשווי המקרקעין של ש"ש למשל לאחסנה אשר משרתים את המבנה והתועלת רבה.
- ראה החלטות שמאים מכריעים בחלקות אחרות שם הם סקרו היתרי בניה וקווים מנחים ומסקנתם היא שיש ביקוש לש"ש כ-60% ומכאן מסקנתן שיש השבחה בגין הגדלת ש"ש ל-60%.
- מותר במצב קודם 30% ולא 35% ש"ש.
- ראה דו"ח נת"מ שקובע שיש עליית שווי לקרקע בייעוד תעשייה לאחר מלחמת חרבות ברזל.
- ביחס לתוכנית הכוללנית - בחינת עסקאות שבוצעו לדונם השווי יהיה יותר גבוה.
- שמאי המבקש טוען שלשטחי תעסוקה כיום אין ביקוש ואין דרישת שוק, אזי אין כל השפעה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

על השווי כתוצאה מתוכנית הכוללנית (או שהשפעתם נמוכה).

- יש התאמה בין החלטות השמאים המכריעים לדוח נת"מ וההתאמה היא בין 4,000 ₪/מ"ר ל-4,300 ₪ מ"ר.
- סביר לממש את הזכויות בקומות לאור גודלו של החלקה, בנוסף למימוש בקומת קרקע.
- ההשוואה לתעסוקה אינה רלוונטית.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מצב קודם - שיעור שטחי השירות מהשטח העיקרי.
- מצב חדש - שיעור שטחי השירות מהשטח העיקרי.
- מצב חדש - שווי מ"ר מבונה ויעוד המקרקעין.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>מצב קודם - שיעור שטחי השירות</u>:

שמאי המשיבה קובע במצב הקודם סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע בשיעור 30%.

מנגד, שמאי המבקשת קובע במצב הקודם סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע בשיעור 35%.

החלטה:

להבנתי, המחלוקת העיקרית נובעת מהגדרת שטח הגג והאם יש לקחת בחשבון בחישוב כלל זכויות שטחי השירות העיליים.

התוכנית ממנה נלקחו עיקר זכויות הבניה היא נת/11/760/א, ממנה ניתן להבין שקיים סה"כ 30,588 מ"ר שטח עיקרי עילי + 9,177 מ"ר שטח שירות בקומות + 1,530 מ"ר בגג. קרי, בהתעלמות משטחי הגג יוצא 35%, ובהוספתם יוצא 30%.

בבדיקה מעמיקה בהוראות התוכנית (משנת 2001) לא נמצאה הגדרה מדויקת לשטחי הגג, מלבד העובדה שבנספח 1 לתוכנית (לוח יעודים ושטחי הבניה) ייעוד השטח הוא 'טכני' והוא נכלל תחת ההגדרה של שטחי שירות.

להבנתי, משמעות ייעוד זה הוא שניתן לממש זכויות על גג מבנה תעשייה רק למתקנים טכניים.

יצוין, היתר הבניה מס' 20150120, בנכס הנדון, מעיד על מימוש חדר חשמל המוגדר תחת 'מתקנים ומערכות טכניות' וכחלק משטח השירות. יוער, שבמקרה זה המתקן ממוקם בקומת הקרקע לחדר חשמל.

לכן, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי יש לכלול שטחים אלה כחלק משטחי השירות. כך שאמנם בחישוב קומתי יוצא 35%, אך בראייה על כלל הזכויות המוקנות, שיעור שטחי השירות מעל פני הקרקע במצב הקודם הוא 30%.

14.2. <u>מצב חדש - ניצול מלוא שטחי השירות</u>:

שמאי המשיבה קובע השבחה בגין תוספת מלוא הזכויות שאושרו שהן 60% שטחי שירות עיליים.

מנגד, שמאי המבקשת טוען שתוכנית זו אינה משביחה כיוון ואין כל צורך בהיקף שטחי שירות חריג של 60% משטח העיקרי, ולהערכתו אין ניצול בפועל מעבר ל-35% שטחי שירות שכבר מאושרים.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בסיס ההשבחה כלשון חוק התכנון והבנייה, התוספת השלישית: "השבחה - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". אין חולק שתוכנית ההסבה העניקה זכויות נוספות למקרקעין. אך המחלוקת נוגעת בשאלה: האם בגין תוספת הזכויות שווי המקרקעין עלה?

על מנת לענות בצורה הטובה ביותר לשאלה זו אנו דרושים לעסקאות השוואה מהימנות. בהיעדר עסקאות אלה שיגלמו את תרומת השווי של 30% שטחי שירות למקרקעין, נותר להבין האם על תוספת שטחי השירות שמקנה התוכנית קונה מרצון בשוק החופשי ישלם יותר מאשר על מקרקעין ללא תוספת זו? והאם יש צורך אמיתי ב-60% שירות כדי לממש מוצר שהשוק מוכן לשלם עליו?

שמאי המבקשת הציג מספר גדול של תוכניות והיתרי בניה למבנים ביעוד לתעסוקה שם אחוז ניצול שטחי השירות מתוך השטחים העיקריים נע בין 25% - 40%. על אף שיעוד הקרקע הנדון הוא לתעשייה, אני סבור שמבנים לתעסוקה דורשים הקצאת שטחי שירות (באחוזים) גבוהה יותר. בתגובת שמאי המשיבה חזר על הטענה שתוכנית ההסבה הנדונה לא חלה על נתוני שמאי המבקשת לעניין ניצול שטחי שירות. עובדתית, טענה זו נכונה, אך בהיעדר נתוני השוואה מהימנים מצד שמאי המשיבה, הראייה צריכה להיות רחבה יותר.

כאמור, ולאחר בחינת ייעודי הקרקע הרלוונטיים, מאפייני השימוש, דרישות התפעול והתקנים המקובלים, נקבע כי שטחי השירות הנדרשים למתחמי תעסוקה (משרדים, הייטק ושימושים משיקים) הם בהכרח גבוהים יותר בהשוואה לשטחי השירות המקובלים במתחמי תעשייה ולוגיסטיקה.

<u>הפער נובע, בין היתר, מן המאפיינים הבאים</u>:

א. עומס מערכות גבוה יותר במבני תעסוקה: מערכות מיזוג, חשמל, תקשורת, בטיחות אש, חדרי שרתים, מערכות בקרה, לובי כניסה, מעברים וכדומה - המחייבים שטחי שירות משמעותיים.

ב. דרישות תקן מחמירות למבני תעסוקה ביחס למבני תעשייה ולוגיסטיקה, לרבות שטחי לובי, חדרי מתקנים, פירי מעליות, אזורי תפעול ומרחבים מוגנים.

ג. יחס שטחי שירות ברוטו/נטו גבוה יותר במבני תעסוקה, הנובע מהצורך לספק סביבת עבודה איכותית, נוחה ומאובזרת, לעומת מבני תעשייה ולוגיסטיקה שבהם עיקר השטח מוקדש לפעילות הייצור או האחסנה.

ד. שימוש אינטנסיבי יותר במערכות תומכות עקב ריבוי עובדים וצפיפות גבוהה יותר ליחידת שטח.

לפיכך, ובהתאם למקובל בתכנון שטחי השירות לתעסוקה הם מטבעם ובהכרח גדולים יותר משטחי השירות הנדרשים למתחמי תעשייה ולוגיסטיקה.

<u>להלן מס' דוגמאות של ניצול שטחי שירות במבנה תעסוקה לעומת התוכנית החלה</u>:

- <u>גוש 9086 חלקה 10</u> - טבלת זכויות הבניה מתוך תוכנית מס' 408-1202068 הקנתה 33.8% לטובת שטחי שירות עיליים, אך מתוך היתר הבניה מתוקף תוכנית זו נוצלו 32%.
- <u>גוש 8239 חלקה 178</u> - טבלת זכויות הבניה מתוך תוכנית מס' 408-1074681 הקנתה 29.1% לטובת שטחי שירות עיליים, אך מתוך היתר הבניה מתוקף תוכנית זו נוצלו 26%.
- <u>גוש 8239 חלקה 165</u> - טבלת זכויות הבניה מתוך תוכנית מס' נת/18/760 הקנתה 30% לטובת שטחי שירות עיליים, ומתוך היתר הבניה מתוקף תוכנית זו נוצלו 30%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>לחיזוק מסקנתי אתייחס לחשיבות החצר התפעולית - תכסית קומת הקרקע</u>:

תוכנית ההסבה מגדילה את שטחי השירות ומביאה לכדי תוצאה של תכסית אפשרית של בין 65% ל-75%.

עשיתי בדיקה מדגמית לניצול תכסית הקרקע מסביבת הנכס הכוללים מפעלי תעשייה מבדיקת מדגמית זו, עולה תמונה ברורה של תת-ניצול של תכסית הקרקע המותרת לבנייה. מהבדיקה עולה כי אחוז השטח (עיקרי + שירות) בקומת הקרקע נע בין 35% (בחלקות גדולות) לבין 55% (בחלקות קטנות) בלבד משטח החלקה.

סיבה אפשרית היא הערך הכלכלי של החצר התפעולית ולא היעדר זכויות. באזור תעשייה המאופיין בלוגיסטיקה, מלאכה ואחסנה, לחצר הפתוחה יש שווי כלכלי משמעותי עבור שימושי התעשייה. החצר משמשת לפריקה וטעינה, תמרון רכבים כבדים, אחסנה פתוחה וחניה - שימושים חשובים שבלעדיהם ערכו של המבנה העיקרי עלול להיפגע.

כאמור, המשיבה טוענת להשבחה משמעותית בגין הגדלת שטחי השירות לשיעור תיאורטי של 55% מהשטח העיקרי. אולם, לאור העובדה שבעלי הנכסים בסביבה בוחרים שלא לנצל את שטחי השירות המוקנים נובעת מההכרח בתרומת החצר תפעולית, הרי שהביקוש הסחיר לתוספת זכויות בנייה מסיבית על חשבון שטחי הקרקע הפתוחים הוא מוגבל ביותר.

לאור האמור, קביעת הגדלת שטח השירות ל40% מתוך השטח העיקרי היא הערכה הוגנת הנמצאת על הצד הזהיר והשמרני שתוצאתה בניית תכסית גבוהה ביחס למקובל. הערכה זו משקפת מחד את הגמישות התכנונית המתווספת לנכס, אך מאידך מכירה במציאות הכלכלית שבה בעלי הנכסים מעדיפים את השימוש בחצר התפעולית על פני "חניקת" תפעול התעשייה.

<u>התייחסות לשומות מכריעות</u>:

עקב הסתמכות שמאי המשיבה על שתי החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס, אני מוצא שיש להתייחס בנקודת מבטי להחלטות אלה.

תחילה, יצוין ששומות אלו לעניין שיעור שטחי השירות ביחס לשטחים עיקריים התבססו על הקווים המנחים פרק יז' **משנת 2009** ובעזרת סקר ארצי מדגמי שבעקבותיו נערכו ממוצעי ניצול שטחי השירות, כך שברור שנתוני ההשוואה נאספו ממועד מוקדם יותר.

ללא כניסה לשינוי העצום שחל בייעוד לתעשייה משנת 2009, וללא כניסה לנבכי החלטות שמאים מכריעים אלה, אני סבור שהשימוש שהתבצע ע"י השמאים המכריעים בפרק זה נועד על מנת לקבוע את שיעור שטחי השירות במצב המאושר/קודם ביחס לתוכנית נת/7/400 ששונה מהמצב הקודם הנדון. המסקנה לה הגיעו שהיקף שיעור שטחי השירות משטחים עיקריים הוא 15%. במקרה שלנו, המצב הקודם מקנה פי 2 זכויות בניה לטובת שטחי שירות.

באשר למצב החדש שנקבע, איני מקבל את התוספת שניתנה לטובת אחסנה (40% מעבר ל15%), אך, כאמור, איני נכנס לשיקול דעתם של השמאים המכריעים לעניין זה, כאשר הסיטואציה מעט שונה.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון במצב החדש שטחי שירות סחירים בשיעור של 40%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.3. מצב חדש - שווי מ"ר מבונה ויעוד המקרקעין:

שמאי המשיבה מתייחס לקרקע במצב החדש כאל קרקע בייעוד תעשייה. שווי מ"ר מבונה בסך 4,300 ₪.

מנגד, שמאי המבקשת מתייחס לקרקע במצב החדש כאל קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י נת/1000. שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪.

החלטה:

כאמור לעיל, המצב המאושר במקרקעין הנדון הינו נכס לתעשייה עליה חלה תוכנית מתאר נת/1000 ממנה לא ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות, כאשר ייעוד המקרקעין לתעשייה ומשרדים. יוער, בשנים האחרונות הביקוש המשפיע על שווי מ"ר מבונה, לשטחי תעשייה/אחסנה/לוגיסטיקה עולה במיוחד ביחס לשטחי תעסוקה.

באשר לשווי מ"ר מבונה, שמאי המשיבה הסתמך בעיקר על החלטות שמאים מכריעים בסביבה (השמאי המכריע מר יעקב פז 8236/69 + השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב 8236/29) שקבעו שווי מ"ר מבונה בסך 3,900 ₪/4,000 ₪ למועד קובע של 23/05/2023 (לפני ה-7 באוקטובר), לאחר ביצוע התאמה לזמן הגיע למסקנה ששווי מ"ר מבונה 4,300 ₪.

מקובלת עליי הסתמכות על החלטות שמאים מכריעים. אך לעניין ההתאמה לזמן, בהתאם לדו"חות CBRE ודו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2023 בהשוואה לחציון ראשון של שנת 2025 אשר סוקרים את שוק הנדל"ן בכלל ואת שוק התעשייה (אחסנה ולוגיסטיקה) בפרט, ובהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, ניתן להסיק:

חציון ראשון שנת 2023 - הביקוש לשטחים לוגיסטיים עלה על ההיצע, מה שהוביל לעליות מחירים ודמי השכירות וחיזק את מעמדו של התחום כאחד ממנועי הצמיחה המרכזיים בנדל"ן.

חציון ראשון שנת 2025 - שוק התעשייה והלוגיסטיקה נשאר שוק של ביקוש גבוה והיצע מוגבל, עם המשך עליית ערכים ושמירה על מעמדו כמנוע צמיחה מרכזי בענף הנדל"ן.

לכן, למרות שהתעשייה והלוגיסטיקה ממשיכים להציג ביקושים גבוהים גם בשנת 2025, לא ניתן לזהות מגמת עלייה מובהקת ביחס ל-2023. נראה כי שנת 2025 משקפת בעיקר התאוששות ושימור של רמות הביקוש שאפיינו את התקופה שלפני המלחמה, יותר מאשר צמיחה חדשה ומשמעותית בענף.

לכן, אני סבור שיש לפעול על הצד הזהיר ולקבוע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח שירות במצב החדש	שטח שירות במצב הקודם	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי' נוסף
שטח שירות עילי קומת הקרקע	4,078.4	3,058.8	0.5	509.8
שטח שירות עילי קומה א'	4,078.4	3,058.8	0.3	305.88
שטח שירות עילי קומה ב'	4,078.4	3,058.8	0.3	305.88
הפסד שטח חצר תפעולית	4,078.4	3,058.8	0.3	-305.88
סה"כ שטח מבונה אקוי' נוסף				**815.68**
שווי מ"ר מבונה				4,000 ₪
הפחתה לגודל				0.9

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

דחייה לתום החיים הכלכליים	12 שנים	6%	0.5
השבחה			**1,459,324** ₪
היטל השבחה 50%			**729,662** ₪
הערות:			
קומת הגג מתקזזת בשני מצבי התכנון			
למען הזהירות, ובהיעדר נתונים תומכים מקדם הדחייה בהתאם לשומות הצדדים והחלטות שמאים מכריעים			

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של בקשה למידע בהתאם לתיקון 126, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
נת/הס/3/348/א (הסבה 3)	10/06/2025	1,459,324 ₪	729,662 ₪

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 קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות 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.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com