שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 7.6.2012

מספר : 111183ב
גוש : 3942
חלקה : 4

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה ראשון לציון
<u>על ידי עדי נאור – שמאי הועדה</u>

לכבוד
חברת הטאווי טריידינג קורפ – הבעלים
<u>על ידי ספי רביב – שמאי הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגין אישור תכניות רצ/15/1/ב/1, רצ/1/1/י"ג ו- רצ/מק/39/1/1</u>

<u>חלקה 4 גוש 3942 רחוב פלוטיצקי 5 אזור התעשייה הישן ראשון לציון</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 30.11.2011, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בתיק שבנדון, בנוגע לחלקה 4 בגוש 3942 (להלן – "**החלקה**"), רחוב פלוטיצקי 5, אזה"ת הישן ראשון לציון.
על החלקה בנוי מבנה לתעשייה, אחסנה ומשרדים (להלן – "**הבנין**").

1.2 בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת השמאי עדי נאור מיום 19.9.2011 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת השמאי ספי רביב מיום 4.12.2011 (להלן – "**שומת הבעלים**").

1.3 **המועדים הקובע להשבחה** - 15 יום ממועד הפרסום למתן תוקף של התכניות המשביחות : (המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים) :
רצ/15/1/ב/1 (להלן – "**תכנית 15**") – 6.5.1996
רצ/1/1/י"ג (להלן – "**תכנית י"ג**") – 24.3.2004
רצ/מק/39/1/1 (להלן – "**תכנית 39**") – 22.5.2009.

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבניין ובסביבתו</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
מטעם הועדה (ע"י שמאי הועדה עדי נאור והשמאי דני ישראלי ממשרדו) :
א. שומת הועדה של השמאי נאור מיום 19.9.2011 על נספחיה.
ב. תגובת השמאי נאור מיום 4.1.2012 לשומת הבעלים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ג. 2 שומות ועדה שנערכו לבניין הנדון ע"י השמאי אלי ליפה, עקב מימושים קודמים (האחת מיום 3.2.1995 (להלן – "**שומת ליפה א'**") והשניה מיום 20.1.2005 (להלן – "**שומת ליפה ב'**")).

ד. תגובה מיום 26.2.2012 לפרוטוקול הישיבה.

מטעם הבעלים (ע"י שמאי הבעלים ספי רביב) :

א. שומת השמאי רביב מיום 4.12.2011.

ב. מסמכי השלמה מיום 19.2.2012 כפי שהתבקשו בישיבה.

תגובה מיום 28.2.2012 לפרוטוקול הישיבה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 7.2.2012.

בישיבה השתתפו :

השמאי דני ישראלי – ממשרדו של השמאי נאור (שניהם, יחד ולחוד, יכונו להלן – "**שמאי הועדה**")

השמאי ספי רביב – שמאי הבעלים

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

ד. שמאי הצדדים שלחו תגובות ומסמכי השלמה לפרוטוקול הישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בבנין וסביבתו</u>

א. התקיים על ידי ביום 24.5.2012 בהשתתפות מר ישראל אדלר בעל השליטה בחברה שבבעלותה הבנין.

ב. נסקרו כל חלקי הבנין.

ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהמשך חוות הדעת.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 5.12.2011 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).

3.2 גוש **3942** חלקה **4** ראשון לציון.

שטח החלקה – **8,979 מ"ר**. נושא השטח נטו יידון בהכרעתי פרק 11 להלן.

3.3 החלקה בבעלות הטאווי טריידינג קורפ (חברה זרה, להלן – "**הבעלים**").

3.4 רשומה משכנתא מיום 13.9.2006 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

3.5 רשומה הפקעה מיום 9.5.2004.
הכרעתי בנושא שטח ההפקעה תפורט בפרק 11 להלן.

3.6 בהתאם לחוזה המכר מיום 14.5.2012 הבעלות בחלקה הועברה מהבעלים לחברת ול טכניק בע"מ.

3.7 נושא זכויות הבעלים אינו במחלוקת בין שמאי הצדדים, ואין לו השפעה על השומה המכרעת.
על פי חשבון עיריית ראשון לציון, הנישום הוא הבעלים.

4. <u>מיקום החלקה והבנין, ותאורם</u>

4.1 חלקה 4 ממוקמות בחלק הצפוני של אזור התעשייה הישן של העיר (מכונה גם אזור התעשיה המזרחי).

4.2 אזור התעשייה מאופיין כיום (ובמועדים הקובעים) בשימושי קרקע מעורבים של תעשייה ומלאכה, משרדים, מסחר, אולמות אירועים ותחנות דלק.
חלק מהמבנים ישן מאוד. חלק מהמבנים חדש וברמת גימור גבוהה.
רוב אזור התעשייה (כולל באזור המגרש) – מבונה ופעיל.
הפעילות המסחרית באזור מתרכזת ברובה חלק המערבי של האזור (חלקה הקטן באזור המגרש).

4.3 לחלקה צורה מלבנית והיא בעלת 3 חזיתות :
חזית דרומית רחבה – רחוב טוליפמן
חזית מערבית צרה – רחוב פלוטיצקי
חזית מזרחית צרה – רחוב שמוטקין.
כניסה להולכי רגל ולרכב משני שערים – ברחוב פלוטיצקי ורחוב שמוטקין.
במועדים הקובעים (ועד היום) בנוי על החלקה מבנה גדול לתעשייה, אחסנה ומשרדים (לעיל ולהלן – "**הבנין**"), ששימש בעבר את הבעלים.
במועד הביקור, הבנין לא היה מאוכלס (מר אדלר שנכח בביקור מסר שהקונה עדיין לא קיבל חזקה בבנין).

4.4 הבניין בנוי ב- 2 אגפים :
אגף מערבי – מחסנים בקומת הקרקע.
משרדים בקומות א' ו- ב'.
אגף מזרחי – אולם אחסנה גדול מאד בשטח של 882 מ"ר ובגובה נטו של כ- 11 מטר עד תחתית הקונסטרוקציה. לאולם צמוד ממזרח מבנה קטן מאיסכורית.

השלד : קירות חוץ רוב הבנין – תקרות וקירות חוץ מאלמנטים טרומיים חלקם מצופים גרנוליט.

תקרות החלק המערבי – בטון מזויין.

תקרת האולם הגדול – מתכת על קונסטרוקציית מתכת.

רמת הגימור : שטחי האחסנה – רמת גימור בינונית.

משרדים – רמת גימור גבוהה.

שטחי הבנין וצורתו תואמים את "הגשה 2011" (פרוט בסעיף 5.4).

4.5 חצר הבנין שימשה בעבר לחניה פתוחה, טעינה ופריקה.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקה פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק הוראות רלוונטיות של התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

רצ/114 י.פ. 364 מיום 5.8.1954
החלקה מסווגת **כאזור תעשיה**. שטח בניה מקסימלי : 50% גובה מקסימלי של בתים : 3 קומות או 12 מטר. שטח מגרש מינמלי : 1,500 מ"ר. שימושים: מפעלי תעשיה מכל הסוגים פרט לאלו המצריכים כמויות מים גדולות.
רצ/2/114א' י.פ. 1375 מיום 6.7.1967
החלקה מסווגת **כאזור תעשייה.** זכויות הבניה באזור תעשיה : 40% - בגובה מקסימלי של 12 מטר.
רצ/1/1 י.פ. 1646 ביום 30.7.1970
כל התכניות המפורטות אשר אושרו לאחר הפקדת תכנית זאת, כוחן יפה מכח תכנית זו. בהערות כלליות נרשם בין היתר כי לא נכללים בחישוב השטח - מדרגות, מקלטים, ביתן סניטרי. <u>השימושים באזור תעשיה</u> השימושים המותרים : באזור בתי מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה, **שימושים הכרוכים בתעשייה**. % בניה מירבי בקומה : 40%. תאור הבנין : גובה עד 12 מטר.

רצ/1/1/ב י.פ. 1991 ביום 21.2.1974
התכנית קובעת תקני חניה במגרשים פרטיים. לבתי מלאכה ותעשייה – מקום חניה לכל 100 מ"ר ברוטו, למשרדים – מקום חניה אחד 20 מ"ר ברוטו, לחנויות – לכל 30 מ"ר ברוטו, לבתי קפה ומועדונים – לכל 10 מושבים מקום חניה אחד (מושב פירושו 1 מ"ר) ולמסעדות – מקום חניה לכל 15 מושבים.
רצ/2000 מופקדת מיום 13.9.1984
התכנית קובעת כי זכויות הבניה באזורי תעשייה הן 40% לקומה, 3 קומות ובסך הכל 120%.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

רצ/15/1/ב/1 פורסמה ביום 21.4.1996 בי.פ. 4402 (**תכנית משביחה לפי שומת הועדה**)
החלקה מסווגת **כאזור תעשייה.** גודל מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. 120% בניה מרביים – 40% בקומה. 3 קומות בגובה 14 מטר. שימושים מותרים : בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית, **בניני תעשיה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה**, מכבי אש, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העירייה וכו', מסעדות לשרות המפעלים בסביבה, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, טל"ח וגז, מוסכים ושירותים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק ותדלוק על פי תכנית מפורטת, מתקני ספורט, שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחנית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי, סילו ומשקלות, בתי אריזה ומיון, כל שימוש אחר לתעשיה ואחסנה מתאים שאינו גורם מטרדים סביבתיים, אולמי שמחות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, משחקי וידאו וטלוויזיה. בתחום המפעל בנוסף על אולמות היצור והאחסון יותרו השימושים הבאים בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים את צרכיו : 1. אולם תצוגה וחנות מפעל בשטח של 10% משטח המפעל למכירת תוצרת המפעל המיוצרת במקום. 2. **משרדים לניהול המפעל**. 3. מזנון ו/או חדר אוכל לשרות העובדים. 4. מתקנים הנדסיים וחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז הקשורים במפעל. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה חניה תת קרקעי בגבולות המגרש לצורך פתרון חניה. תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד. **חנות מפעל** תותר למפעל העומד על מגרש יחיד בתנאים מפורטים.
רצ/1/1/טו פורסמה ביום 28.7.1996 בי.פ. 4431
קביעת הוראות לבניית רמפות עלייה לבניינים בתחומי המגרש, ובין היתר חישוב הרמפות כשטחי שרות.
רצ/1/1/יד פורסמה ביום 5.11.1996 בי.פ. 4454
קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזור התעשיה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

רצ/1/1/י"ג פורסמה ביום 9.3.2004 בי.פ. 5280 (**תכנית משביחה לפי שומת הועדה**)
התכנית קובעת שטחי שרות ליעודים השונים בעיר, על פי טבלת זכויות מצורפת ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (1992). על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות המתאר המקומיות למעט אותן הוראות אשר נקבעו בתכנית זו. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית זו, אם נקבעו בתכנית מאושרת שטחי שרות בהיקף גדול מהקבוע בתכנית זו יחולו הוראות התכנית המאושרת. התכנית לא קובעת קביעות תכנוניות ואינה משנה הוראות בתכניות קיימות אלא לעניין שטחי השרות. שטחי שרות : מעל פני הקרקע – 30% שירות + 20% אחסנה + 20% גלריות. בשימושים – ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים. מתחת לפני הקרקע – עפ"י רצ/1/1/יא לשימושי חניה. • תכנון המעברים בהתאם לתקנות חישוב שטחים 1992. • תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר. • גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מטר או שטח שירות אם גובהה מתחת ל- 2.20 מטר. • בשטחי השרות מעל פני הקרקע תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח מגרש נטו באישור הועדה המקומית. • באזור תעשיה מעל 2 דונם – שטחי השירות יהיו 30% מעל פני הקרקע בתוספת עד 20% לאחסנה, גובה שטח האחסנה כגובה הקומה. שטחי השירות יהיו בקווי הבניין המותרים. לגלריות מתחת לגובה 2.20 מטר תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת ש"ש כלליים לאחסנה, ולא תותר המרת ש"ש לגלריות למטרות שירות אחרות. מרתפי חניה ורמפות יהיו עפ"י תכניות רצ/1/1/יא ו רצ/1/1/טו.
רצ/1/1/יא/1 שפורסמה ביום 10.9.2007 בי.פ 5715 התכנית קבעה הוראות למרתפי חניה במגרשים מדרוניים באזורי תעסוקה תעשיה ומלאכה.
רצ/מק/39/1/1 שפורסמה ביום 7.5.2009 בי.פ. 5749 (**תכנית משביחה לפי שומת הועדה**)
באזורי תעסוקה תעשיה ומלאכה יותר גובה מבנים עד 20 מטר ללא הגבלה במספר הקומות ובנוסף יותרו יציאותלחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים מעבר ל-20 מטר.. הגבלות בניה עפ"י תמא/2/4 יחולו כמפורט בתכנית.

5.4 **<u>רישוי</u>**

- בהתאם להיתר בניה מס' **רש/86/9522** מיום 29.12.1986 הותר לבניה **" מבנה תעשיה קומה אחת וגלריה בתוך קומה ראשונה, הגלריה משמשת למשרדים ושרותים – כחלק מקומה שניה. הגדרות יבנו על גבולות המגרש לאחר הפקעה בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת באגף הנדסה. "**
- בהתאם להיתר בניה מס' **רש/95/15445** מיום 3.4.1995 (להלן – "**היתר 95**") אושרה **" תוספת שטח בניה בקומה א' ו- ב' למבנה תעשייה קיים. ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, גינון, השקיה בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר. "**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בהתאם לתכנית ההגשה להיתר הנ"ל אושרו לבניה השטחים :

קומת קרקע – 2,228.40 מ"ר (קיים)

קומה א' – 607.10 מ"ר (קיים – 255.10 מ"ר, מוצע – 352.00 מ"ר)

קומה ב' – 607.10 מ"ר (מוצע)

סך הכל שטחי בניה – 3,442.60 מ"ר.

על פי החלטת הועדה מיום 5.5.2011, ועל פי הגשה משנת 2011 (כפי שיפורטו להלן) קיים שטח שירות של 108.35 מ"ר.

- על פי החלטת ועדה מיום 5.5.2011 הוחלט לאשר את בקשה מס' 20090217 בבניין הנדון הועברה לעיוני תכנית הגשה לא חתומה לבקשה הנ"ל (להלן – "**הגשה 2011**"). שמאי הבעלים מסר בתגובתו לפרוטוקול הישיבה כי טרם הוצא היתר לפי הגשה 2011.

בקשה זו אינו רלוונטית לשומה מכרעת זו, אולם השטחים שבה משקפים את הבנוי כיום.

להלן השטחים על פי תכנית הגשה זו :

	שטח עיקרי					שטח שירות								סה"כ בניין
קומה	קיים	מוצע	משרדים מוצע	אחסנה מוצע	סה"כ	מקלט קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	כניסה מוצעת	פיר מעלית מוצע	מבואות וח. מדרגות קיים	מבואות וח. מדרגות מוצע	בליטות	סה"כ	
קרקע	2,228.4	40.0			2,268.4	34.0		5.5	4.8	23.6	14.5	91.4	173.9	2,442.3
א'	607.1	109.7			716.8					16.9	14.5		31.4	748.2
ב'	607.1		109.7	152.0	868.8					16.9	14.5		31.4	900.2
גג							22.3			16.9	14.5		53.7	53.7
סה"כ	3,442.6	149.7	109.7	152.0	**3,854.0**	34.0	22.3	5.5	4.8	74.3	58.0	91.4	**290.4**	**4,144.4**

6. **<u>מחלוקת בנושא שטח החלקה נטו</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
5,557 מ"ר. **על פי מפת מודד בתכנית הגשה 2011**. ציין כי השטחים בשומתו הן לפי שומות ליפה א' ו- ב' (סעיף 2.1 לעיל) [יש לציין כי שטח המגרש לפי שומת ליפה א' – 5,407 מ"ר, ולפי שומת ליפה ב' – 5,353 מ"ר – ש.ר.].	**5,349 מ"ר**. שטח מגרש זה הינו לפי החלטת ועדה מיום 30.6.2011 בנוגע לבקשה חדשה שאושרה בבניין הנדון (אינה רלוונטית לשומה זו) ופרוטוקול אישור הבקשה ע"י ועדת המשנה מיום 5.5.2011.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים לנושא תכנית 15

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
ההשבחה בגין הרחבת שימושים קומת קרקע	
בהתחשב בתקן החניה הנדרש עפ"י תקנות התו"ב ניתן לממש 400 מ"ר (10% משטח המפעל) לחנות מפעל + 800 מ"ר לשימוש כמסעדה/בית קפה/מועדון. השבחה בניכוי הוצאות התאמה – 1,000 ₪ למ"ר. (השווי לפי שומת השמאי המכריע ברח' בן דוד 5). תגובה לנושא העלות העודפת בגין תקני חניה : על פי בדיקה שערך, במידה וישונה תמהיל שימושי הבניין, ניתן יהיה לעמוד בתקן החניה ע"י שימוש בחצר המבנה בלבד, ללא צורך בחניה תת קרקעית כלשהי. לפי סעיף 5 בתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) – במקרה של שימושי קרקע מעורבים רשאית הועדה המקומית להקל בדרישות החניה, ולקבוע כי חישוב מקומות החניה יעשה בהתאם להצטברות מרבית של מקומות חניה בעת ובעונה אחת לפי חלקי היממה. מציג תחשיב שערך לשטחי החניה הנדרשים בשעות היממה השונות. מציג דוא"ל מאינג' ודים קוזלוב, מנהל יחידת התנועה מעיריית ראשל"צ, לפיו הועדה מאשרת חישוב כמות חניות הדרושות בחפיפה בין שימושי הקרקע ושעות היממה. תגובה : אינו חולק כי קיימת תועלת בחצר לתעשייה, עם זאת שווה לאבד שטח חצר אם רוצים להקים חנות מפעל או מועדון.	תכנית רצ/2000 המופקדת היא חלק מהמצב הקודם. בהתאם לתכנית רצ/2000, שבמשך שנים נהגו לפיה (לנושא הנוהג קיימת התייחסות בשומות מכריעות), נקבעו השימושים המותרים החופפים לאילו המותרים בתכנית 15. על כן **אלמנט זה אינו משביח**. תחשיב חלופי : בהתאם לתקני החניה בתכנית רצ/1/1/ב נדרשים 53 מקומות חניה לשימוש כמסעדה ו- 13 בשימוש לחנות, ובסה"כ 66 מקומות חניה המהווים עלות עודפת שיש להפחיתה מההשבחה (עלות עודפת למקום חניה במרתף : 35 מ"ר X 400 ₪ = 14,000 ₪) שטח לניצול – 1,200 מ"ר השבחה בניכוי הוצאות התאמה – 1,000 ₪ למ"ר (לא חולק על השווי כפי שנקבע בשומת הועדה). מקדם דחייה – 0.79 (דחייה של 4 שנים ב6%). תגובה : בהתאם לתקנות, הועדה רשאית להתיר חפיפה בשטחי החניה, אך אין זה ודאי. בנוסף יישום סעיף זה כפוף לתנאים שאחד מהם הוא כי החנין יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים. מדובר בנכס תעשייתי ולכן יש שימוש בחצר לאחסנה, פריקה וטעינה ולכן לא ניתן לענות על פתרונות חניה במסחר במצב קיים. אם הולכים לפי גישת שמאי הועדה, יש להפחית את החצר לתעשייה.
השבחה בגין הרחבת שימושים ביתרת השטח בקומת הקרקע	
נוצרה השבחה. יתרת השטח אינה ניתנת לניצול עקב בעיית חניה. שטח בנוי בקומת קרקע – 2,326 מ"ר. יתרת השטח לניצול עתידי (דחייה של 35 שנים ב6%) – 1,126 מ"ר. השבחה בניכוי הוצאות התאמה – 1,000 ₪ למ"ר. תגובה : בתום חיי הבניין ניתן יהיה לבנות מרתף חנייה. עלות בניית המרתף תהיה כדאית לאור רשימת השימושים המותרים בקומת הקרקע.	**לא נוצרה השבחה** וזאת לאור עלויות ההתאמה והצורך בפתרונות חניה שמהווים עלות בלתי מכוסה, זאת במועד הקובע וגם נכון להיום. תגובה לנושא הדחייה : השוק אינו מתמחר ולא מביא בחשבון שווי במקרים של דחיה כה ארוכה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
השבחה בגין הרחבת שימושים מתעשייה למשרדים בבינוי הקיים בקומות העליונות	
נוצרה השבחה. שטח מושבח בקומות העליונות בבינוי הקיים – 1,677 מ"ר. השבחה מתעשייה למשרדים בניכוי עלויות התאמה – 350 ₪ למ"ר. דחייה של 35 שנים ב6% – בהיעדר פתרונות חניה ולאור הבינוי הקיים.	**לא נוצרה השבחה.** במועד הקובע בנוי בניין תעשייתי עתיר שטחים ששתי הקומות העליונות בו נוספו בהיתר משנת 95. בגין המרת שטח של 1,677 מ"ר למשרדים יש צורך ב- 84 מקומות חניה שעלותם מהווה עלות עודפת. לאור הנ"ל ובהתחשב בעלויות ההתאמה הנדרשות, ולדחיה הארוכה, הרי שאין הצדקה כלכלית בהסבת הקומות העליונות למשרדים.
השבחה בגין תוספת זכויות בניה שטרם נוצלו בקומות עליונות	
נוצרה השבחה. זכויות בניה : 5,557 מ"ר X 120% – 6,668 מ"ר. זכויות בגינן שולם היטל השבחה [1] – 4,003 מ"ר יתרה לניצול – 2,665 מ"ר דחייה של 35 שנים ב6% – בהיעדר פתרונות חניה ובהתחשב בבינוי הקיים. שווי למ"ר מבונה למשרדים – 1,500 ₪. תגובה לנושא תכנית רצ/2000 המופקדת : בשומת ליפה א', נקבע כי שווי הנכס במצב קודם הינו למבנה חד קומתי בגובה 12 מטר. גם אם נהגה הועדה המקומית לתת היתרי בניה בהתאם לתכנית 15 המופקדת, בסמוך לאישורה, אין בכך מתן גושפנקא לאי תשלום של היטל השבחה בגינה.	**לא נוצרה השבחה.** תכנית רצ/2000 המופקדת היא חלק מהמצב הקודם. בהתאם לתכנית זו, שבמשך שנים נהגו לפיה (לנושא הנוהג קיימת התייחסות בשומות מכריעות), נקבעו זכויות בניה של 120% בשלוש קומות. לראיה – התכנית אושרה כשנה לאחר הוצאת היתר הבניה בגין תוספת הקומות העליונות בבניין . יש להביא בחשבון דחיה ארוכה, עלויות התאמה, בינוי קיים, וצורך במתן פתרונות חניה. בשומת ליפה א' השמאי ליפה כלל את תכנית רצ/2000 כחלק ממצב קודם וקבע כי התכנית לא משנה את זכויות הבניה מעבר לאלו המותרים לפי תכנית 15.
השבחה בגין תוספת גובה בניין מ- 12 מטר ל- 14 מטר	
נוצרה השבחה. ההשבחה חושבה לפי תוספת של 2%. שווי דונם – 400,000 $ (1,304,800 ₪). תגובה : חלק מהבניין משמש לאחסנה בגובה גבוה, אין ספק שאפשרות הגבהת המבנה מהווה שיפור תכנוני ולפיכך משביחה את הנכס.	**לא נוצרה השבחה.** במועד הקובע בנוי בניין תעשייתי עתיר שטחים ששתי הקומות העליונות בו נוספו בהיתר משנת 95. אין מניעה לנצל את זכויות הבניה המותרות, ככל והיה קיים צורך בכך, במסגרת קווי הבנין המותרים.

[1] בשומת הועדה הובא בחשבון שטח זה של 4,003 מ"ר שהינו השטח על פי היתר 95 בתוספת השטח בגינו שולם היטל השבחה על פי שומת ליפה ב' (סעיף 2.1 לעיל).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. **<u>עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים לנושא תכנית י"ג</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
<u>מצב קודם</u> שטחי שירות – 10% (לפי שומה מכרעת של השמאי מנחם מלובנא ברחוב ההגנה 23, ראשל"צ להלן – "**שומת מלובנא**"). הועדה לא מקבלת זאת כמובן מאליו וקיימת גם טענה כי במצב קודם לא קיבלו כלל שטחי שירות. <u>מצב חדש</u> שטחי שירות – 70% תוספת ש"ש – 60% X 5,557 מ"ר – 3,334.2 מ"ר. מקדם שטחי שירות – 0.45. עקב הבינוי הקיים 25% ניתנים למימוש מידי והיתרה בדחייה ל- 27 שנים בריבית 6%. שווי מ"ר מבונה אקו' – 1,760 ₪. (השווי לפי שומת השמאי המכריע ברח' בן דוד 5) תגובה : תקנות התו"ב בנושא ש"ש והחלטת הועדה מיום 9.6.94 אינן מונעות, בהתאם לפס"ד סמפלסט, גביית היטל השבחה בגין תכנית י"ג המשלימה את ההליך התכנוני. בשומת סירקיס חושבה השבחה בגין 60% ולא 20% כפי שנטען ע"י שמאי הבעלים. בשומת אשד מדובר במבנה חד קומתי עם ש"ש של 30 %, וזאת בשונה מאצלנו.	**לא נוצרה השבחה**. • הוספת שטחי השירות לבניינים הותרה בהתאם לתקנות התו"ב. • תוספת שטחי השירות הותרה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ראשל"צ מיום 9.6.94. • בהתאם לתוכניות רצ/1/1 ו- רצ/2000 כבר הותרו שימושים מהווים שטחי שירות. • בהתאם להיתר הבניה הראשון משנת 86 הותרה בנכס הקמת גלריה למשרדים. • בהתחשב בעלויות התאמה והפסד חצר. טיעון חילופי : בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, תוספת שטחי השירות בגין תכנית זו הינה 20% בלבד (שומת השמאית המכריעה נאווה סירקיס ברח' הכשרת הישוב 1, ראשל"צ (להלן – "**שומת סירקיס**") ושומת השמאית המכריעה לבנה אשד ברח' האצ"ל 35, ראשל"צ (להלן – "**שומת אשד**") לפיה אין כלל השבחה בגין תכנית זו). לאור הבינוי הקיים ההשבחה תחושב בדחייה של 33 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הבניין. השבחה : 5,349 מ"ר X 20% X 35% (מקדם ש"ש לפי שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברח' עליית הנוער 4 להלן – "**שומת פרימו**") X 0.146 (דחייה של 33 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס) X 1,400 ₪ (השווי לפי שומת פרימו ושומת מלוכנא).

9. **<u>עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים לנושא תכנית 39</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
הגבהת המבנה מ- 14 מטר ל- 20 מטר. חישוב השבחה לדונם : תוספת מ"ק במצב חדש – 2,400 מ"ק. מתבסס על עסקת מכר מיום 15.7.2010 ברח' משה שרת 7, ראשל"צ, ממנה מגיע לשווי של 1,735,000 ₪ לדונם. ההשבחה לדונם זמין לבניה – 300 ₪ X 2,400 מ"ק X 0.3 (מקדם שוליות). דחייה של 22 שנים ב6%.	אין מניעה לנצל את זכויות הבניה המותרות, ככל והיה קיים צורך בכך, במסגרת קווי הבניין המותרים ולפיכך **אין בתוספת הגובה השבחה**. לחלופין, 5,349 מ"ר X 1,800,000 ₪ (שווי דונם לפי שומת סירקיס ושומת מלוכנא) X 4% (גמישות תכנונית לפי שומת סירקיס). דחייה של 28 שנים ב6%.
שמאי הועדה	**שמאי הבעלים**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תגובה : קיימות שומות מכריעות הנוקבות באחוזי השבחה גבוהים יותר מאשר 4%. יש לנקוט במקדם השבחה סביר לאור אפשרויות התכנון הרבות הנוספות לנכס הכוללות תוספת קומות ללא הגבלה, בניית מבנה צר תוך ניצול יעיל יותר של ש"ש, בניית קומות בעלות חללים גבוהים, בניית מבנה אחסנה אוטומטי ולחלופין בניית גלריה ללא פגיעה בגובה קומת הקרקע. תגובה : אנו עדיין באזור תעשייה, אלא שמדובר בתעשייה עם שימושים מורחבים. התכנית מהווה השבחה גם בשימוש למסחר, דוגמא בקניונים, ישנן קומות גבוהות ולכן תוספת הגובה ניתנת לניצול גם בשימוש למסחר ומשרדים. התכנית מבטלת את מגבלת הקומות ואז אפשר לקחת את זכויות הבניה ולבנות מבנה צר יותר במספר קומות גדול יותר ולנצל את אחוזי הבניה ובתכסית ניתן לנצל ניצול יעיל יותר של שטחי שירות.	בהתאם לתכנית 15 אנו נמצאים כבר במבנה מסחר ומשרדים ולכן אין משמעות לתעשייה ותוספת הגובה אינה מוסיפה כלום. תגובה : אם קודם נלקח היטל השבחה בעבור שימוש כמשרדים ומסחר, אז זהו השימוש הנוכחי ולא ניתן "לחזור" לשימוש לתעשייה לצורך תחשיב השבחה.

10. <u>סיכום שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאי הצדדים בשומותיהם, מצורפים כנספח בסוף השומה המכרעת.				
תכנית	**שמאי הועדה**		**שמאי הבעלים**	
	השבחה ₪	**היטל השבחה ₪**	**השבחה ₪**	**היטל השבחה ₪**
רצ/15/1/ב/1	1,968,454	984,227	218,040	109,020
רצ/1/1/י"ג	1,075,800	537,900	76,534	38,267
רצ/מק/39/1/1	336,086	168,043	75,100	37,550

11. <u>הכרעתי בנושא שטח נטו של החלקה לצרכי תחשיב ההשבחה</u>

על פי מפת מודד חתומה ע"י מינהל הנדסה אגף מיפוי ומדידות של עיריית ראשון לציון וע"י אדריכלית העירייה, המהווה חלק מתכנית הגשה 2011 (ראה סעיף 5.4 לעיל), שטח החלקה נטו הינו 5,557 מ"ר (כאשר ההפקעה הינה 3,422 מ"ר).

שטח זה אינו תואם את השטח בשומות ליפה א' ו- ב', את החלטת ועדה מיום 30.6.2011 ופרוטוקול אישור הבקשה ע"י ועדת המשנה מיום 5.5.2011 לגבי תכנית הגשה 2011.

עם זאת מדובר במפת מודד חתומה, עליה כאמור חתומים גורמים בכירים בעיריית ראשון לציון, לכן אני מסתמך עליה.

שטח החלקה נטו – 5,557 מ"ר.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. <u>הכרעתי בגין היטל השבחה בגין תכנית 15</u>

12.1 <u>מצב קודם</u>

חלק מהאמור להלן, מתייחס גם למצב קודם בגין תכנית י"ג ותכנית 39.

המימוש בשומה מכרעת זו הוא מכר.

שמאי הבעלים מסר בתגובתו לפרוטוקול הישיבה כי טרם הוצא היתר לפי "הגשה 2011".

בביקור התברר שהבנין נבנה בפועל על פי הגשה 2011.

הגשה 2011 משמשת אותי רק לחישוב השטחים הקיימים בבנין בהיתר.

אין מחלוקת כי המצב הקודם לצורך קביעת היטל ההשבחה נקבע ב**שומת ליפה א'** ו**בשומת ליפה ב'** (סעיף 2.1 לעיל).

<u>שומת ליפה א'</u>

שומה זו ניתנה בגין בקשה לתוספת קומות.

לא ברור האם שולם היטל השבחה על פי הסכום שנקבע בשומת ליפה א' (בשומת ליפה ב', ראה להלן, נאמר בעמוד 8 כי היתה "הצעת פשרה בשנת 2003". לא נמסרה לי פשרה זו או פרטים לגביה).

במועד שומת ליפה א' (שנת 1995), הן תכנית רצ/2000 והן תכנית 15 לא היו מאושרות.

למרות זאת ניתן היתר 95 (נשוא שומת ליפה א') לתוספת קומות.

לא ברור על סמך מה ניתן היתר זה. בשומת ליפה א' לא צוינה תוספת הקומות כהקלה (ההקלה צוינה רק בגין שינוי קווי בנין).

מה שברור משומת ליפה א' הוא שהועדה המקומית נהגה לגבות היטלי השבחה בגין תוספת קומות. דהיינו היא התייחסה לתוספת קומות אלו כנוהג (מתן היתר על פי תכניות שלא אושרו) שיש לשלם בגינו היטל השבחה.

<u>שומת ליפה ב'</u>

מדובר בשומה שהוכנה בגין בקשה להיתר שהוגשה, ואשר בסופו של דבר לא ניתן בגינה היתר.

בגין שומת ליפה ב' נערכה שומה מוסכמת אשר לטענת שמאי הועדה, שולם על פיה היטל ההשבחה.

<u>השטחים במצב קודם</u>

משומת ליפה ב' ברור שאכן היא נעשתה לאחר תכנית 15 אולם נאמר בה במפורש (עמוד 9 בשומה זו) שההשבחה חושבה אך ורק בגין תוספת שטחים מסוימים על פי אותה בקשה להיתר שהוגשה ולא ניתן בגינה היתר (כעולה מעמוד 7 בשומה זו).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>שימושים בכל הקומות במצב קודם</u>

שומת ליפה ב' התייחסה (ראה לעיל) רק לנושא תוספת שטחים ולא התייחסה לגורמי השבחה נוספים בתכנית 15.

לכן, כל נושא הרחבת השימושים לא בא לידי ביטוי בשומות ליפה א' ו- ליפה ב'.

<u>שטחי שרות במצב קודם</u>

בשומת ליפה ב' הובאו בחשבון כבר שטחי שרות, אולם מדובר בשטחים הקטנים מ- % 10 שטחי שרות שנלקחו בחשבון במצב קודם על פי שומת הועדה דהיום. לכן לפי שומת הועדה דהיום, המצב הקודם בגין שטחי השרות יהיו אותם % 10.

<u>גובה הבנין במצב קודם</u>

מהמפורט בשומת ליפה ב' לא ברור האם תוספת השטחים בקומות בשומה זו התייחסה לבנין בגובה כולל של 12 מטר או ששומה זו התייחסה גם להגבהת הבנין.

<u>מספר הקומות במצב קודם</u>

לא מקובלת עלי טענת שמאי הבעלים לפיה ניתן היה לבנות 3 קומות גם במצב קודם (לטענתו, ללא תשלום היטל השבחה).

כפי שציינתי לעיל, ברור משומת ליפה א' שהועדה המקומית נהגה לגבות היטלי השבחה בגין תוספת קומות. דהיינו היא התייחסה לתוספת קומות אלו כנוהג (מתן היתר על פי תכניות שלא אושרו) שיש לשלם בגינו היטל השבחה.

גם בשומת ליפה ב' נכתב במפורש שתכנית 15 מתירה 3 קומות, בעוד שבכל התכניות שאוזכרו לגבי מצב קודם נאמר כי הותרה רק קומה אחת.

נושא זה נדון במספר פסקי דין העוסקים ספציפית בתכנית הנדונה :

בש"א 1108/01 חלקה 5 בגוש 3942 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ.

ת.א 1880/95 הצלחת יחזקאל בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ.

נפסק במפורש כי עד תכנית 15, מדובר היה בקומה אחת בלבד.

<u>שטחים במצב קודם</u>

שטח בניה עיקרי לפי שומת ליפה ב' :

קומת קרקע – 2,326 מ"ר (שטח ברוטו – 2,351 מ"ר)

קומה א' – 808 מ"ר

קומה ב' – 869 מ"ר

סך הכל – **4,003 מ"ר**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.2 **<u>שטחים ושימושים במצב חדש</u>**

שטח בניה עיקרי מותר לפי תכנית 15 (לפי שטח מגרש נטו 5,557 מ"ר, פרק 10 לעיל) :

קומת קרקע – 2,223 מ"ר

קומה א' – 2,223 מ"ר

קומה ב' – 2,223 מ"ר

סך הכל – **6,669 מ"ר**.

<u>תכנון אופציונלי - כללי</u>

<u>קומת קרקע</u>

שטח בנוי עיקרי לפי שומת ליפה ב' – **2,326 מ"ר** (חריגה של 103 מ"ר מהמותר על פי תכנית 15).

מתוך זה : חנות מפעל – 400 מ"ר (ראה ראש עמוד 15)

מסעדה/בית קפה/מועדון [2] – 800 מ"ר

יתרת שטח בנוי – 1,126 מ"ר (תעשייה מסורתית[3], או עתירת ידע, או משרדים[4])

<u>קומה א'</u>

סך הכל קומה א' **– 2,223 מ"ר** (תעשייה מסורתית, או עתירת ידע, או משרדים)

שטח בנוי לפי שומת ליפה ב' – <u>808 מ"ר</u>

יתרת שטח לניצול – **1,415 מ"ר**

<u>קומה ב'</u>

שטח בנוי לפי שומת ליפה ב' – 869 מ"ר

יתרת שטח לניצול (בהפחתת

103 מ"ר בקומת הקרקע שנוצלו

מעבר ל- 40% המותרים) – **<u>1,251 מ"ר</u>**

סך הכל קומה ב' – 2,120 מ"ר (תעשייה מסורתית, או עתירת ידע, או משרדים)

סיכום שלושת הקומות לביקורת – 6,669 מ"ר

[2] לצורך קיצור, מסעדה/בית קפה/מועדון יכונו להלן – "**מסעדה**".

[3] "תעשיה מסורתית" - להבדיל מתעשייה עתירת ידע. כאשר דרישות החניה לתעשייה עתירת ידע גדולות משמעותית מאשר לתעשייה מסורתית.

[4] משרדים – על פי ההגדרות בתכנית 15- משרדים הקשורים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים לניהול המפעל.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>מקומות חניה נדרשים - כללי</u>

תכנית 15 הפנתה בנושא החניה לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 (להלן – "**תקנות החניה**") : **" לכל מבנה יובטחו סדורי חניה לכלי רכב וסידורי פריקה וטעינה על פי השמוש המותר שיאושר במבנה, ועל פי תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) ק.ת. 4513. "**

לפי תקנות אלו מוסד תכנון רשאי לאשר תקן חניה במסגרת תכנית מתאר מקומית.

תכנית המתאר הרלוונטית הינה תכנית רצ/1/1ב משנת 1974.

לכן מספר מקומות החניה ליעודים של תעשיה, בתי קפה, מועדונים, מסעדות, חנויות ומשרדים, הינם לפי תקני תכנית רצ/1/1ב.

נושאים שאינם כלולים בתכנית זו, כגון יעודים אחרים ונושא "שימושי קרקע מעורבים" יחושבו לפי תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה), להלן –"**תקנות החניה**".

בסעיף 5 חלק א' לתוספת לתקנות החניה, פורטו הדרישות למקומות חניה באחוזים, לפי שימושי הקרקע בהתאם לחלקי היממה (נושא המכונה "חפיפה").

תחשיב שטח מקומות חניה בשטח המגרש :

שטח מגרש נטו	– 5,557 מ"ר
שטח בנוי ברוטו בקומת קרקע (עמוד 13 לעיל)	– 2,351 מ"ר
שטח לגינון (לפי 20% משטח המגרש)[5]	– 1,111 מ"ר
יתרת שטח	– **2,095 מ"ר**
מדרכות וכו'	– 100 מ"ר
יתרת שטח פוטנציאלי לחניה (במעוגל)	– **2,000 מ"ר.**

12.3 **<u>השבחה בגין הרחבת שימושים בשלושת הקומות</u>**

<u>הרחבת שימושים בחלק מקומת הקרקע למסחר + מסעדה</u> <u>(תכנון אופציונאלי בהתחשב בנושא החניה)</u>

לא הוכחה לי טענת שמאי הבעלים לגבי "נוהג".

מקובלת עלי עמדתם של שמאי הועדה, ושל שמאי הבעלים בתחשיב החלופי, לפיה השטח הכלכלי לחנות מפעל – 400 מ"ר (תואם את השטח המותר לפי תכנית 15), והשטח למסעדה הוא 800 מ"ר.

[5] לפי סעיף 19ו' לתקנות תכנית 15.

<u>הרחבת שימושים בקומת הקרקע</u>

מבדיקה ראשונית ברור ששינוי 1,200 מ"ר בקומת קרקע מתעשייה למסחר + מסעדה אינו אפשרי בגלל חוסר של מקומות חניה עיליים.

לאחר בחינת מספר חלופות התברר שהתמהיל האפשרי מבחינת מקומות חניה עיליים (סה"כ שטחי חניה דרושים בחצר הנכס לפי תכנית רצ/1/1ב ותקנות החניה) הוא כדלהלן :

<u>חנות בשטח של 400 מ"ר</u>

14 מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב (שטח חניה רגילה – 25 מ"ר)

+ חניה תפעולית אחת (שטח חניה תפעולית – 50 מ"ר) – 400 מ"ר

<u>מסעדה בשטח של 300 מ"ר</u>

20 מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב – 500 מ"ר

<u>תעשיה מסורתית בשטח של 3,303 מ"ר</u>

34 חניות מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב + 5 חניות תפעוליות – <u>1,100 מ"ר</u>

סה"כ שטח חניה נדרש – 2,000 מ"ר

שטח זה הינו שטח הפנוי לחניה (ראה לעיל) ולכן ניתן לביצוע.

הערה בנושא חניה בגין שימושי קרקע מעורבים (חפיפה) :

לדעתי הטבלה בנושא החפיפה בסעיף 5 חלק א' לתוספת לתקנות החניה אינה מתייחסת לחנות מפעל כגון הנדונה.

לדעתי הדרישה לחניות בחנויות מפעל בשעות לפני הצהריים צריכה להיות 100% ולא 80%, ולכן בתכנון הנדון לא קיים אלמנט של חפיפה.

גם מכתבו הקצר והלקוני של אינג' ואדים קוזלוב, מנהל יחידת התנועה בעירייה, אינו מתייחס במפורש לנושא חנות מפעל.

לדעתי, ללא קשר לתקנות החניה, מבחינה מסחרית לא כדאי להקטין את מספר מקומות החניה למסחר, וזאת בהתייחס, בין השאר, למיקום הבנין בלב אזור בו מצוקת חניה כבר במועד הקובע.

יתרת שטח למסעדה של 500 מ"ר ניתנת לניצול רק בדחייה לאחר הריסת הבנין הקיים.

<u>חישוב אלמנט הדחייה להריסת הבנין הקיים</u>

הבניין הוקם בסוף שנת 1986 (על פי היתר הבניה).

מסקירת הבית במועד ביקורי נראה לי כי אורך חייו הכלכליים הוא 50 שנים. דהיינו במועד הקובע של תכנית 15 (שנת 1996) יתרת אורך החיים תהיה 40 שנים (**עד שנת 2036**).

מקדם הדחייה (לפי ריבית של 6%) – **0.097**.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>עלויות התאמה</u>

מדובר בעלויות התאמה מתעשייה מסורתית בקומת הקרקע לחנות מפעל ומסעדה.

בחישוב עלויות התאמה (במסגרת תחשיב היטל השבחה) יש להביא בחשבון רק עלויות המתייחסות במישרין לכך שמדובר בשינויים בבנין קיים. לא מדובר בעלויות ישירות לעבודות גימור בשטחי בניה אלו הואיל ואלו מובאות בחשבון בתחשיב השווי ל-מ"ר אקו'.

דהיינו מדובר רק בעלויות הנובעות מהצורך לפרק בניה קיימת ומהצורך לחבר את הבניה החדשה לבניה הקיימת).

עלויות ההתאמה מוערכות על ידי בסך של – 400 ₪ ל-מ"ר.

<u>הרחבת שימושים ביתרת השטח הקיים של 1,126 מ"ר בקומת הקרקע למסחר תעשייה עתירת ידע ומשרדים</u>

הניצול על פי תכנית 15 הוא תעשייה (מסורתית) או תעשייה עתירת ידע או משרדים.

לדעתי השימוש הכלכלי ביותר בקומת הקרקע הם אותם 1,200 מ"ר לחנות מפעל ומסעדה שצוינו לעיל, והרחבת השימושים המסחריים מעבר לשטח זה אינה כלכלית.

לדוגמא, קיים היצע גדול של אולמות שמחות באזור במבנים ועיקר הביקוש לאולמות שמחות הינו בגני אירועים.

בנוסף, בגין שימושים מסחריים נדרשת כמות גדולה מאוד של מקומות חניה (שאינם בנמצא בחצר הנכס). לכן ברור ששימוש זה אינו רלוונטי.

השימוש ביתרת השטח הוא לתעשייה מסורתית או תעשיה עתירת ידע או משרדים.

מספר מקומות החניה בגין משרדים על פי תכנית רצ/1/1ב – מקום חניה לכל 20 מ"ר.

מספר מקומות החניה בגין תעשייה עתירת ידע אינו מפורט בתכנית רצ/1/1ב, ולכן יש להשתמש בנתון שבתקנות החניה – מקום חניה לכל 40 מ"ר.

עודף מקומות חניה אלו (לתעשייה עתירת ידע ולמשרדים) אינו בנמצא בחצר הנכס לכן ברור שגם שימוש זה אינו רלוונטי.

בנוסף, בקומת קרקע יש יתרון לתעשייה מסורתית על פני תעשייה עתירת ידע הואיל ותעשייה מסורתית משתמשת בטעינה ופריקה ישירה ובתעשייה עתירת ידע אין בכך שום יתרון.

מסקנה :

השימוש הרלוונטי **עד להריסת הבנין** הוא לתעשייה מסורתית.

יעודים אחרים יובאו בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבניין. לנושא הדחייה ראה לעיל.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>תכנון אופציונאלי - הרחבת שימושים בשטח הקיים בקומת עליונות (בהתחשב בנושא החניה)</u>

לאור נושא דרישת מקומות החניה, ראה לעיל, הרחבת השימושים בשטח של 1,667 מ"ר בקומות א' ו- ב' מתעשייה מסורתית לתעשייה עתירת ידע או משרדים, תובא בחשבון בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבניין (ראה נושא הדחייה לעיל).

לאור הכרעתי לגבי הרחבת השימושים ביתרת קומת הקרקע ובקומות א', ב', אין להביא בחשבון נושא של עלויות התאמה.

12.4 **<u>השבחה בגין הגדלת הקומות עליונות (בהתחשב בנושא החניה)</u>**

המצב הקודם הינו שומת ליפה ב' המתייחסת לחלק מהשטחים הניתנים לבניה לפי תכנית 15.

בגין יתרת השטחים בקומות א' ו- ב' (2,666 מ"ר) לא חושב היטל השבחה בשומת ליפה ב'.

יש לחשבו (ולשלמו) במימוש הנוכחי שהוא מכר.

לאור נושא דרישת מקומות החניה, הגדלת שטח קומות א' ו- ב' ב- 2,666 מ"ר לשימושים האפשריים הכלכליים (תעשייה עתירת ידע או משרדים), תובא בחשבון בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבניין (ראה נושא הדחייה לעיל).

12.5 **<u>השבחה בגין תוספת גובה בניין מ- 12 מטר ל- 14 מטר</u>**

מדובר בבנין קיים בגובה כולל של 12 מטר שרובו מבניה קשיחה.

אין כדאיות בהריסת קומה ב' הקיימת ובהגבהתה.

אין גם כדאיות כלכלית בהריסת גג האולם הגדול (גובה נטו 11 מטר) והגבהתו.

ההשבחה הינה בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבניין (ראה נושא הדחייה לעיל).

12.6 **<u>השבחה בגין השטחים והשימושים בדחייה עד לאחר הריסת הבנין</u>**

<u>שטחי החניה התת קרקעיים הדרושים בגין תכנית 15 עבור השטחים שבדחייה</u>

נושא החניה התת קרקעית הינו אחד מעיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים.

ההנחה היא שבמועד הדחוי (שנת 2036 ראה סעיף 12.3), הבנין הקיים ייהרס, וייבנה בנין חדש על פי הוראות תכנית 15 :

אחוזי הבניה – % 120.

גובה הבנין 14 מטר.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גם במועד תכנית 15 (לפני תכנית י"ג) ניתן היה לאשר שטחי שירות מסוימים על פי הוראות תכנית רצ/1/1 (תכנית המתאר של ראשון לציון).

זאת לאור הערות כלליות ב- "טבלת ההגבלות לבניה בתוך האזורים" בתקנות התכנית הנ"ל :

" חישוב שטחי בנין לצורך קביעת אחוזי הבניה מותרים יכלול שטח בניה כולל קירות חוץ ופנים, המרפסות עד עומק 2.20 לא תכללנה בחישוב השטח הנ"ל. כן לא נכללים בחישוב השטח חדרי מדרגות, מקלטים, ביתן סניטרי ."

לדעתי השטחים המפורטים לעיל הינם בסדר גודל של % 10 משטח החלקה.

סך הכל שטח עיקרי בבנין (% 120) – 6,668 מ"ר

סה"כ שטחי הבניה ברוטו – % 130

בחלוקה שווה של הקומות – % 43.3 בקומה

שטח ברוטו בכל קומה (כולל קומת קרקע) – **2,406 מ"ר**.

<u>תכנון רעיוני לצורך קביעת מספר מקומות החניה הנדרשים במקרה של הריסת הבניין</u>

אני מניח שמבחינת ביקוש, לאור השימושים המוגבלים למשרדים (הערת שוליים בתחתית עמוד 13) ולאור דרישות החניה, מחצית משטחי הבנין (מעבר לשטחי המסחר בקומת הקרקע) תהיה לתעשיית עתירת ידע, ומחצית למשרדים :

קומת קרקע : 800 מ"ר למסעדה + 400 מ"ר לחנות מפעל – 1,200 מ"ר

תעשייה עתירת ידע בשלוש הקומות – 2,734 מ"ר

משרדים בשלושת הקומות (אין מחלוקת ששווים גבוה ממשווי תעשייה עתירת ידע) – <u>2,734 מ"ר</u>

סך הכל שטח עיקרי (לביקורת) – 6,668 מ"ר

סה"כ שטחי חניה דרושים בחצר הנכס לפי תכנית רצ/1/1ב ותקנות החניה (מספר מקומות חניה דרושים לסוגיהם ושטחי מקומות חניה לסוגיהן, ראה לעיל) :

<u>חנות בשטח של 400 מ"ר</u>

14 מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב + חניה תפעולית אחת.

<u>מסעדה בשטח של 800 מ"ר</u>

54 מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב.

<u>תעשיה עתירת ידע בשטח של 2,734 מ"ר</u>

69 חניות מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב + 2 חניות תפעוליות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

הערה :

לפי תקנות החניה ניתן להקצות לשטח של מעל 2,000 מ"ר תעשייה עתירת ידע מקום חניה אחד לכל 80 מ"ר. אולם מעשית, תעשייה עתירת ידע דורשת מספר גדול של חניות בגלל אופי המועסקים והמבקרים שלחלקם הגדול כלי רכב פרטיים, ולכן מעשית יש לכלול בדרישה למקום חניה ל- 40 מ"ר את כל השטח המבונה.

<u>משרדים בשטח של 2,734 מ"ר</u>

137 חניות מקומות חניה רגילים לפי תכנית רצ/1/1ב.

<u>סך הכל מספר מקומות החניה הדרושים בבנין חדש</u>

274 מקומות חניה רגילים + 3 חניות תפעוליות.

תחשיב שטח מקומות חניה בשטח המגרש :

שטח מגרש נטו	– 5,557 מ"ר
שטח בנוי ברוטו בקומת קרקע (עמוד 19 לעיל)	– 2,406 מ"ר
שטח לגינון (לפי 20%) [6]	– 1,111 מ"ר
יתרת שטח	– **2,040 מ"ר**
מדרכות וכו'	– 100 מ"ר
יתרת שטח פוטנציאלי לחניה (במעוגל)	– **1,940 מ"ר**

תכנון החניות במגרש :

שטח פוטנציאלי לחניה עילית	– 1,940 מ"ר
שטח 3 חניה תפעולית (לפי 50 מ"ר למקום חניה)	– 150 מ"ר
יתרת שטח לחניה רגילה עילית	– 1,790 מ"ר

יתרת שטח זו מאפשרת הקמת 71 מקומות חניה עיליים.

קיימת יתרה של **203 מקומות חניה (לחניה רגילה) אשר ימוקמו בקומות מרתף**.

שטח קומת מרתף אפשרית לחניה לפי תכנית 15 – **4,446 מ"ר** (80% משטח המגרש נטו).

התכנית אומנם הקטינה את תכסית המרתף המותר לפי תכנית 15 (מגבולות שטח המגרש ל- 80% משטח המגרש), אך במקרה הנדון ההקטנה הנ"ל לא גרמה לפגיעה, הואיל ובמילא נדרש חניון תת קרקעי דו קומתי, על מנת להכיל את שטחי מקומות החניה הדרושים (ראה להלן).

[6] לפי סעיף 19ו' לתקנות תכנית 15.

שטח חניון דרוש בקומת המרתף (לפי 32 מ"ר בממוצע למקום חניה) – **6,496 מ"ר**.
לאור הנ"ל, יש להקים 2 קומות מרתף לחניה.
עלות מקום חניה תת קרקעי במועד הקובע לחניון מהסוג הנדון – 1,200 ₪ ל-מ"ר (עלות זו כוללת ביצוע, תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים וב.צ.מ.).
סה"כ עלות הקמת חניון תת קרקעי – 6,496 מ"ר X 1,200 ₪ – 7,795,200 ₪
50% מהעלות הנ"ל הינה עלות מכוסה (מגולמת בשווי החניה)
עלות עודפת (בלתי מכוסה) לחניה תת קרקעי (50%) – 3,897,600 ₪.
מקדמי שווי :
בניגוד לתעשייה מסורתית, אין הבדלי שווי בין הקומות בתעשייה עתירת ידע ובמשרדים.

13. <u>הכרעתי בנושא היטל ההשבחה בגין תכנית י"ג</u>

13.1 <u>האם תוספת שטחי השרות מהווה גורם השבחה</u>

המחלוקת העקרונית הינה בשאלה האם תוספת שטחי שרות מהווה גורם השבחה.
המונח "גורמי השבחה" מתייחס לאותם נושאים לגביהם ניתן לפי חוק התכנון והבניה להטיל היטל השבחה (המונח "גורמי השבחה" אינו קיים בתוספת השלישית הקיימת, וקיים בהצעת חוק התכנון והבניה 2010).
בתקופה הראשונה לאחר כניסתה לתוקף בשנת 1981 של התוספת השלישית, גורמי ההשבחה בגין תכנית היו בפועל רק על פי לשון התוספת השלישית, דהיינו השבחה "עקב אישור תכנית" כאשר בתכנית הכוונה היתה רק ל- "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת."
עם השנים, כתוצאה מפסיקות מחייבות, חלה "הרחבה" של גורמי ההשבחה.
ב**פס"ד סמפלסט** של בית המשפט העליון (רע"א 8538/99) הדן **בנושא החלטת ועדה לגבי שטחי שרות**, נקבע שהיטל השבחה חל גם על החלטת ועדה בנושא שטחי שרות שהינה הליך תכנוני שאינו תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ב-"מצב חדש", המגדיל את הזכויות לעומת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ב-"מצב קודם".
לפני פס"ד סמפלסט היה עוד פס"ד שאימץ עמדה זו – פס"ד אודר בש"א 1378/98.
שמאי הבעלים התייחס למסמך "קביעת שטחי שירות" של הועדה מיום 9.6.94 (להלן – "**מסמך הועדה**") בו החילה את שטחי שרות על פי התקנות לכל אזורי העיר, וזאת כהשלמה לתוכניות מתאר רצ/1/1.
פס"ד סמפלסט התייחס במפורש למקרה זהה למקרה של מסמך הועדה וברור שהינו מחייב.

<u>מסקנה</u>

תוספת שטחי שרות מהווה השבחה גם אם הוקנו על פי החלטת ועדה.

על אחת כמה וכמה ששטחי השרות הוקנו לאחר מכן בתכנית.

למסקנה זו הגיעו גם שמאים מכריעים אחרים בשומות לפי תיקון 84 בראשון לציון בנושא הנדון.

השמאי מנחם מלוכנא בשומותיו המכריעות בגו"ח 3942/5 ו- 5032/14.

השמאית נאווה סירקיס בשומתה המכרעת בגו"ח 3946/32.

השמאי ניקי פרימו בשומתו המכרעת בגו"ח 6097/127.

בנוסף, שומה מכרעת שלי בגו"ח 2710/17 בה התייחסתי גם למסמכים נוספים שהובאו בפני שם.

13.2 **<u>שטחי שירות במצב קודם</u>**

לנושא זה התייחסתי בסעיף 12.6 לעיל, בו קבעתי שבמצב קודם מדובר בשטחי שרות בשיעור % 10.

13.3 **<u>שטחי שירות במצב חדש</u>**

התכנית מאפשרת סה"כ %70 שטחי שירות :

% 30 שטחי שרות

% 20 אחסנה

% 20 גלריות.

בגלל מבנה הבנין הקיים (כולל אולם גדול מאד בגובה נטו של 11 מטר), ובגלל נושא החניה, הגדלת שטחי שרות (פרט לגלריות) תגדיל את תכסית קומת הקרקע, תקטין את השטח לחניה עילית, ולכן תצריך הקטנת שטח עיקרי). לכן גם שטח תוספת זו (כמו בפרק הקודם) נלקחה על ידי בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

גם ביצוע גלריה אינו רלוונטי במועד הקובע לאור מבנה הבנין הקיים.

לנושא אלמנט הדחייה, ראה עמוד 16 לעיל.

הדחייה הינה לשנת 2036 (ראש עמוד 16 לעיל) דהיינו 32 שנים ממועד תכנית י"ג.

מקדם הדחייה (לפי ריבית של 6%) – **0.155**.

שטחי שרות כולל מחסנים (ללא גלריות שהינן בפנים הבנין)	– % 50
שטח כולל לבנין : 5,557 מ"ר - % 170	– 9,447 מ"ר
שטח תכסית קומת הקרקע (1/3 מהשטח כולל לבנין)	– 3,149 מ"ר
שטח בקומת קרקע לפי תכנית 15 (עמוד 18 לעיל)	<u>– 2,406 מ"ר</u>
הפחתת שטח החצר בגין תכנית י"ג	– 743 מ"ר

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

הפחתה זו בשטח, מפחיתה 30 חניות עיליות.

הגדלת שטח מרתפי חניה (32 מ"ר למקום חניה) – 960 מ"ר

הגדלת עלות חניה – 960 מ"ר X 1,200 ₪ = 1,152,000 ₪

הגדלת עלות חניה לא מכוסה (50 %) = 576,000 ₪

הגדלה עלות זו, יש להפחית מההשבחה בגין תכנית י"ג.

מקדמי שווי:

מקדם שווי לשטחי שרות ומחסנים (במסחר, בתעשיה עתירת ידע ומשרדים) – 0.6

על פי הוראות תכנית י"ג (עמוד 6 לעיל) במגרשים דמוי הנדון (תעשייה מעל 2,000 מ"ר) ניתן לבצע גלריה בכל קומה בשטח של עד % 10 ולא יותר מ- % 20 לבנין.

מבחינת סבירות, גלריה אחת תמוקם בקומת קרקע (שתתוכנן כקומה גבוהה).

בגלל גובה הבנין (עד 14 מטר) לא ניתן לבצע גלריה בקומה נוספת.

מקדם שווי לגלריות בקומת קרקע (מבחינה כלכלית כדאי לבצעה בשטחי המסחר והמסעדה) – 0.5 (מהשווי למסחר ומסעדה)

הקטנת שווי השטח תחת הגלריה בגלל גובהה הנמוך 0.2.

מקדם נטו שווי לגלריות בקומת קרקע – 0.3.

14. **<u>הכרעתי בנושא היטל ההשבחה בגין תכנית 39</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת תוספת גובה בניין מ- 14 מטר ל- 20 מטר.

תוספת גובה זו מאפשרת תוספת קומות עליונות (ללא תוספת שטח עיקרי) ותוספת גלריה בקומה א', זאת לפי התכנון הרעיוני (אופציונאלי) כדלהלן :

קומת קרקע בגובה ברוטו של 5.8 מטר (כולל גלריה).

שטח עיקרי על פי השימושים למסחר ומסעדות (סעיף 12.3) – 1,200 מ"ר

קומה א' בגובה ברוטו של 4.9 מטר (כולל גלריה) – 1,367 מ"ר

3 קומות טיפוסיות (קומות ב' – ד') בגובה ברוטו של 3.1 מטר. 1,367 מ"ר לקומה – 4,101 מ"ר

מקדמי שווי :

תוספת השווי בגין גובה גבוה גדול יותר של הבנין (תוספת "יוקרתיות", אפשרות לגלריה, אפשרות לחלוקה פונקציונלית בין מספר שוכרים) – **0.03**.

מרתפי חניה

עיקר תוספת השווי הינה בגין הגדלת תכסית המגרש לצורך תוספת חניה עילית.

תחשיב החניה :

שטח בקומת קרקע לפי התכנון האופציונאלי (ראה לעיל)	– 1,756 מ"ר [7]
שטח בקומת קרקע לפי תכנית 15	– 2,406 מ"ר
תוספת שטח בקומת הקרקע	– 650 מ"ר

שטח זה מוסיף 26 מקומות חניות עיליות.

הקטנת שטח מרתפי חניה (32 מ"ר למקום חניה)	– 832 מ"ר
הקטנת עלות חניה – 832 מ"ר X 1,200 ₪	– 998,400 ₪
הקטנת עלות חניה לא מכוסה (% 50)	– **499,200 ₪**

הקטנת עלות זו יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה בגין תכנית 39.

דחייה

הדחייה הינה לשנת 2036 (ראש עמוד 16 לעיל) דהיינו 27 שנים ממועד תכנית י"ג.

מקדם הדחייה (לפי ריבית של 6%) – **0.20**.

15. הכרעתי בנושא שווי ל-מ"ר מבונה במועדים הקובעים

15.1 שווי למועד הקובע של תכנית 15 – 6.5.1996

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי ההשבחה בגובה של 1,000 ₪ ל-מ"ר, כאשר השבחה זו הינה לאחר הפחתת עלויות התאמה.

בשומתי המכרעת לגבי חלקות 60, 118 גוש 3942 (רחוב בן דוד 5, ראשל"צ) קבעתי שווי של (1,890 ₪) ל-מ"ר מבונה.

בשומה מכרעת לפי תיקון 84 של השמאית פריאל באזור הנדון (גו"ח 3939/248) היא קבעה שווי בנוי לקומת קרקע אולם שמחות – 3,700 ₪ ל-מ"ר.

[7] 1,200 מ"ר עיקרי + שטח שירות 556 מ"ר (5,557 מ"ר X 50% / 5 קומות) = 1,756 מ"ר

בהתאמה לנכס הנדון השווים יהיו כדלהלן :

שווי ל-מ"ר מבונה תעשייה מסורתית קומת קרקע – 1,600 ₪

שווי ל-מ"ר מבונה מסחר ומסעדה בקומת הקרקע – 3,000 ₪

שווי ממוצע ל-מ"ר מבונה משרדים ותעשייה עתירת ידע – 2,100 ₪

15.2 <u>שווי למועד הקובע של תכנית י"ג – 24.3.2004</u>

שמאי הועדה הסתמך על שומתי המכרעת לגבי חלקות 60, 118 גוש 3942 (רחוב בן דוד 5, ראשל"צ) שם קבעתי שווי של 390 $ (1,760 ₪) ל-מ"ר מבונה בהסתמך על ניתוח של 4 עסקאות השוואה.

שמאי הבעלים הסתמך על 2 שומות מכריעות באזור התעשייה המערבי.

לדעתי עדיף להסתמך על עסקאות השוואה שנערכו באזור התעשייה המזרחי (הישן) כפי שנותחו על ידי בשומות המכרעת ברחוב בן דוד 5, זאת בהתאמות המתבקשות לשימושים בשומה הנדונה.

שווי ל-מ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע – 2,700 ₪

שווי ממוצע ל-מ"ר מבונה משרדים ותעשייה עתירת ידע – 1,900 ₪

15.3 <u>שווי למועד הקובע של תכנית 39 – 22.5.2009</u>

המחלוקת בין שמאי הצדדים אינה גדולה.

שמאי הועדה קבע שווי של 1,735,000 ₪ לדונם בהסתמך על עסקת מכר מיום 15.7.2010 ברחוב משה שרת 7.

שמאי הבעלים קבע שווי של 1,800,000 ₪ (יש לציין כי שמאי הבעלים קבע שאין השבחה, אך את השווי שקבע הציג בתחשיב חלופי שערך) בהסתמך על שומות מכריעות באזור התעשייה המערבי.

השווי הנ"ל של שמאי הבעלים מקובל עלי – **1,800,000 ₪ לדונם נטו**.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16. תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה

16.1 תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה תכנית 15

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר אקו' ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
ההשבחה לבנייה מיידית (ללא דחיה)						
מצב קודם תעשייה מסורתית קומת קרקע	700	1.0		1,600	1,120,000	
מצב חדש מסחר ומסעדה קומת קרקע	700	1.0		3,000	2,100,000	
סך הכל השבחה גלמית					980,000	
הפחתת עלויות התאמה (סעיף 12.3)	700			400	(280,000)	
סך הכל השבחה					**700,000**	
ההשבחה לבנייה דחויה לאחר הריסת הבנין						
מצב קודם						
קומת קרקע מסחר ומסעדה גובה נמוך קודם - תוספת גובה	700	1.0		3,000	2,100,000	
קומת קרקע תעשייה מסורתית	1,626	1.0		1,600	2,601,600	
קומה א' תעשייה מסורתית	808	0.5		1,600	646,400	
קומה ב' תעשייה מסורתית	869	0.3		1,600	417,120	
סך הכל מצב קודם					5,765,120	
מצב חדש						
קומת קרקע מסחר ומסעדה גובה גבוה	1,200	1.05		3,000	3,780,000	
משרדים ותעשייה עתירת ידע בשאר השטחים	5,468	1.0		2,100	11,482,800	
הפחתת עלות בלתי מכוסה חניה תת קרקעית (סעיף 12.6)					(3,897,600)	
סך הכל מצב חדש					11,365,200	
השבחה למימוש מיידי					5,600,080	
סך הכל השבחה לאחר דחייה		0.097 (סעיף 12.3)			**543,208**	
סך הכל השבחה והיטל השבחה בגין תכנית 15					**1,243,208**	**621,604**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16.2 **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה תכנית י"ג</u>**

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר אקו' ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
<u>מצב קודם</u>						
שטחי שירות ב- 3 הקומות – לפי סה"כ 10%	555					
מתוכם שטח שרות קומת קרקע למסחר ומסעדה	185	0.6		2,700	299,700	
מתוכם שטח שרות משרדים ותעשיה עתירת ידע	370	0.6		1,900	421,800	
סך הכל מצב קודם					721,500	
<u>מצב חדש</u>						
שטחי שירות ב- 3 הקומות – לפי סה"כ 50%	2,778					
קומת קרקע מסחר ומסעדה שטחי שירות + מחסנים	926	0.6		2,700	1,500,120	
קומות א' ו- ב' משרדים ותעשייה עתירת ידע	1,852	0.6		1,900	2,111,280	
קומת קרקע מסחר ומסעדה גלריות	555	0.3		2,700	449,550	
הפחתת עלות בלתי מכוסה חניה תת קרקעית (סעיף 13.3)					(576,000)	
סך הכל מצב חדש					3,484,950	
סך הכל השבחה					2,763,450	
סך הכל השבחה והיטל השבחה לאחר דחייה בגין תכנית י"ג		0.155 (סעיף 13.3)			**428,335**	**214,167**

16.3 **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה תכנית 39</u>**

תאור	שטח מגרש מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי לדונם	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
הגבהת הבניין מ- 14 מטר ל- 20 מטר						
השבחה בגין תוספת "יוקרתיות", אפשרות לגלריה, ואפשרות לחלוקה פונקציונלית בין מספר שוכרים	5,557	0.03	166	1,800,000	300,080	
חסכון בחניה תת קרקעית (סעיף 14)					499,200	
סך הכל השבחה					799,280	
סך הכל השבחה והיטל השבחה לאחר דחייה בגין תכנית 39		0.200 (סעיף 14)			**159,856**	**79,928**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

17. **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכניות השונות</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
רצ/15/1/ב/1	6.5.1996	1,243,208	621,604
רצ/1/1/י"ג	24.3.2004	428,335	214,167
רצ/מק/39/1/1	22.5.2009	159,856	79,928

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועדים השונים, המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין
ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

6.3 תחשיב השווה

- תוכנית רע/1/35/ב/3, בתאריך חקופא 8.6.1996:

לאחר פירוט מרכיבי ההשבחה השונים:

א. חברות שיתמשרים בקומת העקרקע מתעשייה לחנות מפעל/מסעדה/אולם/שטחות/סופרמרקט/פאבים/דיסקוטקים/ משחקי וידאו וטלוויזיה וכד':

ניתן למיטוש מדרי בהתחשב כתקן חניה[1] : 400 מ"ר לחנות מפעל[2] ו- 800 מ"ר לשימוש כמסעדה, בית קפה/מועדון.

הבסיס: 1,200 מ"ר.

1,200 מ"ר (שטח לניצול בקיים) x 1,000 ש"ח מ"ר חשבחה בניכוי הוצאות החאמה

= 1,200,000 ש"ח

ב. חברות שיתמשרים ביחידת השטח בקומת המרתף:

נלקח בחשבון כי הרחבת השימושים ביחידת השטח בקומת המרתף אינה ניתנת למימוש מיידי עקב בעיית החניה.

תחשיב יחידת השטח לניצול:

2,526 מ"ר שטח בנוי בקיים

1,200 מ"ר שטח ניתן לניקול מדרי וראה סימון אי

יתרת השטח לניצול עתידי: 1,126 מ"ר

1,126 מ"ר x 1,000 ש"ח x 13% עזיזיה עקב העדר מקומות חנייה עד תום חיי חבנין (35 שנים בריבית 6%)

= 146,380 ש"ח

[1] שלי תקנה והבנה (התקנה מקומות חניה) התשל"ג 1983.
[2] פי 10% משטח המפעל.

-10-

רח' נביאי שקמיט, 69, אזורים בניין 7 רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ת.ד. 58516 רמת גן 52515 adi@adi-israel.com

עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין
ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

ג. זכויות סחירות טרם ואחרי הקומות העליונות:

שטח חנות: 5,557 מ"ר

x 120% זכויות בניה

= 6,668.4 מ"ר

4,003 מ"ר שטח עיקרי בנוי עפ"י חוקר (א)

2,665 מ"ר, יתרת שטח לניצול עפ"י תב"ע רמ/3/15/ב/1

x מקדם דחיפה ל-35 שנים: 13% (בהתחשב בבניני תקופה

ובתעדר סתרונות חניידם= 346.45 מ"ר אקוו'

346.45 מ"ר x 1,500 ₪ מ"ר מבונה כמשרדים

= 519,675 ₪

ד. חריטת שיקולים מתעשיית למשרדים בבניני חשיים בקומות העליונות:

שטח מושבח בקומות העכיונות בבניני חשיים: 1,677 מ"ר

x 350 ₪ (השבחה מתעשייה למשרדים בנוסף עלויות

התאמה)

x מקדם דחיפה 33% עקב העדר מקומות חניה

= 76,303 ₪

ה. תוספת גובה מ-12 ל-14 מ'-

שווי דונם במקרי תקופה: $ 400,000 x 3.262 ₪ x 2%

מחשבחה:

= 26,096 ₪

סחיפ השבחה (מרפיבים אית) בעומל: 1,968,454 ₪

חיסול התשבחה בשלב הקובע לתאריך תקופה 6.5.1996:

@ 984,227

בית גיבור שפורס, רח' מנחם שגיו 7 רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5737753
ת.ד. 3580 רמת גן 52613 adinaor@adinaor.com

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין
ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

<u>תוספת רצ/1/ריג לתאריך קובע 24.3.2004:</u>
שטחי שירות במצב תקרים : 10% משטח הממגרש
שטחי שירות במצב החדש : 70%
שטחי שירות לתוב : 60%
שטח הממגרש : 5,557 מ"ר x 60% שטחי שירות לתוב x 0.45
(מקדם שטחי שירות משוקלל)
= 1,500 מ"ר אקוי
עקב הבינוי הקיים, כ-25% למיפוש מידי והיתרה בדחיית.
1,500 מ"ר אקוי x 1,760 ₪ /מ"ר x 25% למיפוש מיידי=
660,000 ₪
היתרה בדחיה עד תום חמי הבניין מקדם דחיה ל-27 שנים
בריבית 6% (21%)
1,500 מ"ר אקו' x 1,760 ₪/מ"ר x 75% x 21%=
415,800 שיח
= 1,075,800 שיח
<u>סיכול והשבחה למועד חשובה: 537,900 ₪</u>

<u>תוספת רא/1/39 לתאריך קובע 22.5.2009:</u>
הרשבחה : העברת גובה המבנה מ-14 מ' ל-20 מ'.
חישוב ההשבחה לדונם :
תוספת מ"ק במצב החדש : 2,400 מ"ק.
ההשבחה לדונם זמין לבניה : 300 ₪ x 2,400 מ"ק x 0.3
מקדם שופיות = 216,000 ₪
5.557 x דונם x מקדם דחייה 0.28 | 22 שנים בריבית 6%)
= 336,086 ₪
<u>היטל ההשבחה לינוי הקובע 7.6.2009: 388,343 ש"ח</u>

-12-

בית גיבור שפורטו, רח' מנחם בגין 7 רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5737753
naor@adinaor.com 52836 רמת גן 3680.ת.ד

Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

רח' שלח 2, תל-אביב | טל. 03-6852050 | פקס. 03-6852055
2 Shlo st Tel Aviv | T 00 972 3 695 2030 | F 00 972 3 695 2035

8 פירוט ההשבחה לתכנית בנין ערים

8.1 ההשבחה לתכנית רצ/15/1/ב/1

ההשבחה חושבה עייי שמאי הועדה לתכנית רצ/15/1/ב/1 בגין האלמנטים הבאים:

- הרחבת שימושים בקומת הקרקע.
- תוספת זכויות בנוה שטרם נוצלו בקומות העליונות.
- הרחבת שימושים בקומות ועליונות.
- תוספת גובה מ- 12 מ' ל- 14 מ'.

להלן התייחסותי:

- תכנית המתאר המופקדת רצ/2000 משנת 1984. (כשנה לפני רכישת יחלקה) מחוית חלק מהמצב הקודם

הרתאם לתכנית זו, שהמשך שנים והנו לפיה (גם בתקנות תכנית רצ/15/1/ב/1 נקבע כי הוראות תכנית רצ/2000 חלות עליה) זכויות הבניה הינן 120% והשימושים המותריים חופפים לשימושים המותרים עפייי תכנית רצ/15/1/ב/1.
בהתאם לכך לא חלה השבחה בגיי הרחבת השימושים בקומת הקרקע ותוספת זכויות הבניה בקומות עליונות.

8.1.1 הרחבת שימושים בקומת הקרקע

לחילוקי בלבד, להלן התייחסותי להשבחה זו:

ברתאם לתחשיב שמאי הועדה ניתן לממש 400 מ"ר לחנות מסעל ו- 800 מ"ר לשיטרש כמסעדה ובסהייכ 1,200 מ"ר.

ברתאם לתכנית רצ/15/1/ב/1 נקבע תקני חניה כדלהלן:

- תעשיה: 1 מקום לכל 100 מ"ר.
- חנויות: 1 מקום לכל 30 מ"ר.
- מסעדות: 1 מקום לכל 15 מ"ר.
- בית קפה ומועדונים: 1 מקום לכל 10 מ"ר.

בהתאם לכך נדרשים 53 מקומות חניה בגין השימושים למסעדה (800/15) ו- 13 מקומות חניה בגין השימוש לחנות (400/30), ובסהייכ 66 מקומות חניה
לא הנאתי בחשבון קיזוז של מקומות החניה הנדרשים לשטחי התעשיה כאיר תיתרי הבניה
מקומות אלו מהווים עלות שדמת שיש להשחיתה מההשבחה וחושבו על ידי לפי 14,200 מ"ר למקום חניה במרתף (400 מ"ר ב 35 מ"ר למקום)

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

2, Shila st. Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2020 | F. 00-972-3-695-2030

חישוב ההשבחה

תוספת השווי:	1,200 מ"ר x 1,000 ₪/מ"ר =	₪ 1,200,000
הפחתת עלות בקשי מכושה של חניה:	66 מקומות x 14,000 ₪ =	(₪ 924,000)
ההשבחה:		₪ 276,000
מקדם דחיה[1]:		x 0.79
ההשבחה		₪ 218,040

8.1.2 הרחבת שימושים ביתרת שטח קומת הקרקע

שמאי הועדה הביא בחשבון השבחה בגין יחידת שטח בגודל בקשות הקרקע, סה"כ 1,126 מ"ר, בדחיה של 55 שנים עקב העדר מקומות חניה. לאור האמור בסעיף הקודם הרי שנפל פיטב תביעתו, גם בהתעלם מהדחיה, לא נוצרה השבחה זאת לאור עלויות ההתאמה והצורך בפתרונות חניה שסהרויים עלות בלתי מכושה, הן במועד הקובע לשומה והן ביום.

8.1.3 הקצאת זכויות בניה שטרם נוצלו בקומות העליונות

בהתאם לתחשיב שמאי הועדה בנכס 2,665 מ"ר זכויות בניה בקומות העליונות שטרם נוצלו.

כאמור לעיל, במועד הקובע תכנית תקפה-תיכונית רצ/2000 שלפיה זרועית הבניה היו 3 קומות + 40% x.

בהיתאם ככך אין לזוייב נגין תוספת זכויות שיהיו סוכבות עוד במועד הקובע.

גם חוועדה המקומית נהגה בהתאם לפרשנית הנייל ולראיה ניתנו היתרי הבניה שניתנו לקיומות העליונות בבנין בשנת 1995, בשנה לפני אישורי התביעה.

לחיכופין, לאור העובדה שהתכנית אושרה בשנת 1996, כשנה לאחר היתר הבניה שהוצא בגין תיספת הקומות העליונות בבנין יהיי שיש להביא בחשבון דחיה ארוכה וברוטרוטיבית לעליות ההתאמה ובביטוי הקיים וכן בצורך בפתרונות חניה, לא נוצרה כלל השבחה.

[1] מניכה עליות החאמה בהיתאם לשנות שמאי הועדה.
[2] 4 שנים בריבית 5%.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

2, Shiloh st. Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2020 | F. 00-972-3-695-2035

8.1.4 הרחבת שיטת השיכ מתעשייה למשרדים בקומות העליונות

לא נוצרה השבחה עקב מתן אישור לשימושי משרדים בקומות העליונות , מהסיבות המצטברות הבאות:

- במועד הקובע בשנת 1995 בתחום החלקה בנוי בנין תעשייתי שריד שטחים ששתי הקומות העליונות בו נוספו בהתאם להיתרו בניה משנת 1995.
- הצורך בפיתרונות תניה במעבר בין תעשיה למשרדים:
אליבא לשונות הועדה סתר שטח של 1,677 טיר שבניו מחושבת ההשבחה.
בהתאם לתקי החניה המדרש, כטפורט בסעיף 8.1.4 .
בגני המנת שטח זה למשרדים יש צורך ב- 84 מיכומות חניה (1,677/20)
שעלותם מחיוה עלות עוקפת.
לאור האסור לעיל ובשים לב לעלויות הרהאסה המדרשית, לדיוה הארוכה הדי שאין חצדקה כלכלית וצירך בהסבת הקומות העליונות למשרדים.

8.1.5 תוספת גובה מ- 12 מי ל- 14 מי

כאמור לעיל בטועד הקובע בשנת 1995 בתחום החלקה בנוי בנין העשייתי עתיר שטחים ששתי הקומות העליונות בו נוספו בהתאם לרישיון בניה משנת 1995.
אין סניטה לניצול זכויות הבניה המותרות,ככל והיה קיים ככך צורך, במסגרת עבודי הבניי המותרים ולפיכך אין ,עפיי מיטב הבנתי ,בהוספת הגובה שאפשרה התכנית (2 מי) משום יצירת השבחה בנכס

8.1.6 ההשוואה לתכנית רצ/15/1/ב/1:

<u>הוהשבים</u>: 218,040 ב.

<u>ההיטל</u>: 109,020 ב.

<u>תיוך הקובע</u>: 6.5.1996.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

7, Solc st., Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2020 | F. 00-972-3-695-2035

8.2 ההשבחה לתכנית רצ/1/1מי

שמאי הועדר חישב וההשבחה בגין תוספת של 60% משטחי שירות מתוך 25% למימוש מיידי והיתרת בדחיה.

הנסיס לחישוב היטי 1,760 @ למייר ולפי מקדם 45% לשטח שירות.

לפי מיטב הבנתי לא יחול כלל השבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1מי והאת מהטעמים והשיקולים הבאים:

- הוספת שטחי שירות לבנינים הותרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והוראות התשנ"ב - 1992).
- תוספת שטחי שירות הותרה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ראשון מיום 9/6/1994.
- בהתאם לתכנית המתאר רצ/ ורצ/1/2000 כבר הותרו שיטושים רמהווים שטחי שירות.
- בהתאם להיתר הבניה הראשון שהוצא לנכס בשנת 1986 הותרה בנכס הקמת גלריה למשרדים.
- בהתחשב בעליות התאמה וברפסד שטח חצר.
- להאלוהין רלדד בהתאם לפסיקות שטאים מכריעים, תוספת שטחי השירות בניי תכנית זו היא 20% בכפוף לראה פסיקת חגבי טירקיש לנכס ברחי הכשרת הישוב 1 ופסיקת הגבי אשד לנכס ברחי האצייל 35 לפיה אין כלל השבחה עקב תכנית זו.
- לאור הניגוי הקיים בחבנין בנוה במקיר בשנת 1987 ובשנת 1995 נוספי לו הקומות העליונות) ההשבחה בחושב בדחיה של 33[1] שנים עד לתום חיי הבנין.

ההשבחה: @ 76,534 = [2]0.146 x [3]35% x [4]1,400 x [5]20% x 5,349 מייר

ההיטל: 38,267 ש.

היום הקובע: 24.3.2004.

[1] 30 שנים משנה 1987, בשנה 2004 יתרה 33 שנים.
[2] ייחה לפי 33 שנים בריבית של 6%.
[3] שיעם משטחי שירות בהסאם למסיקה שטאי סבייש לנכס בחל שלוית הטיר 1.
[4] שיר מ"ר נבנה בהסאם למסיקה שטאים שבריעים בשטים יסאים שלוית הטיר1, החנה 23.
[5] הוספת 20% שטחי שירות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

Konforti Raviv Suesser
Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב זיסר
שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2035 | F. 00-972-3-695-2036

8.3 החישבון לתביעת רצ/מק/39/1/1

שמאי הועדה חישב החשבתה בגין הגבהת מבנה מ- 14 מ' ל- 20 מ'. החשבתה, חושבה בדיוק.

הבאתי בחשבון שאין מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה בחלקה גם בטרם אושרה התכנית להגבהת המבנה ולפיכך התכנית אינה משביחה.

לחילופין בלבד ערכתי תחשיב בהתאם לפסיקת שמאים מרכזיים:

ההשבחה: ₪ 75,100 = 0.195[9] x 4%[11] x ₪ 1,800,000[12] x 5,349 ט"ר

ההיטל: ₪ 37,550

תום תקופה: 22.6.2009

[9] ירידה 28 שנים לפי 6%.
[11] שיעור ההשקעה המקובל, ראה שומת מכריעה מנחם ברזל דוד הלוי 2.
[12] עפ"י דגם בשקלים מהשומה הנ"ל מכריעה:
1,500,000 מגורים ברד דוד הלוי 1.
2,100,000 מגורים לבנ ברזל שפיר 35.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il