דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 30 בינואר 2024

מספר מינוי: 2115-2023

לכבוד

חלקה 25 גוש 6194 בע"מ
ע"י מר דרור כהן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה
ע"י מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין
וע"י מר דורון נדב, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 6194 חלקה 25

רח' אמיל זולא 9, שכונת צדור

פתח תקווה

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 26/09/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות, כמפורט בסעיף 4 שלהלן, בגין מימוש על דרך של מכר מיום 23/05/2023.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6194
חלקה	-	25
שטח רשום	-	507 מ"ר
מגרש	-	מס' 25 עפ"י תכנית פת/47/1241
שטח המגרש	-	460 מ"ר לאחר הפקעה לטובת דרך חדשה
מהות הנכס	-	מגרש פנוי לתעסוקה
כתובת	-	אמיל זולא 9, שכונת צדור/אזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
פת/2/2000	21/09/1987
פת/2000	29/05/1992
פת/א/1241	13/01/1994
פת/מק/ד/2000	26/02/1997
פת/47/1241	01/02/2000
פת/ח/2000	21/03/2006
פת/2200	30/05/2020

5. **<u>דיון</u>**

ביום 03/12/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום", בנוכחות: מר דורון נדב - שמאי המשיבה, מר דרור כהן – שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב, מיום 29/08/2023 (ש/11697), ובמסמך תגובה לשומה האחרת, מיום 08/11/2023 (מס' 18505), על נספחיו.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר דרור כהן מיום 27/09/2023, על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 01/10/2023.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 25 בגוש 6194, ברח' אמיל זולא 9, בשכונת צדור, בצפון מערב פתח תקווה (להלן: "הנכס").

שכונת צדור הינה שכונה ותיקה הממוקמת בסמוך לקריית אריה, המהווה אזור תעשייה במערב העיר פתח תקווה, והידוע גם בשם "פארקטק", שהינו אחד מאזורי התעשייה הגדולים בישראל. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד מבני מלאכה ותעשייה.

רחוב אמיל זולא הינו רחוב פנימי דו-סטרי, המסתעף מדרום מרחוב ז'בוטינסקי המהווה ציר ראשי (כביש מס' 481), ומסתיים ללא מוצא בחלקו הצפוני.

בסביבת הנכס פיתוח חלקי (כביש אספלט ובחלקו אין מדרכות).

חלקה 25 מאופיינת בצורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן, בשטח רשום של 507 מ״ר, הפונה בחזיתה המזרחית לרחוב אמיל זולא, מצפון ומדרום לחלקות שכנות, וממערב לשטח המיועד בחלקו למבנים ומוסדות ציבור ובחלקו לשטח ציבורי פתוח. בהתאם לתכנית פת/47/1241, הופקע שטח של כ-47 מ״ר מחזית החלקה לרחוב אמיל זולא, לטובת דרך חדשה.

במועד הביקור, המתחם פנוי ואינו מפותח, מגודר בפח מגולוון.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי רישום הנכס, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23/05/2023:

- גוש 6194 חלקה 25.
- שטח רשום: 507 מ״ר.
- החלקה רשומה ע״ש חלקה 25 בגוש 6194 בע״מ בשלמות.
- מיום 07/10/2002 רשומה הערה על הפקעה לפי סע׳ 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתו״ב פתח תקווה, הערות: ילקוט פרסומים 5090, 27/06/2002 עמ׳ 3201, בשטח של 47 מ״ר לדרך.

9.2 ביום 23/05/2023 נחתם הסכם בין חלקה 25 גוש 6194 בע״מ לבין חברת נדל״ן איתן גרמניה ישראל בע״מ למכירת מלוא זכויותיה בחלקה, תמורת הסך של 2,850,000 ₪ בתוספת מע״מ.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

10.1 **<u>תכנית פת/3/1002/ב</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971</u>

תכנית מתאר מקומית של פתח תקווה המסווגת את החלקה בייעוד **״אזור מגורים א׳״**, עליו חלות הוראות הבנייה כדלקמן:

- השימוש המותר באזורי מגורים א׳, ב׳ ו-ג׳ הינו מגורים. בתכנית מפורטת יותרו גם השימושים הבאים: מועדונים, בתים לפולחן ומוסדות דת, בתי-ספר, גני ילדים, בתי נכות, אולמות תצוגה, בתי מלון ועוד, כפי שמפורט בתכנית.
- מגרש מינימלי: 750 מ״ר
- אחוז בנייה מקסימלי בקומות: 20%
- מס׳ קומות: 1 או 2
- אחוז בנייה מקסימלי בקומת עמודים[1]: 60% קומת עמודים מפולסות.

[1] כולל שטח חדר מדרגות מהשטח המותר בבנייה.

- שטח בניין יכלול יציעים, מרפסות וגזוזטראות.
- מרחקים צדדיים: 1/5 מרוחב המגרש, מינימום 3.0 מ' מקסימום 4.0 מ'.
- מרחק אחורי: 5 מ'
- נספח: מותרת תוספת בנייה של 3% עבור נספחים (מחסן, מוסך או כל בניין עזר אחר כיוצ"ב ואשר שטחו אינו עולה על 25 מ"ר, ובתנאי שלא ישמש להפקת רווחים).

10.2 **<u>תכנית פת/3/1002/ד</u>** - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973

תכנית מתאר למטרת תיקון והגבלת הוראות בנייה. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים א' אחוזי הבנייה הינם 22% לקומה. בנוסף, סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבנייה.

<u>מצב חדש</u>

10.3 **<u>תכנית פת/11/1002</u>** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2263 מיום 21/10/1976

תכנית מתאר לשינוי מגבלות בנייה באזור מגורים א'. להלן ההוראות הרלוונטיות החלות בחלקות בשטח 500 מ"ר עד 899 מ"ר:

- אחוזי בנייה מרביים בקומה: 30%
- סה"כ בקומות: 40%
- מס' קומות מותר: 2 (קומת עמודים או קומה מפולשת תחשב כקומה רגילה)
- צפיפות מותרת: 2 יח"ד למגרש
- קווי בניין: קדמי - כמסומן בתכנית, צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
- מקום חניה לכל יח"ד: 1
- הערות: במקרה של בניית בית דו-משפחתי, ניתן להקטין את הרווח הצידי עד 3 מ'.
- בחלקות אשר שטחן קטן מ-500 מ"ר ו/או אורך החזית קטן מ-18 מ', תחויב בנייה בקיר משותף עם החלקה הגובלת.

10.4 **<u>תכנית פת/2/2000</u>** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987

תכנית הקובעת שטחי בנייה למרתפים באזורי הבנייה. באזורי מגורים יחולו ההוראות הרלוונטיות הבאות:

- בבתי מגורים חד או דו-משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת תחביב למשפחה.
- שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.
- תותר חניה תת-קרקעית בקו בניין 0, בהסכמת השכן.

10.5 **<u>תכנית פת/2000</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992</u>

התכנית סיווגה את הנכס הנדון בייעוד "**אזור מלאכה**". להלן ההוראות הרלוונטיות החלות:

- תכליות ושימושים: בתי מלאכה ומבני מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי ומבני אחסנה הקשורים במישרין למלאכה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, תקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, שטחי ומתקני חניה, תחנות דלק ותחנות תדלוק (כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית מ/מ/א/18).
- במגרשים בשטח מינימלי של 600 מ"ר עד 999 מ"ר, עם אורך חזית 18 מ':
  - מס' קומות: 2
  - אחוזי בנייה מרביים בקומה: 40%
  - סה"כ לכל המבנה: 80%
  - קווי בניין: צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
  - גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ'.
- מרתף: יותר מרתף לשימוש מקלט בהתאם לדרישות הג"א בהתאם לתקן חניה, ולחניון תת-קרקעי.
- תקן חניה עבור מלאכה:
  - חניה בלתי תפעולית – חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר עד 70 מ"ר ברוטו לפי סוג המלאכה.
  - חניה תפעולית – 1 מקום חניה למשאית לכל 300 מ"ר ברוטו.
- תקן חניה עבור תעשייה ומלאכה מזיקה:
  - חניה בלתי תפעולית – חניה לרכב פרטי לכל 70 מ"ר עד 100 מ"ר ברוטו לפי סוג התעשייה.
  - חניה תפעולית – 1 מקום חניה למשאית לכל 500 מ"ר ברוטו.
- שלבי ביצוע: תוך שנה אחת מיום הפקדת התכנית, תוכן לכל אחד מאזורי התכנון פרוגרמה המפרטת יעדי אוכלוסייה ולהיקף שירותי ציבור ומוסדות ציבור אחרים. תוך 3 שנים מאישור הפרוגרמות לאזורי התכנון, תוכן לכל אזור תכנית מפורשת. לאחר מועד זה, לא תאושרנה תכניות מפורטות חלקיות אלא עפ"י תכנית אזור התכנית.

תכניות בינוי – אם הוועדה המקומית סבורה שע"י עיצוב סביבתי תעלה את רווחת התושבים, יהיה זה מסמכותה להכין או לדרוש הכנת תכנית בינוי לכל אזור או חלק ממנו.

10.6 **<u>תכנית פת/1241/א</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4178 מיום 23/12/1993 ובעיתונות מיום 29/12/1993

תכנית להוראות בנייה לאזור התעשייה קרית אריה. התכנית סיווגה את הנכס הנדון בייעוד "**שטח שיקום מלאכה נקיה**". בהתאם להוראות התכנית, הוראות הבנייה יהיו עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית. להלן הוראות נוספות החלות:

- שטח זה ייקבע בשטח שיקום למלאכה נקיה. כל השימושים יחויבו לעמוד בהוראות הפרק לנושא איכות הסביבה שבתכנית.
- לא תותר בניית מגורים חדשים או תוספת לבנייני מגורים קיימים, אלא יותרו שינויים סניטריים בלבד.
- תוכן תכנית בניין ערים מפורטת לאזור שכונת צדור הכוללת:
  - התווית דרכים פנימיות.
  - הפקעות נוספות לצורכי ציבור.
  - מגבלות בנייה כגון: גודל מגרש מינימלי, קווי בניין, אחוזי בנייה, גובה בניינים, עפ"י הוראות פת/2000.
  - יש להכין תכנית בינוי על כל השטח, הכוללת העמדת המבנים במגרש, גובהם, המרווחים בין הבניינים לבין גבול המגרש, מקום ומפלס כניסה לבניינים.
  - הוראות והגבלות בדבר מתן היתרים למפעלי תעשייה ומלאכה בתקופת הביניים, שבה עדיין קיימים בשטח מבני מגורים מאוכלסים. כל עוד קיימים בנייני מגורים מאוכלסים בשטח שכונת צדור, יותנה מתן היתר בנייה ו/או רישיון עסק עפ"י חוק רישוי עסקים בית מלאכה או מפעל תעשייתי בדיקה והתייחסות ישירה בין מגרש המלאכה לבתי המגורים הקיימים שבסביבה.

10.7 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997

התכנית מותירה העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה באזור מלאכה, בתנאים הבאים:

- סה"כ אחוזי הבנייה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבנייה.
- אין חריגה מקווי הבניין עפ"י תכנית מתאר מאוחרת החלה על החלקה.
- אין חריגה מגובה (מס' הקומות) המותר.
- תכסית קרקע (עיקרי + שירות) באזורי תעשייה ומסחר 45% [2].

[2] בפירוט התכסית, לא מצוין בפירוש אזור מלאכה.

10.8 **<u>תכנית פת/47/1241</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4843 מיום 17/01/2000</u>

תכנית לקביעת הוראות בנייה באזור שיקום מלאכה. בהתאם לתשריט, בחלקה מסומן שטח לטובת דרך, בחזית לרחוב אמיל זולא. בהתאם לטבלת השטחים בתשריט, שטח ההפקעה הינו 47 מ״ר ושטח החלקה לאחר הפקעה הינו 460 מ״ר. בהתאם לתשריט, החלקה הנדונה ריקה, ללא מבנים קיימים. להלן ההוראות הרלוונטיות החלות:

- שטח מגרש מינימלי: לפי התשריט.
- שטח בנייה עיקרי לקומה: 40% תכסית, לא יותר מ-48%.
- מס׳ קומות: 4
- שטח עיקרי: 120% בכפוף לסע׳ 14.1-14.3
- שטח שירות: מעל פני הקרקע 30% מהשטח העיקרי, ובכפוף לסע׳ 14.4 בתכנית. מתחת לפני הקרקע 100% לקומת מרתף חניה x 2 קומות.
- קווי בניין: חזית - בהתאם לתשריט, צידי – 4 מ׳ או קיר משותף לפי המסומן בתשריט הבינוי, אחורי – 6 מ׳.
- לחלקות פנויות אשר יאוחדו עפ״י תכנית בינוי, תינתן תוספת של 20% זכויות בנייה לסה״כ 140%.
- בחלקות שקיימים בהן מבנים להריסה ואשר יאוחדו עפ״י תכנית הבינוי עם חלקות פנויות ו/או עם חלקות שעליהן מבנה להריסה, תינתן תוספת של 40% זכויות הבנייה (סה״כ 160%).
- שטחי השירות לחלקות אשר יאוחדו עפ״י תכנית הבינוי יהיו 35% מהשטח העיקרי.
- מרתפים: תותר הקמת 2 מרתפים בקו בניין 0 לאחר הפרשת השטחים לצורכי ציבור. המרתפים מיועדים לחניה ולמתקנים הנדסיים בלבד. שטח המרתפים יהיה בנוסף לשטחי השירות.
- תכליות ושימושים: בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים וכמפורט בתכנית.

10.9 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד/1</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 ביום 12/10/2000</u>

תכנית המתירה באזור מלאכה בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע״י הוועדה המקומית. בתכניות שקובעות בנייה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבנייה בקיר משותף, בתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע״י הוועדה המקומית.

10.10 **<u>תכנית פת/2000/ח</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5502 ביום 06/03/2006

מטרת התכנית להתיר פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשייה ותעסוקה. התכליות המותרות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיוצ"ב.

10.11 **<u>תכנית פת/2200 (410-0411132)</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 ביום 06/05/2020 ובעיתונות ביום 15/05/2020

תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קרית אריה שמטרת העל שלה פיתוח קרית אריה כאזור תעשייה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה. התכנית בין היתר קובעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות, קובעת ייעודי קרקע, מגדירה סל זכויות בנייה לכל מתחם ועוד.

חלקה 25 מסווגת בייעוד "תעסוקה", ומשויכת למתחם מס' 3 בתא שטח מס' 712.

שימושים לתעסוקה - תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים ,שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לרכב פרטי בלבד ואופניים, רחובות, דרכים, קווי תשתיות תת-קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו'.

התכנית קובעת סלי זכויות משותפים עבור מתחמים הממוספרים מ-1 עד 8. ההקצאה תהיה על פי נספח עקרונות התכנון ונספח זכויות ושטחי בנייה ולא ניתן להעביר זכויות בנייה בין אזורים בעלי עצימות שונה. היה ותכנית מפורטת מכח תכנית זו (למעט למתחמים לאיחוד וחלוקה) אושרה ובוצעו בפועל פחות מ-50% מזכויות הבנייה הנוספות מכח התכנית המפורטת תוך חמש שנים מיום אישורה, זכויות הבנייה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות של כל המתחם.

תוספת זכויות הבנייה ותוספת השימושים הנגזרות מתכנית זו, יאושרו עפ"י תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.

זכויות הבנייה, נפח, פרישה וגובה ייקבעו בתכניות מפורטות שיתאמו את נספח עקרונות התכנון, לפי רמות העצימות[3] כמפורט להלן:

- רמת עצימות למעלה מ-400% עד 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימלי של 4 ד' ויותרו בה עד 40 קומות.

[3] בהתאם להגדרות התכנית, רמת עצימות בנייה הינה היחס בין שטחי בנייה עיקריים לשטח המגרש נטו.

- רמת עצימות למעלה מ-250% עד 400% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימלי 3 ד' ויותרו בה עד 30 קומות.
- רמת עצימות למעלה מ-160% עד 250% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימלי 2 ד' ויותרו בה עד 9 קומות.
- רמת עצימות עד 160% (שטח עיקרי) על פי תוכניות מאושרות.

בנוסף, זכויות הבנייה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 35% משטח הבנייה העיקרי וכן שטחי שירות תת"ק בהיקף של עד 200% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה. היקף שטחי החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

<u>עבור מתחם 3, לרמת העצימות של הנכס הנדון, שהינה עד 160%, אין תוספת שטח עיקרי.</u>

11. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

11.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כל אחת מהתכניות כאמור בסעיף 12 להלן.

11.2 המימוש הינו על דרך של מכר, מיום 23/05/2023.

11.3 בהתאם למצב המשפטי, הנכס בבעלות המבקשת משנת 1963. כיוון שיש לחייב בהיטל השבחה תכניות שאושרו לאחר 01/07/1975, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי יש לבחון השבחה בגין תכנית פת/2000/2 משנת 1987 ואילך, מאחר ותכנית פת/1002/11 משנת 1976 מקטינה את סך זכויות הבנייה מ-44% ל-40% אשר הוקנו בתכנית פת/1002/3/ד בשנת 1973, המהווה את המצב הקודם.

11.4 מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכנית פת/2000/2 המתירה בניית מרתף בשטח מרבי של 50 מ"ר. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, תקנון התכנית והכרעות נוספות באזור, הגעתי לכלל דעה כי במועד הקובע, לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית מרתפים באזור המגורים הנדון.

11.5 מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכניות פת/1241/א, ו-פת/מק/2000/ד, בהן זכויות הבנייה כפופות להכנת תכנית מפורטות בהתאם להוראות התכניות.

11.6 מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכנית פת/2200, כיוון שלפי חלוקת המתחמים של התכנית, לנכס הנדון אין תוספת זכויות וקיימת דרישה להכנת תכנית מפורטת, בהתאם להוראות התכנית.

11.7 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין גובה ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכנית פת/2000/ח, המתירה עירוב שימושים לתרבות, בידור ופנאי, המתבסס על ערכי השווי ומקדמים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

<u>תכנית פת/2000 – מועד קובע 29/05/1992</u>

11.8 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין ההפרש בין שווי הקרקע במצב הקודם בייעוד מגורים, לבין שווי הקרקע במצב החדש בייעוד מלאכה.
- במצב הקודם למגורים הובא בחשבון כי בשטח קרקע של 507 מ״ר בייעוד מגורים ניתן לבנות 2 יח״ד בשטח כולל של 195 מ״ר עיקרי.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח קרקע של 507 מ״ר בייעוד מלאכה.
- הובא בחשבון שווי מ״ר קרקע למגורים בסך 170 $ ושווי מ״ר קרקע למלאכה בסך 200 $, בהתבסס על ההכרעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו״ח	רחוב	שווי מ״ר קרקע מגורים	שווי מ״ר קרקע מלאכה
ניקי פרימו	22/07/2010	6194/89	אמיל זולא 37	170 $	200 $
דורית פריאל	07/11/2012	6194/63	מיכאליס 28	170 $	200 $

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם	
מהות	**שטח**
שטח הקרקע בייעוד מגורים	507 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מגורים	170 $
סה״כ שווי במצב הקודם	86,190 $
מצב חדש	
שטח הקרקע בייעוד מלאכה	507 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מלאכה	200 $
סה״כ שווי במצב החדש	101,400 $
סה״כ שווי במצב הקודם	86,190 $
השבחה	15,210 $

11.8 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- התכנית אינה משביחה כיוון ששווי המצב הקודם עולה על השווי במצב החדש, בהתבסס על מספר הכרעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	הערות
ארז כהן	6194/91-93	אמיל זולא	השמאי המכריע קיבל את עמדת שמאי המבקש ששווי מצב קודם עולה על מצב חדש. ההבדל בין קביעת ההכרעות נעוץ בפער לגבי המצב הקודם והטווח הנמוך בהכרעות, דבר המספיק בכדי לאיין את ההשבחה.
אייל יצחקי	6194/72	אמיל זולא	במצב הקודם נקבע שווי של 200 $ עד 400 $ למ"ר קרקע במצב הקודם ובמצב החדש נקבע שווי של 250 $ למ"ר קרקע. השמאי המכריע קבע כי בהתאם לנתונים אלה, קשה לקבוע בביטחון קיומה של עליית ערך והשבחה.
נורית ג'רבי	6194/96	עמל	במצב הקודם נקבע שווי של 245 $ למ"ר קרקע ובמצב החדש נקבע שווי של 222 $ למ"ר קרקע. השמאית המכריעה קיבלה את עמדתו של אייל יצחקי כי התכנית אינה משביחה.

- בהתאם להכרעות שלעיל, קבע שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

<u>להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת הביא בחשבון 3 הכרעות בגוש 6194 לפיהן קבע כי במקרה הנדון התכנית לא משביחה. לאחר עיון בהכרעות שהציג שמאי המבקשת, נמצא שההכרעות מסתמכות על הכרעתו של אייל יצחקי מיום 01/01/2014, בגו"ח 6194/72, ברח' אמיל זולא (להלן: "הכרעת יצחקי"). מעיון בהכרעה זו, ניתן לראות כי השמאי המכריע מתקשה עם קביעת היטל השבחה ובעצם אומר שקשה לו להצביע ברמת ביטחון מספקת על השבחה. כלומר, במילים אחרות לא נקבע במפורש כי התכנית לא נמצאה משביחה.
- לעומת זאת, קיימות שתי הכרעות אותן הציגו שמאי המשיבה, הקובעות כי קיימת השבחה בגין אישור התכנית בחלקות שבמצבן הקודם ייעודן למגורים.
- יש להביא בחשבון כי שכונת צדור היא שכונה מובלעת המוקפת תעשייה והחלקה הנדונה קרובה מאוד לתעשייה. לא בכדי שונה ייעוד השכונה ממגורים לתעשייה כי ככל הנראה לא היה ביקוש למגורים בשכונה.

<u>הכרעה</u>

11.9 תכנית פת/2000 הינה תכנית מתאר לכלל העיר, במסגרתה שונה ייעודו של הנכס הנדון מאזור מגורים א׳ לאזור מלאכה. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של ההשבחה בגין אישור התכנית. בעוד ששמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בגין התכנית, שמאי המבקש טען כי לא חלה השבחה.

11.10 בבסיס טיעוניהם של שמאי הצדדים, מוצגות הכרעות אשר בחלקן נקבע שווי מ״ר קרקע למגורים נמוך משווי מ״ר קרקע למלאכה ובהתאם לשווים אלה חלה השבחה, וההפך, בחלקן נקבע שווי מ״ר קרקע למגורים גבוה משווי מ״ר קרקע למלאכה ולכן לא חלה השבחה.

11.11 מעיון בהכרעות אליהן הפנו שמאי המשיבה, עולים הנתונים הבאים:

- בהכרעת ניקי פרימו מיום 22/07/2010, בגו״ח 6194/89 ברח׳ אמיל זולא 37, מאמץ השמאי המכריע את עמדת המשיבה במלואה, לפיה נקבע כי שווי מ״ר קרקע למגורים הינו 170 $ ומ״ר קרקע למלאכה הינו 200 $ בהתאם לעסקאות שהציג שמאי המשיבה.
- בהכרעת דורית פריאל מיום 07/11/2012, בגו״ח 6194/63 ברח׳ מיכאלס 28, קיימת הסכמה בגין הצדדים לעניין גובה ההשבחה בתכנית הנדונה, אך לא הוצגו נתוני שווי בהכרעה [4].

11.12 מעיון בהכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, עולים הנתונים הבאים:

- בהכרעת אייל יצחקי מיום 01/01/2014, בגו״ח 6194/72 ברח׳ אמיל זולא, קבע השמאי המכריע טווח שווי מ״ר קרקע למגורים של בין 200 $ ל-400 $ ושווי מ״ר קרקע למלאכה של 250 $. בקביעתו התבסס על עסקאות למלאכה ועל נתונים משכונות מגורים נחותות מראשל״צ, נתניה והוד השרון.
- בהכרעת נורית ג׳רבי מיום 03/02/2015, בגו״ח 6194/96 ברח׳ עמל 8, נקבע כי שווי מ״ר קרקע למגורים הינו 245 $ ושווי מ״ר קרקע למלאכה הינו 222 $. בקביעתה התבססה על חוברת מקרקעין וערכם לשנה הרלוונטית לעניין שווי מגורים ועל עסקאות למלאכה עליהן התבסס אייל יצחקי בהכרעתו שהוצגה לעיל.
- בהכרעת ארז כהן מיום 21/06/2023, בגו״ח 6194/91,93 ברח׳ אמיל זולא, קבע השמאי המכריע שווי מ״ר קרקע למגורים של 250 $ ושווי מ״ר מלאכה של 200 $ בהתבסס על ההכרעות קודמות שצוינו לעיל.

[4] לטענת שמאי המשיבה בשומתם, מדובר בשומה שנערכה על ידם, ועל כן הערכים שהם קבעו שהינם אותם הערכים בשומה דנן, התקבלו ע״י המבקשים וע״י השמאית המכריעה.

11.13 הנכס ממוקם בשכונת צדור שהינה שכונת מגורים ותיקה (רוב בתי המגורים נבנו בשנות ה-40 של המאה הקודמת) הממוקמת באזור תעשייה/מלאכה הכולל שימושים הקשורים בשירותי רכב, חומרי בניין, אחסנה וכיוצ"ב. השכונה ממוקמת בסמיכות לציר ז'בוטינסקי המהווה את כביש 481 המחבר בין שכונות העיר ועובר דרך ערים נוספות.

11.14 בקביעת השווי הצדדים לא הציגו עסקאות, אלא התבססו על הכרעות שמאים מכריעים. המועד הקובע הינו תחילת שנות ה-90. מדובר על תקופה בה קיים קושי באיתור עסקאות ונתונים קונקרטיים ומהימנים מהם ניתן לגזור את השווי. זאת בנוסף למאפייני השכונה הייחודיים, המתפרסת על אזור קטן ומעורב שימושים (מגורים, תעשייה ומלאכה).

11.15 בהיעדר עסקאות המהוות מידע מהימן וקונקרטי לביסוס ערכי השווי, בחנתי את ערכי השווי ביטאון מקרקעין וערכם מיולי 1991 מהם עולים הנתונים כדלקמן.

- קרקע למגורים – בעיר פתח תקווה, בבנייה רוויה, באזור "שכונות", מחיר קרקע לחדר הינו בטווח מחירים של 6,000 $ ל-8,000 $. בהנחה כי שטח חדר הינו 25 מ"ר, ובתקופה זו מאופיינת בדירות 3 חדרים בשטח של כ-75 מ"ר, מתקבל שווי למ"ר קרקע בבנייה רוויה הנע בין 240 $ ל-320 $, בתוספת לבנייה צמודת קרקע (מקדם 1.5) מתקבל טווח הנע בין 360 $ ל-480 $. בהפחתת מקדם של כ-0.90 למיקום ועירוב שימושים מתקבל שווי בטווח הנע בין 324 $ ל-432 $.
- קרקע לתעשייה [5] – בעיר פתח תקווה, בקרית אריה, מחיר קרקע נע בטווח של בין 140 $ ל-160 $.

11.16 הנתונים בחוברת משקפים ערכים הרלוונטיים כשנה לפני המועד הקובע. עד אמצע שנות ה-90 מדדי מחירי הדיור היו במגמת עלייה (עקב משבר הדיור שנוצר בעקבות העלייה מברית המועצות וחבר העמים). לפיכך הערכים לעיל המתקבלים למגורים, הינם על הרף התחתון וניתן לשייך את השווי הנמוך למאפייני הנכס ולמיקומו.

11.17 לעניין שווי תעשייה, בין אם התקופה משנת 1991 לשנת 1992 של המועד הקובע מגלמת מגמת עלייה, יציבות או ירידה, הרי שהפער בין שווי למגורים לבין שווי לתעשייה/מלאכה נשמר לטובת המגורים.

11.18 להלן הכרעות נוספות של שמאים מכריעים שאותרו על ידי בגוש הנדון, למועד הקובע של התכנית הנדונה, לנכסים בייעוד מלאכה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, הממוקמים רובם על מגרשים גדולים יותר ובמיקום טוב יותר מהנכס הנדון, המהווה אזור מלאכה מובהק:

[5] בהתאם להגדרת הייעודים בתכנית פת/2000, לאזור תעשייה ולאזור מלאכה הגדרות חופפות ברובן (ראה עמ' 21-24).

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו״ח	שטח מגרש, מ״ר	שווי מ״ר קרקע למלאכה
אוולין דודזון שמאמה	12/12/2023	6194/212	1,075 מ״ר	$ 285
מישל אשור	10/10/2023	6194/129	328 מ״ר[6]	$ 285
אוולין דודזון שמאמה	01/09/2021	6194/120	2,132 מ״ר	$ 285
לילך בן פורת	21/06/2020	6194/159	1,068 מ״ר	$ 285

11.19 בהתאם לנתונים שפורטו לעיל, אני סבורה כי טווח שווי מ״ר קרקע למגורים באזור הנדון הינו בין 324 $ ל-432 $, ושווי מ״ר קרקע מלאכה נע בטווח של 200 $ ל-250 $. קרי, מתקבל כי במועד הקובע שווי מ״ר מגורים גבוה משווי מ״ר מלאכה באזור, בכל טווח מחירים (נמוך או גבוה) של שני השימושים.

11.20 לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לפיה לא חלה השבחה בגין שינוי ייעוד החלקה ממגורים למלאכה.

<u>תכנית פת/47/1241 – מועד קובע 01/02/2000</u>

11.21 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין הפרש שווי היקף הזכויות במצב הקודם מכח תכנית פת/2000 לבין הפרש שווי היקף הזכויות במצב החדש מכח התכנית הנדונה.
- במצב הקודם הובא בחשבון כי שטח החלקה הינו 507 מ״ר והיקף זכויות הבנייה הינו בהתאם ל-80%, לפי חלוקה שווה של40% בקומה, קרי 202.80 מ״ר בכל אחת מ-2 קומות מותרות ושטח חצר של 304.20 מ״ר.
- במצב החדש, שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 460 מ״ר וזכויות הבנייה הבסיסיות הן לפי היקף בנייה של 120% ו-30% שטחי שירות עיליים מהשטחים העיקריים.
- הובא בחשבון כי עקב איחוד חלקות ניתן לבנות 140% בנייה בתכסית של 48%, ולכן 8% משטחי השירות ייבנו בקומת הקרקע, ויתרת 22% שטחי השירות ייבנו בקומות העליונות, כאשר אין כדאיות כלכלית בהגדלת שטחי שירות העיליים ל-35%.
- לאור האמור לעיל, במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי בקומת קרקע של 138 מ״ר ותוספת שטח עיקרי בגין איחוד של 46 מ״ר, שטח שירות בקומת קרקע של 36.8 מ״ר, שטח עיקרי בקומות עליונות של 414 מ״ר ותוספת שטח עיקרי בגין איחוד של 46 מ״ר, שטח שירות בקומות עליונות של 128.8 מ״ר ותוספת שטח שירות בקומות עליונות בגין איחוד של 27.6 מ״ר, וחצר בשטח 239.2 מ״ר.

[6] שטח ברוטו.

- להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשני מצבי התכנון:

בקומת קרקע: שטח עיקרי – 1.00 ; שטח שירות 0.40 ; חצר – 0.25.

בקומות עליונות: שטח עיקרי – 0.60 ; שטח שירות 0.24.

- עבור תוספת שטחים בגין איחוד הובא מקדם של 0.10.
- **ערכי שווי** - הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למלאכה של 1,900 ₪ לפי הכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו״ח	רחוב	שווי מ״ר מבונה למלאכה
ניקי פרימו	22/07/2010	6194/89	אמיל זולא 37	1,845 ₪
דורית פריאל	07/11/2012	6194/63	מיכאליס 28	1,956 ₪
דורית פריאל	24/02/2016	6194/54	מיכאליס 10	1,800 ₪
דורית פריאל	03/07/2018	6194/55-56	מיכאליס 12-14	1,800 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם				
מפלס	מהות שטח	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳
קרקע	עיקרי	202.80	1.00	202.80 מ״ר
	חצר	304.20	0.25	76.05 מ״ר
עליונה	עיקרי	202.80	0.60	121.68 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				400.53 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				1,900 ₪
סה״כ שווי במצב הקודם				761,007 ₪

מצב חדש					
מפלס	מהות שטח	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם איחוד	שטח אקו׳
קרקע	עיקרי	138.00	1.00	1.00	138.00 מ״ר
	תוספת עיקרי	46.00	1.00	0.10	4.60 מ״ר
	שירות	36.80	0.40	1.00	14.72 מ״ר
	חצר	239.20	0.25	1.00	59.80 מ״ר
קומות עליונות	עיקרי	414.00	0.60	1.00	248.40 מ״ר
	תוספת עיקרי	46.00	0.60	0.10	2.76 מ״ר
	שירות	128.80	0.24	1.00	30.91 מ״ר
	תוספת שירות	27.60	0.24	0.10	0.66 מ״ר

מצב חדש	
סה"כ שטח אקו'	499.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,900
סה"כ שווי במצב החדש	₪ 949,723
שווי במצב הקודם	₪ 761,007
השבחה	₪ 188,716

11.24 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- במצב הקודם יש להביא בחשבון שניתן לבנות בקומת הקרקע, בנוסף לשטח עיקרי בהיקף של 80%, שטח שירות בהיקף של 20% משטח עיקרי כמקובל באזור התעשייה, לפי הכרעתו של ארז כהן מיום 21/06/2023, בגו"ח 6194/91-93, ברח' אמיל זולא (להלן: "הכרעת כהן").

- לפיכך, הובא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי של 202.8 מ"ר בכל אחת מהקומות (קרקע + קומה א'), שטח שירות בקומת הקרקע של 40.4 מ"ר ושטח חצר של 304.2 מ"ר.

- במצב החדש, שמאי המבקשת הסכים עם שמאי המשיבה כי אין פוטנציאל כלכלי לבנות שטח שירות בהיקף של 35%. בנוסף, בהתאם להכרעת יצחקי, לא יוחס שווי לשטחי השירות המתאפשרים בתכנית זו. בהתאם לכך, שמאי המבקשת לא הביא בחשבון שטח שירות בקומה ב', כיוון שלא משתלם לבנותו.

- בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש שהשימוש המיטבי הינו בבנייה של 3 קומות לפי הפירוט הבא: שטח עיקרי בקומת קרקע של 202.80 מ"ר, שטח שירות בקומת קרקע 36.8 מ"ר, שטח עיקרי 207 מ"ר בכל אחת מהקומות א'+ב', שטח שירות בקומה א' של 64.4 מ"ר וחצר תפעולית של 239 מ"ר.

- **פוטנציאל איחוד** – אפשרות האיחוד והקניית תוספת זכויות אינה משפיעה על שווי הנכס בשל היעדר ביקוש לניצול זכויות במועד הקובע. בהכרעת כהן ובהכרעת יצחקי, נקבע מקדם פוטנציאל של 0.06 ו-0.05 בהתאם. בהכרעת כהן, מהות וגודל החלקות במצב נכנס שונה מהנכס הנדון (בהכרעת כהן שטח של מעל 900 מ"ר באיחוד) ולכן אין להתייחס לפוטנציאל הבלתי מוכח ואין להביאו בחשבון.

- **מקדמי שווי** – להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בתחשיב שמאי המבקשת:

  - בקומת קרקע: שטח עיקרי – 1.00 ; שטח שירות 0.40 ; חצר תפעולית – 0.35.

  - בקומה א': שטח עיקרי – 0.50 ; שטח שירות 0.20.

- בקומה ב': שטח עיקרי – 0.35.

- בקביעת המקדמים, שמאי המבקשים התבסס על ההכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	עיקרי ק"א	עיקרי ק"ב	שירות ק"ק	שירות ק.עיליות	חצר
ארז כהן	6194/91-93	אמיל זולא	0.60	0.60	0.40	0.24	0.35
אייל יצחקי	6194/72	אמיל זולא	0.25 [7]	0.15	ללא ייחוס	ללא ייחוס	0.40
נורית ג'רבי	6194/96	עמל 8	0.60	0.25	0.40	0.24	0.25

- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה אקו', בהתאם להכרעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	שווי מ"ר מבונה למאכה	הערות
ארז כהן	6194/91-93	אמיל זולא	1,800 ₪	שווי לחלקות צמודות בעלות פוטנציאל התרחבות ומיקום עדיף מהנכס הנדון.
דורית פריאל	6194/55-56	מיכאליס	1,800 ₪	מיקום עדיף מהנכס הדון.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם				
מפלס	מהות שטח	מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
קרקע	עיקרי	202.80	1.00	202.80 מ"ר
	שירות	40.40	0.40	16.16 מ"ר
	חצר	304.20	0.35	106.47 מ"ר
עליונות	עיקרי	202.80	0.50	101.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במעוגל				427 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1,800 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם				768,600 ₪

[7] עקב חוסר ישימות כלכלית באזור נחשל במועד הקובע.

מצב חדש				
מפלס	**מהות שטח**	**מ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
קרקע	עיקרי	202.80	1.00	202.80 מ״ר
	שירות	36.80	0.40	14.72 מ״ר
	חצר	239.00	0.35	83.65 מ״ר
א׳	עיקרי	207.00	0.50	103.50 מ״ר
	שירות	64.40	0.20	12.88 מ״ר
ב׳	עיקרי	207.00	0.35	72.45 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במעוגל				490 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 1,800
סה״כ שווי במצב חדש				₪ 882,000
שווי במצב קודם				₪ 768,600
השבחה				₪ 113,400

<u>להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:</u>

- במצב הקודם שמאי המבקשת לא הפחית את שטח החצר כתוצאה מהוספת שטחי השירות לשיטתו בקומת הקרקע. בעקבות זאת, יוצא ששטח הזכויות והחצר בקומת הקרקע הינו 547.40 מ״ר, גדול משטח החלקה שהינו 507 מ״ר במצב הקודם.
- במצב החדש, הובא בחשבון היקף שטחי שירות של 18.3% למרות שהתכנית מאפשרת 30% מהשטח העיקרי.
- בהכרעת כהן, כל מקדמי השווי זהים לשומת המשיבה למעט מקדם שווי החצר.
- לעניין תוספת זכויות בנייה כתוצאה מאיחוד חלקות, ניתן לראות בנספח הבינוי כי חלקה 25 הנדונה אוחדה עם חלקה 24. לכן, לשיטת שמאי המשיבה ולשיטת שמאים מכריעים, למשל בהכרעת כהן, קיימת השבחה לתוספת זכויות בגין איחוד חלקות.

<u>הכרעה</u>

13.21 תכנית פת/47/1241 קובעת הוראות בנייה באזור שיקום מלאכה. בין היתר, התכנית מגדילה את זכויות הבנייה מהיקף של 80% ל-120% וכוללת תמריצי בנייה המוסיפים זכויות בנייה. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה ההשבחה, הנובעת מהיקף השטחים אותם ניתן לבנות בשני מצבי התכנון, מקדמי שווי וערכי שווי.

13.22 **שטח מגרש** – הובא בחשבון שטח מגרש במצב הקודם בהתאם לשטח רשום של 507 מ״ר, ושטח מגרש במצב חדש של 460 מ״ר לאחר הפקעה לטובת דרך מכח התכנית הנדונה.

13.23 **מצב קודם** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי השטח העיקרי אותו ניתן לבנות הינו 40% ב-2 קומות, אך קיימת מחלוקת לעניין היקף שטח השירות. בעוד ששמאי המשיבה לא הביאו בחשבון שטחי שירות, שמאי המבקשת טען כי מקובל היה להביא בחשבון שטח שירות באזור תעשייה בהיקף של 20% בהתאם להכרעת כהן.

13.24 במצב הקודם חלות הוראות תכנית פת/2000 שאושרה בשנת 1992. מעיון בתקנון התכנית, קיימות מספר הוראות בדבר שטחי בנייה וסיווגם, כדלקמן:

13.25 ראשית, התכנית קובעת בסע׳ 6.9 את אחוזי הבנייה המרביים:

״א. לא ייבנה בניין בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בטור השני של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בנייה מירבי הרשום בטורים החמישי והשישי – בצד אותו אזור.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לאחוזי הבנייה המרביים המצוינים בסעיף קטן א׳ לעיל, בכפוף להוראות התקנות בדבר סטיה ניכרת עבור הריסת מבנה קיים הכולל יחידת דיור אחת או עסק אחר.

ג. אחוזי הבנייה המרביים המותרים הינם כוללים ואין להוסיף עליהם אחוזים נוספים. אולם רשאית הוועדה המקומית לאשר הקלות לעניין מעליות ותוספת קומות כמפורט בתקנות בדבר סטייה ניכרת.״

13.26 מסעיף זה ניתן ללמוד כי התכנית מגדירה מהם אחוזי הבנייה המרביים ומהם אחוזי הבנייה אותם רשאית הוועדה לאשר כהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

13.27 שנית, בסע׳ 6.14 התכנית קובעת שטחים שלא יובאו בחשבון באחוזי הבנייה:

״ב. השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כביסה, מחסן לדיירי הבניין, חדר הסקה, חדר אשפה ואחסון מיכלי גז, לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה כאשר המקלט הוא תת קרקעי ו-40% כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח מקלט.

כל השטח בקומה המפולשת המיועד למטרות שפורטו בסעיף קטן ב', לא יובאו בחשבון אחוזי הבנייה".

13.28 מסעיף זה ניתן ללמוד כי התכנית מוסיפה זכויות בתחום קומה מפולשת, שאינן למטרות עיקריות אשר אינן מובאות בחשבון במניין שטחי הבנייה המרביים המותרים בתכנית. בהתחשב בשימוש המיטבי של בנייה צמודת קרקע הרי שאין כדאיות כלכלית לשטחי השירות בקומת הקרקע.

13.29 שלישית, בסע' 6.16 בנוגע למרתפים, בתת-סעיף ג' צוין כי "באזורי מלאכה, באזורי תעשייה ובאזורי אחסנה", שטח המרתף המותר מוחרג מאחוזי הבנייה המותרים:

"ד. מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים א' ב' לעיל לא יחשב בשטח בניין לצורך חישוב אחוזי הבנייה".

13.30 מעיון בהוראות אותה תכנית בייעוד אחר (מגורים) עולה כי קיימים סעיפים נוספים המקנים שטחי שירות בנוסף לשטח עיקרי, למשל סע' 6.18 בנייני עזר וסע' 6.19 מרפסת שירות, לפיהם התכנית מתירה לבנות ביחידות דיור בניין עזר ומרפסות שירות, למטרות שונות משטח עיקרי.

13.31 מסעיפי התכנית המפורטים לעיל, ניתן להסיק כי הוראות תכנית פת/2000 המהווה את המצב הקודם, לא שותקת לעניין שטחים נוספים מעבר לשטחים המותרים (אחוזי בנייה מרביים) וכאשר התכנית רוצה להוסיף שטח מסוים, היא מציינת זאת מפורשות.

13.32 אציין כי לא הוצגו בפניי על ידי שמאי המבקשת אסמכתאות התומכות בטיעונו לפי היה נהוג לאשר היתרי בנייה המתירים בנוסף לשטח עיקרי שטחי שירות בהיקף של 20%, יתרה מזאת, גם מעיון שערכתי בתיקי בניין שונים באתר הוועדה המקומית, לא נמצאו היתרים בגוש 6194 לאחר שנת 1992, המאששים את טיעונו.

13.33 לאור האמור, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו במצב קודם ניתן היה לבנות שטחי שירות בהיקף של 20% מעבר לשטח העיקרי.

13.34 במצב הקודם הובא בחשבון שטח של 202.8 מ"ר בכל אחת מהקומות (קרקע + קומה א') וחצר תפעולית בשטח של 304.2 מ"ר.

13.35 **מצב חדש** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין חלוקת השטחים בכל אחת מהקומות. בהתאם להוראות התכנית, המתירה 120% בנייה, בינוי של 4 קומות, שטח עיקרי מרבי של 40% בקומה, שטח שירות בשיעור של 30% מסך השטח העיקרי, תכסית של 48% לקומה, ובעת איחוד חלקות תוספת שטח עיקרי של 20% (סה"כ 140%) ושטח שירות בשיעור של 35%, להלן השטחים שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה:

שטח מגרש לאחר הפקעה	460.0 מ״ר
שטח עיקרי (120%)	552.0 מ״ר
שטח שירות	165.6 מ״ר
תוספת שטח עיקרי פוטנציאלי (20%)	92.0 מ״ר
תוספת שטח שירות פוטנציאלי [8]	59.8 מ״ר [9]
תכסית מרבית מותרת 48%	220.8 מ״ר
תכסית עיקרי מרבית לקומה 40%	184.0 מ״ר
השלמת קומה שטח שירות 8%	36.8 מ״ר
מס׳ קומות מותר	4 קומות

13.36 בהתאם לשטחים המוקנים והפוטנציאליים ולמספר הקומות המותר, איני רואה מניעה לניצול הבנייה בכל אחת מארבע הקומות של כל השטחים העיקריים ושל כל שטחי השירות, כפי שמפורט בתחשיב ההשבחה.

13.37 **שטח פוטנציאלי כתוצאה מאיחוד חלקות** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין פוטנציאל האיחוד, בעוד ששמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת שטח עיקרי בשיעור של 20% במקדם איחוד 0.10, שמאי המבקשת טען כי לתוספת הזכויות אין השפעה בשל היעדר ביקוש.

13.38 איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת. נכון למועד הקובע, לא ניתן לקבוע שיש היעדר ביקוש. מדובר באזור מגורים ״מובלע״ באזור תעשייה ומלאכה בו הוקנו הן תוספות בנייה והן תמריצי בנייה. מעיון בתשריט התכנית, ניתן לראות כי בהתאם לתכנית הבינוי, חלקה 25 מיועדת לבינוי משותף עם חלקה 24, ועל כן לא ניתן לאיין את הזכויות הפוטנציאליות ולקבוע כי לא קיים להן ערך כלכלי במועד הקובע.

13.39 לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי בשיעור של 20% ותוספת שטח שירות בהתאם למפורט בטבלה שלעיל, בקומות העליונות.

13.40 מקובל עליי מקדם איחוד של 0.10 בו נקטו שמאי המשיבה, המגלם את הזכויות המותנות, דחייתן עד לאיחוד החלקות ומרכיב המושע. מקדם זה תואם את המקדם שנקבע בהכרעת כהן [10] לחלקות קרקע סמוכות.

---

[8] שטח עיקרי כולל פונטציאל (140%): 644 מ״ר, שטח שירות כולל פוטנציאל מסך שטח עיקרי כולל פוטנציאל (35%): 225.4 מ״ר.

[9] תוספת שירות: 59.8 מ״ר = 165.6 מ״ר סה״כ שירות ללא פוטנציאל – 225.4 מ״ר סה״כ שירות כולל פוטנציאל.

[10] בניגוד לטענת שמאי המבקשת כי בהכרעת כהן נקבע מקדם 0.06, ניתן לראות כי מקדם 0.06 אליו הוא הינו מקדם משוקלל של שווי שטח עיקרי בקומה (0.60) ומקדם איחוד חלקות (0.10).

13.41 **מקדמי שווי** – בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי שווי, כדלקמן:

קומת קרקע: שטח עיקרי – 1.00 ; שטח שירות – 0.40 [11] ; שטח חצר – 0.30.

קומה א': שטח עיקרי – 0.60 ; שטח שירות – 0.24.

קומה ב': שטח עיקרי – 0.40 ; שטח שירות – 0.16.

קומה ג': שטח עיקרי – 0.30 ; שטח שירות - 0.12.

13.42 מקדמי השווי נקבעו בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מפברואר 2017 והכרעות בסביבה, כלהלן:

- <u>נתוני מקדמי שווי מתוך מחקר דלפי</u>:
  - מקדם שווי ממוצע לחצר בתעשייה הינו 0.33, ומקדם שווי ממוצע למ"ר קרקע לאחסנה פתוחה הינו 0.31.
  - מקדם שווי ממוצע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומה א' הינו 0.56.
  - מקדם שווי ממוצע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומה ב' הינו 0.38.
  - מקדם שווי ממוצע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומה ג' הינו 0.30.
- <u>מקדמי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שטח מגרש נטו, מ"ר	מקדמים				
			קומה א' עיקרי	קומות עליונות עיקרי	קומת קרקע שירות	קומות עליונות שירות	חצר
אייל יצחקי	6194/72	442	-	-	-	-	0.40
ארז כהן	6194-91-93	445 [12]	0.60	0.60	0.40	0.24	0.35
נורית ג'רבי	6194/96	489	0.60	0.25	0.40	0.10	0.25
דורית פריאל	6194/55-56	886	0.60	0.60	0.40	0.24	0.25
דורית פריאל	6194/54	438	0.60	0.60	0.40	0.24	0.25
ניקי פרימו	6194/89	403	0.60	0.60	0.40	0.24	0.25

13.43 **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי. שמאי המשיבה נקטו בשווי מ"ר מבונה של 1,900 ₪ לעומת שמאי המבקשת שנקט בשווי מ"ר מבונה של 1,800 ₪, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה.

[11] מקדם שווי לשטחי השירות בקומות נקבעו בשיעור של 40% ממקדם שווי לשטח עיקרי באותה קומה.
[12] 3 חלקות בשטח של כ-445 מ"ר כ"א.

13.44 לאחר שבחנתי את ההכרעות שהציגו הצדדים, אני מקבלת את השווי בו נקט שמאי המבקשת של 1,800 ₪ למ״ר מבונה, המגלם את מיקום הנכס לעומת מיקום הנכסים בהכרעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	6194/72	אמיל זולא	1,750 ₪
ארז כהן	6194/91-93	אמיל זולא	1,800 ₪
נורית ג׳רבי	6194/96	עמל 8	1,900 ₪
דורית פריאל	6194/55-56	מיכאליס 12, 14	1,800 ₪
ניקי פרימו	6194/89	אמיל זולא 37	1,975 ₪
דורית פריאל	6194/54	מיכאליס 10	1,800 ₪
דורית פריאל	6194/63	מיכאליס 28	1,956 ₪

13.45 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם				
מפלס	**מהות שטח**	**מ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
קרקע	עיקרי	202.80	1.00	202.80 מ״ר
	חצר	304.20	0.30	91.26 מ״ר
קומה ב׳	עיקרי	202.80	0.60	121.68 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				415.74 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				1,800 ₪
סה״כ שווי במצב הקודם				748,332 ₪

מצב חדש					
מפלס	**מהות שטח**	**מ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם איחוד**	**שטח אקו׳**
קרקע	עיקרי	184.00	1.00	1.00	184.00 מ״ר
	שירות	36.80	0.40	1.00	14.72 מ״ר
	חצר	239.20	0.30	1.00	71.76 מ״ר
קומה א׳	עיקרי	184.00	0.60	1.00	110.40 מ״ר
	שירות	36.80	0.24	1.00	8.83 מ״ר
קומה ב׳	עיקרי	184.00	0.40	1.00	73.60 מ״ר
	שירות	36.80	0.16	1.00	5.89 מ״ר
קומה ג׳	עיקרי (פוטנציאל)	92.00	0.30	1.00	2.76 מ״ר
	שירות	55.20[13]	0.12	1.00	6.62 מ״ר
	שירות (פוטנציאל)	59.80	0.12	0.10	0.72 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					479.30 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					1,800 ₪
סה״כ שווי במצב החדש					862,740 ₪
שווי במצב הקודם					748,332 ₪
השבחה					114,408 ₪

[13] 55.20 מ״ר שירות נותר בקומה ג׳ = 110.4 מ״ר שירות נוצל בקומות ק׳-ב׳ – 165.6 מ״ר שירות ללא פוטנציאל.

כתובת: שד׳ וייצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

12. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין מימוש על דרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/2/2000	21/09/1987	אין השבחה	---
פת/2000	29/05/1992	אין השבחה	---
פת/1241/א	13/01/1994	אין השבחה	---
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	אין השבחה	---
פת/1241/47	01/02/2000	₪ 114,408	₪ 57,204
פת/2000/ח	21/03/2006	₪ 11,788	₪ 5,894
פת/2200	30/05/2020	אין השבחה	---

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה