שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 5033 חלקה 54 תת חלקה 26

רחוב יוסף ספיר 6, ראשון לציון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 9 יולי, 2021
מספר מינוי: 3163-2020
מספרנו: 121. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' שיקומית בע"מ
באמצעות מר גלעד ניר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל giladnir21@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ
באמצעות מר שחר מדינה, שמאי מקרקעין
בדוא"ל shahar@ode.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5033 חלקה 54 תת חלקה 26
רחוב יוסף ספיר 6, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 15/03/2021 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות רצ/22/168, רצ/20/168 – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

04/09/2016 – 15 יום ממועד פרסום אישור תכנית מס' רצ/22/168[1].

17/03/2017 – 15 יום ממועד פרסום אישור תכנית מס' רצ/20/168.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24/03/2021 ע"י החתומה מטה, וגלעד פרידמן, מתמחה ממשרדי.

---

[1] בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "*תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (19/08/2016), לפיכך המועד הקובע הינו 04/09/2016 (יום לאחר שבת).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	יחידה במבנה "בית מסוף"
גוש:	5033
חלקה:	54
תת חלקה:	26
שטח תת החלקה:	166 מ"ר[2]
שטח:	174 מ"ר + כ-80 מ"ר גלריה[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	יוסף ספיר 6, ראשון לציון

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס הנדון ממוקם באזור תעשיה, בחלק הדרום-מערבי של העיר ראשון לציון, מערבית לכביש 20.

5.2. רחוב יוסף ספיר הינו דו סטרי, היוצא מכיוון דרום מרח' שדרות רחבעם זאבי ומסתיים בכיוון צפון ברח' משה שרת. סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה בני 1-3 קומות.

5.3. הנכס מהווה יחידה במבנה בשם "בית מסוף" הממוקם ברח' יוסף ספיר ומשמש לתעשיה, מלאכה, משרדים ומסחר.

5.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

[3] עפ"י היתר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 54 פונה לרחוב השר משה שפירא בחזית צפונית בת כ-177 מ' וחזית מערבית בת כ-106 מ' לרחוב יוסף ספיר.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – רחוב משה שפירא ומעברו מבנים לשימושי תעשיה.

ממזרח – גוש 5033 חלקה 4, בה מבני תעשיה וחניון לכלי רכב.

ממערב – רחוב יוסף ספיר ומעברו מבנים לשימושי תעשיה.

מדרום – גוש 5033 חלקות 51 ו-52, בשימושי תעשיה.

6.3. הנכס הנדון מהווה תת חלקה 26 בחלקה 54 בגוש 5033 ששטחה הרשום 166 מ"ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן. נכון למועד הביקור בנכס, היחידה שימשה לחב' "Sofa4U". שטח היחידה על פי היתר הינו כ- 174 מ"ר + כ-80 מ"ר גלריה. פרטי הגמר כוללים, בין השאר, ריצוף קרמיקה/פרקט, תקרת ערוגות מסוג קסטות למעט בשטח המשרד בו קיימת תקרה אקוסטית מונמכת, מע' ספרינקלרים.

תמונות חזית הנכס



היחידה מושא השומה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **רצ/1/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/07/1970.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד תעשיה, ניתן להקים מבני מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשיה.

רוחב חזית מינמלית –	18 מ'
שטח מותר לבניה –	40%
גובה –	12 מ'

7.2. תכנית **רצ/168/8,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2561 מיום 31/08/1978.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד תעשיה.

זכויות הבניה הינן כדקלמן:

שטח מגרש מינימלי -	2,000 מ"ר
מספר קומות -	3
גובה הבניין -	עד 14 מ' או קומה אחת עד 6 מ'
אחוזי בניה -	120% ב-3 קומות או קומה אחת 50% עד 6 מ' גובה
קווי בניין -	חזית – כפי שמסומן בתשריט, אחורי – 6 מ', צידי – 4 מ'.
הערה:	באזור התעשיה והמלאכה תותרנה גלריות עד 25% משטח הבניה בגובה מינימלי לתעשיה 4 מ' ולגלריה 2.5 מ' האחוזים לגלריות יהיו על חשבון סה"כ האחוזים המותרים.

7.3. תכנית **רצ/1/1/ח,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מיום 15/08/1991.

מטרת התכנית – קביעת אופן ביצוע תשתיות בשכונות חדשות, במתחמים חדשים במזרח העיר ובכל מערב העיר (מערבית לכביש משה דיין), למעט השטחים המבונים.

7.4. תכנית **רצ/1/1/יא,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4231 מיום 21/07/1994.

תותר בנית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בנין 0, צדדי ואחורי בלבד בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל. בכפוף להגשת תכנית בינוי וכולל התיחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית. הרמפה והשטח שמתחתיה – חניה מקורה יחושבו כשטחי שירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מכבי אש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תותר בנית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בניין 0) בתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בינוי כולל התיחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית.

ב. שטח המרתף לחניה יחשב כשטח שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

ג. הצגת פתרון שילוב תשתיות ופתרון גנון.

ד. גובה התקרה שמחוץ לקווי בנין לא יעלה על 1 מ' מתחת מפני הקרקע.

ה. חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל.

גובה תקרה אחרונה לבניינים באזור תעשיה יהיה 12 מ'. יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.

7.5. תכנית **רצ/מק/18/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4427 מיום 14/07/1996.

התכנית קובעת קווי בניין במגרשים פינתיים.

7.6. תכנית **רצ/מק/1/1/טו**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.

התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי התעשיה.

7.7. תכנית **רצ/מק/1/1/יד**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05/11/1996.

קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשיה ומלאכה.

7.8. תכנית **רצ/מק/16/8/168**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5157 מיום 10/02/2003.

מטרת התכנית הינה קביעת גודל מגרש מינימילי באזורי תעשיה.

7.9. תכנית **רצ/1/1/יג**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי השירות ליעודי הקרקע השונים בעיר.

זכויות הבניה למגרשים ביעוד תעשיה בשטח מעל 2,000 מ"ר יהיו כדקלמן:

זכויות בניה עיקריות - 40% לקומה, 3 קומות ובסה"כ 120%

שטחי שירות - 30% שירות, 20% אחסנה ו-20% גלריות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות הבניה באזור תעשיה משולב עם מסחר/משרדים בשטח מעל 1,000 מ״ר יהיו כדקלמן:

זכויות בניה עיקריות - 40% לקומה, 3 קומות בסה״כ 120%

שטחי שירות - 60% (עד 25% לקומה)

תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר. לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, כאישור הועדה המקומית בתנאים דלעיל.

גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.2 מ׳ או כשטח שירות אם גובהה מתחת ל-2.2 מ׳ בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

מרתפי חניה ורמפות באזורי תעשיה, תעשיה משולב ומלאכה יהיו עפ״י תכניות רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו בתוקף, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותם תכניות. הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.

באזור תעשיה (מגרשים בשטח של מעל 2,000 מ״ר) לגלריות מתחת לגובה 2.2 מ׳ תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ-20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

7.10. תכנית **רצ/8/168/12**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5475 מיום 29/12/2005.

התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה למבני תעשיה וקובעות קווי בניין.

קווי הבניין יהיו כדקלמן:

צפוני – 8 מ׳ לרחוב שפירא, דרומי – 4 מ׳, מזרח – 4 מ׳, מערב – 8 מ׳ לרחוב ספיר.

התכנית מתירה הקמת שני מבני תעשיה בחלקה 54 ללא שינוי בזכויות הבניה. יותר מעבר כלי רכב בחלקה 43 ליציאה בתנאי כי יובטח מעבר התשתיות בחלקה.

7.11. תכנית **רצ/מק/1/1/ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מיום 30/01/2007.

התכנית קובעת הוראות בדבר מבנים לתשתיות והעמדת תט״זים.

7.12. תכנית **רצ/מק/1/1/יא/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10/09/2007.

התכנית קובעת הנחיות כי במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.13. תכנית **רצ/מק/39/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 מיום 07/05/2009.

התכנית קובעת הנחיות בינוי לגובה המבנה וביטול הגבלת מס' הקומות, נוסף קובעת הנחיה כי גובה המבנה יהיה 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות, או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

7.14. תכנית **רצ/2/36/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6404 מיום 24/04/2012.

התכנית קובעת הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לקירוי קל זמני וקביעת דפנות לחללים.

<u>מצב חדש</u>

7.15. תכנית **רצ/22/168**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7318 מיום 09/08/2016.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני וחלוקתו למתחמי תכנון. לא ניתן להוציא מכוח תכנית זו היתרים או הרשאות. התכנית חלה על שטח בסך 1,225 דונם.

הנכס מושא השומה ממוקם בתא שטח 1 בייעוד תעסוקה מסחר ומלאכה.

במתחמים א' וב' (תאי שטח 1 ו-2) יותרו התכליות השימושים הבאים:

א. תעסוקה, תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

ב. אולמות אירועים, שטחים לירידים ולתערוכות.

ג. בתי מלאכה, תעשיה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי.

ד. מסחר ואולמות תצוגה כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ו. בבנייני תעסוקה יותרו שימושיים ציבוריים (כמעונות יום).

ז. בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף (ב) 188 לחוק:

בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, מבנים ייחודים אחרים לשירותים הניתנים על יד רשות ציבורית, מוסדות להשכלה גבוהה.

ח. מרפאות ומעבדות.

ט. מבני תרבות ובידור.

י. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

יא. דרכים, שטחי חניה תת ועל קרקעית, מבני חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יב. תחנות דלק.

יג. שטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל, כגון: מסעדות, בתי קפה וכדומה.

תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו תכלול את העקרונות התכנוניים שלהלן:

א. יישום הוראות תממ/21/3 להפיכתו של אזור תעשיה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם.

ב. התייחסות להתחדשות עירונית שתכלול בין השאר הריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי.

ג. מתן הנחיות בינוי ופיתוח, ועיצוב ארכיטקטוני המותאמות לאזור תעסוקה מודרני, ובכלל זה איפיון של מערך יעיל ואיכותי של רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים ואזורי חניה, על מנת לענות על ביקושים עתידיים.

ד. שדרוג מערכת התנועה לשם תמיכה בפעילות העסקית העתידית במתחם כולו שתסייע לחיבורו של המתחם לאזור התעשיה המזרחי ולכניסה הראשית למתחם, רחוב רחבעם זאבי ולמרכז התחבורה העתיד לקום בקרבת המתחם.

7.16. תכנית **רצ/20/168**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7461 מיום 02/03/2017

מטרת התכנית, בין היתר, היא לשדרג את אזור התעסוקה המערבי של ראשון לציון באמצעות קביעת שימושים ויעודים. הגדרת היקפי הבניה, הוראות הבינוי ומערך התנועה לרכב ולהולכי רגל. הסדרת הבינוי הפיתוח לאזור התעסוקה המוצע.

ניתן להוצא היתרי בניה או הרשאות מכח תכנית זו, בכל תחום התכנית.

הנכס מושא השומה ממוקם בתא שטח מספר 218 בייעוד תעסוקה.

השימושים הניתנים מכח התכנית הינם: משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תדלוק (הקיימות) ומפעלי בטון.

שימושים משניים יהיו: שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ״ר (200 מ״ר + 50 מ״ר שירות) מסך השטחים המותרים לבניה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים: חינוך, תרבות, דת ורווחה. מתקנים הנדסיים לצרכי האזור עצמו דוגמת תחנת טרנספורמציה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חניה תת קרקעית וחניה עילית. אכסון תיירותי ומלונאות עסקית עפ״י תמ״א 12 על תיקוניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

גודל המגרש:	3,500 מ״ר ומעלה
אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת:	260% עיקרי + 90% שירות
אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת:	165% שירות
סה״כ אחוזי בניה:	515%
מס׳ קומות:	8 קומות לבניה מרקמית ו-20 קומות לבניה מיגדלית, זאת בהתאם להוראות הקיימות בנספח הבינוי והפיתוח

חזית מסחרית: תותר חזית מסחרית בהתאם להוראות התכנית. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שירות) מעל הקרקע, במימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש. מתוך השטח הכולל למסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות. במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי +שירות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.

7.17. תכנית **רצ/2030**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017

התכנית מהוה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרים רבים, להלן יצוינו המסמכים הרלוונטיים בעניינו:

8.1. היתר בניה מס׳ **רש/252** ניתן ביום 11/04/1972.

מהות ההיתר: בנין ביח״ר וצרכי חשמל. משרדים, מעבדה, חדר אוכל, שירותים, מחסנים וחדרי עבודה.

8.2. היתר בניה מס׳ **רש/73/455** ניתן ביום 19/01/1973.

מהות ההיתר: ביח״ר למוצרי קירור, שלב ב׳. אולם יצור, חדרי הלבשה, שירותים, משרדים, מחסנים, מקלט, 26 תאי חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.3. היתר בניה מס' **רש/93/13952** ניתן ביום 12/08/1993.

מהות ההיתר: מבנה תעשיה 3 קומות + חניון תת קרקעי, מקלט, מעלית. על הגג מעקה בגובה 1.5 מ' מסביבו חדר מכונות מעלית.

8.4. היתר בניה מס' **רש/95/15524** ניתן ביום 02/05/1995.

מהות ההיתר: תכנית שינויים לתוכנית מאושרת, מבנה תעשיה 3 קומות מרתף לחניה.

8.5. היתר בניה מס' **9616616** ניתן ביום 04/09/1996.

מהות ההיתר: מבנה תעשיה באישור. שינויים בקומת קרקע ותוספת שטח בניה עיקרי 100.32 מ"ר לשימוש כתעשיה במפלס 1.12 מ'. שינויים במיקום הממ"דים ובשטח חדרי המדרגות. הקטנת שטח שירות בקומת קרקע ב-65.44 מ"ר, הקטנת שטח עיקרי בקומת ביניים א' ו-ב' ב-95.78 מ"ר. סה"כ תוספת בניה בשטח עיקרי 4.54 מ"ר. שינויים בחדר מדרגות ופיר למעלית בגג אחרון. הגדלת גובה סופי של המבנה עד 19.5 מ'.

8.6. היתר בניה מס' **9918553** ניתן ביום 17/08/1999.

מהות ההיתר: שינויים לתוכנית מאושרת. תוספת שטח גלריות 510.88 מ"ר והפיכת שטח שירות 1,197.05 מ"ר למחסנים פרטיים. סה"כ שטח עיקרי 25,529.32 מ"ר. הריסת גלריה הנמצאת בחנות 8א' בשטח כ-130 מ"ר. בקשה לתעודת גמר חלקית ללא גלריה של חנות 8א' וללא כביש גישה דרך שביל להולכי רגל הנמצא לכיוון מזרח של המגרש.

8.7. היתר בניה מס' **200019048** ניתן ביום 08/03/2000.

מהות ההיתר: התקנת מתקן הכולל תורן לאנטנה. על גג בנין תעשיה גובה התורן 6 מ'.

8.8. תעודת גמר מיום 14/08/2001, לפיה הבנין ברח' ספיר 6 בראשון לציון הושלם.

8.9. היתר בניה מס' **200120113** ניתן ביום 06/11/2001.

מהות ההיתר: בקשה לשימוש חורג ל-5 שנים ממחסנים במבנה תעשיה למטווח בקומת מרתף, בשטח של כ-200 מ"ר ואחסון כלי נשק במחסן סמוך, בשטח כ-149.9 מ"ר.

8.10. היתר בניה מס' **200600447** ניתן ביום 03/09/2006.

מהות ההיתר: בקשה להארכת שימוש החורג ל-10 שנים ממחסנים פרטיים למטווח במבנה קיים בן 3 קומות ומרתף למחסנים וחניות בשטח כ-285 מ"ר. שימוש חורג עד 25/07/2015.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.11. היתר בניה מס' **20060448** ניתן ביום 03/09/2006.

מהות ההיתר: בקשה להארכת שימוש החורג ל-10 שנים ממחסנים פרטיים למטווח במבנה קיים בן 3 קומות ומרתף למחסנים וחניות בשטח כ-285 מ"ר. שימוש חורג עד 25/07/2015.

8.12. היתר בניה מס' **200900162** ניתן ביום 20/04/2009.

מהות ההיתר: שינויים ותוספות לאולם תעשיה קיים בקומה א' של מבנה בהיתר, ללא תוספת שטח עיקרי:

- תוספת גלריה עבור שימוש עיקרי 47.5 מ"ר והפיכת השטח מתחת לגלריה לשטח שירות 47.5 מ"ר.
- תוספת מחסן בגלריה 3.23 מ"ר.
- תוספת מדרגות 12.24 מ"ר.
- שינויים באינסטלציה.

סה"כ תוספת שטח שירות: 62.97 מ"ר.

8.13. היתר בניה מס' **201000458** אשר ניתן ביום 07/09/2010.

מהות ההיתר: תוספת מדף אחסון כ-75 מ"ר, בגובה 1.8 מ' ומדרגות קבועות באולם הנמצא בקומת הקרקע של מבנה תעשיה בהיתר. התקנת תקרה אקוסטית בחלק מהאולם.

על פי היתרי הבניה עולה כי שטח הנכס מושא השומה הינו כ-174 מ"ר + כ-80 מ"ר גלריה.

8.14. היתר בניה מס' **2001600276** אשר ניתן ביום 19/07/2016.

מהות ההיתר: שימוש חורג ל-3 שנים מיום 26/07/2015 ממחסנים לחנות למכירת נשק בשטח 58 מ"ר ומטווח בשטח של 285 מ"ר, במרתף מבנה תעשיה בן 3 קומות בהיתר.

8.15. היתר בניה מס' **201800228** אשר ניתן ביום 15/07/2018.

מהות ההיתר: שימוש חורג לצמיתות מהיתר מתעשיה למסחר בשטח 343 מ"ר, במרתף בנין תעשיה, 3 קומות מעל מרתף. העברת 343 מ"ר שטח מסחר מותר לבניה מעל פני הקרקע למרתף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. <u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 22/08/2019:

גוש 5033 חלקה 54 בשטח של 19,953 מ״ר.

חלקת משנה 26 בחלקה 54 רשומה כאולם בקומת הקרקע בשטח של 166 מ״ר.

החלק ברכוש המשותף הינו 4/980 חלקים.

קיימת הצמדה בשטח של 41.4 מ״ר.

הבעלות על חלקת המשנה רשומה ע״ש שיקומית בע״מ (המבקשת) בשלמות.

9.2. <u>צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים</u>

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 15/05/2008 עולה כי:

חלקה 54 בגוש 5033 ממקומת ברח׳ חיים שפירא 4 ראשון לציון.

שטח החלקה הינו 19,953 מ״ר.

הבית מורכב מ-2 מבנים: מבנה 1 בן קומה אחת ובו 1 יחידות מס 1. מבנה 2 בן 4 קומות ובו 63 יחידות מס׳ 2-64.

כל אחוזי הבניה הקיימים או העתידיים שייכים לחלקת משנה מספר 2. בעלי חלקת משנה 2 יכולים לממש זכויות אלו בשטחים הצמודים לחלקת משנה 2 מבלי לקבל את הסכמת שאר בעלי היחידות (היות והסכמתם ניתנה מראש).

הנכס מושא השומה נמצא במבנה 2 בקומת הקרקע והינו בשטח רשום של 166 מ״ר.

9.3. <u>הסכם מכר</u>

עפ״י הסכם מכר שנערך בין המבקשת לבין חברה פרטית ביום 10/09/2020 עולה כי הנכס מושא נמכר בסך של 2,500,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רצ/22/168	24/08/2016	176,715 ₪	אין השבחה
רצ/20/168	17/07/2017	31,185 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר שחר מדינה, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

במסגרת אישור התכניות שונה יעוד הקרקע, נקבעה רשימת שימושים רחבה והורחבו זכויות הבניה. עם זאת, בהתייחס לנתונים הפיזיים של המבנה הקיים וערכי השווי המבנה הבנוי כיום בחלקה מהווה את השימוש המיטבי, בשתי התכניות ההשבחה חושבה רק בהתייחס להרחבת השימושים.

10.1.1. **תכנית רצ/22/168 (מועד קובע: 24/08/2016)**

<u>אומדן שווי מ"ר בנוי ודמי השכירות</u>

אומדן שווי מ"ר בנוי – הוצגו 9 עסקאות מכר מהמבנה בו נמצא הנכס מושא השומה, להלן העסקאות[4]:

מס'	תאריך עסקה	תת חלקה	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	מחיר למ"ר	הערות
1	05/02/2014	25	קרקע	כ-168	1,550,000	כ- 9,226 ₪	
2	17/08/2014	44	1	כ-167	1,000,000	כ-5,988 ₪	הצמדת חניה
3	17/08/2014	2	קרקע	כ-8,190	48,300,000	כ-5,897 ₪	37 מ"ר מחסן + הצמדות
4	18/08/2014	14	קרקע	כ-510	4,450,000	כ-8,725 ₪	הצמדת 13 מ"ר מחסן והצמדת משטחים 911.2 מ"ר
5	23/07/2015	20	קרקע	כ-490	3,065,000	כ-6,225 ₪	
6	31/01/2016	15	קרקע	כ-58	475,000	כ-8,190 ₪	
7	09/07/2017	37	1	כ-492	4,300,000	כ-8,740 ₪	הצמדת משטח 50 מ"ר. בנוסף כ-50 מ"ר גלריה לפי היתר
8	02/06/2019	25	קרקע	כ-168	2,380,000	כ-14,167 ₪	
9	10/09/2020	26	קרקע	כ-166	2,500,000	כ-15,060 ₪	היחידה שבנדון, כ-174 מ"ר +80 מ"ר גלריה הצמדת משטח 41.4 מ"ר מרתף

[4] עסקאות 1-6 הינן לפני המועד הקובע, עסקאות 7-9 הינן לאחר המועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף, הוצגו 8 עסקאות מכר ליחידות תעשיה בין השנים 2014-2017, מרחי פלטין 3 ואליהן איתן 3, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי לתעשיה הינו בטווח שבין 5,888 ₪ ל-10,215 ₪

הוצגו 5 עסקאות מכר של שטחי מסחר מסביבת הנכס, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בטווח שבין 12,500 ₪ ל-24,242 ₪.

אומדן דמי השכירות – הוצגו מספר הסכמי שכירות מהמבנה שבו נמצא הנכס מושא השומה, דמי השכירות נעים בטווח של 31 ₪ למ״ר לבין 63.6 ₪ למ״ר.

להלן הסכמי השכירות שהוצגו:

קומה	תת חלקה	מועד הסכם	שטח (נ/ב) (מ״ר)[5]	דמי שכירות (ש״ח לחודש)	דמי שכירות (ש״ח למ״ר לחודש)	הערה
א	32	21/12/2016	כ-1,080 (נ)	כ-40,078	כ-37 למ״ר נטו	שני הסכמים מפלס גבוה ממפלס הקומה
		12/07/2013	כ-1,296 (ב)		כ-31 למ״ר ברוטו	
א'	39	15/09/2014	כ-488 (נ)	בחוזה: 21,000	כ-45 מ״ר נטו	ל-3 שנים + אופציה ל-3 שנים נוספות
			כ-579 (ב)	בפועל: 20,050	כ-38 מ״ר ברוטו	
קרקע	15	22/12/2010	כ-58 (נ)	כ-2,700	כ-46 למ״ר נטו	5 שנים (31.12.15)
			כ-73 (ב)		כ-37 למ״ר ברוטו	
קרקע	14	31/07//2018	כ-94.8	5,250	כ-55.4	מחסן ותצוגה למוצרי גינון
		09/11/2017	כ-183.2	11,000	כ-60	יצור ושיווק שמלות כלה
		11/07/2017	כ-105	5,500	כ-52.4	ייצור זכוכיות ומראות
		03/04/2017	כ-116	7,250	כ-62.5	מחסן ציוד לגני ילדים
		30/01/2017	כ-66	4,200	כ-63.6	ליטוש אלומיניום
		27/01/2016	כ-278	16,000	כ-57.6	מעבדת שרות ועסק למכירת מוצרי קמפינג וטיולים

על פי מחירון רשף נכסים – אזור תעשיה מערב ראשון לציון (דמי שכירות):

	02/2017	03/2016	02/2015
תעשיה בנין ותיק (₪/מ״ר)	30-45	30-45	30-40
לוגיסטיקה בנין ותיק (₪/מ״ר)	30-40	30-40	30-40

[5] שטח נטו/ברוטו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף, צוינה שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ביום 29/11/2016 ע"י רלי טרייסטמן בגו"ח 6097/35 בה הוערך נכס בבית בגירון בראשל"צ, בשומה זה נקבע דמי שכירות בסך 33.3 ₪ למ"ר לחודש.

על פי מחירון רשף נכסים – אזור תעשיה מערב ראשון לציון (דמי שכירות)

	02/2017	03/2016	02/2015
מסחר בנין ותיק (₪/מ"ר)	65-90	65-90	75-120
מסחר בנין מפואר (₪/מ"ר)	85-300	85-300	85-120

צויינו 7 הסכמי שכירות ליחידות לשימוש מסחרי מסביבת הנכס מצומת לישנסקי-סחרוב, דמי השכירות נעים בטווח שבין 70 ₪ ל-200 ₪.

בנוסף, הוצגו השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	מועד קובע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שווי/ דמ"ש (ש"ח למ"ר)	
					תעשיה	מסחר
דורית פריאל	03/09/2016	22/10/2018	ספיר 6	5033/54/14	8,600	10,000
אמנון נזרי	17/03/2017	28/08/2019	שפירא 1	5032/21	6,350 (ק"ק) 45 (8.5%)	7,765 (תצוגה) 50 (8.5%)
דוד טיגרמן	01/01/2017	19/11/2017	לח"י 8-6-4	3946/379	6,000 40 (8%)	8,400 70 (10%)
גבע בלטר	13/06/2016	16/05/2017	האצל 26	3946/53	5,250 35 (8%)	7,500 50 (8%)
			עליית הנוער 8	3947/58		
מוטי דיאמנט	14/11/2012	07/11/2013	הכשרת הישוב 15	3946/59	38	47
שושי שרביט-שפירא	14/08/2013	12/05/2014	יצחק בן-צבי 8	6095/93	4,770 33 (8.3%)	7,594 50 (7.9%)
ניק פרימו	31/07/2013	07/09/2014	יצחק בן-צבי 37	6095/85	4,860 32 (7.9%)	7,228 50 (8.3%)

לאור האמור לעיל, להלן ערכי השווי שהעורכו לתחשיב ההשבחה:

קומה	שימוש	שווי מ"ר בנוי (ש"ח למ"ר נטו)	דמי שכירות ראויים (ש"ח למ"ר נטו לחודש)
קרקע	תעשיה/מלאכה	כ-7,500	כ-50
קרקע	הרחבת שימושים	כ-9,000	כ-65

<u>מקדם דחיה ואי ודאות</u> – עקב העובדה שלא ניתן להוציא מכח תכנית זו היתרי בניה ויש צורך בהכנת תכנית מפורטת הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.85.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	174	1	174
גלריה	80	0.3	24
סה"כ מ"ר אקוי'			198
שווי מ"ר בנוי			₪ 1,500
סה"כ			₪ 297,000
הפחתה בגין ע.התאמה			0.7
סיכום ביניים			₪ 207,900
הפחתה בגין דחיה ואי ודאות			0.85
סה"כ ההשבחה			**₪ 176,715**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. **תכנית רצ/20/168 (מועד קובע: 17/03/2017)**

<u>אומדן השווי</u> – אומדן השווי בתכנית זו חושב בהתאם לפירוט שהוצג בסעיף 10.1.1 לעיל.

<u>מקדם השבחה</u> – הובא בחשבון מקדם השלמה לזמינות בשיעור 0.15.

תחשיב ההשבחה

סכום ההשבחה	₪ 207,900
מקדם השבחה	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 31,185**

10.2. עיקרי עמדת מר גלעד ניר, שמאי מטעם המבקשת:

תחילה מציין כי קיימת הסכמה על כך כי בנכס מושא השומה לא קיימת השבחה בשל תוספת זכויות בניה, גם בשל אופי המבנה וגם עקב העובדה כי יתרת זכויות הבניה שייכות לתת חלקה 2 עפ"י תקנון הבית המשותף.

לגבי ההשבחה בגין תוספת השימושים, סבור כי אינה קיימת ההשבחה בשתי התכניות (תכנית רצ/22/168 ותכנית רצ/20/168) מהטעמים הבאים:

10.2.1. <u>ההשבחה בגין תוספת שימושים</u> – מציין את שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 3942/99, בה קבע כי למרות שאושרה תכנית לתוספת שימושים לא צמחה השבחה לנכס באותה השומה.

10.2.2. <u>מיקום הנכס</u> – בהוראות תכנית רצ/20/168 עולה כי *"אחוז שטח מסחרי לא יעלה על 15% משטח הבניה הכולל עיקרי ושירות בבניין"*. הנכס מושא השומה אינו ממוקם בחזית הבניין לרחוב, אם כי בלב הבניין, הנכס אינו מתאים לשימושי מסחר בשל מיקומו שהינו ללא כל חשיפה לרחוב.

10.2.3. <u>תוספת חניות</u> – אישור שימוש מסחרי דורש תוספת חניות ותשלום כופר חניה אשר יש לקזז מההשבחה וזאת עפ"י הוראות היועמ"ש. תקן חניה לתעשיה נע בין מקום חניה 1 עבור שטח שבין 60 מ"ר ל-100 מ"ר כלומר 2-3 מקומות חניה במצב המוצא, בעוד תקן חניה למסחר נע בין מקום חניה 1 עבור שטח שבין 25 מ"ר ל-50 מ"ר, כלומר בין 4 ל-7 מקומות חניה נדרשים במצב החדש. מציין כי במייל שנמסר לו ע"י ממונה היטל השבחה בראשון לציון, עלות כופר חניה היא 55,000 ₪ לפיכך יש לקזז מההשבחה סכום שבין 106,000 ₪ עד 159,000 ₪. בנוסף, הועדה המקומית רשאית לא לתת היתרי בניה עקב מחסור בחניה או לא מחוייבת לאפשר תשלום כופר חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.4. היתרי בניה –למרות שחלפו 4 שנים מיום אישור תכנית רצ/20/168 לא התבקשו בקשות להיתר לתוספת השימושים במתחם.

10.2.5. שווי מ״ר למסחר – בשומת המשיבה צויינו דמי שימוש לתעשיה אולם לא הוצגו דמי שימוש למסחר או לנכסים הדומים במאפייניהם לנכס מושא השומה, אי לכך השווי למסחר בסך 9,000 ₪ למ״ר שהוערך בשומת המשיבה נקבע ללא ביסוס.

10.2.6. לעניין הגלריה – תחילה מציין כי בנכס בנויה גלריה אשר על פי היתר הבניה רשומה כ״מדף אחסון״. גובה הגלריה עפ״י ההיתר הינו 1.8 מ׳ ויכול לשמש כאחסון בלבד ולכן הרחבת השימושים אינה רלוונטית במקרה זה. כמו כן, השטח שמתחת לגלריה הוא בגובה 2.35 מ׳ נמוך מגובה שטח עיקרי מינימאלי ולכן גם עבור שטח זה אין רלוונטיות להרחבת השימושים.

10.2.7. עלויות התאמה – בשומת המשיבה הוערכו עלויות התאמה בשיעור 0.3 מההשבחה כלומר 450 ₪ למ״ר, מדובר בסכום קטן שאינו מייצג את העלויות האמיתיות הנדרשות להתאמת הנכס לשימוש מסחרי או משרדי, מציין כי להערכתו עלות ההתאמה המינימלית הינה כ-1,000 ₪ למ״ר ובתוספת עלויות רישוי עולה כי לא קיימת כל כדאיות לתוספת שימושים.

לאור כל האמור לעיל, מציין כי לא חלה השבחה בגין תכניות אלו וכי השימוש הטוב והיעיל הוא שימוש לתעשיה ולא לתוספת שימושים למסחר ו/או משרדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. מהות ההשבחה – בעקבות אישור התכניות מתאפשרים שימושים רחבים חדשים רבים, לאחרונה הולכים ומתרבים שימושי תצוגה, מסחר ומשרדים בסביבה בה נמצא הנכס, מציין כי כי בחלק מהיחידות בבית מסוף עצמו נעשה שימוש למשרדים ומסחר.

10.3.2. שטח הנכס – מרבית העסקאות בשטחי תעשיה/מלאכה באזור מתייחסות לשטח ברוטו כולל העמסה של שטחי שירות ושטחים משותפים. במבנה הנדון שיעור העמסה אף גבוה יחסית לאור היקף שטחי המעברים ורמפות. עם זאת, לאור העובדה כי המבנה רשום כבית משותף, ומאחר וניתוח המחירים במבנה נערך בהתייחס לשטח רשום (שטח נטו), התחשיב התייחס לשטח נטו.

10.3.3. מקדם התאמה – בנכס הנדון כמעט ולא נדרשות עבודות התאמה לשימוש מסחרי מאחר שהיחידה בנויה ברמה נאותה ואין צורך בהתאמות מיוחדות לשימוש המסחרי. יש לבחון את עלויות הנדרשות להסבת השימוש ולא עלויות שיפוץ שמטרתן חידוש הנכס. למען הזהירות הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 שהינו אף גבוה במקרה זה.

10.3.4. ניתוח עסקאות ההשוואה ואומדן השווי – בנוגע לעסקאות המכר מהמבנה הנדון שהוצגו בסעיף 10.1.1 לעיל, מציין כי 6 העסקאות הראשונות הינן לפני המועד הקובע מציין וכי לאחר ההתאמות הנדרשות שווי של 7,500 ₪ למ״ר במצב הקודם הינו סביר ונכון. עסקאות 7-9 הינן לאחר המועד הקובע, מוצגת עסקה בתת חלקה 25 לפני ואחרי המועד הקובע, הפער במחיר הינו כ-53%, מעריך כי חלק מעליית הערך הינה בעקבות הרחבת השימושים, אי לכך שווי של 9,000 ₪ למ״ר במצב החדש הינו סביר ואף על הצד הנמוך.

בנוגע לחוזי השכירות מהמבנה הנדון שהוצגו בסעיף 10.1.1 לעיל, מניתוח ההסכמים וההתאמות הנדרשות דמי שכירות בסך 50 ₪ למ״ר במצב הקודם, ודמי שכירות בסך 60-65 ₪ למ״ר במצב החדש הינם תואמים וסבירים.

בנוסף, בהתאם לשאר עסקאות המכר שהוצגו ונותחו ובהתבסס על שומתה המכרעת של דורית פריאל בגו״ח 5033/54/14 ערכי השווי בסך 7,500 ₪ למ״ר תעשיה במצב הקודם ו-9,000 ₪ למ״ר מסחר במצב החדש הינם סבירים בהחלט.

10.3.5. מקדם גלריה – הגלריה אכן משמשמת לאחסנה בלבד ולפיכך ניתן לה מקדם בשיעור 0.3, מדובר בשטח אשר בא לשרת את השימוש העיקרי. ככל שחלה השבחה בשווי היחידה בגין הרחבת השימושים, הרי לגלריה יש חלק מסוים בכך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.6. שומתו של השמאי המכריע מנחם מלכונא בגו"ח 3942/99 – בשומה זו נקבע כי אין השבחה בעקבות הרחבת השימושים, מדובר במקרה אחר לחלוטין - הנכס ממוקם ברח' שמוטקין באזור התעשיה הישן, רשימת השימושים הייתה יותר מצומצמת, הנכס ממוקם בקומה שונה, המועד הקובע לשנת 1996, לפיכך לא ניתן להסיק משומה זו על הנכס מושא השומה.

10.3.7. נושא החניות בנכס – הנכס כולל הצמדת משטח אשר מאפשר חניה לכלי רכב, לאור תקני החניה הארציים והסמכיות לקווי תחבורה ציבורית כלל לא בטוח שיידרשו מקומות חניה נוספים. גם בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 5033/54/14 לא הובא בחשבון הפחתה בגין חניות.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

קיימת עליית מחירים ארצית בשטחים לייעוד תעשיה, עצם העובדה שהמחירים עלו לא מוכיח בהכרח שהתכניות השביחו את המקרקעין.

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית רצ/22/168 + תכנית רצ/22/168	שימוש מיטבי	תוספת שימושים במסגרת אישורי התכניות	שימוש הקיים לתעשיה
	תוספת שימושים	לאור הצגת נתוני השוואה שמראים עליית מחירים לאחר אישור התכנית, והרחבת השימושים לשימושים רבים סבור כי אכן צמחה עילה להשבחה	מציין כי שמאי הועדה לא הוכיח כי צמחה השבחה בגין אישור התכניות, בנוסף טוען כי במשך 4 שנים מיום אשור תכנית רצ/20/168 לא התבקשו תוספת שימושים במסגרת היתרים
	מקדם גלריה	0.3	שטח הגלריה נמוך מ-1.8 מ' ויכול לשמש לאחסנה בלבד, הרחבת השימושים לא רלוונטית לגביו, השטח שמתחת לגלריה הינו 2.35 מ' נמוך מגובה שטח עיקרי מינימלי לכן גם כאן אין רלוונטית לתוספת שימושים
	עלויות התאמה	מקדם 0.7	עלות ההתאמה המינימלית הינה לפחות 1,000 ₪ למ"ר
	מקומות החניה	לא הובא הפחתה	106,000 ₪ - 159,000 ₪ בנכס הנדון
	שווי מ"ר בנוי	מצב קודם - 7,500 ₪, מצב חדש - 9,000 ₪	מציין כי קביעה של 9,000 ₪ למ"ר נטו הוא לא תואם ואינו נכון
	השבחה בגין תכנית רצ/22/168	**176,715 ₪**	**אין השבחה**
	השבחה בגין תכנית רצ/20/168	**31,185 ₪**	**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ראשית, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים שבגין תוספות זכויות הבניה לא חלה השבחה. לאור העובדה כי זכויות הבניה, ככל שחלות, הינן צמודות ליחידה מס׳ 54/2, כפי שעולה מהתקנון המוסכם, אני מקבלת את עמדות הצדדים וקובעת כי בגין תוספת זכויות הבניה אכן לא חלה השבחה בנכס מושא השומה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתמקדת במהות ההשבחה, שמאי המשיבה סבור כי עקב הרחבת השימושים בנכס קיימת השבחה, בעוד ששמאי המבקשת מעריך כי אין השבחה על אף הרחבת השימושים בנכס וכי השימוש המיטבי הוא לתעשיה.

כאמור, תכניות רצ/22/168 ו-רצ/20/168 הרחיבו את השימושים בנכס, משימוש לתעשיה לשימושים מסחריים רבים, לאור העובדה כי לאחר הביקור בנכס ובסביבתו נוכחתי כי חלו שינויים בשימושים במספר יחידות, אני בדעה כי לתוספת שימושים אלו קיימת תרומה לערך המקרקעין וכי אכן קיימת השבחה לנכס בגין תכניות אלו.

11.1. **תכנית רצ/22/168 (מועד קובע: 04/09/2016)**

11.1.1. <u>ערכי השווי</u> – שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר תעשיה בסך 7,500 ₪ ושווי מ״ר למסחר בסך 9,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מסביבת הנכס ושומות מכריעות. שמאי המבקשת סבור כי תוספת השימושים לא השביחה את הנכס ומעריך כי שווי למ״ר לתעשיה הינו כ-9,300 ₪ ולפיכך אין השבחה.

להלן יוצגו עסקאות השוואה במבנה הנדון:

תאריך עסקה	תת חלקה	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ״ר במעוגל
05/02/2014	25	קרקע	168	1,550,000	₪ 9,226
17/08/2014	44	1	167	1,000,000	₪ 5,988
17/08/2014	2	קרקע	8,190	48,300,000	₪ 5,897
18/08/2014	14	קרקע	510	4,450,000	₪ 8,725
23/07/2015	20	קרקע	490	3,065,000	₪ 6,225
31/01/2016	15	קרקע	58	475,000	₪ 8,190
09/07/2017	37	1	492	4,300,000	₪ 8,740
02/06/2019	25	קרקע	168	2,380,000	₪ 14,167
10/09/2020	26	קרקע	166	2,500,000	₪ 15,060

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מהנתונים בטבלה לעיל עולה כי נערכו שתי עסקאות בתת חלקה 25, הראשונה לפני המועד הקובע ועסקה נוספת לאחר המועד הקובע, מהנתונים אלה קיים פער של למעלה מ-50% בשווי. אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי אכן הייתה עליית מחירים כלל ארצית במהלך שנים אלו, עם זאת, לתוספת השימושים ישנה תרומה מסוימת לעליית השווי.

עפ"י מגזין הנדל"ן של חברת רשף נכסים לדמי שכירות באזור מערב ראשון לציון עולים הנתונים הבאים:

	פבר-17	**מרץ-16**	**פבר-15**
תעשיה בנין ותיק (₪/מ"ר)	30-45	30-45	30-40
לוגיסטיקה בנין ותיק (₪/מ"ר)	30-40	30-40	30-40
	פבר-17	**מרץ-16**	**פבר-15**
מסחר בנין ותיק (₪/מ"ר)	65-90	65-90	75-120
מסחר בנין מפואר (₪/מ"ר)	85-300	85-300	85-120

מהנתונים הנ"ל ניתן לראות כי לשימוש מסחרי קיימת תרומה גבוהה יותר לשווי.

בהתייחס לשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל אשר נערכה באותו בניין בסמוך לנכס מושא השומה, נקבעו ערכי שווי של 8,600 ₪ למ"ר תעשיה ו-10,000 ₪ למ"ר מסחר. יש לציין כי הנכס שנדון בשומתה נמצא במיקום עדיף ובעל חזית לכיוון הרחוב שאינו מתקיים בנכס מושא השומה. במהלך סיור שערכתי בסביבת הנכס ובנכס עצמו התרשמתי כי מדובר בבניין ותיק יחסית, בעל אופי תעשיתי/מלאכה. הנכס מושא השומה ממוקם בחלק הפנימי של הבניין בקומת הקרקע, באזור בעל נגישות נמוכה, ללא חזית לרחוב או חזית הנראית לעין. בנוסף יש לציין כי עקב מיקומו של הנכס שהינו פנימי, בין יחידות רבות, התכנון הפנימי של המבנה והעדר שילוט מתאים, היה קושי באיתור הנכס. על אף שבהוראות התכנית קיימת האופציה לשימושים מסחריים רבים ובהתייחס למיקום הנכס במבנה ומאפייניו, אני סבורה כי לא כל השימושים המסחריים המתאפשרים עפ"י הוראות התכנית מתאימים לנכס מושא השומה.

כמו כן, הוצגו בפני עסקאות השוואה נוספות מסביבת הנכס לשימושי תעשיה מבית פלטין ובית גירון ועסקאות מכר לשימוש מסחר מרח' סחרוב ולישנסקי מהן עולה כי קיים פער בשווי לטובת שימוש מסחרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לטענה של שמאי המבקשת בנוגע לשומתו של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 3942/99 שקבע שאין השבחה בגין תוספת שימושים, לאחר שבחנתי שומה מכרעת זו אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי שומה זו נערכה למועד קובע אחר, שנת 1996, בעוד המועד הקובע בתכנית זו הינו שנת 2016. כמו כן, מיקום הנכס מושא השומה הינו באזור התעשיה של מערב ראשון לציון בעוד שבשומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא הנכס ממוקם במזרח העיר, לפיכך אני בדעה כי מדובר במקרים שונים ולכן לא ניתן להסיק משומה זו כי הנכס מושא השומה לא הושבח.

לאור כל האמור, ועפ"י שומות מכריעות כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה אשר פורטו בסעיף 10.1.1 לעיל אני בדעה כי בעצם העובדה שבהוראות התכנית קיימים שימושים מסחריים, לרבות שימושים משרדיים ובהתחשב בעובדה שחלק מהתאים משמשים למשרדים מעוצבים כדוגמת משרד "מגה פרינט" הנמצא בתא/יחידה מספר 9, וכן היתרי הבניה לשימושים חורגים שיצאו טרם אישורה של התכנית המשביחה והיתרים שהוצאו לשימושים מסחריים לאחר אישור של תכנית רצ/22/168, אני סבורה שמחירי השכירות בסביבה כבר מגלמים את עליית השווי לשימושים מסחריים נוספים המתאפשרים מכח תכנית רצ/22/168 עקב הרחבת השימושים. לפיכך, אני מקבלת את ערכי השווי שהעריך שמאי המשיבה אשר הינם בתחום הסביר המגלמים את הנכס ומאפייניו בשני מצבי התכנון.

שווי מ"ר לתעשיה ייקבע **בסך 7,500** ₪, שווי מ"ר למסחר ייקבע **בסך 9,000** ₪.

11.1.2. <u>שטח לחיוב</u> – שמאי הצדדים חישבו שטח לחיוב לפי 174 מ"ר שטח עיקרי ו- 80 מ"ר שטח גלריה.

שטח לחיוב ייקבע לפי היתרי הבניה המאושרים שאותרו בתיק הבניין, מהם עולה כי שטח היחידה הינו 173.6 מ"ר ושטח הגלריה הינו 79.36 מ"ר.

11.1.3. <u>מקדם גלריה</u> – שמאי המשיבה סבור כי יש לתת מקדם בשיעור 0.3 לגלריה שכן מדובר בשטח הבא לשרת את השטח העיקרי. שמאי המבקשת טוען כי עקב כך שהגלריה צוינה במסגרת היתר הבניה כ"מדף אחסון" ושגובה הגלריה הינו כ-1.8 מ', הרחבת השימושים אינה רלוונטית לגבי שטח זה. כמו כן, מציין כי השטח שמתחת לגלריה הינו בגובה 2.35 מ' ולכן גם לשטח זה אין רלוונטיות לעניין הרחבת השימושים.

בביקור שערכתי בנכס ביצעתי מדידה לשטחים אלו, על פי מדידה שערכתי גובה הגלריה וגובה השטח שמתחת לגלריה הינם כמופיעים בהיתר הבניה.

לעניין מקדם הגלריה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וסבורה כי שטח הגלריה הינו שטח המשרת את השטח העיקרי וככל שחלה השבחה במקרקעין בגין הרחבת

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השימושים הרי שלשטח הגלריה גם קיימת תרומה, לפיכך מקדם השווי לגלריה ייקבע בשיעור 0.3. עם זאת, מאחר שגובה הגלריה הינו 1.8 מ' והשטח שמתחת לגלריה הינו 2.35 מ' אני סבורה כי יש לתת מקדם הפחתה בשיעור 0.9 לשטח מתחת לגלריה, בשני מצבי התכנון.

11.1.4. <u>עלויות התאמה</u> – שמאי המשיבה העריך מקדם בשיעור 0.7 מההשבחה לעניין עלויות ההתאמה, מסתכם לסך 450 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת סבור כי עלות ההתאמה המינימלית נאמדת בכ-1,000 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות רישוי יוצא כי לא קיימת כדאיות להרחבת השימושים.

להלן יוצגו שומות מכריעות:

- בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 5033/54/14 נקבעו עלויות התאמה בסך 62,823 ₪ (מסתכם לסך 540 ₪ למ"ר).
- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6097/57/1 נקבעו עלויות התאמה בסך 1,000 ₪ למ"ר
- בשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 3946/53 נקבעו עלויות התאמה בסך 660 ₪ למ"ר.

לאור האמור ובהתאמה לנכס מושא השומה ומאפייניו לרבות מצבו הפיסי ופרטי הגמר, אני סבורה כי עלויות התאמה בסך 550 ₪ למ"ר הינן רלוונטיות למקרה הנדון.

11.1.5. <u>מקדם דחיה</u> – כאמור, מכח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה לפיכך אביא בחשבון מקדם דחיה וחוסר ודאות בשיעור 0.85 (כ- 3 שנים; 6%), התואם למקדם שנקבע בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 5033/54/14 ובשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6097/57/1.

11.1.6. <u>קרן חניה</u> – שמאי המבקשת סבור כי בעקבות הרחבת השימושים יידרשו מקומות חניה נוספים וכי יש לקזז סכום שבין 106,000 ₪ עד 159,000 ₪ בגין עלות קרן חניה. שמאי המשיבה סבור כי השטח המוצמד לנכס בקומת המרתף מאפשר שימוש בחניה ואין מקום למתן הפחתה לקרן חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בבר"מ 7255/17 בעניין **אורלי בורשטיין**[6] נקבע כי בחישוב היטל ההשבחה יש להביא בחשבון את העלויות הצפויות בגין תשלום "כופר חניה" ולהפחיתן משווי הנכס.

בפסק הדין נקבע: *"בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתוכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התוכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה.... קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות בתוכנית המשביחה ומשפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין".*

מעיון בתשריט קומת המרתף עולה כי החלק המוצמד לנכס הנדון מסומן באותיות 'מג' ושטחו 41.4 מ"ר, כאשר האורך הינו 9.2 מ' והרוחב הינו 4.5 מ'. עוד עולה מהתשריט כי משטחים 'מו', 'מז' ו'מח' משמשים לשטחי חניה, כאשר כל חניה הינה באורך של 2.9 מ'. בהתאמה למשטח 'מג' ובהתחשב בעמוד הקיים במשטח עולה כי השטח כולל 3 מקומות חניה.

ב"הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה 2016" מצוין כי עבור אזור ג' לתעשיה, מלאכה ואחסנה נדרש מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר עד 100 מ"ר, כלומר במצב הקודם הייתה קיימת דרישה ל-2-3 מקומות חניה[7].

עבור אזור ג' למסחר מצויין כי נדרש מקום חניה 1 לכל 25 מ"ר ועד 50 מ"ר, כלומר במצב החדש קיימת דרישה ל- 4-7 מקומות חניה[8].

מספר טווח החניות נקבע עפ"י מספר פרמטרים, בין היתר: רמת השירות קיימת והמתוכננת של תחבורה ציבורית באזור, השפעת יצירת מצוקת חניה הפרויקט מסוים על הסביבה הקיימת, עודף/מחסור תחבורה ציבורית וכו'.

לאור אופי הסביבה בו מחד קיימת מצוקת חניה, ומאידך לנכס קיימת נגישות יחסית טובה של תחבורה ציבורית, אני בדעה כי בעקבות אישור התכנית והרחבת השימושים למסחר יהיה סביר להניח כי יידרשו 5 מקומות חניה ולכן מאחר שקיימים 3 מקומות חניה יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרן חניה לשני מקומות חניה נוספים.

בבדיקה שערכתי, עלות קרן חניה נכון למועד הקובע הינה כ- 52,150 ₪ לפיכך אביא בחשבון הפחתה בסך מעוגל של 104,300 ₪ מההשבחה הקיימת.

---

[6] בר"מ 7255/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואחרים**,ניתן ביום 22/03/2021.

[7] החישוב נעשה לפי שטח עיקרי בשטח של 174 מ"ר.

[8] החישוב נעשה לפי שטח עיקרי בשטח של 174 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית רצ/20/168 (מועד קובע: 17/03/2017)**

שמאי המשיבה מציין כי תכנית זו יוצרת זמינות ודאית להרחבת שימושים אשר חושבה במסגרת התכנית הקודמת רצ/22/168, ההשבחה חושבה במקדם בשיעור 0.15 כהשלמה לזמינות. שמאי המבקשת סבור כי תכנית זו אינה משביחה מהסיבות שפורטו בסעיף 11.1.

תכנית רצ/20/168 הינה תכנית מפורטת היוצרת וודאות מלאה ולכן ההשבחה תחושב בהשלמת מרכיב הוודאות לאחד, כלומר תחושב במקדם בשיעור 0.15.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישורן של התכניות רצ/22/168 ו-רצ/20/168 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[9], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ב"בית מסוף", ברחוב יוסף ספיר, במערב העיר ראשון לציון וכן מיקומו של הנכס הנדון, הממוקם בחלקו הפנימי של הבניין ובעל רמת נגישות נמוכה.

12.4.2. המבנה הקיים, שטחו, גילו, התכנון הקיים ומצבו הפיזי.

12.4.3. שטח היחידה, צורתה, מידותי ופרטי הגמר בה.

12.4.4. זכויות הבניה והשימושים המותרים ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.5. ה"מצב החדש" בהתייחס להרחבת השימושים בנכס.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.4.7. מעיון ובחינת הוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניהף ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[9] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית רצ/22/168 (מועד קובע: 04/09/2016)**

מצב קודם

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	94.24	1	94.24
שטח עיקרי בגובה 2.35 מ'	79.36	0.9	71.424
גלריה	79.36	0.3	23.808
סה"כ מ"ר אקוי'			189.472
שווי מ"ר בנוי תעשיה			₪ 7,500
שווי מצב קודם			₪ 1,421,040

מצב חדש

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	94.24	1	94.24
שטח עיקרי בגובה 2.35 מ'	79.36	0.9	71.424
גלריה	79.36	0.3	23.808
סה"כ מ"ר אקוי'			189.472
שווי מ"ר בנוי מסחר			₪ 9,000
שווי מצב חדש			₪ 1,705,248
עלויות התאמה לפי 550 ₪ למ"ר			(₪ 104,210)
הפחתה בגין קרן חניה			(₪ 104,300)
השבחה לפני דחיה			₪ 75,698
השבחה לאחר דחיה במקדם 0.85			**₪ 64,344**
היטל השבחה			**₪ 32,172**

13.2. **תכנית רצ/20/168 (מועד קובע: 17/03/2017)**

השבחה כוללת להרחבת השימושים	₪ 75,698
מקדם השלמה לזמינות	0.15
השבחה	**₪ 11,355**
היטל השבחה	**₪ 5,677**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור התכניות בנכס מושא השומה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רצ/22/168	04/09/2016	₪ 64,344	₪ 32,172
תכנית רצ/20/68	17/03/2017	₪ 11,355	₪ 5,677

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL