חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נוזני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

ספיר ברוקנר אורן
שמאית מקרקעין, כלכלנית
SAPIR BRUCKNER OREN
appraiser@Economist

יובל בלנגה
כלכלנית
YOVEL BLANGA
Economist

מאור שמואל
בוגר מדעי החברה
תחום שמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	י"ח בשבט תשפ"ד
תאריך לועזי	:	28/01/2024
תאריך שליחה לועזי	:	11/02/2024
מס' מינוי	:	2263-2023
מספרנו	:	20232001

לכבוד,
אנטום ונצואלה ישראל בע"מ ואח'
ע"י מר דוד שטרית - שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@landvaluer.net
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת
ע"י מר אהרן-רוני גוילי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: rgs1@inter.net.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 40001, חלקה 86

רחוב דרך הערבה 35/התושייה 17

אילת

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת (להלן: "המשיבה"), לבין אנטום ונצואלה ישראל בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם לדרישת המבקש להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 23/08/2023, שנערכה ע"י מר אהרן-רוני גוילי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 04/12/2023 לשומת המבקש מיום 20/11/2023.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 20/11/2023, שנערכה ע"י מר דוד שטרית - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
תכנית 250/03/02	11/05/2018

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ועליו מבנים מבניה קלה
גוש	:	40001
חלקה	:	86
שטח רשום של החלקה	:	3,196 מ"ר
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות
כתובת הנכס	:	רחוב הערבה 35/התושייה 17, א.ת. אילת
שטח קרקע מיוחס לנכס נשוא חוות הדעת	:	3,196 מ"ר (בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות {פלט אינטרנט})

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 21/12/2023, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6. דיון מקצועי

בתאריך 03/01/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים והגב' מריאל מטטוב, שמאית מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הערבה/תושייה בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשיה, בסמוך ל"דרך הערבה" (כביש מס' 90) המהווה ציר תנועה מרכזי, באילת.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה ברובה וכוללת שימושים מעורבים לתעשייה קלה, מלאכה ומסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

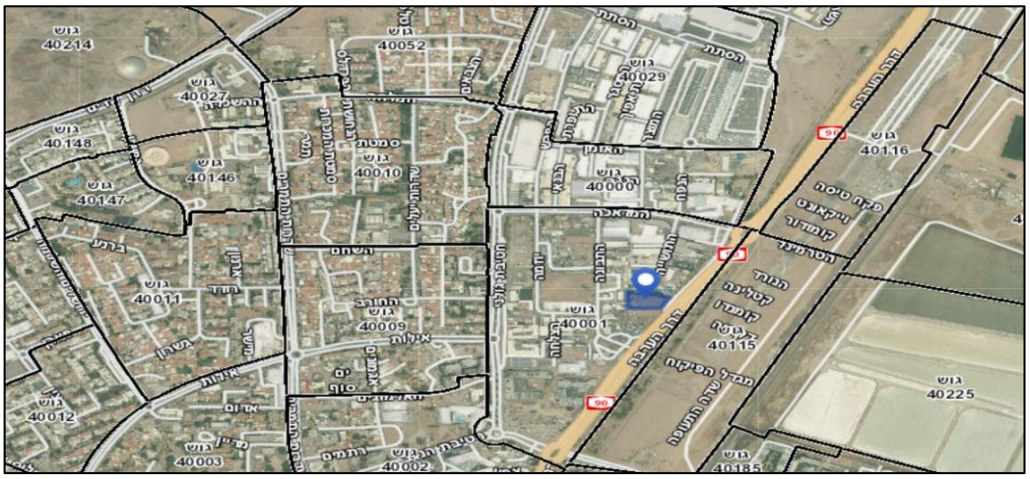
להלן תמונה עם איתור מיקום סביבת הנכס על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה / המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 86 הוא 3,196 מ"ר.
- שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון הנו 3,196 מ"ר (בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות {פלט אינטרנט}).
- החלקה לא רגולרית - דמוית טרפז, קיימת חזית צפונית לרחוב תושייה וחזית מזרחית לרחוב הערבה (כביש מס' 90).
- <u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap"</u>:



7.3. <u>תיאור מבנה</u>:

- החלקה מהווה מגרש עליו ממוקמים מבנים מבניה קלה.
- הפיתוח בחלקה חלקי. הגישה לחלקה באמצעות שביל עפר.
- מעיון בגרמושקא **<u>לא חתומה</u>** לרישיון מס' 169 עולים, בין היתר, כי בחלקות 86,87 בגוש 40001, לפי תכנית 4/18/2, מבוקשת **<u>הריסת מבנים מסוכנים</u>** כדלקמן:

מגרש 86א - 230.04 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 883 מיום 8.6.80[1].

מגרש 86ב - 349.43 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 883 מיום 8.6.80.

מגרש 87 - 308.1 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 1824 מיום 23.7.85.

סה"כ 887.57 מ"ר להריסה.

- <u>להלן תמונה מיום הביקור בנכס</u>:



[1] <u>הערת החי"מ</u>: לא אותרה התייחסות לשטח זה בגרמושקא לרישיון מס' 883 (פורט לעיל).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 20/11/2023, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 86 בגוש 40001, הינו 3,196 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם אנטום ונצואלה ישראל בע"מ, חברה מס' 511596389, בשלמות.
- נרשמה הערה בדבר העברה לזרים מיום 05.11.2015 לטובת מדינת ישראל.

הערות: סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

8.2. חוזה חכירה:

הובא לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 31/10/2005 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין אנטום ונצואלה ישראל ח.פ. 511596389 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום: אילת.

השטח: 1,470 ממ"ר בערך.

גוש רשום: 40001.

חלקות: 86 (בחלק).

יום אשור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכיר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מיום 02.05.1976 ועד ליום 01.05.2025.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: הקמת מפעל לשרותי אוניות.

ייעוד: תעשיה ומלאכה.

8.3. חוזה חכירה:

הובא לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 31/10/2005 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין אנטום ונצואלה ישראל ח.פ. 511596389 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום: אילת.

השטח: 1,726 ממ"ר בערך.

גוש רשום: 40001.

חלקות: 86 (בחלק).

יום אשור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכיר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מיום 03.06.1973 ועד ליום 03.06.2022.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: הקמת בית קירור ומחסן לירקות.

ייעוד: תעשיה ומלאכה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[2]:

מצב קודם:

9.1. תכנית שיכון ציבורי 4/18/02, אשר אושרה ביום 30/08/1979.

הנכס אותר כמגרש מס' 128 בייעוד "אזור תעשיה ומלאכה זעירה".

מטרת התכנית:

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לשם ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעים בהתאם לחוק.

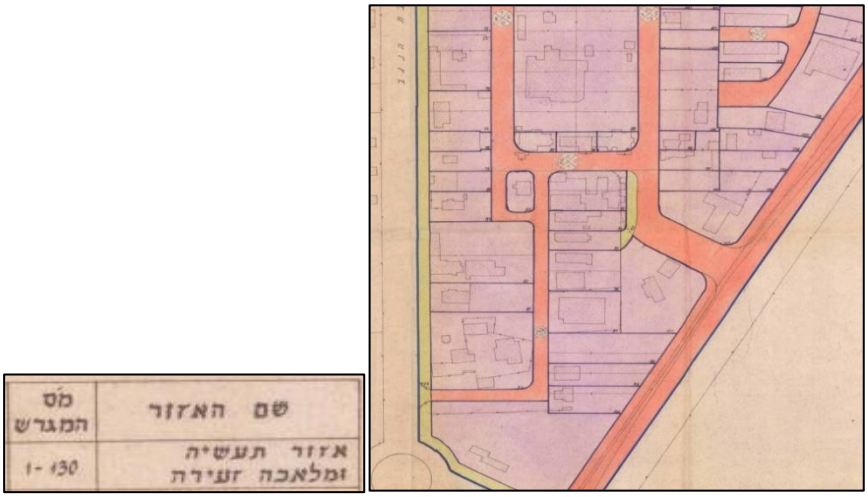
עפ"י הוראות התכנית, נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

מס' קומות תעשיה ומלאכה: 2 ולא יותר מ 15 מ'.

אחוזי בניה לקומה למבנים סטנדרטיים: 65% בכל קומה, 15% משטח החצר למבני עזר וסככות.

אחוזי בניה לקומה לתעשייה: 50% בכל קומה, 25% משטח החצר למבני עזר וסככות.

להלן איתור סביבת המגרש על גבי תשריט התכנית:



9.2. תכנית 101/02/2, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2893 מיום 17/02/1983.

החלקה אותרה באזור "ייעוד מלאכה", אזור תכנון מ-15, מסומן בתשריט בצבע סגול.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית אשר נוגעת בעניינים הבאים:

א. אופן פיתוח העיר עד לאוכלוסייה של כ- 50,000 נפש והתווית תוכנית לטווח רחוק עד לאכלוס של כ- 120,000 נפש. לשם כך מקצה התכנית את הקרוי בה אזור הגלעין לאוכלוסייה של כ- 50,000 - 40,000 נפש שלושה אזורים נוספים, הצפוני, הדרומי והמזרחי לאכלוס נוסף עד כ- 80,000 - 70,000 נפש.

ב. קביעת שטחי הקרקע הדרושים לעיר.

ג. קביעת הדרכים, מסילות הברזל ותחנותיהם, הנמלים.

ד. הוצאת נמל התעופה מחוץ לגבולות התכנית.

ה. קביעת השימושים שיעשו בקרקע לצרכים הדרושים ומיקומם.

2. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות בנכס.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ו. קביעת "אזורי התכנון".
ז. קביעת תנאים ומגבלות להקמת מבנים.
ח. הבטחת תנאים נאותים מבחינה תברואתית, בטחון התושבים ומניעת מטרדים.
ט. קביעת אופן ביצוע התכנית.

<u>מטרת התוכנית</u>:
קביעת שטחי קרקע הדרושים לעיר לאוכלוסייה, קביעת דרכים, מסילות הברזל ותחנותיהם, נמלים, קביעת שטחים לפיתוח בעתיד.

<u>אופן ביצוע התוכנית</u>:
כוחה של הוועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים (קיימים חמישה תנאים, פורט התנאי הראשון בלבד):
לגבי כל אזור תכנון תוגש ותאושר על ידי הועדה המחוזית תכנית מפורטת הכוללת את שטח התכנון כולו.

<u>היתרים מיוחדים</u>:
יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, להתיר בניה במקרים מיוחדים, אף ללא מילוי הסעיפים 1 עד 5 דלעיל, כולם, או כל אחד מהם בנפרד, אם הדבר דרוש לטובת הציבור.

<u>זכויות בניה</u>:

<u>אזור תעשיה זעירה ומלאכה</u>

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
שיעור בניה - 50% בכל הקומות.
תותר בניית קומה נפרדת למשרד הקשור לתעשייה בתנאי שלא יעלה על הגובה המקסימלי המותר.
מס' קומות - 1.
גובה מקסימלי - 8 מ'.
קווי בניין- חזית ראשית ו/או משנית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
מותר לבנות סככות עד קו האפס, בתנאי שימולאו דרישות רשות הכבאות.

<u>אזור תעשיה</u>

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.
שיעור בניה - 150% בכל הקומות, 75% לקומה.
מס' קומות: 2.
גובה מקסימלי: 16 מ'.
קווי בנין: חזית ראשית ו/או משנית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
מותר לבנות סככות עד קו האפס, בתנאי שימולאו דרישות רשות הכבאות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תקן חניה

שימושי הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה אחד לחניה תפעולית
מלאכה	50 מ"ר	300 מ"ר
תעשיה	100 מ"ר	500 מ"ר
משרדים - שירותי אשנב	30 מ"ר	
משרדים - אחר	40 מ"ר	

*אשנב - בנקים, דואר, משרדי גבייה, הוצאת רישיונות וכו'.

שימושים - אזור מלאכה:

- בתי מלאכה ושטחי מלאכה.
- בתי חרושת וחצרותיהם.
- בנינים ושטחי אחסנה.
- בנייני עסק ומשרדים.
- דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התוכנית:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש:

9.3. תכנית 109/101/02/2, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7528 מיום 18/06/2017.

התכנית לא חלה על החלקה מושא חוות הדעת, אך קובעת מזרחית לחלקה דרך משולבת המסדירה גישה לחלקה מכביש הערבה - כביש מס' 90.

מטרת התכנית:

פיתוח מתחם "נמל התעופה המתפנה" כמוקד עירוני לבילוי, נופש, פנאי, מסחר, מלונאות, אטרקציות תיירותיות ומגורים, יצירת מדרחוב מסחרי פעיל בעל אופי תיירותי ושימת דגש על חיזוק והידוק הקשר בין חלקה של העיר שממערב לדרך מס' 900 ובין אזור התיירות שבחוף הצפוני, כל זאת על ידי שינויים בייעודי הקרקע, קביעת זכויות בניה חדשות וקביעת הנחיות בינוי.

עיקרי הוראותיה של התכנית:

א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מרכז תחבורתי ואזור מיוחד לתכנון עתידי לייעודי מגורים, מלונאות אטרקציות תיירותיות, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, דרכים, מסילת ברזל, מתקנים הנדסיים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד.

ג. קביעת הוראות בניה לעניין פיתוח שטח התכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע והנספחים, בין השאר לגבי:

1. אופי הבינוי, שטחי הבניה, מספר קומות, מספר יחידות דיור ו/או חדרי מלון לכל מגרש.
2. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
3. מאפייני הטיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.

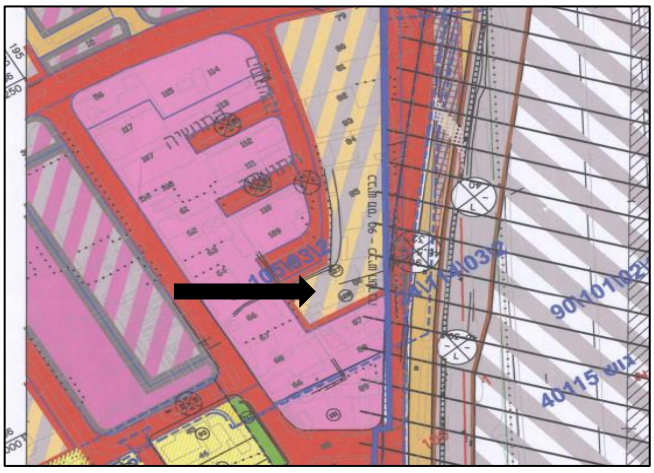
ד. הרחבת דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל גז וכו'.

ו. קביעת שלביות לביצוע.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

להלן איתור החלקה על גבי תשריט התוכנית:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.4. תכנית 250/03/2, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7756 מיום 26/04/2018.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה נכללת במתחם 15 בייעוד מסחר, תעשיה קלה ומלאכה, במגרש מס' 79. בצידו המערבי של המגרש קיימת זיקת הנאה לרכב ולמעבר רגלי.

המגרש מסומן ברדיוס הסיכון מהשפעה מחומרים מסוכנים (בקרבה לתחנת תדלוק).

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית של אזור התעשיה הישן באילת.

עיקרי הוראותיה של התוכנית:

- שינוי ייעוד מתעשייה למסחר תעשייה קלה ומלאכה.
- שינוי ייעוד מתעשייה לדיור מיוחד ומסחר.
- שינוי ייעוד מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי ייעוד מתעשייה לדיור מיוחד ומשרדים.
- שינוי ייעוד מדרך לדרך משולבת.
- שינוי ייעוד מתעשייה למסחר.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל.
- שינוי ייעוד מאזור תעשייה זעירה ומלאכה לאחסנה.
- שינוי ייעוד מאזור למלונאות לדיור מיוחד מסחר ותיירות.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה לרכב.
- קביעת הוראות מיוחדות בחצרות הפנימיות במגרשים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב לחזיתות, קולונדות, גדרות, תנועה וחניה.
- קביעת תנאי מעבר, השלבים לביצוע, ותנאים למתן היתר.
- קביעת הנחיות סביבתיות לסילוק מטרדים וגורמים מזהמים מאזור התעשיה - שלבי מעבר והתוויות להקטנת המטרדים.
- קביעת הנחיות סביבתיות לסילוק מטרדים וגורמים מזהמים מאזור התעשייה- שלבי מעבר והתוויות להקטנת המטרדים.

הוראות התוכנית:

- שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת למסחר: 60%, שטחים מסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד. לא יותרו תוספות שטחים להגדלת שטחי מסחר ע"י ניוד.
- שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת למשרדים/תעשיה ק. ומלאכה: 40%.

יותר ניוד שטחים עד 20% בין השימושים בייעודים המעורבים בכל תא שטח. לא תותר תוספת שטחים לשימוש המסחרי.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- שטח שירות מעל מפלס כניסה קובעת: 30%.
יותר ניוד שטחים עד 20% בין השימושים בייעודים המעורבים בכל תא שטח. לא תותר תוספת שטחים לשימוש המסחרי.
שטחי הקולונדה יהיו מעבר לשטחים הרשומים מעלה בטבלת הזכויות בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הבינוי בגיליון מס' 2 ובנספח החתכים בגיליונות מס' 3,4,5.
- שטח שירות מתחת למפלס כניסה קובעת: 160%.
יותר ניוד שטחים עד 20% בין השימושים בייעודים המעורבים בכל תא שטח. לא תותר תוספת שטחים לשימוש המסחרי.
- סה"כ אחוזי בניה: 290%.
- גובה מבנה: 12 מ'.
- מספר קומות: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת למפלס הכניסה קובעת.
- תכסית מרבית: 60% לקומה. הקומה החלקית עד 65% מקונטור הקומה שמתחת.
למרתפים תותר תכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחי המרתפים ישמשו חניה תת קרקעית בלבד אלא אם מורט אחרת בסעיף 4.
- קווי בניין: דרומי - 0 מ'; מזרחי - 9 מ'; מערבי - 8 מ' (עד לזיקת ההנאה); צפוני - 0 מ' ו-10 מ' כמסומן בתשריט.
- על מנת לעודד שיקום שיפוץ והתאמת מבנים קיימים להוראות התכנית, יחושב עד 25% מהשטח הבנוי, כשטח שירות.

<u>השימושים המותרים</u>:
<u>לקומת המרתף</u>: שטחים לצרכי שירות (כגון מחסנים, ח. ביטחון, ח. טרפו, ח. טכניים שונים) וחניה בלבד.
<u>לקומת הקרקע בלבד</u>: תותר קומה מסחרית משני צידי רחוב הבורסקאי.
השימוש בקומת הקרקע או במפלס הכניסה הקובעת, יהיה למסחר בלבד (למעט לובי הכניסה שישרת את כלל השימושים) וחזיתות המסחר יופנו לרחוב.
תכליות המסחר הבאות יותרו:
1. חנויות למיניהן.
2. שרותי הסעדה, בתי קפה.

<u>בקומות העליונות</u>: משרדים, תעשיה קלה ומלאכה.
<u>לא יותרו השימושים הבאים</u>: שימושים המהווים מטרדים סביבתיים ומזהמים עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ורישוי עסקים.
<u>זיקת הנאה לציבור ולכלי רכב</u>: במקומות המסומנים בתשריט תובטח זכות מעבר לציבור למעבר לכלי רכב. זכות מעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

איכות הסביבה:

א. טווחי הסיכון המסומנים בנספח הסיכונים (גיליון מס' 8) הינם מחייבים.

ב. הסרת טווח הסיכון ו/או אישור שימוש בזכויות מתוך תכנית זו בתאי השטח עליהם חל טווח הסיכון, יעשה רק לאחר קבלת אישור שימוש בזכויות מתוך תכנית זו בתאי השטח עליהם חל טווח הסיכון, יעשה רק לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה של מחוז הדרום.

ג. שינוי לטווח הסיכון יעשה במסגרת הוועדה המקומית לנספח הסיכונים באזור המבוקש לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה של מחוז דרום.

ד. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתעשייה ומלאכה בתאי שטח שבטווח הסיכון מבלי לשנות ו/או להסיר את המגבלות עם הצגת תיאום מול המשרד להגנת הסביבה.

ה. לא ניתן יהיה להוציא היתר לחומרים מסוכנים בכל תחום התכנית.

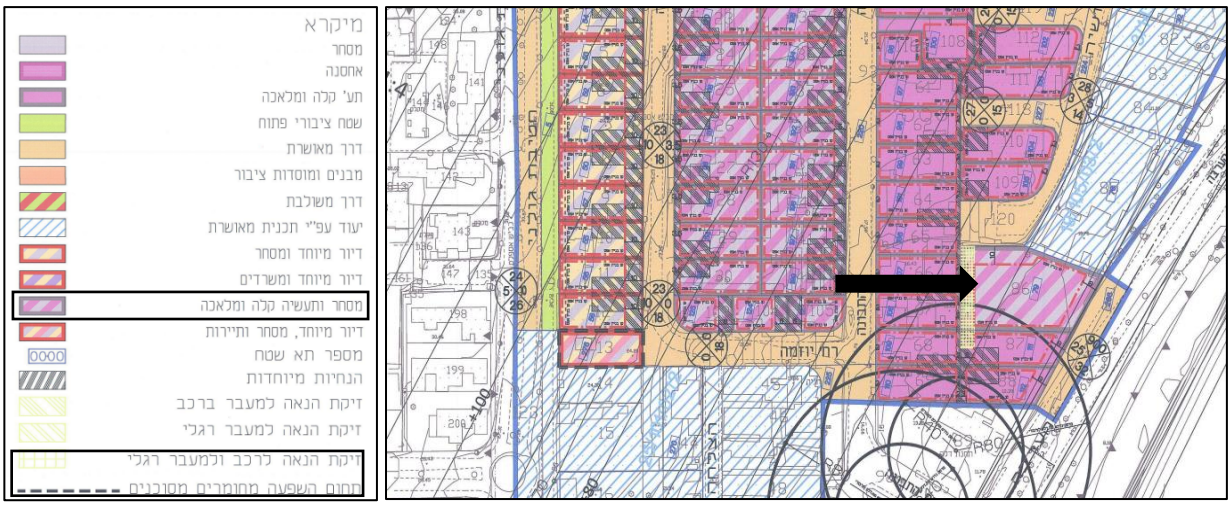
זיקת הנאה לציבור ולכלי רכב: בתחום זה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ולכלי רכב.

חניה: החניה תקבע בהתאם לתקן חניה הארצי התקף ובתחומי המגרש, מעל או מתחת לפני הקרקע.

להלן איתור החלקה על גבי תשריט "מצב קיים":



להלן איתור מגרש מס' 79 על גבי תשריט "מצב מוצע":



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב אילת, נמצאו רישיונות והיתרי הבניה כדלקמן:

- היתר בניה מספר 217 מתאריך 23/10/1975, לבניית קיר קירור ומחסן לירקות.
  מעיון בגרמושקא לרישיון מס' 217 מיום 23.10.1975 ממנה עולים, בין היתר, כי בחלקה 286 מבוקש לבניה בהתאם לטבלת השטחים שטח של 183.8 מ"ר.
- היתר בניה מספר 883 מתאריך 08/06/1980, לתוספת של 152.25 מ"ר לחדרי קירור קיימים ובניית סככות בשטח של 69.60 מ"ר.
  מעיון בגרמושקא לרישיון מס' 883 מיום 08.06.1980 ממנה עולים, בין היתר, כי בחלקה 286 בהתאם לטבלת השטחים שטח קיים שטח של 197.18 מ"ר + מבוקש שטח של 152.25 מ"ר + סככות בשטח של 69.60 מ"ר.
- היתר בניה מספר 1824 מתאריך 26/07/1985, לתוספת מבנה בשטח של 86.90 מ"ר וסככות בשטח כולל של 221.20 מ"ר במגרש מס' 129 באזור תעשיה באילת.
  מעיון בגרמושקא לרישיון מס' 1824 מיום 23.07.1985 ממנה עולים, בין היתר, כי במגרש 129 מבוקש לבניה בהתאם לטבלת השטחים שטח של 86.90 מ"ר + סככות בשטח כולל של 221.20 מ"ר.
- מעיון בגרמושקא **<u>לא חתומה</u>** לרישיון מס' 169 עולים, בין היתר, כי בחלקות 86,87 בגוש 40001, לפי תכנית 4/18/2, מבוקשת **<u>הריסת מבנים מסוכנים</u>** כדלקמן:

  מגרש 86א - 230.04 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 883 מיום 8.6.80.[3]

  מגרש 286 - 349.43 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 883 מיום 8.6.80.

  מגרש 87 - 308.1 מ"ר הקיימים לפי רישיון מס' 1824 מיום 23.7.85.

  סה"כ 887.57 מ"ר להריסה.

11. <u>שומות הצדדים</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תכנית 250/03/2	₪ 11,060,000	₪ 1,031,707

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

[3] <u>הערת החו"מ</u>: לא אותרה התייחסות לשטח זה בגרמושקא לרישיון מס' 883 (פורט לעיל).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, עו"ד רוני גוילי:

- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, לתרש"צ 4/18/02 אין נפקות תכנונית כלשהי, זולת פרצלציה ורישום של שיכונים ציבוריים. היא אינה תכנית מפורטת, אינה מקנה זכויות בניה ולא ניתן לקבל מכוחה היתרי בניה.
- <u>מצב תכנוני קודם</u>

- הובא בחשבון ייעוד קרקע למלאכה בהתאם לתכנית מס' 101/02/2, היוצרת מסגרת תכנונית להכנת תכנית שתקנה זכויות בניה של 50%.
- שווי מ"ר מבונה אקווי לתעשיה/מלאכה - 2,250 ₪ (טרם מתן מקדם דחיה לזמינות).
- הובא בחשבון שווי דונם בהתאם לשומות מכריעות בסביבה ביחס לתכנית הנדונה.

- <u>מצב תכנוני חדש</u>

- קיימת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, בשטח של כ- 365 מ"ר. עבור שטח זה ניתנה הפחתה המגלמת הפסד תועלת משטח חצר במקדם 0.3 לבין חצר מוגבלת, בה יש זיקת הנאה במקדם 0.1.

הדלתא (0.2) הוכפלה בממוצע משוקלל של שווי מבונה למסחר ומשרדים.

- הובאה תוספת ביחס לפסיקות שמאים מכריעים (החלטות שניתנו בקשר לתכנית המשביחה בכפוף להתאמות הנדרשות) של כ- 20% לשווי מ"ר מבונה מסחר (בגילום שטחי שירות), עקב יתרון בחשיפה לכביש 90.
- שווי מ"ר מבונה מסחר - 6,200 ₪, שווי מ"ר מבונה משרדים - 2,200 ₪ (הערכים מגלמים שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה).

- <u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

שווי דונם	₪ 1,035,000
שטח חלקה (בדונם)	3.196
שווי מצב קודם	**₪ 3,307,860**

<u>תחשיב שווי מצב חדש וההשבחה:</u>

תאור	שטח מגרש	זכויות בניה	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	3,196 מ"ר	60%	1,918 מ"ר	₪ 6,200	₪ 11,889,120
משרדים		40%	1,278 מ"ר	₪ 2,200	₪ 2,812,480
פגיעה עקב זיקת הנאה (ראה תחשיב נפרד לקמן)					₪ -335,800
שווי מצב חדש					₪ 14,365,800
השבחה (במעוגל)					**₪ 11,060,000**
היטל השבחה (במעוגל)					**₪ 5,530,000**

<u>תחשיב לפגיעה עקב זיקת הנאה</u>

זיקת הנאה בחצר	365
שווי מ"ר מבונה (ממוצע משוקלל)	₪ 4,600
מקדם פגיעה	0.2
נזק לחצר	**₪ 335,800**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דוד שטרית:

- השומה נערכה עפ"י דרישת הנישום להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, השומה תיערך למימוש מלא וללא התחשבות בפטור בגין שטחי ממ"ק.
- בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במועד הקובע נדרש בחלקות הנדונות (המצויות בישוב ללא מתע"ן): מקום חניה אחד לכל 25 עד 50 מ"ר מ"ר מסחרי ובממוצע מקום חניה אחד לכל 37.5 מ"ר מסחרי, מקום חניה אחד לכל 30 עד 50 מ"ר למשרדים ובממוצע מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר משרדים ומקום חניה אחד לכל 120 מ"ר לתעשיה ומלאכה. למרלו"ג מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר.
- שומת הועדה אינה מיישמת את החלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 29 בספטמבר 2022 בתיק אי/1121/8034 מקס ראובן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת לגבי חלקה סמוכה (20 בגוש 40000), לפיה הוחזר התיק לשמאית המכריעה על מנת שתחשב את ההשבחה בהתייחס לזכויות של 150% ולא של 50%.

"בתוכנית המתאר סומן המגרש בייעוד "מלאכה". בתשריט תוכנית המתאר אין כל סימון לאזור תעשייה. עם זאת הוראות התכנית קובעות זכויות לאזור תעשייה. טבלת הזכויות בתכנית המתאר קובעת כי באזור תעשיה זכויות הבניה יהיו 75% בשתי קומות וסה"כ 150%.

שומת הועדה מתעלמת לחלוטין גם מהשומה המכרעת של יעקב פז מיום 12/1/2023 בה יושמה החלטת ועדת הערר כמפורט לעיל (ר' שומתו המכרעת מיום 12/1/2023 לגבי חלקה 33 בגוש 40000, הערת שוליים 15 עמוד 17).

ניתן לומר ברמה גבוהה של ודאות, שאילו החלטת ועדת הערר הייתה ידועה, השמאים המכריעים היו מיישמים אותה, ממש כפי שנעשה בשומתו המכרעת של יעקב פז.

- בהחלטת ועדת הערר מיום 4.5.2023 בערר אי/8032-07-22 מקס ראובן חברה לפיתוח והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, נקבע היטל השבחה של 487,000 ₪ לדונם לחלקות 21-24 ו- 33-37 בגוש 40001. זאת בהתייחס ל"מצב קודם" בו קיבולת הבניה קטנה יותר משמעותית ביחס לזו שבחלקה הנדונה.

שוויון ואחידות הם עקרונות שמבוססים על חוקי יסוד ורלוונטיים לכל התנהלות של רשות שלטונית.

יפים הדברים שנקבעו בפסיקה עקרונות וביניהם עקרון השוויון ואמון הציבור (ר' בר"מ 2049-15 פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה ועמ"נ (חי) 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>מצב תכנוני קודם</u>

- תכנית ד/708 סיווגה את הקרקע לתעשייה ובהתאם הונפקו היתרי בניה.
- תכנית מס' 4/18/02 משנת 1979 החלה על החלקה, מהווה תרש"צ שבה מיועד הנכס לתעשייה תוך ציון שזכויות הבניה הן 130% (65% בקומה * 2 קומות). לאורך השנים ראו רשויות התכנון בתכנית זו כתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להפיק היתרי בניה זאת עד לשנת 2003 שאז ניתן פס"ד של ביהמ"ש העליון בו נקבע כי התרש"צ רלוונטית לנושא גבולות החלקות ושטחיהן.
- בהתאם לתכנית מס' 101/02/2 סווגו החלקות שבנדון בייעוד "מלאכה" בתשריט התכנית, כאשר בטבלת זכויות הבניה שבתכנית לא קיימות הוראות ביחס לייעוד זה, אלא שההתייחסות לזכויות הבניה בייעוד זה פוצלה ל"תעשיה" או "תעשיה זעירה ומלאכה". האבחנה שבתקנון התכנית (כפי שאף בוצעה לאורך השנים ע"י רשויות התכנון) הנה בהתאם לגודל החלקה, קרי זכויות הבניה בחלקות בשטח שקטן מדונם הן 50% עיקרי בקומה אחת בעוד זכויות הבניה בחלקות ששטחן גדול מדונם (כמו החלקה הנדונה) זכויות הבניה הינן בשיעור של 150% עיקרי ב 2 -קומות (75% עיקרי בכל קומה).
- לא סביר שהתכנית המתארית פגעה בשווי החלקות הנדונות בכך שהקטינה את קיבולת הבניה במידה ניכרת (בכ- 75%) באמצעות שינוי ייעודה של הקרקע . יודגש כי כל פרשנות אחרת תהווה פרשנות על דרך הצמצום ולא ההרחבה כנדרש, לא תעלה בקנה אחד עם הוראות התכנית ולמעשה תהפוך ל"אות מתה" את טבלת מגבלות האזורים שבתכנית שבה כאמור לא קיים איזור מלאכה אלא קיימים איזור תעשיה או אזור תעשיה זעירה ומלאכה בלבד.
- בתקנון תכנית מס' 101/02/2 נקבע כי השימושים המותרים באיזור תעשיה זהים לאלה המותרים באזור תעשיה זעירה ומלאכה - דבר נוסף המאשש את המסקנה לפיה האבחנה בקיבולת הבניה המותרת בייעוד מלאכה, נקבע אך ורק ובהתאם לגודל מגרש מינימלי.
- ייבחן השימוש הטוב והיעיל כאשר אחד הקריטריונים לבחינה זו הנו הימנעות מחניון תת קרקעי לאור העלות העודפת הנובעת מנושא זה, בשים לב לאמור יחושב השווי הקודם בהתאם לניצול של זכויות בשיעור של 125% בלבד (62.5% לקומה), יובהר כי השומה תיערך על הצד הזהיר כאשר הפער בין הזכויות בהתאם לתכנית המתאר (150% עיקרי) לבין הזכויות שיובאו בחשבון בתחשיב השומה כאמור, יובא בחשבון בשווי "אפס", על אף שבהחלט ניתן לומר שיש להביא בחשבון תוספת שווי בגין זכויות אלו.
- הוצגו שלושה ערכי שווי בייעוד **תעשיה/מלאכה** שנקבעו בשלוש שומות מכריעות רלוונטיות שנערכו לתכנית החדשה.

השווי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט הוא הנכון ביותר בנסיבות העניין (מנטרל את שווי הפוטנציאל הגלום בתכנית המתאר החדשה) כך שהשווי למ"ר מבונה לתעשייה/מלאכה בקומת הקרקע הנו 2,760 ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

למרות האמור הוחלט לתת משקל (אם כי נמוך יותר) גם לערכי השווי לתעשייה/מלאכה בקומת הקרקע שנקבעו בשומות המכריעות האחרות והשווי למ"ר שיובא בחשבון בשומתי הוא בסך 2,500 ₪ למ"ר תעשייה/מלאכה בקומת הקרקע. מקדם השווי שיובא בחשבון למ"ר מבונה למלאכה/תעשיה בקומה העליונה הנו מקדם מקובל בשיעור 50% ומקדם השווי שיובא בחשבון למ"ר חצר הנו מקדם מקובל בשיעור 30%.

- הוצגו ערכי שווי בייעוד **מסחר** שנקבעו בארבע שומות מכריעות רלוונטיות שנערכו לתכנית החדשה מהן עולה טווח ערכים של בין 3,333 ₪ ועד 3,850 ₪ למ"ר ברוטו.

השווי למ"ר ברוטו למסחר במצב החדש שהובא בחשבון הנו 3,850 ₪ (בממוצע וללא אבחנה בין שטחים חזיתיים לעורפיים). מקדם השווי שיובא בחשבון לחצר הנו מקדם שווי מקובל בשיעור 30%.

- הערכת השווי תבוצע בהתאם למלוא השטחים הניתנים לניצול ועל בסיס השימוש המיטבי כדלקמן:

קומה	שיעור	שימוש
קרקע חזית	25%	מסחר/בנייני עסק
קרקע עורף	75%	תעשייה/מלאכה
עליונה	100%	תעשייה/מלאכה/משרדים

➢ <u>מצב תכנוני חדש</u>

- תכנית מס' 250/03/2 המסווגת אותם בייעוד "תעשייה קלה ומלאכה".

בהתאם להוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה בייעוד זה הינן בשיעור של 100% לשטח עיקרי (60% למסחר בקומת הקרקע בלבד ו- 40% לתעשייה קלה ומלאכה אשר כוללים גם שימושי משרדים), 30% לשטחי שירות עיליים ו- 160% לשטחי שירות לחניה תת קרקעית מתחת לכניסה הקובעת.

- התכנית קובעת תכסית מקסימאלית של 75% בקומת הקרקע כאשר השימוש המיטבי הנו ניצול מלוא התכסית למסחר, עוד קובעת התכנית כי שטח הקומה העליונה לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע הוראה זו גורמת לכך שלא ניתן לנצל את מלוא שטחי השרות בקומה העליונה כאשר שיעור הבינוי המקסימאלי האפשרי בקומה העליונה הוא 48.5% מהם 40% שטח עיקרי ו- 8.5% שטח שרות (היחס בין שטח עיקרי לשרות הנו כ- 22% שזהו יחס מקובל).
- <u>עלויות עודפות לחניה</u>

במצב החדש (ובניגוד למצב הקודם) קיימת הלכה למעשה הכרח בבניית חניון תת קרקעי. האמור נובע מהשימוש המיטבי בקומת הקרקע שכאמור מהווה שטח למסחר, בשיעור בינוי המקסימאלי האפשרי (75% עיקרי ושרות) המאפשר הסדרה של לכל היותר 10 מקומות חניה עיליים כאשר בהתאם לתקן נדרש מס' כפול של מקומות חניה עבור שטחי המסחר בלבד (ללא מקומות החניה של השטחים הניתנים לבינוי בקומה העליונה). נתון זה גורם לעלויות עודפות משמעותיות (הן בכלל והן בהשוואה למצב הקודם בפרט).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בכל אזור התעשיה לא קיים ולו חניון תת קרקעי אחד מה גם שהחניה מתבצעת ללא תשלום כך שניתן לומר שיש להפחית את מלוא העלות לבניית חנייה תת קרקעית (כ- 100,000 ₪ למקום) מהשווי במצב החדש. למרות האמור, בשומה זו תובא בחשבון הפחתה חלקית בלבד כפי שנקבעה במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברח' הסתת 9 (גו"ח 40029/5) ושל חגית רבינסון, ובסך של 50,000 ₪ בלבד למקום.

בשומתה המכרעת של יעל הרון - נקבע שהשימוש המיטבי הוא בניית קומת קרקע בהיקף של 35% בלבד כך שבמקרה שכזה אין צורך בבניית חניון תת קרקעי ולמעשה נושא החניה בא לידי ביטוי במתן ערך מופחת לשטחים שבקומה העליונה.

בשומתה המכרעת של רמה מאור - נקבע כי לכאורה אין להפחית עלות עודפת לחניה מאחר והנושא בא לידי ביטוי ברוב עסקאות ההשוואה, הגם שקיים קושי עם קביעה זו (בייחוד שכאמור קיים פער בין שני מצבי התכנון כך שבמצב החדש בענייננו קיים הכרח בבניית חניון תת קרקעי ובמצב הקודם לא) הרי שהלכה למעשה הדבר בא לידי ביטוי בערכי השווי.

כפי שפורט לעיל, הערך הממוצע למ"ר ברוטו למסחר שנקבע בשומת בועז קוט ובשומתנו הנו 3,850 ₪ (במגרש רגיל שאינו פינתי בדומה למגרש נשוא שומה זו) בעוד הערך הממוצע למ"ר ברוטו למסחר שנקבע בשומת רמה מאור הנו 3,440 ₪ למ"ר (במגרש פינתי) כלומר קיים פער בערכי השווי הנובע מהעמסת בניית החניה.

בכל מקרה קיים פער בנושא החניה התת קרקעית בין שני מצבי התכנון הגורם להפחתה משמעותית של השווי במצב החדש (או לתוספת משמעותית בשווי המצב הקודם).

- הוצגו ערכי שווי בייעוד **משרדים/מלאכה בקומות העליונות** שנקבעו בארבע שומות מכריעות רלוונטיות שנערכו לתכנית החדשה מהן עולה טווח ערכים של בין 1,360 ₪ ועד 1,550 ₪ למ"ר ברוטו.
  השווי למ"ר ברוטו למשרדים במצב החדש שהובא בחשבון הנו 1,400 ₪.
- הערכת השווי תבוצע בהתאם למלוא השטחים הניתנים לניצול ועל בסיס השימוש המיטבי כדלקמן:

ייעוד	מסחר, תעשייה קלה ולאכה	
זכויות בניה עיקרי קומת קרקע (מסחר)	60%	
זכויות בניה שרות קומת קרקע (מסחר)	15%	
זכויות בניה עיקרי קומה עליונה (מלאכה/משרדים)	40%	
זכויות בניה שרות קומה עליונה (מלאכה/משרדים)	8.75%	בהתאם למגבלה שבתכנית וביחס מקובל בין שטח עיקרי לשרות עילי

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן תחשיב ההשבחה (לדונם):

מצב קודם

שימוש	שטח ברוטו	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מסחר נלווה	156.25	1	₪ 3,850	₪ 601,563
תעשייה/מלאכה קומת קרקע	468.75	1	₪ 2,500	₪ 1,171,875
חצר	375	0.3	₪ 750	₪ 281,250
תעשייה/מלאכה/משרדים קומה עליונה מצב קודם	625	1	₪ 1,250	₪ 781,250
			סה"כ	**₪ 2,835,938**

בחינת עלות עודפת לחניה תת קרקעית	
מס' מקומות חניה עיליים אפשריים	15.0
מס' מקומות חניה נדרשים	
מסחר	4.17
מלאכה	9.11
סה"כ	13.28
מסקנה - לא נדרשת חניה תת קרקעית	

מצב חדש

שימוש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי כזמין
מסחר חזיתי ברוטו	750	₪ 3,850	₪ 2,887,500
חצר	250	₪ 1,155	₪ 288,750
משרדים/מלאכה ק"א	487.5	₪ 1,400	₪ 682,500
		סה"כ ביניים	**₪ 3,858,750**

הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית	
מס' מקומות חניה עיליים אפשריים	10
מס' מקומות חניה נדרשים	
מסחר	20
מלאכה	4.06
סה"כ	24.06
במעוגל	24
מס' מקומות חניה תת קרקעיים נדרשים	14
עלות עודפת לחניה לכל דונם	**₪ 700,000**

סה"כ שווי לדונם לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה	**₪ 3,158,750**

➢ להלן תחשיב ההשבחה (למגרש נשוא חוות הדעת):

שווי קודם :	₪ 9,063,658
3.196 דונם * ₪ 2,835,938	
שווי חדש :	₪ 10,095,365
3.196 דונם * ₪ 3,158,750	
סה"כ השבחה :	₪ 1,031,707
היטל השבחה :	₪ 515,853

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש:</u>

➢ <u>מצב תכנוני קודם</u>

- שמאי המבקש טוען כי בעוד שבתשריט התכנית ייעוד החלקה הנדונה הוא מלאכה, ייעודה למעשה הוא תעשיה, זאת בהתבסס על טבלת הזכויות שבהוראות התכנית ובגודל החלקה העולה על 1,000 מ"ר ולפיכך זכויות הבניה הן 150% עיקרי (2 קומות X 75% לקומה).
- טענה דומה נטענה ע"י שמאי המבקש דוד שטרית בעניין גוש 40000 חלקה 20 ששטחה 1.4 דונם, בפני השמאית המכריעה דנה שיחור ולעניין זה קבעה השמאית המכריעה[4] כדלקמן:

> **טענה חלופית** - איני מקבלת את הטיעון החלופי בו נקט שמאי המבקש לפיו הייעוד בנכס הנדון הוא "אזור תעשייה" ובזכויות בנייה בשיעור של 150% משטח החלקה, ואבאר.
>
> מעיון בהוראות התכנית אכן קיים חוסר הלימה בין הייעודים המופיעים בתשריט התכנית לבין הייעודים המצוינים בטבלת מגבלות האזורים בעמ' 12 ב' בתקנון. בתשריט מופיעים שני ייעודים קרובים, בין היתר, ייעוד של מלאכה המסומן בצבע סגול ותחום בקו סגול כהה, וייעוד אחסנה המסומן בצבע סגול ללא תחימה.
>
> לעומת זאת, בתקנון מופיעים הייעודים הקשורים הבאים: "איזור תעשייה זעירה ומלאכה" ו"איזור תעשייה". מבחינה לשונית, הייעוד הקרוב ביותר לייעוד "מלאכה" המופיע בתשריט הוא "אזור תעשייה זעירה ומלאכה", ולפיכך זכויות הבניה הן 50% בקומה אחת.

- טענה זו נטענה ע"י שמאי המבקש מר דוד שטרית גם בפני השמאית המכריעה חגית רבינסון אשר דנה בהיטל ההשבחה בגין תכנית 250/03/2 הנדונה בעניין גוש: 40001 חלקות: 21-24, 33-37 אשר קבעה לעניין זה כדלקמן[5]:

> ✓ כבר בפתח הדברים אציין שבעניין זה אני מסכימה עם שמאי המשיבה, שכן כאמור כבר בשנת 1955 אושרה תכנית המתאר לעיר אילת מס' ד/184 לפיה סווג הנכס שבנדון בייעוד **אזור <u>מלאכה ותעשייה זעירה</u>**. כלומר כבר משנת 1955 המקרקעין שבנדון יועדו ע"י המחוקק לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ולא לאיזור תעשייה "טהור", זאת על אף ששני הייעודים מופיעים בתכנית 101/02/2.
>
> ✓ בתשריט התכנית ד/184 ניתן לראות כי האזורים בייעוד תעשייה הורחקו מאיזורי המגורים הנמצאים בסמיכות מסויימת למקרקעין שבנדון וההצדקה לכך היא ככל הנראה שבייעוד זה נכללים שימושים של תעשיות דגים, קרנטינות לבקר, בתי משרפות ומזבלות, וכד' – שימושים שוודאי אינם הולמים סביבה הקרובה למגורים.
>
> ✓ חיזוק לעמדה זו ניתן לקבל מעיון בתשריט מצב קיים של תכנית 250/03/2 לפיה ייעוד המקרקעין במצב נכנס הינו **אזור תעשייה זעירה ומלאכה** – ייעוד זהה לזה שנקבע בתכנית ד/184.
>
> ✓ למעשה נראה כי כלל לא נדרשת פרשנות לתכנית 101/02/2 היות ותכנית ד/184 למעשה סללה את הדרך עבור שאר התכניות שיחולו על המקרקעין ובפרט עבור תכנית המתאר "החדשה" 101/02/2.
>
> ✓ בהתאם לתשריט התכנית 101/02/2 הנכס הנדון נכלל בתחום מתחם <u>מ-15</u> **בייעוד מלאכה**. בהתאם למפורט בעמ' 11 בתקנון מתחם <u>מ-15</u> חל על שטח של כ-440 דונם ומיועד יחד עם מתחם צפ-10 (בחלקו) לכ- 85,000 מ"ר רצפות <u>**מלאכה**</u>.
>
> ✓ אני מסכימה עם המבקשת כי, קיים חוסר תאום בין הייעודים בתשריט התכנית לבין הייעודים בטבלת מגבלות האזורים שבתקנון:
>
> בתשריט התכנית מופיעה ייעוד **מלאכה** (בלבד), ומנגד בתקנון התכנית בעמ' 12 ב' מופיעים הייעודים:
>
> 1. **איזור תעשייה זעירה ומלאכה** – קיבולת 50% <u>למגרש מינ' 500 מ"ר</u>.
> 2. **אזור תעשייה** – קיבולת 150% <u>למיגרש מינ' 1,000 מ"ר</u>.
>
> אך מסתבר שזה לא המקרה היחיד בתכנית זו שבו קיים חוסר תאום שכן, קיים גם חוסר תיאום בן התקנון לתשריט בייעודים אחרים, כך לדוגמא בתשריט מופיע ייעוד "מגורים" ובתקנון קיימת אבחנה בין מגורים א' / מגורים ב' / מגורים ג'. דוגמא נוספת בתשריט מופיע ייעוד נמל/ אחסנה ובתקנון אין כל איזכור לזכויות הבנייה באזורים אלו.
>
> ✓ כאמור, המבקשת טוענת כי על סמך אותו חוסר תיאום בין התקנון לתשריט הנכס שבנדון מסווג ל"תעשייה" בקיבולת 150%, וזאת בהתבסס על האבחנה בתכנית וכפי שנהגו לטענתה לאורך השנים רשויות התכנון שקבעו את זכויות הבניה בהתאם לגודל מגרש כך, שחלקות ששטחן גדול מ-1 דונם זכויות הבניה בהן הינן בשיעור 150%, כפי הנכס שבנדון.
>
> טענה זו של המבקשת לא הוכחה, ומעבר לכך שמאי המבקשת עצמו ערך את התחשיב "למצב קודם" לפי קיבולת של 125% (עיקרי 100% (50% * 2) + 25% למבני עזר) המבוסס למעשה על נוהג הועדה ליתן היתרים למגרשי תעשייה לפי תרש"צ 4/18/2.

[4] על שומה מכרעת זו הוגש ערר ובמסגרת החלטת ביניים הוחזר התיק לשמאית המכריעה עקב איתור תכנית מפורטת קודמת. טרם התקבלה השומה המכרעת המתוקנת.

[5] על שומה מכרעת זו הוגש ערר אשר הסתיים בהסדר פשרה ללא שהתקבלה כל החלטה אופרטיבית ע"י ועדת הערר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- באופן דומה קבעה השמאית המכריעה יעל הרון בעניין חלקות 27-30,39-42 בגוש 40001, חלקות הצמודות לחלקות שבהכרעת חגית רבינסון לעיל. גם במקרה זה היה מדובר ב- 8 חלקות ששטח כל אחת מהן עולה על 1 דונם ומצבן התכנוני זהה לזה שבחלקות שבנדון. השמאית המכריעה יעל הרון קבעה כי ייעוד החלקות במצב קודם הוא למלאכה ולא לתעשיה.
- השמאית המכריעה רינת וויס רביב, דנה בהיטל ההשבחה בגין תכנית 250/03/2 הנדונה בעניין חלקות 1-9 בגוש 40001. 8 מהחלקות הנ"ל בשטח העולה על 1 דונם ועליהן חלה תכנית המתאר 101/02/2 ומסמנת אותם בתשריט באזור מלאכה. קביעתה של השמאית המכריעה ביחס לייעוד החלקות במצב קודם עפ"י תכנית המתאר הוא תעשיה זעירה ומלאכה ולא תעשיה, על אף ששטח החלקות עולה על 1 דונם.
- גם עמדת אגף התכנון בעיריית אילת היא שהזכויות הן לפי תעשיה זעירה ומלאכה ולא תעשיה, כמפורט במכתבו של ס. מנהל אגף התכנון אדר' יניב רמוס, שניתן במסגרת ההליך (חגית רבינסון) לעיל, כדלקמן:

> 2. גם אנו סבורים כי יעוד מלאכה שנקבע בתכנית המתאר בתשריט מתאים לטבלת מגבלות אזה"ת ביעוד ' אזה"ת ומלאכה' (יעוד היחיד בו נרשמה המילה מלאכה), ועל כן זכויות הבניה ברובריקה זו ומתייחסת למקרה דנן. בכל מקרה תכנית 101/02/2 מחייבת עריכת תכנית מפורטת שתקבע יעודים זכויות ושימושים.
> 3. בהסתמך על פרק י"ד סעיף 2(1) , עמוד 23 מתכנית המתאר 101/02/2 – יש הוראות לעניין אזור מלאכה, בתי מלאכה ,בניינים ושטחי אחסנה , דרכים ושטחים ציבורים. ביחס לטענות השמאי כי תכנית המתאר 101/02/2 מתירה שימוש מסחרי כשימוש עצמאי באזור מלאכה, נציין כי אם רצתה התכנית המתאר להגדיר שימוש מסחרי באזור זה הייתה קובעת זאת בפרוש כפי שעשתה ביעודים אחרים כפי שנרשם בתקנון, כגון יעוד ציבורי פתוח שטח למגורים מרכזים עירונים ועוד.
> מכאן יוצא שהשימוש המצוין לבתי עסק המצוין באזור מלאכה וכן התכליות האחרות שקשורות באזור זה שיכו כולן למלאכה ולשימוש מלאכה אבל לא למסחר בשימוש עצמאי.

- טוען שמאי המבקשת כי לא סביר שהתכנית המתארית (101/02/2) פגעה בשווי החלקות הנדונות בכך שהקטינה את קיבולת הבניה במידה ניכרת (בכ- 75%) באמצעות שינוי ייעודה של הקרקע (לעומת תרש"צ 4/18/02).

טענה זו שגויה. כמצוין בסעיף 8 לפרק ד' של התכנית - הוראות כלליות: "תכנית זו מבטלת תכניות מתאר מקומיות קודמות של אילת, פרט לתכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף עפ"י אישור הועדה המחוזית, לפני שנכנסה תכנית זו לתוקף".

➢ <u>זכויות מוקנות מכח תרש"צ ו/או נוהג לאורך השנים</u>

- בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בעע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ, לתרש"צ אין נפקות תכנונית כלשהי זולת פרצלציה ורישום של שיכונים ציבוריים.
- המועד הקובע לשומת ההשבחה הוא 15/05/2018 בעוד פסק הדין בעניין התרש"צ ניתן ע"י ביהמ"ש העליון בשנת 2003, כלומר כ- 15 שנה לפני המועד הקובע.
- אין כל מחלוקת כי לאחר פסק הדין לא נהגו עוד רשויות התכנון להנפיק היתרים עפ"י התרש"צ וכי זכויות בניה עפ"י התרש"צ לא היו עוד זכויות מוקנות.
- לאור זאת, לא ניתן לטעון כי במועד הקובע לשומה, ניתן להסתמך על זכויות בניה מכח התרש"צ, אותן כבר לא ניתן היה לקבל 15 שנים קודם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>תכנית ד/708</u>

- לא הוצגו ולא אותרו מסמכים של תכנית זו ותכנית כזו אינה מוכרת לועדה המקומית. לפיכך אין מקום להביאה בחשבון.
- טענה דומה נטענה ע"י שמאי המבקש בערר אי/8032/0722 אותו מזכיר שמאי המבקשת בשומתו, ולעניין זה עמדת ועדת הערר הייתה שכדי להוכיח קיומה של תכנית צריך להראות מסמכים. "**אתה מבקש שנקבע מצב קודם על משהו שאין לנו**".

"בית משפט אמור לתת פסק דין הצהרתי שקובע את הדבר הזה. אם אתה רוצה שאני אקבע מצב קיים, זה על סמך תכניות מאושרת. אין את התכנית בפניי. יש אינדיקציות, חלקן טובות יותר וחלקן פחות, יכול להיות שבית משפט יתן לך פסק דין הצהרתי שהייתה תכנית ונעלמה. אנחנו לא יכולים לקבוע את זה".

- לענין היתרי בניה שניתנו לכאורה על בסיס תכנית שאינה מוכרת לועדה המקומית, נאמר מפי יו"ר ועדת הערר: "**אלו היתרים שלא ברורה החוקיות שלהם. יש פה הרבה ועדות במחוז דרום שזו התשובה שלהן, זו לא הועדה היחידה**".
- ככל ושמאי המבקש יטען לטענת "נוהג", נטל ההוכחה מוטל עליו כי הוא נעשה בצורה רציפה, ממושכת ובסמוך למועד הקובע.

➢ <u>אי/1121/8034 (מקס ראובן נ' הועדה המקומית לתו"ב אילת)</u>

- מדובר בהחלטת ביניים ולא בהחלטה סופית בערר.
- במסגרת החלטת הביניים, הוחזר התיק לשמאית המכריעה, זאת מאחר והתברר כי על המקרקעין חלה תכנית מפורטת קודמת שלא הובאה בחשבון בשומת השמאית המכריעה ואף לא בשומות הצדדים.
- התכנית המפורטת הנ"ל ייעדה את המקרקעין לתעשייה, עובר לאישור תכנית המתאר. ועדת הערר קבעה כי בהתאם לתכנית המתאר, היא אינה מבטלת תכניות מפורטות קודמות ולפיכך הנחתה את השמאית המכריעה לתקן את שומתה בהתאם לתכנית המפורטת הקודמת.
- המקרה שבהחלטת הביניים של ועדת הערר אינו דומה כלל לענייננו. כאמור, במקרה שבהחלטת הביניים של ועדת הערר, דובר בחלקה עליה חלה תכנית מפורטת קודמת לתכנית המתאר (תכנית 7/105/03/2) אשר ייעדה את החלקה לתעשייה. אין כך בענייננו שכן על המקרקעין הנדונים לא חלה כל תכנית עובר לאישור תכנית המתאר.
- בערר אי/8032/0722 המוזכר לעיל, שם בדומה למקרה הנדון לא חלה תכנית מפורטת קודמת לתכנית המתאר[6], נאמר מפי יו"ר ועדת הערר: "**אם הייתה תכנית קודמת מפורטת, אנחנו במקום אחר**".
- בהכרעת השמאי המכריע ג'קי פז, דובר במקרקעין אשר חלה עליהם תכנית מפורטת קודמת (תכנית 160/03/2) המייעדת אותם לתעשייה, עובר לאישור תכנית המתאר.

[6] כאמור, גם שם טען שמאי המבקשת כי במצב הקודם חלה תכנית ד/708 וטענה זו נדחתה ע"י ועדת הערר שכן לא הוצגו מסמכים להוכחת קיומה של תכנית זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- מאידך, וכמפורט לעיל במגוון הכרעות אחרות בהן לא חלה על המקרקעין תכנית מפורטת קודמת המייעדת אותם לתעשייה, בדומה לנכס הנדון, קבעו השמאים המכריעים כי ייעוד המקרקעין הוא למלאכה בהתאם לתכנית המתאר.

➢ <u>שימושים מסחריים תחת השימוש "בנייני עסק"</u>

הפנה להכרעת השמאית חגית רבינסון בעניין מקס ראובן המוזכר לעיל ולהכרעת השמאית דנה שיחור בגו"ח 40000/20 אשר דחו טענה זהה שנטענה שם ע"י שמאי המבקשת.

➢ <u>עלות עודפת לחניה ב"מצב החדש"</u>

להלן הפניה למס' הכרעות באזור התעשייה, בהן נקבע שאין להפחית עלות עודפת לחניה במצב החדש, מאחר שהנושא מגולם בערכי השווי:

- גב' דנה שיחור, ברחוב המלאכה 6 (גו"ח 40000/20).
- מר דוד דדון, ברחוב הנפח 3 (גו"ח 40000/21).
- גב' רינת וייס רביב, ברחוב חטיבת גולני (גו"ח 40001/1-9).
- גב' רמה מאור, ברחוב החרש 16 (גו"ח 40029/28).

כמו כן טופוגרפית המגרש משופעת, כך שמתאפשר ניצול הפרש הגובה למטרת קומת חניה שהיא מתחת למפלס הכניסה אך אינה תת קרקעית, לפיכך אינה כרוכה בעלויות גבוהות. לעניין זה ראה גם הכרעת גב' רינת וייס רביב (עמ' 12) המפורטת לעיל.

➢ <u>שטח קומה עליונה לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע</u>

טענה זו שגויה ואינה פרשנות נכונה של הוראות התכנית.

ההוראה בתכנית לענין שטח הקומה החלקית שלא יעלה על 65% משטח הקומה תחתיה, חלה בייעודי הקרקע דיור מיוחד ומשרדים, דיור מיוחד ומסחר ודיור מיוחד מסחר ותיירות, ראה סעיף 6.7.1 להוראות התכנית.

השמאי המכריע ערן ירקוני אימץ עמדה זו בהכרעה בעניין גו"ח 40001/105 בניגוד לעמדת שמאי המבקש שם וחרף קביעה סותרת של השמאית המכריעה חגית רבינסון.

לענין טענת שמאי המבקשת שבהחלטת ועדת הערר בערר אי/8032-07-22 נקבע היטל השבחה של 487,000 ₪ לדונם, יודגש כי אין המדובר בקביעה של ועדת הערר אלא בהחלטה הנותנת תוקף להסכם פשרה שהושג בין הצדדים, נוכח כלל הנסיבות והשיקולים באותו הליך ואין להסיק מכך דבר.

➢ <u>ערכי שווי</u>

מיקום הנכס נשוא השומה עדיף על מיקום הנכסים אליהם הפניתי בפסיקות שמאים מכריעים, וזאת נוכח חשיפה לציר תנועה מרכזי "דרך הערבה". בהתאם לכך אני סבור כי ערכי השווי שנקבעו בשומת הועדה, היו על הצד הזהיר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש</u>

ישנן שתי החלטות וועדת ערר, הראשונה מיום 29/09/22 ערר מס' אי/8034/1121 והשנייה מיום 04.05.2023, ערר מס' אי/8032-07-22.

<u>החלטות ועדת ערר</u> - כל השומות המכריעות המצוינות בתשובת המשיבה יצאו טרם החלטת ועדת ערר.
בנוסף יצוין כי הנושא של 150% זכויות בניה לא נטען על ידי שמאי הצדדים ולכן השמאים המכריעים לא נדרשו להתמודד עם הסוגייה.
וועדת ערר החזירה את התיק בפעם השנייה לשמאית המכריעה דנה שיחור והנחתה אותה להתייחס בשווי הקודם ל150% בניה. עד היום החלטתה של דנה שיחור לא תוקנה, זאת על אף שוועדת ערר החזירה את השומה לתיקון.

על החלטת חגית רבינסון הוגש ערר, במהלך הדיון הוצע לצדדים להגיע לפשרה, ההצעה התקבלה וקיבלה תוקף ביום 04/05/23. היטל ההשבחה שנקבע הופחת לסך 4,700,000 ₪, מהסיבה שהשווי במצב הקודם עלה במידה ניכרת. בהתחשב בזכויות בניה בהתאם להמלצת ועדת הערר. עמדת המשיבה לגבי 50% בניה נטענה מס' פעמים וועדות ערר דחו את עמדת המשיבה.
<u>היתרי בניה</u>- קיימת תכנית מס' ד/708 ומצורפת תשובת העיריה - לא נמצאו מסמכי התכנית לפי תשובת העירייה. נשלחו עשרה היתרי בניה לפי תכנית זו.
אולם, שינו את מספרי התכניות <u>ללא תיעוד של השינוי</u> ולכן לא ניתן לומר איזה תכנית היא היום.
בצמוד לנכס הנדון ישנה תחנת דלק, ההיתר מצורף ואם יש היתר - יש תכנית והייעוד הוא תעשייה/תחנת דלק.
כמו כן, מצורפת גם תכנית ששינתה את תכנית ד/708, מספרה הוא 4/101/02/2 - צורף תקנון.
וועדת ערר אמרה לעניין זה שלא בסמכותה להחליט לעניין זה והציעה סעד הצהרתי.

בנוסף, בניגוד למצב בו היתרי בניה מחויבים לשמירה ע"י הבעלים ועל כך קיימת פסיקה, בנושא של תכנית בו הדין חל על המקום, חובה על רשויות התכנון לשמור על המסמכים הללו, אם אין להם את המסמכים הנדרשים זה לא יכול לעמוד לזכותם.
<u>זיקת הנאה</u> - לא הובאה בחשבון. יש להביאה בשטח שחישב שמאי המשיבה.
<u>חוזה חכירה</u> - החוזה הוצג כדי להראות שמטרת החכירה הינה להקמת מפעל, מפעל = תעשייה (אינדיקציה נוספת).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שמאי המשיבה</u>

יש כאן שני תיקים שהגיעו לוועדת ערר של אותם בעלים, בין שני התיקים ישנו הבדל מהותי.
כל אזור התעשיה אשר צבוע בסגול בתכנית המתאר הקודמת מסווג במקרא כאזור מלאכה.
כאשר אנו באים לתקנון אין ייעוד מלאכה.
יש שני סיווגי קרקע, הראשון תעשיה זעירה ומלאכה שם התכנית מקנה 50% זכויות בניה והשני הינו ייעוד לתעשייה המקנה 150% זכויות בניה, כאשר שני הייעודים כפופים לתכנית מפורטת.
עמדת הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי במכתב אדריכל העיר היא שייעוד הקרוב ביותר הינו לפי התשריט, מלאכה עם 50% זכויות בניה.
בערר על החלטת השמאית המכריעה <u>חגית רבינסון</u> לא הייתה תכנית מפורטת קודמת, וועדת ערר טענה כי במצב בו יש תכנית מפורטת קודמת הקובעת ייעוד תעשיה, ברור שזהו הייעוד אך במקרה זה אין תכנית מפורטת קודמת וקיימת סתירה, לכן יש לתת לכך פרשנות ובהתאם הוצע לצדדים להגיע לפשרה.
הפשרה משקפת את הסיכון הקיים לשני הצדדים, והיא משקפת שיקולים נוספים בגלל העירייה הסכימה לפשרה.
וועדת ערר לא נתנה החלטה אלא המליצה להגיע לפשרה ולא דחתה את עמדת האדריכל.

<u>תכנית ד/708</u>- עמדת הוועדה המקומית היא שהיא אינה מכירה תכנית זו.
בתיק השני בו דנה וועדת ערר נטענה אותה טענה.
זה לא בסמכותה של וועדת הערר להכריע לגבי תכנית שאין לגביה מסמכים, ואמרה למבקשים שאם נטען על קיומה של תכנית יש להוכיח אותה.
בשנים הללו וועדות מקומיות נתנו היתרים על סמך תכניות שהיו בתכנון היו רעיוניות, בלי תכניות ולא ניתן ללמוד מזה שבאמת הייתה תכנית ובהתאם ישנם היתרים לא חוקיים.
בנוגע לחוזה החכירה של המנהל, באותן שנים שנות ה- 60-70 המנהל היה מוציא חוזים עם זכויות שלא בהכרח היו תואמות את התב"ע שתקפה וזה שהמנהל כתב "מפעל" לא יכול ללמד על הייעוד של אותה קרקע.

שווי מ"ר מבונה בחישוב זיקת ההנאה - ניתן 60% עבור המסחר ו- 40% עבור המשרדים:

$$(6,200 \times 0.6) + (2,200 \times 0.4) = 4,600$$

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדים נראה כי הצדדים חלוקים על זכויות הבניה בנכס במסגרת מצב קודם ובמסגרת מצב חדש, על שווי מ"ר מבונה בייעודים השונים ועל העלויות העודפות לחניה ונושאים נוספים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש
זכויות בניה במצב הקודם		50% ביעוד תעשיה/מלאכה בהתאם לתכנית מס' 101/02/2.	קומת קרקע - 62.5% בחלוקה ל- 25% מסחרי/בנייני עסק, 75% תעשייה/מלאכה. קומה עליונה - 62.5% בחלוקה ל- 100% תעשייה/מלאכה/משרדים
שווי מ"ר מבונה	תעשיה/מלאכה	2,250 ₪.	קומת קרקע - 2,500 ₪, קומה עליונה - 1,250 ₪.
	מסחר	6,200 ₪ מגלם שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה	3,850 ₪.
	משרדים	2,200 ₪ מגלם שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה	1,400 ₪.
זכויות בניה במצב החדש		60% מסחר, 40% משרדים	קומת קרקע - 60% מסחר עיקרי, 15% מסחר שירות, קומה עליונה - 40% משרדים עיקרי, 8.75% משרדים שירות.
פגיעה עקב זיקת הנאה		זיקת הנאה - 365 מ"ר, שווי מ"ר מבונה - 4,600 ₪, מקדם פגיעה - 0.2.	יש ליתן הפחתה בגין זיקת הנאה בהתאם לשטח שניתן בשומת שמאי המשיבה
עלות עודפת לחניה תת קרקעית - מצב חדש		פתרונות חניה מגולמים בשווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים	מקומות חניה אפשריים - 10, מקומות חניה נדרשים - 24, פער - 14 מקומות חניה. עלות עודפת לחניה - 50,000 ₪, נבחן בהתאם לחלקה בשטח של דונם.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס בדרך הערבה 35/התושייה 17, גוש 40001 חלקה 86, אילת.

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

14.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה:</u>

א. <u>זכויות בניה ב"מצב הקודם":</u>

שמאי המשיבה מציין כי הובא בחשבון ייעוד קרקע למלאכה בהתאם לתכנית מס' 101/02/2, היוצרת מסגרת תכנונית להכנת תכנית שתקנה זכויות בניה של 50%.

טוען שמאי המבקש כי תכנית <u>ד/708</u> סיווגה את הקרקע לתעשייה ובהתאם הונפקו היתרי בניה.
תכנית מס' <u>4/18/02</u> משנת 1979 החלה על החלקה, מהווה תרש"צ שבה מיועד הנכס לתעשייה תוך ציון שזכויות הבניה הן 130% (65% בקומה * 2 קומות) וכי לאורך השנים ראו רשויות התכנון בתכנית זו כתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להפיק היתרי בניה זאת עד לשנת 2003 שאז ניתן פס"ד של ביהמ"ש העליון בו נקבע כי התרש"צ רלוונטית לנושא גבולות החלקות ושטחיהן.

תכנית מס' <u>101/02/2</u> סווגו החלקות שבנדון בייעוד "מלאכה" בתשריט התכנית, כאשר בטבלת זכויות הבניה שבתכנית לא קיימות הוראות ביחס לייעוד זה, אלא שההתייחסות לזכויות הבניה בייעוד זה פוצלה ל"תעשיה" או "תעשיה זעירה ומלאכה". האבחנה שבתקנון התכנית (כפי שאף בוצעה לאורך השנים ע"י רשויות התכנון) הנה בהתאם לגודל החלקה, קרי זכויות הבניה בחלקות בשטח שקטן מדונם הן **50% עיקרי בקומה אחת בעוד זכויות הבניה בחלקות ששטחן גדול מדונם (כמו החלקה הנדונה)** זכויות הבניה הינן בשיעור של 150% עיקרי ב-2 קומות (75% עיקרי בכל קומה).

בתקנון התכנית נקבע כי השימושים המותרים באיזור תעשיה זהים לאלה המותרים באזור תעשיה זעירה ומלאכה - **דבר נוסף המאשש את המסקנה לפיה האבחנה בקיבולת הבניה המותרת בייעוד מלאכה, נקבע אך ורק ובהתאם לגודל מגרש מינימלי**.

שומת הועדה אינה מיישמת את החלטת ועדת הערר הנכבדה בתיק אי/1121/8034 לפיה הוחזר התיק לשמאית המכריעה על מנת שתחשב את ההשבחה בהתייחס לזכויות של 150% ולא של 50%: "בתוכנית המתאר סומן המגרש בייעוד "מלאכה". בתשריט תוכנית המתאר אין כל סימון לאזור תעשייה. עם זאת הוראות התכנית קובעות זכויות לאזור תעשייה. טבלת הזכויות בתכנית המתאר קובעת כי באזור תעשיה זכויות הבניה יהיו 75% בשתי קומות וסה"כ 150%".

שומת הועדה מתעלמת לחלוטין גם מהשומה המכרעת של יעקב פז בה יושמה החלטת ועדת הערר כמפורט לעיל (ר' שומתו המכרעת מיום 12/1/2023 לגבי חלקה 33 בגוש 40000, הערת שוליים 15 עמוד 17).

על כן, ייבחן השימוש הטוב והיעיל תוך הימנעות מחניון תת קרקעי לאור העלות העודפת הנובעת מנושא זה, בשים לב לאמור יחושב השווי הקודם בהתאם לניצול של זכויות בשיעור של 125% בלבד (62.5% לקומה).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כתגובה לשומת המבקש, טוען שמאי המשיבה, בין היתר, כדלקמן:

<u>תכנית ד/708</u>

לא הוצגו ולא אותרו מסמכים של תכנית זו ותכנית כזו אינה מוכרת לועדה המקומית. לפיכך אין מקום להביאה בחשבון.

טענה דומה נטענה ע"י שמאי המבקש בערר אי/8032/0722 ולעניין זה עמדת ועדת הערר הייתה שכדי להוכיח קיומה של תכנית צריך להראות מסמכים. "**אתה מבקש שנקבע מצב קודם על משהו שאין לנו**".

<u>תכנית מס' 4/18/02</u>

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בעע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ, לתרש"צ אין נפקות תכנונית כלשהי זולת פרצלציה ורישום של שיכונים ציבוריים.

<u>תכנית מס' 101/02/2</u>

טענה דומה בעניין זכויות הבניה נטענה בפניי מספר שמאים מכריעים:

- <u>דנה שיחור</u> - קיים חוסר הלימה בין הייעודים המופיעים בתשריט התכנית לבין הייעודים המצוינים בטבלת מוגבלות האזורים. בתשריט מופיעים שני ייעודים קרובים, בין היתר, ייעוד של מלאכה וייעוד אחסנה.

לעומת זאת, בתקנון מופיעים הייעודים "איזור תעשיה זכירה ומלאכה" ו"איזור תעשייה".

מבחינה לשונית, הייעוד הקרוב ביותר לייעוד מלאכה הוא "אזור תעשיה זעירה ומלאכה" ולפיכך זכויות הבניה הן 50% בקומה אחת.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת זו, בה נטען כי נדחתה הטענה לשימוש מסחרי תחת השימוש "בנייני עסק".

עם זאת, בתיק זה הוגש ערר (אי/1121/8034 מקס ראובן נ' הועדה המקומית לתו"ב אילת) ובמסגרתו נמצא שקיימת תכנית מפורטת קודמת שחלה על אותה הקרקע, אשר קבעה את ייעוד הקרקע לתעשייה עם 60% זכויות בניה.

עקב כך וועדת הערר החזירה את התיק לשמאית המכריעה והורתה לתקנה בהתאם למצב התכנוני הנכון.

השמאית המכריעה תיקנה את השומה וערכה את השומה לפי 60% זכויות בניה וגם על הכרעה זו הוגש ערר בטענה שיש לקחת בחשבון את כל זכויות הבניה שבתכנית המתאר כלומר 150% זכויות בניה. וועדת ערר קיבלה את הטענה כיוון ובמצב בו יש תכנית קודמת הקובעת את הייעוד לתעשייה כמובן שהיעוד הוא תעשיה ולכן אמרה לשמאית המכריעה לקחת בחשבון 60% זכויות בניה זמינות ואת היתרה לקחת באופן דחוי בכפוף להכנת תכנית. טרם פורסמה השומה המכרעת המעודכנת.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- חגית רבינסון - סווג הנכס בייעוד "אזור מלאכה ותעשייה זעירה" לפי תכנית מס' ד/184. חיזוק לעמדה זו ניתן לקבל מעיון בתשריט "מצב קיים" בתכנית 250/03/2. בתכנית מס' 101/02/2 הנכס ממוקם באזור "בייעוד מלאכה". קיים חוסר תאום בין הייעודים בתשריט התכנית לבין הייעודים בטבלת מגבלות האזורים. לא הוכחה טענת המבקשת לעניין נוהג רשויות התכנון שקבעו את זכויות הבניה בהתאם לגודל מגרש שכל, חלקות ששטחן גדול מ- 1 דונם - זכויות הבניה בהן יהיה בשיעור 150%.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת זו, בה טען כי נדחתה הטענה לשימוש מסחרי תחת השימוש "בנייני עסק".

עם זאת, בתיק זה הוגש ערר ובמסגרת הערר הושגה בין הצדדים פשרה.
וועדת ערר טענה כי במצב בו יש תכנית מפורטת קודמת הקובעת ייעוד תעשיה, ברור שזהו הייעוד אך במקרה זה אין תכנית מפורטת קודמת וקיימת סתירה, לכן יש לתת לכך פרשנות.

עוד נטען, כי במסגרת הליך הערר לתיק, התקבל מכתב מאת ס. מנהל אגף התכנון אדר' יניב רמוס, ממנו עולה, בין היתר, כי תכנית 101/02/2 מחייבת עריכת תכנית מפורטת שתקבע ייעודים, זכויות ושימושים וכי ייעוד מלאכה שנקבע בתכנית מתאים לייעוד "אזור תעשיה ומלאכה".

עוד עולה, כי השימוש המצוין לבתי עסק המצוין באזור מלאכה וכן תכליות אחרות שקשורות באזור זה - כולן למלאכה ולשימוש מלאכה אבל לא למסחר בשימוש עצמאי.

- יעל הרון - 8 חלקות ששטח כל אחת מהן עולה על 1 דונם ומצבן התכנוני זהה לזה שבחלקות שבנדון. ייעוד החלקות במצב קודם הוא למלאכה ולא לתעשיה.
- רינת וויס רביב - 8 מהחלקות בשטח העולה על 1 דונם ועליהן חלה תכנית המתאר 101/02/2 ומסמנת אותם בתשריט באזור מלאכה. קביעתה של השמאית המכריעה ביחס לייעוד החלקות ב"מצב קודם" הוא תעשיה זעירה ומלאכה ולא תעשיה, על אף ששטח החלקות עולה על 1 דונם.
- יעקב פז - מקרקעין אשר חלה עליהם תכנית מפורטת קודמת המייעדת אותם לתעשייה, עובר לאישור תכנית המתאר. **אין כך בעניינינו שכן על המקרקעין הנדונים לא חלה כל תכנית עובר לאישור תכנית המתאר.**

ערר אי/8032/0722 המוזכר לעיל, דומה למקרה הנדון - לא חלה תכנית מפורטת קודמת לתכנית המתאר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כתגובה לתגובת המשיבה, טוען שמאי המבקש, בין היתר, כדלקמן:

<u>היתרי בניה</u>- קיימת תכנית מס' ד/708 ומצורפת תשובת העיריה - לא נמצאו מסמכי התכנית לפי תשובת העירייה. נשלחו על ידי 10 היתרי בניה לפי תכנית זו (טרם הדיון).

אולם שינו את מספרי התכניות ללא תיעוד של השינוי ולכן לא ניתן לומר איזה תכנית היא היום.

בצמוד לנכס הנדון ישנה תחנת דלק, ההיתר מצורף ואם יש היתר - יש תכנית והייעוד הוא תעשייה/תחנת דלק.

כמו כן, מצורפת גם תכנית ששינתה את תכנית ד/708, מספרה הוא 4/101/02/2 - מצורף תקנון.

וועדת ערר אמרה לעניין זה שלא בסמכותה להחליט לעניין זה והציעה סעד הצהרתי (שבית משפט יקבע שקיימת תכנית שאין לגביה מסמכים). בנוסף, בניגוד למצב בו היתרי בניה מחויבים לשמירה ע"י הבעלים ועל כך קיימת פסיקה, בנושא של תכנית בו הדין חל על המקום, חובה על רשויות התכנון לשמור על המסמכים הללו, אם אין להם את המסמכים הנדרשים זה לא יכול לעמוד לזכותם.

<u>החלטה:</u>

הוצגו בפני נימוקים וחומרים רבים, אך מאחר ומדובר בסוגיה משפטית מורכבת שאינה בסמכותו של שמאי מכריע הרי שראוי היה אילו התבררה תחילה בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית. הואיל ואין בחוק מנגנון המאפשר לשמאי המכריע להעביר את התיק לועדת הערר, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו.

אין בהכרעתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

<u>ד/708</u>

הוצג תקנון תכנית מפורטת מס' 4/101/02/2 לתכנית מתאר אילת מס' ד/708 המתייחסת למרכז מסחרי תיירותי אשר מטרת התכנית, בין היתר, היא לייעד את שטח התכנית לתכלית מלונאות ושרותי תיירות הכוללים מרכז מסחרי תיירותי ומלון.

התכנית פורסמה לתוקף ביום 07.07.1977 (לפי אתר הנדסי עיריית אילת).

הרי שתכנית זו מהווה <u>שינוי</u> לתכנית ד/708 אך אינה רלוונטית לחלקה הנדונה.

הוצג מסמך מאת מנהלת מחלקת מידע ושרות בעיריית אילת מיום 22.03.2023 ממנו עולה, בין היתר, כי לא נמצאו מסמכי תכנית ד/708 ברישומים ובארכיב מינהל ההנדסה.

לעניין זה אפנה לסעיף 97א (א) לתוספת השלישית בחוק התו"ב:

"על אף האמור בסעיפים 97 ו-145(ב), רשאי מוסד תכנון שהפקיד תכנית, לאשר מתן היתר על-פי תכנית שהפקיד אף אם אינו בהתאם לתכנית בת תוקף, אם נתקיימו שניים אלה:

(1) התכנית שבתוקף אושרה לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950);

(2) לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה, או שבמתן ההיתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה".

על כן, הרי שגם במקרה החריג שבו לא אותרה תכנית מפורטת וגם אם ישנו ספק לגבי אישורה (ככל וישנו ספק), הרי שרשאי מוסד תכנון <u>לאשר</u> מתן היתר על פי תכנית שהפקיד בכפוף לתנאים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוצגו בפניי היתרי בניה, בין היתר, עבור גושים 40001, 40006, 400012-40009 עבור תוספות בניה לפי מס' תכנית מתאר מקומית או מפורטת מס' ד/708.

מעיון בתיק הבניין בגוש 40001 חלקות 86 ו- 87 להן קיימת גרמושקא משותפת.
נראה כי מהות הבקשה היא הריסת מבנים מסוכנים.
מעיון בגרמושקא נראה כי התכנית החלה במקום הינה תרש"צ 4/18/2 וכי השטח הכולל להריסה בחלקה 86 הנו 579.47 מ"ר ושטח של 308.1 מ"ר בחלקה 87.

בבחינת אחוזי הבניה בהתאם לשטחים המצוינים עולים הנתונים כדלקמן:

חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח קיים	%בניה משטח החלקה
86	3196	579.47	18.13%
87	1206	308.1	25.54%

לאור האמור הרי שלא ניתן לבחון את אחוזי הבניה שניתנו על מנת לפרש את אחוזי הבניה אשר ניתנו מכח התכניות בתוקף ובפרט תכנית ד/708.

כמו כן, קיימים היתרי בניה מהם עולה, בין היתר, כדלקמן:

מס' היתר	גוש	חלקה	תכנית מתאר מקומית או מפורטת
217	40001	86ב'	ד/708
883	40001	86-7	2/115/03/2/3
1824	40001	129	4/18/2

תכנית 2/115/03/2/3 לא אותרה.

ממייל מאת הגב' סמדר ישורון - מנהלת מחלקת מידע ושרות בעיריית אילת מיום 15.01.2024 עולה, כי אין ברישומים את מספר התב"ע שמופיע בהיתר מס' 883, וכי ככל הנראה מדובר בטעות סופר.
התכנית שהייתה חלה באותה תקופה הינה 4/18/2 (105/03/2).

הוצג בפניי מייל מאת אדר' יניב רמוס - סגן מנהל אגף התכנון מיום 10.12.2021 בנושא היטל השבחה בגוש 40001 חלקות 21-24,33-37 ממנו עולה, בין היתר, כי לא נמצאה תכנית מפורטת שמספרה 105/03/2 וכי מזכירת הוועדה המקומית אילת מציינת כי היחס הוא לתרש"צ 4/18/2.
במקרה הנדון, גם אם אותר מספרה של תכנית מפורטת קודמת (ד/708) או כל תכנית מפורטת אחרת, הרי שלא אותרו מסמכיה ולא אותר מידע אודות היקף זכויות הבניה וייעוד החלקה מכח תכנית זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תרש"צ 4/18/2</u>

בהתאם לעמדת הצדדים ובהתאם לפסיקת כב' ביהמ"ש העליון עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ בו נקבע כי אין לראות בתרש"צ 4/18/2 כתכנית מפורטת:

"המסקנה העולה מכל האמור היא, להשקפתי, ברורה, לאמור, הגדרתה של התרש"צ כ"תכנית מפורטת" מצטמצם לעניין אחד בלבד, והוא (בלשון נוסחו המתוקן של החוק משנת תשנ"ט): פעולות רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן, במקרקעין עליהם הוקמו שיכונים ציבוריים כהגדרתם בחוק.."

בעעמ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ נדחה הערעור של התובע - ללא קשר לתרש"צ.

על כן, הגעתי לכלל דעה כי ערב אישורה של התכנית המשביחה נשוא המחלוקת לא חלה על המקרקעין שבנדון תכנית מפורטת מאושרת.

ככל ויימצאו נתונים אודות תכנית מפורטת מס' ד/708 ו/או כל תכנית מפורטת אחרת ו/או כל מידע אחר, הרי שיש בו בכדי לשנות את החלטתי לעניין בחינת המצב התכנוני הקודם.

<u>תכנית 101/02/2</u>

בהתאם לעמדת הצדדים, טרם התייחסותי למחלוקת, אציין לעניין "נוהג" וועדה והוצאת היתרי בניה את עמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ממנו עולה, בין היתר, *האם יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי סברת השוק, או לפי המצב התכנוני-המשפטי האובייקטיבי*:

"לטעמי, אין מקום לתת תשובה חד משמעית וחד ערכית לשאלה זו, ובפרט אין מקום לקבוע כלל חד ערכי, כי בכל מקרה מתעלמים משווי השוק ומהנוהג הפסול ויש לערוך את התחשיב רק על פי הפרשנות האובייקטיבית, כפי שסוברות ועדת הערר והמשיבה בעניין שלפניי, אלא יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם למספר פרמטרים.

הפרמטרים שלטעמי יש לבחון על מנת להכריע האם יש או אין מקום להביא בחשבון את הנוהג הפסול, כלומר הנוהג שאינו תואם את התכנון האובייקטיבי הינם אלו:

א. מידת אי החוקיות - ככל שמדובר באי חוקיות של ממש, למשל בנייה ללא היתר, הרי לא נביא בחשבון אי חוקיות שכזו במסגרת המצב הקודם, ר', למשל, בר"מ 6707/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' נהור בע"מ [פורסם במאגר נבו] (8.09.2016).
לעומת זאת, כאשר מדובר באי חוקיות נטענת, למשל בניה מכוח היתר בניה שהונפק על ידי הוועדה המקומית, כאשר נטען שזה אינו תואם תכנית, ניתן יהיה, בכפוף לפרמטרים המנויים לעיל, להביאו בחשבון.

ב. עצימות הנוהג הפסול - במסגרת פרמטר זה בוחנים את הפער בין הנוהג הפסול לבין התכנון האובייקטיבי. ככל שהפער קטן יותר, הנטייה תהיה להכיר בנוהג הפסול לצורך היטל השבחה. אבאר, כי הכוונה אינה רק לפער בזכויות מכוח התכנון, אלא גם לפער הפרשני. כלומר, ככל שניתן להצדיק בדרך פרשנית את הנוהג הפסול, כך תגדל הנטייה להכיר בו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. *תיעוד אובייקטיבי לנוהג הפסול - על מנת שניתן יהיה להתחשב בנוהג, אין די בכך שקיימת 'שמועה' בעיר על הנוהג או כי קיימת סברה כללית לגבי הפרשנות המוטעית, אלא נדרש תיעוד אובייקטיבי, בר הסתמכות, כי קיימת פרשנות אחרת מהפרשנות האובייקטיבית. דוגמא מובהקת לתיעוד אובייקטיבי שכזה, הינה במקרה בו הוועדה המקומית הנפיקה היתרי בניה בהתאם לפרשנות השגויה, או קיומה של חוות דעת משפטית של הוועדה המקומית בדבר חוקיות הנוהג.*

ד. *היקף הנהוג הפסול - במסגרת פרמטר זה ראוי לבחון את מספר ההיתרים שניתנו בהתאם לנוהג הפסול ואת משך התקופה בה שרר הנוהג הפסול. ברור כי אין דומה מקרה בו הוועדה המקומית שגתה שגיאה בודדת ונתנה היתר שאינו תואם את הפרשנות אובייקטיבית של התכנון, למקרה בו הוועדה המקומית הנפיקה עשרות היתרים על פני תקופה של שנים בהתאם לפרשנות שלה לתכנון.*

ה. *מועד שינוי הנוהג הפסול - פרמטר חשוב נוסף הינו המועד בו חדלה הוועדה המקומית מהנוהג הפסול, כך ככל שהוועדה המקומית הפסיקה לפעול לפי הפרשנות הפסולה טרם המועד הקובע, הנטייה תהיה שלא להביא בחשבון נוהג זה".*

הרי שבענייננו, נטען כי נוהג הוועדה הופסק עם פסיקת בית המשפט בעע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט.

בין הצדדים, קיימת מחלוקות אודות היקף זכויות הבניה הנובע מחוסר הלימה בין הייעודים בתשריט התכנית לבין הייעודים בטבלת מגבלות האזורים שבתקנון.
בתשריט התכנית מופיעה ייעוד **מלאכה** (בלבד) ומנגד בטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית מופיעים הייעודים:

1. **אזור תעשייה זעירה ומלאכה** - 50% זכויות בניה בקומה למגרש מינימלי של 500 מ"ר.
2. **אזור תעשייה** - 150% זכויות בניה, 75% בכל קומה למגרש מינימלי של 1,000 מ"ר.

זה לא המקרה היחיד בתכנית זו שבו קיים חוסר תאום שכן, קיים גם חוסר תיאום בין הוראות התכנית לתשריט בייעודים אחרים, לדוגמא בתשריט מופיע ייעוד "מגורים" ובתקנון קיימת אבחנה בין מגורים א' / מגורים ב' / מגורים ג'.

כאמור, שמאי המבקש טוען כי על סמך אותו חוסר תיאום בין התקנון לתשריט הנכס שבנדון מסווג ל"תעשייה" בקיבולת 150% וזאת בהתבסס, בין היתר, על גודל המגרש כך שחלקות ששטחן גדול מ - 1 דונם - זכויות הבניה בהן בשיעור 150% כפי הנכס שבנדון.

<u>ערר אי/8032/0722 מקס ראובן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת</u>

בהתאם לעמדות הצדדים, ערר זה נסגר בפשרה בין הצדדים.
מעיון בפרוטוקול הערר נראה כי יו"ר וועדת הערר מציין כי *"אם הייתה תכנית קודמת מפורטת אנחנו במקום אחר. אם אין תכנית, נצטרך להכריע בשאלה בפרשנית לגבי התכנית הזו".*
במסגרת פרשנות זו נראה כי במהלך הפרוטוקול בחנו את אחוזי הבניה אשר ניתן להכניס בקווי הבניין - לא להיצמד לא לתעשיה ולא למלאכה, אלא לאמצע.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>ערר אי/8034/1121 מקס ראובן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת</u>

הוצגה בפניי החלטה לערר חוזר על הבהרת שומה מכרעת מיום 19.9.2021 נוכח קיום תכנית מפורטת (7/105/03/2) משנת 1977 טרם כניסת תוקפת של תכנית המתאר - 101/02/2 משנת 1983.

מעיון בהכרעה עולה, בין היתר, כדלקמן:

"..על פי התוכנית המפורטת ייעוד הקרקע הוא לתעשייה והשימושים המותרים בו הם בין היתר הם "תעשיה, מלאכה, אחסנה". אחוזי הבנייה למגרש הינם 60%"....

"נוכח כל האמור, אנו קובעים כי תוכנית המתאר לא שללה שימוש במקרקעין בתחומיה לתעשייה, הוראותיה חלות על אזורי תעשייה שסומנו ככאלה בתוכניות מפורטות לפני כניסתה לתוקף, ולא הייתה כל מניעה לקדם תוכניות מפורטות מכוחה במקרקעין דנן (כפי שגם נעשה בפועל) וזאת כל עוד נשמרות ההוראות והמגבלות הקבועות בה" (הדגשות לא נעשו במקור)....

"..השמאית המכריעה מתבקשת לעדכן את השומה בהתאם להכרעתנו ולקבוע מה שווי פער הזכויות לתעשייה בין התוכנית המפורטת לתוכנית המתאר, בהתחשב במכלול הנתונים (מקדם הדחייה לתוכנית מפורטת, הפער בין שווי הקומות בייעוד לתעשייה וכל נתון אחר שתמצא לנכון).

על כן, הרי שמעיון בערר אי/8032/0722 ניתן ללמוד כי כאשר <u>לא אותרה</u> תכנית מפורטת טרם תכנית המתאר הרי שבוצעה <u>פרשנות</u> לתכנית המתאר. עם זאת ומעיון באי/8034/1121 כאשר <u>אותרה</u> תכנית מפורטת קודמת ממנה ניתן היה ללמוד אודות ייעוד המגרש (תעשיה כמו במקרה הערר), הרי שהוחלט ליתן זכויות בניה בתכנית המתאר בהתאם לייעוד אשר בו אותר הנכס בהתאם לתכנית המפורטת.

במקרה הנדון, לא אותרה תכנית מפורטת ממנה ניתן לדלות פרטים אודות אחוזי הבניה וייעוד החלקה.

לעניין זה אפנה לע"א 3217/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה וע"א 3375/97 ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן: *"התשריט נ/ 12 אף הוא אינו תואם את תקנון התכנית ולגבי חלק מהחלקות, אף סותר אותו".*

"גם דעתי שלי היא כי ידו של התשריט על העליונה, ואולם דרכי למסקנתי שונה מדרכו של בית־משפט קמא"

"למעלה מן הצורך נוסיף ונאמר זאת: שני חלקיה של תכנית מיתאר - החלק המילולי, ה"תקנון", ובצדו התשריט - שני חלקים אלה אמורים להשלים זה־את־זה, ומשעה שבאה תכנית לאוויר העולם, על דרך־הכלל אין לאחד חיים בלא רעהו. החלק המילולי סומך עצמו אל התשריט - שכן בלא תשריט יאבד מערכו, כולו או מקצתו, ואילו התשריט מצדו נסמך אל החלק המילולי - שכן בהיעדר עקרונות והגדרות לצבעים שבתשריט יידמה התשריט לציור צבעוני (או לציור בשחור־לבן) חסר־משמעות. כדי ללמוד אפוא על הסטטוס שתכנית מיתאר מקנה לשטח קרקע זה או אחר בה, שומה עלינו לראות את התכנית כמכלול: לעיין בתקנון המגדיר הגדרות והמתווה עקרונות, ובה־בעת לעיין בתשריט הפורש באורח חזותי את פועלה של התכנית. המושג "תכנית" שתי אונות לו: האונה המילולית ואונת התשריט, ושתי האונות היו כתאומות־סיאם שלבבן לב אחד הוא".

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

"מה יהא אם אחת מאותן תאומות סיאם תבקש ללכת ימינה ואילו אחותה תבקש ללכת שמאלה? לאיזה צד יפנה הצמד? מה דין אם מתגלית סתירה בין התקנון לבין התשריט, בין החלק המילולי בתכנית לבין החלק החזותי בה? ידו של מי תהא על העליונה? דומני כי אין תשובה נחרצת לשאלה וכי ההכרעה יכולה שתהא שונה מעניין לעניין. נתמזל מזלנו זו הפעם, ואין אנו נצרכים - בעניינו - להוסיף ולדון בשאלה".

הוצג בפניי מייל מאת אדר' יניב רמוס - סגן מנהל אגף התכנון מיום 10.12.2021 בנושא היטל השבחה בגוש 40001 חלקות 37-24,33-21 ממנו עולה, בין היתר, כי יעוד מלאכה שנקבע בתכנית המתאר בתשריט מתאים לטבלת מגבלות אזה"ת ביעוד 'אזה"ת ומלאכה' (יעוד היחיד בו נרשמה המילה מלאכה), ועל כן זכויות הבניה ברובריקה זו ומתייחסת למקרה דנן.
בכל מקרה תכנית 101/02/2 מחייבת עריכת תכנית מפורטת שתקבע יעודים זכויות ושימושים.

מעיון בתשריט "מצב קודם" לתכנית 250/03/2 החלקה אותרה בייעוד "תעשיה" זאת למרות שבתשריט אותרו ייעודים נוספים כגון: "אזור תעשיה ב" ו"אזור תעשיה זעירה ומלאכה".

מעיון בחוזי החכירה המהוון מיום 31/10/2005 עולה, בין היתר, כי היעוד הינו תעשיה ומלאכה מטרת החכירה היא הקמת מפעל לשרותי אוניות או הקמת בית קירור ומחסן לירקות. לא צוינה קיבולת הבניה. עוד נראה כי אחד מחוזי החכירה אינו בתוקף, אך עם זאת הרי שמעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט) נראה כי הזכויות הרשומות לטובת הנישום הן זכויות הבעלות כלומר בוצעה הקניית בעלות.

מבחינת הנתונים שהוצגו לעיל ובשל הסתירות הקיימות בניהם/בהם, מצאתי לנכון להתייחס לזכויות הבניה בהתאם לקיבולת הבניה בחלקה <u>הדרומית</u> - חלקה 87, דהיינו קיבולת הבניה של 65% בקומה ובסה"כ 130% ב- 2 קומות (מקדם אקווי' 0.5 לקומה העליונה) תוך התייחסות ל-50% זכויות בניה זמינות ודחיה של יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול בכפוף לתכנית מפורטת לפי מקדם 0.8, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגוש 40001/105/3-4 וחצר במקדם אקווי' 0.3 בהתאם לעמדות הצדדים.

ככל ולא תתקבל עמדתי, אבחן את זכויות הבניה בהתאם לבחינה ה<u>לשונית</u> - הייעוד הקרוב ביותר לייעוד "<u>מלאכה</u>" המופיע בתשריט הוא "אזור תעשייה זעירה <u>ומלאכה</u>", ולפיכך זכויות הבנייה הן 50% בקומה אחת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בנייני עסק</u>

מציין שמאי המבקש בשומתו זכויות בניה של 25% מזכויות הבניה בקומת הקרקע לייעוד מסחרי.
עם זאת, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בבנייני עסק כשימוש נלווה לאזור מלאכה בלבד ולא לשימוש עצמאי.
הוצג בפניי מייל מאת אדר' יניב רמוס - סגן מנהל אגף התכנון מיום 10.12.2021 בנושא היטל השבחה בגוש 40001 חלקות 21-24,33-37 ממנו עולה, בין היתר, כי יש הוראות לעניין אזור מלאכה, בניינים ושטחי אחסנה, דרכים ושטחים ציבורים.

ביחס לטענות השמאי כי תכנית המתאר 101/02/2 מתירה שימוש מסחרי כשימוש עצמאי באזור מלאכה, נציין כי לו רצתה התכנית המתאר להגדיר שימוש מסחרי באזור זה הייתה קובעת זאת בפרוש כפי שעשתה ביעודים אחרים כפי שעשתה ביעודים אחרים בתקנון - ראה שם יעוד ציבורי פתוח שטח למגורים מרכזים עירונים ועוד.
מכאן יוצא שהשימוש המצוין לבתי עסק המצוין באזור מלאכה וכן התכליות האחרות שקשורות באזור זה שייכות כולן למלאכה ולשימוש מלאכה אבל לא למסחר בשימוש עצמאי.

השאלות העומדות למבחן הן מהם השימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה" מבחינה לשונית, ובמקרה בו לשון הגדרת הייעוד "סובלת" אפשרות לשימוש של מסחר, האם הוא יכול להוות שימוש עצמאי מבחינה מהותית או שימוש נלווה בלבד?
נקודת המוצא הפרשנית לקביעת משמעותה של הוראה חקוקה היא לשונה, זאת בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

סביר להניח שהשימושים המוזכרים הם אך נלווים לייעוד, שכן אחרת הם מעקרים מתוכן את כוונת עורך התכנית לחלוקת העיר לאזורים בעלי מאפיינים מובדלים.
בהתאם לתשובת סגן מנהל אגף התכנון, הרי שקיימת הפרדה מודעת בתכנית בין ייעוד מסחרי לבין בנייני עסק ומשרדים שנראה כי תכליתם היא שימוש נלווה לבתי המלאכה.

לפיכך נראה כי השימוש העיקרי בייעוד "מלאכה" הוא בתי מלאכה, ואת השימושים בעלי האופי המסחרי, כגון בנייני עסק ומשרדים כשימוש נלווה בלבד התומך את השימוש העיקרי.

במחלוקת זו, ולאחר בחינת הוראותיה של תכנית מס' 101/02/2 אני בדעה כי השימוש למסחר הותר, לכל היותר, כשימוש נלווה. היות והשימוש מסחרי מוגבל לתוצרת של בתי המלאכה. אשר על כן קיבלתי בעניין זה את עמדת המשיבה.
עם זאת, מצאתי לנכון לבחון באם אכן מגולם שימוש נלווה לבנייני עסק ומשרדים בשווי הייעוד העיקרי במקרקעין.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

<u>תעשיה/מלאכה - מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשיה/מלאכה בסך 2,250 ₪.

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשיה/מלאכה בסך 2,500 ₪.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 6,200 ₪ (הערכים מגלמים שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה) במסגרת ב"מצב החדש" - הובאה תוספת ביחס לפסיקות שמאים מכריעים (החלטות שניתנו בקשר לתכנית המשביחה בכפוף להתאמות הנדרשות) של כ- 20% לשווי מ"ר מבונה עקב יתרון בחשיפה לכביש 90.

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' במסגרת ה"מצב הקודם" וה"מצב החדש" בסך 3,850 ₪.

<u>משרדים - מצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 2,200 ₪

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 1,400 ₪.

מציין שמאי המשיבה, בתגובה לשומת המבקש, כי מיקום הנכס עדיף על מיקום הנכסים אליהם הפנה בפסיקות שמאים מכריעים, וזאת נוכח חשיפה לציר תנועה מרכזי "דרך הערבה". בהתאם לכך סבור כי ערכי השווי שנקבעו בשומת הועדה, היו על הצד הזהיר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטה:

מבדיקה שערכתי עולים הנתונים הבאים:

שומות מכריעות

מס"ד	שם שמא/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מגרש מתכנית	מועד ההכרעה	מהות ההשבחה	מועד קובע	זכויות	שווי מ"ר מבונה		שווי לדונם	הערות
1	בועז קוט	הסתת 9	40029/5	מגרש מס' 132 מתכנית 250/03/2	31/05/2020	מכר	11/05/2018	חכירה מהוונת	מסחר	3,850 ₪		מגלם שטחי שירות.
									מלאכה	2,760 ₪		קיימות תכנות קודם לתכנית 101/02/2 בייעוד לתעשיה. שטח רב החלקות מעל דונם.
									מלאכה/משרדים קשורים	1,370 ₪		הופחתו עלויות שדפות לחניה בעלות של 50,000 ₪ למקום חניה.
2	רינת וויס רביב	חטיבת גולני	40001/1-9	מגרשים מס' 54-47,57 מתכנית 250/03/2	30/12/2020	מידע מוקדם	11/05/2018	חכירה	מלאכה	2,250 ₪		אין להפחית עלות שדפת לחניה תת קרקעית בהתחשב למצב הטופוגפי המאפשר ניצול שיפוע הקרקע לחניה עילית. לא קיימת תכנית קודמת לתכנית 101/02/2 ונלקחו 50% כזכויות בניה.
									מסחר	4,900 ₪		מגלם שטחי שירות וחצר.
3	יעל הרון	יזמה/התבונה	40001/39-42,27-30	מגרשים במתחם מס' 15 מתכנית 250/03/2	24/04/2022	מידע מוקדם	11/05/2018	בעלות	תעשיה		1,035,000 ₪	הובאו בחשבון 50% זכויות בניה במצב הקודם. דומה למצב תכנוני בשמת רינת וויס רביב. שטח רב החלקות מעל דונם.
									מסחר	4,900 ₪		ניתן כבסיס, משווי זה הופחת בגין מיקום ושטחי מסחר שרפיים/פיתוח ושיפוי צביון (0.9).
									משרדים	1,800 ₪		החלקות שבבדון אין נהנות מחזיתות לרחובות שונים, לכן לא ניתן לבצל את השיפוע הטופוגרפי ללא הליך תכנוני של איחוד חלקות. בהתאם יש להביא בחשבון עלות שדפת להסדרת פתרון חניה. ניתן בתחום המגרש ניתן לתכנן חניה עילית בשטח המוגדר להנחיות מיוחדות.
4	חגית רבינוביץ	היזמה/התבונה	40001/21-24,33-37	מגרשים במתחם מס' 15 מתכנית 250/03/2	23/05/2022	מידע מוקדם	11/05/2018	בעלות	תעשיה		1,035,000 ₪	שטח החלקות מעל דונם. קיימת תכנית ד/184 קודמת לתכנית מס' 101/02/2.
									מסחר	4,500 ₪		שווי ולמסחר ומשרדים מגלם חצר ושטחי שירות. ניתנה התאמה לשימושים (ללא פאב דיסקוטק) במקדם 0.9, התאמה למיקום 0.95.
									משרדים	2,000 ₪		ניתנה עלות שדפת בסך 50,000 ₪ לחניה.
5	יעל הרון	הבורסקאי 33	40051/1	מגרש מס' 252 מתכנית 250/03/2	15/02/2021	מכר	11/05/2018	חכירה	תעשיה	2,200 ₪		קיימות תכנית קדם לתכנית 101/02/2 בייעוד לתעשיה. קומה עליונה ניתן במקדם 0.5. נטול חצר ומגלם שטחי שירות.
									מסחר	4,500 ₪		מגלם שטחי שירות וחצר.
									משרדים	1,700 ₪		מגלם שטחי שירות.
6	יעל הרון	הגפן 3	40000/17	מגרש מס' 178 מתכנית 250/03/2	12/08/2021	מכר	11/05/2018	בעלות	תעשיה			קיימות תכנית קדם לתכנית 101/02/2 בייעוד לתעשיה, נלקחו 50% זכויות בניה.
									מסחר	5,200 ₪		מגלם שטחי שירות וחצר.
									משרדים	2,200 ₪		מגלם שטחי שירות.
7	יעקב פז	הסנדלר 4	40000/33	מגרש מס' 89 מתכנית 250/03/2	12/01/2023	בקשה להיתר	11/05/2018	חכירה	תעשיה	2,250 ₪		קיימות תכנית קדם לתכנית 101/02/2 בייעוד לתעשיה, נלקחו 150% זכויות בניה. שטח חלקה מעל דונם. מקדם אקווי חצר 0.35. מקדם אקווי קומה א+גלריה 0.45.
8	חד דדון	הנפח 3	40000/21	מגרש מס' 174 מתכנית 250/03/2	11/09/2022	מכר	11/05/2018	בעלות	תעשיה	2,300 ₪		קיימות תכנית קדם לתכנית 101/02/2 בייעוד לתעשיה, נלקחו 60% זכויות בניה. שטח חלה מעל דונם.
									מסחר	5,200 ₪		מגלם שטחי שירות וחצר.
									משרדים	2,200 ₪		מגלם שטחי שירות. הובאו בחשבון עלויות שדפות בגין הסדרת מקום חניה, 20,000 ₪ לחניה.
9	דנה שיחור	המלאכה פינת הנפח	40000/20	מגרש מס' 172 מתכנית 250/03/2	09/07/2020	מכר	11/05/2018	בעלות	תעשיה	2,300 ₪		קיימת תכנית קודמת לתכנית 101/02/2. נלקחו 50% זכויות בניה. שטח חלקה מעל דונם. שימוש מסחר מהווה שימוש נלווה בלבד. מגלם חצר.
									מסחר	5,200 ₪		מגלם שטחי שירות וחצר.
									משרדים	2,200 ₪		מגלם שטחי שירות.
10	רמה מאור	החרש 16	40029/28	מגרש מס' 137 מתכנית 250/03/2	07/06/2020	מכר	11/05/2018	חכירה	תעשיה	1,800 ₪		קיימת תכנית קודמת לתכנית 101/02/2 בייעוד תעשיה. נלקחו 50% זכויות בניה. שטח חלקה מעל דונם.
									מסחר	4,500 ₪		מגלם חצר. שטחי שירות הובאו במקדם אקווי 0.5. מסחר חזיתי 1, מסחר שורפי 0.7.
									משרדים	1,700 ₪		עסקאות ההשוואה שהביאה בחשבון לשטחי מגרשים ריקים מגלמות עלויות שדפות ככל וקיימות להקמת מקומות חניה תת קרקעיים.
												אין מחבר על מצב של קרקע שתישאר לשלם מזהמת. אלא על שימושים מסוכנים שנעשים בתחום החלקה וברגע שייפסקו ניתן יהיה לאשר את שימושי המצב החדש, למצער בניסיון של המקום, עניין מזערי ולא משמעותי לטעמי.
11	ערן ירקוני	היזמה 2	40001/105	מגרש מס' 123 מתכנית 250/03/2	01/05/2023	מכר	11/05/2018	חכירה	תעשיה	2,250 ₪		לא קיימת תכנית קודמת לתכנית 101/02/2. נלקחו 50% זכויות בניה. שטח חלקה מתחת דונם. חצר במקדם אקווי 0.3. זכויות בניה מעבר להיתר במקדם 0.8.
									מסחר	4,500 ₪		הובאו בחשבון 50% בשל מגבלת תכסית והכרח בשטחי שירות. מגלם שטחי שירות וחצר.
									משרדים	2,000 ₪		מגלם שטחי שירות. עלויות שדפות לפי עלות שדפת של 20,000 ₪/חניה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב קודם

מעיון בשומות המכריעות נראה כי **רק בחלק** מהשומות המכריעות המצב התכנוני הקודם זהה למצב התכנוני הקודם בחלקה הנדונה.

בחלק מהשומות המכריעות מדובר על זכויות החכירה **ובחלק** מדובר על זכויות הבעלות.
על כן, בחרתי ליתן מקדם התאמה לבעלות זאת בהתאם לזכויות בחלקה שבנדון תוך התייחסות לשומות המכריעות בהן המצב התכנוני זהה למקרה הנדון.

כמו כן, ומעיון בשומות המכריעות נראה כי קיים שוני בין מיקומי החלקות באזור התעשיה.
מיקום החלקות רלוונטי לדעתי, לשימושי בנייני עסק ומשרדים ולכן יכול ויהיה שוני בין שווי מ"ר מבונה בייעוד העיקרי בין המיקומים השונים בהתייחסות לשימוש הנלווה.
להלן התייחסות למיקומי החלקות בשומות המכריעות אשר רלוונטיות למצב התכנוני בחלקה הנדונה:

גוש/חלקה	מיקום
40001/1-9	רחוב חטיבת גולני, רחוב פנימי, קרוב לקניון העיר - פחות טוב ממיקום הנכס
40001/105	רחוב יוזמה פינת רחוב התבונה - פחות טוב ממיקום הנכס
40001/39-42,27-30	רחוב התבונה - פחות טוב ממיקום הנכס
40001/21-24,33-37	רחוב יוזמה - פחות טוב ממיקום הנכס

על כן, הרי שבניתוח שווי מ"ר מבונה יש לבחון תוספת בגין מיקום הנכס אשר אינו מגולם בשווי.

מעיון בשאלה מס' 9 בניתוח הרצה בשיטת דלפי מחקר ראשון - נספח ב' מחוברת "מדדים להערכת מקרקעין" מיולי 2002 נבחן "מהו היחס שבין שווי מ"ר שטח מסחרי בחנות החשופה לרחוב ראשי לבין שווי מ"ר שטח מסחרי בחנות בפסג' שהכניסה אליו היא מאותו הרחוב בסמוך לחנות החשופה?" **בניתוח הסטטיסטי עלה כי הממוצע הוא בין 123% לבין 163%.**

מעיון בשאלה מס' 13 במחקר דלפי הנ"ל חלק ב' מאוגוסט 2013 נבחנה השאלה בשנית.
בניתוח הסטטיסטי עלה כי הממוצע הנו 75.57%.
למרות העולה ממחקרי דלפי, במקרה הנדון מדובר ביחס בין שטח מסחרי במבנה מעורב החשוף לרחוב ראשי לבין שטח מסחרי במבנה מעורב הממוקם ברחוב פנימי/עורפי.

בהחלטה של השמאי המכריע ערן ירקוני בחלק מחלקה 83 בגוש 6229 ניתן **מקדם התאמה 0.8 למסחר עורפי** (במקרה הנדון, מדובר בחנות עורפית לרחוב יחזקאל קזז אך לנכס חזית לרחוב המקביל ממזרח).
בהחלטה של השמאית המכריעה יעל הרון בחלקות 30-42,27-39 בגוש 40001 ניתן **מקדם התאמה 0.9 בגין מיקום ושטחי מסחר עורפיים/פיתוח ושינוי צביון.**
היות ומדובר בשימוש נלווה לשימוש עיקרי במבנה מעורב ולא בחנות עצמאית, מצאתי לנכון ליתן מקדם 10% בגין מיקום הנכס.
הרי שבבחינת שומות מכריעות (מס"ד 2+11) תוך התאמה לבעלות (91% - 49 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 5%) תוך התאמה למיקום (10%) מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,724 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון בהכרעות בהשגה ראשונה עולים הנתונים כדלקמן:

מס"ד	כתובת	גוש/חלקה	מועד ההכרעה	מהות ההשבחה	מועד קובע	ייעוד	דמ"ש למ"ר	שווי מ"ר מבונה	הערות
1	חטיבת גולני, אזור תעשיה, אילת	40029/20	24/05/2021	דמי היתר	03/10/2019	מסחר	80 ₪	5,833 ₪	הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 5,000 ₪, יזמות 20%.
						תעשיה		1,919 ₪	הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 3,500 ₪, יזמות 20%. לאחר התאמה של 50% בגין התאמה למיקום בתוך העיר אילת משווי מ"ר מבונה 1,280 ₪ מגלם חצר.

מעיון בשומת מקרקעין מקיפה IFRS שנערכה ע"י ירון ספקטור - שמאי מקרקעין ביום 05.07.2016 נראה כי ניתנו דמי שכירות חודשיים לתעשיה/מלאכה של 35 ₪, תוך התייחסות לשיעור היוון שנתי של 8%.
על כן, הרי שמתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,065 מ"ר בניכוי יזמות (15%) ועלויות בניה (2,500 ₪) זאת נכון למועד 30.06.2016.

לאור האמור לעיל ותוך התאמה למועד הקובע, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 2,400 ₪.

מצב חדש

מסחר

מעיון בשומות המכריעות נראה כי **בחלק** מהשומות המכריעות שווי מ"ר מבונה מגלם שטחי שירות בלבד **ובחלק** מגלם שטחי שירות וחצר.
על כן, נלקחו השומות המכריעות בעלות אותה תכסית (מתחמים 14 ו-15).

מעיון בהוראות תכנית 250/03/2 נראה כי במתחם 14 במגרשים 139,154,162,169-170,172-174,176-180 מותרים שימושים נוספים: פאב דיסקוטק.
על כן, ובהתאם להחלטה של השמאית המכריעה חגית רבינסון בחלקות 21-24,33-37 בגוש 40001, ניתן מקדם 0.9 בגין התאמה לשימושים (ללא פאב דיסקוטק).

בחלק מהשומות המכריעות מדובר על זכויות החכירה **ובחלק** מדובר על זכויות הבעלות.
על כן, בחרתי ליתן מקדם התאמה לבעלות (91% - 49 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 5%) זאת בהתאם לזכויות בחלקה שבנדון.

כמו כן, ומעיון בשומות המכריעות נראה כי קיים שוני בין מיקומי החלקות באזור התעשיה.
מיקום החלקות רלוונטי לדעתי, לשימושי מסחר ולכן יכול ויהיה שוני בשווי מ"ר מבונה בין המיקומים השונים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצאתי לנכון לבחון את השומות המכריעות כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר								
מקור	גו"ח	מועד קובע	מס' מתחם	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזכויות הבעלות (91%)	התאמה למיקום	התאמה לשימושים (ללא פאב ודיסקוטק כפי שניתן במתחם מס' 14)	שווי מ"ר מבונה מתואם
שומה מכרעת	40001/39-42,27-30	11/05/2018	15	₪ 4,900	1	1.1	1	₪ 5,390
שומה מכרעת	40001/21-24,33-37		15	₪ 4,500	1	1.1	1	₪ 4,950
שומה מכרעת	40000/17		14	₪ 5,200	1	1	0.9	₪ 4,680
שומה מכרעת	40000/21		14	₪ 5,200	1	1.1	0.9	₪ 5,148
שומה מכרעת	40000/20		14	₪ 5,200	1	1	0.9	₪ 4,680
שומה מכרעת	40001/105		15	₪ 4,500	1.1	1.1	1	₪ 5,449
שווי מ"ר מבונה, בממוצע								**₪ 5,049**

בהתאם להחלטה שנערכה ביום 24.04.2022 ע"י כבוד השמאית המכריעה הגב' יעל הרון, לצורך אומדן השבחה הנובע מכוח תכנית מס' 250/03/2 בגוש 40000 חלקה 20 תת חלקה 1 נכון למועד הקובע 11.05.2018, נבחנו בין היתר, עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים - מידע נדל"ן מהם עולה כי שווי למ"ר מבונה למסחר נע בגבולות **6,000** ₪/**למ"ר.**

בהתאם להחלטה שנערכה ביום 01.05.2023 ע"י כבוד השמאי המכריע מר ערן ירקוני, לצורך אומדן השבחה הנובע מכוח תכנית מס' 250/03/2 בגוש 40001 חלקה 105 תתי חלקות 3 ו-4 נכון למועד הקובע 11.05.2018, צוין כי בשומות הצדדים הוצגו נתוני השוואה מתוך הכרעה בהשגה ראשונה, שומת IFRS ועסקאות מכר, נתוני היצע וכן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים וכי נבחנו נתוני ההשוואה. ניתן שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות **4,500** ₪/**למ"ר כפי שפורט לעיל.**

מעיון בהכרעה בהשגה ראשונה כפי שהוצגה בבחינת "המצב הקודם" נראה כי שווי מ"ר מבונה באזור התעשיה נכון למועד 03/10/2019 הנו **5,833** ₪/**למ"ר**.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה למסחר של 5,000 ₪.

<u>משרדים, תעשיה קלה ומלאכה</u>

מעיון בשומות המכריעות נראה כי שווי מ"ר מבונה מגלם שטחי שירות.
בחלק מהשומות המכריעות מדובר על זכויות החכירה **ובחלק** מדובר על זכויות הבעלות.
על כן, בחרתי ליתן מקדם התאמה לבעלות (91% - 49 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 5%) זאת בהתאם לזכויות בחלקה שבנדון.

מצאתי לנכון לבחון את השומות המכריעות כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה משרדים					
מקור	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזכויות הבעלות (91%)	שווי מ"ר מבונה מתואם
שומה מכרעת	40029/5	11/05/2018	₪ 1,370	1.1	₪ 1,508
שומה מכרעת	40001/39-42,27-30		₪ 1,800	1	₪ 1,800
שומה מכרעת	40001/21-24,33-37		₪ 2,000	1	₪ 2,000
שומה מכרעת	40051/1		₪ 1,700	1.1	₪ 1,871
שומה מכרעת	40000/17		₪ 2,200	1	₪ 2,200
שומה מכרעת	40000/21		₪ 2,200	1	₪ 2,200
שומה מכרעת	40000/20		₪ 2,200	1	₪ 2,200
שומה מכרעת	40029/28		₪ 1,700	1.1	₪ 1,871
שומה מכרעת	40001/105		₪ 2,000	1.1	₪ 2,202
שווי מ"ר מבונה, בממוצע					**₪ 1,984**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהתאם להחלטה שנערכה ביום 24.04.2022 ע"י השמאית המכריעה הגב' יעל הרון, לצורך אומדן השבחה הנובע מכוח תכנית מס' 250/03/2 בגוש 40000 חלקה 20 תת חלקה 1 נכון למועד הקובע 11.05.2018, נבחנו בין היתר, עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים - מידע נדל"ן מהם עולה כי שווי למ"ר בנוי למשרדים נע בגבולות **8,000-11,400** ₪/**למ"ר.**

בהתאם להחלטה שנערכה ביום 01.05.2023 ע"י השמאי המכריע מר ערן ירקוני, לצורך אומדן השבחה הנובע מכוח תכנית מס' 250/03/2 בגוש 40001 חלקה 105 תתי חלקות 3 ו-4 נכון למועד הקובע 11.05.2018, צוין כי בשומות הצדדים הוצגו נתוני השוואה מתוך הכרעה בהשגה ראשונה, שומת IFRS ועסקאות מכר, נתוני היצע וכן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים וכי נבחנו נתוני ההשוואה. ניתן שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות **2,000** ₪/**למ"ר כפי שפורט לעיל.**

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה למשרדים של 2,000 ₪.

ג. <u>זכויות בניה ב"מצב החדש":</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה של 60% למסחר ו- 40% למשרדים.

טוען שמאי המבקש הביא בחשבון זכויות הבניה בשיעור של 75% לשטח עיקרי בקומת קרקע כאשר השימוש המיטבי הנו ניצול מלוא התכסית למסחר ושטח הקומה העליונה לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית.

הוראה זו גורמת לכך שלא ניתן לנצל את מלוא שטחי השרות בקומה העליונה כאשר שיעור הבינוי המקסימאלי האפשרי בקומה העליונה הוא 48.5% (40% שטח עיקרי ו- 8.5% שטח שרות, יחס של כ- 22%).

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מציין כי טענה זו שגויה ואינה פרשנות נכונה של הוראות התכנית.

ההוראה לענין שטח הקומה החלקית שלא יעלה על 65% משטח הקומה תחתיה, חלה בייעודי הקרקע דיור מיוחד ומשרדים, דיור מיוחד ומסחר ודיור מיוחד מסחר ותיירות (לעניין זה מפנה להכרעה בגו"ח 40001/105).

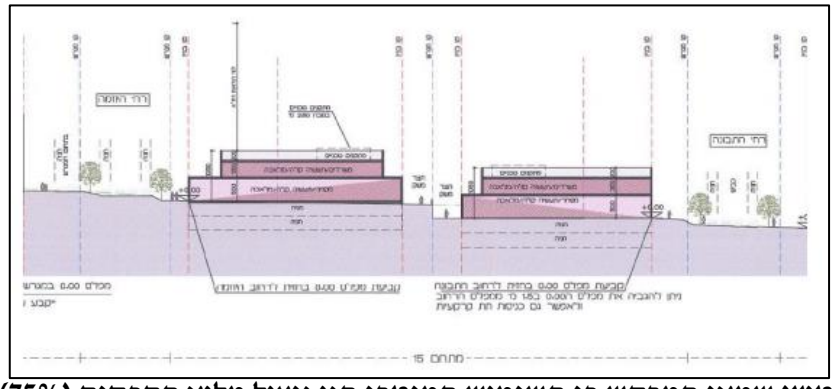
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

מעיון בהפניה 8 להערות לטבלה - מספר קומות כולל קומה חלקית מעל כניסה הקובעת צוין כי הקומה עליונה בייעודים דיור מיוחד ומשרדים ודיור מיוחד ומסחר - תהיה קומה טכנית חלקית.
מעיון בהפניה 10 להערות לטבלה - תכסית (% משטח התחום) המקסימלית צוין כי הקומה החלקית עד 65% מקונטור הקומה שמתחת.

מעיון בתקנון תכנית 250/03/2 בהוראות בייעוד **"דיור מיוחד ומשרדים"** ו**"דיור מיוחד ומסחר"** צוין כי קומה טכנית חלקית לצרכי שירות כגון ח. מדרגות, ח. מכונות, גנרטור וכד' עד 65% מקונטור הקומה שמתחת.
על יתרת הגג במפלס הקומה הטכנית יותרו הצבת מתקנים טכניים ומעקה הסתרה למעקים טכניים.

מעיון בתקנון תכנית 250/03/2 נראה כי מגבלת הקומה החלקית (65% מקונטור הקומה שמתחת) מתייחסת לשטח לצרכי שרות (מתקנים טכניים) ולא סותרת את הוראות **הפניה** 10 המתייחסות לקונטור הקומה החלקית ביחס לקונטור הקומה שמתחת.
בנוסף ובהתאם לשומה מכריעה של הגב' חגית רבינסון בחלקות 21-24,33-37 בגוש 400001 בה הוצג גיליון מס' 5 (נספח חתכים עקרוניים) ממנו נראה כי במתחם מס' 15 (הנדון) מסומנת קומה עליונה <u>חלקית</u> ולא קומה מלאה.



טוען שמאי המבקש כי השימוש המיטבי הנו ניצול מלוא <u>התכסית</u> (75%) למסחר.
מעיון בטבלת הזכויות והוראות הבניה בתקנון עולה כי התכסית המותרת לשטח <u>עיקרי</u> למסחר במתחם מס' 15 הינה 60% ולא 75% (המיוחס למתחם 14).

אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש כי לא ניתן לנצל את מלוא שטחי השרות בקומה העליונה כאשר שיעור הבינוי המקסימאלי האפשרי בקומה העליונה הוא 48.5% (40% שטח עיקרי ו- 8.5% שטח שרות).
התחשיב יעשה ביחס לשטחים העיקריים בלבד (שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות וחצר). על כן, מצאתי לנכון ליתן 60% זכויות בניה עיקריים בייעוד מסחר בקומת הקרקע ו- 40% זכויות בניה עיקריים בייעוד משרדים, תעשיה קלה ומלאכה בקומה העליונה תוך התייחסות לתכסית מקסימלית של 75% (עיקרי + שירות).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. <u>עלות חניה עודפת</u>

טוען שמאי המשיבה כי ב"מצב החדש" (ובניגוד למצב הקודם) קיים הכרח בבניית חניון תת קרקעי. האמור נובע מהשימוש המיטבי בקומת הקרקע שכאמור מהווה שטח למסחר, בשיעור בינוי המקסימאלי האפשרי (75% עיקרי ושרות) המאפשר הסדרה של לכל היותר 10 מקומות חניה עיליים כאשר בהתאם לתקן נדרש מס' כפול של מקומות חניה עבור שטחי המסחר בלבד (ללא מקומות החניה של השטחים הניתנים לבינוי בקומה העליונה). נתון זה גורם לעלויות עודפות משמעותיות (הן בכלל והן בהשוואה למצב הקודם בפרט).

בכל אזור התעשיה לא קיים ולו חניון תת קרקעי אחד מה גם שהחניה מתבצעת ללא תשלום כך שניתן לומר שיש להפחית את מלוא העלות לבניית חנייה תת קרקעית (כ- 100,000 ₪ למקום) מהשווי ב"מצב החדש".

למרות האמור, בשומה זו תובא בחשבון הפחתה חלקית בלבד כפי שנקבעה במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברח' הסתת 9 (גו"ח 40029/5) ושל חגית רבינסון, ובסך של 50,000 ₪ בלבד למקום חניה X 14 מקומות חניה תת קרקעיים נדרשים.

הביא בחשבון דוגמאות נוספות משומות מכריעות לעניין זה.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, מפנה למס' הכרעות בהן נקבע שאין להפחית עלות עודפת לחניה ב"מצב החדש", מאחר שהנושא מגולם בערכי השווי.

כמו כן, מציין כי טופוגרפית המגרש משופעת, כך שמתאפשר ניצול הפרש הגובה למטרת קומת חניה שהיא מתחת למפלס הכניסה אך אינה תת קרקעית ולפיכך אינה כרוכה בעלויות גבוהות (לעניין זה אפנה להכרעת גב' רינת וייס רביב).

<u>החלטה</u>:

<u>מצב קודם בהתאם לזכויות בניה בהתאם לקיבולת הבניה בחוזה החכירה</u>

בהמשך לאמור לעיל ובהמשך לשתי החלופות מסעיף א', הרי שבזכויות בניה של 65% לקומה ובסה"כ 130% בשתי קומות - דרושים פתרונות חניה.

מצאתי לנכון לבחון את מקומות החניה הנדרשים (לפי 25 מ"ר למקום חניה עילי) אל מול מקומות החניה האפשריים (לפי 50 מ"ר למקום חניה בהתאם לתכנית המתאר מס' 101/02/2):

בחינת עלות עודפת לחניה - מצב קודם		
מקומות אפשריים		44.744
מקומות נדרשים	מלאכה	83.096
מסקנה	נדרש	**38.352**

<u>על כן, נבחנו עלויות עודפות לחניה בהתאם לשומות מכריעות בסביבה:</u>

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	עלות עודפת לחניה
1	יעל הרון	יוזמה/התבונה	40001/39-42,27-30	20,000 ₪
2	בועז קוט	הסתת 9	40029/5	50,000 ₪
3	חגית רבינסון	היוזנה/התבונ	40001/21-24,33-37	50,000 ₪
4	דוד דדון	הנפח 3	40000/21	20,000 ₪
5	ערן ירקוני	היוזמה 2	40001/105	20,000 ₪

לאור האור, הובאה בחשבון הפחתה בגין 38 מקומות חניה לפי עלות עודפת של 50,000 ₪ למקום חניה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב קודם בהתאם לזכויות בניה בייעוד "תעשיה זעירה ומלאכה"</u>

הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקש לא הביאו בחשבון עלות עודפת לחניה במסגרת "המצב הקודם".
על כן, ולמרות המחלוקת אודות זכויות הבניה, הרי שגם בתכסית 50% (לפי שמאי המשיבה) וגם בתכסית 62.5% (לפי שמאי המבקש) - לא דרושים פתרונות חניה.

מצאתי לנכון לבחון את מקומות החניה הנדרשים (לפי 25 מ"ר למקום חניה עילי) אל מול מקומות החניה האפשריים (לפי 50 מ"ר למקום חניה בהתאם לתכנית המתאר מס' 101/02/2):

בחינת עלות עודפת לחניה - מצב קודם		
מקומות אפשריים		63.92
מקומות נדרשים	מלאכה	31.96
מסקנה	לא נדרש	**-31.96**

<u>מצב חדש</u>

לעמדת המשיבה כי טופוגרפיית המגרש משופעת, כך שמתאפשר ניצול הפרש הגובה למטרת קומת חניה שהיא מתחת למפלס הכניסה אך אינה תת קרקעית ולפיכך אינה כרוכה בעלויות גבוהות, נראה כי בתקנון התכנית בסעיף 6.10.1 סעיף קטן 4 לעניין מפלסי הקומות נקבע כי במתחמים 10,15 מפלס ה -0.00 ייקבע ע"פ מפלס הרחובות הראשיים (היוזמה, התבונה והתושייה) ולכן להבנתי לא תתאפשר הגבהת קומת המסחר לטובת חניה כנטען בנוסף, הרי שמיקום קומת המסחר במפלס שאינו במפלס 0.00 ייתכן ויפגע בשווי המסחר ועל כן, השימוש הטוב והיעיל הוא בניית קומת המסחר במפלס 0.00 לרחוב.

ערכי השווי המפורטים בהחלטתי לעיל מגלמים פתרון חניה עילית, לפיכך, בעת עריכת החלטתי אביא בחשבון עלויות עודפות בגין הצורך בהסדרת מקומות חניה נוספים שימוקמו במרתף.

במצב חדש כאמור, זכויות הבניה בק"ק הן למסחר ובקומה העליונה משרדים, תעשיה קלה ומלאכה.
במסגרת הוראות תכנית 250/03/2 נקבע כי החניה תיקבע בהתאם לתקן חניה ארצי.

<u>מסחר</u>

מעיון מקומות חניה למסחר ביישוב בלא מתע"ן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 - עד 100% זכויות בניה - 1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר.

בהתחשב בכך שצוין מספר טווח, ומאחר ולא אותר מסמך מדיניות ו/או כל התייחסות לגבי חניות או לחלופין תכנית המתייחסת באופן מפורט לנושא, מצאתי לנכון לבחון את מקומות החניה הנדרשים (לפי 25 מ"ר למקום חניה עילי) אל מול מקומות החניה האפשריים המהווה ממוצע טווח של 37.5 חניות, זאת בהתאם לעמדת שמאי המבקש (750 מ"ר / 20 מקומות חניה).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>משרדים, תעשיה קלה ומלאכה</u>

בבחינת עלות עודפת לחניה בייעוד משרדים/מלאכה כפי שביצע שמאי המבקש נבחנו מקומות חניה לפי 1 חניה לכל 120 מ״ר.

מקומות חניה למשרדים ותעשייה עתירת ידע ביישוב בלא מתע״ן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ״ג-1983 - עד 120% זכויות בניה - 1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ״ר ומעל 120% - 1 מקום חניה לכל 60 מ״ר.

היות ומדובר בייעוד ״משרדים, תעשיה קלה ומלאכה״ ולא במשרדים ותעשיה עתירת ידע (40% זכויות בניה למגרש בשטח של 3,196 מ״ר), מצאתי לנכון לבחון את מקומות החניה הנדרשים (לפי 25 מ״ר למקום חניה עילי) אל מול מקומות החניה האפשריים (לפי 120 מ״ר למקום חניה).

בחינת עלות עודפת לחניה - מצב חדש		
מקומות אפשריים		31.96
מקומות נדרשים	מסחר	51.14
	משרדים, תעשיה קלה ומלאכה	10.65
סה"כ		61.79
מסקנה	נדרש	**29.83**

לאור האמור הובאה בחשבון הפחתה בגין 30 מקומות חניה לפי עלות עודפת של 50,000 ₪ למקום חניה.

ה. <u>פגיעה עקב זיקת הנאה:</u>

שמאי המשיבה, הביא בחשבון במסגרת ״המצב החדש״ הפחתה בשווי עקב זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, בשטח של כ- 365 מ״ר.

ציין שמאי המשיבה, כי מקדם הפחתה של 0.2 מגלמת הפסד תועלת משטח חצר במקדם 0.3 לבין חצר מוגבלת בה יש זיקת הנאה במקדם 0.1. הדלתא הוכפל בממוצע משוקלל של שווי מבונה למסחר ומשרדים.

שמאי המבקש לא הביא בחשבון התייחסות לפגיעה זו בשומתו, למרות זאת במהלך הדיון ציין כי יש ליתן התייחסות לפגיעה זו בהתאם לשטח שהובא בשומת שמאי המשיבה.

<u>החלטה</u>:

עיינתי בתשריטי תכנית 250/03/2 מהם עולה כי רצועה ממערב המגרש מיועדת לזיקת הנאה לציבור ולכלי רכב. עפ״י סעיף 6.5.1 לתקנון התכנית - במקומות המסומנים בתשריט תובטח זכות מעבר לציבור למעבר לכלי רכב. זכות המעבר תעוגן ע״י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

לאור כך, הרי שמדובר בפגיעה בשימושי חצר תעשיה ופגיעה בשטח חצר אפקטיבי למ״ר מבונה אקווי׳. לכן אני סבור כי יש ליתן הפחתה של 0.2 הנובעת בין שטח חצר במקדם אקווי׳ 0.3 לבין שטח חצר <u>מוגבלת</u> בה יש זיקת הנאה במקדם אקווי׳ 0.1, זאת תוך התייחסות לשטח כפי שניתן והוסכם ע״י הצדדים. כמו כן, אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה ליתן בחישוב ״פגיעה עקב זיקת ההנאה״ שווי מ״ר מבונה בהתאם ליחס זכויות הבניה בשני הייעודים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>איכות הסביבה:</u>

מעיון בשומות הצדדים ובתקנון תכנית 250/03/2 נראה כי בתחום המסומן ברדיוס הסיכון מהשפעה מחומרים מסוכנים (בקרבה לתחנת תדלוק) ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתעשייה ומלאכה בתאי שטח שבטווח הסיכון מבלי לשנות ו/או להסיר את המגבלות עם הצגת תיאום מול המשרד להגנת הסביבה. על כן, הרי שאני מקבל את עמדת הצדדים לנושא זה.

<u>סיכום החלטות הח"מ:</u>

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
זכויות בניה במצב הקודם		50% ביעוד תעשיה/מלאכה בהתאם לתכנית מס' 101/02/2.	קומת קרקע - 62.5% בחלוקה ל- 25% מסחר/בייני עסק, 75% תעשייה/מלאכה. קומה עליונה - 62.5% בחלוקה ל- 100% תעשייה/מלאכה/משרדים	יש לבחון את זכויות הבניה ב"מצב הקודם" בהתאם לקיבולת הבניה בחוזה החכירה (65% בכל קומה, ובסה"כ 130%) תוך מתן דחיה.
שווי מ"ר מבונה	תעשיה/מלאכה	2,250 ₪.	קומת קרקע - 2,500 ₪, קומה עליונה - 1,250 ₪.	קומת קרקע - 2,400 ₪, קומה עליונה במקדם אקווי' 0.5.
	מסחר	6,200 ₪ מגלם שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה	3,850 ₪ מגלם שטחי חצר.	5,000 ₪ מגלם שטחי שירות וחצר.
	משרדים, תעשיה קלה ומלאכה	2,200 ₪ מגלם שטחי שירות, חצר ופתרונות חניה	1,400 ₪.	2,000 ₪ מגלם שטחי שירות.
זכויות בניה במצב החדש		60% מסחר, 40% משרדים	קומת קרקע - 60% מסחר עיקרי, 15% מסחר שירות, קומה עליונה - 40% משרדים עיקרי, 8.75% משרדים שירות.	קומת קרקע - 60%, קומה עליונה - 40%. תכסית - 75%.
פגיעה עקב זיקת הנאה		זיקת הנאה - 365 מ"ר, שווי מ"ר מבונה - 4,600 ₪, מקדם פגיעה - 0.2.	יש ליתן הפחתה בגין זיקת הנאה בהתאם לשטח שניתן בשומת שמאי המשיבה	זיקת הנאה - 365 מ"ר, שווי מ"ר מבונה - 3,800 ₪.
עלות עודפת לחניה תת קרקעית - מצב חדש		פתרונות חניה מגולמים בשווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים	מקומות חניה אפשריים - 10, מקומות חניה נדרשים - 24, פער - 14 מקומות חניה. עלות עודפת לחניה - 50,000 ₪, נבחן בהתאם לחלקה בשטח של דונם.	נדרשים מקומות חניה בהתאם לחלק מהחלופות. עלות עודפת לחניה - 50,000 ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

זכויות בניה בהתאם לקיבולת הבניה בחוזה החכירה בחלקה הדרומית (חלקה 87)

שווי מצב קודם בהתאם לקיבולת הבניה							
שימוש	שטח דונם	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם דחיה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תעשיה/מלאכה קומת קרקע	3196	50%	1598	1	1	₪ 2,400	₪ 3,835,200
תעשיה/מלאכה קומת קרקע		15%	479	1	0.8		₪ 920,448
תעשיה/מלאכה קומה א'		65%	2077	0.5	0.8		₪ 1,994,304
חצר			1119	0.3	1		₪ 805,392

תאור	מס' חניות	עלות חניה עודפת, בש"ח	סה"כ
עלות חניה עודפת	38	₪ 50,000	₪ 1,900,000
שווי מצב קודם, בש"ח			**₪ 5,655,344**

שווי מצב חדש					
שימוש	שטח דונם	זכויות בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	3196	60%	1917.60	₪ 5,000	₪ 9,588,000
משרדים, תעשיה קלה ומלאכה		40%	1278.40	₪ 2,000	₪ 2,556,800
שווי מצב חדש טרם התייחסות לזיקת הנאה ועלות חניה עודפת, בש"ח					**₪ 12,144,800**

תאור	שטח פגיעה	מקדם פגיעה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
פגיעה עקב זיקת הנאה	365	0.2	₪ 3,800	₪ 277,400

תאור	מס' חניות	עלות חניה עודפת, בש"ח	סה"כ
עלות חניה עודפת	30	₪ 50,000	₪ 1,500,000
שווי מצב חדש, בש"ח			**₪ 10,367,400**

השבחה	**₪ 4,712,056**
היטל השבחה	**₪ 2,356,028**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 40001 חלקה 86, בגין מימוש בדרך של מימוש מלא, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 250/03/2	11/05/2018	₪ 4,712,056	₪ 2,356,028

<u>תחשיב חלופי</u>

ככל ולא תתקבל עמדתי לעניין זכויות הבניה ב"מצב הקודם" בהתאם <u>לקיבולת הבניה בחוזה החכירה</u>, להלן

תחשיב <u>חלופי</u>:

<u>זכויות בניה בהתאם לייעוד "תעשיה זעירה ומלאכה"</u>

שווי מצב קודם בהתאם לזכויות בניה לייעוד "תעשיה זעירה ומלאכה"						
שימוש	שטח דונם	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תעשיה/מלאכה	3196	50%	1598	1	₪ 2,400	₪ 3,835,200
חצר			1598	0.3		₪ 1,150,560
שווי מצב קודם, בש"ח						**₪ 4,985,760**

שווי מצב חדש					
שימוש	שטח דונם	זכויות בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	3196	60%	1917.60	₪ 5,000	₪ 9,588,000
משרדים, תעשיה קלה ומלאכה		40%	1278.40	₪ 2,000	₪ 2,556,800
שווי מצב חדש טרם התייחסות לזיקת הנאה ועלות חניה עודפת, בש"ח					**₪ 12,144,800**

תאור	שטח פגיעה	מקדם פגיעה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
פגיעה עקב זיקת הנאה	365	0.2	₪ 3,800	₪ 277,400

תאור	מס' חניות	עלות חניה עודפת, בש"ח	סה"כ
עלות חניה עודפת	30	₪ 50,000	₪ 1,500,000
שווי מצב חדש, בש"ח			**₪ 10,367,400**

השבחה	**₪ 5,381,640**
היטל השבחה	**₪ 2,690,820**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין וע"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com