נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	09/04/2026
תאריך עברי	כ״ב ניסן, תשפ״ו
מספר מינוי	1565-2025
מספרנו	237-07-2025

לכבוד,

חב׳ עמוס ובנותיו השקעות נכסים בע״מ- המבקשת
ע״י מר שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין
דוא״ל: r-shamay@rosenberg.co.il

הועדה המקומית פתח תקווה- המשיבה
ע״י מר רמי ליבנה – שמאי מקרקעין
דוא״ל: ramilivne.100@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 6354 חלקה חדשה 220,

מגרש א׳ עפ״י הסכם שיתוף

רח׳ הרכבת, אזוה״ת סגולה, פתח תקווה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקווה (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ עמוס ובנותיו השקעות ונכסים בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר 20240951 המהווה מימוש מלא לתוכניות בנין עיר והכוללת הקלות בניה[1].

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי ליבנה, שמאי מקרקעין, מיום 18/05/2025.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה שאול רוזנברג וירון שילר, שמאי מקרקעין, מיום 29/07/2025.

2. **המועד הקובע:**

תכנית	מועד קובע
פת/2000/ד	27/02/1997
פת/2000/ח	21/03/2006

3. **פרטי הנכס:**

גוש	6354 :
חלקה	220 :
שטח רשום	34,623 מ״ר :
מגרש	א׳ עפ״י הסכם שיתוף :
שטח מגרש	17,298 מ״ר :
מהות הנכס	מגרש ועליו מבני תעשיה בבניה ותיקה. :
כתובת	הרכבת, אזוה״ת קריית אריה, פתח תקווה. :

[1] ההשבחה בגין ההקלות, נדונה בפני הח״מ בהליך מקביל 1584-2025 ואינה רלוונטית להחלטה זו.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 09/01/2026 ע"י החו"מ. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 29/07/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 18/05/2025.
- שובר תשלום מיום 07/07/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 220 בגוש 6354. הופק באמצעות האינטרנט ונושא תאריך 16/07/2025.
- ייפוי כח חתום.

ביום 26/09/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה, בצירוף המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 2020098 מיום 19/03/2020 במגרש הנדון.
- תוכנית היתר 2020098 (מס' בקשה 20180965).
- פס"ד בית המשפט העליון בעניין רעא 9063/07 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' שמי נכסים והשקעות בע"מ.
- החלטת השמאי המכריע יצחק ברמן במתחם סופר פלסט, גו"ח 6376/38,100 בפ"ת. מיום 24/02/2013.

ביום 29/10/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 30/10/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 חלקה 220 משתרעת לאורך עברו הדרומי מזרחי של רח' הרכבת ובין הרחובות נחשון מצפון וגליס בדרום, באזור התעשייה "סגולה", בחלק הצפוני מזרחי של העיר פתח תקווה.

6.2 אזוה"ת סגולה, ממוקם ממערב לכביש מס' 40 (הירקונים) ומדרום לכביש ארצי מס' 5 (כביש חיפה-ת"א הישן). מאופיין בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, תעשיה ואולמות אירועים בבניה ותיקה בעיקר, לצד מבני תעשייה ותעסוקה חדשים.

6.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.4 הנכס- מגרש א' בהסכם השיתוף, בשטח של 17,298 מ"ר, המהווה חלקה מחלקה 220 בגוש 6354, בשטח רשום של 34,623 מ"ר בשלמות.

6.5 לחלקה צורה דמוית טרפז וממוקם בחלק הדרומי של חלקה 220, עם חזית נרחבת לרח' הרכבת ולדרך פנימית.

6.6 במועדים הקובעים, ממוקמים בתחום המגרש שבנדון, מס' מבני תעשייה בבניה ותיקה, אשר שימשו בין היתר, לייצור, אחסנה, משרדים, מוסכים ואולם אירועים.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

תוכניות מצב קודם

7.1 <u>תוכנית פת/3/1002 ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971</u>

תכנית מתאר מקומית פתח תקווה.

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור תעשייה.

עפ"י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
מס' קומות	:	3 קומות ובגובה של 12 מ'
זכויות בניה	:	40% לקומה

7.2 <u>תוכנית פת/2/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987</u>

מטרת התוכנית: לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

עפ"י הוראות התוכנית, באזורי מלאכה, באזורי תעשיה ובאזורי אחסנה, הותרה הקמת מקלט בהתאם לדרישות הג"א וחניון תת קרקעי.

שטח זה, לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי בניה.

7.3 <u>תוכנית פת/26/1232 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 14/05/1991</u>

עפ"י תשריט התוכנית, שטח של 32,028 מ"ר מחלקת מקור 3, סווג ביעוד אזור תעשייה מזיקה ואילו יתרת שטח החלקה סווגה בייעוד דרך קיימת ומוצעת ושצ"פ.

עפ"י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה	:	120%
בניה בקומה	:	40%
מס' קומות	:	3 קומות
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ'
		אחורי – 6 מ'

7.4 <u>תוכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18/05/1992</u>

תוכנית מתאר פתח-תקווה.

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור תעשייה.

עפ"י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה	:	120%
בניה בקומה	:	40%

מס׳ קומות	:	3 קומות, בגובה 12 מ׳[2]
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ׳
		אחורי – 6 מ׳

7.5. <u>תוכנית פת/10/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 43123 מיום 11/06/1995</u>

תוכנית שינוי מתאר.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשיה קריית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

זכויות הבניה באזור תעשיה סגולה ומרכז, כדלקמן:

שטח עיקרי	:	120% + 50% מתחת למפלס הקרקע[3]
שטח שרות	:	20% מהשטח העיקרי + 150% מתחת למפלס הקרקע[4]
אחוז בניה מירבי בק״ק[5][6]	:	55%[7]
מס׳ קומות	:	3 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג
גובה	:	15 מ׳ + 4 מ׳ לחדר מכונות
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ׳
		אחורי – 6 מ׳

שימושים מותרים:

מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות, באישור היחידה לאיכות הסביבה. משרדים למפעלי תעשיה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.
חנויות של מפעל הקיים בבניין, תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.
במרתף יותרו חניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד׳. שימוש ב-50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה, עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה וכתוספת לשטח העיקרי העילי.
לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. גינון לפחות 30% משטח החצר.

עוד צוין בהוראות התוכנית, כי הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור התעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה, אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים.

---

[2] הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה, להגדיל את גובה המבנה עד ל-15 מ׳.
[3] מקומת מרתף עליונה, כשטח מחסנים.
[4] לחניה בלבד.
[5] תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה״כ אחוזי הבניה המרביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע.
[6] כולל שטחי שרות.
[7] לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.

תוכניות מצב חדש

7.6. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997</u>

תוכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות בניה ולשנות את תוכנית המתאר פת/2000. עפ"י הוראות התוכנית, באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד, ב', ב'-1, ג', מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים[8]:

(א) סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר, ללא הגדלת שטחי בניה.

(ב) אין חריגה מקווי בניין עפ"י תוכנית מתאר מאושרת.

(ג) אין חריגה בגובה ובמס' הקומות המותר.

(ד) תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה, בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

(ה) תכסית הקרקע (עיקרי + שרות) באזור תעשיה ומסחר 45%.

על אף האמור לעיל, הוראות פת/10/2000 בדבר תכסית קרקע 55% תשארנה בתוקף.

7.7. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד'1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000</u>

התוכנית מבטלת את סעיף 15 בתוכנית פת/מק/2000/ד לעניין בניה בקיר משותף וקובעת, כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

בתוכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תוכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

7.8. <u>תוכנית פת/2000 ח' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5502 מיום 06/03/2006</u>

באזורים ביעוד תעשיה ו/או תעסוקה, שאין בהם מגורים, יותרו שימושים של פעילות תרבות, בידור ופנאי, כולל בין היתר, אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בחלקה:</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית, אותרו, היתרי בניה כדלקמן:

- היתר בניה מס' 1181 מיום 27/06/1975, להקמת שטח משרדים למנהלת מפעל קיים.
  ההיתר חל על חלקת מקור 3, כמו גם על חלקות 60-57 הצמודות לה.
  עפ"י תוכנית ההיתר, הותרה תוספת של 77.18 מ"ר למבנה קיים בשטח של 15,070.06 מ"ר ובסה"כ 15,147.24 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2020098 מיום 31/03/2020, לשינוי שימוש מתעשייה לאולם אירועים, שינויים פנימיים ללא תוספת שטח. פירוק חלק קידמי המסומן להריסה מעבר לקו בנין ומעבר לגבולות החלקה.
  שטח המבנה לשימוש אולם אירועים – 375.15 מ"ר.
  סה"כ שטח המבנים בחלקה – 3,077 מ"ר.

[8] עיקרי הדברים.

8.2. <u>בקשה להיתר מושא ההליך[9]:</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 20240017 מיום 07/11/2024, בקשה מס' 20240951 הכוללת הריסת בניה קיימת והקמת מבנה תעשייה בן 5 קומות מעל הקרקע, מפלס חדר מכונות, קומת מסחר מדורגת מלווה את אפס הרחוב וקומות תעשייה כולל רמפות לרכבים.

כמו כן, הבקשה כוללת הקלות הקלות בניה כדלקמן:

- הקלה בגובה המבנה מ-15 מ' + 4 מ' לח. מכונות ל-32.5 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.
- הקלה במס' הקומות מ-3 קומות + ח. מכונות על הגג המותרים, ל-5 קומות + ח. מכונות על הגג.
- ניוד שטח שירות בשימושים המותרים במרתף אל מעל הקרקע (חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות) 25,947 מ"ר, 150% משטח המגרש (תוך ביצוע חניה בתוך המבנה מעל פני הקרקע).
- ניוד שטח עיקרי 8,649 מ"ר ת"ק אל מעל הקרקע (50% משטח המגרש), ללא מפעל הקיים בבניין.
- הקלה בשימוש רמפות עלייה לקומות לא רק לטעינה ופריקה, אלא גם לצורך חניה (בקווי בנין מותרים).
- הקלה בתכסית מ-55% המותרים ל-76%.
- הקלה בשטחי גינון מ-30% המותרים ל-2% ברצועת הקרקע שבין גבול החזית ובין המבנה.

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי		שטח שירות					
	עיקרי מסחר והסעדה	עיקרי תעשיה ומלאכה	ממ"ק/ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות
0	4,453.47	2,015.21	91.12	24.43	611.61	681.67	3,594.92	909.25
גלריה			90.81		312.01	6.44		
1		5,876.94	90.93		309.74	617.76	3,679.83	1,254.80
גלריה			92.85		300.23	0.69		
2		5,877.01	94.79		306.26	624.43	3,679.91	1,254.34
גלריה			92.85		313.22	6.44		
3		5,877.74	94.65		306.26	624.47	3,678.60	1,254.34
גלריה			92.85		313.22	6.44		
4		5,282.97	94.79		305.76	638.05		1,206.05
גלריה			93.49		300.68	6.44		
סה"כ	**4,453.47**	**24,929.87**	**929.13**	**24.43**	**3,378.99**	**3,212.83**	**14,633.26**	**5,878.78**

[9] ההקלות נדונות כאמור בפני הח"מ בהליך מקביל.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/07/2025, חלקה 220 בגוש 6354 בשטח רשום של 34,623 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
31/12/1998	מכר	ש.ב.א. שירותי בינוי ואדריכלות בע"מ	4931/34623
15/03/2016	מכר	השוק הסיטונאי בפתח תקווה בע"מ	5666/34623
26/02/2023	מכר	מתחם ים מערב בע"מ	16967/138492
26/02/2023	מכר	ביליצקי דניאל יצחק	893/138492
20/08/2023	מכר	מתחם ים מערב בע"מ	42997/692460
20/08/2023	מכר	ביליצקי סייבר בע"מ	2263/692460
16/05/2024	**שינוי שם**	**עמוס ובנותיו השקעות ונכסים בע"מ**	**17298/34623**

9.2. <u>הסכם רכישה היסטורי:</u>

בהתאם לחוזה רכישה שנערך ונחתם ביום 03/04/1996, הועברו הזכויות בנכס הנדון, במסגרת הליך כינוס נכסים. עפ"י הסכם השיתוף, שטחם הכולל לא יפחת מ-17,200 מ"ר, לרבות כל הבנוי עליהם.

9.3. <u>הסכם שיתוף:</u>

הוצג בפני הסכם שיתוף מתוקן מיום 13/08/1993, בין הצדדים להם זכויות לבעלות משותפת בחלקות 3 ו-29 ובחלק חלקות 28, 30, 31 בגוש 6354 וכן זכויות לבעלות בחלק מחלקה 61 בגוש 6354.

עפ"י הסכם השיתוף, לאחר רישום תוכנית פת/26/1232 בלשכת רישום המקרקעין, תיווצר חלקה חדשה (שתכלול גם חלקים של חלקות 28-31 בגוש 6354), בשטח של 34,427 מ"ר המיועדת לתעשייה ואשר הבעלות בחלקה החדשה חולקה ע"י הצדדים ביניהם כדלקמן:

צד א' – 17,200/34,427

צד ב' – 9,343/34,427

צד ג' – 5,634/34,427

צד ד' – 2,250/34,427

9.4. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר לנכס שבנדון, שנערך ונחתם ביום 22/12/2024.

הממכר: מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הממכר, המהווים את מלוא זכויות המוכר במקרקעין ואשר על פי החלוקה בהסכם השיתוף, מצויים במגרש א' בתשריט הסכם השיתוף (כאשר בהתאם לנסח הטאבו השטח גדול בכ-98 מ"ר מהשטח המצוין בהסכם השיתוף).

התמורה: 135,000,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לסך של 6,650,000 ₪ ששולם למוכר בגין האופציה.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
פת/2000/ד	27/02/1997	₪ 1,774,862	אין השבחה
פת/2000/ח'	21/03/2006	₪ 776,611	₪ 533,223

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה – הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

10.1.1. <u>תוכנית פת/2000/ד'</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון, כי תוכנית זו מאפשרת בין היתר, את ניודם של 50% משטחי הבניה העיקריים התת קרקעיים, אל מעל למפלס הקרקע.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.4.
- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 513 ₪, על בסיס ניתוח שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית, כמפורט להלן:

שטח החלקה				1,000
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו' במ"ר**
שטח עיקרי ק"ק	45%	450	3	1,350
שטח עיקרי בקומות	75%	750	1	750
שטח עיקרי ת"ק עם אפשרות לניוד	50%	500	0.5	250
שטח שירות עילי	24%	240	0.6	144
חצר	45%	450	0.25	113
סה"כ שטח אקוו'				**2,607**
שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית				$400,000
שער הדולר				3.34
שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית ב-₪				1,336,000
שווי מ"ר מבונה ב-₪				**513**

- **תחשיב ההשבחה לתוכנית פת/2000/ד' - משיבה:**

שטח לחיוב	17,298
שיעור השטח לניוד	0.5
מקדם תמורה	0.4
שווי מ"ר מבונה	513
סה"כ השבחה ב-₪	**1,774,862**

10.1.2. <u>תוכנית פת/2000/ח'</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.1.
- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בק"ק של 998 ₪, על בסיס ניתוח שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית, כמפורט להלן:

שטח החלקה				1,000
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו' במ"ר**
שטח עיקרי ק"ק	45%	450	1.5	675
שטח עיקרי בקומות	75%	750	1	750
שטח עיקרי ת"ק עם אפשרות לניוד	50%	500	1	500

שטח שירות עילי	34%	340	0.6	204
חצר	45%	450	0.25	113
סה"כ שטח אקוו'				**2,242**
שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית				$320,000
שער הדולר				4.659
שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית ב-₪				1,490,880
שווי מ"ר מבונה ב-₪				**665**
שווי מ"ר מבונה ק"ק ב-₪				**998**

- **תחשיב ההשבחה לתוכנית פת/2000/ח' - משיבה:**

שטח לחיוב	17,298
שיעור השטח לחיוב	0.45
מקדם תמורה	0.1
שווי מ"ר מבונה	998
סה"כ השבחה ב-₪	**776,611**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

10.2.1. <u>תוכנית פת/2000/ד'</u>

- ראשית טוענים שמאי המבקשת, כי תוכנית פת/10/2000 חלה רק על מגרשים ריקים. מכאן ובהינתן שבמועד אישורה של התוכנית, החלקה שבנדון היתה מבונה, הרי שהוראות התוכנית לא חלות על המגרש הנדון ולכן, אין משמעות לדעת שמאי המבקשת, להשבחה הנובעת מניוד זכויות לשטח עיקרי בקומת המרתף (זכויות הנובעות כאמור מתוכנית פת/10/2000 אשר אינה חלה על המקרקעין שבנדון), לקומות עיליות. מה גם שבמועד הקובע, למגרש הנדון זכויות בניה נוספות שטרם נוצלו, כאשר מרבית הבניה הקיימת מרוכזת בקומת הקרקע.
- לחילופין מציינים שמאי המבקשת וככל שייקבע כי תוכנית פת/10/2000 חלה על הנכס, אותה גמישות תכנונית בניוד זכויות בניה עיקריות מקומה לקומה, הותרה כבר בתוכנית זו. שמאי המבקשת מפנים לסעיף 14 בהוראות התוכנית שם נקבע, כי "תינתן אפשרות לגמישות סה"כ אחוזי הבניה המרביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל". מכאן מציינים שמאי המבקשת, כי כבר במצב הקודם, היתה קיימת הזכות לנייד זכויות בניה, לרבות זכויות בניה עיקריות מקומת המרתף ולכן לדעת שמאי המבקשת, תוכנית פת/2000/ד אינה משביחה בענייננו.
- כתימוכין לטענותיהם, מפנים שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע אריה אריאל בנכס בגו"ח 6354/142, אשר התבסס על החלטת ועדת הערר (מרכז) 2/11 עמוס ויזנר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה וקבע, כי ניתן היה לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות העיליות כבר במועד אישורה של תוכנית פת/10/2000.

שמאי המבקשת מפנים גם להחלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בנכס בגו"ח 6354/57 והחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בנכס בגו"ח 6354/58, אשר קבעו גם הם, כי תוכנית פת/10/2000 התירה ניוד שטחים עיקריים מקומת המרתף לשטח עיקרי עילי.

- מעבר לאמור, טוענים שמאי המבקשת, כי במועד הקובע, שווי קומת מרתף, שווה או גבוה משווי הקומות העליונות. לטענתם, בהתחשב במיקום הנכס באזור התעשייה סגולה,

המאופיין בתעשייה מסורתית ובמיקומו בשולי אזור התעשיה, בו השימוש האינטנסיבי של זכויות הבניה הינו בקומת הקרקע, שימוש שהולך ופוחת ככל שעולים בקומות, הרי ששווי קומת המרתף שווה או גבוה משווי הקומות העליונות.

שמאי המבקשת מסבירים, כי תוכנית פת/2000/10 מאפשרת בניה בתכסית של 55%. למגרש הנדון זכויות בניה נוספות, שלא נוצלו (בלי קשר לזכויות בתת הקרקע). מכאן, בהינתן שקומות הקרקע והראשונה תיבנינה בהיקף של 55% והקומה השנייה תיבנה באופן חלקי, הרי שככל שינוידו זכויות מקומת המרתף, הרי שאלה ינוידו להשלמת הקומה השנייה.

שמאי המבקשת מציינים, כי הקומה השנייה שוויה הוא הנמוך ביותר (נכון למועד הקובע 0.1 ביחס לשווי ק״ק) ומאחר שמקדם קומת המרתף הינו בגבולות של 0.3-0.4 מק״ק, הרי שנכון למועד הקובע, ניוד זכויות מקומת המרתף לקומה השנייה, אינו משביח את הקרקע. כתימוכין לטענה זו, מפנים שמאי המבקשת להחלטות השמאים המכריעים אריה אריאל בנכס בגו״ח 6354/142, דורית פריאל בנכס בגו״ח 6253/28 ואמנון נזרי בנכס בגו״ח 6353/7.

10.2.2. <u>תוכנית פת/2000/ח׳</u>

- ראשית מציינים שמאי המבקשת, כי בהתייחס למיקומו של הנכס הנדון במרקם הכללי של אזוה״ת סגולה ונכון למועד הקובע, אין ביקוש לשימושים של תרבות, בידור ופנאי בסביבה, כך שתוכנית זו לדעתם, כלל לא תורמת להשבחת הנכס הנדון.
- לחילופין מציינים שמאי המבקשת, כי במגרש הנדון מבנים שונים, המשמשים בחלקם הגדול למוסכים או לתעשייה, במסגרת חוזי שכירות. לטענת שמאי המבקשת, נכון למועד הקובע, היה נוצר קושי לשנות את תמהיל השימושים בקומת הקרקע של המבנים ולהרחיבם לשימושים המותרים בתוכנית הנדונה. לפיכך לדעתם ובדומה לקביעת השמאי המכריע אמנון נזרי בנכס בגו״ח 6357/7, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 10 שנים (בהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה, מקדם הדחייה הינו 0.558), עד למימוש הרחבת השימושים.
- שמאי המבקשת הביאו בחשבון השבחה בשיעור של 10% לשטחים העיקריים בק״ק וזאת בהתאם למקדם ניצול/דחיה של 70%, משטח ק״ק.
- שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה של $210, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה רינת וייס רביב בנכס בגו״ח 6354/58.
- **תחשיב ההשבחה לתוכנית פת/2000/ח׳ - מבקשת:**

שטח מגרש במ״ר	17,298
שטח עיקרי בק״ק (45%) במ״ר	7,784
שטח לניצול בק״ק במ״ר (0.7)	5,449
מקדם השבחה (0.1)	545
שווי מ״ר מבונה למועד הקובע	$210
סה״כ השבחה	$114,426
השבחה ב-₪ (1$ = 4.659 ₪)	**533,112**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 25/09/2025 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

- **היתר בניה מס' 2020098 במגרש לאולם אירועים:**

שמאי המשיבה מציין, כי הוא מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי ניתן היתר לאולם אירועים. יחד עם זאת והואיל והשימוש המיטבי של החלקה הינו מגרש ריק על זכויותיו, לא ברור מה המשקל, אם בכלל, שיש לתת להיתר זה.

- **לעניין תחולת תוכנית פת/10/2000 על החלקה:**

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד בית המשפט העליון רע"א 9063/97 ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' שמי נכסים בע"מ, שם נקבע בין היתר כדלקמן:

"קשה איפוא מאוד להלום, כי הביטוי "מגרשים ריקים" חל על מצב "טכני" קיים בלבד ולא על מציאות מסחרית אמיתית ותכליתית, קרי, זו שבה עסקינן במגרש העתיד להיבנות, ו"חשוב כריק"".

- **לעניין תוכנית פת/מק/2000/ד':**

שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע יצחק ברמן בחלקות היסטוריות 38 ו-100 בגוש 6373[10], אשר שמאי הצדדים בענייננו, היו שמאי הצדדים שם.

שמאי המשיבה מציין, כי לטענת שמאי המבקשת שם, ניוד השטח העיקרי הותר בתוכנית פת/מק/2000/ד' וכי השמאי המכריע קבע השבחה גבוהה אף משומתו כשמאי המשיבה בהליך שם.

שמאי המשיבה מבקש להדגיש, כי העברת אחוזי הבנייה מקומה לקומה, מאוזכרת בתקנון זה פעמיים.

פעם אחת במטרות התוכנית, "שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י העברת אחוזי בניה מקומה לקומה".

ופעם שנייה, בסעיף 17 להוראות התוכנית: העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

לפיכך, מציין שמאי המשיבה, תוכנית זו מאפשרת בין היתר, את ניודם של 50% הבנייה העיקריים התת קרקעיים, אל מעל למפלס הקרקע.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי אכן ישנם שמאים מכריעים אחרים, אשר פירשו אחרת את מטרת התוכניות. אולם לדבריו וכפי שעולה מטענות שמאי המבקשת בהליך בפני השמאי המכריע יצחק ברמן ולאור היות שמאי המבקשת מנהל אגף התכנון בעיריית פ"ת באותן שנים רלוונטיות, הרי שהינו הגורם המקצועי הבקיא ביותר בתכנון העיר פ"ת בשנים אלה וככזה, יש לדעת שמאי המשיבה, להסתמך על טענות שמאי המבקשת בפני השמאי המכריע ברמן.

לחילופין וככל שתתקבל טענת שמאי המבקשת, הרי שהיא מייתרת את ההליך המקביל לעניין ההקלות, מאחר שאם תוכנית פת/10/2000 לא חלה, אזי אין שטחי שירות ואין 50% בניה ת"ק ואין ניוד. תוצאה שלדעת שמאי המשיבה, אין לקבל.

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי שווי קומת המרתף גבוה משווי הקומות העליונות, מציין שמאי המשיבה, כי מדברי שמאי המבקשת ניתן להסיק, כי עדיף לבנות בניין תעשייה עם

[10] רשומות כיום כחלקה 262 בגוש 6376.

קומת מרתף, מאשר לבנות את אותו השטח בקומות העליונות. שמאי המשיבה חולק על טענה זו של שמאי המבקשת, אשר אינה סבירה לדעתו.

- **לעניין תוכנית פת/2000/ח':**

שמאי המשיבה מציין, כי סביבת הנכס מהווה את המקום הצפוף ביותר בפתח תקווה לאולמי שמחות. לראייה מציין, אפילו בנכס הנדון, הוסב שטח תעשייה בקומת הקרקע לשטח אולם שמחות.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 15/11/2023:</u>**

10.4.1. **עיקרי טענות שמאי ונציג המבקשת:**

לעניין תוכנית פת/2000/ד

ראשית מציינים שמאי המבקשת, כי הם מוותרים על טענתם, כי תוכנית פת/10/2000 לא חלה על החלקה. מה גם שזו לא היתה טענתם העיקרית בעניין זה.

שנית ולעניין טענת שמאי המשיבה, כי ניוד הזכויות בין הקומות הותר מכח תוכנית פת/2000/ד, מציינים שמאי המבקשת, כי שנתיים קודם לאישורה ולרכישת הנכס ע"י המבקשת, אושרה תוכנית פת/10/2000 (אושרה בחודש יוני 1995), אשר אפשרה גמישות בחלוקת הזכויות בקומות, תוך שמירה על תכסית של 55% בקומת הקרקע.

לטענת שמאי המבקשת, אלה הוראות התוכנית ולכן, המערכת רשאית לפעול על פיהן. ניתן לבקש זאת בהיתר והועדה רשאית לאשר.
עוד מוסיפים, כי עצם אישור תוכנית פת/2000/ד, לא מלמד בהכרח כי ההשבחה לניוד הזכויות, נוצרה לראשונה מכוחה. הוראה זו קיימת כבר בתוכנית פת/10/2000 ולכן לדעת שמאי המבקשת, ההשבחה לרכיב זה, נוצרה כאמור כבר בתוכנית פת/10/2000.
כתימוכין לטענה זו, מפנים שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע אריה אריאל, כמו גם להחלטות מאוחרות יותר של השמאים המכריעים מוטי דיאמנט ורינת וויס רביב, אשר צוינו בשומתם.

לעניין השימוש המיטבי

שמאי המבקשת מציינים, כי מבחן המציאות מלמד, כי רק עכשיו, לאחר כמעט 30 שנה, מממשים את זכויות הבניה.
לדבריהם, הנכס בנוי בצורה הכי אינטנסיבית שיכולה להיות. הוא ממצה את כל הזכויות בק"ק וחלק קטן מזכויות הבניה בקומה א'. כפי שאף בנו באותן שנים. שמאי המבקשת מבקשים להבהיר, כי מדובר באזור תעשייה מסורתי. זה לא קריית אריה. זה לא אזור שמאופיין כתעשייה עתירת ידע.
בעניינו, הבניה נוצלה כאמור בק"ק ולמעט קצת שטחים בקומה השנייה. כך בנו בכל האזור וכך גם עד עצם היום הזה, נכס זה מתנהל.
לכן לדעת שמאי המבקשת, ברור כי המימוש המיטבי במועד הקובע, לא היה קרקע ריקה, אלא המבנה הקיים.

לעניין שווי מרתף מול שווי בקומות

שמאי המבקשת מציינים, כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, גם מבחינת ערכים, שווי מ״ר מבונה מרתף היה גבוה יותר משווי הקומות. לדבריהם, במועד הקובע, לא בנו בקומות וקומת מרתף לאחסנה, היתה שווה יותר מניצולת בניה בקומות. גם בעניין זה מציינים שמאי המבקשת, קיימים תקדימים והחלטות שמאים מכריעים, אשר צוינו בשומתם.

פת/2000/ח

שמאי המבקשת מציינים, כי עיקר טענתם במדרגה זו, היא כי צריך להביא בחשבון דחייה. בעניין זה וכמפורט בשומתם, התבססו שמאי המבקשת, על החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי, אשר קבע דחייה של 8 שנים.

יחד עם זאת מציינים שמאי המבקשת, כי גם במקרה זה, במבחן המציאות, בנכס הנדון, רק בשנת 2020, בוקש שימוש חורג לאולם שמחות וגם זה לשטח קטן של כ-300 מ״ר בלבד. ז״א, רק 14 שנה לאחר המועד הקובע של התוכנית, מימשו אחוז קטן. מכאן סבורים שמאי המבקשת, כי דחייה חייבת להיות מובאת בחשבון.

עוד מבהירים שמאי המבקשת, כי נכון שנעשו שימושים מסוימים לבילוי ופנאי, אבל זה בטל בשישים ביחס לאזור וביחס לנכס. לדבריהם, באם נבחן את היקף השטח שבוקש לשימוש זה בנכס הנדון, ביחס לכלל שטחי הבניה המותרים, זה זניח. המקרה הנדון הוא מקרה קלאסי, של אזור התעשייה סגולה, אשר להבדיל מקרית אריה, מאופיין במגרשים גדולים (בחלקם לימים חולקו בין הבעלים). החלקות כאמור היו גדולות מאד, עם בניינים עתירי שטח, כאשר גם אותם שימושים מסחריים כגון אולמות שמחות וכדומה, התרכזו רובם ככולם בחזית לרח׳ גליס (דרך סגולה בעבר), לא תפסו את רוב השטחים ולא ״נכנסו״ לרחובות הפנימיים של אזור התעשייה. התוצאה היתה, שבחלקה בשטח של למעלה מ-17 דונם, ביקשו שימוש חורג לשטח של כ-350 מ״ר בלבד, בשנת 2020, 14 שנה לאחר אישור התוכנית.

השוק אמר את דברו. הרי מכירים את המצב ואת הפוטנציאל ואם יש אפשרות והיא היתה כדאית, הרי שהיו מממשים. כעובדה, זה לא קרה.

מר ארי סטימצקי

מציין כי כאשר הנכס נרכש, המבנה כלל שטח מרתף וקומה שניה, אשר היתה מאוכלסת ושולמה ארנונה בגינה.

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין הבינוי הקיים במועד הקובע לתוכנית פת/2000/ד׳

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי תוכנית פת/2000/10 היא תוכנית משביחה. לכן, ככל שהמבנים תרמו לנכס במצב הקודם, במצב החדש זו קרקע ריקה ואנחנו לא ״נספור״ את המבנים האלה שוב בתוכנית הבאה.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי זה לא מדויק, כי כל הבניה באזור התעשייה היתה רק בקומת הקרקע. ניתן לראות לדבריו לאורך רח׳ גליס למשל, כי קיימים מבנים ותיקים גם בני 4 קומות, גם אם מעטים. זה תלוי ביזם ובאופי השימוש.

שמאי המשיבה מציין, כי אזור התעשייה סגולה היה אזור בנוי של מוסכים, מפעלים וכדומה, שפעלו כל השנים, לכן רק כאשר יתחלפו הבעלים, נראה את המימושים. אמנם גם כיום, יש

יזמים שקונים ובונים רק קומה אחת לצורך השכרת השטחים (מרכז בובליל למשל), אבל הזכויות תורמות למקרקעין. האם בטווח הארוך או הקצר, זו כבר שאלה לח"מ.

לעניין תוכנית פת/2000/ח'

לדעת שמאי המשיבה, לא ניתן לטעון, שלא היו אולמי שמחות באזור, במועד הקובע לתוכנית פת/2000/ח' ואף קודם לאישורה. לדבריו, קיים ריכוז גדול של אולמי שמחות באזור, כולל בסמיכות מיידית לנכס עצמו (ממול לנכס וברח' גליס), כולל שימושים לבאולינג, "קיפצו בה" וכדומה. לכן לדעת שמאי המשיבה, לא נכון לטעון שלא היה ביקוש ושווי לאולמי שמחות בסביבת הנכס, במועד הקובע ואף לפניו.

העובדה שבנכס בוקש אולם שמחות קטן, 14 שנה לאחר אישור התוכנית, לא מעלה ולא מורידה דבר, למעט לעניין היתרון באולם שמחות, למול אולם תעשייה.

לעניין אפשרות ניוד השטחים מתוכנית פת/10/2000

שמאי המשיבה מציין, כי שמאי המבקשת, בהליך בפני השמאי המכריע יצחק ברמן, טען, כי ניוד השטחים הותר מכח תוכנית פת/2000/ד'. בהתחשב בתפקידו בעבר של שמאי המבקשת, כמנהל אגף תכנון עיר בעיריית פתח תקווה, הרי שטענותיו בתיק שם, משקפות את המצב לאשורו.

לכן לדעתו, אין לקבל כיום טענות סותרות של שמאי המבקשת.

שמאי המשיבה מבהיר, כי אין ויכוח לעניין עצם וניסוח ההוראה בתוכנית פת/10/2000, אולם זו לא הפרשנות הנכונה של תוכנית זו.

לדבריו, אין מחלוקת, כי חלק מהשמאים המכריעים אימצו טענה זו, אך לדעתו זו פרשנות שגויה ולראיה, טענות שמאי המבקשת בהליך בפני יצחק ברמן, שהן הפרשנות הנכונה.

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי במועד אישור של תוכנית פת/10/2000, לא גבו היטלי השבחה, בגין האפשרות לניוד השטחים. לדבריו, גם אם אכן הפרשנות היא כי הותר ניוד בין הקומות, אין הכוונה בין תת הקרקע למעל הקרקע. לא ניתן היה לנייד את שטחי המרתף לשטחים העיליים.

לכן אישרו את תוכנית פת/2000/ד', זו היתה מטרת התוכנית.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי המבקשת:**

לעניין אפשרות ניוד השטחים מכח תוכנית פת/10/2000

ראשית מבקש שמאי המבקשת להבהיר, כי הפסיק את עבודתו בעיריית פתח תקווה בשנת 95', כך שתוכנית פת/2000/ד', לא היתה בזמנו (פורסמה בשנת 97').

שנית, אין לדעת שמאי המבקשת, כל סיבה שלא לשנות עמדה בסוגיות שמאיות, שנידונות בפורומים ומוטבים משפטיים, או שמאיים. רק לאחרונה, יצאו מס' פס"ד אשר שינו את כל עולם היטל השבחה. אנחנו בעולם של שינויים, כאשר מדובר על תוכנית משנת 97'. המועד הקובע הוא לפני 28 שנה.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי כפי שאף ציין שמאי המשיבה, אכן היו בשנת 97', באזור התעשייה סגולה, מס' מבנים בני 3 קומות שניצלו את מלוא 120%, אך הם היו בודדים.

ולכן, המשמעות של היכולת לעלות בקומות ולהיות גמיש במטרז' בקומות, היתה כמעט לא רלוונטית.
לדבריו, החשיבות של הגמישות בקומות היתה במקור לרמת סיב ולקריית אריה, אבל בגלל התחולה של אזורי התעשייה, היא חלה גם על סגולה. אבל בסופו של דבר, המימוש היה בעיקר ברמת סיב וחלק בקריית אריה. בסגולה כמעט לא מימשו ובוודאי לא במחצית השנייה של שנות ה-90'.

לעניין סעיף 14 בתוכנית פת/10/2000 מציינים שמאי המבקשת, כי הסעיף קיים עובדתית ונתון לפרשנות. לדעתם ובדומה לדעת שמאים מכריעים שציינו בשומתם, הפרשנות היא שניתן היה לממש את הניוד והסיבה שזה לא מומש, היא מאחר שבאותה תקופה, לא היה צורך בניוד זה. גם את תוכנית פת/2000/ד', כפי שציין שמאי המשיבה בעצמו, לא מימשו עם אישורה. לקח זמן. באותה תקופה המימוש המיטבי היה המבנים הקיימים.

לעניין המבנים הקיימים

לא ברור מדוע קובע שמאי המשיבה, כי במצב החדש אין צורך להתייחס למבנה. אנחנו מכירים תוכניות נושאיות, לצורך העניין בת"א, לא טוענים כי אין השבחה על תוכניות ג' או ע' במועדים הקובעים. לוקחים בחשבון דחייה ולפעמים גם דחייה משמעותית. במועדים הקובעים לא היו הורסים את הבניין הקיים. המימוש הוא בוודאי לא למועד התוכנית וצריך להביא בחשבון דחייה משמעותית.

לעניין פת/2000/ח'

בעניין תוכנית זו מציינים שמאי המבקשת, כי אכן, כפי שטען שמאי המשיבה, היו שימושים בק"ק, גם לפני המועד הקובע. היו בקשות לשימושים חורגים, בקשות בודדות אמנם, אבל היו בקשות שאושרו ובסופו של דבר החליטה הועדה המקומית, במקום לבחון כל מקרה פרטנית, להכין את תוכנית פת/2000/ח', אשר היתה סוג של תוכנית מסגרת. אין מחלוקת כי התוכנית השפיעה בסגולה, אבל ברמות מאד מצומצמות, הן מבחינת פיזור הזמנים שלה והן מבחינת המטרז'. הראיה לכך, היא הבקשה בעניינו, לשימוש חורג לאולם שמחות, בשטח של כ-350 מ"ר, מתוך כ-8000 מ"ר מותרים בק"ק, בנכס הנדון.
נכון, שאם שטח הבניה מצומצם מלכתחילה, אזי מתקבל ניצול גבוה יותר, אבל זה עדיין זניח ובאחוזים בודדים.
כן מבהירים שמאי המבקשת, כי לא נטען על ידם שאין השבחה, אלא כי ההשבחה צריכה להתייחס לשטח מסוים ובדחייה וזאת מאחר שבתחילת הדרך, תוספת השימושים, כמעט ולא היתה אקטואלית.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- השבחה עקב אפשרות לניוד שטחים בין הקומות בתוכנית פת/מק/2000/ד'.
- מקדם הפחתה לניצול במועד הקובע לתוכנית פת/2000/ח'.
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1 **<u>השבחה עקב אפשרות לניוד שטחים בין הקומות בתוכנית פת/מק/2000/ד':</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה במדרגה זו, בגין האפשרות לניוד 50% שטח עיקרי, מקומת מרתף עליונה לקומות.

שמאי המבקשת מצידם טענו, כי בהתאם להחלטת ועדת הערר 03/11 עמוס ויזנר נ' הועדה המקומית פתח תקווה, כבר בתוכנית פת/10/2000 הותר ניוד בין הקומות, כך שהשטח יוכל לכל היותר להיות מנויד לקומה ב', אשר שוויה נמוך משווי מרתף עליון. מכאן לדעת שמאי המבקשת ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים רבים, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית פת/מק/2000/ד'.

החלטה

ראשית אבהיר, כי אין מחלוקת בין הצדדים, שתוכנית פת/10/2000 חלה על המקרקעין שבנדון ומהווה את המצב הקודם בעניינו[11].

המחלוקת הינה כאמור, האם ניוד השטח הותר לראשונה בתוכנית פת/מק/2000/ד', או שמא הותר כבר בתוכנית פת/10/2000.

בהחלטת ועדת ערר (מרכז) בערר 003/11 עמוס ויזנר נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת, נקבע בין היתר כדלקמן:

> *"בתכנית פת / 2000 / 10 החלה במקרקעין קבועים 120% שטח עיקרי מעל מפלס הקרקע וכן 50% שטח עיקרי בקומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה וכתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה הקובעת.*
>
> *סעיף 14 לאותה תכנית קובע כי: "תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנ"ל תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל." העוררים טענו בפנינו כי סעיף 14 מתיר גמישות בחלק העל קרקעי ובחלק התת קרקעי אולם לא לערב בין השניים.*
>
> *דא עקא שאין לפרשנות זו יסוד לא בהוראות התכנית, לא בתכליתה ולא בפרשנות הועדה המקומית ונסביר:*
>
> *א. לעניין הוראות התכנית אינן קובעות שטחי בניה ספציפיים בקומות (למעט בקומת הקרקע);*

[11] במסגרת הדיון בפני הח"מ ובין היתר לאור פס"ד בית המשפט העליון בעניין שמי נכסים (רע"א 9063/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' שמי נכסים והשקעות בע"מ), וויתרו שמאי המבקשת על טענתם, כי תוכנית פת/10/2000, לא חלה על המקרקעין שבנדון (ראו סעיף 10.4.1 לעיל).

ב. *לשון הסעיף עניינה* ***בסה"כ אחוזי הבניה מירביים*** *ללא כל הפרדה בין זכויות על קרקעיות או תת קרקעיות;*

ג. *תכליתה של לשון זו ברורה לאפשר גמישות תוך שמירה על תכסית קרקע על מנת לאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבניה לצורכי המשתמשים."*

מכאן שעפ"י הפסיקה הקיימת, **התאפשר ניוד זכויות, כבר מכח תוכנית פת/10/2000, המהווה את המצב הקודם בענייננו.**

מעבר להחלטת ועדת הערר שלעיל, תימוכין נוספים לכך שתוכנית פת/מק/2000/ד', לא יצרה השבחה נוספת מעבר לתוכנית פת/10/2000, אני מוצאת בין היתר בהוראות התוכנית ואף בהקלות שאושרו בבקשה להיתר בנכס[12].

לצורך העניין, בסעיף 17 א. (4) להוראות תוכנית פת/מק/2000/ד' צוין, כי "תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה".

תנאי זה לא קיים בתוכנית פת/10/2000.

לעניין ההקלות וכפי שעולה מהחלטת הועדה בבקשה להיתר, נדרשה הקלה לניוד השטח העיקרי הת"ק לקומות עליונות, **ללא צורך בקשר ישיר בין המפעל למחסן**.

דהיינו, תוכנית פת/מק/2000/ד' (ואף תוכנית פת/10/2000), לא ביטלו את הדרישה, כי אותו שטח עיקרי מנויד, ישמש בעצם בפועל למחסנים, הקשורים ישירות למפעל.

למותר לציין, כי מגבלת שימוש זו ועוד בקומה השלישית של המבנה, מלמדת על שווי דומה ואף נמוך משווי השטח, קודם לניוד.

בנוסף, להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה, בהן נקבע, כי **לא** נוצרה השבחה עם אישור תוכנית פת/מק/2000/ד' באזור התעשייה (בחלקן לאחר ובהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין ויזנר):

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך החלטה
יעקב הלוי	6354/166,309	11/01/2026
רינת וויס רביב	6354/58	22/09/2020
מוטי דיאמנט[13]	6354/57	12/04/2020
שושי שרביט שפירא	6353/13	23/01/2019
אריה אריאל	6354/142	12/03/2017
מנחם מלוכנא	6353/12	04/10/2011
אמנון נזרי[14]	6353/57	29/11/2010
דורית פריאל[15]	6353/28	26/08/2010

מהמקובץ לעיל ובהתחשב בפסיקה הקיימת, אשר אומצה ע"י רובם ככולם של השמאים המכריעים ובעובדה, כי שווי קומה ב', נמוך או לכל היותר זהה לשווי שטח עיקרי בקומת

[12] בקשה 20240951. נדונה בפני הח"מ בהליך מקביל במינוי 1584-2025.
[13] קיימת החלטה נוספת בגו"ח 6354/48 מיום 15/02/2011.
[14] קיימת החלטה נוספת בגו"ח 6353/7 מיום 02/11/20009.
[15] שומה מייעצת לוועדת ערר.

מרתף עליונה במועד הקובע[16], אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת, כי <u>לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית פת/מק/2000/ד'.</u>

<u>לעניין החלטת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6376/38,100</u>

מעיון הח"מ בהחלטה שם עולה, כי אמנם, הן שמאי המבקשת (בענייננו ובהליך שם) והן שמאי המשיבה (בענייננו ובהליך שם), הביאו בחשבון כי ניוד השטח הותר לראשונה בתוכנית פת/2000/ד. יחד עם זאת, לא מצאתי כל התייחסות של הצדדים שם ו/או של השמאי המכריע, להחלטת ועדת הערר בעניין ויזנר (אשר צוטטה על ידי לעיל).

מכאן ולאור הפסיקה הרלוונטית הקיימת, אשר לא נסתרה בשומה המכרעת שם, אני לא מוצאת מקום לשנות את קביעתי שלעיל.

12.2. **<u>מקדם הפחתה לניצול במועד הקובע לתוכנית פת/2000/ח':</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין היקף השטח לחיוב במדרגה זו (45% משטח המגרש המהווים את השטח עיקרי בק"ק) ולעניין מקדם ההשבחה, בשיעור של 10%.

המחלוקת בין הצדדים נובעת מאפשרות והיקף המימוש בפועל של הרחבת השימושים במועד הקובע, כאשר שמאי המבקשת טענו, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לדחייה בשיעור של 0.7, המשקף את העובדה כי במועד הקובע ובמיקום הנכס, המימוש הינו זניח, ביחס להיקף השטחים, ומצומצם הן מבחינת השטח והן מבחינת הפיזור לאורך השנים.

שמאי המבקשת מפנים להחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6357/7, אשר הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.558, המגלם דחייה ל-10 שנים בשיעור היוון של 6%.

החלטה

ראשית אציין, כי עפ"י הוראות התוכנית ובהתחשב באפשרויות הניצול, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין השטח לחיוב ולעניין מקדם ההשבחה (0.1), אשר הינו מקדם השבחה מקובל לשיפור תכנוני והרחבת שימושים.

<u>לעניין טענת שמאי המבקשת לדחייה וניצול מצומצם</u>

להלן שטחי הבניה שבוקשו לצורך שינוי שימוש לאולם אירועים, בנכס הנדון ובסביבתו, כפי שאותרו ע"י הח"מ בתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית:

גו"ח	מס' בקשה/היתר	מהות	שטח מבוקש[17]
6354/220	**2020098**	**אולם אירועים - אפטאון**	**375.15**
6353/13/7	2019069	מועדון אירועים - קסאנאדו	1,636.73
6354/7	2024286	מועדון אירועים- אולמי ריה	1,046.46
6354/166	20182459	אולם אירועים - אנאל	502.17
6354/117	20230181	אולם אירועים - מייפל	1,231.51
6354/208	20220301	אולם אירועים - אמורה	1,711.25

[16] לצורך העניין, בהחלטות השמאים המכריעים יעקב הלוי, מוטי דיאמנט ושושי שרביט שפירא, קבעו מקדם מרתף עיקרי של 0.5 ומקדם קומה ב' של 0.3-0.4. השמאית המכריעה נורית ג'רבי, קבעה מקדם אחיד 0.5 למרתף ולקומה ב', השמאי המכריע אמנון נזרי, קבע מקדם 0.2 למרתף ו-0.05 לקומה ב'. השמאי המכריע אריה אריאל, קבע מקדם מרתף 0.3 ומקדם קומה ב' של 0.1.

[17] עיקרי + שירות.

כמו כן, להלן פירוט החלטות שמאים מכריעים בסביבה, לעניין השטח לחיוב:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שטח לחיוב במ"ר
יעקב הלוי	6354/166,309	18719[18] ו-254[19]
רינת וויס רביב	6354/58	476
גבע בלטר	6354/181	748
מוטי דיאמנט	6354/48	526
שושי שרביט שפירא	6353/13	1,119[20] ו-4,346[21]
אריה אריאל	6354/142	1,050
מנחם מלוכנא	6353/12	12,530[22]
נורית ג'רבי	6354/59	3,175
גבע בלטר	6354/95	3,090
אמנון נזרי	6353/57	305
אמנון נזרי	6353/7	3,137[23]

דהיינו, למעט החלטת השמאי המכריע מנחם מלוכנא, בה הובא בחשבון מקדם התאמה לדחייה של 10 שנים (0.6139), השטח המירבי לחיוב הינו 4,346 מ"ר בהחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא. כאשר בהחלטות השמאי המכריע אמנון נזרי, ניתן לראות, כי שטח של 305 מ"ר חויב ללא דחייה ואילו שטח לחיוב של כ-3,000 מ"ר (6353/7), הובא בחשבון במקדם הפחתה לדחייה של 10 שנים.

מהנתונים שלעיל ובהתחשב בשטח לחיוב של 7,784 מ"ר בנכס הנדון, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת למקדם התאמה בשיעור של 0.7, אשר מביא לשטח <u>עיקרי</u> לחיוב של כ-5,500 מ"ר (למול שטח מבוקש מירבי ברוטו של כ-1,700 מ"ר), או לחילופין, משקף דחייה של כ-6 שנים מהמועד הקובע (שנת 2006), להבשלת היקף הביקוש לשימושים השונים.

בהערת אגב אציין, כי אמנם אין אנו בוחנים בדיעבד, אולם עפ"י הבקשה להיתר בנכס (כ-20 שנה לאחר המועד הקובע), בוקש שטח עיקרי למסחר והסעדה בהיקף של 4,4453.47 מ"ר בלבד. כך שגם מבחינה זו, אני מוצאת את המקדם בו נקטו שמאי המבקשת, כסביר.

12.3. **<u>ערכי שווי לתוכנית פת/2000/ח:</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה למועד הקובע של 998 ₪, בעוד ששמאי המבקשת נקטו בשווי קרקע למ"ר מבונה של 210 $ (978 ₪), בהתאם להחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6354/58.

החלטה

עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

[18] חלקה 309.
[19] חלקה 166.
[20] מגרש 7.
[21] מגרש 1.
[22] הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 5% - מקדם 0.6139.
[23] הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% - מקדם 0.558.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן ריכוז קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי קרקע למ"ר מבונה
יעקב הלוי	6354/166,309	₪ 985
רינת וויס רביב	6354/58	$210
גבע בלטר	6354/181	$200
מוטי דיאמנט	6354/48	$210
שושי שרביט שפירא	6353/13	$210
אריה אריאל	6354/142	$245
מנחם מלוכנא	6353/12	$220
דורית פריאל	6353/28	$288[24]
נורית ג'רבי	6354/59	$210
גבע בלטר	6354/95	$225

כמו כן להלן עסקאות מכר, אשר אף צוינו בין היתר בהחלטות השמאים המכריעים גבע בלטר ומוטי דיאמנט:

תאריך המכר	גו"ח	שטח נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע
19/06/2005	6354/235	1,008	$320,000	$317
03/10/2005	6354/18	1,420	$370,000	$261
08/11/2005	6354/240	1,006	$320,000	$318
13/12/2006	6354/41	1,015	$270,624	$267
07/08/2006	6354/118	2,010	$413,500	$206
שווי מ"ר קרקע ממוצע				**$274**

ניתוח מ"ר אקוו' לדונם

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
עיקרי ק"ק	45%	450	1	450
שירות ק"ק	10%	100	1	100
עיקרי קומה א'	45%	450	0.6	270
שירות ק"ק	10%	100	0.6	60
עיקרי קומה ב'	30%	300	0.4	120
שטחי שירות	4%	40	0.4	16
שטח עיקרי במרתף	50%	500	0.5	250
סה"כ מ"ר אקוו'				1,266
שווי קרקע למ"ר מבונה בק"ק				**$216.43**[25]

משקלול כלל הנתונים, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה של 1,000 ₪, בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

[24] מגלם ש"ש.

[25] 1,266 מ"ר אקוו' / $274,000.

13. **<u>תחשיב ההשבחה[26]:</u>**

13.1. **תוכנית פת/2000/ח**

שטח מגרש במ״ר	17,298
שטח עיקרי בק״ק (45%) במ״ר	7,784
מקדם הפחתה לניצול	0.7
מקדם השבחה	0.1
שווי קרקע למ״ר מבונה	₪ 1,000
סה״כ השבחה	**₪ 544,887**

[26] בהתאם לקביעת החי״מ בסעיף 12.1 לעיל, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית פת/מק/2000/ד׳.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר - מימוש מלא, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
פת/מק/2000/ד	27/02/1997	0	0
פת/2000/ח	21/03/2006	₪ 544,887	₪ 272,444

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com