תאריך : 31 דצמבר 2023
מספר מינוי (תיק) : 512-2020 (13)
1471-2020 (206)

לכבוד:

המבקשות[1]	**המשיבה**
עוגן נדל"ן מניב בע"מ	הועדה המרחבית לתו"ב זמורה
דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ	
באמצעות שמאי המקרקעין : עדי נאור ומיכאל אקסלרוד.	באמצעות שמאי המקרקעין : מרדכי ויהונתן כהן
בדואל : naor@adinaor.com	בדוא"ל : cohen001@012.net.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 3797 חלקה : 170 מגרש מס' 101 בתכנית זמ/350
א.ת. קריית עקרון

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכנית זמ/350 (453-0212399).

1.2. "גורם המימוש": לוח שומה בהתאם לסעיף 5 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומת מקרקעין המהווה לוח שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב זמורה (להלן **"המשיבה"**) נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מרדכי כהן ומר יהונתן כהן והיא נושאת תאריך 01/07/2019 וכן, הוגשו תגובות לשומות הנגדיות מטעם המבקשות ביום 02/06/2020 וביום 20/8/2023 .

שומות מטעם המבקשות עוגן נדל"ן מניב בע"מ וחב' דנישרא רנטיק נדל"ן בע"מ (להלן **"המבקשת"**) נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עדי נאור ומר מיכאל אקסלרוד ביום 19/04/2020 וביום 19/7/2023.

[1] מינוי 512-2020 ע"ש עוגן נדל"ן מניב בע"מ ומינוי 1471-2020 ע"ש דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ.

1.4. מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

<u>מטעם המבקשות:</u>

- העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/01/2020.
- תגובת המבקשת (עוגן נדל"ן) מיום 25/6/2020 בהתייחס לתגובת הועדה מיום 2/6/2020.
- הסכמי מכר מתאריך 26/06/2006 למתחם הדרומי ולמתחם הצפוני + תשריט המתחם.
- חוזה שכירות למתחם הדרומי מחודש 3/2019 + תוספת להסכם מתאריך 06/04/2009.
- הסכם שכירות משנת 2005 והודעת חברת שופרסל על מימוש אופציה של המושכר ועד לתאריך 10/08/2024.
- התנגדות חברת דנישרא לתכנית זמ/350 מתאריך 26/03/2017 כולל מסמכים נלווים.
- היתרי בנייה בחלקה.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- תגובת הועדה מיום 9/7/2020 בהתייחס לתגובת המבקשת מיום 25/6/2020.
- פרוטוקול החלטת ועדה מקומית 2019007 מיום 13/08/2019.
- פרוטוקול מליאת הוועדה מס' 2020003 מתאריך 15/03/2020.
- החלטת השמאי המכריע ב. קציר מיום 26/01/2017 לנכס בגו"ח 3797/212.
- ערר זמ -1031-0820, עוגן נדל"ן מניב בע"מ. נ. הוועדה המקומית מרחבית לתכנון ובניה זמורה + מסמכים נלווים + תגובת הוועדה המקומית לערר 1031/0820.
- מכתב על החלטת ועדה מקומית מיום 12/7/2020 לאשר בתנאים בקשה להיתר **20180183/1** להקלה מהוראות תכנית זמ/350 (בניין A).
- מכתב על החלטת ועדה מקומית מיום 11/8/2020 לאשר בתנאים בקשה להיתר 20190690/1 להקלה מהוראות תכנית זמ/350 במבנים B,C/,D
- נוסח פרסום הקלה לפי ס' 149 לגבי מבנים B,C,D.
- תכנית בקשה להיתר (לא חתומה) לשימוש חורג מהיתר לצמיתות מבנים B,C,D ופתיחת חזית מבנה B. תכנית בקשה להיתר (לא חתומה) לבניין A – חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר – מרכול בשטח של 3728 מ"ר ל – 3 שנים נוספות.

1.5. דיון: ביום 03/09/2020 וביום 22/8/2023 נערכו דיונים בנושא ההשבחה למגרש שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ. הצדדים קיבלו את סיכום הדיונים וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיונים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. <u>הביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 30.3.2020 וביקור נוסף הכולל סיור פנימי בנכס ביום 2.6.2021, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בסיור.

3. פרטי המקרקעין:

גוש:	3797.
חלקה:	170 (מס' חלקה חדש 421).
שטח החלקה הרשום:	43,786 מ"ר (שטח רשום לחלקה 421 - 43,769 מ"ר).
מס' מגרש:	מגרש 101 בתכנית זמ/350.
הזכויות (במועד הקובע):	עוגן נדל"ן מניב בע"מ כ-81.64% ודנישרא רנטיק נדל"ן בע"מ כ-18.36%.
כתובת/ מיקום:	אזור התעשייה קריית עקרון (בצמוד ומדרום למתחם הקניות "בילו סטנר").
מהות הנכס:	הנכס מושא המחלוקת הינו מגרש בשטח כ-44 דונם בייעוד תעשייה עליו בנויים מבנים והוא מחולק ל-2 מתחמים: "**מתחם דרומי**"-בשטח כ-23 דונם עליו קיימים מבנים וסככות המשמשים את מפעל "**תדיראן סוללות בע"מ**". "**מתחם צפוני**" - בשטח כ-21 דונם עליו בנויים 4 מבנים המשמשים למסחר כולל חניה פתוחה לשירות באי המתחם.

4. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה.

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג.

בהתאם לס' 119 (א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המאוחר מביניהן.

תכנית	פרסום ברשומות	י.פ.	מועד קובע[2]
זמ/350 (453-0212399)	17/12/2018	8041	25/01/2019

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני זיהוי הנכס והמאפיינים פיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

הנכס הנדון מהווה את חלקה מס' 170 (מס' חדש 421) שבגוש 3797 ששטחה הרשום כ-43.7 דונם.

הנכס מצוי באזור התעשייה שבחלק המערבי של קרית עקרון, ממזרח לכביש מס' 40. הסביבה מאופיינת במבני מסחר ותעסוקה ברובם בני 1-2 קומות.

גבולות הנכס הנדון: מצפון- "מתחם הקניות "בילו סנטר", מדרום – שד' יצחק רבין, ממערב- כביש מס' 411, וממזרח – בתי מגורים של שכונת נאות אביבים (גוש 5100).

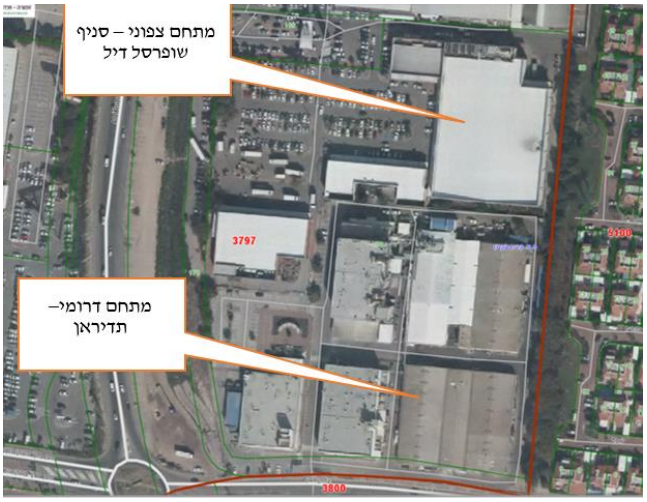
הנכס מחולק לשני מתחמים:

"המתחם הצפוני" (מתחם השופרסל) ששטחו כ-21 דונם הכולל 4 מבנים המשמשים למסחר וחניה פתוחה.

"המתחם הדרומי" (מתחם תדיראן) ששטחו כ-23 דונם ועליו בנויים מבני תעשייה, משרדים וסככות המשמשים את מפעל הסוללות של תדיאן.

[2] הצדדים חישבו ליום 1.1.2019. בהתאם למפורט באתר מינהל התכנון מועד אחרון לפרסום בעיתון 10.1.2019.

להלן תצ"א של חלקה 170 הנדונה מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית זמורה.



6. הזכויות בנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס ולחייב בהיטל ההשבחה.
בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה. החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת ואין היא מהווה חוות דעת משפטית באשר לזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מספר 14686 מיום 19/01/2020, שהופק באמצעות האינטרנט[3], המתנהל בלשכת הרישום מקרקעין רחובות, והוצג בפניי עולים עיקרי הפרטים כדלקמן:

גוש: 3797.

חלקה: 170.

שטח רשום: 43,786 מ"ר.

בעלויות: ביום 19/9/2020 נרשמה הבעלות ע"ש עוגן נדל"ן מניב בע"מ (מכר) החלק בנכס 35745/43786, וע"ש דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ (עודף) החלק בנכס 8041/43786.

הערות:

- בתאריך 09/08/1993 נרשמה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה (י.פ. 4129 מיום 29/07/1993, עמ' 3612)
- בתאריך 19/09/2010, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עוגן נדל"ן מניב בע"מ, על הבעלות של דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ.
- בתאריך 23/12/2019, נרשמה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה, (י.פ. מס' 8568 מיום 10/12/2019, עמ' 1973-1975).

[3] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

6.2. חוזה מכר:

הוצג בפניי עותק הסכמי מכר מיום 26.6.2006 לפיו חב' דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ מכרה[4] את זכויותיה לעוגן נדל"ן מניב בע"מ. חוזה אחד מתייחס לחלק הדרומי של חלקה 170 בשטח קרקע שהוגדר 23,125 מ"ר ועליו קיימים מבנים המשרתים את מפעל תדיראן סוללות תמורת כ- 14.2 מיליון דולר[5] והשני עבור חלק מהמתחם הצפוני בשטח קרקע כ- 3,650 מ"ר עליו קיים מבנה בשטח כ-4,900 מ"ר וחלקים (60/100) מהחניון המשותף ששטחו כ-10,451 מ"ר תמורת כ-43.5 מיליון ₪.

הוצג עותק חוזה מיום 31.12.2021 כתוספת להסכם מיום 26.6.2006 לפיו חב' דנישרא רטינק נדל"ן בע"מ מכרה את יתרת זכויותיה בחלקה (8,041/43,786) לישרס חברה להשקעות בע"מ[6].

6.3. חוזי שכירות:

הוצג עותק מהסכם שכירות בין חב' עוגן לחב' תדיראן סוללות משנת 2009 להארכת הסכם השכירות ב- 5 שנים משנת 20012 ועד לשנת 2017 תמורת דמ"ש 33.5 ₪ /למ"ר צמוד למדד 2/2009 + תקופת אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות בתוספת 10% לדמי השכירות ששולמו בחודש האחרון לתקופת האופציה הראשונה, ובנוסף שילמה השוכרת כ- 750,000 ₪ במועד החתימה בגין ההסכמה להארכת תקופת השכירות. הוצג עותק חוזה השכירות למבנה ה"שופרסל" משנת 2005 בו נקבעו דמי השכירות לפי כ-66 ₪ /למ"ר לתקופה של 8 שנים + 3 תק' אופציות בנות 5 שנים.

7. <u>המצב התכנוני[7]:</u>

7.1. <u>תכנית בר/8/571</u>

{פורסמה למתן תוקף בי.פ 1019, מיום **04/07/1963**}

התכנית מגדירה את החלקה הנדונה כמגרש מס' 3 בשטח 45,400 מ"ר, בייעוד **"אזור תעשייה".**

<u>מטרת התכנית:</u>

לחלק את שטח התכנית לשטחים המיועדים לתעשייה, לשירותים חקלאיים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים פרטיים פתוחים, ולהתוות דרכים חדשות.

<u>הוראות בנייה:</u>

שטח מגרש מינימלי	-	25,000 מ"ר.
גובה הבניין	-	בהתאם למגבלות המסומנות בתשריט.
מקסימום בנייה	-	40% משטח המגרש.
רוחב מגרש מינימלי	-	30 מ"ר
קווי בניין	-	קדמי – עפ"י תשריט, צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.

[4] לפי פרסומים, חב' דנישרא רכשה את זכויותיה בנכס מחב' כור תעשיות בשנת 2002 יחד עם עוד 4 נכסים תמורת כ-57 מיליון דולר, פעלה לטיהור הקרקעות ומכרה לחב' עוגן 4 נכסים (מתוך ה-5) תמורת כ-100 מיליון דולר.

[5] שער ה-$ כ- 4.47 ₪, סה"כ משקף כ- 63.63 מיליון ₪ (מדווח ברשות המיסים).

[6] אליה מוזגה חברת פצל של עוגן אשר נכסיה כללו את ההסכם לפי חוזה המכר משנת 2006.

[7] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד לצורך הכרעה במחלוקת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

7.2. <u>תכנית זמ/300:</u>

{פורסמה למתן תוקף בי.פ 2831 מיום **01/07/1982**}

תכנית מתאר מקומית המסווגת חלק מחלקה מס' 170 בייעוד "**תעשייה**".

<u>מטרת התכנית:</u> הקצאת שימושי קרקע, הוראות בניה, חלוקה למבנים וציון תכליות האזורים השונים.

<u>תכליות באזור תעשייה:</u> בתי חרושת, בתי מלאכה ושטחי אחסנה לפי סווג "איתור תעשיות" ואישור רשות הבריאות.

<u>הוראות בנייה:</u>

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר.
אחוז בנייה מקסימלי בקומה (לרבות מרפסות וכו')	-	40%.
אחוז בניה מכסימלי כולל (לרבות מרפסות וכו')	-	120%.
גובה או מס' קומות מקסימלי	-	3 קומות או 12 מ' גובה.
קווי בניין	-	צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

<u>הערה:</u>

הזכויות כוללות את בניני העזר.

7.3. <u>תכנית 453-0281089:</u>

{פורסמה למתן תוקף בי.פ 7593 מיום 28.09.2017}

<u>מטרת התכנית:</u> הרחבת דרך בתוואי מאושר עפ"י סעיף 62 א (א) 2 בחוק התכנון והבניה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u> הסדרת צמתים לאורך כביש מס' 411 ביציאות/כניסות לאזור התעשיה הקיים באמצעות הרחבת דרך מאושרת.

כביש מס' 411 כניסה ראשית למתחם בילי"ו סנטר ובצומת הכיכר בכניסה לקרית עקרון, רח' יצחק רבין פינת כביש מס' 411 והמלך גורג' פינת כביש מס' 411.

<u>ייעוד:</u> התכנית מסווגת שני מגרשים מחלקה 170 בייעוד לתעשייה (מגרש מס' 201 בצד הצפוני של החלקה, ומגרש מס' 204 בצד הדרומי של החלקה).

<u>שימושים:</u> בהתאם להוראות התכנית המאושרת החלה על השטח.

<u>הוראות בנייה:</u>

1. בהתאם להוראות התכנית המאושרת החלה על השטח.
2. זכויות הבניה במגרש אשר חלקו שונה ליעוד דרך בתכנית זו, לא תפגענה ותחושבנה בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת החלה על השטח ובהתאם לשטחו המקורי, טרם שינוי הייעוד הנ"ל.

7.4. <u>תכנית זמ/350 (453-0212399) :</u>

{פורסמה למתן תוקף בי.פ 8041 מיום 17/12/2018}

התכנית הנדונה מסווגת את החלקה בייעוד "**מסחר ותעסוקה**", תא שטח 101.

כמו כן, הצד המזרחי של החלקה מוגדר בטווח שעד ל 75 LDN.

<u>מטרת התכנית:</u> יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשיה , ע"י שינוי יעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע המיועדת לתעשייה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשייה עתירת ידע.
- שמירה על ייעודי קרקע המיועדים למסחר בתכניות מאושרות.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח, לרבות קווי בניין.
- קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה חדשה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
- התווית מערכת דרכים הכוללת הרחבת דרכים, ביטול קטעים בדרכים מאושרות, יצירת דרכים חדשות וחיבורן למערכת התנועתית הקיימת.
- קביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- קביעת שטחים למטרות ציבוריות והשימושים המותרים בהם.
- קביעת שטחים למטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
- קביעת קווי בניין של 40 מטר לדרך מס׳ 40 ולדרך מס׳ 411.

מדברי ההסבר לתכנית: בתאריך 12/11/2007 הודיעה הועדה המקומית המרחבית זמורה כי בכוונתה ליזום תכנית חדשה ומסדירה לאזור צומת עקרון אשר בתחום קרית עקרון.
בתאריך 19/09/09 החליטה הועדה המחוזית להקים וועדת היגוי שתבחן את החלופות שהוגשו ותביא את המלצתה בפניה. לשכת התכנון קיימה מספר ישיבות של ועדת ההיגוי, שבסיומן גובשה חלופה מסכמת מצד יוזמי התכנית והיא זו שנדונה בישיבה מס׳ 2010014 מתאריך 13/09/10.
הועדה המחוזית, לאחר שבחנה את את החלופה המסכמת שהובאה בפניה (אשר כללה שתי חלופות משנה, חלופה מס׳ 5 וחלופה מס׳ 6) החליטה (בנוסח מקוצר) כדלקמן:
הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את ראש המועצה המקומית קרית עקרון, נציגי הועדה המקומית זמורה ומתכנני התכנית מביעה את שביעות רצונה מהמידע שהוצג בפניה אשר מצביע על פעילות שנעשתה לקידום הסדרת האזור בתיאום ובמסגרת ועדת ההיגוי הבינמשרדית שבחנה חלופות שונות ובהסתמך על כך, מחליטה הועדה המחוזית כדלקמן:

1. הועדה המחוזית מקבלת, באופן עקרוני, את חלופה 6, שנתמכה על ידי הועדה המקומית. בכפוף לפירוט בהחלטה זו, הועדה מקבלת את עמדת המתכננים לפיה קיים יתרון במיקום התכנית בהיבט האזורי וכי אזור זה יכול לתת מענה לשימושים על אזוריים. כמו כן, הועדה מצאה כי תוספת שימושים, תאפשר את שדרוג אזור התעשיה כיום, שנבנה כטלאים אשר התבססו, בין השאר גם על שימושים חורגים שאינם תואמים את התכנית המאושרת. הועדה מנחה על כן את המתכננים, ליצור במסגרת התכנית קשר בל ינותק בין תוספת הזכויות והשימושים המוצעים ובין פיתוח המגרשים וסביבתם.
2. לענין היקפי המסחר - הועדה המחוזית מקבלת באופן עקרוני את התפיסה לפיה ניתן להוסיף שימושים שעניינם בילוי ופנאי, שיתכן ויכללו גם תוספת מסחר מסוימת. עם זאת, תוספת זכויות ושימושים תהיה מותנית באפיונם באופן שימנע, ככל הניתן פגיעה בערים הסמוכות.

3. יש לבחון את אפשרויות הקיבולת התחבורתית למתחם. הסכמת הועדה המחוזית שמתוארת בסעיפים 1,2 לעיל מותנית ביכולת הקיבולת התחבורתית.
4. לאחר השלמת האמור בסעיפים 1-3 יועברו המסמך המתוקן ונספחיו להיוועצות עם הולנת"ע. אחרי שהוכנה לתכנית בחינה תחבורתית, היא הועברה להתייעצות עם הולנת"ע, אשר אישרה בהחלטתה את עקרונות התכנית כפי שהוצגו בפניה וקבעה כי יש לקדם את הליכי אישורה בועדה המחוזית.

<u>עקרונות התכנית:</u>

1. זכויות הבניה למסחר עפ"י תכניות מאושרות ליעוד זה (מסחר) ישארו ללא שינוי.
2. מסחר קיים ומוצע שאינו כלול בתכניות מאושרות למטרה זו, יהיה אך ורק בקומת הקרקע של המבנים.
3. **הקומות העליונות, קיימות ומוצעות, תיועדנה למטרות תעסוקה בלבד**. משמעות העקרון התכנוני הנ"ל הוא שגם שימושים בפועל למטרות מסחר בקומות עליונות של מבנים קיימים יוסבו ליעוד תעסוקה בלבד וללא מסחר.
4. היקף המסחר הקיים בפועל (אומדן הזכויות) בקומת הקרקע יקבע לפי תחשיב של 70% (שטח עיקרי מסך כל השטח המדוד בקומה זו).
5. במגרשים ריקים (לא כולל תכניות מאושרות כמפורט (בסעיף 2 לעיל) תקבע מכסת אחוזי הבניה למטרות מסחר בקומת הקרקע, ע"פ אופי המתחם.

סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתכנית שוות, בקירוב לזכויות הבניה המאושרות בה מכח התכניות שבתוקף. השינוי המהותי בתכנית בא לידי ביטוי בשימושים המותרים בה, דהיינו הפיכת האזור מאזור תעשיה ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, משרדים ומסחר.

<u>זכויות והוראות הבניה:</u>

כאמור, התכנית סיווגה את הנכס כמגרש מס' 101 בייעוד מסחר ותעסוקה להלן עיקרי הזכויות:

	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	עיקרי מעל כ. קובעת	שרות מעל כ. קובעת	עיקרי מתחת לכ. קובעת	שירות מתחת לכ. קובעת	תכסית	גובה מבנה מעל הכ. הקובעת	מס' קומות מעל הכ. הקובעת	מס' קומות מתחת לכ. הקובעת
מסחר	43,382	101	11,800	11,040		104,110	45%	15 מ'	3	3
תעסוקה		101	31,600							
סה"כ	**43,382**		**43,400**	**11,040**		**104,110**				

- קווי בנייה: קדמי, אחורי וצידיים – 5 מ'.
- תכסית מתחת לקרקע – 80%.

<u>הערות רלוונטיות מטבלת הזכויות:</u>

<u>זכויות למסחר:</u>

1. לא תותר חריגה ממכסת הזכויות למסחר שנקבעה בתכנית זו ולא ניתן יהיה להמיר זכויות אחרות בזכויות למסחר. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
2. שטח חנויות חדשות בתחום התכנית לא יפחת מ- 100 מ"ר, למעט בתי קפה, קיוסקים ומזנונים.

שטחי שירות:

1. ניתן יהיה לנייד בכל מגרש את שטחי השירות מעל לקרקע בין שימוש לשימוש בשיעור מירבי של 10%.
2. לשטחי השירות הכוללים מעל לקרקע בכל מגרש ניתן יהיה להוסיף עד 5% לצורך הבטחת נגישות כנדרש בתקנות.

שימושים מותרים באזור מסחר ותעסוקה:

א. תעסוקה ותעשיה עתירת ידע, משרדים.
ב. מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.
ג. אולמות שמחות ואירועים, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות כנסים.
ד. מסחר ושירותים נלווים כמסעדות, בתי קפה, מזנונים.
ה. מרכזי הפצה ושירותי רכב כגון מוסכים בלתי מזהמים ואולמות תצוגה לרכב.
ו. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992
ז. עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח. מצללות (עפ"י התקנות שבתוקף), סגירות חורף (למעט בחזיתות המגרשים הפונות לכביש מס' 40 ולכביש מס' 411), ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, וכו'. עיצובן של מצללות, שילוט, סגירות חורף, ריהוט רחוב תהיינה בהתאם להנחיות מרחביות.
ט. השירותים המסחריים במפורט בסעיף ד' לעיל, יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.
י. התפלגות השימושים:
   1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים המצוינים בסעיף ד' לא יעלה על הקבוע בלוח מס' 5 (טבלת הזכויות) לכל מגרש ומגרש. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית.
   2. השטח העיקרי שנועד לשימוש לאולמות אירועים אינו גורע מן השטח העיקרי המותר למסחר בתחום המגרש ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לכל השימושים לא יעלה על 100%.
   3. תותר המרת שטחים המיועדים לשימושים המסחריים (סעיף ד') לשימושים המצויינים בסעיפים א' - ג', אך לא תותר המרה הפוכה או הגדלת השטחים המסחריים.
יא. הגנת הסביבה:
   1. באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.
   2. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש / אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש.

מבנים קיימים:

בניה קיימת ושימושים קיימים באזורי מסחר ותעסוקה (סעיף 4.2.2 ב לתכנית):

- **בנוסף להוראות הכלליות בסעיף 6.2 הנוגעות להמשך הפעילות במבנים ושימושים קיימים, יותר בתא שטח 101 , בו פועל מפעל "תדיראן", המשך השימוש הקיים לתעשיה, בכפוף לכל דין, תקנה או דרישה הנוגעת להגנת הסביבה או כל דרישה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות.**
- **השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מניעת מטרדים וסיכונים לסביבה.**

בניה קיימת ושימושים קיימים לכלל התכנית (סעיף 6.2 לתכנית):

- במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ"י התכניות המאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה עפ"י היתר בניה שניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.
- כל עוד יימשך השימוש במבנים במגרשים אלה עפ"י סעיף 1 לעיל, לא תותר במגרשים ובמבנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם הוא עומד בהוראות תכנית זו).
- בכל מקרה בו יידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
- בכל תאי השטח בתכנית זו אשר מצויות בהם תחנות דלק קיימות ופעילות שהוקמו כדין, יותר המשך תפעולן מבלי שהדבר יחשב כסטיה מתכנית זו.
- בתא שטח 126 מצוי מבנה אשר בנוי בחלקו על תא שטח 402 המיועד לשטח ציבורי פתוח. חלק זה מסומן בתשריט ומיועד להריסה. כל זמן שהמבנה קיים, תתאפשר תחזוקה שוטפת שלו. ככל שירצו בעלי המגרש לבנות בניה חדשה, יתכנסו לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- בתא שטח ש123 מצוי מבנה אשר בנוי בחלקו על תא שטח 123B המיועד לשטח פרטי פתוח. חלק זה מסומן בתשריט ומיועד להריסה.
- כל זמן שהמבנה קיים, תתאפשר תחזוקה שוטפת שלו. ככל שירצו בעלי המגרש לבנות בניה חדשה, יתכנסו לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

תנאים למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.4.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנתו של נספח עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5.
- מתן היתרי בניה במגרשים 126-135 הנמצאים מערבית למגרשי שצ"פ 404, 417 ו 418- (תעלת בילו) יותנה בביצוע הפיתוח במגרשי שצ"פ אלה על פי הנספח הנופי לתכנית.
- היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.
- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית על כל שטח התכנית.

- היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
- היתר בנייה לרצפטור ציבורי בסמיכות למוקדי סיכון מחומ"ס יותנה בעמידה בנוהל מרחקי הפרדה של רצפטורים ציבוריים ממוקדי סיכון נייחים או בכל הנחייה של המשרד להגנת הסביבה.

<u>הוראות חניה:</u>

<u>הוראות חניה באזור מסחר ותעסוקה (סעיף 4.3.2 לתכנית):</u>

- החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן החניה.
- תותר הקמת מרתף חניה של עד 3 קומות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- רמפות הירידה למרתפי החניה לא תהיינה כפופות לקוי הבניין במגרש ותותר הקמתן בקו בנין "אפס".
- שינוי שימוש בחלקי בניין אשר מיועדים לחניה לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית להתיר בתת הקרקע שימושים נוספים לפריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, במידה ושוכנעה כי ניתן מענה מספק לתקני החניה, ולקבוע כי גובה המרתף העליון לא יפחת מ 5.2 מטר על מנת לאפשר כניסת רכב תפעולי.
- חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.
- תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהוו תנאי לחיבור המבנה לתשתיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.

<u>הנחיות חניה כלליות (סעיפים 6.8-6.9 לתכנית):</u>

- מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לכל יעוד ושימוש המותרים בתכנית זו.
- החניה, כולל חניות תפעוליות, תהיה בתחום המגרשים ותסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.
- כל הריסה ובניה מחדש במגרשים הבנויים בתכנית לעת אישורה מחייבת בניה של חניה תת"ק בהתאם לתקן.
- לפחות 50% מן החניות הנדרשות במגרשים המיועדים לתעסוקה ולתעסוקה ומסחר ולמסחר, ספורט ונופש תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו תחול על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של תכנית זו ועל מגרשים אשר הבניה הקיימת בהם תיהרס לטובת בניה חדשה.
- החניה העילית לא תעלה על 50% , בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר, בחניית מטע מגוננת. יתרת השטח הפנוי תפותח כשטח פתוח לטובת באי המתחם.
- בהעדרו של תקן מחייב לחניית אופניים, יהיה זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת התכנון המפורט התקנת מקומות חניה לאופניים בין אם בתוך חתך זכות הדרך ובין אם בתכניות הפיתוח במגרשים, בהיקף של מקום חניה אחד לכל 150 מ"ר שטח עיקרי.

חניה במרתפי חניה: תותר, לצורך התאמת מצאי מקומות החניה לדרוש לפי התקן, בניית מרתפי חניה כמפורט בלוח האזורים וכדלקמן:

- תכסית מירבית לקומת מרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- בניית המרתפים ורמפות הירידה אליהם תותר עד קו בניין "אפס".
- תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים, בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית.
  ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.
- כל שימוש בקומות המרתף שלא לצורך חניה, מעברים לחניה, או שטחי שירות שמחוץ לתחום קונטור המבנה שמעל למרתף - יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:

רעש - תכנון המבנים יעמוד בדרישות תמ"א 15 סעיף 7 - דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 70 ל-75 יחידות Ldn (35 עד 40 תח"ר) – הפחתת רעש של 35 דציבל.

בתשריט התכנית מסומן גבול המעבר בין תח"ר הנמוך מ -75 LDN (ממזרח לקו) לבין תח"ר גבוה מ -75 LDN (ממערב לקו).

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים אשר על בסיס ממצאיהם, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות.

לא יותרו שימושים למגורים ו/או הכוללים לינה. שימושי מגורים ולינה יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

7.5. רישוי:

להלן היתרי הבניה שאותרו לחלקה 170:

- **היתר בנייה מס' 950008 מתאריך 09/04/1995.** ההיתר הינו לבניית סככה לציוד מיזוג אויר בשטח של 210.07 מ"ר + גדר של 801 מ"א.
- **היתר בנייה מס' 20010207 מתאריך 08/08/2001.** ההיתר הינו לטובת הריסת מבנה תעשייה.
- **היתר בנייה מס' 20040086 מתאריך 15/08/2005.** ההיתר הינו לטובת שימוש חורג מתעשייה למסחר בשטח של 3,768 מ"ר במשך 5 שנים.
- **היתר בנייה מס' 20030351 מתאריך 29/02/2004.** ההיתר הינו להריסת מבנים קיימים בניית אולמות רב תכליתיים לתעשייה.
- **היתר בנייה מס' 20060425 מתאריך 05/09/2006.** ההיתר הינו לבניה חדשה - מבנה פריקה חדש.
- **היתר בנייה מס' 20060355 מתאריך 04/10/2006.** ההיתר הינו לתכנית שינויים בתכנון אדריכלי, שימוש במקלט תת"ק כמאגר מים, תוספת ש"ש 538 מ"ר.
- **היתר בנייה מס' 20080397 מתאריך 02/10/2008.** ההיתר הינו לטובת הקמת מבנה תעשיה C.
- **היתר בנייה מס' 20080190 מתאריך 28/04/2008.** ההיתר הינו לתוספת גנרטור ומעצרת דלק ללא תוספת שטח.

- **היתר בניה 2019096 ניתן ביום 8/10/2023** לשימוש חורג מהיתר מס׳ 20060355 מתאריך 4/10/2006 מתעשייה למסחר למבנים D,C,B בשטח 3154.1 הכולל שינויים בחזית מבנה B עד 1.1.2027 לתקופת התארגנות.
- **בקשה 20220718,** בהתאם למפורט באתר הועדה, בישיבת הועדה מס׳ 2023005 מיום 21/5/2023 נדונה ואושרה בתנאים בקשה לשימוש חורג לתקופה של 7 שנים מתעשייה למסחר בשטח 5,412 מ״ר למבנה A עד ליום 1.1.2027.

להלן פירוט השטחים הבנויים כמפורט בגרמושקה להיתר בניה מס׳ 20080397 החתומה מיום 2.10.2008.

״המתחם הדרומי״- ״תדיראן״

מבנה	מהות	שטח עיקרי מ״ר	שטח שרות מ״ר	סה״כ בניה	שטח בקומת הקרקע
א/107	מקלט		126	126	96
110	מפעל ייצור בניין **בן 3 קומות** ק״ק 1,505 מ״ר	3,627	1,215	4,842	2,102
111-112	מבנים חד קומתיים לאחסנה וייצור כולל סככות וגלריה	2,368	1,708	4,076	3,935
113-114	מבנים חד קומתיים לאחסנה כולל סככות		3,290	3,290	3,290
115	מבנה **דו קומתי** לחדר אוכל ומוזיאון	2,692	251	2,943	1,505
116	בניין **דו קומתי** המשמש את משרדי ההנהלה	2,060	750	2,810	1,532
סה״כ		**10,747**	**7,340**	**18,087**	**12,460**

״המתחם הצפוני״:

מבנה		עיקרי מ״ר	שרות כולל ממ״ד	סה״כ	שטח בקומת הקרקע
מבנה A	קומת קרקע **שופרסל**	3,728	1,269	4,997	4,997
	גלריה מתקנים ומערכות טכניות מבנה A		415	415	
	קומת מרתף 321 מ״ר מתקנים ו-9 מ״ר מבואות וחדרי מדרגות		330		
מבנה B	קומת קרקע	563	104	667	667
מבנה C	קומת קרקע	869	240	1,109	1,109
מבנה D	קומת קרקע	1,267	508	1,775	1,775
	גלריה מחסנים ומערכות טכניות		171	171	
סה״כ		**6,427**	**3,037**	**9,134**	**8,548**

8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה למגרש 101 (בשלמות) בתכנית זמ/350 כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	שומת הועדה (לוח שומה)	שומת המבקשת[8]
453-0212399 (זמ/350)	25.01.2019	₪ 54,155,897	לא חלה השבחה

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המועד הקובע, מצב הזכויות והמצב התכנוני.
הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטיעונים שהעלו הצדדים, יחד עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות בשומות, והמסמכים שהוצגו.

בהתאם לבקשת הצדדים המחלוקת שבפניי הינה בגין ההשבחה, מאישורה של תכנית זמ/350 כפי שזו נקבעה בלוח השומה מיום 1/7/2019, ואינה כוללת את ההשבחה לאישור שימוש חורג שאישרה הועדה לאחר המועד הקובע ומהווה הליך תכנוני נוסף.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

8.1. תמצית טיעוני המשיבה:

8.1.1 ההשבחה בגין אישורה של תכנית זמ/350 מיוחסת להפרש שווי הקרקע שבין "מצב חדש" בייעוד מסחר ותעסוקה לפי תכנית זמ/350 לבין "מצב קודם" בייעוד תעשייה לפי תכניות זמ/300 + בר/8/572.

8.1.2 לגבי הנכס הנדון המהווה את מגרש מס' 101 נבחנה ההשבחה בשתי חלופות כדלקמן:
<u>בחלופה הראשונה</u> - חושבה ההשבחה לקרקע כריקה ופנויה בין שני מצבי התכנון "מצב קודם" לתעשייה לפי זמ/300 ל"מצב חדש" למסחר ותעסוקה לפי זמ/350, ובהפחתת עלות חניה עודפת, התקבלה השבחה בסך כ-54 מיליון ₪.
<u>בחלופה השנייה</u> - חושבה ההשבחה לנכס כבנוי בהילקח בחשבון המשך השימוש במבנים הקיימים בהיקף כ- 17,000 מ"ר לתקופה של 25 שנים, כאשר שווי המצב הקודם חושב כהמשך השימוש בנכס לתעשייה לתקופת 25 שנים ושווי ה"מצב החדש" חושב כשווי השימוש בקומת הקרקע למסחר ובקומה העליונה לתעשייה + שווי הקרקע לתעשייה כדחויה ב- 25 שנים, התקבלה השבחה כ-45 מיליון ₪.
שמאי הועדה קבע כי השימוש המיטבי בנכס הוא הקרקע כריקה ופנויה ולכן ההשבחה היא 54 מיליון כפי שנקבע בחלופה ראשונה.

[8] בשומה שנערכה ביום 19/4/2020 (לפני שנודע כי הועדה לא תאשר שימוש חורג מהיתר לצמיתות תואם תב"ע) עבור הזכויות של חב' עוגן נדל"ן (כ-81.6%) נקבעה השבחה יחסית 2,060,000 ₪.

ערכי השווי בשומת הועדה חושבו ע"י חילוץ מרכיב הקרקע בגישת העלויות משווי מ"ר בנוי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש מקובלים בסביבה (תעשייה ק"ק לפי 40 ₪ /למ"ר, משרדים 46 ₪ /למ"ר ומסחר לפי 70 ₪ /למ"ר). להלן נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי הועדה לצורך קביעת ערכי השווי לחישוב ההשבחה:

8.1.3 **<u>תעשייה:</u>**

הוצגו נתונים מסקר שוק לפי "מדד מאן" לרבעון רביעי שנת 2015 כדלקמן:

סקר שוק לפי מדד מאן רבעון רביעי שנת 2015		
שימוש	**ישוב**	**מחיר למ"ר**
משרדים	רחובות	50 ₪
לוגיסטיקה ואחסנה	רחובות	35 ₪
תעשיה	רחובות	32 ₪
משרדים	לוד	46 ₪
לוגיסטיקה ואחסנה	לוד	35 ₪
תעשיה	לוד	40 ₪

נטען כי בחוזי שכירות לאחסנה בקומת קרקע במתחם "הום סנטר" מיום 24/9/2017, ומיום 27/11/2017 דמי השכירות החודשיים בק"ק נעים בטווח בין **39-43** ₪ למ"ר ובקומות העליונות כ-30 ₪ /למ"ר.

להלן תחשיב הועדה לשווי למ"ר מבונה תעשייה בחילוץ הקרקע משווי בנוי:

מתחמים "עקרון 2000" ו-"בילו סנטר" -שווי קרקע למ"ר תעשיה בשיטת החילוץ			
דמש"ח	**שנה**	**תשואה**	**סה"כ**
40 ₪	12	7.60%	480 ₪
שווי למ"ר בנוי תעשיה			6,316 ₪
יזמות		20%	5,263 ₪
עלות בנייה			3,500 ₪
יתרה לקרקע			**1,763** ₪ [9]

8.1.4 **<u>משרדים:</u>**

הוצגו נתוני היצע לשכירות מאתר "יד 2" כדלקמן:

שימוש	**כתובת**	**ישוב**	**קומה**	**חדרים**	**דמ"ש**	**שטח**	**מחיר למ"ר**
משרדים	מנחם פאלוט 10	נס ציונה	1		₪ 25,000	450	₪ 56
משרדים	אלי הורביץ 19	רחובות			₪ 5,300	100	₪ 53
משרדים	פארק המדע	רחובות	2		₪ 8,400	175	₪ 48
משרדים	אלי הורביץ	רחובות	3		₪ 5,100	100	₪ 51
משרדים	מרכז מסחרי בילו סנטר	קריית עקרון	3	5.5		1000	₪ 45
משרדים		קריית עקרון	2	2		200	₪ 45
משרדים		קריית עקרון	1	4	₪ 7,900	170	₪ 46
משרדים	בוסי סנט ג'ורג' 1	קריית עקרון	2	6	₪ 15,000	200	₪ 75

[9] יוער כי בשומת הועדה השווי בקומת הקרקע לתעשייה חושב לפי 2,633 ₪ והתקבל שווי דונם ממוצע כ-2.5 מיליון ₪.

סקר נת"מ: עפ"י סקר נת"מ מהמחצית השנייה של שנת 2018, דמ"ש ראויים למשרדים ברמת CLASS A בפריפריה של תל אביב בממוצע הינה-69.63 ₪, ודמ"ש ראויים למשרדים ברמת CLASS B בממוצע הינה-59.18 ₪.

להלן תחשיב הועדה לשווי למ"ר מבונה משרדים בחילוץ הקרקע משווי בנוי:

מתחמים עקרון 2000 ובילו סנטר - שווי קרקע למ"ר משרדים תעסוקה בשיטת החילוץ			
דמש"ח	**שנה**	**תשואה**	**סה"כ**
46 ₪	12	7.50%	552 ₪
שווי למ"ר בנוי משרדים/תעסוקה			7,360 ₪
יזמות		20%	6,133 ₪
עלות בנייה			3,500 ₪
יתרת קרקע			**2,633** ₪

8.1.5 **<u>מסחר:</u>**

נתוני שכירות למסחר מאתר "יד 2":

שימוש	כתובת	קומה	חדרים	שטח	דמ"ש למ"ר
מסחר	המלך חסן השני 10	קרקע	5	150	62 ₪
מסחר	בילו סנטר	קרקע	1.5	100	75 ₪
מסחר	קריית עקרון	קרקע	1	95	95 ₪
מסחר	אזור תעשייה עקרון 2000	קרקע	1	1200	65 ₪
מסחר	בילו סנטר	קרקע	2.5	100	88 ₪

להלן תחשיב הועדה לשווי למ"ר מבונה מסחר בחילוץ הקרקע משווי בנוי:

עקרון 2000 - שווי קרקע למ"ר מסחר בשיטת החילוץ			
דמ"ש	**שנה**	**תשואה**	**סה"כ**
70 ₪	12	7.20%	840 ₪
שווי למ"ר למסחר			11,667 ₪
יזמות		25%	9,333 ₪
עלות בנייה			3,500 ₪
יתרה לקרקע-שווי קרקע למ"ר מבונה עקרון 2000			**5,833** ₪
יתרה לקרקע-שווי קרקע למ"ר מבונה מזכרת בתיה			**4,872** ₪
יתרה לקרקע-שווי קרקע למ"ר מבונה משמר דוד			**4,855** ₪

<u>הוצגו החלטות שמאים מכריעים:</u>

- בהחלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר מיום 26/01/2017 הוערכו דמי השכירות החודשיים למסחר בסך 63 ₪ / למ"ר.
- בהחלטת השמאי המכריע מר שאול אושרת מיום 03/10/2012 הוערכו דמי השכירות החודשיים למסחר בסך 65 ₪ / למ"ר.
- ערכי שווי לאישור שימוש חורג בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מס'	שמאי מכריע	תאריך פרסום	גוש	חלקה	מועד קובע	דמש"ח		שווי קרקע לתעשיה- לדונם באלש"ח	שמוש
						תעשיה	מסחר		
1	יעל הרון	30/04/2020	3797	221	01/08/2013	35 ₪	65 ₪		מסחר
					03/07/2018	40 ₪	70 ₪		מסחר
2	יעקב פז	16/04/2020	3797	325	06/04/2017	40 ₪	70 ₪		מסחר
					07/03/2020				
3	אלי כהן	05/12/2019	3797	253	01/01/2020	42 ₪	65 ₪		מסחר
4	אלי כהן	04/12/2019	3797	228	06/02/2016	40 ₪	60 ₪		אולם אירועים
5	אלי כהן	02/12/2019	3797	249	01/11/2016	40 ₪		2,000 ₪	מגרש לאחסנת רכבים
6	אלי כהן	05/12/2019	3797	253	20/12/2016	40 ₪	60 ₪		מסחר
7	גיל הרצברג	02/01/2019	3797	227	13/03/2018	35 ₪	55 ₪		אולם אירועים
8	רינת וויס	24/03/2019	3797	238	02/07/2017	חנייה פתוחה		1,750 ₪	אחסון כלי רכב
						10 ₪			
9	אייל יצחקי	29/10/2018	3902	38	26/07/2016			1,000 ₪	שמוש חורג
10	בצלאל קציר	26/01/2017	3797	212	08/08/2013	חנייה תת קרקעי	אחסנה תת קרקע		אחסנה למסחר תת קרקעי
						18 ₪	24 ₪		
11	שאול אושרת	03/10/2012	3797	246	27/11/2011	35 ₪	65 ₪		אולם אירועים
12	לבנה אשד	07/12/2012	3797	255,256	21/06/2009	34 ₪	48.5 ₪		מסחר

- בהחלטת השמאי המכריע ג'קי פז מיום בגוש 3797 חלקה 325 מיום 16/04/2020 בעמוד 10 קיים פירוט כדלקמן:
מתוך דוח תקופתי לבורסה לני"ע של **חברת מליסרון בע"מ**, מקבוצת עופר השקעות, בעלת מרבית הזכויות במתחם המסחרי הידוע בשם "**בילו סנטר**", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, ואשר פורסמו באתר הרשות לני"ע. עולה כדלקמן:

בשנת 2017 סך השטחים המושכרים 43,042 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%. שטחים אלה הושכרו תמורת סך של 56,000,000 ₪, המגלמים דמי שכירות חודשיים למ"ר בנוי של **כ-108** ₪ **למ"ר** בממוצע.

בשנת 2018, סך השטחים המושכרים 43,200 מ"ר בשיעור תפוסה של 99.9%. שטחים אלה הושכרו תמורת סך של 58,000,000 ₪, המגלמים דמי שכירות חודשיים למ"ר בנוי של **כ-112** ₪ **למ"ר** בממוצע.

מתחם "בילו סנטר" - שווי קרקע למ"ר מסחר בשיטת החילוץ			
		ינו-16	ינו-17
סה"כ שטח השכרה		41,200	41,713
חלק הקבוצה ב N.O.I לחודש		4,333,333 ₪	4,666,667 ₪
תשואה		7.20%	7.20%
דמי שכירות למ"ר לחודש		**105** ₪	**112** ₪
דמי שכירות למ"ר לשנה		1,262 ₪	1,343 ₪
שווי מ"ר בנוי מסחר		17,530 ₪	18,646 ₪
בניכוי יזמות	25%	14,024 ₪	14,917 ₪
בניכוי עלות בנייה		3,500 ₪	3,500 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה		**10,524** ₪	**11,417** ₪

ניתוח עסקאות למסחר:

תאריך	גוש	חלקה/מגרש	העסקה	שטח קרקע	עיקרי	שרות	מקדם	סה"כ
25/09/2018	3715	425	₪ 13,500,000	3,212	2,370	710		
מזכרת בתיה תוכנית זמ/2/250			עיקרי קומת קרקע		1,604		1	1,604
			שרות קומת קרקע			500	0.5	250
			עיקרי קומה א'		766		0.5	383
			שרות קומה א'			210	0.25	53
			חצר	1,108			0.25	277
			תכסית	2,104				2,567
			שווי למר"א					₪ **5,260**

תאריך	גוש	חלקה/מגרש	העיסקה	שטח קרקע	עיקרי	שרות	מקדם	סה"כ
22/04/2018	5143	15-34 301	₪ 7,470,461	2,515	1,130	250		
משמר דוד			עיקרי קומת קרקע	1,130	1		1	1,130
			שרות	250			0.5	125
			חצר	1,135			0.25	284
								1,539
								₪ **4,855**

8.1.6 לסיכום הנתונים עליהם התבססה שומת הועדה:

	דמ"ש	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר מבונה
תעשייה	₪ 40	7.6%	₪ 6,315	₪ 1,763
משרדים	₪ 46	7.5%	₪ 7,360	₪ 2,633
מסחר	₪ 70	7.2%	₪ 11,666	₪ 4,855

שמאי הועדה קבע מקדמי שווי עבור כל ייעוד, לפי בסיס 1 לשווי לתעסוקה ₪ 2,633 /למ"ר מבונה, ובהתאמה לצורך חישוב השווי קבע מקדמים כדלקמן:

מקדמי שווי מסחר ותעשיה ביחס לתעסוקה			
מקדם למסחר בקומת קרקע ביחס לתעסוקה		**2.22**	₪ 5,845
מקדם לתעשייה בקומת קרקע ביחס לתעסוקה [10]		**0.67**	₪ 1,764
מקדם לתעסוקה		**1**	₪ **2,633**
מקדם לתעסוקה בקומת קרקע		**1.1**	₪ 2,896
מקדם למסחר במפלס נמוך מ 0.00 -50% ממסחר בקומת קרקע	50%	**1.11**	₪ 2,923
מקדם למסחר ספורט ונופש בקומות עליונות-50% ממסחר בקומת קרקע	50%	**1.11**	₪ 2,923

8.1.7 **חניה:**

נתונים נוספים בשומת הועדה:

עלות חנייה תת קרקעית		
עלות חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי) למ"ר		₪ 2,400
סה"כ עלות חניות תת קרקעי		₪ **2,400**
עלות חנייה תת קרקעית לכלי רכב אחד	**30**	₪ **72,000**

[10] כאמור, בפועל החישוב לתעשייה בקומת הקרקע היה לפי 2,633 ₪

8.1.8 תחשיב ההשבחה בשומת הועדה (בלוח השומה):

מס' סידורי	תאי שטח חדש	יעוד חדש	גודל מגרש חדש מ"ר	שימוש	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	תכסית	מס' חלקה מקורי	גודל מגרש נכנס	תכנית קודמת
1	101	מסחר ותעסוקה	43,382	מסחר	**11,800**	11,040		104,110	45%	170	43,786	ב/8571 + זמ/300
				תעסוקה	**31,600**							

שיעור הזכויות המיוחס לכ"א מבעלי הזכויות:

בעלות	שיעור	שטח נכנס	שטח יוצא	תעסוקה	מסחר	שרות
דנישרא	18.40%	8,041	7,967	5,803	2,167	2,027
עוגן	81.60%	35,745	35,415	25,797	9,633	9,013
סה"כ	100%	43,786	43,382	31,600	11,800	11,040

טבלת שטחים לפי היתר בנייה - 20080397 ואח'			
קומה	**שטח עיקרי-מ"ר**	**שטח שרות-מ"ר**	**סה"כ-מ"ר**
תת קרקעי		321	321
קומת קרקע	6,427	2,130	8,557
גלריה		585	585
סה"כ		3,036	9,463
תדיראן			
קומה	**שטח עיקרי-מ"ר**	**שטח שרות-מ"ר**	**סה"כ-מ"ר**
קומת קרקע	10,747	7,340	18,087
גלריה			
סה"כ	**10,747**	**7,340**	**18,087**

מצב חדש - זמ/350					
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
קומת קרקע מסחר		11,800	1	2.22	26,139
קומת קרקע שרות		3,680	0.5	1	1,840
קומת קרקע תעסוקה		4,042	1	1.1	4,446
קומות עליונות תעסוקה		27,558	1	1	27,558
קומות עליונות שרות		7,360	0.5	1	3,680
שטח גינון		0	0.25	1	0
שטח חצר / חנייה		27,540	0.25	1	6,885
מגרש	43,382				
תכסית	45%	19,522			
סה"כ					70,548
סה"כ שווי במצב חדש[11]		**שווי למ"ר תעסוקה**		**2,633 ₪**	**185,777,600 ₪**
חנייה במצב חדש-ממוצע מצב ג'					608
חנייה לפי מצב קודם					751
עלות חנייה עודפת		לחנייה	**72,000 ₪**		
סה"כ עלות חניה עודפת- לפחות 50% תת קרקעי				304	**21,888,000 ₪**

[11] שמאי המשיבה כתב בשומה "מצב קודם" אולם עפ"י ההקשר נראה כי מדובר בטעות סופר והכוונה הינה למצב חדש.

תחשיב חנייה לפי תקן חדש				
	מסחר	**11,800**	**תעסוקה**	**31,600**
	איזור לפי מתע"ן			
	א	**ב**	**ג**	
מסחר-עד 2000	50	30	25	50
2000-10000	100	50	45	100
מעל 10000	150	70	50	150
משרדים/תעסוקה	240	120	40	60
תעשיה ומלאכה	240	120	60	120
מסחר-עד 2000	40	66.7	80	40
2000-10000	80	160	178	80
מעל 10000	12	26	36	12
תעסוקה	131.67	263.33	526.67	263.33
תעשיה ומלאכה				
סה"כ	**264**	**516**	**820**	**395**

מצב קודם-קרקע ריקה לפי זמ/300+בר/572/8						
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**	**חנייה נדרשת**
קומת קרקע	40.00%	17,514	1	1	17,514	250
קומה א'	40.00%	17,514	0.75	0.67	8,795	250
קומה ב'	40.00%	17,514	0.75	0.67	8,795	250
שטח גינון	10%	4378.6	0.25	1	1,095	
שטח חצר / חנייה		21,893	0.25	1	5,473	
מגרש	43,786					
תכסית	40%					
סה"כ					41,673	751
סה"כ שווי במצב קודם			**שווי למ"ר תעסוקה[12]**		**₪ 109,737,702**	**[13]₪ 2,633**
סה"כ שווי במצב חדש					₪ 185,777,600	
עלות חנייה עודפת					₪ 21,884,000	
שווי מצב חדש בניכוי עלות חנייה עודפת					**₪ 163,893,600**	
השבחה					**₪ 54,155,897**	
היטל השבחה					**₪ 27,077,949**	

8.1.9 <u>השימוש המיטבי</u> - במהלך הדיון טען שמאי המשיבה שניתן לממש את הזכויות באופן מיידי, בחלק הצפון מערבי של המתחם הצפוני, כפי שפירט בלוח השומה, בחלופה הנוספת.

[12] שמאי המשיבה כתב שווי מ"ר תעסוקה, אולם עפ"י ההקשר נראה כי מדובר בטעות סופר והכוונה לשווי תעשייה.
[13] עפ"י נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, במצב הקודם הקרקע בייעוד לתעשייה ולא לתעסוקה, לכן עפ"י ערכי השווי שקבע, השווי צריך להיות 1,763 ₪/ למ"ר מבונה ואז היה מתקבל שווי מצב קודם כ-73.47 מיליון המשקף כ-1.7 מיליון ₪/לדונם תעשייה.

חלופה נוספת שהוצגה בתחשיב הועדה:

תחשיב השבחה עד תום החיים הכלכליים של המבנה					
מצב קודם					
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
קומת קרקע מתואם למסחר	6,427	₪ 40	7.60%	25	₪ 34,088,348
תעשיה קומת קרקע	10,747	₪ 40	7.60%	25	₪ 57,001,319
תעשיה קומה א'		₪ 30	7.60%	25	₪ 0
סה"כ מצב קודם					₪ **91,089,667**
מצב חדש					
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
מסחר	6,427	₪ 70	7.20%	25	₪ 61,796,505
תעשיה	10,747	₪ 40	7.60%	25	₪ 57,001,319
תעסוקה		₪ 46	7.50%	25	₪ 0
סה"כ					₪ **118,797,824**
שווי הקרקע בייעודו הקודם כדחוי לתום תקופת החיים הכלכליים של הנכס					₪ 17,581,223
סה"כ מצב חדש					₪ 136,379,047
מצב קודם					₪ 91,089,667
ההשבחה					₪ **45,289,380**
היטל השבחה					₪ **22,644,690**

8.2. **תגובת המשיבה מיום 2.6.2020 לשומה הנגדית:**

לעניין סוגיית המימוש ודרישת התשלום/ הודעה לחייב על לוח שומה:

8.2.1. נטען כי בהמשך לשאלת הח"מ (לעניין ההליך שבפניי בהעדר דרישת תשלום/ הודעה לחייב בגין ההשבחה לפי לוח השומה), נטען כי לאחר התייעצות עם יו"ר הועדה והיועץ המשפטי לועדה, הועדה רואה בהליך שבפניי כערר על לוח השומה כפי שהוגדר בס' 1 לשומת המבקשת.

8.2.2. נטען כי סוגיה זו עלתה לשולחן הדיונים לאור חוסר התאמה שבין הבקשה למימוש מסחרי 3,768 מ"ר, שבעטיה הוציאה הוועדה הודעת חיוב לבקשת העוררת (בקשה להיתר שטרם אושרה, הדרישה לתשלום נגזרה באופן יחסי לפי לוח השומה), לבין הערר שהוגש ע"י המבקשת ללוח שומה למלוא זכויות המבקשת בנכס (חלקם בנכס - 81.6%) וזאת לאור החלטות הועדה המקומית שהתקבלו לאחר פרסום לוח השומה, שעיקרן ביישום התוכנית החדשה וקביעת מדיניות ליישומם.

החלטה מליאה מס' 2019007 מיום 13/08/2019 והחלטת מליאת הועדה מס' 2020003 מיום 15/03/2020:

סעיף 3 עמוד 6 לפרוטוקול, המאפשרות תקופת שימוש חורג במבנים כדלקמן:

"לאשר את התוספת למסמך המפורטת בחוות הדעת למדיניות הוועדה, באופן שניתן יהיה להגיש לוועדה המקומית את הבקשות לשימושים חורגים במבנים קיימים לתקופת התארגנות של 7 שנים - לכל המאוחר עד ליום 01/01/2027, יתר המדיניות מיום 13/08/2019 תותר בעינה."

8.2.3. לסיכום, לאור שומת הערר, ולאור החלטות הוועדה שהתקבלו לאחר מועד פרסום לוח השומה שיש בהן השלכות לעניין השימוש המיטבי ולהיטל ההשבחה, היות והמחלוקת בין הצדדים בעיקרה על השימוש המיטבי השימוש הטוב והיעיל (H.B.U), במסגרת מסמך התגובה בחנו שמאי הועדה את משמעות החלטות הוועדה כאמור.

בהתייחס לשומת המבקשת:

8.2.4. שמאי הועדה הפנו תשומת הלב כי המבקשת אינה חולקת על ערכי השווי, דמ"ש ושיעור ההיוון שנקבעו בשומת הועדה.

8.2.5. נטען כי תכנית הבינוי אליה הפנתה המבקשת הינה מנחה ולא מחייבת, ואין בתוכנית הגדרה של גודל מגרש מינימאלי, והתוכנית (בס' 6.3) מתנה את מימוש הזכויות בהכנתה של תוכנית בינוי ופתוח ובעטיה הגדרת חלוקה למגרשי תכנון.

8.2.6. נטען כי בלוח השומה קיים פירוט לעניין מקדמי השווי, דמי שכירות ושיעור היוון שהובאו בחשבון כמו כן הובא בחשבון מחקר דלפי שהתפרסם ע"י לשכת השמאים "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" הוצאה מתאריך 02/2017,שטחי השוליות במבנה תעשיה מדורגים באופן הבא: קומת קרקע - 100%, קומה א' - 60%, קומה ב' - 40%.

8.2.7. ההשבחה לנכס הנדון מאישורה של תכנית זמ/350 מפורטת בסעיף 13.1 בלוח השומה.

8.2.8. לאור ההשלכות של החלטות הועדה המקומית לעניין מימוש התכנית (כמפורט לעיל), שמאי הועדה הציג תחשיב לשימוש המיטבי כדלקמן:

השטח המיוחס לבעלי הזכויות בחלקה:

תאור	דנישרא - צפוני	העוגן - צפוני	העוגן - דרומי	סה"כ העוגן	סה"כ שטח חלקה
קרקע יוצא	8,294	12,187	22,902	35,089	43,383
קרקע נכנס	8,371	12,300	23,115	35,415	43,786
חלק יחסי	19.12%	28.09%	52.79%	80.88%	100%

להלן שטחי בנייה קיימים:

תאור	דנישרא - צפוני	העוגן - צפוני	העוגן - דרומי	סה"כ
עיקרי	2,699	3,728	10,747	17,174
מרתף	321			321
שרות עילי	684	1,446	7,340	9,470
גלריה	171	415		586
סה"כ בנייה	3,875	5,589	18,087	27,551
תכסית קיימת	3,383	5,174		
שומת העוררים		5,075	16,620	

8.2.9. תחשיב לפי שימוש ביניים לתקופה של 25 שנים + שווי הקרקע לתעשייה לפי 1,763 ₪ /למ"ר מבונה ולא 2,633 ₪ /למ"ר מבונה כפי שחושב בטעות בלוח השומה.

תקופת שימוש			**25**		
מצב קודם					
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	16,620	₪ 40	7.60%	25	₪ 88,151,291
סה"כ מצב קודם :					₪ 88,151,291
עוגן צפוני	**תקופת שימוש**		**25**		
מצב קודם					
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	5,075	₪ 40	7.60%	25	₪ 26,917,437
סה"כ מצב קודם :					₪ 26,917,437
דנישרא	**תקופת שימוש**		**25**		
מצב קודם					
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	3,554	₪ 40	7.60%	25	₪ 18,850,692
סה"כ מצב קודם :					₪ 18,850,692
סה"כ מצב קודם	שטח מר"א	שווי קרקע למר"א לתעשייה	**שיעור היוון**	**שנים**	₪ 133,919,420
יתרת שווי קרקע	43,786	1,763	6%	25	₪ 17,987,874
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 151,907,294**

נטען כי נערך חישוב חילופי נוסף, לשטח מר"א כולל שטחי שרות (כטענת המבקשת) והתקבל שטח זהה כי היקף הזכויות בקומות העליונות גדול, כך שתוספת שטחי השירות אינה תורמת לשווי כדלקמן :

מצב קודם-קרקע ריקה לפי זמ/300+בר/572/8					
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
קומת קרקע	40.00%	17,514	1	1	17,514
שרות קרקע	10.00%	4,379	0.5	1	2,189
קומה א'	40.00%	17,514	0.6	1	10,509
שרות קומה א'	5.00%	2,189	0.3	1	657
קומה ב'	40.00%	17,514	0.4	1	7,006
שרות קומה א'	5%	2,189	0.2	1	438
שטח גינון	10%	4,379	0.25	1	1,095
שטח חצר / חנייה		17,514	0.25	1	4,379
מגרש	43,786				
תכסית	40%				
סה"כ מר"א					43,786

8.2.10. **<u>שווי מצב חדש :</u>**

התחשיב לפי המתווה של החלטות וועדת בניין ערים לאפשר שימוש חורג לתקופת התארגנות של 7 שנים :

מצב חדש		**מבנה**	**עוגן צפוני**	**תקופת שימוש**	**7**
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	5,075	₪ 70	7.20%	7	₪ 22,815,209
סה"כ מצב חדש				**A**	**₪ 22,815,209**
מצב חדש		**מבנה**	**דנישרא**	**תקופת שימוש**	**7**
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	3,554	₪ 70	7.20%	7	₪ 15,977,839
סה"כ מצב חדש				**B**	**₪ 15,977,839**

מימוש מצב C, יתאפשר בתקופת ההתארגנות של ה -7 שנים שבמהלכה יוגשו כל נספחי הבינוי והפתוח, הבקשות להיתרים, כך שהבנייה תחל על חלקי החלקה בצד הדרום מערבי, הפנויים ממבנים. שטח הבינוי כמפורט בתחשיב, היתר הבנייה יהיה מותנה בהריסת המבנים הקיימים וזאת לפני קבלת טופס 1 לאכלוס הבנייה החדשה:

מצב חדש - זמ/350-יתרת שווי קרקע מתחם צפוני מגרש 20,671 מ"ר-בתום בתום 7 שנים					
תאור	**מותר**	**מימוש לפי תכסית**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
קומת קרקע מסחר	11,800	6,693	1	2.22	26,139
קומת קרקע שרות	3,680	2,609	0.5	1	1,840
קומות עליונות תעסוקה	27,558	13,385	1	1	27,558
קומות עליונות שרות	7,360	5,218	0.5	1	3,680
שטח חצר / חנייה		11,369	0.25	1	2,842
מגרש	20,671				
תכסית	45%	9,302			
סה"כ					62,060
סה"כ שווי במצב חדש		**שווי למ"ר תעסוקה**		**2,633** ₪	**163,423,621** ₪
הריסה ופינוי	**9,317**			**150** ₪	**1,397,535** ₪
סה"כ חלק צפוני שווי במצב חדש			**שנים**	**שיעור היוון**	**162,026,086** ₪
שווי קרקע בדחייה		**C**	**7**	**6%**	**107,756,601** ₪

מימוש מצב D, מגרש דרומי (23,115 מ"ר) שימוש במבנים הקיימים. (שטח 16,620 מ"ר) לתעשייה עד תום החיים הכלכליים (25 שנה) +שווי המגרש בדחייה לפי יתרת זכויות בנייה (בקיזוז זכויות שמומשו ב C):

מצב חדש		**מבנה**	**דרומי**	**תקופת שימוש**	7
תאור	**שטח מבנה**	**דמי שכירות**	**שיעור היוון**	**תקופת השימוש**	**סה"כ**
תעשיה קומת קרקע	16,620	40 ₪	7.60%	25	88,151,291 ₪
סה"כ מצב קודם					88,151,291 ₪
שווי קרקע בדחייה		23,115			**18,639,974** ₪
סה"כ שווי		**D**			**106,791,265** ₪
מצב חדש - זמ/350-יתרת שווי קרקע מתחם דרומי מגרש 23,115 מ"ר-בתום החיים הכלכליים					
תאור	**מותר**	**יתרה למימוש לפי תכסית**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
קומת קרקע מסחר	11,800	5,107	1	2.22	11,314
קומת קרקע שרות	3,680	1,071	0.5	1	535
קומות עליונות תעסוקה	27,558	14,173	1	1	14,173
קומות עליונות שרות	7,360	2,142	0.5	1	1,071
שטח חצר / חנייה		16,937	0.25	1	4,234
מגרש	23,115				
יתרת תכסית	27%	6,178			
סה"כ					31,327
סה"כ שווי במצב חדש			**שווי למ"ר תעסוקה**	**2,633** ₪	**82,493,358** ₪
הריסה ופינוי	16,620			**150** ₪	**2,493,000** ₪
סה"כ בניכוי הריסה			**שנים**	**שיעור היוון**	**80,000,358** ₪
שווי קרקע בדחייה			**25**	**6%**	**18,639,974** ₪
סה"כ שווי		**D**			**106,791,265** ₪

סה"כ ההשבחה לפי שימוש מיטבי בהתאם למתווה החלטות הוועדה בגיבוי וועדת ערר, היטל ההשבחה וחלקו היחסי של הנכס שבנשוא הדיון:

סה"כ ההשבחה		
סה"כ שווי המצב החדש כולל =A+B+C+D		**253,340,915 ₪**
שווי מצב קודם		-151,907,295₪
עלות חנייה עודפת		-21,884,000₪
ההשבחה לכל החלקה		**79,549,620 ₪**
היטל השבחה לכלל החלקה		39,774,810 ₪
היטל השבחה לחלק היחסי של העוגן בע"מ	80.88%	32,170,669 ₪

8.3. <u>תגובת המשיבה מתאריך 09/07/2020 (בתגובה לתגובת המבקשת מיום 25/6/2020 לתחשיב החלופי של הועדה):</u>

8.3.1. שמאי הועדה הפנה לתגובתו הקודמת בסעיף 3:

"לסיכום, לאור שומת הערר, ולאור החלטות הוועדה שהתקבלו לאחר מועד פרסום לוח השומה שיש בהן השלכות לעניין השימוש המיטבי ולהיטל ההשבחה, ... בחננו בתגובתנו את משמעות החלטות הוועדה כאמור . ." נדגיש ונציין שאין בתגובת המשיבה "מס' - 1 ", שומה חדשה או שינוי חזית, אלא לראותה כבדיקה של השתלשלות האירועים שהחלה את מסעה כבקשה לשימוש חורג, משם ללוח השומה ולהחלטות הוועדה המתייחסות למתחם כדי לאפשר שימושים חורגים במבנים הקיימים למשך 7 שנים.

8.3.2. לעניין הוראות החוק והפסיקה לעניין תיקון שומה, ברורות ונהירות לנו ואין חולק.

לפי הוראות סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו המקרים בהם ועדה מקומית רשאית לתקן שומה (לרבות לוח שומה) וכך נקבע בסעיף:

"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין."

לנוכח השתלשלות האירועים הן בבקשה לשימוש חורג והן בהחלטות הוועדה המתייחסות ליישום התוכנית (לאחר הוצאת לוח השומה) סבור שמאי הועדה כי יש לבחון את מכלול ההשפעות הכלכליות, כאשר ברור לכל, שלנוכח הוראות החוק, יהיו שני שלבים:

שלב א' - לוח השומה.

שלב ב'- יישום המדיניות לתקופת ביניים בהתאם להחלטות הוועדה המגובות בהמלצת וועדת ערר לעניין בקשה לשימוש חורג לתקופת הביניים, וזאת ככל שהועדה המקומית, לאחר שתפעיל את שיקול דעתה, תחליט לאשר בקשה להיתר לשימוש חורג לתקופת התארגנות של 7 שנים.

מדובר בהקלה במסגרת הליך תכנוני נפרד מלוח השומה וברי לכל, שבמקרה של מימוש כאמור, שהמדובר בהקלה מהוראות התכנית והיא תחויב בהיטל השבחה בגין השיפור התכנוני והכלכלי שהיא תיצור וזאת בנפרד מההשבחה של התכנית.

8.3.3. התחשיב להשבחה מפורט בסעיף 13.1 בלוח השומה. התחשיב ערוך לפי השימוש המיטבי, דהיינו, השארת המבנים הקיימים בחלק הצפוני של החלקה, ובנייה מעליהם לשימוש למשרדים/תעסוקה, מימוש יתרת זכויות ע"י הקמת מבנה בצד המערבי כולל חניון תת קרקעי, ואילו בצד הדרומי בו קיימים מבני תדיראן בהם יימשך השימוש עד תום החיים הכלכליים והם יסומנו להריסה בתום החיים הכלכליים (לפי סעיף 4.2.2 ב' בתקנון התכנית), וכמובן שזה בכפוף להגשת בקשה להיתר כוללת כמפורט בסעיף 6.3 בתקנון התכנית.

8.3.4. לעניין תנועה וחנייה, שמאי הועדה מפנה את תשומת הלב לתכנית תת"ל 101 דרומי, הגובלת עם התכנית שבנשוא לוח השומה. המדובר ב"מטרו" המהווה "מערכת להסעת המונים" ולהשלכותיו על תקני החנייה – כמפורט בנספח תנועה וחנייה שלב ב' שמהווה חלק ממסמכי התוכנית, ממנו עולה שכמות החנייה לרכב פרטי, יורד מ- 566 מקומות חנייה ל 190 מקומות חנייה לפי "תקן חנייה מופחת".

8.4. <u>תגובת המשיבה מיום 20/8/2023 (לשומה הנגדית מיום 19/7/2023):</u>

8.4.1. נטען כי לנכס הנדון הוגשו ואושרו, בקשות לשימוש חורג מהיתר מתעשייה למסחר.
ההחלטה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: מדיניות הועדה המקומית, שאושרה על ידי ועדת הערר, היא שניתן לאשר כהקלה מהוראות תכנית זמ/350 (453-0212399) לרבות מהוראות סעיף 6.2 שימוש חורג לתקופת התארגנות עד ליום 1.1.2027. הועדה המקומית מחליטה לפעול בהתאם למדיניות זו ומאשרת את השימוש החורג לתקופת התארגנות עד ליום 1.1.2027 כהקלה מהוראות התכנית.

8.4.2. **השימוש המיטבי במצב החדש,** בהתייחס לטענת המבקשת כי השימוש המיטבי במקרקעין, במצב החדש, הינו הריסת המבנים במתחם הדרומי והשארת המבנה במתחם הצפוני והקמת פרויקט חדש שישמש בחלקו למסחר ועיקרו לתעסוקה דהיינו, שווי המקרקעין במצב החדש מורכב משווי הקרקע הריקה במתחם הדרומי + שווי המבנה בשימוש המסחרי". אנו סבורים שהשימוש המיטבי הינו להשאיר גם את המבנים הקיימים בחלק הדרומי (למעט הסככות והמבנים בעלי קירוי אסבסט שהגיעו לתום החיים הכלכליים ושאותם יש להרוס ולפנות בעיקר את לוחות האסבסט בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה), כמו כן להשאיר את כל המבנים בחלק הצפוני להלן המבנים: D,C,B.A, כמו כן לממש את יתרת זכויות במצב החדש כמסומן באפשרויות בינוי, להלן חלופות למימוש יתרת זכויות בנייה:

- ✓ **חלופה 1** : מימוש יתרת זכויות באגף הדרומי: במקום המבנים המקורים בגגות אסבסט שיפונו כולל הסככות, כך שבחלק הדרומי תתפנה תכסית בשטח של **7,341 מ"ר** (ואז ניתן לממש את כל זכויות המסחר בקומת קרקע ובקומות העליונות את יתרת זכויות לתעסוקה).
- ✓ **חלופה 2** : מימוש יתרת זכויות הבניה באגף הצפוני כמתואר בתרשים דלהלן, בחלקו יכול להיבנות לצד המבנה הקיים ע"ג קומת עמודים (היות והמבנים בעלי גגות האסבסט, גורמים למיצוי התכסית) ובחלקם יכולים מעל מבנים: B C D.

8.4.3. נלקח בחשבון כי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, הוסדרו במסגרת פסק הדין וכי הן מוסדרות באופן שוטף במסגרת רישיונות העסק של המפעל.

8.4.4. **"מצב קודם",** בהתייחס לחלופות שהוצעו בשומת המבקשת נטען כי החלופות צריכות להיות כדלקמן:

- חלופה א'- בנייה במקום מבני אסבסט שהגיעו לתום החיים הכלכליים.
- חלופה ב'- בנייה מעל המבנים הקיימים D,C,B בעזרת מערכת עמודים וקורות דרוכות דבר שהינו הכרחי בשני המצבים לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה בקומות העליונות.
- חלופה ג' - השארת המבנים הקיימים גם בחלק הצפוני וגם בחלק הדרומי.

8.4.5. **לעניין החניות,** התכנית החדשה אינה דורשת חניה תת קרקעית בהיקף של 50% היות וקיימים מבנים בחלקה, ההנחיה חלה רק על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של התכנית ועל מגרשים אשר הבנייה הקיימת בהם תיהרס לטובת בנייה חדש.

8.4.6. **לעניין עלויות עודפות לחניה במרתף,** לאור שומות נגדיות שהוגשו ללוח השומה, אימצנו את ערכי השווי לחניה כמפורט בשומות הנגדיות ללוח השומה לפי 30,000 ₪ לחניה עילית ו-60,000 ₪ לחניה תת קרקעית. מצורף הסכם שכירות לקרקע לחנייה לפיו המועצה השכירה שטח 2,330 מ״ר בדמ״ש חודשיים 18,480 ₪ המשקף כ- 7.93 ₪ /למ״ר ומשקף שווי לחניה (לפי 6%) 39,657 ₪.
מסכים כי השטח הנדרש לחנייה תת קרקעית לפי 35 מ״ר (ולא 30 מ״ר כפי שחושב בלוח השומה).

8.4.7. **לעניין מס׳ החניות הנדרש,** שמאי הועדה הציג את טבלת החניות שנמצאת על הבקשה לשימוש חורג שהגישה המבקשת במתחם הצפוני ולפיו במגרש הנדון נדרשות (עבור במסחר בחלק הצפוני יחד עם התעשייה בחלק הדרומי) סה״כ 295 מקומות חניה לרכב פרטי + 18 מקומות חניה לרכב תפעולי + 8 מקומות חניה לנכים סה״כ 321 מקומות חניה ובלוח השומה נלקח בחשבון 304 מקומות חניה.

8.4.8. **לעניין ערכי שווי,** מפנה למקבץ רחב של החלטות שמאים מכריעים במתחם עקרון 2000 התומכים בקביעת השווי בלוח השומה וכן נטען שמתחם עקרון 2000 נחות ממתחם בילי״ו סנטר.

8.4.9. בתגובת הועדה הוצגה חלופה נוספת לחישוב ההשבחה לפי שימוש מיטבי בהשארת המבנים הקיימים ומימוש יתרת זכויות בנייה בשני מצבי התכנון, וממנה מתקבל לגישתו תוצאה גבוהה לשווי המיטבי הן ביחס לוח השומה והן ביחס לשומת המבקשת כדלקמן:

<u>שווי ״מצב הקודם״ :</u>

	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה״כ
החלק הדרומי				
	5265	1	1	5265
ק״ק תעשייה	4093	1	0.6	2455.8
ק״א תעשייה	1138	1	0.6	682.8
ק״ב תעשייה	5681	1	0.8	4544.8
מבנה אסבסט	1660	0.5	0.8	664
סככות סה״כ	17837			13612
שווי למ״ר בנוי				₪ 6,667
שווי המבנה- דרומי				**₪ 90,749,333**
החלק הצפוני				
ק״ק תעשייה	8157	1	1	8157
ק״א תעשייה	586	1	0.6	352
סה״כ	8743			8509
שווי למ״ר בנוי				₪ 6,667
שווי המבנה- צפוני				**₪ 56,724,000**
יתרת זכויות בנייה בלתי ממומשות				
ק״ק תעשייה	0	1	1	0
ק״א תעשייה	11247	1	0.6	6748
ק״ב תעשייה	16376	1	0.6	9826
	27623			16574
שווי למ״ר מבונה				₪ 2,056
סה״כ שווי יתרת זכויות הבניה				**₪ 34,067,613**
שווי חניות עיליות	13136	525.4	₪ 30,000	₪ 15,762,960
יתרת חצר	11547	0.25	₪ 2,056	₪ 5,933,978
סה״כ שווי יתרת זכויות תעשייה בלתי ממומשות + חצר				**₪ 203,238,884**

שווי "מצב חדש " :

	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
החלק הדרומי				
	5265	1	1	5265
ק"ק תעשייה	4093	1	0.6	2455.8
ק"א תעשייה	1138	1	0.6	682.8
ק"ב תעשייה	5681	1	0.8	4544.8
מבנה אסבסט	1660	0.5	0.8	664
סככות סה"כ	17837			13612
שווי למ"ר בנוי				6,667 ₪
שווי המבנה- דרומי				**90,749,333** ₪
החלק הצפוני				
ק"ק מסחר	8157	1	1	8157
ק"א מסחר	586	1	0.6	352
סה"כ	8743			8509
שווי למ"ר בנוי				12,000 ₪
שווי המבנה - צפוני				**102,103,200** ₪
יתרת זכויות בניה בלתי ממומשות				
ק"ק מסחר	419	1	1	419
ק"א+ ק"ב מסחר	3057	0.6	0.6	1101
ק"א + ק"ב מסחר שרות	3002	0.6	0.4	720
סה"כ				2240
שווי למ"ר בנוי				6,100 ₪
שווי המבנה				4,394,429 ₪
ק"א + ק"ב תעסוקה	15423	1	0.6	9254
שרות	8038	0.6	0.4	1929
סה"כ אקוי'	29939			11183
שווי למ"ר				2,979 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות מסחר ותעסוקה				**33,312,745** ₪
שווי חנייה עילית		345.56	30,000 ₪	10,366,725 ₪
שווי חניה תת קרקעית		304	60,000 ₪	18,240,000 ₪
סה"כ שווי חניות				28,606,725 ₪
יתרת חצר	17390	0.25	4,348 ₪	12,950,847 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**272,117,279** ₪
שווי מצב קודם				**203,238,884** ₪
ההשבחה				**68,878,394** ₪
היטל ההשבחה				34,439,197 ₪

8.4.10. שמאי הועדה מדגיש שוב כי למרות האמור בס' 6.2 בתקנון התכנית התאפשר המשך שימוש חורג בנכס למסחר וזאת לאור החלטות הועדה המקומית מ- 13/8/2019 ו15/03/2020.

8.5. תמצית טיעוני המבקשת:

בשומת המבקשת שנערכה ב 19/4/2020 חושבה ההשבחה עבור הפרש שווי הזכויות בין מצב חדש לקרקע בייעוד מסחר ותעסוקה, ובין מצב קודם לקרקע בייעוד תעשייה.

מהות הנכס:

8.5.1. הנכס הנישום מהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 43 דונם חלקה 170 בגוש 3797. החלקה מחולקת ל - 2 מתחמים, המתחם הדרומי בשטח של כ- 23.1 דונם שעליו בנויים 8 מבנים בני 1-3 קומות בשטח בנוי של כ- 17,400 מ״ר וסככות בשטח של כ - 400 מ״ר, המשמשת כמתחם מפעל ״תדיראן סוללות״.
חלק מהמתחם הצפוני (שטח קרקע כולל כ-20.6 דונם לפני הפקעות) בשטח קרקע של כ-12.6 דונם ועליה בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 5,412 מ״ר (כולל קומת קרקע וגלריה) המשמש כסניף ״שופרסל״ וחניון (חלק מהחניון - 60% משויך לבעלי לחב׳ עוגן נדל״ן ויתרת השטח הצפוני בבעלות דנישרא בהתאם לחוזים שהוצגו.

8.5.2. פירוט השטחים עפ״י היתר במתחמים השונים:

טבלת שטחי הבניה **במתחם הדרומי** - מפעל תדירן סוללות בע״מ	
שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר
10,747	7,340

טבלת שטחי הבניה **במתחם הצפוני** – מתחם שופרסל **(מבנה A)**		
	מבנה A	**קומה**
שטח מסחר במ״ר	3,728	קרקע
שטח ממ״ד במ״ר	91	קרקע
שטח מחסנים במ״ר	765	קרקע
שטחי שירות במ״ר	413	קרקע
מתקנים ומערכות טכניים	415	גלריה
סה״כ במ״ר	5,412	

סה״כ השטחים הבנויים בנכס הנישום בלבד ע״פ היתר הבניה הינם כדלהלן:

8.5.3. סה״כ שטח עיקרי (מתחם דרומי וצפוני) - 14,475 מ״ר.
סה״כ שטחי שירות (מתחם דרומי וצפוני) - 9,024 מ״ר (שטחי שירות מהווים שטחי אחסנה וממדים).

זיהום הקרקע:

8.5.4. בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה בוצעו בחלקה במהלך שנת 2003, עבודות חפירה ופינוי קרקע מזוהמת מהאזור הסמוך למפעל הסוללות, וכן בוצעו השקעות כפי שנדרש ע״י המשרד לאיכות הסביבה במפעל הסוללות.

השימוש המיטבי במצב הקודם:

8.5.5. במצב הקודם המקרקעין מהווים מבני אחסנה/תעשייה/יצור. המבנים מושכרים בהסכמי שכירות חופשית לתקופות ארוכות על ידי שוכרים ותיקים שלא התחלפו בכל חיי הנכס. הנכס כאמור מצוי בתפוסה מלאה בכל השנים. כמו כן, במתחם הצפוני של הנכס הנישום (מתחם שופרסל) נתבקשו, התקבלו ושולמו היטלי השבחה בגין שימושים חורגים מתעשייה למסחר. עיקר זכויות הבניה במצב הקודם נוצלו. לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם ושווי השוק הנגזר מכך הינו כנכס בנוי.

השימוש המיטבי במצב החדש:

8.5.6. בהתאם לתכנית מס' 453-0212399 (זמ/350) להלן: "התכנית המשביחה" (הורחבו השימושים המותרים במגרש עם זאת הופחתו אחוזי הבניה הניתנים לניצול. כמו כן, הוגדרו זכויות בניה אשר יוקנו לבעלים בכפוף למס' תנאים:

מבנים קיימים (סעיף 6.2 לתכנית):

- כל עוד יימשך השימוש במבנים במגרשים אלה עפ"י סעיף 1 לעיל, לא תותר במגרשים ובמבנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם הוא עומד בהוראות תכנית זו).
- בכל מקרה בו יידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.

תנאים למתן היתר בניה:

- היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.
- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית על כל שטח התכנית.
- היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
- היתר בנייה לרצפטור ציבורי בסמיכות למוקדי סיכון מחומ"ס יותנה בעמידה בנוהל מרחקי הפרדה של רצפטורים ציבוריים ממוקדי סיכון נייחים או בכל הנחייה של המשרד להגנת הסביבה.

מבנים קיימים (סעיף 4.2.2 ב לתכנית):

1. בנוסף להוראות הכלליות בסעיף 6.2 הנוגעות להמשך הפעילות במבנים ושימושים קיימים, יותר בתא שטח 101, בו פועל מפעל "תדיראן", המשך השימוש הקיים לתעשיה, בכפוף לכל דין, תקנה או דרישה הנוגעת להגנת הסביבה או כל דרישה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות.
2. השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מניעת מטרדים וסיכונים לסביבה.

8.5.7. מהאמור בתנאי התכנית (סעיף 6.2 ו - 6.3) עולה כי קיימות מגבלות שונות על הבניה והפיתוח של המקרקעין בתחום התכנית, בנוסף להוראות הכלליות בסעיף 6.2 לתקנון התכנית, הנוגעות להמשך הפעילות במבנים ושימושים קיימים, יותר בתא שטח 101, בו פועל מפעל תדיראן, המשך השימוש הקיים לתעשייה, בכפוף לכל דין, תקנה או דרישה הנוגעת להגנת הסביבה או כל דרישה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות.

8.5.8. השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מטרדים וסיכונים לסביבה.
כמו כן, כל בניה חדשה במגרשים בתחום התכנית מחייבת התקנת 50% מהחניות הנדרשות ע"פ התקן הארצי במרתפי חניה תת קרקעיים כחניות תת קרקעיות.
מכאן, שניצול הפוטנציאל הטמון במגרש בהתאם להוראות התכנית, מחייב הריסת המבנים הקיימים במתחם תדיראן ופינוי השוכרים ושימושים הקיימים בנכס.

8.5.9. לאחר בחינה מעמיקה, עולה המסקנה כי השימוש המיטבי במקרקעין, במצב החדש, הינו הריסת המבנים במתחם הדרומי והשארת המבנה במתחם הצפוני.דהיינו, שווי המקרקעין במצב החדש מורכב משווי הקרקע הריקה במתחם הדרומי + שווי המבנה בשימוש המסחרי.

<u>זכויות הבנייה במצב הקודם:</u>

8.5.10. ע"פ תכנית זמ/300 המקרקעין מסווגים כאזור תעשיה שבו הותרו שימושים כדלקמן: בתי חרושת, בתי מלאכה ושטחי אחסנה. עפ"י הוראות התוכנית הותרה במגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ"ר הקמת מבנה בשטח 40% X 3 ובסה"כ 120%. (סה"כ שטח עיקרי של - 52,543.5 מ"ר).

<u>זכויות הבנייה במצב החדש:</u>

8.5.11. במצב החדש החלקה מוגדרת כחלק מתא שטח 101, בייעוד מסחר ותעסוקה, וכולל זכויות בנייה עיקריות של 43,400 מ"ר, על 100% משטח המגרש.

<u>המחזיקים בנכס:</u>

8.5.12. הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית ל-2 שוכרים בהתאם לדמי השכירות המתקבלים בנכס ובהתחשב בזהות השוכרים (חברת תדיראן ששוכרת את הנכס למעלה מעשרים שנים וחברת שופרסל ששוכרת את הנכס מיום הקמתו) בתקופות השכירות על פי הסכמי השכירות ובדמי השכירות המתקבלים בנכס לא קיימת, במצב הקודם כדאיות כלכלית לפינוי השוכרים ויציאה לפרויקט חדש.

<u>התייחסות המבקשת ללוח השומה:</u>

8.5.13. בלוח השומה נקבע גובה היטל ההשבחה למגרש 101 בשלמות בסך 27,077,949 ₪ בחישוב לפי שווי הקרקע כריקה ופנויה. אך, שמאי הוועדה ערך גם בדיקה לגבי היטל ההשבחה במידה ויתקיים המשך שימוש במבנים, כפי שניתן לראות בעמודים 33-32 בלוח השומה ונקבע כי גובה היטל ההשבחה לכלל תא השטח 101 בהתחשב בכלל המבנים הקיימים הינו 22,644,690 ₪. דהיינו, גם לגישתו של שמאי הועדה גובה היטל ההשבחה לתא שטח 101 צריך להיות כ-22 מיליון ולא כ- 27 מיליון כפי שנקבע בלוח השומה.

8.5.14. בתחשיבי שערך שמאי הוועדה לא נלקחו בחשבון השימושים בפועל ע"פ היתרי הבניה ולא ניתן ביטוי לשטחי השירות המושכרים ומשמשים כשטחי אחסנה (כמצוין בהיתר).
בתחשיבי הוועדה לגבי המצב הקודם נלקח בחשבון זכויות בניה לפי 120% בהתאם לתכנית זמ/ 300. מאחר ותכנית זמ/300 הינה תכנית משנת 1982 ובה אין פירוט של שטחי שירות, אזי בהתחשב ביעוד החלקה במצב הקודם – תעשייה, ראוי להניח כי במצב הקודם יתווספו שטחי שירות, ולחיזוק עמדתו מבנה שמאי המבקשת לאמור בקווים המנחים פרק י"ז:

" ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" –"בשומות למגרשים או לנכסים בהם הזכויות בהם קיימת זכויות בניה בלתי מנוצלת שהמועד הקובע הינו לפני תחילתו של תיקון 33 דהיינו 23.02.1992 יניח השמאי כי תתאפשר תוספת שטחים בנוסף לשטחים המצוינים בתכנית".

8.5.15. שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי להשבחה (תיאורטי לקרקע בלבד) כתיקון לחישוב בלוח השומה ובתוספת שטחי השירות כדלקמן:

תיאור	אחוז	שטח	אקוו'	סה"כ
קומת קרקע	40%	17,353	1	17,353
שירות	10%	4,338	0.5	2,169
קומה א	40%	17,353	0.5	8,676
שירות	5%	2,169	0.25	542
קומה ב	40%	17,353	0.5	8,676
שירות	5%	2,169	0.25	542
חצר	50%	21,691	0.25	5,423
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,633
סה"כ מ"ר אקוי				43,382
סה"כ שווי במצב קודם				₪ 114,224,806
סה"כ שווי במצב חדש				₪ 185,777,600
עלויות חניה עודפת				₪ 21,884,000
שווי במצב החדש בניכוי עלויות חניה				₪ 163,893,600
השבחה				₪ 49,668,794
היטל השבחה				₪ 24,834,397

ערכי שווי:

8.5.16. שמאי המבקשת טען כי בהתחשב בהסכמי השכירות הקיימים בנכס הנישום וע"פ סקר מחירים שערך לא קיימת מחלוקת עם שמאי הוועדה לגבי ערכי השווי ועלויות חניה עודפת. להלן פירוט נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקשת:

תעשייה:

היות והנכס הנישום ממוקם באזור תעשייה קטן יחסית לא קיימות בו עסקאות השוואה רבות. לפיכך, הציג השמאי סקירת מחירי ביקוש/דרישה בסביבה הקרובה במהלך השנים 2018-2019, מפרסום באתרי אינטרנט וממתווכים:

כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
א"ת רכטמן רחובות	1,350	₪ 27,000	₪ 20	סככה על מגרש בודד.
עקרון 2000	500	₪ 22,000	₪ 44	מבנה לתעשייה + 300 מ"ר חצר.
א"ת רכטמן רחובות	1,600	₪ 64,000	₪ 40	מחסן גבוה משרדים וחצר גדולה מוצע למכירה לפי ₪ 7,000 למ"ר
א"ת רכטמן רחובות	1,000	₪ 30,000	₪ 30	מבנה סככות הכולל משרדים
א"ת רכטמן רחובות	400	₪ 16,000	₪ 40	מבנה תעשייה + 400 מ"ר חצר
א"ת רכטמן רחובות	650	₪ 20,000	₪ 31	מבנה בן 300 מ"ר + חצר של 700 מ"ר
א"ת רכטמן רחובות	860	₪ 25,800	₪ 30	אולם תעשייה + חצר
א"ת רכטמן רחובות	500	₪ 12,500	₪ 40	מבנה תעשייה + רחבה תפעולית
רחובות	1,600	₪ 64,000	₪ 40	מבנה גדול בעל תקרה גבוהה + ספרינקלרים
רחובות	3,000	₪ 120,000	₪ 40	אולם תעשייתי בגודל של כ-3000 מ"ר, ניתן לחלוקה. גובה כ-9 מ' + חצר.

- בחוות דעת שמאית של השמאי משה פרידמן לחב ״פרדס מוצרי הדר בע״מ״ לצורך הדיווח לדוחות הכספיים למועד קובע 31/12/2018 עולה כי הנכס המהוה חטיבת קרקע הממוקמת בתחומי מועצה אזורית ברנר, מדרום- מערב לרחובות , בסמוך וממזרח לכביש רחובות-יבנה ולמושב גאליה. על חטיבת הקרקע בנויים כ –30,000 מ״ר (מחסנים משרדים סככות וגלריות). ממוצע דמי השכירות בנכס הינו בגבולות 32 ₪.

- עפ״י חוות דעת של משרד שמאים גרינברג אולפינר ושות׳ שנערכה לחב׳ ״אברבוך״ למועד קובע 31/12/2018 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך במערכת ״מגנא״, באזה״ת צריפין בבאר יעקב, מושכר מבנה לוגיסטי בשטח של כ- 2,800 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשיים של **כ- 45** ₪/ **מ״ר.**

- עפ״י חוות דעת של משרד שמאים גרינברג אולפינר ושות׳ שנערכה לחב׳ ״אברבוך״ למועד קובע 31/12/2018 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך במערכת ״מגנא״, באזה״ת ב׳ ברמלה, מושכרים שטחים ביעוד תעשיה תמורת דמ״ש חודשיים של - **45** ₪/**מ״ר - 30** ₪/**מ״ר.**

- עפ״י חוות דעת של השמאי ירון ספקטור לחב ״מניבים קרן הריט החדשה בע״מ ״שנערכה לצורך למועד קובע 30/06/2019 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך ,עולה כי בנכס המהוה חטיבת קרקע בשטח של כ- 81 דונם הממוקם באזה״ת ״נשר״ בדרום מזרח העיר רמלה, עליו בנויים כ - 46,640 מ״ר (מבני תעשיה), מושכרים שטחים ביעוד תעשיה תמורת דמ״ש חודשיים של - **40** ₪/**מ״ר** – **28** ₪/**מ״ר** (בהתחשב במבנה וברמת הגמר בו).

<u>להלן נתוני ביקוש/דרישה לעסקאות קרקע ביעוד לתעשייה:</u>

- בחלק הצפוני של העיר רחובות, בין פארק המדע לפארק הורוביץ, מוצע למכירה שטח של כ- 14 דונם המיועד למשרדים, מסחר ותעשיה, בסך של-35,000,000 ₪, מבטא מחיר לדונם **כ-2,500,000** ₪.

- באזה״ת ברמלה מוצע למכירה שטח של כ-9.2 דונם ביעוד לתעשייה, בסך של- 32,200,000 ₪, מבטא מחיר לדונם **כ- 3,500,000** ₪.

<u>להלן עסקאות למגרשים ביעוד תעשיה מתוך אתר רשות המיסים- מערכת ״מידע נדלן״:</u>

- ביום 04/02/2018 בגו״ח 5522/1, באזה״ת שוהם, נמכר מגרש בשטח של כ- 12,222 מ״ר ביעוד תעשיה, בסך של - 28,777,777 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של כ- **2,350,000** ₪.

- ביום 14/02/2018 בגו״ח 3946/291, ברחוב צבי לייבוביץ בראשון לציון, נמכר מגרש בשטח של כ- 2,371 מ״ר ביעוד תעשיה, עם זכויות בניה של 120%, בסך 5,400,000 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של כ- **2,280,000** ₪.

- ביום 15/03/2018 בגו״ח 4224/62, בחלק הצפוני של אזה״ת ניר צבי, נמכר מגרש בשטח של כ- 3.5 דונם ביעוד תעשיה, עם זכויות בניה של 120%, עליו בנוי מבנה בשטח בנוי של כ- 800 מ״ר בסך של 9,700,000 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של **כ- 2,200,000** ₪.

- ביום 05/11/2018 בגו"ח 4244/4, צפונית לבאר יעקב, נמכר מגרש בשטח של כ- 5,883 מ"ר ביעוד תעשיה, בסך של – 11,000,000 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של **כ- 1,870,000 ₪.**

<u>נתונים נוספים:</u>

- במסגרת מכרז מר/381/2017 במודיעין מיום 18/03/2018, שווק מגרש בשטח של כ- 4.5 דונם לתעשיה ומלאכה בגו"ח 5894/16, עם זכויות בניה ל- 3,800 מ"ר עיקרי ו- 1,800 מ"ר שירות, תמורת סך של- 10,320,000 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של כ **- 2,300,000 ₪.**

- עפ"י דיווח במערכת מאיה מיום 24/08/2016, חברת "צינורות המזרח התיכון" מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 180 דונם באזור התעשיה ניר צבי, המהווה חלק מתחם צריפין, תמורת סך של- 386,000,000 ₪. מחיר זה מבטא מחיר לדונם של כ - **2,200,000 ₪.**

- בחוות דעת שמאית של השמאית דברת אולפינר לחב "מרכז הפורמיקה אברבוך בע"מ" לצורך הדיווח לדוחות הכספיים למועד קובע 318.12.201 עולה כי לנכס המהוה חטיבת קרקע בשטח של כ- 29,000 מ"ר הממוקם באזה"ת "נשר" בדרום מזרח העיר רמלה, עליו בנויים כ – 16,750 מ"ר (מבני תעשיה וסככות), נקבע שווי לדונם בגבולות של- **2,000,000 ₪/דונם.**

<u>להלן נתונים מתוך סקר[14] שערכה חברת נת"מ במהלך החציון הראשון של שנת 2019:</u>

		Class A	Class B
אזור המרכז	פתח תקווה (אזור התעשייה קריית אריה וסגולה)	50-55 ₪ למ"ר	45-50 ₪ למ"ר
	רמלה	42 ₪ למ"ר	37 ₪ למ"ר
	שוהם	50 ₪ למ"ר	---
	חולון, ראשל"צ	50-55 ₪ למ"ר	45-50 ₪ למ"ר
אזור השפלה	מודיעין	43-45 ₪ למ"ר	---
	אשדוד, כנות, יבנה	40-42 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר

<u>סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה:</u>

אזור המרכז	פתח תקווה - סגולה	5,000,000-5,500,000 ₪
	פתח תקווה - קרית אריה	5,500,000-6,000,000 ₪
	שוהם	4,500,000-5,000,000 ₪
	חולון	5,500,000-6,000,000 ₪
	ראשל"צ	5,500,000-6,000,000 ₪
	לוד/רמלה	3,500,000-4,000,000 ₪
אזור השפלה	מודיעין - ישפרו	3,500,000 ₪
	מודיעין - ליגד	3,000,000 ₪
	באר טוביה	2,500,000-2,700,000 ₪
	יבנה	3,000,000 ₪
	אשדוד	4,000,000 ₪
	כנות	3,000,000 ₪

[14] עקרונות הסקר:
דו"ח Natam סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה. סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class A ו- Class B.
מבני תעשייה Class A - מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 12 מטרים, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.
מבני תעשייה Class B - מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מסחר:

מחירי דרישה לדמי שכירות בסביבת הנכס הנדון:

כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
המלך חסן השני	150	₪ 9,300	₪ 62	שטח מסחרי
בילו סנטר	660	₪ 85,800	₪ 130	מבנה עצמאי חשיפה לכביש 40
עקרון 2000	95	₪ 9,025	₪ 95	חנות בקומת הקרקע
עקרון 2000	1,200	₪ 78,000	₪ 65	שטח מסחרי
עקרון 2000	2,300	₪ 276,000	₪ 120	
גבעת ברנר	150	₪ 15,000	₪ 100	שטח מסחרי במתחם ברנר
בילו סנטר	200	₪ 7,500	₪ 75	חנות/שטח מסחרי

שיעור ההיוון:

8.5.17. שמאי המבקשת הציג מסמך סקירת שיעורי תשואה מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2019, של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום 26/12/2019 מאת השמאי הממשלתי הראשי אוהד עיני: מהמסמך עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים –בתקופה הנסקרת (המחצית השנייה של שנת 2018), שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים הינם כדלהלן:

נכסי משרדים: 7.1%

נכסים מסחריים: 7.0%

נכסי תעשיה ולוגיסטיקה: 7.2%

בנוסף, מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות:

במחצית הראשונה של שנת 2019 נצפו ירידות בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים בשיעורי התשואה לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (המחצית השנייה של 2018). מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה.

8.5.18. **תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת מיום 19/4/2020:**

מצב קודם:

גישת היוון הכנסות - במתחם הדרומי קיים חוזה שכירות אשר מגלם יתרון כלכלי בהתחשב בערכי השווי בסביבת הנכס. לפיכך נערך חישוב אומדן שווי המחלק את המתחם למתחם דרומי ומתחם צפוני.

בגישת היוון ההכנסות לא נלקח בחשבון יתרת זכויות בניה.

חישוב השווי במצב הקודם למתחם הדרומי מתבסס על הערך הנוכחי של היוון דמי השכירות הראויים לצמיתות בתוספת הערך הנוכחי של היתרון הכלכלי.

חשוב להדגיש כי נלקחו בחשבון מקדמים זהירים ושמרנים בנוגע לשטחי השירות מקדמי ההיוון ועוד.

שטח קרקע של הנכס הנישום - 35,415 מ"ר (מתחם דרומי - 23,115 מ"ר + מתחם צפוני - 12,300 מ"ר).

מקדם שטחי שירות המהווים אחסנה - 80%.

<u>במתחם הצפוני</u>		
דמ"ש חודשיים ראויים למבני תעשייה		203,000 ₪ = 40 ₪/מ"ר * 5,075 מ"ר
דמי שכירות שנתיים	-	2,430,000 ₪
כופל הכנסות ברוטו (I = 7.6%)		13.15
מתקבל (לצמיתות)		(A) 32,030,000 ₪
<u>במתחם הדרומי</u>		
דמ"ש חודשיים ראויים למבני תעשייה		665,000 ₪ = 16,620 מ"ר * 40 ₪
דמי שכירות שנתיים		8,000,000 ₪
כופל הכנסות ברוטו (I = 7.6%)	-	13.15
מתקבל (לצמיתות)		104,900,000 ₪
מקדם ערך נוכחי (N-8, I-7.6%)		0.56 (עד לסיום הסכם השכירות)
מתקבל ערך נוכחי		(B) 58,747,000 ₪
<u>חישוב היתרון הכלכלי</u>		
דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס		9,783,011 ₪ (שנתי)
		X
מקדם(N=8 , I= 7.6%)	-	5.83

ערך של היתרון הכלכלי		(C) 57,080,000 ₪
סה"כ מתקבל מצב קודם (C +A+B)	**-**	**147,860,000** ₪

מצב חדש:

בחישוב השווי ב"מצב החדש" נלקחו בחשבון בשומת המבקשת הנתונים הבאים:

- במתחם הצפוני קיים חוזה שכירות אשר מגלם יתרון כלכלי בהתחשב בערכי השווי בסביבת הנכס.
- שטח קרקע של הנכס הנישום - 35,415 מ"ר (מתחם דרומי - 23,115 מ"ר + מתחם צפוני – 12,300 מ"ר).
- שטח בנוי עיקרי (מתחם צפוני) - 3,728 מ"ר.
- סה"כ שטחי שירות (מתחם צפוני) - 1,684 מ"ר (שטחי שירות מהווים שטחי אחסנה וממדים).
- מקדם שטחי שירות המהווים אחסנה - 80%.
- ערך הקרקע לתא שטח 101 כזמין ובניכוי עלות חניה עודפת ע"פ שומת הוועדה הינו - 163,893,600 ₪.
- ערך הקרקע בבעלות עוגן נדל"ן מניב בע"מ (מהווה 81.63% מהחלקה) הינו – 133,786,345 ₪.

במתחם הדרומי

ערך הקרקע במצב החדש במתחם הדרומי מהווה 65.27% דהיינו- 87,320,950 ₪ **(A).**

במתחם הצפוני נערוך חישוב שווי הנכס ביעוד מסחרי:

בשטח המסחרי קיים הסכם שכירות המשקף יתרון כלכלי בנכס. לפיכך נערך חישוב כדלהלן:

דמ"ש חודשיים ראויים למבני מסחר		355,000 ₪ = 70 ₪/מ"ר * 5,075 מ"ר
דמי שכירות שנתיים		4,260,000 ₪
כופל הכנסות ברוטו (I - 7.2%)	-	13.88
מתקבל (לצמיתות)		59,000,000 ₪
מקדם ערך נוכחי (N-5, I-7.2%)		0.71 (עד לסיום הסכם השכירות)
מתקבל ערך נוכחי		41,900,000 ₪ (B)

חישוב היתרון הכלכלי

דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס		5,075,890 ₪ (שנתי)
		X
מקדם (N-5, I-7.2%)	-	4.08

ערך של היתרון הכלכלי		20,700,000 ₪ (C)
סה"כ שווי הנכס הנישום במצב החדש C +A+B		**149,920,000 ₪**

8.5.19. **סיכום ההשבחה:**

שווי הנכס במצב חדש	149,920,000 ₪
שווי הנכס במצב קודם	147,860,000 ₪
השבחה	**2,060,000 ₪**
היטל השבחה	**1,030,000 ₪**

8.6. תגובת המבקשת מיום 25/6/2020 (ל"תיקון השומה" שערכה המשיבה בתגובתה מיום 2/6/2020):

לטענתה מבקשת אין לקבל את תחשיב ההשבחה החדש שערכה הועדה (השונה מההשבחה שנקבעה בלוח השומה) מהנימוקים הבאים:

8.6.1. ביום 17/12/2018 פורסמה לאישור ברשומות תכנית מס' 453-0212399 - זמ/ 350. ביום 1/1/2019 נכנסה התכנית לתוקף.

8.6.2. ביום 01/07/2019 פרסמה הועדה המקומית לוח שומה לתכנית מס' 453-0212399 (זמ/350).
לוח השומה פורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה.
למעשה לוח השומה פורסם במועד האחרון לעשות כן בהתאם לסע' 6 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. המועד הקובע לעניין השומה בהתאם לאמור בלוח השומה הוא כאמור יום 1/1/2019.

8.6.3. המבקשת החלה בהליך רישוי של קבלת היתר למבנה השופרסל לשימושים מסחריים. במסגרת ההליך ולאור בקשת המועצה המקומית קריית עקרון, פנתה המבקשת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה בבקשה לשלם את חלקה ע"פ לוח השומה שפורסם.

8.6.4. בתאריך 01/12/2019 השיבה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה למבקשת והוציאה חשבון מספר 2019147 לתשלום ע"פ לוח שומה (הוא לוח השומה מיום 1/7/2019) בסכום של - 8,707,236.96 ₪ בגין בקשה למימוש מס' 20190851, מימוש עצמי של שטח מסחרי בהיקף של 3,768 מ"ר. בתאריך 26.01.2020 שולם החשבון במלואו.

8.6.5. היות והובא לידיעת המבקשת כי קיים לוח שומה מיום 1/7/2019, הגישה המבקשת בקשה למינוי שמאי מכריע וזאת ע"פ סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שמאי מכריע, ערר וערעור (תיקון מס' 84) תשס"ח- 2008 : 14 .(א) "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב ; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה ; ....."

8.6.6. בתאריך 22/02/2020 פנתה המבקשת למינוי שמאי מכריע בקשר עם לוח השומה מיום 1/7/2019 ובתאריך 22/04/2020 הוגשה שומת המבקשת לשמאית המכריעה.
חשוב לציין שבבקשה למינוי שמאי מכריע מיום 22/2/2020 ציינה המבקשת באופן מפורש כי היא מתייחסת ללוח השומה מאת הועדה המקומית מיום 1/7/2019.

8.6.7. גם שומת המבקשת בהליך השמאות המכרעת בפני השמאית המכריעה הנכבדה הוגשה בגין לוח השומה לחלקה במלואו שנערך על ידי שמאי הוועדה לכלל התכנית המשביחה מס' 453-0212399 - זמ/350, היא לוח השומה מיום 1/7/2019.

8.6.8. תגובת המשיבה מיום 02/06/2020 שהייתה אמורה להתייחס לשמאות המבקשת שהוגשה כערר על לוח השומה מיום 1/7/2019, כלל איננה מתייחסת אליה אלא מתייחסת להחלטות שפורסמו לאחר המועד הקובע (15 יום לאחר מועד אישור התכנית - 01/01/2019).

8.6.9. תגובת שמאי הוועדה מיום 2/6/2020 מהווה למעשה שומת היטל השבחה חדשה ועדכנית, או למעשה לוח שומה חדשה לגמרי. ע"פ האמור בתגובתו עמדת הוועדה : "לראות בערר כערר על לוח השומה" אם כך, יש להתייחס לערר כערר על לוח שומה שנערך על ידי שמאי הוועדה בגין אישור תכנית מס' 453-0212399 - זמ/350.

8.6.10. תגובת המשיבה מהווה "חזית" חדשה עדכנית, איננה חוקית ואף מהווה עיוות ופגיעה בזכויות המבקשת, שהרי בחישוב היטל ההשבחה ע"פ לוח השומה מיום 1/7/2019 נלקחו בחשבון כל הפרמטרים של התכנית ואפילו נערכו חישובים פרטניים המשקללים את הוראות והתניות התכנית.

8.6.11. הועדה המקומית אינה רשאית לתקן את השומה במועד זה, ככלל, ובפרט כאשר מדובר בלוח שומה. היות ועסקינן בלוח שומה וזו הדרך שבחרה הועדה המקומית לילך בה ביחס להיטל החל בגין התכנית, הרי שבמקרה כאמור, המחוקק הגביל את האפשרות להטיל לוח שומה בגין התכנית לחצי שנה מהמועד הקובע.

8.6.12. וראו בסע' 6 (א) ו- 6 (ה) לתוספת השלישית. עוד נקבע כי מקום בו הועדה המקומית לא הציגה לוח שומה בתוך חצי שנה מהמועד הקובע, ייחשב הדבר כאילו החליטה הועדה המקומית לדחות את השומה עד למימוש הזכויות. אלא שלא כך נהגה הועדה המקומית, היא לא החליטה לדחות את השומה עד למימוש הזכויות, היא החליטה להציג לוח שומה לפי סע' 5 לתוספת השלישית.

8.6.13. לוח השומה הוצג ביום 1/7/2019, במועד האחרון לעשות כן לפי הדין. בגין לוח השומה הזה הוגשה הבקשה למינוי שמאי מכריע. ממילא, אין הועדה רשאית עוד לחזור בה מלוח שומה זה בחלוף המועד לעשות כן לפי הדין.

8.6.14. זאת ועוד ; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי לפי הקבוע בסע' 14 (ו) לתוספת השלישית, הועדה המקומית כלל אינה רשאית לתקן את השומה, כל שומה, אלא מנימוקים שעיקרם טכניים, היינו שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין. בפסיקה נקבע כי נימוקים אלו צריכים להיות כאלו שכלל לא נוגעים לעבודתו המקצועית של השמאי (ע"א 8453/09 חיים קרן נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, פורסם בנבו, 02/01/2012).

8.6.15. ואכן, בפסיקת ועדות הערר מיושם הקבוע בסע' 14(ו) לתוספת השלישית ביחס לבקשות מאת הועדות המקומיות לתיקון שומת היטל השבחה, ונקבע כי תיקון שומה ניתן להיעשות אך ורק במקרים שהם בגדר "רשימה סגורה", ובמקרים של טעות טכנית בלבד כאמור לעיל (וראו, למשל, ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85132/16 אברהם יהושע גרסטנפלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק)פורסם בנבו, 14/02/2018) ; (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85151/17 פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה (פורסם בנבו, 07/05/2019).

8.6.16. במקרה הנדון אין המדובר באותם מקרים המנויים בסע' 14 (ו) לתוספת השלישית. אין המדובר בתיקון טענות טכנית. המדובר בתיקון בעל אופי שמאי מובהק, הנובע מקביעות שמאיות מובהקות, ולמעשה בשומת היטל השבחה חדשה לגמרי.

8.6.17. לאור כל האמור לעיל, נבקש מהשמאית המכריעה להתעלם לחלוטין מהאמור בתגובת שמאי הוועדה מיום 20/06/2020, למחוק אותה מתיק השמאות המכרעת, ולדון בסוגייה השמאית שמונחת לפניה על פי החוק. בנוסף מבקשים שהשמאית המכריעה תדון לגופו של עניין, בהיקף המחלוקת כפי שהונח בפניה על ידי המבקשת בבקשה למינוי שמאי מכריע מיום 22/2/2020, דהיינו לדון במחלוקת השמאית הקיימת בגין ללוח השומה שפורסמה באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה ביום 1/7/2019 בגין אישור תכנית מס' 0212399-453 - זמ/ 350.

אין להתיר לוועדה המקומית לשנות חזית ולמעשה להציג שומה חדשה, שלא הוגשה בגינה בקשה למינוי שמאי מכריע.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המבקשת שומרת לעצמה את הזכות להתייחס לשומת הועדה המתוקנת, ככל שיהא בכך צורך.

8.7. <u>שומה נגדית (נוספת[15]) לנכס מיום 19/7/2023:</u>

8.7.1. בחישוב ההשבחה נלקח בחשבון אומדן השווי של המגרש בשלמות בין שני מצבי התכנון וממנו נגזר החלק היחסי לחיוב (8041/43786 המהווה כ-18.36% בבעלות דנישרא במועד הקובע), ללא התחשבות במקדם מושעא.

8.7.2. לאחר פרסום לוח השומה ולאור אי הבהירות של הוראות התכנית נוצרה מחלוקת משפטית הנובעת מהפרשנות שנתנה לסעיף 6.2 להוראות תכנית זמ/350.
במסגרת המחלוקת (שאת עיקרה ניתן לראות במסמך פרוטוקול מס' 2019007 ישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מיום 13.8.2019), ולאור החלטות הועדה, נוצר מצב שבו לא ניתן לנצל את זכויות הבניה והשימושים בתכנית זמ/350 ולפיכך הוועדה המרחבית מאשרת שימוש חורג במבנים הקיימים לתקופת התארגנות של 8 שנים עד ליום 1.1.2027.

8.7.3. חוות דעת זו עוסקת בלוח השומה לתכנית זמ/350 (0212399-453). מכלל ההחלטות, שקיבלה הוועדה לאחר מועד פרסום לוח השומה, נראה כי, לאור ההבחנה המשפטית והתכנונית של הוועדה, לא קיימת אפשרות או כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה במתחמי התכנית במועד הקובע של אישור התכנית, ולפיכך יש צורך בדחיית ערכי השווי של התכנית עד למועד 1.1.2027.
ז"א שגם אם יתקבל כל האמור בחוות דעת שמאי הוועדה, המצב החדש יחושב לפי מקדם דחיה לתקופה של 8 שנים, ולא ניתן לקחת בחשבון בגין תקופה זו שימושים חורגים למסחר.

8.7.4. הליך שימוש החורג הינו הליך נפרד <u>ואיננו קשור לשומת הוועדה בגין לוח השומה</u>. **במידה ותידרש בקשה כזו הינה חלק מהליך שונה שלא ניתן לדון בו בשלב זה.**

<u>השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם והחדש:</u>

8.7.5. לצורך חישוב ההשבחה ערכנו אומדן שווי של כלל הזכויות בחלקה ומתוכן נגזר החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות. היות והנכס הנישום כולל מבנים בהיקף בנוי כ- 27,000 מ"ר בחישוב אומדן ההשבחה נבדק השימוש המיטבי בנכס (H.B.U).

8.7.6. **לעניין השימוש המיטבי במצב הקודם,** במצב הקודם המקרקעין מהווים מבני אחסנה/ תעשייה/ יצור. המבנים מושכרים בהסכמי שכירות חופשית לתקופות ארוכות על ידי שוכרים ותיקים שלא התחלפו בכל חיי הנכס. הנכס כאמור מצוי בתפוסה מלאה בכל השנים. כמו כן, במתחם הצפוני של הנכס הנישום (מתחם שופרסל) הופקה דרישת ועדה ושולם היטלי השבחה בגין שימושים חורגים מתעשייה למסחר, לפיכך בהתאמה השימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם ושווי השוק הנגזר משווי הנכס כבנוי.

8.7.7. **השימוש המיטבי במצב החדש,** בהתאם לתכנית המשביחה (זמ/350) הורחבו השימושים המותרים במגרש עם זאת, הופחתו אחוזי הבניה הניתנים לניצול. כמו כן, הוגדרו זכויות בניה אשר יוקנו לבעלים בכפוף לתנאים להיתר שהוגדרו בתקנון התכנית בסעיפים 6.3 – 6.2 ולפיהם קיימות מגבלות שונות על הבניה והפיתוח של המקרקעין בתחום התכנית.

[15] מינוי 2020-1471 הינו לחלק שבבעלות חב' דנישרא רנטיק נדל"ן בע"מ. ההחלטה על מינוי התקבלה ביום 21.6.2023 והוכנה שומה נוספת.

בנוסף להוראות הכלליות בסעיף 6.2, הנוגעות להמשך הפעילות במבנים ושימושים קיימים, נקבע כי יותר בתא שטח 101, בו פועל מפעל תדיראן, המשך השימוש הקיים לתעשייה, בכפוף לכל דין, תקנה או דרישה הנוגעת להגנת הסביבה או כל דרישה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות.

השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מטרדים וסיכונים לסביבה. כמו כן, כל בניה חדשה במגרשים בתחום התכנית מחייבת התקנת 50% מהחניות הנדרשות ע"פ התקן הארצי במרתפי חניה תת קרקעיים כחניות תת קרקעיות.

מכאן שניצול הפוטנציאל הטמון במגרש בהתאם להוראות התכנית המשביחה, מחייב בהריסת המבנים הקיימים במתחם תדיראן ופינוי השוכרים ושימושים הקיימים בנכס.

לאחר בחינה מעמיקה, עולה המסקנה כי השימוש המיטבי במקרקעין, במצב החדש, הינו הריסת המבנים במתחם הדרומי והשארת המבנה במתחם הצפוני והקמת פרויקט חדש שישמש בחלקו למסחר ועיקרו לתעסוקה. דהיינו שווי המקרקעין במצב החדש מורכב משווי הקרקע הריקה במתחם הדרומי + שווי המבנה בשימוש המסחרי.

<u>זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון:</u>

8.7.8. **במצב הקודם,** ע"פ תכנית זמ/300 המקרקעין מסווגים כ-אזור תעשיה שבו הותרו שימושים כדלקמן: בתי חרושת, בתי מלאכה ושטחי אחסנה. עפ"י הוראות התוכנית הותרה במגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ"ר הקמת מבנה תעשיה בניצול של 40% * 3 קומות וסה"כ 120% קרי כ- 52,543.5 מ"ר עיקרי.

8.7.9. **במצב החדש,** הנכס הנישום מוגדר חלק מתא שטח 101 סה"כ זכויות בניה עיקריות - 43,400 מ"ר המהווה כ- 100% משטח המגרש.

<u>השימושי המיטבי בנכס:</u>

8.7.10. הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית למס' שוכרים, ובהתחשב בזהות השוכרים בתקופות השכירות על פי הסכמי השכירות ובדמי השכירות המתקבלים בנכס לא קיימת במצב הקודם כדאיות כלכלית לפינוי השוכרים ויציאה לפרויקט חדש.

8.7.11. **בהתייחס להיטל בלוח השומה,** שמאי הועדה ערך בדיקה לגבי היטל ההשבחה במידה ויתקיים המשך שימוש במבנים, כפי שניתן לראות בעמודים 33-32 בלוח השומה. גובה היטל ההשבחה לכלל תא שטח 101 בהתחשב בכלל המבנים הקיימים הינו 22,644,690 ₪. גובה היטל ההשבחה שקבע השמאי ע"פ הטבלה הינו 27,077,949 ₪ דהיינו גם לגישתו של שמאי הועדה גובה היטל ההשבחה לתא שטח 101 צריך להיות 22,644,690 ₪ ולא כמצוין בטבלה. לפיכך, היטל ההשבחה לתא שטח 101 צריך להשתנות בלוח השומה לסכום של 22,644,690 ₪.

8.7.12. **שטח המושכר בפועל,** בתחשיבי הועדה לא נלקחו בחשבון השימושים בפועל ע"פ היתרי הבניה ולא ניתן ביטוי לשטחי השירות המושכרים ומשמשים כשטחי אחסנה (כמצוין בהיתר).

8.7.13. **שטחי שירות המצב קודם,** בתחשיב הועדה ב"מצב קודם" נלקח בחשבון זכויות בניה 120% בעוד תכנית זמ/300 היא משנת 1982 ובהתאם לאמור בקווים המנחים פרק י"ז: "ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" :

"בשומות למגרשים או לנכסים בהם הזכויות בהם קיימת זכויות בניה בלתי מנוצלת שהמועד הקובע הינו לפני תחילתו של תיקון 33 דהיינו 23.02.1992 יניח השמאי כי תתאפשר תוספת שטחים בנוסף לשטחים המצויינים בתכנית."

לפיכך בהתחשב ביעוד החלקה במצב הקודם – תעשייה, ראוי להניח כי במצב הקודם יתווספו שטחי שירות.

<u>בסיס הנתונים לאומדן השווי:</u>

8.7.14. **לעניין ערכי שווי לתעשייה:**

- ✓ היות והנכס הנישום ממוקם באי"ת קטן יחסית לא קיימות בו עסקאות השוואה רבות. לפיכך, נערכה סקירת מחירי ביקוש/דרישה בסביבה הקרובה במהלך השנים 2018 - 2019 (כמפורט לעיל בס' 8.4.14).
- ✓ בחוות דעת שמאית של השמאי משה פרידמן לחב "פרדס מוצרי הדר בע"מ" לצורך הדיווח לדוחות הכספיים למועד קובע 31.12.2018 עולה כי הנכס המהוה חטיבת קרקע הממוקמת בתחומי מועצה אזורית ברנר, מדרום- מערב לרחובות, בסמוך וממזרח לכביש רחובות-יבנה ולמושב גאליה. על חטיבת הקרקע בנויים כ- 30,000 מ"ר (מחסנים משרדים סככות וגלריות) ממוצע דמי השכירות בנכס הינו <u>בגבולות 32 ₪</u>.
- ✓ עפ"י חוות דעת של משרד שמאים גרינברג אולפינר ושות' שנערכה לחב' "אברבוך" למועד קובע 31.12.2018 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך במערכת "מגנא", באזה"ת צריפין בבאר יעקב, מושכר מבנה לוגיסטי בשטח של כ- 2,800 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- <u>45 ₪/ מ"ר</u>.
- ✓ עפ"י חוות דעת של משרד שמאים גרינברג אולפינר ושות' שנערכה לחב' "אברבוך" למועד קובע 31.12.2018 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך במערכת "מגנא", באזה"ת ב' ברמלה, מושכרים שטחים ביעוד תעשיה תמורת דמ"ש חודשיים של - <u>45 ₪/מ"ר - 30 ₪/מ"ר</u>.
- ✓ עפ"י חוות דעת של השמאי ירון ספקטור לחב "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ "שנערכה לצורך למועד קובע 30.6.2019 ופורסמה באתר הרשות לניירות ערך, עולה כי בנכס המהוה חטיבת קרקע בשטח של כ-81 דונם הממוקם באזה"ת "נשר" בדרום מזרח העיר רמלה, עליו בנויים כ- 46,640 מ"ר מבני תעשיה, מושכרים שטחים ביעוד תעשיה תמורת דמ"ש חודשיים של - <u>40 ₪/מ"ר- 28 ₪/מ"ר</u> בהתחשב במבנה וברמת הגמר בו.

<u>להלן נתוני ביקוש/דרישה לעסקאות קרקע ביעוד לתעשייה:</u>

- ✓ בחלק הצפוני של העיר רחובות, בין פארק המדע לפארק הורוביץ, מוצע למכירה שטח של כ- 14 דונם המיועד למשרדים, מסחר ותעשיה, בסך של – 35,000,000 ₪ המשקף כ- 2,500,000 ₪ /לדונם.
- ✓ באזה"ת ברמלה מוצע למכירה שטח של כ- 9.2 דונם ביעוד לתעשיה, בסך של 32,200,000 ₪ המשקף כ- 3,500,000 ₪ /לדונם.

להלן עסקאות למגרשים ביעוד תעשיה מתוך אתר רשות המיסים- מערכת "מידע נדלן":

תאריך	גו"ח	מיקום	ייעוד	שטח בדונם	ייעוד התמורה	שווי לדונם
04/02/2018	5522/1	אזה"ת שהם	תעשייה	12.222	₪ 28,777,777	**₪ 2,354,588**
14/02/2018	3946/291	רח' צבי לייבוביץ , רשל"צ	תעשייה 120%	2.371	₪ 5,400,000	**₪ 2,277,520**
15/03/2018	4224/62	אזה"צ ניר צבי (צפון)	תעשייה 120%	3.5 דונם + מבנה 800 מ"ר	₪ 9,700,000	**₪ 2,771,429**
05/11/2018	4244/4	צפונית לבאר יעקב	תעשייה	5.883	₪ 11,000,000	**₪ 1,869,794**

נתונים נוספים:

- ✓ במסגרת מכרז מר/ 381/2018 במודיעין מיום 18.3.2018 שווק מגרש בשטח של כ- 4.5 דונם לתעשיה ומלאכה בגו"ח 5894/16 עם זכויות בניה ל- 3,800 מ"ר עיקרי ו- 1,800 מ"ר שירות, תמורת סך של 10,320,000 ₪ המבטא מחיר לדונם כ- 2,300,000 ₪.
- ✓ עפ"י דיווח במערכת מאיה מיום 24.8.2016 חברת "צינורות המזרח התיכון" מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 180 דונם באזור התעשיה ניר צבי, המהווה חלק מתחם צריפין, תמורת סך של – 386,000,000 ₪, מחיר זה מבטא מחיר לדונם של כ- 2,200,000 ₪ /לדונם.
- ✓ בחוות דעת שמאית של השמאית דברת אולפינר לחב' "מרכז הפורמיקה אברבוך בע"מ" לצורך הדיווח לדוחות הכספיים למועד קובע 31.12.2018 עולה כי לנכס המהוה חטיבת קרקע בשטח של כ- 29,000 מ"ר הממוקם באזה"ת "נשר" בדרום מזרח העיר רמלה , עליו בנויים כ – 16,750 מ"ר (מבני תעשיה וסככות), נקבע שווי לדונם בגבולות של- 2,000,000 ₪ /לדונם.
- ✓ הוצגו נתוני מסקר שנערך ע"י חב' נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2019 למחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה /לוגיסטיקה וסקר למחירים מבוקשים ממוצעים עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה.

8.7.15. **לעניין ערכי שווי למסחר:**

מחירי דרישה לדמי שכירות בסביבת הנכס הנדון:

כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
המלך חסן השני	150	₪ 9,300	₪ 62	שטח מסחרי
בילו סנטר	660	₪ 85,800	₪ 130	מבנה עצמאי חשיפה לכביש 40
עקרון 2000	95	₪ 9,025	₪ 95	חנות בקומת הקרקע
עקרון 2000	1,200	₪ 78,000	₪ 65	שטח מסחרי
עקרון 2000	2,300	₪ 276,000	₪ 120	
גבעת ברנר	150	₪ 15,000	₪ 100	שטח מסחרי במתחם ברנר
בילו סנטר	200	₪ 7,500	₪ 75	חנות/שטח מסחרי

<u>לעניין שיעור ההיוון הראוי לנכס הנדון:</u>

8.7.16. נטען כי מסקירת שיעורי תשואה מניבים - **למחצית הראשונה של שנת 2019** של משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום **26.12.2019** עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים –בתקופה הנסקרת (המחצית השנייה של שנת 2018 שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים הינם כדלהלן: נכסי משרדים: **7.1%** נכסים מסחריים: **7.0%** נכסי תעשיה ולוגיסטיקה: **7.2%.**

8.7.17. בנוסף, מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות: במחצית הראשונה של שנת 2019 נצפו ירידות בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים בשיעורי התשואה לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (המחצית השנייה של 2018) מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה.

<u>סיכום הנתונים ומסקנות</u>:

8.7.18. נטען כי בהתחשב בסקר המחירים שנערך ובכפוף לדמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון לא קיימת מחלוקת עם שמאי הוועדה לגבי רוב ערכי השווי שמצוינים בלוח השומה. השינוי היחיד שקיים לטעמנו הינו בשווי המ"ר המבונה לתעשייה [16]. בגישת היוון ההכנסות לצורך חילוץ מרכיב שווי הקרקע ובהתאם לסקר שיעורי התשואה יש לקחת שיעור תשואה בתעשייה **של 7.2%,** ולפיכך שווי מ"ר מבונה לתעשייה **הינו בגבולות כ-2,055** ₪ /**למ"ר מבונה** (בהתאם לחישוב שווי מ"ר מבונה לתעשייה בחילוץ שבעמ' 26 בלוח השומה).
אומדן שווי דונם ביעוד לתעסוקה ע"פ שומת הוועדה הינו 4,282,000 ₪ (המגלם 2,633 ₪ /למ"ר מבונה).

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת מיום 19/7/2023:</u>

<u>שווי "מצב קודם":</u>

8.7.19. חישוב השווי במצב הקודם נערך בשלוש חלופות ולא נלקחו בחשבון יתרת זכויות הבנייה הקיימות.

- ✓ **חלופה ראשונה** בגישת היוון ההכנסות למבנים הבנויים לפי ערכי שווי בתעשייה.
- ✓ **בחלופה שניה** נבחנו ההכנסות המתקבלות בגין חלק התעשייה הקיים במתחם הדרומי + יתרת דמי השכירות הצפויים להתקבל בחלק הצפוני של המתחם.
- ✓ **בחלופה שלישית** נבחן שווי הנכס הנדון בגישת העלות דהיינו שווי מתחם הקרקע בתוספת ערך המבנים הקיימים זאת בהתחשב בפחת קיים ומרכיב יזמות שחוק לגמרי .

[16] להבדיל מהשומה הקודמת שערך שמאי המבקשת ביום 19/4/2020 בה נקבע כי אין מחלוקת על ערכי השווי בלוח השומה.

8.7.20. **חלופה ראשונה:**

סה"כ השטח הבנוי במתחם	26,570 מ"ר
תכסית קומת קרקע	24,678 מ"ר
דמ"ש ראויים לקומת קרקע	40 ₪
קומות עליונות	1892 מ"ר
דמ"ש ראויים לקומה הראשונה	30 ₪
סה"כ דמ"ש ראויים במתחם כולו (חודשיים)	1,043,880 ₪
הפחתה להיקף שטח (למען השמרנות ולמרות הביקושים הקיימים)	991,686 ₪
דמ"ש שנתיים	11,900,000 ₪
כופל הכנסות ברוטו (I = 7.2%)	14 ₪
שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות	**165,000,000** ₪

8.7.21. **חלופה שנייה:**

נטען כי במתחם הדרומי קיים חוזה שכירות אשר מגלם יתרון כלכלי בהתחשב בערכי השווי בסביבת הנכס. לפיכך נערך חישוב אומדן שווי המחלק את המתחם למתחם דרומי ומתחם צפוני. בגישת היוון ההכנסות לא נלקח בחשבון יתרת זכויות בניה. חישוב השווי במצב הקודם למתחם הדרומי מתבסס על הערך הנוכחי של היוון דמי השכירות הראויים לצמיתות בתוספת הערך הנוכחי של היתרון הכלכלי. חשוב להדגיש כי נלקחו בחשבון מקדמים זהירים ושמרנים בנוגע לשטחי השירות מקדמי ההיוון ועוד .

<u>במתחם הצפוני</u>

דמ"ש חודשיים ראויים למבני תעשייה	326,280 ₪ = 40 ₪/מ"ר X 8,157 מ"ר (קרקע מגלם גלריה)
דמי שכירות שנתיים	3,915,000 ₪.
כופל הכנסות ברוטו (I = .720%)	13.89
מתקבל (לצמיתות)	**54,400,000** ₪ **(A)**

<u>במתחם הדרומי</u>

דמ"ש חודשיים ראויים למבני תעשייה	665,000 ₪ = 16,620 מ"ר X 40 ₪
דמי שכירות שנתיים	8,000,000 ₪
כופל הכנסות ברוטו (I = .720%)	13.89
מתקבל (לצמיתות)	111,1000,00 ₪
מקדם ערך נוכחי (i = 7.2% ,8 שנים= n)	0.57 (עד לסיום הסכם השכירות)
מתקבל ערך נוכחי	**63,300,000** ₪ **(B).**

<u>חישוב היתרון הכלכלי</u>

דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס -	9,783,011 ₪.
	X
מקדם (i =7.2% ,8 =n) -	5.93

ערך של היתרון הכלכלי	**58,000,000** ₪ **(C)**
סה"כ מתקבל מצב קודם (A+B +C) :	**176,000,000** ₪

8.7.22. **<u>חלופה שלישית:</u>**

גישת העלות לחישוב השווי :

קרקע :	43.382 דונם X 2,000,000 ₪ /לדונם	= 86,764,000 ₪
תרומת המבנים :	26,570 מ"ר X 3,300 ₪ /למ"ר (ממוצע)	= <u>87,700,000 ₪</u>
מתקבל במעוגל		**174,000,000** ₪

8.7.23. **לסיכום,** שווי המצב הקודם ביעוד לתעשייה וללא התחשבות ביתרת זכויות הבניה הקיימות הינו בממוצע בסכום כולל של **172,000,000 ₪ לכלל המתחם.**

<u>שווי "מצב חדש":</u>

8.7.24. נטען כי ניצול הפוטנציאל הטמון במגרש בהתאם להוראות התכנית המשביחה, <u>מחייב</u> בהריסת המבנים הקיימים במתחם תדיראן ופינוי השוכרים ושימושים הקיימים בנכס. **לאחר בחינה מעמיקה, עולה המסקנה כי השימוש המיטבי במקרקעין, במצב החדש, הינו הריסת המבנים במתחם הדרומי והשארת המבנה במתחם הצפוני והקמת פרויקט חדש שישמש בחלקו למסחר ועיקרו לתעסוקה.** דהיינו שווי המקרקעין במצב החדש מורכב משווי הקרקע הריקה במתחם הדרומי + שווי המבנה בשימוש המסחרי. תוך הפעלת מקדם הדחיה לתקופה של 8 שנים.

בחישוב השווי במצב החדש נלקח בחשבון כי חלקה 170 בגוש 3797 מתחלקת ל-2 מתחמי שימוש עיקריים :

מתחם צפוני- מתחם "שופרסל" בשטח קרקע כ- 20,400 מ"ר.

מתחם דרומי- מתחם " תדיראן סוללות" בשטח קרקע כ- 23,000 מ"ר.

מתחם צפוני		
דמ"ש ראויים למבני מסחר	570,990 ₪	70 ₪ /למ"ר * 8,157 מ"ר (קרקע מגלם גלריה)
דמי שכירות שנתיים	6,900,000 ₪	
כופל הכנסות ברוטו (I = 7.0%)	14.28	
מתקבל לצמיתות	97,900,000 ₪	**A**
מתחם דרומי		
קרקע (23 דונם * 4,282,000 ₪)	98,500,000 ₪	**B**
סה"כ מתקבל (A+B)	**196,400,000** ₪	
בניכוי העלויות הריסה (17,800 מ"ר X150₪)	2,700,000 ₪	
בניכוי עלויות עודפות לחניה	21,884,000 ₪	
ערך הקרקע הכולל לנכס	**171,800,000** ₪	
מקדם דחייה בגין מגבלות והחלטות ועדה (8 שנים בשיעור 7.2%)	0.57	
סה"כ ערך נוכחי של המצב החדש	**98,000,000** ₪	

חישוב ההשבחה	
שווי הנכס במצב החדש	98,000,000 ₪
שווי הנכס במצב הקודם	172,000,000 ₪
ההשבחה	**לא קיימת השבחה**

9. דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

רקע כללי:

9.1 מושא המחלוקת הינה חטיבת קרקע בשטח רשום כ-43.7 דונם המהווה את חלקה 170 בגוש 3797 הממוקמת באזור התעשייה קרית עקרון הצמוד (מדרום) למתחם הקניות "בילו סנטר".
חטיבת הקרקע מחולקת ל-2 מתחמים. במתחם הדרומי ששטחו כ-23 דונם בו פועל מזה שנים רבות מפעל "תדיראן סוללות" ועליו בנויים מבנים בשטח כולל ברוטו כ- 18,000 מ"ר. המתחם הצפוני בשטח כ-20.7 דונם עליו בנויים 4 מבנים בשטח כולל ברוטו כ-9000 מ"ר המשמשים למסחר, והגדול שבהם הוא מבנה ה"שופרסל".

9.2 הקרקע סווגה בייעוד תעשייה וביום 17/12/2018 פורסמה למתן תוקף תכנית זמ/350 אשר סיווגה את הנכס הנדון בייעוד **מסחר ותעסוקה** (תא שטח 101) לבנייה בשטח כולל ברוטו עילי כ-54,000 מ"ר (11,800 מ"ר עיקרי למסחר + 31,600 מ"ר עיקרי לתעסוקה + ש"ש).

9.3 הועדה המקומית החליטה לערוך לוח שומה להשבחה מתכנית זו בהתאם לאמור בסעיף 5 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לוח השומה מפורסם באתר הועדה והוא נושא תאריך 1/7/2019.

9.4 לטענת המבקשת היא לא קיבלה הודעה מהועדה המקומית על ההשבחה שנקבעה בלוח השומה ונודע לה על לוח השומה רק כאשר הועדה המקומית הפיקה דרישת תשלום ביום 2/12/2019, בגין הבקשה שהיא הגישה להסדרת שימושי המסחר במתחם הצפוני (שימוש חורג מהיתר תואם תב"ע). בדרישת התשלום שהפיקה הועדה כתוב כי היא נערכה עבור בקשה למימוש 20190851 ונקבע בה לתשלום סך 8,646,586 ₪ למועד קובע 1/1/2019. בעקבות דרישת התשלום שהופקה הגישה המבקשת בקשה למינוי שמאי מכריע.

9.5 לתגובת הועדה מיום 20/6/2020 (לשומה הנגדית) צורף פרוטוקול דיון של הועדה המקומית (מליאה) מיום 13/8/2019 בדיון לישום תכנית זמ/350, יישום מדיניות שימושים ו/או שימושים חורגים למבנים קיימים בהתאם לחוות דעת יועץ משפטי של המועצה המקומית קרית עקרון. בדיון זה החליטה הועדה לאמץ את עמדת מהנדסת הועדה והיועץ המשפטי של המועצה המקומית והיא קובעת כי במקרה שבו מדובר בבניה קיימת שניתן לה היתר בניה לשימוש עובר לאישור התכנית זמ/350 ולא מתבקשת במסגרת הבקשה תוספת בניה מכל סוג שהו, ניתן יהיה לאשר בהם שימוש חורג מהיתר בניה לשימוש אחר התואם את השימושים המותרים על בסיס זמ/350 ובלבד שהיקף השטחים יהיו מוגבלים להיקף השטחים שהותרו לשימושים אלו בתב"ע.

9.6 ביום 19/4/2020 התקיים בועדה המקומית (מליאה) דיון נוסף ביישום תכנית זמ/350 וזאת בעקבות הדיון שהתקיים בועדת הערר, וההמלצה שניתנה על ידי ועדת הערר, הוחלט לעדכן את המדיניות באופן שהשימוש החורג שיאושר יהיה לתקופת התארגנות של עד 7 שנים, ולכל המאוחר עד למועד 1/1/2027.

9.7 ביום 16/12/2020 אישרה ועדת הערר בקשה לאישור הסדר דיוני אליו הגיעו הצדדים (המבקשת והמשיבה בתיק זה שבפניי) בתיק ערר 1031/820, ולפיו הצדדים מסכימים כי ככל שתתקבל החלטה שיפוטית בעתיד של בימ"ש מחוזי כשיבתו כבית משפט לענייניים מינהליים ו/או בימ"ש אחר אשר תתייחס לתכנית זמ/350 ותעניק לתכנית פרשנות שונה מזו של המשיבה ו/או פרשנות כזו אשר תאפשר הסדרת שימושים חורגים במתחם נשוא התכנית **מבלי להטיל על מבקש ההיתר חובה לבצע בינוי נוסף**, כי אז תהא העוררת רשאית

להגיש מחדש את הבקשה להסדרת המבנה בדרך של מתן היתר לשימוש חורג לצמיתות, ובמקרה כזה תדון המשיבה בבקשה המחודשת כאמור מחדש, ובהתאם להוראות שנקבעו בהחלטה השיפוטית.

9.8 בהתאם לבקשת הצדדים, ההליך שבפניי הינו לעניין ההשבחה שנוצרה במקרקעין מאישורה של תכנית זמ/350 ואינה קשורה להליך התכנוני הנוסף הנדרש לצורך הסדרת השימוש החורג לתקופה של עד 1/1/2027.

9.9 לאור האמור, ובהילקח בחשבון ההסדר הדיוני אליו הגיעו הצדדים, ההשבחה מתכנית זמ/350 תיבחן תחת המגבלה **ל"בנייה בהינף אחד"**, ומבלי שתובא בחשבון האפשרות להמשך שימוש מסחרי במבנים שבמתחם הצפוני ללא מימוש של יתר הזכויות שהעניקה התב"ע במגרש (כפי שאושר בפועל בהליך שימוש חורג כהקלה לאחר המועד הקובע).

<u>"מצב קודם"</u>

9.10 "במצב הקודם" הנכס מהווה חטיבת קרקע בשטח כ-43.7 דונם ועליה בנויים מבנים בשטח כולל כ-27,000 מ"ר, הקרקע מסווגת בייעוד תעשייה (לפי תכנית זמ/300) בה מותרת בניה בהיקף מקסימלי של 120% (3 קומות * 40%) קרי, נותרו זכויות בנייה רבות לניצול.
הבנייה הקיימת בהיתר מנצלת תכסית של כ-48% בעוד התכסית המותרת הינה כ-40% בלבד.
להלן סיכום השטחים הבנויים בנכס, הבנויים בהיתר [17] :

	מתחם צפוני	מתחם דרומי	סה"כ (מ"ר)	סה"כ באחוזים	זכויות לפי זמ/300
שטח מגרש (מ"ר)	23,125	20,661	43,786		
סה"כ עיקרי (מ"ר)	6,427	10,747	17,174	39.2%	120%
סה"כ שרות (מ"ר)	3,037	7,340	10,377	23.7%	
סה"כ בנוי (מ"ר)	**[18]9,464**	**18,087**	**27,551**	**62.9%**	**120%**
תכסית קיימת (מ"ר)	8,548	12,453	21,008	**48.0%**	**40%**

<u>השימוש המיטבי "מצב קודם"</u>

9.11 הועדה המקומית קבעה בלוח השומה את ההשבחה למגרש הנדון, כמו גם לכלל המגרשים בתכנית, בהתייחס לשווי הקרקע בלבד ללא המחוברים. יחד עם זאת, לנכס הנדון הוצג גם תחשיב חלופי (שגוי[19]) לשווי הנכס כבנוי לפיו התקבל שווי נמוך משווי הקרקע כריקה ופנויה. בתגובות הועדה לשומות הנגדיות בנכס הוצגו תחשיבים חלופיים נוספים לשווי ב"מצב הקודם" כבנוי.
להלן ערכי השווי שהציגה הועדה בתחשיבים השונים שערכה לנכס :

ועדה	**לוח השומה**- שווי הקרקע **כריקה ופנויה** לפי זמ/300 + בר/ 8/572	**109,737,702** ₪
	לוח שומה תחשיב חלופי - היוון דמ"ש לשימושי תעשייה עבור כ-17,000 מ"ר ל- 25 שנים+ שווי קרקע כ-77 מיליון ₪ בדחייה ל-25 שנים.	91,089,667 ₪
	תגובת הועדה מיום 2/6/2020 - היוון דמ"ש לשימושי תעשייה עבור כ- 25,000 מ"ר ל-25 שנים + שווי קרקע כ-77 מיליון ₪ בדחייה ל-25 שנים .	151,907,295 ₪
	תגובת הועדה מיום 20/8/2023 - שווי בנייה קיימת כ 26,600 מ"ר + שווי יתרת זכויות בניה כ-27,600 מ"ר+ שווי חצר	203,238,884 ₪

[17] כמפורט לעיל בפרק הרישוי מתוך תשריט ההיתר 20080379 חתום מיום 2.10.2008 בו מפורטים כלל המבנים בחלקה.
[18] כולל מרתף 330 מ"ר וגלריות כ- 586 מ"ר.
[19] הן לאור היקף השטחים שהובאו בחשבון (17,000 ולא כפי הקיים כ- 27,000) והן לאור העובדה ששווי הקרקע לדחייה חושב לפי כ-77 מיליון ₪ ולא כ-109 מיליון ₪ כפי שנקבע באותה השומה לשווי הקרקע כריקה.

9.12 לטענת המבקשת השימוש המיטבי ב"מצב הקודם" הינו הנכס כבנוי ונקבע השווי כדלקמן:

מבקשות	בשומה מיום **19/4/2020** שווי הנכס כבנוי **(81.6% מהנכס)** היוון דמ"ש לצמיתות+ יתרון כלכלי בחוזה קיים	147,860,000 ₪
	בשומה מיום **19/7/2023** שווי הנכס כבנוי **(100%)** נבחן ב-3 חלופות תחשיביות ונקבע שווי ממוצע	**172,000,000 ₪**

9.13 בתגובת הועדה מיום 2/6/2020 חושב שווי הנכס כבנוי בהיוון דמ"ש (כ-12 מיליון ₪ לשנה) לתקופה של 25 ובתוספת שווי הקרקע כדחויה ב-25 שנים, התקבל שווי כולל כ-152 מיליון ₪. מעיון בתחשיב עולה כי שווי הקרקע שנלקח בחשבון בדחייה הינו לפי כ-77 מיליון ₪ ולא כ-109 מיליון ₪ כפי שנקבע בשומה לשווי הקרקע לתעשייה. בתגובת הועדה מיום 20/8/2023 חושב שווי הנכס כבנוי (מבוסס על דמ"ש לצמיתות) + יתרת זכויות בנייה + שווי חצר ושווי החניות, ונקבע סה"כ שווי הנכס כבנוי **כ-203 מיליון ₪.**

9.14 בשומת המבקשות (לנכס בשלמות) מיום 19/7/2023 נבחן שווי "המצב הקודם" ב-3 חלופות. בחלופה הראשונה לפי היוון דמ"ש (כ-12 מיליון ₪ לשנה) לצמיתות לפי שיעור 7.2% בשנה, בחלופה השנייה חושב השווי בהיוון דמ"ש לצמיתות לפי 7.2% ובהילקח בחשבון היתרון הכלכלי מחוזה השכירות הקיים (תדיראן) לתקופה של 8 שנים ובחלופה השלישית נבחן שווי הנכס בגישת העלות (שווי הקרקע לפי 2 מיליון ₪ / לדונם+ תרומת שווי המחוברים). לסיכום קבע שמאי המבקשות את שווי הנכס כבנוי (ללא זכויות בניה נוספות) בסך כ-**172 מיליון ₪.**

9.15 לאחר שבחנתי מס' חלופות אפשריות לחישוב השווי, ולאור היקף השטחים הבנויים בנכס והיקף השטחים הבלתי מנוצלים בנכס, מקובלת עליי עמדת המשיבה (בתגובתה) לפיה השווי המיטבי של הנכס ב"מצב הקודם" הינו שווי הנכס כבנוי + יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות (ולא שווי הקרקע כריקה ופנויה כפי שנקבע בלוח השומה).

9.16 לעניין תוספת ש"ש, לא קיבלתי טענת המבקשת לעניין תוספת ש"ש (שגם היא עצמה לא חישבה זאת) לאור העובדה שתכנית זמ/300 קובעת תכסית בניה מקסימלית של 40% ועד 3 קומות ואף הגדירה **"אחוז בניה מקסימלי בקומה (לרבות מרפסת וכו')"** ומכאן שלא תתאפשר תוספת מעבר ל-120% מקס' שהוגדרו.

"מצב חדש"

9.17 "במצב החדש" תכנית זמ/350 שינתה את ייעוד הקרקע מתעשייה (40%*3=120%) לייעוד מסחר ותעסוקה ואפשרה בנייה בהיקף של כ-54,000 מ"ר ברוטו ב-3 קומות (27% מסחר +73% תעסוקה +25% ש"ש = 125%). כמו כן התכנית הגדילה את התכסית המותרת מ- 40% ל-45%.

9.18 יחד עם זאת, מרגע שאושרה התכנית קיימות מספר מגבלות למימוש תוספת בנייה במגרש כדלקמן:

1. במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ"י התכניות המאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה **<u>עפ"י היתר בניה שניתן כדין</u>**, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.

   כל עוד יימשך השימוש במגרשים אלה, **<u>לא תותר</u>** במגרשים ובמבנים כל הרחבה, בניה, או שינוי <u>בתמהיל השימושים הקיים בפועל</u> (אלא אם הוא עומד בהוראות תכנית זו).

2. בכל מקרה בו יידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.

3. החניה (כולל חניות תפעוליות) תהייה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. כל הריסה ובנייה מחדש במגרשים בנויים מחייבת בניה של חנייה תת"ק. לפחות 50% **מהחניות הנדרשות** תהיינה תת"ק.

4. השימושים המסחריים **יותרו בקומת הקרקע** בלבד.

5. לעניין המבנה הקיים בתא שטח 101 בו פועל מפעל "תדיראן", יותר המשך השימוש הקיים לתעשייה. השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מניעת מטרדים וסיכונים לסביבה.

6. עיקרי התנאים למתן היתר:

- ✓ הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש או קבוצת מגרשים **באישור הועדה המקומית** ועפ"י קביעת מהנדס הועדה.
- ✓ אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי **ע"י הועדה המקומית על כל שטח התכנית**.
- ✓ היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.
- ✓ היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה **יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו**. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
- ✓ תנאי להיתר עד 50% מז.ב בתכנית למגרשים ריקים יהיה **סיום שדרוג כביש 411**. תנאי להיתר ליתרת זכויות הבניה בתכנית יהיה ביצוע של המחלפונים על כביש 40 בצומת בילו ובצומת עקרון.
- ✓ לא יינתנו היתרים מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת חוו"ד של **המינהלת שתוקם מטעם המועצה** המקומית עקרון שתטפל בניהול השטחים שבתחום התכנית.

9.19 לאור האמור, בבחינת שווי "המצב החדש" יובא בחשבון מימוש זכויות בהתאת לזמ/350 ותחת המגבלה של **"בנייה בהינף אחד"**, וזאת בהתאם לאמור בתקנון התכנית (התואם את פרשנות היועץ המשפטי של המועצה) והן כפי הסכמות הצדדים בהסדר הדיוני מיום 16/12/2020.

9.20 כמו כן, בהתאם לבקשת הצדדים החלטה זו מתייחסת רק למחלוקת לעניין ההשבחה מתכנית זמ/350 כפי שנקבעה בלוח השומה, ואינה כוללת את ההשבחה מאישור הקלה לשימוש חורג לתקופת ביניים המהווה הליך תכנוני אחר[20] .

[20] הוצגה שומת ועדה מיום 21.3.2021 שנערכה עבור אישור ההקלה לשימוש חורג מתעשייה למסחר במבנים B,C,D שבמתחם הצפוני בשטח כולל כ- 3,154 מ"ר ההשבחה בסך 6,487,150 ₪ לתקופה מיום 11/8/2021 ועד ליום 1/1/2027. נערך תחשיב קיזוז מההשבחה שנקבעה בלוח השומה.

השימוש המיטבי במצב החדש

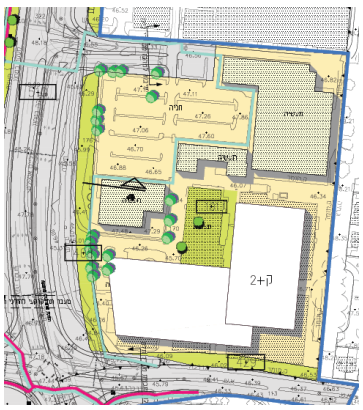
9.21 המחלוקת העיקרית בתיק זה הינה לעניין השימוש המיטבי. כאמור, בלוח השומה נקבע השימוש המיטבי בנכס במצב החדש כקרקע ריקה ופנויה ובתגובות המשיבה חזרה בה ממסקנה זו, והוצגו חלופות שונות המביאות בחשבון את המבנים הקיימים גם במצב החדש.

9.22 בתגובת המשיבה מיום 2/6/2020 חישב שמאי הועדה את שווי ה"מצב החדש" בחלופה בה תתאפשר בנייה בחלק הצפוני במנותק מבנייה בחלק הדרומי (שימוש ל-7 שנים במתחם הצפוני ושימוש ל-25 במתחם הדרומי) תחשיב זה אינו תואם את הוראות התכנית ל"בנייה בהינף אחד" (ראה ס' 6.2 בתקנון), ולפיכך לא ניתן לקבל חישוב זה. בתגובת המשיבה מיום 20/8/2023 נטען כי השימוש המיטבי הוא השארת המבנים הקיימים במתחם הצפוני, והוצעו 2 חלופות אפשריות למימוש זכויות הבנייה. בחלופה אחת הוצע הריסת חלק מהמבנים במתחם הדרומי (לתעשייה) ומימוש יתרת הזכויות למסחר ותעסוקה כהרחבת המבנים הצפוניים ובתוספת מעליהם, ובחלופה השנייה השארת כל המבנים בחלק הדרומי (לתעשייה) והוספת בנייה בחלק הצפוני הן כתוספת מעל המבנים למסחר והן כהקמת מבנה נוסף על חשבון מגרש החניה המשמש את המסחר. בתגובה זו של הועדה הוצג תחשיב שווי לפי השארת כל המבנים והתקבל כ-272 מיליון ₪.

9.23 המבקשת טוענת כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו השארת המבנים הקיימים למסחר במתחם הצפוני והריסת כל המבנים בחלק הדרומי (שווי הקרקע כריקה) לצורך מימוש הבניה התקבל שווי הנכס לפני דחייה כ-172 מיליון ₪ ובדחייה ל-8 שנים כ- 98 מיליון ₪. בתגובה לחלופות שהוצעו ע"י שמאי הועדה, נטען כי הן יפגעו בחזית המסחרית של המבנים הצפוניים, והקמת מבנה חדש על חשבון החניון המשרת את המסחר הקיים, יצריך הקמת חניות תת קרקעיות חלופיות הכרוך בעלויות גבוהות.

9.24 לעניין המבנים במתחם הצפוני קיבלתי הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי הוא השארתם. לעניין יתרת הזכויות והמבנים הקיימים קיימות מספר חלופות, ולצורך הכרעה במחלוקת בחנתי גם את נספח הבינוי (מנחה) לתכנית זו.

להלן קטע רלוונטי מנספח הבינוי לתא שטח 101:



9.25 עיון בנספח הבינוי של התכנית מלמד כי המתכננים סימנו (בצבע לבן) היכן מתוכננים לקום מבנים חדשים. נספח הבינוי הינו חלק ממסמכי התכנית, נחתם ואושר כחוק, ובהתאם לאמור בתקנון "**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת**".

אמנם נספח הבינוי הינו מנחה קרי, סטייה מנספח הבינוי אינו מהווה סטייה ניכרת יחד עם זאת, סביר כי זו החלופה המועדפת על מחלקת התכנון.
בנוסף, יש להביא בחשבון כי מטרת התכנית, כפי שהוגדרה בסעיף 2 לתקנון, היא שינוי ייעוד השטח מתעשייה למסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש. התכנית קובעת כי בתא שטח 101 (הנדון) יותר המשך השימוש הקיים לתעשייה קרי, להבנתי לאחר אישור התכנית השימוש לתעשייה במגרש זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.

9.26 לאור האמור, ובהילקח בחשבון המגבלה של "בנייה בהינף אחד" וגודל הנכס, קיימות מס' חלופות אפשריות. אבחן את 3 החלופות המיטביות לטעמי בהתבסס על הצעות הצדדים:

1. המשך שימוש לתעשייה לתקופה של 8 שנים[21] + שווי הקרקע במצב החדש כדחויה ב-8 שנים.
2. בצפוני - השארת המבנים (A, B, C,D) + בדרומי -מבנה חדש + תוספת תעסוקה לקיים בצפוני.
3. בצפוני-השארת המבנים (A, B, C,D) + בדרומי - הסבת מבנים 110,115,116 לשימושי תעסוקה +השלמה לתעסוקה עד 3 קומות מעל המבנים שהוסבו + מבנה חדש בדרומי במקום כל הסככות + יתרת זכויות לתעסוקה בצפוני מעל הקיים.

למעלה מן הצורך יוער כי, לא קיבלתי טענת המשיבה להשארת כל המבנים הקיימים במגרש, שכן במצב זה מימוש הזכויות הנוספות למסחר (כ- 6,000 מ"ר) יהיה רק בקומות העליונות ולא בקומת הקרקע, דבר שפוגע בשווי הזכויות למסחר וכן ספק באם בכלל יאושר מסחר בקומות (מנוגד לדברי ההסבר לתכנית).
כמו כן, השארת הסככות מנוגדת לטענת שמאי המשיבה עצמה כי הן סיימו את חייהן הכלכליים. בנוסף, בחישוב זה שמאי הועדה לא הפחית עלויות עודפות למרתף (בטענה שאין הריסה של המבנים לצורך הבנייה) אך למרות זאת , הביא בחשבון את תרומתן לשווי של חניות במרתף.

<u>לעניין החניה:</u>

9.27 בהתאם לאמור בסעיף 6.8 בתקנון התכנית, לפחות 50% מהחניות הנדרשות במגרשים המיועדים לתעסוקה ומסחר תהיינה תת קרקעיות. נקבע כי הוראה זו תחול על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של תכנית זו ועל מגרשים אשר הבנייה הקיימת בהם <u>תיהרס לטובת בניה חדשה</u>. כאמור, בנכס הנדון נדרשת הריסה לצורך מימוש הבנייה ולפיכך יש להביא זאת בחשבון.

9.28 במועד הקובע נכנס לתוקפו תקן החניה החדש משנת 2016 לפיו מס' החניות הנדרש מושפע מקיומה או אי קיומה של מתע"ן ביישוב. שמאי הועדה ערך תחשיב מס' החניות הנדרש לפי ממוצע מס' החניות הנדרש בטווח שבין יישוב עם מתע"ן לבין אזור ג' וקבע למגרש הנדון 304 מקומות במרתף.

9.29 בנספח החניה לתכנית שנערך ביום 21/11/2017 (לפני ההחלטה בהתנגדויות ותגבור הזכויות) נקבע כי במגרש הנדון עבור קיבולת של 1,131 מ"ר מסחר ו-21,496 מ"ר תעסוקה, חניות נדרשות במצב סופי – 566 מקומות ולפי תקן מופחת 190.

[21] בדומה לתקופת הדחייה בשומת המבקשת.

9.30 לצורך בדיקת מס' החניות הנדרש, עיינתי בבקשה להיתר לשימוש חורג בנכס הנדון (בחלק הצפוני), ובה קיימת טבלה המפרטת את מס' החניות הנדרש במגרש זה כדלקמן:

שימושי מסחר - 1 חניה לכל 40 מ"ר. שימושי תעשייה - 1 חניה לכל 80 מ"ר.

חניה תפעולית למסחר לפי עד 2000 מ"ר עיקרי לפי 1 חניה לכל 400 מ"ר ומעבר ל-2000 מ"ר עיקרי 1 חניה תפעולית עבור כל 1,200 מ"ר עיקרי.

חניה תפעולית לתעשייה עד 2,000 מ"ר לפי 1 חניה לכל 500 מ"ר עיקרי ומעבר ל 2000 מ"ר חניה אחת עבור כל 2,000 מ"ר. סה"כ לבינוי הקיים במגרש נדרשים 343 חניות עבורן ובנוסף נדרשים 8 מקומות חניה לנכים. בנוסף, עיינתי בבקשה להיתר בחלקה 249 בגוש 6797, בה הוגשה בקשה הכוללת שימושי משרד, והתחשיב לתקן חניה עבור שימושי משרד הינו לפי 1 חניה לכל 60 מ"ר.

9.31 לאור האמור, להלן חישוב החניות הנדרשות במועד הקובע למגרש הנדון:

שטח עיקרי מ"ר	שטח /לחניה	סה"כ
11800 (מסחר)	40	295.0
31600 (תעסוקה)	60	526.7
סה"כ לרכב פרטי		**821.7**
תפעולי למסחר	2000:40=5 מעבר ל-2,000 חניה 1 עבור כל 1200 מ"ר	13.2
נכים	עד 500 חניות 9 חניות נכים ומעבר לכך 2%	15.7
סה"כ נדרש		**850**
סה"כ במרתף	50%	425

9.32 כפי שניתן לראות עבור המסחר נדרש כ-316 מקומות חניה (כולל תפעולי ונכים). בהילקח בחשבון תכסית מותרת 45% ושטח ברוטו לחניה עילית כ-25 מ"ר (סה"כ כ-7,900 מ"ר) אין כל מניעה למקם את כלל החניות למסחר בקומת הקרקע בדומה למקובל ב"בילו סנטר" כך, שהחניות התת קרקעיות יהיו בעיקר עבור שימושי המשרדים.

9.33 בלוח השומה הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה לפי 72,000 ₪ המבוסס על שטח חניה תת"ק 30 מ"ר ועלות בניה של 2,400 ₪ למ"ר. בתגובת הועדה נטען שלא הובאה בחשבון תרומתה לשווי של החניה. בהילקח בחשבון ששטח חניה תת"ק הינו כ- 35 מ"ר (ראה הקווים המנחים פרק י') ועלות בניית מרתף לפי מחירון דקל 3/2019 הינו כ- 2,710 ₪ /למ"ר לפני העמסת כלליות, ייקבע עלות עודפת למקום חניה תת"ק לפי 65,000 ₪ בדומה לקביעתו של השמאי המכריע שלומי יפה לתכנית זו.

<u>דחייה למימוש:</u>

9.34 בהתאם למפורט בסעיף 6.3 לתקנון התכנית קיימים מס' תנאים להוצאת היתר בניה, וביניהם אישור של הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, השלמת שידרוג כביש 411 והקמת מינהלת למתחם[22] ע"י המועצה המקומית.

מכאן, שבחישוב תרומתה לשווי של התכנית החדשה יש להביא בחשבון דחייה עד שניתן יהיה להוציא היתר בנייה ו"להינות" מהזכויות שהעניקה התכנית. יובא בחשבון דחייה של הזכויות בשנתיים לפי 5.5%.

[22] בבקשה להיתר בחלקה 249 נדרש פרסום הקלה כיוון שטרם הוקמה מינהלת בשנת 2022.

שיעור התשואה לחישוב השווי:

9.35 בשומת המבקשת מיום 19/4/2020 לא הייתה מחלוקת עם שמאי הועדה הן לעניין ערכי השווי והן לעניין שיעורי התשואה שהובאו בחשבון אך, בשומה שנערכה ביום 19/7/2023 שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון את שיעור התשואה למחצית הראשונה לשנת 2019 (לפי סקר שהתפרסם ב-12/2019) לפי 7.2% ולא 7.6% כבשומת הועדה. יוער כי לא קיימת אחידות בשומת המבקשת בהתייחס לטענה זו, שכן היא נטענה לצורך הערכת שווי הבנוי בנכס אך לא עודכנו ערכי הקרקע בהתאמה אלא, אומצו ערכי שווי הקרקע בלוח השומה המבוססים על שיעור תשואה שונה.
התכנית הנדונה פורסמה למתן תוקף ביום 17/12/2018 ולפיכך אני סבורה שהסקר למחצית השנייה של שנת 2018 (התפרסם ב-30/7/2019) רלוונטי יותר לענייננו קרי, תשואה למשרדים 7.4%, מסחר 7.2% ותעשייה ולוגיסטיקה 7.5%.

ערכי שווי:

9.36 בשומת הועדה לקרקע כריקה ופנויה נקבע "במצב הקודם" שווי כ-109 מיליון ₪ המשקף **כ-2.5 מיליון** ₪/**לדונם** תעשייה ו"במצב החדש" נקבע שווי כ-163 מיליון ₪ המשקף **כ-3.75 מיליון** ₪/**לדונם** למסחר ותעסוקה (כולל עלות עודפת לחניה במרתף). השווי בשומת הועדה התבסס על דמי שכירות ראויים לכל אחד מהשימושים (40 ₪ /למ"ר תעשייה בק"ק, 30 ₪ /למ"ר תעשייה בקומות, 46 ₪ /למ"ר תעסוקה ו-70 ₪ /למ"ר מסחר). המבקשת אינה חולקת על דמי השכירות ולא על ערכי הקרקע[23].

ערכי שווי לתעשייה:

9.37 בשומת הועדה הוצגו נתונים לדמ"ש לתעשייה ונקבעו דמי שכירות ראויים לתעשייה בקומת הקרקע לפי 40 ₪ /למ"ר ובקומות לפי 30 ₪ /למ"ר השווי שנקבע בשומה משקף כ-2.5 מיליון ₪ /לדונם תעשייה. בשומות המבקשת הוצגו נתונים לדמ"ש בתעשייה בטווח שבין 45-28 ₪ /למ"ר וכן נתוני שווי לקרקע לתעשייה בטווח שבין 1.87 מיליון ₪ /לדונם ל-3.5 מיליון ₪ /לדונם. להלן נתוני שוו נוספים:

- נתוני מכרז רמ"י 146/2019 בגדרה החלטה מיום 2/9/2019:

מגרשים 22,23 הינם בייעוד תעשייה (ללא שימושי מסחר) ולפיכך רלוונטיים ל"מצב קודם" מותר לבנייה לפי זמ/573 עיקרי 100% + שרות 20%, תכסית 50%. הקרקע באזור לא מפותח, תוצאות המכרז מגלמים דחייה עד לפיתוח.

מס' מגרש	שטח במ"ר	ההצעה הזוכה	שווי לדונם
22	2,915	9,011,555 ₪	3,091,443 ₪
23	2,960	6,308,888 ₪	2,131,381 ₪
שווי ממוצע לדונם תעשייה			**2,611,412** ₪

תעשייה	ז.ב.	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
תכסית ק"ק	50%	500	1	500
ברוטו בקומות	70%	700	0.5	350
חצר בתעשייה	50%	500	0.30	150
סה"כ אקוי'				1,000
שווי ממוצע לדונם				**2,611,412** ₪
שווי למ"ר מבונה מגלם ש"ש				**2,611** ₪

[23] המחלוקת הייתה על שיעור התשואה ושווי הבנוי.

- עסקאות השוואה (מידע נדל"ן) לקרקע לתעשייה:

מיקום	גו"ח	תאריך	שטח נמכר במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע
אזור תעשייה יבנה	5739/15	06/05/2018	2,320	₪ 6,500,000	₪ 2,802
אזור תעשייה יבנה	5739/16	02/02/2017	3,145	₪ 9,722,700	₪ 3,091
אזור תעשייה יבנה	5741/3	25/02/2016	9,840	₪ 20,172,000	₪ 2,050
אזור תעשייה כנות	4990/11	24/07/2018	2,853	₪ 7,400,000	₪ 2,594
אזור תעשייה כנות	4990/31	22/11/2017	8,408	₪ 19,000,000	₪ 2,260
אזור תעשייה כנות	4990/29	14/09/2016	2,384	₪ 4,650,000	₪ 1,951

(*) בהתאם למפורט בסקר נת"ם למחצית השנייה לשנת 2018 ולמחצית הראשונה לשנת 2019 מחירי ביקוש למגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה בא.ת. יבנה ובא.ת. כנות עמדו על **כ-3 מיליון** ₪/**לדונם**.

ערכי שווי למשרדים/תעסוקה:

9.38 בלוח השומה נקבע השווי לתעסוקה בהתבסס על דמ"ש ראויים לפי **46** ₪/למ"ר. שמאי הועדה הציג סקר היצע למשרדים בקרית עקרון לפי כ-45 ₪ /למ"ר, ברחובות ובנס ציונה לפי כ- 48-56 ₪ /למ"ר ולפי נת"מ ברחובות ונס ציונה במחצית השנייה לשנת 2018 והראשונה לשנת 2019 עמדו דמ"ש על כ-70 ₪ /למ"ר במשרדים class A וכ-60 ₪ /למ"ר במשרדים class B . בתיק אחר שבפניי הציג שמאי הועדה 3 חוזי שכירות למשרדים בקומה השנייה בקניון בילו סנטר חוזה משנת 2014 לשטח כ- 114 מ"ר לפי 45 ₪ /למ"ר, חוזה משנת 2014 לשטח מושכר כ- 152 מ"ר ברוטו לפי 50 ₪ /למ"ר ותוספת לחוזה שנחתם בשנת 2015 לנכס בשטח כ-130 מ"ר דמ"ש לפי 45 ₪ /למ"ר.

9.39 בחנתי נתונים נוספים ממכרזי רמ"י לקרקע לתעסוקה (גם בהם קיים מרתף חניה) כדלקמן:

- **מכרז רמ"י 239/2017 בנס ציונה החלטה מיום 14/1/2018 :** מגרש מס' 1 לפי תכנית נס/128 (מגרש 110 לפי נס/128/א) גו"ח 3849/85 (מס' חלקה חדש 101) שטח המגרש 13,359 מ"ר. מותר לבניה 150% עיקרי מתוכם 500 מ"ר למסחר, ש"ש 35% מהשטח העיקרי, תכסית מותרת 35%.
ההצעה הזוכה 36,603,660 ₪ + פיתוח 3,009,484 ₪ /למ"ר (**משקף שווי כ- 2.96 מיליון** ₪/**לדונם**).

	שטח במ"ר
שטח מגרש	13359
עיקרי 150%	20039
שרות כאחוז מעיקרי 35%	7013
סה"כ ברוטו לבנייה	27052
תכסית מותרת- 35%	4676

ק"ק מסחר בתעסוקה		500	2	1000
יתרת ק"ק לתעסוקה		4176	1	4176
יתרת שטח ברוטו בקומות		22376	1	22376
חצר	65%	8683	0.25	2171
סה"כ אקוי'				29,723
הזכייה				₪ 36,603,660
שווי למ"ר מבונה אקוי' תעסוקה				₪ **1,231**

- **<u>עפ"י דיווח במידע נדל"ן של רשות המיסים</u>** נמכרו בנס ציונה 2 מגרשים לתעסוקה:
  - ביום 26/6/2018 נמכר <u>מגרש מס' 2/ מגרש 111</u> (גו"ח 3849/86) לפי כ- 24.5 מיליון ₪ (**משקף כ- 3.27 מיליון** ₪ /**לדונם**) מותר לבניה 150% עיקרי + 35% ש"ש מהעיקרי תכסית 40% ללא שימושי מסחר.
  - ביום 6/3/2019 נמכר <u>מגרש 3 / 112</u> (גו"ח 3849/87) לפי כ- 20.8 מיליון ₪ (משקף **כ-2.77 מיליון** ₪ /**לדונם**) מותר לבנייה 170% עיקרי + 35% ש"ש מהעיקרי ותכסית 40% ללא שימושי מסחר.

מגרשים אלו שווקו במסגרת מכרז רמ"י **61/2016** החלטה מיום 17/7/2016 שווקו <u>מגרשים 2,3</u> לפי נס/128 (מגרשים 111,112 לפי נס/128א') כדלקמן:

מס' מגרש לפי 128א'	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	ההצעה הזוכה	פיתוח	סה"כ לקרקע	שווי למ"ר קרקע
111 (מגרש 2)	3849/86	7489	₪ 9,609,061	₪ 1,648,439	₪ 11,257,500	**1,503** ₪
112 (מגרש 3)	3849/87	7489	₪ 10,101,600	₪ 1,648,439	₪ 11,750,039	**1,569** ₪

- **מכרז רמ"י 146/2019 בגדרה החלטה מיום 2/9/2019 :** מגרשים 92-81 הוגדרו כ"תעשייה מיוחדת" בזמ/573 בהם יתאפשר מסחר בקומת קרקע ותעסוקה בקומות העליונות. המגרשים בסביבה לא מפותחת. מותר לבניה 120% עיקרי + 20% שרות, תכסית 40%.

מס' מגרש	שטח במ"ר	ההצעה הזוכה	שווי לדונם
84	4,127	₪ 8,328,018	₪ 2,017,935
86	3,291	₪ 6,641,018	₪ 2,017,933
90	4,069	₪ 10,891,000	₪ 2,676,579
91	4,001	₪ 8,074,018	₪ 2,018,000
ממוצע לדונם			**2,182,612** ₪

תעסוקה	ז.ב.	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
מסחר ק"ק באזור תעסוקה	40%	400	2	800
תעסוקה	100%	1000	1	1000
חצר	60%	600	0.25	150
סה"כ אקוי'				1950
שווי דונם ממוצע				2,182,612 ₪
התאמה לזמינות עד לפיתוח	2	5.50%	0.90	2,429,302 ₪
שווי למ"ר מבונה משרדים				**1,119** ₪

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

9.40 בלוח השומה נקבעו דמ"ש ראויים למסחר 70 ₪ /למ"ר. הוצגו 2 נתוני השוואה למכר קרקע למסחר (כמפורט לעיל בס' 8) האחד מיום 25/9/2019 במזכרת בתיה לשטח 3,212 מ"ר התמורה 13,500,000 ₪ משקף כ- **4.2 מיליון** ₪/**לדונם** בניתוח שערך שמאי הועדה התקבל כ-5,260 ₪ /למ"ר מבונה אקוי', והשנייה במשמר דוד מיום 22/4/2018 לשטח 2,515 מ"ר תמורת 7,470,461 ₪ משקף כ- **2.97 מיליון** ₪/**לדונם** ובניתוח שערך שמאי הועדה התקבל כ-4,855 ₪ /למ"ר אקוי.

בלוח השומה הוצג גם סקר נתוני היצע לדמ"ש למסחר בסביבה בטווח שבין 62 ₪/למ"ר לכ-95 ₪ למ"ר וכן החלטות שמאים מכריעים בסביבה לעניין ההשבחה משימוש חורג. המבקשת הציגה סקר נתוני היצע למסחר בסביבה (כמפורט לעיל) הנעים בין כ-62 ₪ /למ"ר ל-120 ₪ /למ"ר. המבקשת הציגה את חוזה השכירות למבנה ה"שופרסל" (בחלק הצפוני) משנת 2005 בו נקבעו דמי השכירות לפי כ-66 ₪ /למ"ר לתקופה של 8 שנים + 3 תק' אופציות בנות 5 שנים, בתקופת האופציה הראשונה תוספת 5% לדמי השכירות ובתקופות הנוספות תוספת כ-2% (בחישוב גס מתקבל כ-82 ₪ /למ"ר במועד הקובע), המבקשת לא הציגה את חוזי השכירות של המבנים הנוספים במתחם הצפוני המשמשים למסחר.

9.41 בחנתי נתונים נוספים כדלקמן:

- בשומה מקיפה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור למתחם " B MALL "בכפר בילי"ו" עבור הצגתה בדוחות הכספיים של חב' תנופורט (1990) בע"מ, למועד קובע 31.12.2020 לנכס בשטח לשיווק כ-8,924 מ"ר, המבנים חד קומתיים מחופים בגג אסבסט/איסכורית נבנו כבית אריזה והוסבו לשימושי מסחר, דמ"ש הינם סך 733,830 ₪ המשקף **כ-82 ₪ /למ"ר לחודש.**
- בהחלטתו של שהמאי המכריע מר יעקב פז (אליו הפנה שמאי הועדה) בגו"ח 3797/325 קיים פירוט של דמי השכירויות "במתחם בילי"ו סנטר" מתוך דוח תקופתי לבורסה לני"ע של חברת מליסרון בע"מ מקבוצת עופר השקעות ממנו עולה כי סך השטחים המושכרים במתחם עומדים על כ- 43,042 מ"ר ודמי השכירות הממוצעים **לשנת 2018 עמדו על כ- 112 ₪ /למ"ר ולשנת 2017 על סך כ-108 ₪ /למ"ר.**
- <u>החלטת ועדת השגות בא.ת. עקרון 2000 בגו"ח 3797/227:</u>

בהחלטת ועדת השגות (פורסמה) בגו"ח 3797/227 שטח החלקה 4,826 מ"ר (חלק ממגרש 146 בזמ/350) למועד קובע **21.5.2019** אימצה הועדה את השווי שקבעה השמאית המחוזית לקרקע לפי זכויות חוזיות בהתאם לזמ/בת/329 (כולל 15% שימושי מסחר) בסך 13,665,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח, משקף כ-2.83 מיליון ₪ /לדונם תעשייה. בסיס החישוב **4,766 ₪ /למ"ר מבונה מסחר, ו-2,786 ₪ /למ"ר** מבונה תעשייה בקומת קרקע, ושווי ה"מצב החדש" לפי זמ/350 הוערך מגרש 146 ששטחו 9,486 מ"ר בסך 30,349,370 ₪ (כולל הפחתה להיקף) המשקף כ- 3.2 מיליון ₪ /לדונם. בסיס החישוב 4,776 ₪ /למ"ר מסחר ו-**2,170 ₪ /למ"ר תעסוקה.**

- <u>החלטות השמאי המכריע שלומי יפה להשבחה מתכנית זמ/350:</u>

ההשבחה מהתכנית הנדונה זמ/350 כפי שחושבה בלוח השומה נבחנה ע"י השמאי המכריע שלומי יפה ומעיון בהחלטותיו עולים עיקרי הדברים כדלקמן:

- תעשייה: דמ"ש 42 ₪ /למ"ר, שיעור היוון 7.5%, 6,720 ₪ /למ"ר בנוי, 2,340 ₪ /למ"ר מבונה. מקדם שווי לתעשייה בקומות 0.5 ומקדם שווי חצר 0.25.
- מסחר: דמ"ש 70 ₪ /למ"ר, שיעור היוון 7.2%, 11,667 ₪ /למ"ר בנוי, 5,833 ₪ /למ"ר מבונה.
- תעסוקה: דמ"ש 41.4 ₪ /למ"ר, שיעור היוון 7.4%, 6,715 ₪ /למ"ר בנוי, 2,340 ₪ /למ"ר מבונה.
- חניות: עלות עודפת לחניה תת"ק 65,000 ₪, שווי חניה תת"ק 60,000 ₪ שווי חניה עילית 30,000 ₪. חישוב מס' חניות לפי 1 חניה לכל 30 מ"ר מסחר ו-1 חניה לכל 120 מ"ר תעסוקה.

9.42 **לסיכום,** לאחר שעיינתי בכלל נתוני ההשוואה ובהילקח בחשבון מיקום הנכס ומאפייניו, קיבלתי את קביעת שמאי הועדה לדמ"ש לתעשייה לפי 40 ₪ /למ"ר בקומת קרקע ו-30 ₪ /למ"ר בקומות.
דמ"ש הראויים למשרדים, בהילקח בחשבון בינוי במבנה בן 3 קומות (class B) ייקבע לפי כ-45 ₪ /למ"ר.
לעניין דמ"ש למסחר, בהילקח בחשבון שהנכס הנדון הוא צמוד דופן למתחם הקניות "בילו סנטר" שהינו אחד ממתחמי הקניות המצליחים בארץ, בשונה מהמגרשים האחרים בתכנית הממוקמים ממערב לכביש 411, ייקבעו דמ"ש הראויים לפי 80 ₪ /למ"ר.
לאור האמור ערכי השווי לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן:

	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר מבונה[24]
תעשייה ק"ק	40 ₪	7.50%	6,400 ₪	2,833 ₪
תעשייה בקומות	30 ₪	7.50%	4,800 ₪	1,500 ₪
תעסוקה/משרדים	45 ₪	7.40%	7,297 ₪	2,081 ₪
מסחר קומת קרקע	80 ₪	7.20%	13,333 ₪	6,667 ₪

<u>שטחים לחישוב:</u>

9.43 להלן השטחים הבנויים (בהיתר) שיובאו בחשבון בחישוב השווי:

מתחם דרומי- תדיראן	
בנוי ק"ק כל המבנים בהיתר	12453 מ"ר
בנוי בקומות	5625 מ"ר
סה"כ בנוי ברוטו	**18078 מ"ר**
קומת קרקע מבנים 110,115,116	5141 מ"ר
קומות במבנם 110,115,116	5454 מ"ר

מתחם צפוני	
בנוי ק"ק	8548 מ"ר
גלריות	586 מ"ר
סה"כ בנוי ברוטו כולל מרתף	**9464 מ"ר**

9.44 השטחים לחישוב "מצב חדש" לפי זמ/350:

זמ/350	**% בניה**	**שטח במ"ר**
שטח מגרש		43382
תכסית מותרת	45%	19522
עיקרי מסחר	27%	11800
עיקרי תעסוקה	73%	31600
שטחי שרות	25%	11040
סה"כ שטח עילי ברוטו	**125%**	**54440**
שטח ברוטו לחישוב מסחר (כולל ש"ש 25%)	34%	14800
שטח ברוטו לחישוב תעסוקה(כולל ש"ש 25%)	91%	39640

[24] נלקח בחשבון רווח יזמי לתעשייה ותעסוקה 20% ולמסחר 25%, עלויות בנייה לתעשייה לפי 2,500 ₪ ולמשרדים ומסחר לפי 4,000 ₪ /למ"ר.

9.45 **<u>תחשיב שווי ב"מצב קודם":</u>**

	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי / מבונה	מקדם התאמה/שווי	סה"כ
דרומי- בנוי ברוטו ק"ק	12453	₪ 6,400		₪ 79,699,200
דרומי- בנוי ברוטו בקומות	5625	₪ 4,800		₪ 27,000,000
צפוני- בנוי ברוטו ק"ק- הסבה לתעשייה	8548	₪ 6,400	1	₪ 54,707,200
צפוני- גלריות (קומות) – הסבה לתעשייה	586	₪ 4,800	1	₪ 2,812,800
יתרת ז.ב. לתעשייה (בקומות) השלמה ל-120%	25334.8	₪ 1,500	0.8	₪ 30,401,760
יתרת חצר	22788	₪ 2,833	0.3	₪ 19,369,800
				₪ 213,990,760
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי "מצב קודם"				**₪ 203,291,222**

9.46 **<u>תחשיב שווי "מצב חדש":</u>**

כאמור לעיל, השווי במצב החדש ייבחן ב-3 חלופות כדלקמן:

חלופה 1- המשך שימוש לתעשייה לתקופה של 8 שנים[25] + שווי הקרקע במצב החדש כדחויה ב-8 שנים.

חלופה 2- בצפוני - השארת המבנים (A, B, C,D) + בדרומי -מבנה חדש + תוספת תעסוקה לקיים בצפוני.

חלופה 3- בצפוני-השארת המבנים (A, B, C,D) + בדרומי - הסבת מבנים 110,115,116 לשימושי תעסוקה +השלמה לתעסוקה עד 3 קומות מעל המבנים שהוסבו + מבנה חדש בדרומי במקום כל הסככות + יתרת זכויות לתעסוקה בצפוני מעל הקיים.

תחשיב חלופה1 – המשך שימוש לתעשייה לתקופה של 8 שנים ואח"כ הריסה ובנייה מחדש.

שווי הקרקע כריקה ופנויה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח מגרש	43386		
ברוטו מסחר	14800	₪ 6,667	₪ 98,666,667
ברוטו תעסוקה	39640	₪ 2,081	₪ 82,494,054
חצר (מגלם שימוש לחניה)	23862.3	₪ 830	₪ 19,800,872
עלות עודפת לחניה	425	₪ -65,000	₪ -27,625,000
סה"כ			₪ 173,336,593
השווי כולל הפחתה לגודל (היקף שטחים לשיווק)		0.95	₪ **164,669,763**
בדחייה לתום השימוש לתעשייה	8	5.50%	0.65
סה"כ מצב חדש כקרקע דחויה[26]			₪ 107,298,632

[25] בדומה לתקופת הדחייה בשומת המבקשת.
[26] כולל הדחייה לתנאים להיתר.

	שטח במ"ר	דמ"ש/למ"ר	סה"כ
תעשייה ק"ק	20853	₪ 40	₪ 835,000
תעשייה בקומות	5978	₪ 30	₪ 179,340
סה"כ דמ"ש חודשיים	26853		₪ 1,014,340
דמ"ש לשנה			₪ 12,172,080
היוון דמ"ש ל-8 שנים	8	7.50%	₪ 71,295,567

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 178,594,199
שווי מצב קודם	₪ 203,291,222
ההשבחה	**אין השבחה**

תחשיב חלופה 2 – השארת המבנים רק במתחם הצפוני

	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי/מבונה	מקדם התאמה / שווי	סה"כ שווי
צפוני- ק"ק מסחר קיים	8548	₪ 13,333	1	₪ 113,973,333
צפוני- גלריה למסחר	586	₪ 13,333	0.6	₪ 4,688,000
צפוני- תוספת תעסוקה מעל לקיים	12384	₪ 2,081	0.8	₪ 20,618,186
דרומי חדש- מסחר ק"ק	5666	₪ 6,667	1	₪ 37,773,333
דרומי חדש - השלמת תכסית לתעסוקה	5307.9	₪ 2,081	1	₪ 11,046,170
דרומי חדש- תעסוקה ב-2 קומות	21947.8	₪ 2,081	1	₪ 45,675,151
חצר[27]	23862.3	₪ 3,319	0.25	₪ 19,800,872
עלות עודפת לחניה	425	₪ -65,000	1	₪ -27,625,000
סה"כ				₪ 225,950,046
הפחתה להיקף			0.95	₪ 214,652,544
השווי בדחייה עד לתנאים להיתר	2	5.50%	0.90	₪ **192,855,097**

שווי מצב חדש	₪ 192,855,097
שווי מצב קודם	₪ 203,291,222
ההשבחה	**אין השבחה**

[27] שווי החצר מגלם פתרון חניה ולפי שקלול 27% מסחר ו-73% תעסוקה.

תחשיב חלופה 3 - השארת המבנים הצפוניים, הסבת חלק מהמבנים הדרומיים (110,115,116) לשימושי תעסוקה, הריסת הסככות והקמת מבנה חדש למסחר ותעסוקה.

בהילקח בחשבון הריסת הסככות הקיימות במבנים 111-114 והסככות הצמודות למבנים 110,115,116 להלן השטחים הבנויים בהיתר וחישוב השטח להשלמה:

מס' מבנה	קומה	עיקרי	שרות (ללא סככות)	סה"כ	להשלמה עד 3 קומות	סככות להריסה
110	ק"ק	1615	245	**1860**		271
	ק"א	1245	152	1397	463	
	ק"ב	767	576	1343	517	
115	ק"ק	1411	30	**1441**	1441	64
	ק"א	1281	157	1438	3	
116	ק"ק	1092	345	**1437**	1437	95
	ק"א	968	246	1214	223	
סה"כ				**10130**	**4084**	**430**

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם התאמה	סה"כ
צפוני- בנוי ק"ק מסחר	8548	₪ 13,333	1	₪ 113,973,333
צפוני - גלריה למסחר	586	₪ 13,333	0.6	₪ 4,688,000
צפוני- תוספת תעסוקה מעל הקיים	12384	₪ 2,081	0.8	₪ 20,618,186
דרומי - הסבת מבנים 110,115,116 לתעסוקה	10130	₪ 7,297	0.7 [28]	₪ 51,745,135
דרומי- תוספת תעסוקה מעל המבנים שהוסבו	4084	₪ 2,081	0.8	₪ 6,799,308
דרומי מבנה חדש- ק"ק מסחר	5666	₪ 6,667	1	₪ 37,773,333
דרומי מבנה חדש- השלמת תכסית לתעסוקה עד 45%	570	₪ 2,081	1	₪ 1,186,008
דרומי מבנה חדש - תעסוקה ב-2 קומות	12472	₪ 2,081	1	₪ 25,954,827
חצר	23862	₪ 3,319	0.25	₪ 19,800,872
עלות עודפת לחניות במרתף	425	₪ -65,000	1	₪ -27,625,000
סה"כ				₪ 254,914,003
הפחתה להיקף			0.95	₪ 242,168,303
השווי בדחייה[29]	2	5.50%	0.90	₪ **217,576,697**

שווי מצב חדש	₪ 217,576,697
שווי מצב קודם	₪ 203,291,222
ההשבחה	₪ **14,285,475**
היטל ההשבחה (50%)	₪ 7,142,737

[28] כולל עלויות חיזוק, הסבה ואובדן הכנסות.
[29] עד השלמת תנאים להיתר: השלמת שדרוג כביש 411, הקמת מינהלת למתחם, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב למתחם.

10. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי, אומדן ההשבחה כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה הידועה כחלקה 170 (חלקה חדשה 421) בגוש 3797 בקרית עקרון, **הנובעת מאישורה של תכנית זמ/350** (453-0212399) בעקבות פרסום לוח שומה לפי ס' 4 לתוספת השלישית, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
זמ/350 (453-0212399)	25/01/2019	₪ 14,285,475	₪ 7,142,737

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה