אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 באפריל 2020
מספרנו: 30/359
מספר בקשה: 61-2020

לכבוד

המבקשת:
חב' עמנואל נכסים בע"מ
ע"י משה פרחי, שמאי מקרקעין
farhimo@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון לציון
ע"י יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין
yuda77@gmail.com

הנדון: שומה מכרעת - רחוב קנר 7, ראשון לציון

גוש 5035 חלקה 41

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 24/11/2019 שנערכה ע"י השמאי יהודה דדשוב ובתגובתו מיום 04/03/2020.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 31/01/2020 שנערכה ע"י השמאי משה פרחי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/יג הינו 24/03/2004.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/מק/39/1/1 הינו 22/05/2009.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/20/168 הינו 17/03/2017.
4. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 03/03/2020.
5. בתאריך 06/04/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	5035
חלקה	:	41
שטח חלקה (רשום)	:	3,441 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב קנר 7, ראשון לציון.
תיאור הנכס	:	מגרש הכולל מבנה תעשיה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 01/05/2018 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- חלקה 41 בגוש 5035 הינה בשטח רשום של 3,441 מ״ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע״ש מדינת ישראל, בשלמות.
- זכות החכירה בחלקה רשומה ע״ש עמנואל ענו נכסים 2001 בע״מ, בשלמות, לתקופה של 49 שנים עד ליום 17/12/2051.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, על כל הבעלים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 41 בגוש 5035 ומהווה מבנה תעשיה בן 3 קומות, ברח' קנר 7, אזור התעשיה המערבי, ראשל"צ. שטחה הרשום של החלקה הינו 3,441 מ"ר.

מיקום הנכס בחלקו המזרחי של אזור התעשיה, צפונית לרח' משה שפירא, מערבית לכביש 20, מזרחית לרח' הרב גרופי שלום ודרומית רח' משה שרת. רחוב קנר הינו רחוב חד סטרי.

הסביבה הקרובה מהווה אזור תעשיה ותעסוקה. ממערב לכביש מס' 20 ומצפון שדרות רחבעם זאבי המאופיין במבנים בני 1-3 קומות עם שימושים מעורבים הכוללים בין היתר: מסחר, אולמות תצוגה לרכבים, משרדים, מוסכים, תעשיה מסורתית, אחסנה וחניונים.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

נכון למועד הביקור על המגרש בנוי מבנה בן 3 קומות המשמש כבית דפוס הידוע בשם "בית עמנואל".

בקומת הקרקע – אולם הדפסה, רצפת בטון ותקרה חשופה עם יציאה לחצר תפעולית.

בקומה 1 – משרדים, רצפת קרמיקה, חדר ישיבות ועמדות עבודה.

בקומה 2 – קדם דפוס (כריכה/למינציה), רצפת בטון, תקרה חשופה ועמדת מכונות כריכה.

בקומה 3 – קומת דפוס דיגיטלי גבוהה הכוללת רצפת בטון. קומת אריזות.

בקומת הגג – הגג פנוי מבניה, כולל חדרי מדרגות ומכונות. על הגג פרוסות יריעות איטום.

בכל אחת מהקומות יש מרחב מוגן קומתי, מעלית נוסעים, מעלית משא ומדרגות חרום.

על הגג מתוכננת תוספת קומה הכוללת סגירת חללים קיימים בקומה שמתחת לקומת הגג תוך העברת מתקנים טכניים ויישור מפלס הקומה. הנכס מוקף בגדר היקפית כשבקומת הקרקע קיימת חצר תפעולית/חניה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>רצ/8/168:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2561 מיום 31/08/1979.

התכנית מסווגת את הנכס ביעוד לאזור תעשיה בו הותרו ההוראות הבאות:

גודל מגרש מינימלי	:	2,000 מ"ר
גובה ומס' קומות מקסימלי	:	3 קומות עד 14 מ' גובה או קומת אחת עד 6 מ' גובה.
אחוזי בניה	:	40% לקומה ובסה"כ 120% ב-3 קומות, או קומה אחת 50%.
קווי בניין	:	קדמי – בהתאם לתשריט, אחורי – 6 מ', צדדי – 4 מ'
גלריות	:	עד 25% משטח הבניה בגובה מינימלי לתעשיה 4 מ' ולגלריה 2.50 מ'. האחוזים לגלריות יהיו על חשבון האחוזים המותרים.

7.1.2. <u>רצ/1/4/8/168:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3843 מיום 07/02/1991.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לפתוח דרך חדשה, להרחיב דרך קיימת, ולאפשר חלוקת המגרש.

התכנית מסווגת בנכס הנדון רצועת קרקע לדרך מוצעת ומחלקת את הקרקע למס' מגרשי תעשיה בהם הותרה בניה של 3 קומות לפי 40% לקומה ובסה"כ 120% במגרש מינימלי ששטחו 500 מ"ר.

7.1.3. <u>רצ/1/1/יא:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4303 מיום 11/05/1995.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבנית רמפות ירידה רכב למרתפי חניה, לקבוע הוראות בניה למרתפי חניה, ולקבוע גובה מתקנים הנדסיים על הגג.

התכנית התירה בנית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בניין 0 (צדדי ואחורי בלבד ובתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל), בכפוף להגשת תכנית בינוי וכולל התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית. הרמפה והשטח שמתחתיה (חניה מקורה) יחושבו כשטחי שירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מכבי אש.

תותר בנית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קו בניין 0) בתנאים, ובין השאר, הגשת תכנית בינוי כולל התייחסות לתשתיות קיימות ועתידיות לאישור הועדה המקומית וחתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל.

7.1.4. <u>רצ/מק/1/1/טו:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4431 מיום 28/07/1996.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי תעשיה.

תותר בנית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשיה ומלאכה בקו בניין 0 (צדדי ואחורי) בתנאים:

(1) הסכמת שכנים גובלים.

(2) אישור מכבי אש.

(3) פתרון תשתיות וגינון.

(4) חישוב שטחי הרמפות כשטחי שירות.

(5) חומרי הגמר לרמפות יהיו כחומרי הגמר של הבניין.

(6) הוראות בניה באישור יחידת התנועה ואדריכל העיר.

7.1.5. <u>רצ/מק/1/1/יד:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 05/11/1996.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשיה ומלאכה.

עפ"י הוראות התכנית, שטח הגינון בתחומי מגרשים באזורי התעשיה יהיה לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו, ומתוכם 5% בחזית, 10% נוספים ביתרת המגרש ו-5% משולבים בבניין (אדניות, שטחי גינון על הגג וכו').

7.1.6. <u>רצ/מק/16/8/168:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5157 מיום 10/02/2003.

מטרת התכנית הינה לקבוע גודל מגרש מינימלי.

בחלקות רשומות בתחום גושים 5032, 5033, 5034, 5035, אשר שטחן קטן מ-1,000 מ"ר ביעוד למלאכה או 2,000 מ"ר ביעוד לתעשיה, יקבע גודל מגרש מינימלי עפ"י הרשום במפות הגוש ביום אישור תכנית זו.

7.1.7. <u>רצ/1/1/יג:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 09/03/2004.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.

<u>להלן חלק מהוראות הבנייה</u>:

במגרשים מעל 2,000 מ"ר באזור תעשיה הותרו שטחי השירות כדלקמן:

מעל הקרקע – 30% שירות, 20% אחסנה ו-20% גלריות.

שימושים מעל הקרקע – ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

מתחת לקרקע – עפ"י רצ/1/1/יא.

שימושים מתחת לקרקע – חניה.

תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר.

גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח המגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

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

7.1.8. <u>רצ/מק/1/1/יא/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5715 מיום 10/09/2007.

מטרת התכנית הינה הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה ע"פ התכנית הראשית.

עפ"י הוראות התכנית, במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

7.1.9. <u>רצ/מק/1/1/39:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5947 מיום 07/05/2009.

מטרת התכנית הינה להוסיף הנחיות בינוי לגובה המבנה וביטול הגבלת מספר הקומות באזורי תעשיה ומלאכה.

עפ"י הוראות התכנית, גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי המדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקני טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

7.1.10. <u>רצ/1/1/36/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6404 מיום 24/04/2012.

התכנית קובעת בין היתר כי הועדה רשאית להתיר הקמת סוככים עונתיים לקירוי קל זמני ופריק לעונת החורף מחודש אוקטובר ועד סוף חודש אפריל, על המדרכות שבחזיתות בתי האוכל.

במקרים בהם קיימת נסיגה בחזית הקדמית של המבנה, היוצרת חצר פתוחה כלפי הרחוב, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת הסוכך שעל המדרכה לתחום החצר, ובלבד שהסוכך יהווה יחידה אחת שלמה.

השימושים שיותרו בשטח הסוכך יהיו להצבת שולחנות וכסאות, מבואות ועמדות מכירה.

שטח הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או על 40 מ"ר – הקטן מביניהם.

7.1.11. <u>רצ/22/168:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7318 מיום 09/08/2016. התכנית פורסמה בעיתונות ביום 11/08/2016.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני משני וחלוקתו למתחמי תכנון בהתאם להנחיות והוראות סעיף 7.4.2 בהוראות התכנית תמ"מ/21/3.

התכנית מהווה תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לתעסוקה, מסחר ומלאכה כחלק מתא שטח 1 במתחם תכנון א', בבינוי של 6-20 קומות.

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות למתחם תכנון א' (תא שטח 1):

<u>שימושים:</u>

(1) תעסוקה, תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

(2) אולמות אירועים, שטחים לירידים ותערוכות.

(3) בתי מלאכה, תעשיה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי.

(4) מסחר ואולמות תצוגה כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

(5) מסעדות, בתי קפה ומזנונים כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

(6) בבנייני תעסוקה יותרו שימושים ציבוריים (כמעונות יום).

(7) בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף (ב) 188 לחוק.

(8) מרפאות ומעבדות.

(9) מבני תרבות ובידור.

(10) מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

(11) דרכים, שטחי חניה תת ועל קרקעית, מבני חניה.

(12) תחנות דלק.

(13) שטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

<u>הוראות:</u>

מתחם הגובל בצידו המזרחי באיילון דרום (כביש 20), בצידו המערבי ברח' פרופ' בני חבוט, בצידו הדרומי בשד' רחבעם זאבי ובצידו הצפוני בגבול עיריית בת ים. תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו תכלול את <u>העקרונות התכנוניים שלהלן:</u>

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

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

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

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

<u>הוראות נוספות:</u>

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות התכניות המפורטות החלות על הקרקע.

כל התכניות המפורטות שיאושרו במתחמים המוצעים הגובלים עם נתיבי איילון תהיינה כפופות להוראות תת"ל 18 לנושא חשמול מערך המסילות הארצי.

בהתאם לסעיף 7.4.2 ס"ק 2 להוראות תמ"מ 21/3 תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם.

זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת כוללת שתוכן לכל מתחם ומתחם.

<u>שלבי ביצוע במתחם א'</u>:

שלב א' – מיידי – ניתן לאשר בניה למסחר בהיקפים שמעבר לקיים ועד ל-300,000 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.

שלב ב' – תנאים למימוש בניה מעבר ל-300,000 מ"ר עיקרי. בכפוף להתניות תחבורתיות כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.

7.1.12. <u>רצ/20/168</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7461 02/03/2017.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, יישום הוראות תמ"מ/21/3 להפיכתו של אזור תעסוקה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם ע"י קביעת יעודים, שימושים, זכויות והוראות בניה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כתאי שטח 255-257 ביעוד לתעסוקה בו נקבעו בין השאר ההוראות הבאות:

<u>שימושים עיקריים</u>: משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה נקיה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תדלוק (הקיימות), מפעלי בטון.

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

<u>איחוד מגרשים</u> – במגרשים סמוכים ביעוד זה שיאוחדו, אחוזי הבניה וגובה הבניה יקבעו לפי שטח המגרש המאוחד החדש.

<u>בניה קיימת עפ"י היתר</u> – בנייה קיימת עפ"י היתר שאינה חורגת מקווי בניין תקפים לפי תכנית קודמת, לא תחשב כחורגת לתכנית זו. תוספת בניה לגובה לבנייה קיימת עפ"י היתר, ללא שינוי קונטור קיים, לא תחשב חריגה גם אם היא חורגת מקווי הבניה של תכנית זו, ובתנאי שאושרה ע"י הועדה המקומית והוחלט שאינה חורגת מעקרונות הבניה של תכנית זו.

להלן זכויות הבניה במגרשי התעסוקה[1] ששטחם 1,500-3,500 מ"ר:

קווי בניין	מספר קומות		גובה מבנה (מ')	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה באחוזים[2]			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
עפ"י המסומן בתשריט	4	4/6	15.5/22.5 מ'	370%	120%	0%	60%	190%

תנאים למתן היתר בניה – כוללים בין היתר:

(1) אישור של "מסמך הוראות לבינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.3 להוראות התכנית ע"י הועדה המקומית.

(2) הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי כל מגרש.

(3) עריכת סקר קרקע וסקר גז קרקע ואישור מסקנותיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

(4) הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה.

(5) במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן ו/או בתחנה ראשית יהיה תאום עם נ.ת.ע לרבות הסדרי תנועה.

(6) פיתוח השטחים הציבוריים במגרשים הצמודים.

(7) הצגת חוות דעת סביבתית אשר תכלול התייחסות לאמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים והתייחסות לנושאים שונים ובין היתר: שימושים בתחום הפרויקט, ניקוז, שפכים, פסלות, איכות אויר, רעש, מניעת קרינה אלקטרומגנטית, בינוי, אחסון, פיתוח השטח, חומרים מסוכנים.

(8) אישור רשות התעופה האזרחית.

(9) אישור היחידה הסביבתית לעמידה בתקני הרעש, או קבלת הנחיותיה להתקנת מיגון אקוסטי בתחום המגרש.

(10) תיאום עם האגף לאיכות המים ברשות המים בנוגע לשימור קידוחי הניטור בשטח התכנית והכנת תכנית ניטור לקידוחים במהלך ביצוע עבודות הבניה.

(11) תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

[1] במגרשי תעסוקה תותר המרת שטחים עבור שטחי מלונאות. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירים התקפים.

[2] אחוזי הבניה בכלל התכנית יחושבו משטח המגרש לאחר הפחתת שטחי הפקעה אם קיימים.

7.1.13. <u>רצ/2030:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7531 מיום 26/06/2017.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה המטרופוליני של תל אביב.

ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים וחיבורה לים תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.

ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.

ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור תעסוקה.

הנכס מצוי במתחם תכנון מס' 103 המיועד להתחדשות עירונית בו נקבע בין השאר כדלקמן:

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשיה עתירת ידע.

במתחם תכנון 103 ובחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ 21/3.

שימוש תעשיה עתירת ידע תותר בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית.

<u>להלן זכויות הבניה עפ"י חלוקה למתחם תכנון 103:</u>

ייעוד – תעסוקה.

מס' קומות מרבי – 12 (אזור לחיפוש לבניה לגובה, באזורים המסומנים בנספח מס' 1).

תכסית בנייה/ קווי בניין – כפי שייקבע בתכניות מפורטות.

שטחי בניה לתעסוקה – עד 1,095,000 מ"ר תעסוקה.

הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/20/168 ולא בנוסף לה.

הוראות נוספות/ בין היתר:

1. לא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
2. תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מתחם תכנון.
3. בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר במתחם תכנון, מכוח תכנית זו, ניתן לסמן את יעוד הקרקע, עפ"י נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש האמור. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימושים שנקבעו בתכנית החדשה הינם שימושים המותרים בתכנית זו.
4. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט 1:10,000 שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרת ואין בכך שינוי לתכנית זו.

<u>שומה זו אינה דנה בהשלכות תכנית זו.</u>

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

7.2.1. <u>היתר בניה מס' 200421601 מיום 25/07/2004:</u>

היתר למבנה זמני להתארגנות בשטח.

שטח חלקות ברוטו ונטו 3,441 מ"ר.

גידור אתר בניה עם גדר מפח איסקורית בגובה 2.00 מ'.

משרד למהנדס האתר בגודל 15 מ"ר.

7.2.2. <u>היתר בניה מס' 200421615 מיום 03/08/2004:</u>

היתר לבניה חדשה. שטח חלקות ברוטו ונטו 3,441 מ"ר. רישיון שלב א'. מבנה תעשיה לשימוש בית דפוס.

(1) חפירה ודיפון בגבולות המגרש. בניית יסודות ועמודים במפלס של המרתף העתידי. בניית חלק מהמרתף בגודל 152.18 מ"ר לשימושים טכניים. מעל המרתף מבקשים בניין 2 קומות וגלריה וחלק מקומה שלישית. סה"כ שטח עיקרי 2,999 מ"ר ושטח שירות תת קרקעי 152.18 מ"ר ומעל פני הקרקע 514.93 מ"ר.

(2) תכנית בינוי לבניית כל זכויות הבניה: 3 קומות ומרתף חניה. ביצוע פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, גינון והשקיה בהתאם לאישור כחלק בלתי נפרד מההיתר.

7.2.3. <u>היתר בניה מס' 200900404 מיום 07/09/2009:</u>

היתר לתוספות ושינויים למבנה תעשיה 2 קומות קיים:

(1) הפחתת 80 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע והפיכתו למעבר, 80 מ"ר שטח שירות.

(2) שינויים בפיתוח ותוספת מקומות חניה, סה"כ 37 מקומות לרכב פרטי לאחר התוספת.

(3) תוספת קומה שלישית למבנה 821.98 מ"ר שטח עיקרי, 57.66 מ"ר שטח שירות ומרפסת פתוחה.

סה"כ שטח עיקרי לאחר התוספות: 3,740.97 מ"ר, שטח שירות: 804.77 מ"ר.

ביצוע פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, גינון והשקיה בהתאם לאישור כחלק בלתי נפרד מההיתר.

7.2.4. <u>היתר בניה מס' 201000324 מיום 13/07/2010:</u>

היתר לשינויים בגג מבנה תעשיה בהיתר: החלפת גג מעוגל בגג בטון שטוח.

7.2.5. <u>היתר בניה מס' 201500425 מיום 22/11/2015:</u>

היתר לשינויים לבניין תעשיה בן 3 קומות קיים בהיתר (האחרון משנת 2010):

(1) הגדלת מרתף לשימוש אחסנה.

(2) הוספת מעלית ומדרגות מקומת קרקע לקומת מרתף.

7.3. <u>בקשה להיתר מס' 20190130:</u>

בקשה להיתר עבור תוספת קומה ג' לאחסנה, הגדלת גלריה לשימוש עצמי, תוספת סככה בקומת קרקע + הצבת דחסן למחזור נייר.

להלן טבלת השטחים עפ"י הבקשה להיתר:

מפלס	עיקרי				שירות			
	קיים	מוצע	מוצע סככה	סה"כ	מדרגות	אחסנה	בניה קיימת	סה"כ
3.60-							982.98	982.98
0.00	1248.5	20.29-	130.5	1358.71			304.11	304.11
גלריה	216.81	130.81		347.62			72.95	72.95
6.05	1379.43	8.52		1387.95			132.74	132.74
10.03	896.15	450.39		1346.54			90.22	90.22
14.80					33.82	1,321.67	52.57	1408.06

הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בישיבה מס' 2019025 מיום 03/10/2019.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 רצ/1/1/יג:

מהות ההשבחה עפ"י שומת המשיבה נובעת מתוספת שטחי שירות לאחסנה. התכנית מאפשרת סה"כ 70% שטחי שירות מתוכם 20% בלבד עבור אחסנה. לפיכך, השטח לחיוב לגישת שמאי המשיבה הינו 688.2 מ"ר בלבד, אשר הוערך על ידו במקדם קומה ג' של 0.40, מקדם שווי 0.60 לשטח שירות ומקדם 0.70 לבינוי על הקיים ואי ודאות לאור מגבלות גובה.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע על ידו שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

שומות מכריעות:

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	5032/14	24/03/2004	1,200 ₪
שלומי יפה	5032/28	24/03/2004	1,200 ₪
שאול אשרת	5032/2	24/03/2004	1,100 ₪
רן וירניק	5032/17	24/03/2004	1,060 ₪
אייל יצחקי	5033/31	24/03/2004	1,150 ₪
עאטף עאלם	5033/39	24/03/2004	1,200 ₪
שושי שרביט שפירא	5033/51	24/03/2004	1,150 ₪

מכרזי ממ"י מיום 27/10/2004 למגרשי תעשייה הכוללים זכויות של 120% עיקרי + 30% ש"ש:

גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	מחיר זכיה	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר מבונה
5035/24	3	1,549	1,505,100 ₪	972 ₪	850 ₪
5035/27	6	1,148	1,660,000 ₪	1,446 ₪	1,250 ₪
5035/28	7	1,151	1,660,000 ₪	1,442 ₪	1,250 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

השבחה	
תוספת שטח אחסנה	688.20
מקדם קומה	0.40
מקדם שווי	0.60
מקדם בינוי על הקיים וסיכון	0.70
שווי מ"ר מבונה	1,200 ₪
השבחה	**138,740 ₪**

8.1.2. <u>רצ/מק/39/1/1:</u>

מהות ההשבחה הינה תוספת גובה עד 20 מ' וביטול הגבלת מס' הקומות. שטחי האחסנה בבקשה להיתר ממוקמים בקומה הנוספת שמעל 3 קומות המותרות במצב הקודם. לאור זאת, חושבה ההשבחה בשומת המשיבה בגין אחסנה בשטח של 688.2 מ"ר. שטח זה חושב לפי מקדם קומה ג' 0.40, מקדם ש"ש 0.60, מקדם בינוי על קיים 0.90 ומקדם השבחה 0.20.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	5032/14	22/05/2009	850 ₪
שושי שרביט שפירא	5033/51	22/05/2009	1,250 ₪
שושי שרביט שפירא	5033/24	22/05/2009	1,250 ₪

<u>עסקת השוואה:</u>

ביום 02/04/2008 נמכר מגרש בשטח של 3,017 מ"ר המצוי בגו"ח 5033/34 ביעוד למאלכה תמורת 6,470,000 ₪. תמורה זו משקפת כ-1,675 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

השבחה	
תוספת שטח אחסנה	688.20
מקדם קומה	0.40
מקדם שווי	0.60
מקדם בינוי על הקיים	0.90
מקדם השבחה	0.20
שווי מ"ר מבונה	1,700 ₪
השבחה	**50,540 ₪**

8.1.3. <u>רצ/20/168:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המשיבה נובעת מתוספת שטח עיקרי מעבר ל-120% ותוספת שטחי שירות לאחסנה מעבר ל-20%. עפ"י הבקשה להיתר תוספת השטח העיקרי הנה 311.62 מ"ר אשר הוערכה ע"י שמאי המשיבה במקדם 0.50 לקומה ב' ומקדם 0.80 בגין אובדן מרפסת בקומה ב'.

תוספת שטח האחסנה הינה 633.47 מ"ר והוערכה ע"י שמאי המשיבה לפי מקדם 0.40 לקומה ג', מקדם 0.60 לש"ש ומקדם 0.90 לבינוי על הקיים.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני השווי הבאים:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	5033/38	17/03/2017	₪ 2,230
עטאף עאלם	5033/39	22/05/2009	₪ 2,165

<u>עסקת השוואה:</u>

ביום 05/03/2015 נמכר מגרש בשטח של 1,002 מ"ר המצוי בגו"ח 5033/7 ביעוד לתעשיה ועליו מבנה ותיק חד קומתי בשטח של כ-470 מ"ר. שווי המגרש בניכוי המבנה הינו 2,500,000 ₪, המשקף כ-1,970 ₪/מ"ר אקו'. יצוין כי לא צוינה בשומת המשיבה התמורה בגין המכר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

שטח עיקרי	
תוספת שטח עיקרי	311.62
מקדם קומה ב'	0.50
מקדם שווי בהתחשב באובדן מרפסת גג	0.80
תוספת מ"ר אקו'	124.65
שטח אחסנה	
תוספת שטח אחסנה	633.47
מקדם קומה ג'	0.40
מקדם שווי	0.60
מקדם בינוי על הקיים	0.90
תוספת מ"ר אקו'	136.83
השבחה	
סה"כ תוספת מ"ר אקו'	261.48
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	₪ **522,956**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

המימוש בנכס הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר ע"י תוספת בניה על גבי מבנה קיים. הבניה על נכס קיים מלווה בעלויות התאמה מעבר לעלות הבניה הישירה. לשיטת שמאי המבקשת עלויות אלו הן בסך של כ-380,000 ₪ בהתבסס על אומדן הנדסי המצורף לשומתו שנערך ע"י מהנדס מוסמך, וכן בתוספת בצ"מ בסך של 20,000 ₪ ובסה"כ עלויות התאמה של כ-400,000 ₪. עלויות אלה מיוחסות לתכניות רצ/1/1/ג ורצ/20/168 בהן יש תוספת בניה ומתחלקות כדלקמן:

תכנית	שטח בניה	חלק יחסי
רצ/1/1/יג	688.20	52%
רצ/20/168	633.42	48%
סה"כ	1321.62	100%

לחיזוק טענתו בנוגע לסוגיית עלויות ההתאמה מפנה לשומת גיל הרצברג בגו"ח 5035/7.

8.2.2. <u>רצ/1/1/יג:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המבקשת הינה תוספת שטח אחסנה.

לטענת שמאי המבקשת, השווי הקבוע בשומת המשיבה תואם לפסיקות שומות מכריעות ומקובל עליו.

כ"כ, אין מחלוקת גם לגבי מקדם השווי ומקדם הקומה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

השבחה	
תוספת שטח אחסנה	688.20
מקדם קומה	0.40
מקדם שווי	0.60
שווי מ"ר מבונה	1,200 ₪
שווי התוספת	198,202 ₪
עלויות התאמה	208,000 ₪
השבחה	**אין**

8.2.3. <u>רצ/מק/39/1/1:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המבקשת הינה קביעת גובה מקסימלי של 20 מ' ללא הגבלת קומות.

אין מחלוקת עם תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

8.2.4. <u>רצ/20/168:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המבקשת הינה תוספת שטח עיקרי מעבר ל-120% ותוספת שטח אחסנה מעבר ל-20%.

השטח העיקרי הוערך ע"י שמאי המבקשת כדלקמן: 130.5 מ"ר סככת רכבים במקדם 0.15, 130.81 מ"ר גלריה במקדם 0.40, תוך התייחסות לאובדן מרפסת במקדם 0.80.

לשיטתו תוספת השטח לאחסנה הינה 633.47 מ"ר והוערכה על ידו במקדם קומה 0.4 ומקדם שווי 0.6.

בשומת המבקשת נקבע שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	5033/38	17/03/2017	1,650 ₪ תעשיה 2,000 ₪ משרדים
שושי שרביט שפירא	5033/24	17/03/2017	1,850 ₪ תעשיה
אריה אריאל	5033/64	17/03/2017	1,680 ₪ תעשיה
גיל הרצברג	5035/7	17/03/2017	2,450 ₪ משרדים

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

שטח עיקרי			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
סככת רכבים	130.5	0.15	19.5
גלריה	130.81	0.40	72.3[3]
סה"כ			92
מקדם שווי בהתחשב באובדן מרפסת גג			0.80
תוספת מ"ר אקו'			73.60
שטח אחסנה			
תוספת שטח אחסנה			633.47
מקדם קומה ג'			0.40
מקדם שווי			0.60
תוספת מ"ר אקו'			152.03
השבחה			
סה"כ תוספת מ"ר אקו'			225.63
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
תוספת שווי בש"ח			406,140 ₪
עלויות התאמה			208,346 ₪
השבחה			**197,794** ₪

[3] אני סבור כי מדובר בטעות אריתמטית בשומת המבקשת והשטח האקו' עפ"י שיטת שמאי המבקשת צ"ל כ-52 מ"ר.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין עלויות ההתאמה - שמאי המשיבה סבור כי בשומה המכרעת של גיל הרצברג בגו"ח 5035/7 עליה התבסס שמאי המבקשת בשומתו, חושבה ההשבחה לתוספת 5 קומות משרדים מעל מבנה קיים בן 3 קומות בעוד שבנכס הנדון מדובר על תוספת קומה אחת בלבד לאחסנה בגג הבנויה עם גג קל מפח גלי. כ"כ בשומת הרצברג הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה על הגג יש להעתיק זמנית את מערכות הקירור הקיימות וכן פירוק והתקנה של המערכות על גג הבניין החדש.

מעבר לכך, בבקשה להיתר אין כל ראיה לכך שנדרשות התאמות וחיזוקים כמפורט בחוו"ד ההנדסית עליה התבסס שמאי המבקשת בשומתו, כגון העתקת מזגנים, מערכות מיזוג אוויר וצ'ילרים. למעשה ניתן לראות כי המזגנים והצ'ילרים נשארים באותו מפלס ללא כל שינוי. בניית פיר המעלית הינו המשך לפיר המעלית הקיים ומהווה חלק מהעלויות הבניה השוטפות.

באשר לתוספת השטח מכוח תכנית רצ/20/168 סבור שמאי המשיבה כי ככל ושמאי המבקשת מייחס את ההשבחה לתוספת השטח בגלריה ולסככת הרכב בקומת הקרקע, ולא לתוספת השטח בקומה ב', הרי שאין מקום להביא בחשבון את אובדן המרפסת בקומה ב'.

לעניין ערכי השווי בתכנית רצ/20/168 ציין שמאי המשיבה כי השווי בשומתו מבוסס על עסקת קרקע מהסביבה וכן על שומות מכריעות, ובין היתר שומת הח"מ בגו"ח 5033/38 בה נקבע שווי דונם ביעוד מלאכה בסך של 2,500,000 ₪ למועד קובע 24/08/2016. בהתחשב בזכויות הבניה בחלקה ובניתוח לפי מקדמים של 1.00 לק"ק, 0.30 לחצר, 0.60 לקומה א' ו-0.50 לש"ש, מתקבל סה"כ 1,100 מ"ר אקו', המשקף כ-2,270 ₪/מ"ר מבונה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
רצ/1/1/יג	24/03/2004	138,741 ₪	אין השבחה
רצ/מק/39/1/1	22/05/2009	50,541 ₪	50,541 ₪
רצ/20/168	17/03/2017	522,955 ₪	197,793 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב קנר 7, ראשון לציון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/יג הינו 24/03/2004.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/מק/39/1/1 הינו 22/05/2009.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/20/168 הינו 17/03/2017.

9.2 נקודות שבהסכמה:

(1) פרטי הנכס.

(2) המצב התכנוני.

(3) המצב המשפטי.

(4) השבחה לתכנית רצ/מק/39/1/1.

(5) ערכי שווי לתכניות רצ/1/1/יג ו-רצ/מק/39/1/1.

(6) מקדמי שווי וקומה בתכנית רצ/1/1/יג.

(7) מקדמי שווי וקומה לשטחי האחסנה בתכנית רצ/20/168.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 רצ/1/1/יג:

10.1.1 שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ומכרזי ממ"י.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

הכרעה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין השווי למ"ר מבונה במועד הקובע.

לצורך בחינת סבירות קביעת הצדדים עיינתי בשומות מכריעות לנכסים בסביבה כמפורט להלן:

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	19/08/2019	5032/39	פרופסור בני חבוט 7	24/03/2004	1,200 ₪
עאטף עאלם	12/02/2019	5033/39	משה שרת 30	24/03/2004	1,200 ₪
שושי שרביט שפירא	26/09/2016	5033/51	יוסף ספיר 4	24/03/2004	1,150 ₪
שלומי יפה	23/06/2016	5032/28	יוסף ספיר	24/03/2004	1,200 ₪

ערכי שווי אלו משקפים בממוצע שווי של כ-1,200 ₪/מ"ר מבונה.

לאור זאת, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה.

10.1.2 שטח לחיוב ומקדם שווי/קומה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת אחסנה בשטח של 688.20 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.60 ומקדם קומה של 0.40.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת אחסנה בשטח של 688.20 מ"ר אשר הוערכה על ידו במקדם שווי של 0.60 ומקדם קומה של 0.40.

הכרעה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין שטח התוספת לאחסנה וכן לעניין מקדמי השווי והקומה הראויים. התכנית מאפשרת בניה של 20% עבור שטחי אחסנה ובסה"כ 688.2 מ"ר.

מעיון בבקשה להיתר עולה כי שטח האחסנה המבוקש הינו 1,321.67 מ"ר, מכאן שהמימוש הנובע מהתכנית הנדונה מלא. לכן, ההשבחה הינה בגין תוספת אחסנה בשטח של 688.2 מ"ר בלבד.

לעניין מקדם השווי – מקדם השווי 0.60 כפי שהובא בשומות הצדדים בגין שטח השירות המהווה קומת אחסנה עליונה הינו בגבולות הסביר בעיניי.

לעניין מקדם קומה – באשר למקדם הקומה יצויין כי, עפ"י מחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017, נקבע כי המקדם לקומה ג' ביעוד לתעשיה בממוצע הינו 0.30.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת שטח אחסנה של 688.2 מ"ר אחסנה במקדם שווי של 0.60 ומקדם קומה של 0.30.

10.1.3. <u>עלויות התאמה/מקדם בינוי על הקיים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.70 לבינוי על הקיים וכן בשל אי ודאות לאור מגבלות גובה. בתגובתו צויין כי העבודות המפורטות בחוו"ד ההנדסית אינן בהכרח תואמות לבקשה להיתר. בנוסף נטען כי, בניית פיר מעלית מהווה חלק מעלויות הבניה הישירות ולא עלויות התאמה. עוד נטען כי, שומת הרצברג עוסקת בתוספת 5 קומות משרדים לבניין קיים בעוד שבנכס הנדון מתוכננת תוספת קומה אחת בלבד הבנויה בתקרה קלה.

לטענת שמאי המבקשת, עלויות ההתאמה לתוספת הבניה במקרה הנדון הינן בגבולות של כ-400,000 ₪ בהתבסס על חוו"ד הנדסית, אולם החלק המיוחס למימוש התכנית הנדונה הינו כ-208,000 ₪. בנוסף, הפנה לשומת השמאי גיל הרצברג בגו"ח 5035/7 בה נקבעה עלות התאמה של 686 ₪/מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, קיבלתי באופן עקרוני את עמדת שמאי המשיבה.

ההשבחה כאמור הינה בגין תוספת קומה בשטח של כ-688 מ"ר לאחסנה במבנה קיים בן 3 קומות.

ככלל, בכל הנוגע להבאה בחשבון של עלויות עודפות אני סבור כי עלות עודפת אינה יכולה לכלול אלמנטים הרלוונטים לעלויות הבניה.

ברע"א 147/14 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד סוניה אברמוביץ ואח' נקבע בין היתר כי: *"מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא ילקחו בחשבון בעת עריכת השמה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".*

לענייננו, במקרה הנדון לא הוכחו כל עלויות בניה עודפות הנובעות מהתכנית המשביחה. מסמך עלויות ההתאמה החתום ע"י מהנדס המבקשת, עליו התבסס שמאי המבקשת בשומתו, אינו כולל כתב כמויות מפורט ופירוט אלמנטים המיוחדים לנכס והנובעים ישירות מהוראות התכנית.

עוד יצויין כי במקרה הנדון, מדובר בגג שרובו המכריע פנוי.

יחד עם זאת, המימוש מהווה תוספת על בניין קיים ולכן אני סבור כפי שנקבע בעמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הוצאות התאמה רלוונטיות.

בשל העדר נתונים מצאתי לנכון לבחון מקדמי הפחתה בהתאם למספר דומות מכריעות כדקלמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	ישוב	כתובת	מקדם
גיל הרצברג	22/09/2019	6288	233	ראשון לציון	שרוני ברוך 18	0.85
משה נדם	04/10/2018	4243	145	ראשון לציון	הנביאים 28	0.90
גד נתן	14/05/2018	4247	239	ראשון לציון	ישעיהו הנביא 22	0.90
גבע בלטר	16/04/2018	7103	10	תל אביב-יפו	יהודה הלוי 64	0.80
עומר סרחאן	19/03/2019	6959	59	תל אביב-יפו	סוקולוב 81	0.90

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים לפי מקדם של 0.85.

10.1.4. <u>מקדם דחיה/אי וודאות:</u>

בשומת המשיבה נקבע כי המקדם 0.70 לבינוי חדש על ישן כולל גם רכיב סיכון בגין מגבלות הגובה במועד הקובע. בשומת המבקשת לא ניתנה התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

יצוין כי במועד הקובע לתכנית רצ/1/1/יג הותרה בנייתן של 3 קומות בלבד. קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הואיל והמימוש המוצע מהווה תוספת בניה בקומה ה-4 בבניין קיים הרי שיש להביא בחשבון דחיה וסיכון הנובע מהליך תכנוני נוסף ואי הוודאות באישור הקלה למימוש יתרת הזכויות בקומה נוספת.

במקרה הנדון נראה כי נכון למועד הקובע קיימת סבירות למימוש זכויות אלו בדחיה של 4 שנים עד קבלת אישור הוועדה המקומית בהליך של הקלה/תכנית. יצויין כי בפועל אושרה תכנית לאחר 5 שנים מהמועד הקובע.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.80 בגין דחיית מימוש הזכויות ואי הוודאות במימושן. יוער כי מהאמור לעיל מתקבל מקדם משוקלל של כ-0.68.

10.2. <u>רצ/מק/1/1/39:</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה ולפיה מתקבלת השבחה בגין אישורה של התכנית בסך של 50,541 ₪.

<u>הכרעה:</u>

יצויין, כי למרות הסכמת הצדדים נטענה ע"י שמאי המבקשת טענה כללית ולפיה השוק עפ"י רוב אינו מכמת שווי בגין ביטול מגבלת הגובה והקומות הנובע מכוח הוראות התכנית הנדונה. כראיה, הפנה לשומת הח"מ לנכס ברח' קנר 4 הסמוך. יצוין כי הנכס ברח' קנר 4, בשונה מהנכס הנדון, הינו ביעוד לאזור מלאכה בו אין נחיצות וכדאיות לקומות נוספות מעבר ל-2 קומות כפי שהותרו במצב הקודם. יודגש כי עובדה זו אף צויינה בשומתי ולפיה מדובר במקרה השונה מנכסים ביעוד לתעשיה כמו במקרה דנן.

בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם קומה של 0.40, אולם לאור הכרעתי בסעיף 10.1.2 דלעיל אני סבור כי המקדם הראוי במקרה הנדון הינו 0.30.

לעניין ערכי השווי, השטח לחיוב ומקדם השווי הינם בגבולות הסביר והחלטתי לאמצם בשומה זו.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה עפ"י שומת הצדדים, למעט מקדם קומה של 0.3.

10.3. <u>רצ/20/168:</u>

10.3.1. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקת השוואה.

בשומת המבקשת נקבע שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי בשומה זו התבססתי על נתוני השווי כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	17/03/2019	5035/7	משה שרת 29	17/03/2017	2,450 ₪
עאטף עאלם	12/02/2019	5033/39	משה שרת 30	17/03/2017	2,000 ₪
אבישי זיו	19/08/2019	5032/39	פרופסור בני חבוט 7	17/03/2017	1,850 ₪

יצוין כי בשומתי לנכס בגו"ח 6097/91 המצוי ברח' איתן אליהו 26 באזה"ת, כ-250 מ' אווירי מהנכס הנדון, נקבע שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים/תעסוקה.

בנוסף, בשומתי לנכס בגו"ח 5033/38 המצוי ברח' קנר 4 באזה"ת, נקבע שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים.

השומות האחרות עליהן התבסס שמאי המבקשת בשומתו נערכו למועדים קובעים שאינם רלוונטיים למקרה דנן ולכן לא הובאו בחשבון בשומה זו.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה.

10.3.2. <u>שטח לחיוב ומקדם שווי/קומה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 311.62 מ"ר אשר הוערכה במקדם 0.50 לקומה ב' ומקדם 0.80 בגין אובדן מרפסת בקומה ב', וכן תוספת שטח אחסנה של 633.47 מ"ר אשר הוערכה על ידו לפי מקדם 0.40 לקומה ג' ומקדם 0.60 לש"ש.

בשומת המבקשת הובא בחשבון תוספת שטח של 130.5 מ״ר לסככת רכב במקדם 0.15 ו-130.81 מ״ר לגלריה במקדם 0.40, זאת תוך התחשבות באובדן מרפסת גג במקדם 0.80. כ״כ הובא בחשבון תוספת שטח אחסנה של 633.47 מ״ר במקדם 0.40 לקומה ג׳ ומקדם 0.60 לש״ש.

<u>הכרעה</u>:

לא קיבלתי את עמדות שמאי הצדדים.

<u>לעניין שטח האחסנה</u> – שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי רכיב זה. במצב הקודם הותרה בניה של 20% אחסנה המהווה 688.2 מ״ר בעוד שבמצב החדש הותרה בניה של עד 60% ש״ש ללא מגבלה על שטח האחסנה ובסה״כ 2,064.6 מ״ר.

שטח האחסנה המוצע בבקשה להיתר הינו 1,321.67 מ״ר ולאחר הפחתת שטח האחסנה במצב הקודם מתקבלת תוספת של 633.47 מ״ר בלבד. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים.

<u>לעניין מקדמי השווי/הקומה</u> – ראה כאמור בסעיף 10.1.2 דלעיל.

לפיכך תוספת השטח לאחסנה של 633.47 מ״ר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.60 ומקדם קומה 0.30.

<u>לעניין השטח העיקרי</u> – תכנית רצ/20/168 התירה שטחים עיקריים בשיעור של עד 190% במקום 120% במצב הקודם. כלומר, מהות ההשבחה הינה תוספת שטחים עיקריים ביחס למצב התכנוני הקודם. עפ״י הוראות התכנית לא נוספו שטחי שירות עיליים.

עפ״י הבקשה להיתר, מוצע שטח עיקרי של 4,440.82 מ״ר ובניכוי שטח עיקרי של 4,129.2 מ״ר[4] כפי שהותרו במצב הקודם, מתקבלת תוספת של 311.62 מ״ר עיקרי.

יחד עם זאת, מעיון בטבלת השטחים עולה כי השטח העיקרי כולל מספר שימושים כדלקמן:

תיאור	שטח במ״ר
סככה	130.5
גלריה	130.81
יתרת שטח עיקרי	50.31
סה״כ מעל המותר	311.62

<u>לעניין מקדמי שווי לשטח העיקרי</u>:

מקדם הקומה של 0.50 ומקדם השווי של 0.80 בהתחשב באובדן מרפסת גג כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה נמצאו על ידי בגבולות הסביר והחלטתי לאמצם בשומה זו.

[4] 120% בניה.

<u>לעניין מקדמי שווי לשטח הגלריה:</u>

בהתאם לתקנות התכנון והבניה[5] ועפ"י תכנית רצ/1/1/יג, גלריה תוחשב כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 מ' או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 מ'. עפ"י מדידה גרפית מהבקשה להיתר, גובה הגלריה כ-2.40 מ' ולכן יש להביאה בחשבון כשטח עיקרי. במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם קומה 0.5 (כמו שטח עיקרי) ומקדם שווי 0.7 (שטח עיקרי חושב בשומת המשיבה לפי 0.8).

<u>לעניין מקדמי שווי לסככה:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שווי של 0.15.

מדובר בסככה המוצעת בבקשה בקומת הקרקע על חשבון חצר תפעולית. לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם שווי כולל של 0.25 המגלם הפסד חצר.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שטח כדלקמן:

שטח עיקרי של 50.31 מ"ר במקדם שווי 0.80 ומקדם קומה 0.50.

שטח סככה 130.50 מ"ר במקדם שווי כולל של 0.25.

שטח גלריה 130.81 מ"ר במקדם שווי 0.70 ומקדם קומה 0.50,

ותוספת שטח אחסנה של 633.47 מ"ר במקדם שווי 0.60 ומקדם קומה 0.30.

10.3.3. <u>עלויות התאמה / מקדם בינוי על הקיים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.90 לבינוי על הקיים.

בשומת המבקשת נטען כי עלות ההתאמה המיוחסת לתכנית זו הינה 208,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

יצויין כי, בשומת המבקשת נקבע כי סך עלויות התאמה הן בסך כולל של 400,000 ₪, כאשר החלק המיוחס לתכנית הנדונה מהווה 48%. בפועל הובא בחשבון על ידו כ-208,000 ₪ המהווים 52%. תיקון העלות היחסית יוביל להשבחה גבוהה יותר לשיטתו.

לגופו של עניין מפנה לאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם של 0.85 לבינוי על הקיים.

[5] בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. רצ/1/1/יג:

תיאור	מ״ר/מקדם
תוספת שטח אחסנה	688.20
מקדם קומה	0.30
מקדם שווי	0.60
מקדם בינוי על הקיים	0.85
מקדם דחיה וסיכון	0.80
שווי מ״ר מבונה	1,200 ₪
השבחה בש״ח במעוגל	**101,100** ₪

11.2. רצ/מק/1/1/39:

תיאור	מ״ר/מקדם
תוספת שטח אחסנה	688.20
מקדם קומה	0.30
מקדם שווי	0.60
מקדם בינוי על הקיים	0.85
מקדם השבחה	0.20
שווי מ״ר מבונה	1,700 ₪
השבחה בש״ח במעוגל	**35,800** ₪

11.3. רצ/20/168:

מהות	שטח	מקדם קומה	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	50.31	0.50	0.80	20.124
סככה	130.5	1.00	0.25	32.625
גלריה	130.81	0.50	0.70	45.7835
אחסנה	633.47	0.30	0.60	114.02
סה״כ				212.56
מקדם בינוי על הקיים				0.85
שווי מ״ר מבונה				2,200 ₪
ההשבחה בש״ח במעוגל				**397,480** ₪

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רצ/1/1/יג	24/03/2004	₪ 101,100	₪ 50,550
רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	₪ 35,800	₪ 17,900
רצ/168/20	17/03/2017	₪ 397,480	₪ 198,740

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחל) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il