# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין


15.07.2024
מספר מינוי: 2024-48

**לכבוד**
**המבקשת, גב' עליזה אביב**
**באמצעות השמאית**
**גב' רחלי טרייסטמן**
בדוא"ל reli@traistman.co.il

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית קרית אונו**
**באמצעות השמאי**
**מר אומיד- עודד סולימני**
בדוא"ל omid@app-land.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
**גוש 6178 חלק מחלקות 326 ו-329 מגרשים A102+B102**
**נאות אריאל שרון קרית אונו**

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

## 2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: שכונת "נאות אריאל שרון" (רובע בר אילן), קריית אונו.

2.2. גוש: 6178, חלקות (חלק): 326 ו- 329 (חלקות מקור 58,57)

2.3. מגרשי תמורה: A102, B102.

2.4. הנכס: מגרש ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור (A102) ומגרש ביעוד שפ"פ (B102).

2.5. זכויות מוערכות: בעלות.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית (מתוקנת) מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו, מיום 18.12.2023, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אומיד עודד סולימני.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, מיום 20.02.2024, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' רלי טרייסטמן - אגמי.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 11.04.2024, לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4. דרישת תשלום היטל השבחה מיום 21.12.2023 בגין תכנית קא/322 ע"ס 3,268,372 ₪ ובגין תכנית 508-0199497 (קא/322/ג) ע"ס 9,712,100 ₪. סה"כ 12,980,472 ₪.

3.5. החלטות שמאי מכריע/מייעץ:

- מר ארז כהן מיום 14.12.2017 גו"ח 6490/391, ברחוב שלמה המלך פינת לוי אשכול, קרית אונו.
- מר שאול אשרת מיום 07.06.2011 גו"ח 6370/48 בשכונת פסגת אונו, קרית אונו.
- מר יצחק ברמן מיום 08.09.2011 גו"ח 6490/568+569 רחוב שלמה המלך, קרית אונו.
- מר גיל הרצברג מיום 10.10.2018 גו"ח 6178/172 מגרש 101 (לפי תכנית קא/322/ב) קרית אונו.
- מר רן וירניק מיום 20.01.2011 גו"ח 6370/15, מגרש 101 מתחם פסגת אונו, קרית אונו.
- מר יעקב פז מיום 23.08.2017 גו"ח 7184/86 מגרש 101 ברחוב המייסדים 5, קרית אונו.
- מר אמנון ניזרי מיום 31.07.2017 גו"ח 6370/47 מגרש 101 שכונת פסגת אונו, קרית אונו.

3.6. פרוטוקול הועדה המחוזית ת"א בישיבתה מספר 843 מיום 31.10.2016.

3.7. כתבה מהעיתון גלובס מיום 05.05.2024 בכותרת: "קרית אונו - תכנית ל-902 דירות וכ-92 אלף מ"ר מסחר".

3.8. מסמכים הנוגעים להחלטה של מר דוד טיגרמן בנוגע למקרקעין גוש 6178 חלקות 58-62 בחלקים, מגרש 101, קרית אונו (פירוט המסמכים ראה בהמשך בפרק טיעוני הצדדים מהדיון שנערך בהשתתפותם).

3.9. הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.10.2020 גו"ח 6178/257 מגרש 201, קרית אונו.

**<u>הערה</u>**:

שומת המשיבה ובהתאמה דרישת התשלום מתייחסים ל- 44 בעלי זכויות במקרקעין, אשר מכרו את זכויותיהם לאחר אישור תכנית קא/322/ג ומשכך הוצאה להם שומת השבחה מטעם המשיבה, בגין תכנית קא/322 ובגין תכנית קא/322/ג (להלן: "**שומת המשיבה**"). כנגד שומת המשיבה הוצאה מטעם המבקשת שומה אחרת. ההחלטה בעניינו מתייחסת להשבחה בגין מכר זה.

יובהר - המשיבה ערכה שומת השבחה נוספת לקבוצה של 24 בעלי זכויות במקרקעין, אשר מכרו את זכויותיהם לאחר אישור תכנית קא/322, <u>אך לפני</u> אישור תכנית קא/322/ג. שומת השבחה זו נערכה בגין תכנית קא/322 **בלבד** (להלן: "**שומת המשיבה הנוספת**"[1]).

[1] הועברה לעיוני לרבות דרישות התשלום לנישומים.

עקב חוסר הבנה בין הצדדים לא הומצאה מטעם שמאית המבקשת שומה אחרת לשומת המשיבה הנוספת (אותה שמאית המבקשת – ש.י). סוגיית עריכת ההחלטה על ידי, גם בעניין שומת המשיבה הנוספת, אם לאו, נדונה בתחילת הדיון (הראשון) שנערך בהשתתפות הצדדים[2] והוסכם שעל ב"כ המבקשת לפנות בראש וראשונה לועדה המקומית/המחלקה המשפטית, כדי לקבל את עמדתה בעניין זה. שמאית המבקשת פנתה במסמך בעניין זה לגב' רינת קורס, מנהלת מחלקת נכסים והשבחה בעיריית קרית אונו (מסמך מיום 05.05.2024, הועבר לעיוני – ש.י), אולם למיטב הבנתי לא התקבלה תשובה כלשהי מטעם הועדה המקומית. במעמד הדיון השני שנערך בהשתתפות הצדדים[3] סוכם שלאור פני הדברים, יפנו ב"כ המבקשת למועצת השמאים (תיקון 84), כדי שתתקבל החלטה האם ניתן לדון גם בשומת המשיבה הנוספת.

נכון למועד עריכת החלטתי במינוי הנוכחי לא התקבלה פניה/מסמך/אינדיקציה כלשהי ממי מהצדדים/מתיקון 84 בעניין שומת המשיבה הנוספת והכרעתי בעניינה.

**לפיכך החלטתי כאן היא רק לעניין שומת המשיבה והשומה האחרת שנערכו בגין תכניות קא/322 ו- קא/322/ג עבור 44 הנישומים.**

## 4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

24.10.2009 - יום תחילתה של תכנית קא/322.

14.04.2018 – יום תחילתה של תכנית 508-0199497 (קא/322/ג).

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערכו שני דיונים באמצעות הישום "זום". דיון ראשון נערך ביום 05.05.2024, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' רלי טרייסטמן ועוה"ד ליאור גולדברג ואלירן לנדסמן (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין ה"ה אומיד סולימני וחי צרפתי (מטעם המשיבה).
דיון שני נערך ביום 02.06.2024, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' רלי טרייסטמן ועו"ד אלירן לנדסמן (מטעם המבקשת), שמאי מקרקעין ה"ה אומיד סולימני והראל חיון ועו"ד ארז שפירא (מטעם המשיבה).

5.2. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון הראשון הועבר לצדדים ביום 07.05.2024 ופרוטוקול הדיון השני הועבר לצדדים ביום 04.06.2024, ניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי הצדדים השלימו לאחר הדיון מסמכים שהתבקשו בדיון (באופן חלקי, כל המסמכים מצוינים בפרק 3 דלעיל).

[2] הדיון נערך ביום 05.05.2024.
[3] הדיון נערך ביום 02.06.2024.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים הביעו רצונם שהביקור בנכס יערך בנוכחותם, בתיאום מראש, אולם לאחר הדיון ובעת נסיון לתיאום ביקור בנכס הודיעו לי שמאי הצדדים כי אין צורך בביקור משותף.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 26.06.2024 ללא נוכחות מי מהצדדים.

## 6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס מהווה חלק משתי חלקות (326 ו- 329) = שני מגרשים (A102 ו- B102 , בהתאמה) המצויים בשכונת נאות אריאל שרון, בחלק הצפון מערבי של העיר קריית אונו, סמוך למחלף בר אילן מזרח וממול למתחם אוניברסיטת בר אילן.

6.2. שכונת נאות אריאל שרון מחולקת ל- 4 מתחמים (א-ד) ביעוד מגורים (בניה רוויה), תעסוקה, מסחר לצד מבני ציבור ופארקים. השכונה תחומה בין כביש 471 מצפון ומעברו מתחם אוניברסיטת בר אילן, כפר אז"ר מדרום, כביש 4 ממערב ושדרות אהרון קציר ממזרח. השכונה בשלבי הקמה ופיתוח ראשוניים. הכניסה לשכונה משדרות אהרון קציר.

6.3. החלקות/המגרשים נשואי החלטה זו מצויים במתחם ג' בשכונה. חלקה 326 בשטח רשום של 2,555 מ"ר. צורתה דמוית טרפז. חלקה 329 בשטח רשום של 305 מ"ר. צורתה דמוית מלבן צר וארוך. מגרש A102 ביעוד מגורים, מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,960 מ"ר. מגרש B102 ביעוד שפ"פ. בשטח של 157 מ"ר.

6.4. המגרשים נשוא ההחלטה אינם מבונים/מפותחים.

6.5. ערב אישור התכנית המשביחה נשוא ההחלטה מהווים חלק מחלקות מקור 57 ו- 58 בגוש 6178 אשר רשומים בטבלת ההקצאה והאיזון בתכנית קא/322/ג ע"ש מר רובין יצחק.

## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. כעולה משומת המשיבה:

- רישום בלשכת רישום המקרקעין:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 06/09/2023, קיימים בנכס, בין היתר, הרישומים הרלוונטיים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 6178 | 6178 |
| **חלקה** | 326 | 329 |
| **שטח רשום** | 2,555 מ"ר | 305 מ"ר |
| **בעלויות** | רובין יצחק | רובין יצחק |
| **מספר זיהוי** | 1760381 | 1760381 |
| **החלק בנכס** | **בשלמות** | 1/4 |

**<u>הערות רלוונטיות</u>:**

**קיימות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת:** א.ב.ח. הגליל חברה לפיתוח בע"מ, אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ, טשקילה יבוא ושיווק מוצרי טקסטיל בע"מ ולטובת הבעלים הנישומים.

**על הבעלות של:** רובין יצחק.

- ## הסכם מכר בין יצחק רובין לחברת דירות נ.שקד בע"מ:

מעיון בהעתק מהסכם המכר מיום 15/03/1995 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

**המוכר**:
יצחק רובין ת.ז 01760386

**הקונים**:
חברת דירות נ. שקד בע"מ ח.פ 51-077116-5

**הממכר:**
זכויות הבעלות בחלקה הגדולה (חלקה 57 בגוש 6178) הרשומות על שם מר נתן רובין (אשר הועברו למוכר) וזכויות הבעלות בחלקה הקטנה (חלקה 58 בגוש 6178) ב"מושע" של 1/4 מהחלקים בחלקה.

- ## הסכם מכר חברת נ.שקד:

מעיון בהעתק מהסכם מכר מיום 29/07/2002 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

**המוכר**:

| | |
|---|---|
| חברת דירות נ. שקד בע"מ | ח.פ 51-0771165 |

**הקונים**:

| | | |
|---|---|---|
| א.ב.ח הגליל חברה לפיתוח בע"מ | ח.פ 51-2302134 | 25.40% מהממכר |
| אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ | ח.פ 51-3265140 | 44.76% מהממכר |
| טשקילה יבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ | ח.פ 51-204157-5 | 29.84% מהממכר |

ביום 15/03/1995 נחתם בין המוכר לבין יצחק רובין חוזה וכן תוספת לחוזה מיום 12/06/2001 בקשר למקרקעין הידועים כחלקים 57 ו-58 (חלק) בגוש 6178.

**הממכר:**
מכלול חובות וזכויות המוכר על פי החוזה ולרבות כל המסמכים המצויים בידי המוכר ו/או מי מטעמו בקש לתב"ע החדשה, ולרבות פיצוי כספי המגיע בגין הפקעה שנעשתה ו/ או תעשה במקרקעין אם וככל שמגיע פיצוי שכזה.

- ## הסכם המכר (נשוא המימוש הנדון):

מעיון בהעתק מהסכם מכר מיום 25/12/2022 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

**המוכר:**
בעלי הזכויות בהתאם לרשימה המצורפת כנספח "א" להסכם זה.

**הקונה:**

| | |
|---|---|
| אופק שלי יזמות בע"מ | ח.פ 514978097 |

ביום 15/03/1995 (עם תוספת מיום 12/06/2001) נחתם בין מר יצחק רובין (הבעלים הרשום) לבין חברת דירות נ. שקד ב"מ, אשר שמה שונה ל-נ.ש חושן מגורים יזמות ובניה בע"מ הסכם למכירת חלקו של רובין במקרקעין הידועים כחלקות 326 ו-329 בגוש 6178 (לשעבר חלקה 57 וחלק מחלקה 58 בגוש 6178) בקרית אונו המהווה את מלוא הזכויות במגרש 102 על פי תכנית קא/322/ג- שכונת אריאל שרון- מתחם ג' בקרית אונו.

ביום 29/07/2002 נחתם בין חברת שקד לבין א.ב.ח הגליל חברה לפיתוח בע"מ, וה"ה גפן, אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ וטשקילה יבוא ושיווק מוצרי טקסטיל בע"מ, אשר במסגרתו המחתה חברת שקד לחברות את מכלול זכויותיה וחובותיה ע"פ ההסכם המקורי.

בהתאם להסכמי המכר, החברות מכרו את זכויותיהן במקרקעין, לבעלי הזכויות כמפורט ברשימה המצ"ב כנספח א' להסכם זה כאשר מכירת הזכויות לבעלי הזכויות בוצעה בהתאם ליחידת קרקע, **כאשר כל יחידת קרקע הוגדרה כ-100 מ"ר ברוטו במושע**, תוך המחאת זכויותיהן וחובותיהן של החברות ע"פ ההסכם המקורי והסכם החברות.

בעלי הזכויות זכאים להירשם כבעלים בלעדיים של חלקם במקרקעין- כל יחיד מוכר לפי חלקו היחסי כמפורט בנספח א' להסכם זה ולהיות בעלי זכות החזקה והמחזיקים בפועל הבלעדיים בהם בהתאם לחלקם היחסי.

<u>כל אחד מיחידי המוכר מצהיר ומתחייב ביחס לחלקו היחסי במקרקעין, בין היתר</u>:

בהתאם להסכמה שהושגה בין המוכר לרובין, התמורה הנוספת לרובין הינה בסך כולל של 10,000,000 ₪ כנגד תשלום התמורה לרובין, יעביר רובין לבעלי הזכויות עותקים מקוריים של ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני וכן אישורי מס שבח ומס רכוש בגין מכירת הזכויות מרובין לחברת שקד.

הקונה מצהיר ומתחייב בין היתר :

ידוע לו כי לאור ריבוי ההסכמים והעברת הזכויות שנעשו על פני שנים ארוכות ואשר בוצעו באמצעות משרדי עורכי דין שונים, קיים למוכר חוסר במסמכים לצורך השלמת רישום הזכויות על שם המוכר, לרבות בהתייחס לבעלי הזכויות הנוספים.

**הממכר :**

מלוא זכויות יחידי המוכר, החתומים על הסכם זה, במקרקעין במצב AS-IS אשר זכויותיהם מהוות חלק יחסי מסך הזכויות במקרקעין כמפורט בנספח א' להסכם זה, כאשר יחידי בעלי הזכויות שאינם חתומים על הסכם זה הינם כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

**התמורה :**

בגין רכישת הממכר ישלם הקונה לכל יחיד מוכר בעל יחידת קרקע סך **940,000** ₪ **(תשע מאות ארבעים אלף** ₪**)**, **בתוספת מע"מ**. התמורה הכוללת בגין הממכר תפורט בנספח התמורה (נספח ה). הקונה מתחייב לשאת בתשלום היטל השבחה לצורך קבלת אישור הוועדה המקומית. התשלום שישלם הקונה בגין היטל ההשבחה (לרבות בגין ריביות, הצמדה וקנסות) יופחת מסכום התמורה לכל אחד מיחידי המוכר. ככל ומי מיחידי המוכר שילם תשלום כלשהוא בגין היטל ההשבחה, הרי שסכום זה לא יקוזז מתוך התמורה המגיעה לו.

**היטל השבחה :**

**היטל השבחה בגין הממכר בגין כל תכנית, היתר בניה, הקלה שקיבלו תוקף עד(כולל) למועד חתימת הסכם זה, יחולו על המוכר** וישולם ע"י הקונה באופן שיקוזז מהתמורה. היטל השבחה שיושת- אם יושת- על הממכר בגין השבחה אשר מקורה בתכנית , היתר בניה, הקלה שקיבלו תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

- רשימת המוכרים המסומנים בהדגשה בכחול דלהלן, רכשו את זכויותיהם הנמכרות בהסכם זה, לפני אישורה של תכנית קא/322, כאמור בנספח א' להסכם :

| שם | ת.ז | חלקים | שם | ת.ז | חלקים |
|---|---|---|---|---|---|
| עומר אהובה | 50644459 | 100 | לין מייק | 29392891 | 100 |
| בן דוד בני | 13237060 | 100 | שטיין דבורה | 3697877 | 50 |
| עידו עומר | 31585474 | 100 | שטין שמשון | 5136908 | 50 |
| שחר רונן | 23963002 | 100 | בינמוביץ דוד | 54127477 | 100 |
| בראל שי | 24160053 | 50 | סלומון הרצל | 56538457 | 100 |
| בראל שירית | 31839079 | 50 | הלס יגאל דוד | 52625571 | 50 |
| בר נתן (שלו) ענת | 28031185 | 100 | הלס זיוה | 53324455 | 50 |
| דורי רפי | 64600455 | 100 | סלומון עופר | 54933197 | 50 |
| רווה רועי | 39064308 | 100 | סלומון שרית | 57857781 | 50 |
| אביב אילן | 57801912 | 100 | אזולאי סיגלית | 28443224 | 100 |
| בן עזרא יעקב | 3385858 | 100 | ידידיה אפרים | 22645659 | 100 |
| בן עזרא שלמה | 357581257 | 50 | בן דוד אברהם | 6874835 | 50 |
| בן עזרא מצדה | 32838880 | 50 | בן דוד רפאל | 36272763 | 25 |
| מנחם איתן | 22873624 | 100 | בן דוד יפית איזבל | 36258168 | 25 |
| אביב עליזה | 16611337 | 100 | אברקין אדוארד | 306337304 | 50 |
| יג'וב איגור | 311684336 | 50 | אקרלינג אייל | 24236648 | 50 |
| יג'וב קטרינה | 304607203 | 50 | ישראל ג'ורג' גרשון | 36366987 | 50 |
| אילוז בנימין | 54542709 | 100 | ישראל מיכל | 37292992 | 50 |
| קרן גולן | 32396301 | 100 | אלדר גל ים | 57883464 | 50 |
| הרגס שלמה | 58905092 | 100 | אורן גל ים רוחמה | 24370892 | 50 |
| אובז'נק דניאל | 52367141 | 200 | מיכלס זיו | 28011211 | 100 |
| בלאו אליהו | 8236309 | 100 | בן אלי גלית תהילה | 34514349 | 100 |
| בר ציון אייל | 58879313 | 50 | קשי אמיר | 32395147 | 100 |
| רם אמיר | 37599685 | 200 | גפן דביר | 3310768 | 50 |
| חדד רמי | 22069215 | 200 | רובינשטיין איתי בנימין | 28040434 | 50 |
| הרטמן רנן | 12716411 | 200 | קוסטרלץ יעקב אריה | 33436296 | 120 |
| בן שמחון רבקה | 12324489 | 100 | ויספיש אשר ישעיה | 300204492 | 40 |
| בן שמחון יגאל | 55932313 | 100 | שורץ ירמיהו | 29395365 | 40 |
| גדסי (אליהו) דנה | 40780199 | 100 | שטרן יצחק | 204431274 | 100 |
| שנייד חיים | 12569059 | 100 | ישכרוף מנוחה | 52970183 | 100 |
| אקרלינג אייל | 24236648 | 50 | מבה איתי משה | 66742123 | 50 |
| אבידן ניסים | 22353825 | 50 | בן משה תמיר | 21610738 | 25 |
| קאופמן שמעון | 69140168 | 100 | תורתי רועי | 37060951 | 25 |
| לוי מרדכי | 136523 | 100 | שטינמץ גילה | 6775217 | 100 |
| אליזן מרק | 37214293 | 50 | שמש מאיר | 54275706 | 50 |
| שטרנפלד יוסף יצחק | 32318537 | 25 | שמש אידיס | 56723844 | 50 |
| טוניק עמוס | 33994468 | 50 | דיויד לוקץ (Defens) | 429600034 | 100 |
| גרוס רחל | 40341596 | 25 | דוידוב אהרון | 310728084 | 50 |
| גרוס פנחס | 40430126 | 25 | דוידוב רוזה | 310728084 | 50 |
| ברך אילנה | 140989158 | 100 | אשר עין צבי | 5864846 | 100 |
| שטראוס אברהם | 40249492 | 100 | שי יפת | 31399132 | 100 |
| חזקיא יגאל | 28549939 | 100 | אהרון אליעזר קוסטרלץ | 32253151 | 100 |

- להלן טבלה המרכזת את מועדי הרכישה של הבעלים הנישומים בהחלטה זו:

| מס"ד | הנישום | תאריך רכישה | שם המוכר |
|---|---|---|---|
| 1 | עומר אהובה | 22/08/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 2 | בן דוד בני | 28/08/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 3 | עידו עומר | 22/08/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 4 | שחר רונן | 24/09/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 5 | בראל שי | 11/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 6 | בראל שירית | 11/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 7 | בר נתן (שלו) ענת | 12/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 8 | דורי רפי | 02/01/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 9 | רווה רועי | 11/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 10 | אביב אילן | 22/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 11 | בן עזרא יעקב | 04/06/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 12 | בן עזרא שלמה | 09/06/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 13 | בן עזרא מצדה | 09/06/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 14 | מנחם איתן | 29/05/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 15 | אביב עליזה | 01/05/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 16 | יגיב איגור | 22/05/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 17 | יגיב קטרינה | 22/05/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 18 | אילוז בנימין | 14/03/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 19 | קרן גולן | 14/11/2002 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 20 | הרגס שלמה | 03/07/2003 | א.ב.ח הגליל חברה לפיתוח בע"מ |
| 21 | בלאו אליהו | 02/05/2004 | וויקטור בן ארויה |
| 22 | בר ציון אייל | 28/09/2005 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 23 | רם אמיר | 30/06/2005 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 24 | חדד רמי | 06/09/2005 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 25 | הרטמן רנן | 06/09/2005 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 26 | בן שמחון רבקה | 04/05/2006 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 27 | בן שמחון יגאל | 12/12/2006 | יצחק אהרון |
| 28 | גדסי (אליהו) דנה | 20/08/2002 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 29 | שנייד חיים | 20/08/2006 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 30 | אקרלינג אייל | 11/09/2006 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 31 | אבידן ניסים | 11/09/2006 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 32 | אובזינק דניאל | 23/07/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |
| 33 | קאופמן שמעון | 30/08/2006 | טשקילה ייבוא ושיווק מוצרי טכסטיל בע"מ |
| 34 | לוי מרדכי | 21/11/2006 | משה אדרי |
| 35 | אלירן מרק | 01/04/2007 | עינב גפן |
| 36 | שטרנפלד יוסף יצחק | 18/04/2007 | עינב גפן |
| 37 | טוניק עמוס | 26/03/2007 | יעקב יוסף נמדר |
| 38 | גרוס רחל | 26/03/2007 | יעקב יוסף נמדר |
| 39 | גרוס פנחס | 26/03/2007 | יעקב יוסף נמדר |
| 40 | ברך אילנה | 15/05/2007 | רנת סורסקי וניר ליסטר |
| 41 | שטראוס אברהם | 10/12/2007 | שי לוי |
| 42 | חזקיא יגאל | 22/07/2008 | שי לוי |
| 43 | לין מייק | 07/06/2009 | יצחק (איציק) דגוגה ולילי (לאה) דגוגה |
| 44 | דיויד לוקץ (Defena) | 21/09/2003 | אוקספורד קפיטל השקעות בע"מ |

## 8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1. **מצב קודם:**

**תכנית R/6 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1180 בתאריך 26.03.1942:**

- חלקת המקור נשוא חוות הדעת מסומנת בתכנית ביעוד חקלאי.

**תכנית מתא 16 (דרך מס' 471 – כביש מכבית) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5042 בתאריך 30.12.2001:**

- מטרות התכנית:

- יעוד שטח לדרך פרברית מהירה בהתאם לתוכנית המתאר הארצית לדרכים תמא/ 3.
- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לדרך ולשטח לטיפול נופי ולעיצוב מדרונות.
- שינוי יעוד משצ"פ דרך.
- שינוי יעוד ממוסד אוניברסיטאי לדרך.
- שינוי יעוד מדרך לשטח לטיפול נופי ועיצוב מדרונות.
- קביעת הנחיות לבנית דרכים ומתקני דרך.
- הסדרת מחלפים, צמתים והסתעפויות בתחום התוכנית.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת מגבלות לשימושי קרקע הנובעות מהדרך.
- קביעת קו בנין עפ"י המסומן בתשריט.
- יעוד שטח לתכנון מתקנים הנדסיים בעתיד.
- קביעת הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים לרבות מיגון אקוסטי.

8.2. **מצב חדש:**

**תכנית קא/322 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5994 בתאריך 03.09.2009 (בעיתונים בתאריך 09.10.2009):**

- תכנית "רובע בר אילן".
- מטרת התוכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי ודרכים, לאזור תעסוקה ומסחר, מגורים מיוחד, פארק רובע שכונתי ודרכים.
- הקצאת שטחים למבני ציבור, התווית דרכים חדשות, איתור חניון חנה וסע והקצאה לשצ"פ.

- קביעת היקף שטחי הבניה העיקריים המרביים בסך של 100,459 מ"ר לתעסוקה ומסחר ו- 146,224 מ"ר למגורים- עד 1,329 יח"ד. מתן הנחייה לקביעת שטחי שרות בתוכניות מפורטות.
- עד למימוש מערכת הסעת המונים יותר מימוש של 90% מהשטחים לתעסוקה ומסחר ו- 70% מהשטחים למגורים.
- קביעת הוראות בדבר חלוקה למתחמים לתכנון מפורט וביצוע איחוד וחלוקה במסגרת כל מתחם עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת הוראות ותנאים לאישור תכניות מפורטות, בסמכות הועדה המחוזית כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית. עם זאת, היתרי בניה לסלילת דרכים ניתן להוציא מכח תכנית זו.
- הנחיה להפקדת ומתן תוקף לתכניות לדרכים יחד עם התכנית המפורטת הראשונה מכח תכנית זו.
- הקטנת קווי בניין לדרכים הארציות (מס' 4 , מס' 471 - מכבית ומס' 4612).
- הוראות להכנת תכנית מפורטת:
- התכנית היא תכנית מתאר ולא תותר הוצאת היתרי בנייה על פיה, תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא אישור תכניות מפורטות לכל מתחם בשלמותו עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם להוראות המפורטות להלן:
- טרם הגשת תכניות מפורטות, תוכן תכנית צל אורבנית לכל מתחם 10 כמסומן בתכנית האב לבקעת אונו,לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. תכנית זו תראה את התפיסה התכנונית ביחס לכל המתחם, כולל מאפייני צירים, המשכיות רחובות, חתכים, שכונות, קשר בין המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר, מערך השטחים הפתוחים ומערך דרכים המאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- לכל תכנית מפורטת למתחם כאמור לעיל יצורפו נספחי בינוי תואמים ונגזרים מתכנית הצל האורבנית, נספח תחבורה ותנועה ונספחי תשתיות, כולל נספחי מים, ביוב וניקוז, עפ"י האמור בסעיף 10.10 לתכנית. נספח התנועה יציג תנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- תנאי להפקדת כל תכניות מפורטת כאמור לעיל הוא הכנת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו שתפרט עבור תחום התכנית המפורטת את התנאים והמגבלות הסביבתיות בהתייחס לשימושים השונים כפי

שיותרו באותה תכנית ובפרט מגבלות ותנאים לשימושים שיותרו באזור תעסוקה ומסחר. חוות הדעת תכלול גם הנחיות לבניה אקוסטית ומיגונים כפי שידרשו לכיון הדרכים 4 , 471, דרך 4612 ומחלף בר אילן.

- במידה ויכללו בתכניות המפורטות מגורים, לא ינתנו היתר בניה מכוחן כל עוד לא יבוצעו המיגונים האקוסטיים, מימוש הפתרונות האקוסטיים לרבות המיגונים האקוסטיים הדירתיים יהיה תנאי בהיתרי הבנייה ויבוצע ע"י מקבלי ההיתר.
- סה"כ השטחים למבני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח שיוקצו בתכנית המפורטת למתחמים א'-ד' יהיו בהיקף של 125 דונם כולל שטחים הדרכים ושטח פארק רובע שכונתי הכוללים בתכנית זו ואינם כוללים את הרחבת דרך מספר 471.
- התכנית המפורטת תכלולנה פרוגרמה לשטחים הציבוריים ולבנייני הציבור תתאפשר הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור בשילוב עם שטחים מבונים ליעודים סחירים (תעסוקה, מגורים וכו') כתחליף למגרשים שיועדו למבני ציבור בלבד בתאום עם הרשות המקומית והועדה המקומית. ככל שבתחום התכנית יעבור קו רכבת קלה יוקם חניון "חנה וסע" במסגרת קומות המרתף במשולב בשימושים הכוללים בשטחים למבני ציבור אשר יוקצו בתחום אזור תעסוקה ומסחר. במידה ותוגשנה תכניות לייעודי קרקע סחירים במתחם עליהם לכלול הוראות של תכניות מפורטות להיתר/להרשאה לדרכים העיקריות והעוברות בתחום התכנית ולשטחים הציבורים הכלולים בהן.
- בתכנית המפורטת לכל מתחם יקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, חלוקה למגרשי בנייה וזיקות ההנאה להבטחת גישה לרכב לכל מגרש בניה.
- בתכנית מפורטת לכל מתחם יכללו פתרונות תכנוניים לשבילי אופניים, לפיתוח הפארק, מתוך ראיה של התחברות למערכת הכללית של השצפ"ים ולרצועה לפיתוח נופי ברוחב של 10 מ' לפחות לאורך כביש מספר 4 וכביש מספר 471 . התכניות המפורטות תכלולנה נספח פיתוח ועיצוב נופי בהתייחס לנושאים ולשטחים אלו.
- עבור כל תכנית מפורטת תיערך בדיקה תחבורתית שתוגש למשרד התחבורה וללשכת התכנון המחוזית. עפ"י הבדיקה יקבעו ויעוגנו בתכניות המפורטות המטלות התחבורתיות, כנגזר מתכנית האב לבקעת אונו. בהתאם לכך, יקבעו

תנאים להוצאת היתרי בנייה בשלבים עפ"י הבטחת ביצוע פתרונות התחבורה, שטחי ציבור והתשתיות הנדרשות לכל שלב.

- מימוש זכויות הבניה ייקבע בכל תכנית מפורטת בהתאם לשלביות ביצוע הפתרונות התחבורתים וזאת עפ"י הבדיקה התחבורתית ובהתייחס להשלכות התחבורתיות הנובעות מביצוע מערכות הדרכים ומערכות הסעת המונים. לא תאושרנה תכניות מפורטות מעבר לחלק היחסי הרשום בתכנית הדו -מחוזית למרחב בקעת אונו עבור השלב ללא הסעת המונים.

לא ינתן תוקף לתכנית המפורטת הראשונה מכח התכנית אלא לאחר מתן תוקף לתכניות הדרכים כדלקמן:

* דרך מס' 4612 בקטע הצפוני – קטע דרך 471 צומת רחוב קציר בן גוריון.
* דרך מס' 4612 בקטע המרכזי שבתחום תב"ע רג/ 1/1004 שבהפקדה.
* דרך מס' 4612 בקטע הדרומי – הקטע בין גבול תב"ע רג/ 1/1004 לבין דרך
* שיבא.
* דרך מס' 1 בקטע דרך שיבא – גבול תב"ע זו (קא/ 322).
* הרחבת דרך שיבא בקטע דרך מס' 4612 – דרך מס' 4.
* הרחבת דרך מס' 4 בקטע דרך שיבא – דרך מס' 471, כמסומן בתוכנית קא/355 ותוכנית זו.

אין חובה להגיש את תכניות הדרך בנפרד וניתן להגיש התכנון גם בתוכניות משותפות לייעודי הקרקע והדרכים.

– קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, קו הבניין לכל הדרכים הארציות (4, 471 ו-4612) הם לבנייה עילית ותת קרקעית. לא יותרו מרתפים במרווחים בין קווי הבניין הקדמיים לכיוון הדרכים ארציות לבין תחום זכות הדרך לדרכים אלו.
- תחום קו הבנין לכביש 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות ותהיה בו זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת הצינור, לא תותר בתחום זה כל בניה.
- ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבנין בדרכים מספר 4 ו-471 יותרו שימושים עפ"י הוראות תמ"א 3 ובהסכמת "החברה הלאומית לדרכים". בתחום קווי הבניין מדרכים מס' 4, 471, 4612 (כמסומן בתשריט) תאסר כל בניה או חניה.

- מספר קומות וגובה הבניה:

- מספר קומות עיליות, מרתף וגובה הבניה יאושרו בסמכות ועדה מחוזית במסגרת התכניות המפורטות.
- לתכניות אלו יידרשו אישור משהב"ט ורשות שדות התעופה האזרחית.

- תשתיות דלק, מים, ניקוז וביוב:

- תכנית מפורטת תכלול נספח מים ונספח ביוב בתאום עם משרד הבריאות.
- תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה אישור משרד הבריאות למסמך נלווה, המציג מידע כללי על מקורות המים, המתקנים הנדרשים ופתרונות קצה לביוב לאורך זמן מימוש התכנית.
- רצועת קווי הדלק מיועדת למעבר קווי דלק ברוחב של 10 מ'. מותרים בתחומה שטחים פתוחים וגינון ללא נטיעת עצים. בתכניות מפורטות יקבעו קווי הבנין למבנים סמוכים, בהתעיצות עם חברות תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ.
- תכנית מפורטת תכלול הוראות בנושא תשתיות וחשמל ותקבע בין השאר כי רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית וכי תחנות הטרנספורמציה תהיינה פנימיות.
- תכנית מפורטת תלווה בנספח ניקוז ושימור מי נגר. בתחום מגרשים לבינוי יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בינוי וכן מתחת לפני הקרקע בהיקף שלא יפחת מ- 20%.

- רכבת קלה:

- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רכבת קלה אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- תנאי למתן היתר בניה בשטחים הגובלים בתוואי המיועד לרכבת הקלה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- תכניות המפורטות תינתנה הוראות ברמה המתאימה לעניין הרכת בהקלה לצורך הכנת תכנית מפורטות לקו עפ"י תמ"א/ 23 /א.

- אזור תעסוקה ומסחר, תכליות ושימושים: באזור תעסוקה ומסחר יותרו שימושי תעסוקה ומסחר ושימושים נלווים כגון מועדון בריאות וספורט, אולמות כנסים ואירועים וכיו"ב בכפוף למגבלות שעפ"י חוות הדעת הסביבתית כאמור בסעיף 10.3 לעיל, וכן שירותי חינוך, שירותים רפואיים, מלונאות וכיו"ב. במתחם א' מותר גם שימוש למגורים, לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים בתנאים כפי שיאושרו בתכנית מפורטת. בשימוש למעונות סטודנטים תהיה חובת בנית ממק"ים ולא תתאפשר

הקמת ממד"ים נפרדים ליחידות. אם יעבור בתחום התכנית קו רכבת קלה, תותר הקמת חניוני "חנה וסע" במסגרת קומות המרתף, בשטחים לבנייני ציבור, כאמור בסעיף 10.4.

- אזור מגורים מיוחד, תכליות ושימושים:

- באזור מגורים מיוחד יותרו דירות מגורים.
- בקומות שבמפלס הקרקע יותרו שימושי מועדון בריאות וספורט לדיירי הבנין במסגרת שטחים עיקריים.
- יותרו במסגרת שימושי השרות מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחידת דיור בקומת מרתף ומבואה בלבד בתנאי שתירשם הצמדה ליחידת דיור אותו בנין.
- שימושי שרות נוספים יותרו עפ"י חוק.
- ניתן יהיה לאפשר שימושים לדיור מוגן בכל מתחמי המגורים ולמעונות סטודנטים בדיור מוגן במתחם ג'. בשימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים תהיה חובה בנית ממק"ים ולא תתאפשר הקמת ממדי"ם נפרדת ליחידות.

- קווי בניין: יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י סעיף 10.9 לתקנון התכנית.

- שטחי בניה מרביים: סה"כ שטחי הבניה המרביים למטרות עיקריות הינם כמפורט בטבלה להלן:

| מתחם | שטח עיקרי במ"ר | | |
|---|---|---|---|
| | לשימוש מגורים | לשימוש תעסוקה ומסחר | סה"כ |
| א' | 13,608 (124 יח"ד) | 66,303 | 79,911 |
| ב' | 69,245 (629 יח"ד) | 34,156 | 103,401 |
| ג' | 18,410 (167 יח"ד) | | 18,410 |
| ד' | 44,961 (409 יח"ד) | | 44,961 |
| סה"כ | 146,224 (1329 יח"ד) | 100,459 | 246,683 |

- הערות לטבלה: בתכניות מפורטות יפורטו שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים לכל מתחם.

א. בתכניות מפורטות יפורטו שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים לכל מתחם.

ב. מותרת המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשטח מגורים, אך לא להפך, ע"פ מפתח של 100 מ"ר תעסוקה ומסחר = 79 מגורים. המרה של מעל ל- 20% מהזכויות המפורטות בטבלה מותנית בעריכת בדיקה תחבורתית.

ג. שטח הבנייה המפורטים בטבלה לעיל הינם עבור המצב שבו תפותח מערכת הסעת המונים. עד למימוש מערכת הסעת המונים לא תאושרנה תכניות מפורטות הכוללת זכויות בניה מעבר ל 90% מהזכויות המפורטות בטבלה שימושי תעסוקה ומסחר ומעבר ל 70% מהזכויות המפורטות בטבלה למגורים.

ד. שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר עיקרי.

- הפקעה:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יופרשו באיחוד וחלוקה חדשה ויועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- הדרכים המיועדות לדרכים ארציות יופקעו כחוק וירשמו ע"ש המדינה.

**תכנית קא/322/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7738 בתאריך 22.03.2018 (בעיתונים בתאריך 30.03.2018):**

- מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה להקמת שני מגדלים לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
- עיקרי הוראות התכנית:

- תכנון מפורט של המתחם הכולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת הוראות בנייה וזיקת הנאה.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה.
- הגדלת מספר יח"ד במתחם מ- 167 יח"ד מתאריות ל- 200 יח"ד במסגרת שטחי הבניה העיקריים נקבעו בתכנית קא/322 וקביעת שטחי מרפסות ושטחי שרות מעל ומתחת לקרקע בהתאם.
- מתן אפשרות להמיר זכויות הבנייה ממגורים למעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן.
- קביעת מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן שטח לשצ"פ, שפ"פ ושטח עיקרי מבונה לצרכי ציבור.

- שטח פרטי פתוח:

שימושים:

- במפלס קומת הקרקע יותר פיתוח סביבתי וריהוט גן ורחוב על פי תכנית העיצוב האדריכלי.
- נטיעות עפ"י מסמך המדיניות המחוזי "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני".
- תאורה.
- ניהול מי נגר.
- בתת הקרקע תותר חנייה ובנוסף חניות אופניים ושירותים נלווים בהתאם, חדרי טרנספורמציה, חשמל, גנרטור וחדרי תקשורת.

חניה:

- בתת קרקע בתאי שטח, B101 + B 102 תותר חניה אשר תהווה חלק מהחניון השייך לתאי שטח A 101 ו- A102 – החנייה תותר כהמשך לחניון התת קרקעי עבור יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.
- הוראות החנייה בתת הקרקע תהיינה בהתאמה למגרשי המגורים, מסחר ותעסוקה.

תשתיות:

- תותר העברת תשתיות בתת הקרקע עבור מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.
- לא יותרו חדרי שנאים או חדרי מיתוג או חיבורי חשמל בין עיליים ובין תת קרקעיים.

– מגורים, מסחר ותעסוקה:

שימושים:

- בקומות המסד: תעסוקה-משרדים, תעשיה עתירת ידע ובלתי מזהמת, שירותים פיננסים ואישיים, מסחר, בתי אוכל, מועדון בריאות וספורט, אולמות כנסים ואירועים, שירותי חינוך, שירותים רפואיים.
- קומת המסד העליונה: יוקצה שטח עיקרי עבור מבנים ומוסדות לשימוש חינוך, תרבות, קהילה ומוסדות עירוניים, ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.
- קומת מעבר: יותרו שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, ושימושי שירות נוספים. לא יותרו מגורים ומחסנים בקומת המעבר.
- מגורים בכל הקומות שמעל קומות המסד.
- ניתן יהיה לאפשר שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן בקומות המגורים.
- בשימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים תהיה חובת בניית ממ"קים ולא תתאפשר הקמת ממ"דים נפרדים ליחידות.
- במסגרת שטחי השרות: מחסנים לכל יח"ד בקומות מרתף בלבד ובתנאי שתירשם הצמדה ליחידת דיור באותו הבניין.
- חניות ובנוסף חניות אופנים ושירותים נלווים בהתאם יהיו בתת הקרקע.
- בקומת מרתף וקומת כניסה חדרי טרנספורמציה, חשמל, גנרטור וחדרי תקשורת.

גובה מבנים:

- גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה סעיף 5.
- כל מבנה יכלול 2 קומות מסד, קומת מעבר, קומות טיפוסיות וקומת מתקנים טכניים גבוהה.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
- הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקה בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמ"א/ 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.

קווי בניין:

- לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת כמופיע בתשריט.
- קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.5.
- קו בניין וקו בניין תת קרקעי למגרשים הגובלים בשד' אהרון קציר ובדרך ארצית מס' 471 כמופיע בתשריט.
- המרחק בין המבנים בתאי שטח A101 ו A102 – לא יפחת מ- 20 מ' בחלקה הרחב של הכיכר הציבורית.

הוראות בינוי:

- ייקבעו לפחות 20% יח"ד עבור דירות קטנות בגודל 63 מ"ר + ממ"ד. שיפוזרו בתמהיל דומה בין 2 הבניינים, אלא אם אחד הבניינים יוקצה "לדיור מיוחד ".
- ניתן יהיה לרכז את יחידות הדיור הקטנות במגרש A102 .
- לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבניין ובאזור הכניסה.
- קומת הגג של המסד תפותח כחזית חמישית ותתפקד כחצר משותפת לכלל משתמשי המבנה, קומת הגג תכלול מתקני משחק, הצללות וכדומה, ותרשם כשטח משותף. תתאפשר גישה ממועדון הדיירים לשטח המשותף.
- מיגון אקוסטי בהתאם לאמור בסעיף 6.17.1 לתכנית.
- מבני המגורים ימוקמו מעל קומת המסד המתוכננת, בחלקו הדרומי של המגרש, מרוחק כמה שניתן מהכביש.
- גני ילדים ימוקמו בחלקו הדרומי של המגרש, חצרות הגנים יופנו לכוון דרום הנגדי לכביש.

- להלן טבלת זכויות הבניה למגרשים B102+A102

| תא שטח | שימוש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | תכסית מתא שטח | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם) | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת | מספר קומות | | קווי בניין (מטר) | מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עילי | | תחתי | | | | | עילי | תחתי | | |
| | | | עיקרי | שרות | שרות | | | | | | | | |
| 102A | מגורים | 2,960 | 6,630 | 4,500 | (1) 9,970 | (1) 50% | 90 | 28.9 | (5) 108 | (6) 29 | 4 | (4) | 1,080 |
| | מסחר ותעוסקה | | 1,000 | 200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 430 | 57 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 102B | שטח פרטי פתוח | 157 | - | - | 628 | - | - | - | - | - | 4 | - | - |

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

- לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע.
- קו בניין 0.0 למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.5 בתקנון.
- ניתן להמיר זכויות הבניה למגורים, כולן או חלקן למעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן.
- 20% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של 63 מ"ר + ממ"ד.
- במסגרת שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד.
- סגירת מרפסות או צירופן לשטחי הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- 32קומות + קומת מעבר מעל 2 קומות מסד + מתקנים טכניים גבוהים.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה</u>:

(1) עבור כלל השימושים במגרש.
(2) 125.5+~ יחסי= אבסולוטי.
(3) 32 ק'+ ק' מעבר מעל 2 קומות מסד+ ק' מתקנים טכניים גבוהה.
(4) כמופיע בתשריט.
(5) 108+~ יחסי= 158.7+~ אבסולוטי.
(6) 25 ק'+ ק' מעבר מעל 2 קומות מסד+ ק' מתקנים טכניים גבוהה.

- זיקות הנאה

- בתאי שטח 101C, 101B, 102B, 101 A במקומות המסומנים בתשריט לכיכר ציבורית ולמעבר לכיכר הציבורית תירשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור לאחר אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
- בתאי שטח 102B, 102A, 101B, 101A במקומות המסומנים בתשריט לאורך כביש מס' 3 תירשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור לעת מתן היתרי הבניה.
- במקומות המסומנים בתשריט למעבר כלי רכב תירשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לעת מתן היתר בניה. בתא שטח A102 במקום המסומן בתשריט תירשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לטובת תא שטח A101 לצורך כניסת כלי רכב והולכי רגל. ככל שהבניה בתא שטח A101 תקדים את הבניה בתא שטח A102 תתאפשר גישה זמנית מדרך מס' 3, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

– איכות הסביבה

- למבני מגורים בתא שטח 101 -102 נדרש תכנון למיגון אקוסטי במעטפת המבנה.
- להלן המקטע הרלבנטי מטבלת ההקצאות בהסכמת הבעלים

| נתוני המקרקעין | | | | מצב נכנס | | | | | | | מצב יוצא | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש | חלקה | שטח החלקה הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה | שם הבעלים | מס' זהות | החלקים בבעלות או בזכויות (%) | שיעבודים או זכויות אחרות | ייעוד | החלק היחסי בתכנית | מס' המגרש המוקצה | שטח המגרש המוקצה | חלק המגרש המוקצה | חלקים במגרש (%) | ייעוד המגרש המוקצה |
| 6178 | 57 | 9,779 מ"ר | 8,799 מ"ר | רובין יצחק | 17603861 | 100% | ראה נספח | קרקע חקלאית | 33.11% | 102A+ 102B | 2,970 מ"ר | 2,884 מ"ר | 92.51% | מגורים מסחר ותעסוקה + שפ"פ |
| | 58 | 1,098 מ"ר | 1,060 מ"ר | רובין יצחק | 17603861 | 25% | | קרקע חקלאית | 1.00% | 102A+ 102B | 2,970 מ"ר | 87 מ"ר | 2.79% | |
| | | | | עיריית קריית אונו | | | | | | 102A+ 102B | 147 מ"ר | 147 מ"ר | 4.70% | |

## 9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

9.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

9.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

9.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר קרית אונו, ובשכונת "נאות אריאל שרון" בפרט.

9.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

9.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

9.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

9.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

9.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

9.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל השבחה.

## 10. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

10.1. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | שמאי המשיבה | | שמאית המבקשת | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
| תכנית קא/322 | 24.10.2009 | 5,361,195 | 2,680,597 | 1,879,116 | 939,558 |
| תכנית קא/322/ג | 14.04.2018 | 17,132,633 | 8,566,316 | 4,566,141 | 2,283,071 |

10.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית קא/322</u>:**

**<u>כללי</u>:**

שמאית המבקשת וב"כ עו"ד ליאור גולדברג טוענים כי בעיקרון הקרקע, בנסח הטאבו רשומה על בעלים אחד. אותו בעלים ביצע עסקה בשנת 1995, מכר קרקע לחברה. באותה עסקה הוסכם כי יקדמו תב"ע ולאחר מכן תושלם העסקה. לטענתם, החברה הזו מכרה את הקרקע לעוד חברה שמכרה ל- 3 חברות שונות (החברות ה"משווקות"), שמכרו ל- 100 בעלים שונים, בראיה שיהיו 100 יח"ד. כל העסקאות הללו אירעו החל משנת 2003 ואילך. בשנת 2018, פנה אליהם הבעלים הרשום כי לא הושלמה כל התמורה והצדדים הגיעו איתו להבנות ושולמה התמורה. כעת צריך לסדר את הרישום בטאבו, לשלם ולקבל אישורי מיסים, לרבות היטל ההשבחה.

שמאי המשיבה התייחס אף הוא והדגיש כי יש לשים לב שקיימות כאן 2 תכניות משביחות, האחת קא/322 במועד קובע של שנת 2009, והשניה קא/322/ג המתייחסת למועד קובע בשנת 2018. העניין הרציני בתיק נובע מכך שהועדה המקומית לא עודכנה בכל שרשורי העברת הזכויות שקרו בנכס. העסקאות למעשה לא דווחו לעירייה בשום שלב. כעת, כשנדרשות שומות להיטל השבחה, הם ביצעו חלוקה ל- 3 קבוצות:

- הקבוצה הראשונה 44 נישומים, עליה דנים בתיק שבנדון, היא קבוצה של בעלי הזכויות מלפני אישור התכנית המשביחה הראשונה, 2009 וגם אחרי התכנית המשביחה השניה, 2018. לכן, לקבוצה זו חל חיוב בהיטל השבחה בגין 2 התכניות.
- קבוצה שניה 20+ נישומים, שומת ההשבחה הנוספת, בעלי זכויות שחלה עליהם רק התכנית המשביחה הראשונה. זאת אומרת, היו בעלי זכויות מלפני שנת 2009 ומכרו עד שנת 2018 (לפני אישור התכנית השניה).
- קבוצה השלישית, היא של בעלי זכויות החייבים בתשלום היטל השבחה רק על התכנית המשביחה השניה, של שנת 2018 ולכן עבור קבוצה זו, טרם יצאה שומה לחיוב בהיטל השבחה מטעם הועדה המקומית, שכן רק אחרי שהקבוצה השניה

תסדיר את התשלום, ניתן להפיק לה את שומת היטל ההשבחה, יכול להיות גם לפי הערכים שיקבעו בהחלטה שבנדון.

בהתייחס לקבוצה הראשונה רשום בשומה שהיא "שומה מתוקנת" מאחר שהייתה בשומה המקורית טעות בשטחים והם מתוקנים בשומה המתוקנת.

שמאית המבקשת הבהירה כי במגרש הסמוך התנהל תיק דומה להיטל השבחה, אותם מועדים קובעים ואותן תכניות, השמאי המכריע היה מר דוד טיגרמן ושני הצדדים ערערו על ההחלטה שלו. ההחלטה לא נפסלה, בהליך בועדת הערר נשלחו לטיגרמן שתי שאלות ספציפיות לגבי השוויים, שבהן טיגרמן דחה את הטענות של הצדדים ועמד מאחורי החלטתו. ממתינים להחלטת ועדת הערר בעניין הזה.

**<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:**

- ערכי שווי: שמאית המבקשת חולקת על ערכי השווי שנטענים בחוות דעת שמאי המשיבה וטוענת כי השווי לו טוען שמאי המשיבה גבוה ואינו משקף את הערכים במועד זה. לטענתה, שמאי המשיבה הסתמך על החלטת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד למתחם ב'[4], אולם שמאי המבקש בהחלטה שם, לא ערער על השווי שנקבע ע"י שמאי הועדה המקומית. טוענת כי נתוני ההשוואה שבהחלטתה של השמאית המכריעה מצביעים דווקא על שווי נמוך יותר, כדלקמן:
  - בשכונת כפר גנים, פ"ת: מגרש מס' 1101/1 המיועד ל- 37 יח"ד. שטח עיקרי ליח"ד 120 מ"ר. נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך של 432,000 ₪ ליום 18.06.2009. מתקבל 3,600 ₪ למ"ר.
  - בשכונת כפר גנים, פ"ת: מגרש מס' 1101/7 המיועד ל- 36 יח"ד. שטח עיקרי ליח"ד 127 מ"ר. נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך של 390,000 ₪ ליום 18.06.2009. מתקבל 3,070 ₪ למ"ר.
  - בשכונת כפר גנים, פ"ת: מגרש מס' 1102/2 המיועד ל- 55 יח"ד. שטח עיקרי ליח"ד 125 מ"ר. נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך של 425,000 ₪ ליום 18.06.2009. מתקבלים 3,400 ₪ למ"ר. (החלטה של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא חלקה 31 בגוש 6371).
  - בקרית אונו, רח' צה"ל, קביעת שמאי מכריע בסך של 4,000 ₪ למ"ר עיקרי ליום 15.3.2008.

בהתייחס למיקום הבניינים הנדונים, ביחס לבניינים אחרים בשכונה, טוענת כי הבניינים שבנדון ממוקמים בסמוך לכבישים ראשיים מאד. המגרשים המהווים

[4] השווי נקבע לסך של 5,000 ₪ למ"ר עיקרי (550,000 ₪ ליח"ד).

את נתוני ההשוואה בכפר גנים הם פנימיים ואינם גובלים בכבישים ראשיים. לטענתה, מהמפה שצרפה לחוות דעתה, ניתן לראות שמגרש 1101/7 סמוך לכביש הראשי, אך לא במידה שבה המקרקעין שבנדון סמוכים לכבישים וכי ערכי השווי בו נמוכים בכ- 12% ביחס למגרשים הפנימיים. לכן, ביצעה הפחתה נוספת. להלן סיכום שווי הקרקע למגורים, כפי שהציגה בחוות דעתה:

- שווי מ"ר עיקרי בהתאם לנתוני ההשוואה בכפר גנים: 3,500 ₪ למ"ר.
- הפחתה למיקום, בהשוואה למגרשי כפר גנים: 12%.
- הפחתה נוספת בגין מיקום הבניינים הנדונים: 5%.

**שווי מ"ר עיקרי במעוגל - 3,000 ₪ למ"ר.**

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

**<u>שווי מצב קודם</u>:** טוענת לשווי כבחוות דעת שמאי המשיבה 6,435,440 ₪.

**<u>שווי מצב חדש</u>:** טוענת כי במצב החדש, מחולקות הזכויות, ביחס לזמינות הבניה. התחשיב נערך, בהתאם למקדמי הדחיה בחוות דעתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן במגרש הסמוך. ערכי השווי למועד הקובע, בגבולות 3,000 ₪ למ"ר.

| | **זכויות מותנות בהכנת תכנית מפורטת** | **בפיתוח והסעת המונים** |
|---|---|---|
| שטח | 12,887 מ"ר | 5,523 מ"ר |
| שווי למ"ר | 3,000 ₪ | 3,000 ₪ |
| דחיה בשנים | 7 | 15 |
| ריבית | 6.0% | 6.0% |
| מקדם | 67% | 42% |
| שווי | 25,711,773 ₪ | 6,913,665 ₪ |
| חלק יחסי | 34.11% | 34.11% |
| | 8,770,286 ₪ | 2,358,251 ₪ |
| סה"כ | 11,128,537 ₪ | |

**<u>ההשבחה</u>:**

| | |
|---|---|
| מצב חדש | 11,128,537 ₪ |
| מצב קודם | 6,435,440 ₪ |
| ההשבחה | 4,693,097 ₪ |
| היטל השבחה | 2,346,548 ₪ |

**חלק יחסי לנשוא חוות הדעת:**

| | |
|---|---|
| חלק רובין | 40.04% |
| היטל השבחה | 939,558 ₪ |

**<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:**

- שמאי המשיבה טוען כי במצב קודם הנכס מהווה קרקע חקלאית לפי תכנית R/6. לטענתו, הביא בחשבון את חלקם היחסי של בעלי הזכויות הנישומים בשטח מתחם ג' הנכלל בתכנית מתא/ 16, בהתאם לשטח הקרקע המיוחס למר יצחק רובין וגזירת החלק היחסי הרלוונטי לכל נישום בהתאם לשטחים המופיעים במסגרת הסכמי הרכישה והמכר. לטענתו, במצב חדש הביא בחשבון כי הנכס מהווה קרקע המיועדת למגורים, בכפוף למימוש בשני שלבים להכנת תוכנית מפורטת:
- בתנאים למימוש זכויות בשלב א', יש שטחים שניצולם מותנה באישור תכנית מפורטת בלבד. לכן, הביא בחשבון, במימוש זכויות בשלב א', את המרכיבים הבאים:
  - דחייה לתקופה של 4.5 שנים בשיעור היוון 7.5%.
  - שטח מבונה למגורים של 12,887 מ"ר[5] לכלל מתחם ג'.
  - התייחסות לחלק היחסי של הנישומים בזכויות.

  לטענתו, עקרונות דחיה למימוש, מתבססות על החלטת השמאית המכריעה, גב' לבנה אשד, במתחם ב' בתכנית. טוען כי התנאים למימוש זכויות בשלב ב', נכללים שטחים שניצולם מותנה בפיתוח מערכת להסעת המונים.

  לכן, הביא בחשבון במימוש זכויות בשלב ב', את המרכיבים הבאים:
  - דחייה של 12 שנים בשיעור היוון 7.5%.
  - שטח מבונה למגורים של 5,523 מ"ר[6] לכלל מתחם ג'.
  - התייחסות לחלק היחסי של הנישומים בזכויות.
  - הבהיר כי עקרונות דחיה למימוש, מתבססות על החלטת השמאית המכריעה, לבנה אשד, במתחם ב' בתכנית.

  לטענתו, השימוש היעיל והטוב ביותר הוא ניצול זכויות הבניה לשימוש מגורים. קרי, האפשרות להמרת חלק משטחי המגורים למעונות סטודנטים/דיור מוגן אינה מהווה את השימוש היעיל וטוב ביותר.

[5] 0.7 X 18,410 מ"ר.
[6] 0.3 X 18,410 מ"ר.

- טוען כי החלק היחסי המיוחס לבעלים הרשום בטבלת ההקצאות- יצחק רובין, ובגזירת החלק היחסי המיוחס לנישומים בהתאם לזכויות הנכללות בחוות דעת זו הוא 40.04%, כמפורט להלן:

| | |
|---|---|
| שטח קרקע נישום (ברוטו) | 4,025 |
| סה"כ שטח ברוטו מיוחס ליצחק רובין בחלקות מקור | 10,053.5 |
| **חלק יחסי מיוחס לנישומים מזכויות יצחק רובין** | **40.04%** |

- ערכי שווי מצב קודם: טוען לשווי דונם חקלאי: 710,000 ₪, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטתה של גב' לבנה אשד במתחם.
- שטח לחישוב שווי מצב קודם: טוען כי הביא בחשבון את החלק היחסי של מר יצחק רובין אשר רשום בטבלת ההקצאה בשטח מתחם מתחם ג', הנכלל בתכנית מתא/16, לטבלת איחוד וחלוקה והעקרונות שהוצגו בהחלטת של גב' לבנה אשד, כמפורט להלן:

פירוט חישוב החלק היחסי המיוחס ליצחק רובין:

| נתוני מקרקעין | | | | | מצב נכנס | | | מצב יוצא | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מס' סידורי | גוש | חלקה | שטח חלקה רשום | שטח חלקה כלול בחלוקה החדשה | שם הבעלים הרשום | החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) | החלק היחסי בתכנית | מספר מגרש מוקצה | שטח המגרש המוקצה | חלק המגרש המוקצה | חלקים במגרש (אחוזים) | יעוד המגרש המוקצה |
| 1 | 6178 | 57 | 9,779 | 8,799 | **רובין יצחק** | **100.00%** | **33.11%** | **102A+102B** | **2,970** | **2884** | **97.10%** | |
| 2 | 6178 | | | | אייזנשטיין אביבה | 11.25% | 0.45% | 101A+101B +101C | 5,191 | 35 | 0.65% | |
| 3 | 6178 | | | | באום חמדה | 11.25% | 0.45% | | 5,191 | 35 | 0.65% | |
| 4 | 6178 | | | | בראל מיכאל | 12.15% | 0.48% | | 5,191 | 38 | 0.70% | |
| 5 | 6178 | | | | בר אל אורנה | 6.75% | 0.27% | | 5,191 | 21 | 0.39% | |
| 6 | 6178 | | | | בר אל אתי | 10.80% | 0.43% | | 5,191 | 34 | 0.62% | |
| 7 | 6178 | | | | **רובין יצחק** | **25.00%** | **1.00%** | **102A+102B** | **2,970** | **87** | **2.93%** | |
| 8 | 6178 | 58 | 1,098 | 1,060 | רשף אורנה | 4.05% | 0.16% | 101A+101B +101C | 5,191 | 13 | 0.23% | |
| 9 | 6178 | | | | ראובן אבי | 1.88% | 0.07% | | 5,191 | 6 | 0.11% | |
| 10 | 6178 | | | | ראובן רונן | 1.88% | 0.07% | | 5,191 | 6 | 0.11% | |
| 11 | 6178 | | | | ראובן יניב | 1.88% | 0.07% | | 5,191 | 6 | 0.11% | |
| 12 | 6178 | | | | בן יוסף ראובן מיטל פרחה | 1.88% | 0.07% | | 5,191 | 6 | 0.11% | |
| 13 | 6178 | | | | בהרד אייל | 4.95% | 0.20% | | 5,191 | 16 | 0.29% | |
| | | | | | | | | | | | | |
| סיכום | | | 27,865 | 26,575 | | | 100% | | | | | |
| חלק מיוחס לבעלי זכויות במגרש ים 102A + 102 B (רובין יצחק) | | | | | | | 34.11% | | | | | |
| חלק מיוחס לבעלי זכויות במגרש ים 101A + 101B + 101C | | | | | | | 65.89% | | | | | |

| | |
|---|---|
| סה"כ מצב נכנס | 100% |
| **חלק בעלי מגרש 102A + 102 B (נשוא חוות הדעת)** | **34.11%** |
| חלק בעלי מגרש 101A + 101B + 101C | 65.89% |
| שטח כולל בחלוקה החדשה בתחום התכנית | 26,575 |
| **שטח מיוחס לבעלי מגרש 102A+102B (יצחק רובין)** | **9,064** |

- ערכי שווי במצב חדש: טוען כי שווי במצב חדש נקבע על בסיס ערכי שווי, עקרונות, גורמים ושיקולים המופיעים בהחלטתה של גב' לבנה אשד במתחם ב' (חלקות 172,173 גוש 6178). שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים: שווי יח"ד בשטח 110 מ"ר עיקרי זמינה למגורים: 550,000 ₪ (5,000 ₪/ מ"ר עיקרי).
- להלן תחשיב שווי מצב קודם ושווי מצב חדש, כפי שהציג בחוות דעתו:
  - שווי מצב קודם (תכנית R/6)

| | |
|---|---|
| שטח נכלל בתחום תכנית קא/322 | 26,575 |
| שווי מ"ר קרקע | 710 ₪ |
| סה"כ שווי מתחם ג' | **18,868,250** ₪ |
| שיעור חלק היחסי המיוחס ליצחק רובין | 34.11% |
| **סה"כ שווי מצב קודם (מיוחס ליצחק רובין בשלמות)** | **6,435,440** ₪ |

  - שווי מצב חדש (תכנית קא/322)

| **שטח שניצולו מותנה באישור <u>תכנית מפורטת בלבד</u>** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מבונה למגורים | 12,887 | 18,410 | 0.7 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪5,000 | | |
| סה"כ שווי כזמין | ₪64,435,000 | | |
| סה"כ שווי כדחוי | ₪46,535,431 | I=7.5 | N=4.5 |
| **שווי מיוחס ליצחק רובין (בשלמות)** | **₪15,871,953** | **34.11%** | |

| **שטח שניצולו מותנה <u>בפיתוח מערכת להסעת המונים</u>** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מבונה למגורים | 5,523 | 18,410 | 0.3 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪5,000 | | |
| סה"כ שווי כזמין | ₪27,615,000 | | |
| סה"כ שווי כדחוי | ₪11,594,272 | I=7.5 | N=12 |
| **שווי מיוחס ליצחק רובין (בשלמות)** | **₪3,954,487** | **34.11%** | |

  - להלן תחשיב ההשבחה לחלק הנישום, כפי שהציג:

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי מצב חדש (יצחק רובין) | ₪19,826,439 |
| שווי מצב קודם (יצחק רובין) | ₪6,435,440 |
| **השבחה לחלק המיוחס ליצחק רובין (34.11% מהמתחם בשלמות)** | **₪13,390,999** |
| **<u>החלקים של רובין הנישומים בחוות דעת זו</u>** | 40.04% |
| <u>השבחה לחלק הנישום מזכויות רובין בחוות דעת זו (40.04%)</u> | <u>₪5,361,195</u> |
| **<u>היטל השבחה - תכנית 322 (מועד קובע 24/10/2009)</u>** | **<u>₪2,680,597</u>** |

– להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאית המבקשת:

- בהתייחס לטיעון שקביעת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל במתחם (לעניין מגורים) אינה משקפת ערכים, טוען כי שמאית המבקשת בחרה לא להציג כל עסקה ותימוכין האמורים לשקף ולאמת את טיעונה מהו שווי מ"ר מבונה בנכס שבנדון בשנת 2009. לטענתו, שמאית המבקשת רק ביצעה "התאמות" על ערכי שווי שנקבעו בשומה מכריעה משכונת "כפר גנים" (פתח תקווה). טוען שהעסקאות שהוצגו ע"י השמאית המכריעה גב' לבנה אשד (בהחלטתה במתחם ב'), היו רק לצורך בדיקת סבירות ערכי שווי שהיו מקובלים בשומות הצדדים. לטענתו, השמאית המכריעה, לא פרטה בהכרעתה את ההתאמות בין ערכי השווי בפתח תקווה לנכס שנדון בשומתה, ולכן לא ניתן לערוך ממוצע פשוט של ערכים בשכונת "כפר גנים" כפי שהוצגו ע"י שמאית המבקשת ולקבוע כי הם רלוונטיים לנכס שבנדון. לטענתו, קביעת השמאית המכריעה במתחם ב', נתמכת אף בערכי קרקע[7] למגורים בקרית אונו, כדלקמן:

  * בהחלטתו של השמאי המכריע מר רן וירניק, בגו"ח 6370/15 (מגרש 207 בתכנית קא/מק/ 172), נקבע שווי קרקע ליח"ד 540,000 ₪ למועד הקובע 08.05.2009 (שכונת פסגת אונו).
  * בהחלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי, בגו"ח 6370/47, נקבע שווי קרקע ליח"ד 650,000 ₪ למועד הקובע 29.12.2010. בהחלטה הוצגו עסקאות מתחילת 2010 המשקפות שווי קרקע ליח"ד בסך של מעל ל-700,000 ₪, אולם ניתן משקל גבוה לעסקה בנכס עצמו שחושבה לפי שווי 650,000 ₪ ליח"ד המשקף שווי מ"ר מבונה בסך 5,104 ₪ (שכונת פסגת אונו).
  * בהחלטתו של השמאי המכריע מר שאול אשרת, בגו"ח 6370/48 (מגרש 206 בתמ"מ/281), נקבע שווי קרקע ליח"ד 550,000 ₪ למועד הקובע 25/11/2009 (שכונת פסגת אונו).
  * בהחלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, בגו"ח 6490/568-569, נקבע שווי מ"ר מבונה ל- 5,400 ₪ למועד הקובע 02.04.2010, ברחוב שלמה המלך הגובל בשכונת "עבר הירדן").

[7] מבוססים על נתונים בהחלטות שמאים מכריעים, בסמיכות למועד הקובע.

* בשומה מייעצת של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6490/391, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,800 ₪ למועד הקובע 14.05.2009, לנכס הכפוף לזיקת הנאה ולכן שוויו פחות (שכונות אונו הירוקה).

שמאי המשיבה טוען כי לנוכח מיקום הנכס שבנדון, בצידו הצפון מערבי של העיר קריית אונו, הנהנה מנגישות טובה יותר, בסמיכות לאוניברסיטת בר-אילן, כפר אז"ר, שכונת גני אילן/"הוותיקה" (קריית אונו) ולשכונת "קריית קריניצי" (רמת גן) המהווים סביבת מגורים עם רמות מחירים וביקוש גבוהים יותר (ביחס לסביבות המגורים שהוצגו לעיל), יש לבסס את תחשיב ההשבחה לכל הפחות על שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

- בהתייחס למיקום הבניינים שבנדון ביחס לבניינים אחרים בשכונה, טוען כי בבחינת מגרש 1101/7 עולה כי ההפחתה בשוויו אינה נובעת ממיקומו הגובל בכביש ראשי, אלא נובעת ממיקומו בסמוך לקו מתח עליון ולמתחם ציבורי גובל, כאשר המרחק בינו לכביש קטן יותר מאשר מרחק הנכס הנדון מהכביש. לטענתו, השמאית המכריעה, גב' לבנה אשד, קבעה למגרש 1101/7 שווי של 3,250 ₪/מ"ר מבונה (ולא 3,070 ₪ כפי שנטען). השמאית המכריעה, לבנה אשד, קבעה למגרש 1101/1 שווי של 3,600 ₪ דהיינו, נקבעה הפחתה של כ-10% המיוחסת ברובה המכריע לקרבה לקו מתח עליון[8] ולצמידות למתחם ציבורי (בשטח קרקע של 3,250 מ"ר) ולא כפי שנטען על ידי שמאית המבקשת. מגרש 1101/7 גובל ממש בכביש, ובנוסף ממוקם בסמוך לשטח קרקע בייעוד ציבורי ודרומית למגרש בייעוד פארק ספורט. יתר על כן, לאור מיקום חלקת המקור בתחום כביש 471 (חלקית) היה על בעלים לצפות כי יקבלו מגרשי התמורה קרוב ככל שניתן למיקום המקורי של החלקה לאור אי הבהירות ביחס להכללת החלקות בשווי של קרקע חקלאית, ולא שווי של דרך במועד הקובע לתכנית קא/322. לטענתו, ייתכן ויש מקום לבצע הפחתה בשווי הקרקע החקלאית במצב הקודם. אך לא ניתן לטעון לפגמים ביחס למיקום רק במצב תכנון אחד ולהתעלם מהשפעת המיקום במצב התכנוני הקודם.

[8] מפנה להחלטות שמאים מכריעים בחגור לגביהן נקבעה הפחתה דומה ביחס לקרבה לקו מתח עליון.

**<u>החלטה</u>:**

- מעיון בטיעוני שמאי הצדדים עולה כי אינם חלוקים לגבי שווי המצב הקודם. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא לגבי שווי מ"ר מבונה עיקרי במצב חדש ומקדם הדחיה שיש לייחס במצב החדש לשטחי המגורים המותנים באישור תכנית מפורטת ולגבי שטחי המגורים המותנים בפיתוח מערכת להסעת המונים. שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שטחי המגורים, החלק היחסי המיוחס למר יצחק רובין ולחלק הנישום במסגרת החלטה זו (40.04% מזכויותיו).
- להלן החלטתי בנושאים שבמחלוקת:

- **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים – עיקרי</u>**: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר עיקרי בסך של 5,000 ₪, בהתבסס על החלטתה של גב' לבנה אשד מיום 28.06.2011 שנערכה למקרקעין במתחם ב' עפ"י תכנית קא/322 (להלן: "**החלטתה של גב' לבנה אשד**"), בה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי 5,000 ₪ (אשר היה מוסכם על שמאי הצדדים בעניינה). שמאית המבקשת טוענת לשווי מ"ר מבונה עיקרי 3,000 ₪. לטענתה, גב' לבנה אשד התבססה על נתונים (בעיקר מכפר גנים בפתח תקווה), שמלכתחילה הצביעו על ערכי שווי נמוכים יותר מהערכים שקבעה. הנכס שבנדון מצוי בקרבה רבה יותר לכביש הראשי (ביחס לנתונים עליהם התבססה גב' לבנה אשד שרובם היו של מגרשים פנימיים בכפר גנים) ולכן יש לבצע התאמה לנכס שבנדון. שמאי המשיבה התייחס לטיעונה של שמאית המבקשת וטען שאין להשליך מנתונים מכפר גנים על השווי בנכס שבנדון וכי על ערכי השווי בנכס שבנדון להיות גבוהים יותר. לטענתו, השמאית המכריעה הציגה את הנתונים מכפר גנים לא כדי לקבוע על פיהם את השווי במקרקעין שבעניינה, אלא כדי להצביע מהנתונים הללו על הסבירות שבהסכמת הצדדים שבעניינה בנוגע לשווי מ"ר מבונה. לכן, הנתונים הללו אינם מהווים בסיס להשוואה, לא כל שכן שאין מקום להפעיל עליהם מקדמי הפחתה. לחיזוק טיעוניו מפנה לנתונים מהחלטות אחרות של שמאים מכריעים בקרית אונו (מגוש 6370 ו- 6490). לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ולאחר ביקור בנכס ובסביבתו ומהיכרותי האישית את אזור כפר גנים ג' ואזור המתחם שבנדון, במועד הקובע, אין זה נכון לקבוע את ערכי השווי בנכס הנדון מנתונים מכפר גנים/פסגת אונו ואף לא מנתונים ממיקומים אחרים (רחוקים יותר) מקרית אונו, כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים. מאחר ומדובר במקרקעין במיקום מאוד מסוים (בשולי שכונת אריאל שרון, בסמיכות רבה לכבישים ראשיים כמו 471 ושדרות אהרון קציר), אין זה נכון לקבוע את ערכי השווי הראויים מערים אחרות ו/או ממקרקעין

בעלי מאפיינים שונים בתכלית (לדוגמא ממגרשים פנימיים קל וחומר שמשכונות אחרות). לראיה, הצדדים חלוקים באופן מהותי על מיקום הנכס שבנדון, עת שמאית המבקשת טוענת למיקום נחות בעוד ששמאי המשיבה טוען כי פני הדברים הם ההיפך מכך. בנסיבות המקרה, אני בדעה שנכון לקבוע את ערכי השווי ע"ב נתונים מגוש 6891 המצוי במיקום דומה מאוד (גובל ממזרח בשדרות אהרון קציר ובצפון בכביש 471). בגוש זה ניצבים מס' בניינים ותיקים בבניה רוויה מהם ניתן לקבוע את ערכי השווי למ"ר מבונה. ויודגש, כי בהעדר עסקאות השוואה לקרקע מסביבת הנכס הקרובה בכלל ומהשכונה בפרט, אני מוצא את שיטת החילוץ מדירות ישנות, ע"ב עסקאות ממיקום זה בסמיכות למועד הקובע, כראויה יותר. להבנתי, ההתאמות הנדרשות מנכסים מכפר גנים, פסגת אונו כמו גם מנכסים מרוחקים מקרית אונו עצמה, גדולות יותר מההתאמות הנדרשות בגישת החילוץ מדירות מהסביבה הקרובה, כאשר מדובר בנכסים בעלי מאפיינים דומים של קרבה לכבישים ראשיים (ובאופן ספציפי לאותם כבישים ראשיים – שדרות אהרון קציר וכביש 471). לא נעלם מעיני שגם בגישת החילוץ מבניינים ותיקים תיתכן שונות מסוימת בקביעת שיעור המע"מ, הרווח היזמי ועלות הבניה, אלא, שעל אף זאת, מרווח הטעות קטן יותר מאשר בהתבססות על נתונים מערים/שכונות אחרות. להלן נתוני השוואה מגוש 6891: מעיון באתר רשות המיסים אותרו 6 עסקאות שנערכו בשנת 2009 בגוש זה, כאשר 3 עסקאות מתוכן הן של דירות בבניינים שעונים בדיוק למאפיינים של הנכס שבנדון. מדובר בדירות בבניינים שפונים לשדרות אהרון קציר/כביש 471 ויתר העסקאות הנוספות הן ממגרשים פנימיים יותר ו/או של קוטג' טורי, ולכן בחרתי שלא להביאן בחשבון במקרה זה. 3 העסקאות הרלבנטיות ביותר:

* 05.05.2009, חלקה 6, דירה בשטח רשום של 125 מ"ר. שנת הבניה: 1995. התמורה 1,573,000 ₪. **משקפת שווי של 12,584 ₪ למ"ר.**
* 19.08.2009, חלקה 6, דירה בשטח רשום של 120 מ"ר. שנת הבניה: 1997. התמורה 1,600,000 ₪. **משקפת שווי של 13,333 ₪ למ"ר.**
* 12.11.2009, חלקה 5, דירה בשטח רשום של 95 מ"ר. שנת הבניה: 1995. התמורה 1,250,000 ₪. **משקפת שווי של 13,158 ₪ למ"ר.**

מהנתונים דלעיל עולה, לאחר התאמה למועד הקובע, כי שווי מ"ר בנוי 13,200 ₪ כבסיס לחילוץ שווי מ"ר מבונה. מעיון במחירון דקל ינואר 2010 (כחודש

לאחר המועד הקובע), עולה כי עלות הבניה הישירה למ"ר בבניינים גבוהים[9] היא 2,740 ₪. בביצוע תחשיב הגישת החילוץ ולאור מטרת ההחלטה (תחשיב לצורך תשלום היטל השבחה), וכדי לנקוט בצד הזהיר ביותר, הובא בחשבון ניכוי שיעורים מלאים של מע"מ (16.5% במועד הקובע), יזמות (20%) ועלות בניה (2,740 ₪ למ"ר 1.25 X העמסת עקיפות 1.3 X העמסת ש"ש). בחילוץ באופן זה מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 5,000 ₪, כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי המשיבה. להלן תחשיב החילוץ:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי ב-₪ | 13,200 | |
| בקיזוז מע"מ | 11,330 | 1.165 |
| בקיזוז יזמות | 9,442 | 1.2 |
| עלות בניה למ"ר ב-₪ | 4,452 | |
| **שווי מ"ר מבונה ב-₪** | **4,990** | |

ויודגש, כי בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 27.02.2020, שנערכה למקרקעין גוש 6178 חלקות 62-58 בחלקים, מגרשים 101A, 101B, 101C (להלן: "**החלטתו של מר דוד טיגרמן**"), נדונה ההשבחה[10] הנובעת, כבעניינו, מתכניות קא/322 ו- קא/322/ג. בהליך בפני מר דוד טיגרמן טיעוני שמאי הצדדים היו זהים לאלו שהוצגו בפני. בהחלטתו קבע מר טיגרמן: *"שווי מ"ר למגורים לתכנית קא/ 322: שמאי המשיבה קבע שווי של 5,000 ₪/מ"ר, על בסיס שומתה של השמאית המכריעה גב' לבנה אשד, בגוש 6718 חלקות 173-172 הסמוכות.שמאית המבקשת טוענת כי שווי זה גבוה, מציגה עסקאות מכפר גנים בפתח תקוה ושומה מכרעת מרחוב צה"ל בקרית אונו, בה נקבע שווי של 4,000 ₪/מ"ר עיקרי ליום 15/03/2008. לצורך קביעת השווי, בחנתי את כל העסקאות מחודש ספטמבר 2009 בקרית אונו ומצאתי כי שווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות 14,500 ₪, המצביע על שווי מ"ר מבונה בגבולות 5,000-5,500 ₪, מכאן שהקביעה של הגב' לבנה אשד מתאימה לשוק המקרקעין בקרית אונו. יחד עם זאת, בשל מיקום בקרבת כבישים ראשיים אני מעמיד את השווי על סך של 4,750 ₪/מ"ר מבונה (הפחתה של 5%)".*

ממכלול הנתונים דלעיל, עולה כי שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪ הוא שווי מ"ר מבונה סביר במועד הקובע. החלטתו של מר דוד טיגרמן מבוססת על שווי ממוצע מעסקאות ברחבי העיר בשנת 2009 ואילו השווי הבסיסי לחילוץ שהובא על ידי בחשבון (13,200 ₪), מעסקאות בבניינים בעלי מאפיינים דומים למאפייני הסביבה שבעניינו, ונמוכים בכ- 10% מהשווי הממוצע

[9] תואם את הבינוי בעסקאות ההשוואה.
[10] שמאי הצדדים שנידונו בפניו, היו אותם שמאי הצדדים דכאן.

מרחבי העיר בשנת 2009. כפי שהבהרתי לעיל עסקאות ההשוואה שהובאו על ידי בחשבון לא מצריכות התאמות מרחבי העיר ו/או מערים/שכונות אחרות ואף בעת ביצוע חילוץ לשווי קרקע, נקטתי בגישה מקילה.

- **<u>מקדם דחיה</u>**: שמאי המשיבה הביא בחשבון את מקדמי הדחיה שנקבעו בהחלטתה של גב' לבנה אשד. שמאית המבקשת הביאה בחשבון את מקדמי הדחיה שנקבעו בהחלטתו של מר דוד טיגרמן. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בהחלטות עליהן התבססו ובהוראות והתניות התכנית לשלב א' ולשלב ב', אני מוצא את מקדמי הדחיה שנקבעו בהחלטתו של דוד טיגרמן כסבירים יותר. יובהר כי בהחלטתה של גב' לבנה אשד עמדה השמאית המכריעה על מכלול התנאים בשני השלבים, ובהתייחס לשלב א' הביאה בחשבון דחיה לתקופה של 4-5 שנים, בין היתר לאור קביעתה שמתחם ב', שבעניינה, המגורים אינם גובלים בכביש ולכן לא תידרש הקמת קירות אקוסטיים לפני מתן היתרי בניה למגורים. בעניינו הנכס במתחם ג' הגובל בכביש 471 ושדרות אהרון קציר ולכן התניה זו חלה על הנכס ומהווה מרכיב דחיה נוסף על אלו שהובאו בחשבון בהחלטתה של גב' לבנה אשד. לכן, ביחס לשלב א', אאמץ את הדחיה לפי 7 שנים שיעור היוון של 6% כפי שנקבעה בהחלטתו של מר דוד טיגרמן. בהתייחס לשלב ב', לאור סוג המטלה (מע' הסעת המונים) ולאור קצב ההתקדמות של מע' הסעת ההמונים במטרופולין ת"א במועד הקובע[11], אאמץ גם במקרה זה את הדחיה לפי 15 שנים, שיעור היוון 6% כפי שנקבע בהחלטתו של מר דוד טיגרמן.

– להלן תחשיב ההשבחה:

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח נכלל בתחום תכנית קא/322 , במ"ר | 26,575 | | |
| שווי מ"ר קרקע ב-₪ | 710 | | |
| סה"כ שווי מתחם ג, ב-₪ | 18,868,250 | | |
| **החלק היחסי המיוחס ליצחק רובין** | **6,435,440** | 34.11% | |

| **מצב חדש** | | |
|---|---|---|
| | זכויות מותנות בהכנת תכנית מפורטת | זכויות מותנות בפיתוח מערכת הסעת המונים |
| שטח | 12,887 | 5,523 |
| שווי למ"ר ב-₪ | 5,000 | 5,000 |
| מקדם דחיה | 0.665 | 0.417 |
| שווי ב-₪ | 42,849,275 | 11,515,455 |
| חלק יחסי | <u>34.11%</u> | <u>34.11%</u> |
| | 14,614,707 | 3,927,604 |
| **סה"כ שווי המיוחס ליצחק רובין ב-₪** | | **18,542,311** |

[11] הקו האדום שסיומו המקורי המשוער היה בשנת 2012, בשנת 2009 סיומו לא נראה באופק ובפועל כידוע נפתח רק בשנת 2023.

| ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש ב-₪ | 18,542,311 |
| שווי מצב קודם ב-₪ | 6,435,440 |
| השבחה ב-₪ | 12,106,871 |
| החלק הנישום של יצחק רובין בהחלטה זו | 40.04% |
| **השבחה ב-₪ לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין** | **4,847,084** |
| **היטל השבחה ב-₪ לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין** | **2,423,542** |

10.3. **<u>השבחה בגין אישור תכנית 508-0199497 (קא/322/ג):</u>**

**<u>טיעוני שמאית המבקשת:</u>**

- מסחר: שמאית המבקשת חולקת על ערכי השווי למסחר, להם טוען שמאי המשיבה. לטענתה, בהתייחס להיקפי המסחר בקריית אונו, קריית אונו מונה כ-44 אלף תושבים. בעיר אין רחוב ראשי המרכז לאורכו שטחי מסחר. הפעילות המסחרית היא בקניון ובמרכזים מסחריים קטנים יחסית בשכונות המגורים החדשות. טוענת כי כל נתוני ההשוואה המובאים בחוות הדעת מטעם המשיבה הם של מרכזים שכונתיים, קטנים, חד קומתיים, המשרתים לבדם שכונות מגורים בנות אלפי יחידות דיור חדשות. בקרית אונו מתוכננים מאות אלפי מ"ר נוספים למסחר ותעסוקה. חלק מהשטחים בשלבי תכנון אך רובם שווקו כבר ע"י רשות מקרקעי ישראל ויוקמו בשנים הקרובות. בהתייחס למתחם ה"סיטי" החדש של קרית אונו, טוענת כי המיקום, בצומת סביון, המקשר בין הכבישים 461, 4622 (דרך לוי אשכול). בנקודת המפגש של הערים: קריית אונו, אור יהודה ויהוד. מתחם הקרקע, ששימש לחקלאות, מיועד כיום להקמת 1,315 יח"ד ושטחי תעסוקה בהיקף של 349 אלף מ"ר עיקריים. המתחם צפוי להיות מתחם מסחרי שיכלול קניונים ושטחי מסחר פתוחים. הקרקע שווקה ע"י רשות מקרקעי ישראל. שווקו 4 מגרשים. מהם הוגשה הצעה אחת לכל מגרש ל- 3 מגרשים בלבד ולמגרש אחד הממוקם בצמוד לתחנת הרכבת הקלה לא היו הצעות.

שמאית המבקשת טוענת כי במגרש הסמוך התנהל תיק דומה להיטל השבחה, אותם מועדים קובעים ואותן תכניות, השמאי המכריע היה מר דוד טיגרמן. שני הצדדים ערערו על ההחלטה שלו, הועדה ערערה לגבי שווי המגורים והמבקשת שם ערערה על שווי המסחר. ההחלטה לא נפסלה, בהליך בועדת הערר נשלחו למר טיגרמן שתי שאלות ספציפיות לגבי השוויים, שבהן טיגרמן דחה את הטענות של שמאי הצדדים ועמד מאחורי החלטתו. לטענתה, כרגע ממתינים להחלטת ועדת הערר בעניין זה. שמאית המבקשת הוסיפה כי בהחלטה של מר טיגרמן נפלה טעות, עת קבע שווי למ"ר מבונה למסחר בשווי 14,000 ₪ ביחס ל- 26,000 ₪ שטען שמאי המשיבה, המשקף לטענתה גם שווי גבוה ולא הגיוני ביחס לאיזור. עו"ד

ארז שפירא מטעם המשיבה הבהיר כי ועדת הערר קבעה שפרוצדורלית על ההחלטה החדשה של מר טיגרמן יוגש ערר חדש. שני הצדדים הגישו עררים וטרם נקבע מועד דיון. שמאית המבקשת טוענת כי שווי זכויות הבניה לשטחי המסחר שבקומת הקרקע של בנייני המגורים נקבעו ע"י שמאי המשיבה לפי שווי של 26,167 ₪ למ"ר. מדובר בשווי גבוה מאד שאינו פרופורציונלי ביחס לשטח שבנדון, מיקומו ואפשרויות הניצול שלו. לטענתה, לא ניתן למצוא אף נתון השוואתי לפיו נרכשו זכויות בניה במחירים אלה, בכל הארץ. לביסוס טיעונה, הציגה נתוני השוואה ממס' מכרזים במקומות בעלי מאפיינים דומים:

| מכרז | מיקום | כתובת | שטח קרקע | שטח עיקרי עילי | מחיר רכישה | מחיר למ"ר מבונה עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/05/2019 | מודיעין | שכונת נופים | 7,452 מ"ר | 3,000 מ"ר | 23,555,555 ₪ | 7,852 ₪ |
| 19/05/2019 | מודיעין | שכונת נופים | 1,938 מ"ר | 1,400 מ"ר | 10,100,000 ₪ | 7,214 ₪ |
| 26/09/2017 | מודיעין | | 3,801 מ"ר | 1,500 מ"ר | 12,230,340 ₪ | 8,154 ₪ |
| 07/04/2019 | תל מונד | מערב תל מונד | 3,998 מ"ר | 3,198 מ"ר | 15,188,000 ₪ | 4,749 ₪ |
| 13/05/2018 | שוהם | כניסה דרומית | 10,680 מ"ר | 6,400 מ"ר | 32,430,645 ₪ | 5,067 ₪ |
| 22/04/2018 | כפר יונה | | 1,000 מ"ר | 600 מ"ר | 4,870,000 ₪ | 8,117 ₪ |
| 22/04/2018 | משמר דוד | | 2,515 מ"ר | 1,130 מ"ר | 6,160,000 ₪ | 5,451 ₪ |

בנוסף, מפנה להחלטת ועדת השגות של רשות מקרקעי ישראל בקרקע סמוכה, בגוש 6178 חלקה מס' 257 מגרש 201 לפי תכנית קא/322/ד', מועד קובע 30.05.2018. לטענתה, שווי זכויות הבניה למסחר נדונו בהשגה ראשונה ובועדת השגות. בוועדת השגות נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר 6,700 ₪ למ"ר. בהשגה ראשונה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,367 ₪ למ"ר[12].

להלן עסקאות ההשוואה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

| מס' מגרש | שטח | מחיר זכיה | שטח עיקרי | שטחי שירות | סה"כ שטחים | התמורה למ"ר מבונה עיקרי | התמורה למ"ר מבונה עילי | תמורה לדונם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 83 | 13,454 מ"ר | 46,800,018 ₪ | 33,614 מ"ר | 4,036 מ"ר | 37,650 מ"ר | 1,392 ₪ | 1,243 ₪ | 3,479 ₪ |
| **84** | **11,892 מ"ר** | **46,630,360 ₪** | **29,709 מ"ר** | **3,567 מ"ר** | **33,276 מ"ר** | **1,570 ₪** | **1,401 ₪** | **3,921 ₪** |
| 86 | 17,374 מ"ר | 65,610,588 ₪ | 43,469 מ"ר | 5,218 מ"ר | 48,687 מ"ר | 1,509 ₪ | 1,348 ₪ | 3,776 ₪ |

זכויות הבניה הן לשימוש לשטחי מסחר ותעסוקה. התכסית המותרת 80%. ערכו תחשיב קיצוני לפיו היזם לא ינצל כלל את שטחי התעסוקה ויבנה שטחי מסחר עיקריים בהיקף של 60% משטח הקרקע. התוצאה המתקבלת למ"ר מבונה עיקרי למסחר נעה בין 5,800 ₪ ל – 6,500 ₪ למ"ר. בתחשיב סביר של שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה של 2,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי אפסי למסחר. בתחשיב לפי שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה, הערכים המתקבלים הינם כדלקמן:

[12] שלחה את ההחלטה שבהשגה הראשונה.

| מס' מגרש | שטח | שטח לבניה בקומת קרקע | זכויות הבניה לתעסוקה | שווי שטחי התעסוקה | שווי שטחי המסחר | שווי למ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 83 | 13,454 מ"ר | 8,072 מ"ר | 25,542 מ"ר | 38,312,400 ₪ | 8,487,618 ₪ | 1,051 ש"ח למ"ר |
| 84 | 11,892 מ"ר | 7,135 מ"ר | 22,574 מ"ר | 33,860,700 ₪ | 12,769,660 ₪ | 1,790 ש"ח למ"ר |
| 86 | 17,374 מ"ר | 10,424 מ"ר | 33,045 מ"ר | 49,566,900 ₪ | 16,043,688 ₪ | 1,539 ש"ח למ"ר |

- שכונת האקליפטוסים תל השומר, תכנית מס' תגפ/1/599/קא/387 : התכנית אושרה בשנת 2015. משנה ייעוד קרקע חקלאית בשטח של כ- 726 דונם. מס' יח"ד – 2,800 יח"ד. מסחר ותעסוקה – 19,000 מ"ר.
- תל השומר מרכז, תכנית מס' תמ"ל/1001 : התכנית אושרה בשנת 2016. משנה את ייעוד הקרקע של מחנה תל השומר. שטח הקרקע 1,357 דונם. מס' יח"ד – 9,500 יח"ד. מסחר ותעסוקה – 440,000 מ"ר.

  תל השומר מערב, תכנית מס' 506-0303826 : התכנית אושרה בשנת 2017. שטח הקרקע – 149 דונם. מס' יח"ד 1,088. מסחר ותעסוקה- 52,495 מ"ר.
- הציגה מודעה מיד 2 לשכירות של שטח מסחר בבניינים של רמי שבירו על סך 160 ₪ למ"ר וטוענת כי זה רק מה שמבקשים, כנראה שיסגרו גם בפחות. לטענתה, כל טיעוני שמאי המשיבה הנוגעים לרח' אהרון קציר והקרבה לרכבת הקלה שם, לא רלוונטיים למגרש בענייננו משום שהמגרש בענייננו פונה לכבישים (471 וכו') ולא לרח' אהרון קציר. יחד עם זאת, הציגה את תחנות הרכבת הקלה שבסביבה, לפיהן התחנה הקרובה לנכס משרתת את תושבי השכונה, זו לא תחנה שמביאה אנשים חדשים בשביל המרכז המסחרי, כנ"ל גם תחנות האוטובוס. קיימת גם תחנה נוספת שמורידה את באי האוניברסיטה, ככה שהם לא יורדים בתחנה הצמודה אלינו אלא ירדו בתחנה הקרובה אליהם.
- טוענת לגבי העסקה ברח' הדובדבן, כי נעשו שם התאמות גדולות ורציניות, לכן העסקה יקרה. בעולם השכירויות של מסעדות נהוג שאם המסעדה פופולרית ומצליחה, בעל הנכס משקיע המון כסף לצורך התאמות ולא בעל המסעדה.

שמאית המבקשת טוענת כי המסחר המדובר הוא מתחת לבנייני מגורים וכי השטח המסחרי אינו רגולרי ואינו מהווה יחידה סטנדרטית, לאור העובדה שנדרשים גרמי מדרגות שיורדים לתוך השטח המסחרי. לטענתה, לצורך שימוש למסעדות ובתי אוכל נדרשים מנדפים העוברים לכל אורך הבניין. עלות המנדפים, לאור גובה הבניין המתוכנן גבוהה מאד. דמי השכירות הגבוהים בד"כ משולמים ע"י מסעדות ובתי קפה. אלה מעדיפים להיות במבנים בודדים, ללא בניין מגורים

מעליהם, כדי לא ליצור הפרעות של רעש וריח לדיירים ופעילות מוגבלת עקב כך. שימושים אחרים בשכונות מגורים הם שימושים של מספרות, מכוני קוסמטיקה וטיפוח[13] ובנוסף, שימושים לסופרמרקט או פארם[14]. טוענת כי מתכנני התכנית צפו כי השימושים לא יהיו שימושי מסחר בלבד ומרבית השטח ישמש לשימושי מרפאות, שירותי חינוך וכדומה. לטענתה, יש מגבלת שימושים לאור העובדה שאין שטחי פריקה וטעינה וכי דמי השכירות לשטחי מרפאות וחינוך נמוכים משמעותית מדמי השכירות למסחר ונעים בגבולות 50 ₪ למ"ר.

טוענת כי קיימים מרכזים מסחריים בקרית אונו בעלי דמי שכירות גבוהים שלא ניתן להשוות את דמי השכירות בנכס בעניינו לדמי השכירות שם. מרכז אחד בו נמצאת המסעדה "קיסו" והמרכז השני עם מסעדת "קפה גן סיפור". מדובר בשתי מסעדות מאוד מצליחות ובמרכזים הנמצאים בסמוך לשכונות מגורים, ללא מרכזים מסחריים אחרים בסביבתם. בחוות דעתה פירטה מה היחס מגורים-מסחר בשתי השכונות הללו.

לגבי המרכז החדש שנמצא מאחורי "קיסו", טוענת כי אינו מאוכלס ב- 100%. חלק מהנתונים שם מוכרים לה, אך אינה יודעת כמה כסף הושקע בנכס כדי למכור אותו. לטענתה, גם בשיווק פרטי שלה למסחר, המסעדות הטובות רוצות שהבעלים ישלמו עלויות מאוד גבוהות של התאמות. לא מדובר בנכס ברמת מעטפת וזה הבדל מאוד גדול שיוצר את ההבדל בין נתוני שכירות גבוהים לנמוכים. בנכס הפרטי שלה דרשו התאמות בשווי 14,000 ₪ למ"ר שייצאו מהכיס של הבעלים ולא השוכרים. טוענת כי בעניינו, המסחר בשכונת אריאל שרון הוא ברמה של 14 מ"ר מסחר לכל יח"ד, זה המון. יש לאנשים בסביבה המון אלטרנטיבות אחרות. המסחר הזה מיותר, במיוחד לעומת המרכזים האחרים, שמהווים את המרכז היחידי באיזור. בנוסף, טוענת כי מדובר בשטחי מסחר מתחת לבנייני מגורים מה שמפחית את האופציה לבניית מסעדות. אנשים לא אוהבים שיש להם ריח של מסעדה בבניין, העלויות מאוד גבוהות. לא מדובר באיזור משרדים שם קיימות מסעדות בקומת הקרקע התורמות לשווי. בנוסף, טוענת כי בניגוד למרכזים האחרים, בהם המסחר חד קומתי, יש חניה מסודרת פתוחה ומיקום נגיש, בעניינו המרכז נמצא על רח' ראשי, אין איפה לעצור שם. לטענתה, ניתן להשוות את המסחר בעניינו לשטחי המסחר למשל ברח' לוי אשכול שם גם שטחי המסחר הם מתחת לבנייני מגורים.

[13] טוענת כי דמי השכירות לשימושים אלה נמוכים והם שווי ערך לשימושי משרדים.
[14] טוענת כי ברגע שיפתח סופרמרקט או פארם באחד השטחים המסחריים במגרשים האחרים בשכונה, יסתם הגולל על אפשרות זו.

טוענת כי בהחלטה בהשגה ראשונה[15], במרחק של כמה דק' הליכה מהמגרש בענייננו, נקבע שווי 5,300 ₪ למ"ר מבונה. לכן השווי שנקבע בהחלטה של מר דוד טיגרמן ואשר נטען גם ע"י שמאי המשיבה, לא סביר. לטענתה, לא ניתן להשוות בין שטחי המסחר במתחם קיסו או במתחם של מימי- נונו. מדובר בסגנון ומיקום אחר לגמרי. היחס שם בין המסחר לכל יח"ד נמוך מאוד ביחס לזה שאצלנו. לכן לפי הנתונים הללו לא בטוח בכלל שירצו לבנות שם שטחי מסחר. טוענת כי בדיקת ערכי שווי למסחר, שונה מאופן הבדיקה של מגורים. אם במגורים ניתן לקחת נתוני השוואה ממיקומים שונים ולעשות התאמות, במסחר זה לא עובד ככה. השינויים בין האזורים יכולים להשפיע בצורה דרסטית. לכן, להציג ערכי שווי ממרכזים מסחריים אחרים בקרית אונו, אשר שונים באופיים, ברמת האוכלוסייה וביחס מסחר- ליח"ד, זה לעשות עוול לשומה. הנכס שבענייננו ממוקם מאחורי השביל הראשי של השכונה, מיקומו נחות יותר מהבניינים של חברת רמי שבירו, אשר גם מתחתיהם קיימים שטחי מסחר רבים. לטענתה, אין אינטרס והיגיון להיכנס לתוך השכונה כדי להנות משטחי מסחר כאשר יש שטחי מסחר בכביש הראשי בשכונה, אשר גם היום בפרויקט של שבירו (6 שנים לאחר המועד הקובע), קיימים שטחי מסחר ריקים. בנוסף, לא ניתן להסתמך על שטחי המסחר של הבניינים של רמי שבירו מבלי לבצע התאמות, היות והם נהנים ממיקום ראשי בשכונה וצורת הבינוי של החנויות הרבה יותר רחבה לכניסה, בעומק סטנדרטי בניגוד לאופי הבינוי של המסחר בענייננו. לטענתה, אין זה הגיוני שסטודנטים מאוניברסיטת בר אילן יגיעו למתחם שלנו, יש להם מרכז מסחרי מול האוניברסיטה, לא מדובר במתחם מסחרי "ביג" ששווה להגיע אליו, מדובר ב- 1,000 מ"ר של מסחר המשמש בעיקר את תושבי השכונה.

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, טוענת כי דמי השכירות שהוצגו לשטחי המסחר בקרית אונו הינם מהגבוהים בארץ. המרכזים המסחריים שנבנו בשכונות החדשות הם קטנים, בנויים ברמה גבוהה, שטחי החניה שלהם נרחבים והגישה אליהם נוחה. המרכזים המסחריים בעיר משרתים אוכלוסייה גדולה הקרובה אליהם וצמאה לשטחי המסחר. הדבר אינו דומה כלל לנכס שבנדון, בשל העובדה שבשכונה מתוכנן היקף שטחים גדול, בגלל צורתו הגיאומטרית של הנכס והעובדה שהגישות אליו מוגבלות מאוד. הנכס מוקף כבישים ראשיים, ללא אפשרות מעבר, ותחנת הרכבת המתוכננת צפויה לשרת רק את תושבי השכונה. לטענתה, למרות שמחירי המסחר כיום בקרית אונו גבוהים,

[15] ראה הערת שוליים 12.

לא ניתן להסיק ממחירים אלה על אומדן שווי שטחי המסחר בנכס שבנדון. כל הנתונים שהוצגו הם במקומות בהם היקף המסחר קטן ביחס למס' התושבים.

- פסגת אונו: 0.55 מ"ר מסחר ליח"ד. רייספלד - 0.89 מ"ר מסחר ליח"ד. בתכנית, 14 מ"ר מסחר ליח"ד. וכן, שטחי המרכזים המסחריים קטנים יחסית.

| | מ"ר מסחר ליח"ד | שטח בנוי |
|---|---|---|
| מרכז מסחרי פסגת אונו | 0.55 מ"ר מסחר ליח"ד | 732 מ"ר עיקרי |
| מרכז מסחרי "רייספלד" | 0.89 מ"ר מסחר ליח"ד | 1,125 מ"ר עיקרי |
| **בתכנית הנדונה** | **14.00 מ"ר מסחר ליח"ד** | **21,021 מ"ר עיקרי** |

מרכז מסחרי "פסגת אונו": טוענת כי בנתוני ההשוואה מוצג "מתחם הקאנטרי" ובית הקפה "אר קפה". לטענתה, בשכונה קיימים מס' מגרשים המיועדים למסחר שטרם מומשו. ניתן ללמוד מכך שהיקף מסחר מסויים מספיק לשכונת מגורים והיזמים אינם מעוניינים בבניית כל היקפי המסחר המאושרים. השטח המסחרי, עפ"י היתר בניה, של מרכז "הקאנטרי" 731 מ"ר עיקרי בלבד. מס' יחידות הדיור בשכונה 1,318 יח"ד. דהיינו כ- 0.55 מ"ר מסחר ליח"ד. לא נדרש מסחר בהיקף גדול מהשטח הנ"ל. בנוסף, טוענת שהייחודיות של מתחם זה היא בעובדה שקיימת חניה בשפע בכל האזור ונבנתה חניה תת קרקעית (2 קומות, 230 מקומות חניה). לטענתה, לא ניתן לערוך השוואה בין שווי שטחי המסחר במתחם זה ביחס לנכס שבנדון. המתחם אוכלס ע"י מסעדות מהטובות בארץ, המושכות אליהן קהל ללא קשר למיקום הנכס. המרכז המסחרי פעיל מזה מס' שנים. בנוסף, מדובר בשטח קטן יחסית. טוענת כי במידה וכן רוצים לערוך את ההשוואה, יש כמובן להפחית עלויות בניה של החניה התת קרקעית שהיא ללא תשלום.

- מרכז מסחרי "יובלים": השטח המסחרי 1,125 מ"ר עיקרי. מס' יחידות הדיור בשכונה 1,262 יח"ד. דהיינו כ- 0.89 מ"ר מסחר ליח"ד. מדובר במבנה חד קומתי, הפונה לפארק ומהווה מרכז מסחרי יחיד בשכונה.
- היקפי הבניה למסחר בשכונת "נאות אריאל שרון": שכונת אריאל שרון ממוקמת בצפון מערב קריית אונו. השכונה תוכננה במסגרת תכנית מתאר קא/322 אשר חילקה את השטח הכלול בתחומה ל- 4 מתחמים. בכל אחד מהמתחמים אושרה תכנית מפורטת. סה"כ מס' יחידות הדיור בכל ארבעת המתחמים כ- 1,500 יח"ד. היקף שטחי המסחר בכל המגרשים 21,021 מ"ר עיקריים. היקף שטחי המסחר גדול ביחס למס' יחידות הדיור (14 מ"ר מסחר לכל דירת מגורים).

בהתייחס לשיעור היוון, טוענת כי שמאי המשיבה טוען לשיעור היוון 7.2% בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי. לטענתה, הסקר של השמאי הממשלתי הוא לשטחים מושכרים ולהיוון דמי שכירות המתקבלים בפועל. אולם, כאשר מעריכים שטחי מסחר לפני שאוכלסו יש להביא בחשבון שיעורי היוון גבוהים יותר. לכן, הביאה בחשבון שיעור היוון מינימלי של 8% לשנה. להלן נתוני השוואה לדמי שכירות לסופרמרקטים נכון למועד הקובע, כפי שהציגה בחוות דעתה:

- סופרמרקט בשטח של 200 מ"ר ברחוב ההגנה. דמ"ש חודשיים 14,500 ₪, מתקבל 73 ₪ למ"ר.
- סופרמרקט בגבעת שמואל, בשטח 832 מ"ר. דמ"ש חודשיים 70,904 ₪. מתקבל 85 ₪ למ"ר.
- סופרמרקט בקרית קריניצי, בשטח 508 מ"ר. דמ"ש חודשיים 45,800 ₪. מתקבל 90 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב שווי בגישת החילוץ לפי דמ"ש 120 ₪ למ"ר, בהנחה שצריך 25 מקומות חניה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1,000 מ"ר | | | |
| מודל בניה | שטח עילי/מקום חניה | דמ"ש ראויים למ"ר | שווי למ"ר/מקום | שווי |
| | 1,000 מ"ר | 120 ₪ | 18,000 ₪ | 18,000,000 ₪ |
| מקומות חניה | 25 מקומות | 0 ₪ | 0 ₪ | 0 ₪ |
| סה"כ | 1,000 מ"ר | | | 18,000,000 ₪ |
| **שיעור היוון** | **8.00%** | | | **18,000,000 ₪** |

להלן תחשיב עלויות הקמה:

| **סעיף** | **תעריף** | | **כמות** | **סה"כ לפרויקט** |
|---|---|---|---|---|
| **כלליות** | | | | |
| תכנון ויעוץ | 3.00% | מעלויות בניה | 7,125,000 ₪ | 213,750 ₪ |
| משפטיות | 1.0% | מהשווי | 18,000,000 ₪ | 180,000 ₪ |
| היטלי פיתוח | 500 ₪ | | | 718,750 ₪ |
| אגרות | 33 ₪ | למ"ר | 1,875 מ"ר | 61,875 ₪ |
| הנהלה וכלליות | 2.50% | מעלויות בניה | 7,125,000 ₪ | 178,125 ₪ |
| ניהול ופקוח | 2.50% | מעלויות בניה | 7,125,000 ₪ | 178,125 ₪ |
| פרסום ושיווק | 2.00% | מהשווי | 18,000,000 ₪ | 360,000 ₪ |
| בנ"מ | 5.00% | מעלויות בניה | 7,125,000 ₪ | 356,250 ₪ |
| **סה"כ כלליות** | | | | **2,246,875 ₪** |
| **בנייה ישירה** | | | | |
| מרתפים | 875 מ"ר | | 3,000 ש"ח למ"ר | 2,625,000 ₪ |
| שטחים עיליים | 1,000 מ"ר | | 4,500 ש"ח למ"ר | 4,500,000 ₪ |
| **סה"כ בנייה ישירה** | | | | **7,125,000 ₪** |
| **סה"כ הקמה** | | | | **9,371,875 ₪** |
| | | | | |
| **מימון** | 5.00% | 1.5 | 9,371,875 ₪ | 702,891 ₪ |
| **סה"כ מימון וליוון** | | | | **702,891 ₪** |
| **סה"כ עלות הקמה ומימון** | | | | **10,070,000 ₪** |

סה"כ שווי שטחי המסחר

| **סיכום** | | |
|---|---|---|
| שווי הפרויקט כגמור | | ₪ 18,000,000 |
| רווח יזמי | 25% | ₪ 3,600,000 |
| עלות הקמה כולל מימון | | ₪ 10,070,000 |
| קרקע + רווח | | ₪ 4,330,000 |
| שווי מ"ר מבונה | | ₪ 4,330 |

בהתייחס למטלות הציבוריות, טוענת כי גם במגרש ליד, מגרש 104, הועדה חייבה את היזם לבנות את מבני הציבור. לטענתה, גם בעניינו זה ברור לכולם שיצטרכו לבנות את המטלות הציבוריות. זה לא משנה מתי זה יבנה, גם אם הקונים יעבירו לעוד קונים, זה עדיין משתקף בשווי. לטענתה, בתור שמאית מקרקעין של יזם, כאשר מציעים ליזם כמה לשלם עבור קרקע מסוימת, לוקחים בחשבון את עלויות הבניה שיהיו לו. מדובר בחלק של עלויות שהוא בלתי נפרד מהדוח ומהשווי. לכן, בהיבט השמאי ברור שעלויות למטלות ציבוריות, לכל אורך הדרך נגרעות מהשווי וגם בהיבט הפרקטי, הועדה מחייבת לבנות. לכן, יש לקזז את העלויות האלה מההשבחה, להבדיל מהיטל ההשבחה. טוענת כי החלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן נעשתה בראייה לעתיד, שם הוא גם הפחית את העלויות הללו. בעניינו, קיימת דרישה לבניית השטחים הציבוריים, לכן על אחת כמה וכמה שיש להפחית את העלויות הללו.

בהתייחס לדחיה במימוש שטחי המסחר, טוענת כי שטחי מסחר בכל תמהיל, כולל שטחי מרפאות או שימושים דומים למשרדים, אינם בשלים לבניה בשלב זה, לאור העובדה שכל שכונת המגורים טרם הוקמה.

- מגורים: שמאית המבקשת טוענת כי שמאי המשיבה טוען לשווי קרקע בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל למגרש מס' 101 במתחם ד'. לטענתה, מכרז זה אינו רלוונטי, שכן מדובר במכרז לקרקע המיועדת ל- 26 יח"ד ואף השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, בהחלטתו בעניין המגרשים הסמוכים ממערב, קבע שהמכרז אינו בעל מאפיינים הדומים לקרקע שבנדון ולא יכול להוות נתון השוואתי. ועדת הערר ביקשה מהשמאי המכריע מר טיגרמן הסברים לעניין זה והוא חזר והדגיש את הנקודות הבאות: היקף הפרוייקט, מקדם צפיפות, מקדם התייקרות לבניה לגובה, התייקרות בניה בשל הגדלת שטחי שירות בבניין גבוה, התאמת הוצאות פיתוח. מועד המכרז 2/2019 לעומת המועד הקובע 4/2018.

בהתייחס למגורים מעל שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בקומת מסד: טוענת כי שטחי מגורים הממוקמים מעל מסחר ושטחים ציבוריים הם נחותים ואינם שווי ערך למגרשים למגורים שבהם אין מסחר ואין שטחי ציבור. טוענת כי שמאי

המשיבה ביצע הפחתה בשיעור של 2%, אך במידה ומחיר הדירות ישתנו ב- 2% ההשפעה על שווי הקרקע היא כ- 4%. בנוסף, בבניין שבנדון מתוכננים גם שטחי ציבור בקומת המסד לכן יש לבצע הפחתה בשיעור של 5%. לטענתה, השווי שנקבע ע"י השמאי המכריע מר דוד טיגרמן במגרש הצמוד, בגבולות 7,750 ₪ למ"ר נקבע בגישת החילוץ, לפי שווי מ"ר בנוי בסך של 24,000 ₪ למ"ר. מהשווי הנ"ל הופחתו מע"מ, רווח יזמי ועלויות הקמה וכן מקדם מיקום ומגורים מעל מסחר, בשיעור של 10%. לכן, בחוות דעתה, הסתמכה על קביעתו של מר דוד טיגרמן.
בהתייחס לעלויות בניה נוספות, טוענת כי נדרשת בניה של 487 מ"ר ציבוריים בקומת המסד.

| סעיף | תעריף | | כמות | סה"כ לפרויקט | כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| **כלליות** | | | | | |
| תכנון ויעוץ | 3.00% | מעלויות בניה | 4,892,000 ₪ | 146,760 ₪ | 171,709 ₪ |
| משפטיות | | | | | |
| היטלי פיתוח | 500 ₪ | | | 306,208 ₪ | 306,208 ₪ |
| אגרות | 33 ₪ | למ"ר | 738 מ"ר | 24,349 ₪ | 24,349 ₪ |
| הנהלה וכלליות | 2.50% | מעלויות בניה | 4,892,000 ₪ | 122,300 ₪ | 143,091 ₪ |
| ניהול ופקוח | 2.50% | מעלויות בניה | 4,892,000 ₪ | 122,300 ₪ | 143,091 ₪ |
| בנ"מ | 5.00% | מעלויות בניה | 4,892,000 ₪ | 244,600 ₪ | 286,182 ₪ |
| **סה"כ כלליות** | | | | **966,517** ₪ | **1,074,630** ₪ |
| **בנייה ישירה** | | | | | |
| מרתפים | 251 מ"ר | 7 מקומות | 3,000 ש"ח למ"ר | 752,500 ₪ | 880,425 ₪ |
| שטחים עיליים | 487 מ"ר | | 8,500 ש"ח למ"ר | 4,139,500 ₪ | 4,843,215 ₪ |
| **סה"כ בנייה ישירה** | | | | **4,892,000** ₪ | **5,723,640** ₪ |
| **סה"כ הקמה** | | | | **5,858,517** ₪ | **6,798,270** ₪ |
| **מימון** | | | | | |
| מעלות | 5.00% | 1.5 | 5,858,517 ₪ | 439,389 ₪ | 439,389 ₪ |
| **סה"כ מימון וליווי** | | | | **439,389** ₪ | **439,389** ₪ |
| **סה"כ עלות הקמה ומימון** | | | | **6,300,000** ₪ | **7,240,000** ₪ |

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

**<u>שווי מצב קודם</u>:**

| | זכויות מותנות בהכנת תכנית מפורטת | זכויות מותנות בפיתוח והסעת המונים |
|---|---|---|
| שטח | 12,887 מ"ר | 5,523 מ"ר |
| שווי למ"ר | 7,750 ₪ | 7,750 ₪ |
| דחיה בשנים | 5 | 7 |
| ריבית | 5.0% | 5.0% |
| מקדם | 78% | 71% |
| שווי | 78,254,088 ₪ | 30,419,471 ₪ |
| חלק יחסי | 34.11% | 34.11% |
| | 26,692,469 ₪ | 10,376,081 ₪ |
| **סה"כ** | **37,068,551** ₪ | |

**שווי מצב חדש:**

| | שטח | שווי למ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים | 6,630 מ"ר | 7,750 ₪ | 51,382,500 ₪ |
| מסחר | 1,000 מ"ר | 4,330 ₪ | 4,330,000 ₪ |
| מטלה ציבורית | | | 7,240,000 ₪- |
| **סה"כ** | | | **48,472,500** ₪ |

**השבחה:**

| | |
|---|---|
| מצב חדש | 48,472,500 ₪ |
| מצב קודם | 37,068,551 ₪ |
| ההשבחה | 11,403,949 ₪ |
| חלק יחסי | 40.04% |
| | 4,566,141 ₪ |
| היטל ההשבחה | 2,283,071 ₪ |

**טיעוני שמאי המשיבה:**

- מצב קודם: שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה הם בהתאם לתכנית קא/322 בדחיה להכנת תכנית מפורטת, מילוי יתר התנאים והשלביות כמפורט לעיל. לטענתו, העקרונות והמקדמים במצב הקודם, מתבססים על שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג, במתחם ב' בתכנית[16] (בגין תכנית מפורטת), (להלן: "**החלטתו של מר גיל הרצברג**"), תוך מתן התאמה לתקופה נדרשת.
- מצב חדש: שמאי המשיבה טוען כי שטחי הבניה המוקנים לנכס שבנדון הם מתוקף תכנית קא/322/ג' זמינים לבניה, כאמור בהחלטתו של מר גיל הרצברג. לטענתו, הביא בחשבון העמסת שטחי שרות לשטח מסחר עיקרי בשיעור 10% אשר מבוססת, בין היתר, על החלטתו של מר גיל הרצברג והביא לידי ביטוי את המיקום המיוחד של שטחי המסחר, בסמיכות לתחנת הרכבת והחשיפה העדיפה של שטחים אלו ומקדם הפחתה לשיווק בשיעור של 0.90 לשטחי המסחר.
- שמאי המשיבה טוען כי הנכס שבנדון מהווה שטח קרקע עם זכויות בנייה ל- 90 יח"ד, בשטח עיקרי של 6,630 מ"ר ו- 1,000 מ"ר שטחי מסחר. לכן, לא הביא בחשבון הפחתה בגין פריסת שיווק לשטחי המגורים, להלן עיקרי הסיבות:

- הביקוש למתחם ער, דבר אשר בא לידי ביטוי ב- 11 מציעים למכרז של רמ"י בחלקה הסמוכה. זאת ועוד, במהלך שנת 2018 נפתח שלב א' לפרויקט "קרסו" בנאות אריאל שרון, במהלכו נמכרו כ- 100 דירות. נתון המעיד על

[16] החלטה מיום 10.10.2018 - גוש 6178 חלק מחלקה 172.

פריסת שיווק גבוהה וביקוש רב, הן לאופי הבניין והן לכמות היחידות הקטנה יחסית ביחס לנכסים שנדונו בהחלטות של ה"ה לבנה אשד וגיל הרצברג.

- בהחלטתו של מר גיל הרצברג ניתנה הפחתה לפריסה של 0.85, מפני שמדובר במתחם של 100,895 מ"ר[17], בעוד שזכויות הבניה במתחם שבנדון הן 7,630 מ"ר[18].

– שמאי המשיבה טוען כי לגישת הועדה המקומית, במסגרת שומת היטל השבחה במכר, אין לבצע הפחתה בגין עלות הקמת שטחי הציבור, אולם אין מניעה כי הפחתה זו תובא בחשבון תחת התחייבות הנישומים לנשיאת עלויות הבניה לשטחים אלו.

– שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר: שמאי המשיבה טוען כי לאור נתוני ההשוואה המצויינים להלן, בהתאם למאפייניו המיוחדים של הנכס ונתוני המסחר והשכירות, תוך שימת דגש למיקום הייחודי וליתרונות שטחי המסחר בנכס שבנדון, הביא בחשבון כי דמי השכירות הראויים לשטחי המסחר נכון למועד קובע 14.04.2018, עומדים בגבולות 260 ₪ למ"ר שכירות המשקפים 26,000 ₪ למ"ר מבונה כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| דמי שכירות | ₪260 | |
| לשנה | ₪3,120 | 12 |
| לצמיתות | ₪43,333 | 0.072 |
| בניכוי רווח יזמי | ₪34,667 | 1.25 |
| **<u>בניכוי עלות בניה</u>** | **<u>₪26,167</u>** | **<u>₪8,500</u>** |

להלן נתוני ההשוואה עליהם ביסס את טיעונו:

- <u>שכונת "רייספלד"</u>: במרכז מסחרי חד קומתי (חדש) אשר <u>אוכלס במהלך 2018</u> מושכרים שטחי מסחר קטנים (חזית לפארק רייספלד) עם שטח ישיבה חיצוני לפי דמ"ש ממוצעים של 315 ₪ למ"ר אקו' נטו ושטחים מסחריים קטנים (עורפיים לעבר חניה עילית) לפי דמ"ש ממוצעים של 290 ₪ נטו[19]. טוען כי בהתאם לתוכנית בניין עיר תקפה, חלה במקום **מגבלת שימושים** האוסרת הקמת סופרמרקט, מכולת, פיצוציה, חנות דגים, דיסקוטק, אולם אירועים, אטליז, חנות ירקן ושימושים בעלי אופי דומה לשימושים אלה, בנוסף אסורים שימוש בחנות או יחידה במרכז המסחרי, ששטחם עולה על 200 מ"ר עיקרי, לצרכי עסקי מזון מכל סוג שהוא ובכלל זה מעדניה, בית קפה ומסעדה.

[17] שטח עיקרי למגורים: 74,570 מ"ר / שטח עיקרי למסחר: 5,000 מ"ר / שטח עיקרי לתעסוקה: 21,325 מ"ר.
[18] שטח עיקרי למגורים: 6,630 מ"ר / שטח עיקרי למסחר ותעסוקה: 1,000 מ"ר.
[19] בשטחי מסחר אלו לא קיימים שטחי ישיבה מחוץ למושכר.

- <u>פסגת אונו, ספורטק</u>: טוען כי בתאריך 24 ביוני 2018 חתמה חברת "ארקפה" על הסכם שכירות (בהתאם למכרז 06/2018), להשכרת מבנה חד קומתי בשטח של 182 מ"ר ברוטו + קרקע תפוסה בשטח של 114 מ"ר תמורת 48,500 ₪ לחודש ללא מע"מ (במקדם 0.2 לשטח ישיבה חיצוני העסקה מגלמת דמ"ש חודשיים של 236 ₪ למ"ר ברוטו). לטענתו, מדובר בתוצאה שנתקבלה למכרז אשר הוגבל לשימוש יחיד של בית קפה בלבד.
- <u>פסגת אונו, מתחם הקאנטרי</u>: טוען כי במרכז מסחרי חד קומתי (חדיש), מושכרים שטחי מסחר קטנים (50-75 מ"ר) דמ"ש חודשיים של 250-275 ₪/למ"ר מעטפת, שטחי מסחר גדולים (בגבולות 200 מ"ר) לפי דמ"ש חודשיים של 220 ₪/למ"ר מעטפת. לטענתו, דמי השכירות משולמים על הברוטו, תוספת העמסת שטחי שירות של כ- 20% על שטח החנות נטו ולא כוללים דמי ניהול.
- <u>רחוב ירמיהו 25</u>: טוען כי בהתאם לתוצאת מכרז 08/2018, הושכר מבנה מסחרי חד קומתי ותיק, בשטח של 746 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר אחסנה תמורת סכום חודשי של 155,116 ₪ בתוספת מע"מ[20]. לטענתו, מיקום הנכס אינו נהנה מחשיפה יתרה, ממוקם בשכונה ברמה סוציואקונומית נמוכה ביחס לעיר קריית אונו. זאת ועוד, המבנה המסחרי מחולק ל- 8 חנויות נפרדות, והזוכה במכרז משכיר בשכירות משנה כל חנות בנפרד בדמי שימוש גבוהים יותר.
- <u>שלמה המלך פינת לוי אשכול</u>[21]: טוען כי בבניין מגורים עם חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך, מול קניון קריית אונו, מושכרים בקומת הקרקע שטחי מסחר בגדלים שונים החל מ- 40 מ"ר ועד 300 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 250 ₪ / למ"ר מעטפת. דמ"ש משולמים ברוב החנויות על הברוטו ואינם כוללים דמי ניהול.
- <u>החלטת שמאי מכריע בשכונת "רייספלד"</u>: טוען כי בהחלטה שנערכה למרכז מסחרי הממוקם בשכונת "רייספלד" (גוש 7184 חלקה 86), קבע השמאי המכריע מר ג'קי פז, שווי קרקע למ"ר מסחר ברוטו 20,000 ₪, לרבות שטחי שרות, למועד קובע 12.02.2016.

[20] במקדם 0.4 לאחסנה מגלם דמ"ש של 203 ₪ למ"ר.
[21] כמופיע בהחלטת השמאי המכריע, יעקב פז (גוש 7184 חלקה 86).

- <u>החלטת שמאי מכריע במתחם "נאות אריאל שרון" (המתחם שבנדון)</u>: בהחלטתו של מר גיל הרצברג, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי בגבולות 19,000 ₪ נכון למועד קובע 22.06.2015[22]. לטענתו, ההכרעה התבססה על אומדן דמי שכירות ראויים בגבולות 220 ₪ למ"ר[23], בשיעור היוון 7.6%[24], הפחתת יזמות בשיעור 25% והפחתת עלות בנייה בסכום 8,500 ₪ למ"ר, כדלקמן:

| **דמי שכירות** | **₪220** | |
|---|---|---|
| לשנה | ₪2,640 | 12 |
| לצמיתות | ₪34,737 | 0.076 |
| בניכוי רווח יזמי | ₪27,789 | 1.25 |
| **<u>בניכוי עלות בניה</u>** | **<u>₪19,289</u>** | **<u>₪8,500</u>** |

לטענתו, הנכס שבנדון ממוקם במיקום עדיף ונהנה מחשיפה גבוהה יותר.

- <u>מעונות סטודנטים "אאורה"</u>: הציג ניתוח תוצאות מכרז להשכרת שטחי מסחר קטנים שנערכה ע"י עיריית קריית אונו במתחם מעונות הסטודנטים אשר ממוקם בפינת הרחובות שלמה המלך/צה"ל : גוש 6490 חלקה 239 (טופס אכלוס ניתן מהלך חודש 08/2019).

| מספר יחידה | סוג השימוש | שטח יחידה | דמי השכירות למ"ר, ב-₪ | הכנסה חודשית (ללא מע"מ) | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מסעדה | 60 | 254 | ₪ 26,162 | יחידה מספר 1 הוגבלה לשימוש בית קפה / מסעדה בלבד |
| 2 | | 43 | 254 | | |
| סה"כ | | **103** | | | |
| 3 | מינימרקט / חנות נוחות | 43 | 245 | ₪52,675 | |
| 4 | | 43 | 245 | | |
| 5 | | 43 | 245 | | |
| 6 | | 43 | 245 | | |
| 7 | | 43 | 245 | | |
| סה"כ | | 215 | 245 | | |
| 8 | גלידריה | 42 | 186 | ₪7,812 | |
| 9 | חד פעמי | 53 | 179 | ₪9,487 | |
| 10 | אטליז | 106 | 203 | ₪21,518 | אקו' 88.6 מ"ר (77 מ"ר + 29 מ"ר מחסן) |
| **סיכום / ממוצע** | | **519** | **231** | **₪117,654** | |

[22] המועד הקובע אצלנו 14/04/2018.
[23] לטענת השמאי המכריע, דמי השכירות שנקבעו על ידו הינם "על הצד הזהיר".
[24] נכון למועד הקובע בחוות דעתו.

– שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע הוא 10,500 ₪, בהתבסס על ניתוח הנתונים דלהלן:

- מכרז תא/2018/77 חלקה 252 בגוש 6178[25]: טוען כי מדובר בחלקות סמוכות. להלן נתוני המכרז וניתוחו[26]:

| ריכוז נתוני מכרז תא/77/2018 | |
|---|---|
| מספר תא שטח | 101 |
| גודל מגרש במ"ר | 2,471 |
| שטח עיקרי עילי | 2,569 מ"ר + 312 מ"ר עיקרי למרפסות |
| שטח שירות עילי | 1,300 |
| שטח שרות תת קרקעי | 6,301 |
| מספר יח"ד | 26 |
| מס' קומות | 8 ק' + ק' קרקע כפולה + קומת מתקנים |
| שטח ממוצע ליח"ד | 100 |
| יחידות קטנות | 20% יחידות קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר |

| ניתוח תוצאת מכרז תא/77/2018 | |
|---|---|
| הצעה זוכה (ללא מע"מ) | ₪22,778,557 |
| עלויות פיתוח (ללא מע"מ) | ₪1,423,221 |
| הצעה זוכה כולל עלויות פיתוח | ₪24,201,778 |
| שטח עיקרי (מגלם מרפסות) | 2,569 |
| **שווי למ"ר עיקרי (מגלם מרפסות)** | **₪9,421** |

לטענתו, בשל סמיכות המועד הקובע שבהחלטה (14/04/2018, למועד פרסום המכרז לשיווק (05/2018), אין צורך במקדם התאמה לזמן. לטענתו, במכרז תא/77/2018 הוגשו 11 הצעות, המעידות על ביקוש רב למתחם. בשל העובדה שעסקת ההשוואה מגלמת ממ"דים, שטחי שרות ומרפסות, התחשיב מבוסס על שווי מ"ר עיקרי. טוען בנוסף כי בנכס שבנדון קיימים בקומות המסד שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבורים אשר אינם קיימים בעסקת ההשוואה. הביא בחשבון כי שטח ממוצע ליח"ד במכרז 100 מ"ר (בתוספת ממ"ד 112 מ"ר) ואילו בנכס שבנדון שטח ממוצע כ- 73 מ"ר (בתוספת ממ"ד 85 מ"ר) ומקדם התאמה לתוספת קומה: בשיעור 1.11% (לקומה) מגלם את העובדה שקומה ממוצעת בחלקה 252 (מגרש 101) היא קומה 4 ואילו קומה ממוצעת בנכס שבנדון היא קומה 12.5[27]. לחיזוק טיעונו באשר להשפעת תוספת קומה בשיעור 1.11%, הציג נתונים מעסקאות מכר של דירות מגורים (דירות 3, 4 ו- 5 חדרים) מבניין בעל מאפיינים דומים בחלקה 172 בגוש 6178, המהוות מכירות שבוצעו "על הנייר" לבניינים בני 32-31 קומות, ובסמיכות למועד הקובע. לטענתו, מאחר ואין שוני מהותי בעלויות הבניה שכן תוספת

[25] מגרש 101 + מגרש 702 המהווה שצ"פ.
[26] ניתוח השטחים בהתאם לתה"ע התקפה במועד הקובע, ואינו כולל שטחי ממ"דים
[27] 25 קומות + קומת מעבר מעל קומת קרקע כפולה. במגרש 101 מדובר ב-8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מתקנים.

הקומות מתקזזות עם חלוקת המתקנים המשותפים למספר יח"ד רב יותר בנכס שבנדון אזי מיוחסת כל עליית השווי לעלייה בשווי מ"ר מבונה. לשם הזהירות, חישב את התוספת באופן ליניארי לעליית המחיר לשטח הבנוי, על אף שבחילוץ היתרה לקרקע תהיה העלייה בשיעור גבוה יותר. בנוסף, טוען למקדם התאמה בגין חזית מסחרית, בשיעור 98%, בהתבסס על החלטתו של מר גיל הרצברג במתחם ב'.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה עיקרי, כפי שהציג בחוות דעתו:

| | | | | 70% | 80% | 100% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מספר חדרים** | **קומה ממוצעת** | **שטח ממוצע** | **שווי ממוצע למ"ר בנוי** | **מדרגה 1** | **מדרגה 2** | **מדרגה 3** | **שטח במ"ר אקו'** | **שווי דירה ממוצעת ב-** ₪ | **שווי מ"ר בנוי בנטרול שוליות ב-** ₪ | **תוספת לקומה** |
| 3 | 5 | 78 | ₪24,011 | 78 | | | 78 | 1,875,670 | 24,011 | |
| 4 | 13 | 103 | ₪23,515 | 78 | 25 | | 98 | 2,422,084 | 24,709 | 0.36% |
| 5 | 17.5 | 129 | ₪24,101 | 78 | 25 | 26 | 116 | 3,110,989 | 26,754 | 1.86% |
| **ובממוצע לתוספת קומה** | | | | | | | | | | **1.11%** |

| **קביעת שווי מ"ר עיקרי** | |
|---|---|
| הצעה זוכה (ללא מע"מ) | ₪22,778,557 |
| עלויות פיתוח (ללא מע"מ) | ₪1,423,221 |
| הצעה זוכה כולל עלויות פיתוח | ₪24,201,778 |
| שטח עיקרי (מגלם מרפסות) | 2,569 |
| שווי למ"ר עיקרי (מגלם מרפסות) | ₪9,421 |
| התאמה לתוספת גובה (1.11% לקומה) | ₪10,302 |
| התאמה לשטח ממוצע | ₪10,656 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי מותאם (לאחר התאמה לחזית מסחרית) | **₪10,443** |

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו[28]:

| **שווי מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח שניצולו מותנה באישור תכנית מפורטת בלבד** | | | |
| שטח מבונה למגורים | 12,887 | 18,410 | 0.7 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪10,500 | | |
| סה"כ שווי כזמין | ₪135,313,500 | | |
| סה"כ שווי כדחוי | | I=6 | N=3.5 |
| **שווי מיוחס ליצחק רובין (בשלמות)** | **₪37,637,193** | **34.11%** | |
| **שטח שניצולו מותנה בפיתוח מערכת להסעת המונים** | | | |
| שטח מבונה למגורים | 5,523 | 18,410 | 0.3 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | ₪10,500 | | |
| סה"כ שווי כזמין | ₪57,991,500 | | |
| סה"כ שווי כדחוי | ₪44,241,438 | I=7 | N=4 |
| **שווי מיוחס ליצחק רובין (בשלמות)** | **₪15,089,535** | **34.11%** | |

| | |
|---|---|
| שטח שניצולו מותנה בתכנית מפורטת בלבד | ₪ 37,637,193 |
| שטח שניצולו מותנה בפיתוח מערכת להסעת המונים | ₪ 15,089,535 |
| **סה"כ שווי מצב קודם (מיוחס למר יצחק רובין)** | **₪ 52,726,728** |

[28] בשל העובדה שעסקת ההשוואה מגלמת שטחי שירות, ממ"דים ומרפסות, תחשיב ההשבחה מבוסס על שווי מ"ר עיקרי למגורים.

- שווי מצב חדש:

| שטח תא | שימוש | עיקרי עילי | מקדם שיווק | העמסת ש"ש | שווי מ"ר עיקרי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 102A | מגורים | 6,630 | 1.00 | 1 | ₪10,500 | ₪69,615,000 |
| 102A | ותעסוקה מסחר | 1,000 | 0.90 | 1.1 | ₪26,167 | ₪25,905,000 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | | | **₪95,520,000** |

- השבחה:

| | |
|---|---|
| סה"כ שווי מצב חדש (יצחק רובין) | ₪95,520,000 |
| סה"כ שווי מצב קודם (יצחק רובין) | ₪52,726,728 |
| **השבחה לחלק המיוחס ליצחק רובין (בשלמות)** | **₪42,793,272** |
| **החלקים של רובין הנישומים בחוות דעת זו** | 40.04% |
| השבחה מיוחסת לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין (40.04%) | ₪17,132,633 |
| **היטל השבחה - תכנית קא/322/ג (מועד קובע 14/04/2018)** | **₪8,566,316** |

– להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשת:

- כללי: טוען כי לא ייתכן שתוספת שטח מסחר של 1,000 מ"ר (עיקרי) במיקום כה מרכזי, בפינת 2 צירי תנועה ראשיים (כביש 471 וכביש 4612), המשרת את תושבי שכונת המגורים היוקרתית "נאות אריאל שרון" ומהווה עוגן וכניסה לשכונה ולבאים למתחם התעסוקה הגדול הממוקם בה, משרת אף תושבי סביבה קרובה (בילוי ומסחר), ממוקם סמוך לתחנת הרכבת הקלה ותחנות תחבורה ציבוריות, חשוף לתנועת הולכי רגל רבה ונגיש לאלפים רבים של סטודנטים וחברי סגל באוניברסיטת "בר אילן", ממוקם בכניסה הצפונית והראשית לעיר קריית אונו (ולשכונת "גני אילן"), חשוף לתנועת כלי רכב הנכנסים לשכונת "קריניצי החדשה" ורובע מאיר עמית" (בתחום שיפוט העיר ר"ג), חשוף לציר תנועה המוביל לבית החולים "תל השומר" ולבקו"ם ואף לתושבי גבעת שמואל הסמוכה מצפון, תביא לתוספת שווי של כ-4,330,000 ₪ המשקפים שווי למ"ר מסחר בגבולות 4,330 ₪/מ"ר מבונה נטו. שווי הנמוך משווי משרדים במיקום נחות ואף משווי מ"ר מסחר בשולי ערי הפריפריה בארץ. לטענתו, לשיטת המבקשת, תכנית קא/322/ג, אשר עיקרה תוספת שטחי המסחר המוזכרים וקומות מסד לצרכי ציבור, מהווה תכנית פוגעת. לטענתו, לא ניתן לקבל את ערכי הבסיס ועקרונות התחשיב כפי שהציגה שמאית המבקשת. זאת, כאשר הנתונים ואופן התחשיב המפורטים בחוות דעתו מבוססים, מנומקים ואף מביאים להשבחה המחושבת על הצד הזהיר והשמרני.
- בהתייחס לשווי זכויות: טוען כי המבקשת הציגו עסקאות קרקע למסחר, לפי גישת השוואה ישירה מישובים מרוחקים, שאינם משקפים את מאפייני שוק הנדל"ן המסחרי בקרית אונו ומאפייניו המיוחדים של הנכס שבנדון. חוות דעתו מבוססת על חישוב שווי הנכס (שהינו מניב), בגישת היוון הכנסות

המגלמת ערך נוכחי של זרם התקבולים צפוי, כפי שרואה רוכש פוטנציאלי והיא הגישה הנכונה להערכת נכסים מסחריים מניבים. גישה אשר נתמכת אף ע"י שמאים מכריעים ובשומות IFRS המוגשות לרשות לניירות ערך. לטענתו, חרף הצגת עסקאות בגישת השוואה ישירה, בחרה שמאית המבקשת לנקוט בתחשיבה הסופי בגישת היוון הכנסות. טוען כי הנתונים ואופי תחשיב שטחי המסחר המוצגים בחוות דעתו מבוססים, מנומקים וחושבו באופן שמרני ושווי המסחר שנקבע חושב על בסיס רחב של נתוני מסחר בכל רחבי העיר קריית אונו הסמוכים למועד הקובע, כך שמתייתר הצורך בנתונים מישובים מרוחקים, שאינם משקפים את מאפייני שוק הנדל"ן המסחרי בקריית אונו ואת מאפייניו המיוחדים של הנכס שבנדון.

- בהתייחס להחלטת ועדת השגות בקרקע סמוכה, טוען כי מדובר במקרקעין הממוקמים במיקום נחות באופן משמעותי מזה בו ממוקם הנכס שבנדון, אשר אינו נהנה מהמיקום ומהחשיפה האדירה הקיימים בנכס שבנדון. לטענתו, מגרש 201 מהווה מגרש אי-רגולרי הכולל זכויות למסחר לצד שטחי תעסוקה, אשר לא דומה במהותו לשטח מסחרי הממוקם לצד שטחי מגורים כפי שמתקיים בנכס שבנדון. מסחר מסוג זה, הממוקם לצד שטחי תעסוקה, מוגבל מבחינת שעות הפעילות ונפח התנועה והחשיפה המתקיימת בכל שעות היממה ביחס לאלה הקיימים במתחמי המגורים. מיקומו של הנכס שבנדון ייחודי וכך החשיפה המוגברת לשטחי מסחר שבו. טוען בנוסף כי מגרש 201 כולל, בין היתר, זכויות של 3,750 מ"ר עיקרי למסחר, כמעט פי 4 מהנכס שבנדון. לכן, השווי הנקבע והמוצג בחוות דעת שמאית המשיבה מגלם את השפעת השוליות אשר אינה מתקיימת בנכס שבנדון.
- בהתייחס לתמהיל ומגבלות שימוש, טוען כי מדובר בטענה שלא הוכחה ואף לא ניתן לקבלה. הבינוי עתיד להיות, כמו בבניינים משולבים רבים, גרעין המשרת את כלל הבניין כאשר בקומת הקרקע שטחי המסחר המופרדים מהגרעין והגישה אליהם נעשית ישירות וללא שימוש בלובי. בנוסף, לא קיים בתוכנית איסור להקמת מסעדות ובתי קפה, אך יחד עם זאת מדובר בקיומם של מנדפים מודרניים בהם קיימת מערכת סינון וטיהור, שלא מצריכה ארובה בגובה הבניין. לטענתו, מאפייני הנכס ומיקומו הייחודי מעידים שתמהיל השימושים היעיל והטוב ביותר אינו לשירותי חינוך ומרפאות, שימושי המסחר שנקבעו בתוכנית זו דומים וזהים לשימושי המסחר

בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, במתחם ב' בשכונה[29] ובגינם קבע השמאי המכריע דמ"ש בשיעור 220 ₪ למ"ר, נכון למועד קובע 2015.

- בהתייחס לדחיה במימוש שטחי המסחר, טוען כי ביצע דחייה למימוש בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ולכן דחייה נוספת לשטחי המסחר תהווה כפילות של מקדם הדחייה ולא תשקף נכונה את ההשבחה שנוצרה. לטענתו, לאור מיקומו של הנכס במקרה שבנדון והעובדה כי קהלי היעד אינם רק תושבי השכונה, אזי הדחיה המחושבת צריכה להיות לתקופה קצרה יותר. טוען כי חיזוק לטענה ששכונת המגורים החלה לקרום עור וגידים כשנתיים לפני מועד המועד הקובע ניתן גם בדבריו של אדריכל התכנית, קובי יסקי בוועדה מחוזית כדלקמן:

**"קודם כל אנחנו באמת מגיעים כאן לסוף. זה היה 322 המקורית. כמו שנעמי ציינה ((מתחם)) א', ((מתחם)) ב' ו-((מתחם)) ד' תכניות מאושרות. ב ((מתחם)) ב' אנחנו אוטוטו עם היתרי בניה. ב-((מתחם)) ב' אנחנו כבר הגשנו בקשות להיתרי בנייה. סוף סוף אחרי עבודה של שנים אנחנו כבר רואים התחלה של בנייה".**

**נשאר((מתחם ג')) . ג' הוא יותר מורכב כי יש פה ריבוי בעלים. בגדול ב ((מתחם)) א' ו-((מתחם)) ב' זה היה בעלים אחד, ((מתחם)) ד' הרוב הגדול זה מינהל, ב ((מתחם)) ג' יש ריבוי בעלים ויש בעצם שתי קבוצות. יש קבוצה אחת שמיוצגת על ידי צלי רשף שזה בעצם בעלים בודדים שמאורגנים ביחד יש קבוצה קצת יותר מורכבת ששם מכרו את הקרקע בחתיכות קטנות ויש הרבה מאוד בעלים".**

- בהתייחס למתחם ה"סיטי" החדש של קריית אונו, מדובר באזור מבודד הממוקם בקצהו הדרומי של העיר, סמוך לתחנת מכבי אש ולאזור התעשייה של אור יהודה. המתחם בחלקו משותף עם אור יהודה. סביבת המגורים בו מורכבת מפרויקטים של "מחיר למשתכן". המגרשים ששווקו במתחם זה אינם דומים במאפייניהם ואינם מהווים אלטרנטיבה והשוואה נכונה לנכס שבנדון. לא ניתן להשוות שטחי תעשייה ותעסוקה המשלבים מסחר בסמיכות ובשיתוף עם אור יהודה ואזור תעשייה סמוך, לנכס שבנדון המהווה מרכז מסחרי שכונתי על מאפייניו הייחודיים.
- בהתייחס לשכונת האקליפטוסים תל השומר, תל השומר מרכז - תמ"ל 1001 ותל השומר מערב – תכנית 506-0303826, טוען שאינם בתחום השיפוט של קריית אונו, שטחי המסחר בהם שונים, מאפייני השכונה שונים ואינם מהווים אלטרנטיבה והשוואה נכונה לנכס שבנדון ומחנה תל השומר טרם פונה. לטענתו, מרבית המתחמים המוזכרים בחוות דעת שמאית המבקשת

[29] בהם לטענתו קיימת חשיפה נחותה יותר ביחס לנכס שבנדון.

מתייחסים לתכנון עתידי, כוללים התניות שונות, יחס שטחי התעסוקה/ מסחר בהם שונה מהנכס שבנדון ואינם מהווים נתון השוואה הולם.

- בהתייחס להיקף מסחר גבוה ליח"ד במתחם הנדון, טוען החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג שנערכה במתחם ב' בשכונת "נאות אריאל שרון", בה ממוקם הנכס שבנדון, קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה מסחרי בגבולות 19,000 ₪ נכון למועד קובע 22.06.2015. החלטתו התבססה על אומדן דמי שכירות ראויים בגבולות 220 ₪ למ"ר ושיעור היוון 7.60%, הפחתת יזמות בשיעור 25% והפחתת עלות בנייה בסכום 8,500 ₪ למ"ר. לטענתו, מדובר בקביעת שווי המגלמת את ההיצע והביקוש ואת כלל מאפייני המסחר בשכונה זו. בעוד שטח המסחר במתחם ב' ממוקם בשולי השכונה ועתיד לשרת רק את המתגוררים במתחם ב'. בהתייחס לטענה בעניין שטח מסחר בשכונת "פסגת אונו" השיב כי החניה תת קרקעית ב"מתחם הקאנטרי" נבנתה במסגרת עסקת b.o.t ומשמשת כחניון פתוח לציבור הרחב ולתושבי קריית אונו בכל שעות היממה. זאת ועוד, שטחי החניה אינם משויכים לשטחי המסחר ודמי השכירות שהוצגו אינם מגלמים שימוש בלעדי בחניון התת קרקעי לשטחי המסחר ו/או לחלק מהם. טוען כי בניגוד לנטען, קיים ביקוש לשטחי מסחר נוספים וההיצע הנוכחי אינו מספיק. לטענתו, לאור הביקוש לשטחי מסחר, אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג מאולם כנסים למסחר (בשטח של כ- 900 מ"ר. אולם הכנסים ממוקם בצמידות למסחר ב"מתחם הקאנטרי". יתרה מכך, הבקשה לשימוש חורג, המגדילה את ההיצע והתחרות עם שטחי המסחר ב"מתחם הקאנטרי הצמוד", הוגשה ע"י חברת "מצלאווי", שהיא בעלת שטחי המסחר ב"מתחם הקאנטרי". פעולה זו הסותרת טענה לאי מימוש כל היקפי המסחר בשכונה ומעידה כאלף מונים על הביקוש הגדול לשטחי המסחר בה.

בהתייחס לטענה כי אי מימוש חלקות 33+25 מעידים על העדר ביקוש לשטחי מסחר בשכונה, השיב כי בהתאם לתמ"מ/281 מוגדרות חלקות 33+25 בייעוד מסחר(50%) ומשרדים/שרותי בריאות (50%) ולא ביעוד מסחר מלא כפי שנטען. יתרה מכך, מימוש הזכויות בחלקות אלו התעכב שנים רבות בשל ריבוי הבעלים בחלקה[30]. מדובר במרכז מסחרי מבוקש עליו "נלחמות" תקופה ארוכה חברות "חן ואיתי גינדי" ו"חצי חינם" תוך מאבקים משפטיים ותביעות לפרוק שיתוף במקרקעין, והכל במטרה

[30] כ- 30 בעלים.

למימוש שטח מסחרי זה. זאת ועוד, בהתאם לתמ"מ/281 שימושי המסחר ב"מתחם הקאנטרי" מוגבלים מאוד ומאפשרים שימוש מסחרי לבתי קפה, מסעדות וחנויות לשרות משתמשי האתר בלבד. במרכז המסחרי מושכרים שטחי מסחר קטנים (50-75 מ"ר) לפי דמ"ש חודשיים של 250-275 ₪/למ"ר מעטפת, שטחי מסחר גדולים[31] מושכרים לפי דמ"ש חודשיים של 220 ₪ למ"ר מעטפת. דמי השכירות משולמים על הברוטו, תוספת העמסת שטחי שירות של כ- 20% על שטח החנות נטו ולא כוללים דמי ניהול. הציג ניתוח שווי מ"ר מבונה ע"ב דמ"ש של 240 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%, רווח יזמי 25% ועלות בניה של 5,500 ₪ (מעטפת) וקיבל שווי מ"ר מבונה 26,500 ₪.
בהתייחס לטענה בעניין מרכז מסחרי "יובלים", השיב כי ניתוח שטחי מסחר עורפיים לשטחי החנייה ולא לפארק, בהם לא קיימים שטחי ישיבה מחוץ למסחר ולא קיימת חנייה תת קרקעית, מגלמים דמי שכירות של 290 ₪ למ"ר נטו ליחידות קטנות. בסמיכות, קיימת תחרות עסקית: שטחי מסחר ב"קניון קריית אונו", קומות מסחר בשלמה המלך וכיוצ"ב. בהתאם לתב"ע, חלה במקום מגבלת שימושים האוסרת הקמת סופרמרקט, מכולת, פיצוציה, חנות דגים, דיסקוטק, אולם אירועים, אטליז, חנות ירקן ושימושים בעלי אופי דומה לשימושים אלה. בנוסף, אסורים שימוש בחנות או יחידה במרכז המסחרי, ששטחם עולה על 200 מ"ר עיקרי, לצרכי עסקי מזון מכל סוג שהוא ובכלל זה מעדניה, בית קפה ומסעדה. הציג ניתוח שווי מ"ר מבונה ע"ב דמ"ש של 290 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%, רווח יזמי 25% ועלות בניה של 5,500 ₪ (מעטפת) וקיבל שווי מ"ר מבונה 33,167 ₪.

- בהתייחס לסבירות שהיזם לא ינצל את כלל שטחי המסחר ושיעור ההיוון, טוען כי בחוות דעתו נרשם שיעור היוון של 7.2%, בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי הראשי למועד הקובע, כאשר שיעור היוון זה מתייחס לממוצע העסקאות וקיימת התייחסות ספציפית לנכסים במרכז הארץ, בהם יש להוון בשיעור היוון נמוך יותר. לכן, שיעור היוון של 7.2% במרכז הארץ מגלם סיכון מוגבר בנכסים שאינם בנויים ואין להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר, שכן העלאת שיעור ההיוון תגרום להפחתה כפולה בגין הסיכון ביזמות ולדחייה אשר ניתנה. לטענתו, בשל שטחו הקטן יחסית של המסחר ומיקומי הייחודי והמבוקש, ייתכן וראוי היה לנקוט אף בשיעור היוון נמוך יותר, לנוכח הסיכון באי השכרת שטחי מסחר ברציפות ביחס לממוצע העסקאות

[31] כ- 200 מ"ר.

הארצי. הדגיש כי בעוד עסקאות ההשוואה הנתמכות בחוות דעתו, מגלמות מגבלות שימוש רבות, בנכס שבנדון לא קיימות כלל מגבלות שימוש למסחר והשימושים המותרים בו רחבים יותר, עובדה המאפשרת גמישות רבה יותר, מפחית סיכון אשר צריכה לבוא לידי ביטוי אף בשיעור היוון נמוך יותר.

- בהתייחס לדמי שכירות לסופרמרקטים, טוען כי דמי השכירות עליהם מתבססים המבקשת בתחשיבם, אינם משקפים את מאפייניו ומיקומו הייחודי של הנכס לעומת זאת, הנתונים שבחוות דעתו נתמכים בעסקאות מסחר רבות ברחבי העיר קריית אונו, בעלי מאפיינים דומים ואף נחותים מהנכס שבנדון, נתמכים אף בהחלטות שמאים מכריעים, לרבות החלטה של שמאי מכריע במתחם ב' בשכונה (נכון למועד קובע 2015) במיקום וחשיפה נחותים יותר (ביחס למיקום שטחי המסחר בנשוא ההחלטה).
- בהתייחס לתחשיב השווי בגישת החילוץ, טוען כי בניגוד למקובל, לא קיימת בחוות דעת שמאית המבקשת העמסת שטחי ברוטו/שטחי שרות, כאשר בנכסים מסחריים מקובלת העמסה בשיעור של כ- 115-130% ובחוות דעתו חושב על הצד הזהיר, שיעור העמסה של 110%, בהתאם להחלטת השמאי המכריע במתחם ב'. זאת ועוד, בתחשיב השווי בגישת החילוץ לא חושבו תקבולים בגין השכרת מקומות החניה, חרף העובדה כי עלות בנייתם הופחתה בתחשיב המבקשת. לאור האמור לעיל, לא ניתן לקבל את הנתונים שבשומת המבקשת לעניין זה.
- בהתייחס לטענה בעניין עלויות הקמה, טוען כי תחשיב העלויות שהוצג אינו תואם את העלויות בפועל בשוק. אין זה סביר שעלות בניית שטחי מסחר ברמת מעטפת תסתכם בכ- 10,000 ₪/מ"ר עילי, זאת אף בהתעלם מאופן חישוב עלויות המימון, עלויות אלה אינן 5% מהעלות הכוללת לשנה נכון למועד הקובע, ואינן מחושבות במלואן מהיום הראשון כי אם בהתאם לקצב התקדמות הבניה והמימון. כתוצאה מכך מתקבלות עלויות הקמה החורגות מהעלויות המקובלות ומעוותות את ההשבחה המתקבלת בפועל. לכן, לא ניתן לקבל את תחשיב העלויות, כפי שהוצג ע"י שמאית המבקשת.
- בהתייחס להפחתה בשווי הקרקע למגורים מעל שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בקומת המסד, טוען כי שווי מ"ר מבונה למגורים מבוסס על ניתוח מכרז תא/2018/77 אשר פורסם בסמיכות למועד הקובע וממוקם בצמידות לנכס שבנדון אשר אינו כולל קומת מסחר. שיעור ההפחתה מבוסס על החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, ומגלמת הפחתה ל- 6 קומות

תחתונות בלבד, שיעור זה גולם בשווי למ"ר כפי שחושב בחוות דעתו, כל הפעלת מקדם נוסף תהווה כפילות ולא תשקף נכונה. בנוסף, השטח הציבורי מהווה חלק קטן מהבניין ולא משפיע על שווי הדירות מעבר להפחתה למיקום מעל שטחי מסחר. לטענתו, מיקום שטח ציבורי מעל קומת המסחר ממתנת את השפעת המסחר על דירות המגורים וייתכן ויש מקום לקבוע הפחתה הנמוכה מ- 2%, בפרט כאשר הכניסה לשטחי הציבור נעשית בנפרד מלובי המגורים והיא פעילה בעיקר בשעות הבוקר, בהן דירות המגורים אינן מאוכלסות מאחר ודייריהן נמצאים במקום עבודתם. לעניין החלטותיו של מר דוד טיגרמן במגרשים הסמוכים, טוען שהוגשו עררים ע"י הועדה על החלטה זו, אשר בחלקן התקבלו ונשלחו לתיקון.

- בהתייחס לעלויות בניה נוספות, טוען כי לגישת הועדה המקומית, במסגרת שומת היטל השבחה במכר, אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת שטחי הציבור, אין מניעה כי הפחתה זו תובא בחשבון תחת התחייבות הנישומים לנשיאת עלויות הבניה לשטחים אלו. זאת ועוד ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתקנון התכנית לא נקבע על מי תחול עלות בניית השטחים הציבוריים, אך קיימת התייחסות מפורשת לכך שיירשמו גם שטחים מבונים. קרי, בעיני רוכש סביר של הנכס, עלויות הבניה של השטחים הציבוריים יחולו על העיריה. לטענתו, במידה ועלויות אלה יופחתו כיום מההשבחה ולאחר מכן תידרש העירייה ע"י המבקשת לשאת בעלויות הבנייה, לאור הוראות התכנית, הרי שתחושב השבחה שאינה מבטאת נכונה את התעשרות בעלי הזכיות. מאחר ולא קיימת כל הוראה בתוכנית שקובעת כי עלויות הבניה יחולו על המבקשת, מאחר ואין זהות בין העיריה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ומאחר ולא הוצג כל הסכם הקובע כי עלויות הבנייה יחולו על המבקשת, הרי שאין לנכות עלויות אלה. טוען בנוסף כי שמאית המבקשת, חישבה עלויות הקמה לשטחי מסחר לפי עלות בניה ישירה של 4,500 ₪/מ"ר ואילו ביחס לעלויות ההקמה של שטחי הציבור, הדומים לשטחי משרדים ועלות המעטפת שלהם נמוכה מעלות מעטפת של שטחי מסחר, חושבה עלות ההקמה לפי עלות בנייה ישירה של 8,500 ₪/מ"ר. הדגיש כי לוועדה המקומית לא קיימת התנגדות לקביעת חלופה נוספת בהחלטת השמאי המכריע אשר מגלמת קיזוז עלות בניית שטחי הציבור וזאת, בכפוף לחתימת הסכם מתאים בין המבקשת לעיריית קריית אונו, לפני סיום ההליך הנוכחי המתנהל, ובהתייחס לנקודות הבאות:

א. במידה ויקבע כי שטחי החניות במרתף לא יירשמו על שם העיריה, אזי אין מקום לנכות את עלויות הבניה בגינן משווי המצב החדש.

ב. אין לנכות עלויות תכנון, אגרות, הנהלה וכלליות, ניהול ופיקוח ובנ"מ באשר אלה חלות על המבקשת ממילא, ללא תלות בקומת שטחי הציבור או שלעירייה קיים פטור מהן. יש לבסס את הניכוי על הסכום שייקבע בהסכם הנ"ל.

ג. יש לקבל הבהרה לעניין מפרט הבניה, מעטפת או גמר מלא בהתאם למפרט מוסכם.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה וב"כ מהדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- לגבי שטחי המסחר, טוען כי קיימת תחנת רכבת קלה של הקו הסגול העתידה להיבנות ברח' אהרן קציר. מדובר ברכבת המובילה בצורה ישירה למתחם המסחרי שבענייננו. מציג על גבי המפה גם תחנות אוטובוס שקיימות בסביבה, ואליהן המסחר למעשה פונה. לטענתו, שטחי המסחר נמצאים מתחת לשני בנייני מגורים בני 25 קומות כל אחד. גם בהתעלם מהסביבה, רק הבניינים עצמם מהווים כח קניה גדול. מפנה לעמ' 30 בחוות דעתו, שם מצטט את דבריו של אדריכל התכנית ***"היה מחשבה, פה נמצאת תחנה של הרכבת הקלה... חנויות נפתחות לכיוון אהרן קציר לכיוון התחנה.."*** וטוען כי קיימת רחבה של הולכי רגל בין שני הבניינים, כל התכנון שם הוא שתהיה תנועה של הולכי רגל, לכניסה ויציאה מהשכונה. בנוסף, טוען כי כל שטחי המסחר בשכונה מלאים וכי דמי השכירות שם הם בגבולות 220 ₪ למ"ר (דמ"ש שביקשו לפני שנתיים). לטענתו, הוא מכיר את את בעל המאפייה והיום השכירות היא 257 ₪ למ"ר. טוען כי ביצע סקירה רחבה של כל דמי השכירות בכל המתחמים בקרית אונו ודווקא השכונה הזאת, נהנית מאוכלוסיה טובה יותר, נגישות טובה יותר, וחשיפה טובה של שטחי מסחר. טוען כי גם בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג נקבע שווי של 220 ₪ והחלטתו הייתה סמוך למועד הקובע, בשנת 2019. לטענתו, הוא בדק בכל קרית אונו ומצא שדמי השכירות בעיר הם מינימום 220 ₪, כך שהשווי שהציג בחוות דעתו, 260 ₪ למ"ר זה על הצד הזהיר. בנוסף, טוען כי בשכונה ממול בה הוא גר (גני אילן), יש רק מרכז מסחרי אחד קטן. לכן, גם השכונה הזאת תהנה משטחי המסחר הללו שגובלים עמה. בנוסף, גם באי שכונת קריניצי החדשה ובאי מתחם תל השומר עוברים דרך השכונה הזו. לטענתו, קיימים שטחי מסחר מתחת לתעסוקה לכן הם לא באמת ישרתו את תושבי השכונה, מדובר במסחר שנסגר בשעה 15:00 בצהריים. בנכס שבענייננו

תהיה חניה תת קרקעית בניגוד לבניינים של חברת שבירו שם לא קיימת חניה, רק ברחוב, שאינה מספיקה. בנוסף, טוען כי ברח' הדובדבן מכרו ב- 50,000 ₪ למ"ר שטחי מסחר וכי בהחלטתו של השמאי המכריע מר ג'קי פז ניתן לראות עסקאות בשכונת פסגת אונו, בה מדובר בדמי שכירות בין 220- 250 ₪ למ"ר. לטענתו, נכון יותר להביא בחשבון את ההשוואה למתחמים שהציג מאשר את הנתונים שהציגה שמאית המשיבה שאינם מהאיזור כלל. עוד הוסיף כי מדובר במתחם אחד, כך שגם אם המגרש הספציפי הזה לא חזיתי לאהרן קציר הוא חלק מהמתחם שחזיתי אליו.

- בהתייחס לערכי שווי למגורים בשנת 2018, טוען כי יש להתבסס על המכרז של המגרש הצמוד מס' 252, שכן מדובר באותם מאפיינים, קרבה לכביש וכו'. אמנם הקרקע היא ריקה וללא זכויות של מסחר, אבל אפשר להסיק ממנה את השווי של המגורים ולעשות התאמות נדרשות.
- ב"כ המשיבה עו"ד ארז שפירא התייחס למחלוקת הנוגעת למטלה הציבורית וטוען שזו הופיעה גם בהחלטות ועדות הערר. יש החלטות שקובעות שצריך להביא את המטלה הציבורית בחשבון (למשל בעניין בפרדס חנה). התכנית אינה קובעת כי שטחי הציבור ייבנו ע"י בעלי הקרקע, אבל ברור שיבנו את השטחים האלה במסגרת הפרויקט. בעבר התכניות ציינו "היזם יבנה את הפרויקט", כיום לא מציינים את זה במסגרת התכנית. לכן, השאלה העיקרית היא האם הבניה של השטחים הציבוריים היא על חשבון הבעלים? הפסיקה, דירות יוקרה, קובעת שהבעלים לא יבנו את השטחים על חשבונם. לדוגמה בירושלים, ועדת הערר קיבלה את טיעון הועדה המקומית שלא נכון להביא בחשבון את המטלה הציבורית, אך בסופו של דבר מגיעה למסקנה שונה לאור הנסיבות הספציפיות בירושלים (שם הוועדה המקומית מחתימה את היזמים על כתבי התחייבות וזה מה שהשפיע על שווי המקרקעין) ולכן קביעתה היא כי יש להביא את המטלה הציבורית בחשבון. לכן, דבר ראשון טוען כי כדי להפחית את שווי המטלה הציבורית, צריך להוכיח שזה השפיע על שווי המקרקעין. בנוסף, טוען כי בהתאם לדין גם ככה הועדה המקומית מממנת את עלות המטלה הציבורית ולכן אין שום סיבה להפחית את המטלה הציבורית מהשווי במצב החדש. עוד טוען בהקשר זה, שהפסיקה קבעה כי ככלל יש מטלות ציבוריות שצריך להביא בחשבון אלא אם כן, יש שיקולים אחרים, משפטיים רחבים יותר, שלא צריך להביא בחשבון. למשל, כתב שיפוי, אם נביא אותו בחשבון אז לא תהיה לו משמעות. במקרה הספציפי בעניננו, יש מכר במקרקעין, המוכרים טוענים להפחתת השטח הציבורי, אך

יגיעו הקונים (אלה שבונים בפועל) ויבקשו את עלות המטלה. מה שיקרה כתוצאה מזה הוא נזק כפול לקופה הציבורית. בהיתר בניה הבעיה הזו לכאורה נפתרת, כי מדובר באותם בעלי זכויות. עוד הוסיף כי סעיף 198א לפקודת העיריות, קובע שמי שבונה שטח ציבורי יכול לקזז את התשלום גם מהיטל השבחה, אך מדובר בקיזוז. המוכרים אינם צד להליך של בניית השטח הציבורי, אלא הקונים. בנוסף, בחינת היטל השבחה היא לפי ערכים של המועד הקובע בעוד שהבניה תיעשה מתישהו בעתיד.

**<u>החלטה</u>:**

- שמאי הצדדים אינם חלוקים כי תכנית קא/322/ג היא תוכנית משביחה. שמאי הצדדים חלוקים מהותית באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית. שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה המיוחסת לחלק הנישום מזכויותיו של מר יצחק רובין מסתכמת בכ- 17,000,000 ₪. שמאית המבקשת טוענת כי ההשבחה לאותו חלק נישום מסתכמת בכ- 4,500,000 ₪. המחלוקת בין שמאי הצדדים מתייחסת לשלושה מרכיבים עיקריים: שווי מ"ר מבונה למסחר, שווי מ"ר מבונה למגורים והפחתה בגין מטלה ציבורית. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובמסמכים אליהם הפנו, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:
- שווי מ"ר מבונה למסחר: שמאי הצדדים הציגו כל אחד נתוני השוואה לחיזוק טיעונו והתייחסו בהרחבה לנתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצד השני. במסגרת התייחסותם ההדדית הפנו גם להחלטות שמאים מכריעים/הליך בהשגה ראשונה /ועדת השגות בשכונה. שמאי המשיבה טוען כי דמה"ש הראויים למסחר בנכס שבנדון במועד הקובע הוא בגבולות 260 ₪ למ"ר, והציג תחשיב שווי בנוי למ"ר ע"ב נתון זה, לפי שיעור היוון של 7.2%, המשקף שווי של כ- 43,000 ₪ למ"ר בנוי, וביצוע חילוץ לפי רווח יזמי של 25% ועלות בניה של 8,500 ₪ למ"ר וקיבל שווי מ"ר מבונה 26,167 ₪. שמאית המבקשת טוענת כי דמה"ש הראויים למסחר בנכס שבנדון במועד הקובע הוא בגבולות 120 ₪ למ"ר. הציגה תחשיב שווי מ"ר בנוי ע"ב נתון זה, לפי שיעור היוון של 8%, המשקף שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי, וביצעה חילוץ לפי רווח יזמי של 25% ועלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר וקיבלה כי שווי מ"ר מבונה 4,330 ₪. כפי שציינתי בהחלטתי דלעיל בעניין תכנית קא/322, המקרקעין שבנדון מצויים במיקום מאוד מסוים ולזה יש משמעות רבה מאוד על ערכי השווי למגורים, ועל אחת כמה וכמה למסחר.

בשונה מתכנית קא/322 והצורך לקבוע את ערכי השווי למגורים, כאשר היו בידינו עסקאות השוואה מסביבת הנכס הקרובה, במקרה זה מדובר ביעוד מסחר ובהעדר נתוני השוואה מסביבת הנכס הקרובה. כפי שבהחלטתי לתכנית קא/322 מצאתי לנכון לתת עדיפות לבחינת השווי למגורים ע"ב נתוני השוואה ממיקום ומאפיינים דומים, על פני נתוני השוואה מערים/שכונות אחרות, כך גם במקרה זה ובמשנה תוקף, יש לבחון נתוני השוואה למסחר ממיקומים דומים ואף מהשכונה עצמה. במשרדי קיימים נתונים מסביבת הנכס הקרובה בתחום שיפוט העיר גבעת שמואל ואף נתונים לדמ"ש למסחר בשכונה שבעניינו, ליחידות מסחר המצויות מתחת לבניינים הניצבים ברחוב יצחק נבון בעורף המקרקעין שבנדון. אולם, נתוני דמ"ש אלו הם מחוזים שנחתמו בין השנים 2022-2023. אמנם מדובר בנתונים לאחר המועד הקובע, אולם על פיהם ניתן להצביע על שיעור דמה"ש הסביר במועד הקובע. דהיינו, הם יכולים להוות בקרה לנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים. ויודגש כי הערך המוסף הנוסף הקיים בנתונים הללו מלבד מיקום המסחר הוא העובדה שמדובר במסחר בתחילת פעילות, מדובר בבניינים חדשים לחלוטין. קרי, לא מדובר בפעילות של מסחר ותיק שעבר את "חבלי הלידה" וצבר מוניטין. מעיון בנתוני דמי השכירות בחנויות הללו שברחוב יצחק נבון, עולה כי דמה"ש למ"ר ברוטו הוא בגבולות 150 ₪ למ"ר. בהתאמת זמן למועד הקובע לפי 4 שנים, ובהביאי בחשבון את אי זמינות הזכויות במועד הקובע, בהיבט פיתוח השטח, לפי שיעור היוון שנתי של 7% (שיעור היוון גבוה משיעור ההיוון הארצי הממוצע לנכסי מסחר במחצית 2022[32], המשקף גם את מרכיב מסוים של אי ודאות), מתקבל מקדם התאמה של 0.666[33] המשקף דמ"ש בגבולות 100 ₪ למ"ר ברוטו. בקרה זו תומכת בדמי השכירות שהוצגו ונטענו בחוות דעת שמאית המבקשת. על בסיס נתונים אלה, ערכתי תחשיב חילוץ לשווי מ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

- דמ"ש 100 ₪ למ"ר ברוטו.
- שיעור היוון: 7.2% (לפי סקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים מחצית ראשונה 2018)[34].
- רווח יזמי: 25% (המוסכם על הצדדים).

[32] לפי סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת 2022, שיעור ההיוון לנכסי מסחר 6.7%.
[33] מבטא דחיה כוללת של 6 שנים עפ"י שיעור ההיוון האמור
[34] לעניין זה איני מוצא מקום לבצע את התחשיב לפי שיעור היוון גבוה יותר כפי שביצעה שמאית המבקשת מאחר ודמה"ש כאמור, משקף כבר את אי הזמינות/מסחר בתחילת דרכו/אי ודאות.

- עלות בניה למ"ר: שמאי המשיבה טוען ל- 8,500 ₪ ואילו שמאית המבקשת טוענת ל- 10,070 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים בהתייחס לעלות הבניה במועד הקובע, אני קובע כי עלות הבניה למ"ר 7,500 ₪. מעיון במחירון דקל מרץ 2018 עלות בניה ישירה למ"ר מבנה משרדים[35] עילי ברמת מעטפת 4,980 ₪. בהעמסת שטחי הברוטו לפי 15% (תואם את נתוני המסחר ברחוב יצחק נבון המצויים במשרדי) ועלויות עקיפות בשיעור 30%, מתקבלת עלות למ"ר של 7,445 ₪ למ"ר. מתחשיב בחילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו של 5,888 ₪. בהתאמה למ"ר מבונה נטו (לפיו יחושב השווי) = 6,770 ₪. אציין כי קיימות 3 החלטות שנערכו לנכסים בשכונת נאות אריאל שרון:

א. החלטת ועדת השגות שנערכה למקרקעין בגוש 6178 חלקה 257 מגרש 201. בסיס הנתונים בהחלטה לצורך קביעת השווי למסחר היה משכונת צומת סביון וממתחם פסגת אונו בגוש 6370. שווי מ"ר עיקרי למסחר בק"ק שהובא בחשבון בהחלטה זו 6,700 ₪, למועד קובע 30.05.2018.

ב. החלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, שנערכה למקרקעין בגוש 6178 חלקות 62-58, מגרשים 101A, 101B, 101C לפי תכנית קא/322/ג. בסיס הנתונים בהחלטה לצורך קביעת השווי למסחר היה מהנתונים שהוצגו בחוות דעת שמאי המשיבה מרחבי העיר קרית אונו, שהיו בטווח שבין 200 ₪ ל- 300 ₪. השמאי המכריע הביא בחשבון בסיס דמ"ש של 225 ₪ למ"ר. תחשיב החילוץ שערך הוביל לערכי שווי מ"ר מבונה קרקע של 16,000 ₪ ל- 19,200 ₪ עיקרי. בדחיה לתקופה של 5 שנים נוספות עד אכלוס שטחי המגורים (מקדם 0.8) הביא בחשבון בהחלטתו שווי מ"ר עיקרי למסחר של 14,000 ₪ למועד קובע 14.04.2018. הפחתה זו של 20% ככל ונשליך אותה על הדמ"ש הבסיסי שהביא בחשבון, משקפת דמ"ש של 180 ₪ למ"ר (225 ₪ למ"ר X 0.8).

ג. החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, שנערכה למקרקעין בגוש 6178 חלק מחלקה 172, מגרש 101 לפי תכנית קא/322/ב. בהחלטה זו בסיס הנתונים לצורך קביעת השווי למסחר היה מהחלטתו של השמאי המכריע יעקב פז בגוש 7184 חלקה 86 בשכונת פרדס רייספלד, בה אומצו הסכמות שמאי הצדדים באותו נכס, ומנתוני דמי שכירות בשכונת פסגת אונו ובמרכז העיר. מהנתונים שהוצגו עולה כי הדמ"ש נעים בגבולות שבין 200 ₪ למ"ר ל-275 ₪ למ"ר (תלוי גודל הנכס). השמאי המכריע קבע

[35] לעניין זה לא אמורה להיות שונות גדולה בין עלות בניה של מ"ר מסחר למ"ר משרדים. לא מדובר במגורים, חדרים רטובים וכיו"ב.

בסיס דמ"ש של 220 ₪ למ"ר. תחשיב החילוץ שערך הוביל לערכי שווי מ"ר מבונה קרקע של 20,000 ₪. בהחלטתו קבע כי השווי הסביר למ"ר מבונה למסחר ברוטו הוא 19,000 ₪ (ש"ש בשיעור של 10%) למועד קובע 22.06.2015.

על אף הקביעות שבהחלטות הללו, לאור השונות הרבה שביניהן ולאור העובדה שכולן התבססו על עסקאות ממרכז העיר/שכונות אחרות והנחות של בסיס דמ"ש לצורך חישוב ערכי השווי, אני בדעה כי כל הנתונים עליהם התבססו ההחלטות הללו אינם נתמכים בערכי דמה"ש המשולמים דה פקטו בשכונה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע. נתוני המסחר מהשכונה מהווים כאמור אינדיקציה לסבירות הקביעות שהתקבלו בהחלטות הללו. מדובר במס ובצורך לאמוד את התעשרות האמת, ולכן איני מוצא שיש לייחס משקל להחלטות אלו, שעה שבידינו הנתונים מהשכונה עצמה, על אף ואולי דווקא מאחר שמדובר בנתונים מאוחרים למועד הקובע. כבקרה בלבד, בחנתי גם נתונים אחרים שבמשרדי לפיהם דמי השכירות במתחם ההולמספלייס בגבעת שמואל בימים אלו עומד ע"ס 150 ₪ למ"ר ברוטו. מדובר במתחם מסחרי פועל באזור המאופיין בבנייני מגורים חדשים בסמוך וגובל בשכונת פסגת הדר שבפ"ת. עוד אציין כי מעיון במודעות יד 2 להשכרת שטחים מסחריים בשכונה, עולה שדמה"ש המבוקשים כיום הם כ- 160 ₪ למ"ר.

ממכלול הנתונים דלעיל, אני בדעה כי הנתונים שהוצגו ע"י שמאית המבקשת מתאימים יותר כהשוואה לנכס שבנדון ונתמכים ע"י הנתונים מהשכונה שבידי. לאור האמור לעיל יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי של 6,770 ₪ בהתאם לחילוץ שהוצג לעיל.

- שווי למגורים: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה עיקרי, מגלם ממ"דים, שטחי שירות ומרפסות 10,500 ₪. בתחשיבו התבסס על ניתוח מכרז תא/2018/77 שנערך למקרקעין בגו"ח 6178/252, מגרש 101 המצוי בסמיכות לנכס שבנדון, בהתאמות לנכס הנדון[36], ועל עסקאות מכר ("על הנייר") מבניין בעל מאפיינים דומים בחלקה 172 בגוש 6178. שמאית המבקשת טוענת כי שווי מ"ר מבונה עיקרי, מגלם ממ"דים, שטחי שירות ומרפסות 7,750 ₪, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן במגרש הצמוד ע"ב חילוץ משווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪[37]. בהתייחס לטענה כי יש לקבוע את השווי ע"ב מכרז תא/2018/77, טענה כי המכרז אינו רלבנטי לאור מאפייניו השונים, שפורטו בהחלטתו של מר

[36] התאמה לגובה הבניין, שטח יחידת דיור ממוצעת ולמגורים מעל מסחר ושטחי ציבור שבעניינו.
[37] הפחתת מע"מ, רווח יזמי, עלות הקמה והפחתה בגין מגורים מעל מסחר בשיעור 10%.

דוד טיגרמן, עת קבע בהחלטה זו שהמכרז אינו בעל מאפיינים דומים למקרקעין שבנדון בעניינו ואינו יכול להוות נתון השוואתי. שמאי המשיבה טוען כי ההפחתה שהביא בחשבון לשטחי מגורים מעל מסחר ושטחי ציבור סבירה מאוד, שכן ההשפעה היא רק על קומות המגורים התחתונות וגם היא ממותנת נוכח מיקום השטח הציבורי מעל קומת המסחר. לטענתו על החלטתו של מר דוד טיגרמן הוגשו עררים, אשר בחלקם התקבלו ונשלחו לשמאי המכריע לצורך תיקון. עיינתי בנתונים ובמסמכים עליהם התבססו שמאי הצדדים לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה. מעיון בהחלטתו של מר גיל הרצברג, שנערכה למגרש 101 במתחם ב' בשכונה, עולה כי השמאי המכריע הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם מרפסות, ממ"ד וש"ש) של 6,040 ₪[38], נכון למועד קובע 22.06.2015. בהתייחס להפחתה בגין מגורים מעל מסחר, טוען כי מדובר על הפחתה בשיעור של 2% המשפיעה על 6 קומות המגורים התחתונות המצויות מעל המסחר (בעניינו רק בבניין אחד מתוך 6 בניינים סומנה חזית מסחרית[39]). בהחלטה של מר דוד טיגרמן שנערכה למגרשים 101A-C בתכנית קא/322/ג נקבע למועד קובע 14.04.2018 שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים (מגלם ממ"ד, ש"ש, מרפסות) 8,600 ₪[40], ע"ב עסקאות מכר של דירות בגו"ח 6178/283[41], לאחר שביצע הפחתה למיקום ומגורים מעל מסחר (בשיעור 10%) קיבל 7,750 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. כאמור לעיל, שמאית המבקשת התבססה בחוות דעתה על שווי זה. יובהר כי גם בעניינו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מדובר בבניין גבוה שכולל 32 קומות + קומת מעבר מעל 2 קומות מסד. עיון בנתונים כפי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים דלעיל, מוביל למסקנה לפיה על אף שמדובר במועדים קובעים שונים, ערכי השווי למגורים (מ"ר בנוי) שהיוו את בסיס החילוץ לצורך קביעת שווי מ"ר מתכתבים זה עם זה וסבירים. בהחלטתו של מר גיל הרצברג בסיס החילוץ 19,700 ₪, בהחלטתו של מר דוד טיגרמן בסיס החילוץ 24,000 ₪, דהיינו הפרש של כ- 22% בתקופה של כ- 3 שנים ובערכי הקרקע הפער כפול. לראיה בהחלטתו של מר גיל הרצברג נקבע 6,040 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, למגורים בבינוי גבוה, במתחם ב' (הפנימי) למועד קובע 06/2015. בהחלטתו של מר דוד טיגרמן נקבע 8,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, למגורים בבינוי דומה, באותו מתחם, למועד קובע מאוחר יותר בכ-

[38] יציאה מבסיס שווי מ"ר בנוי של 19,700 ₪ ממכירות בפסגת אונו (גו"ח 6370/36) שהובילה ל-7,000 ₪ למ"ר מבונה, וביצוע הפחתה בגין מיקום ומגבלות גישת החילוץ.

[39] בניין שכולל 32 קומות. עפ"י האמור בהחלטה, ככל שההפחתה מיוחסת לכל שטחי המגורים ולא רק לקומות התחתונות, הרי שהיא קטנה יותר.

[40] יציאה מבסיס שווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪.

[41] דרומית מערבית למקרקעין שבנדון, בחלק המערבי של השכונה במתחם הכלוא בין הרחובות שולמית אלוני- יצחק נבון – עזר ויצמן.

3 שנים – 04/2018. לכן, ככל ומתייחסים להחלטותיהם לבניין מגורים במתחם ב', לפני התייחסות לעניין המגורים מעל המסחר, מתקבלים הפרשי שווי שמתכתבים זה עם זה לאור ההבדל במועדים הקובעים. משכך, אני מוצא את עסקאות ההשוואה שהוצגו בהחלטתו של מר דוד טיגרמן (משנת 2018) מהן קבע שווי מ"ר בנוי ממוצע 24,000 ₪, כראויות לקביעת השווי גם בענייננו, תוך ביצוע התאמה למיקום הנכס שבנדון. יתרה מכך, שמאי המשיבה הציג אף הוא עסקאות השוואה של מכר דירות משנת 2018, המצביעות אף הן על שווי מ"ר בנוי ממוצע של 24,000 ₪. בנוסף, אני מוצא את החילוץ כפי שבוצע ע"י השמאי המכריע מר דוד טיגרמן כסביר. השמאי המכריע נקט בחילוץ לפי רווח יזמי של 22% ועלות בניה למ"ר של 8,200 ₪, ערכים הסבירים לשנת 2018. רווח יזמי סביר יכול לנוע בטווח של 20%-22% ועלות בניה למ"ר בטווח של 8,200 ₪ - 8,500 ₪ (עפ"י מחירון דקל מרץ 2018 עלות בניה בסיסית ישירה למ"ר בבניינים מעל 9 קומות היא 4,590 ₪. בנוסף, יש להעמיס עלויות בינוי של ש"ש משותפים לבניין, מחסנים דירתיים, חניות תת"ק וכן עלויות עקיפות ולכן מתקבל הטווח האמור). יובהר כי בחילוץ כפי שביצע השמאי המכריע ובחילוץ לפי 20% רווח יזמי ועלות בניה של 8,500 ₪ מתקבלת תוצאה דומה של 8,600 ₪ למ"ר מבונה. בהתייחס להתאמת המיקום, אני מקבל את הטענה לפיה מיקום המקרקעין שבנדון נחות יותר (מתחם ב' פנימי יותר בשכונה) ואני מוצא את ההתאמה שערך השמאי המכריע (בשיעור 10%) כסבירה[42]. מהאמור לעיל עולה כי עסקאות ההשוואה של מכר דירות מגורים בסביבה הקרובה מצביעות על ערכי שווי מ"ר מבונה, מתואם למיקום הנכס שבנדון 7,750 ₪ למ"ר מבונה. אולם, מעיון בתחשיב השווי בשני מצבי התכנון, שערך מר דוד טיגרמן בהחלטתו, עולה שהכפיל את השווי למ"ר מבונה האמור בשטח עיקרי עילי, דהיינו עפ"י תחשיביו, שווי זה למ"ר מבונה משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי ומגלם את כל שאר השטחים לרבות שטח ממ"ד, שטחי שירות של הדירה וכיו"ב ולא כך הוא. החילוץ בוצע משטח דירתי מדווח, דהיינו שטח כולל ממ"ד, ומשכך ערכי השווי למ"ר מבונה הם למ"ר דירתי ("פלדלת") ולא למ"ר עיקרי מגלם ממ"ד כפי שמתקבל מהתחשיבים שערך. לכן, שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם ממ"ד ושש"ש גבוה יותר. בנכס שבענייננו שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 73.6 מ"ר (6630/90) ושטח "פלדלת" ממוצע 86 מ"ר. לכן, שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם ממ"ד ושטחי השירות הנוספים הוא 9,055 ₪, לפי התחשיב הבא: (86/73.6 = 1.168), לכן 7,750 X 1.168 = 9,055 ₪.

[42] יצוין כי גם ועדת הערר שדנה בהחלטה של מר דוד טיגרמן לא מצאה עילה להתערב בהחלטתו להפחתה כאמור.

בהתייחס למכרז עליו התבסס שמאי המשיבה, בהחלטתו של מר דוד טיגרמן נקבע ש"המכרז אינו מתאים". ועדת הערר שדנה בערר על החלטתו ציינה שקביעתו לפסילת המכרז ללא הנמקה אינה מובנת וכי על פניו נראה שמדובר בנתון השוואה ראוי מבחינת מיקום, זמן ויעוד הקרקע. לכן, ביקשה מהשמאי המכריע לשוב וליתן דעתו לסוגיה זו לרבות נימוק החלטתו. השמאי המכריע לא שינה את החלטתו ונימק את הסיבות מדוע לדעתו אין להתייחס למכרז זה כנתון השוואתי. בחנתי את נתוני המכרז ואת הניתוח שערך שמאי המשיבה ואני מוצא את ניתוחו כסביר (לרבות התאמות לגובה קומה ממוצעת ושטח יח"ד ממוצע). המכרז משקף שווי למ"ר עיקרי (מגלם ממ"ד ושטחי שירות) בגבולות 10,440 ₪, דהיינו כ- 15% יותר מאשר השווי המיוחס לנכס שבנדון (כאמור 9,055 ₪). על אף השונות בין ערכי השווי, מדובר בשונות שניתן להסבירה. השונות בשיעור של כ- 15% יכולה להיות מוסברת כנובעת משני אלמנטים מרכזיים: מיקום וזמן. מיקום המגרש נשוא המכרז טוב יותר ממיקום הנכס שבנדון. אין למגרש נשוא המכרז ממשק עם כביש 471, זאת בשונה מהנכס שבעניינו. גם בהיבט מועד המכרז, מדובר על חודש 02/2019 לעומת חודש 04/2018 שבעניינו. בנוסף, ניתוח המכרז בוצע כמפורט לעיל על בסיס ההצעה הזוכה (22,778,557 ₪ ללא מע"מ + 1,423,221 ₪ פיתוח = 24,201,778 ₪). לכן, לא ניתן לשלול אפשרות שמדובר בהצעה גבוהה משווי השוק, שכן ממוצע ההצעות במכרז זה עמד על 19,010,376 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח[43].

- מקדמי דחיה במצב הקודם: שמאי המשיבה טוען בהתייחס לשטחים שניצולם מותנה באישור תכנית מפורטת, לדחיה ל- 3.5 שנים לפי שיעור היוון 6% ואילו לשטחים שניצולם מותנה בפיתוח מערכת להסעת המונים, דחיה ל- 4 שנים בשיעור היוון 7%. שמאית המבקשת טוענת לדחיה כפי שנקבעה בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, קרי לשטחים המותנים באישור תכנית מפורטת, דחיה ל- 5 שנים לפי שיעור היוון 5% ואילו לשטחים המותנים בפיתוח מערכת להסעת המונים, דחיה ל- 7 שנים לפי שיעור היוון של 5%. בהתייחס לשטחים שניצולם מותנה באישור תכנית מפורטת המקדמים בהם נקטו הצדדים דומים – מבקשת 0.78, משיבה 0.81. יובא בחשבון מקדם 0.8 המשקף דחיה ל- 3.5-4 שנים לפי שיעור היוון 6%. בהתייחס לשטחים שניצולם מותנה בפיתוח מערכת להסעת

[43] למען הגילוי הנאות והאיזון אציין שגם לא ניתן לשלול שמדובר בהצעה נמוכה/תואמת את שווי השוק. אציין גם כי עפ"י שומת רמ"י שנערכה למקרקעין נשוא המכרז, שווי הזכויות במקרקעין 26,770,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. באתר רמ"י לא מצוינים סכומי ההצעות הפרטניות אלא כאמור ההצעה זוכה וממוצע ההצעות בלבד.

המונים, הדחיה צריכה להיות ארוכה יותר (לעניין זה אין מחלוקת עם הצדדים) ולכן יובא בחשבון מקדם 0.665 המשקף דחיה ל- 7 שנים לפי שיעור היוון 6%.

- להלן תחשיב ההשבחה מהתכנית, **<u>לפני</u>** ההתייחסות להפחתת עלות המטלה הציבורית, שבמחלוקת בין הצדדים:

| | מ"ר | ₪ | מקדם |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| **שטח שניצולו מותנה באישור תכנית מפורטת בלבד** | | | |
| שטח למגורים | 12,887 | | |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | | 9,055 | |
| סה"כ שווי כזמין | | 116,691,785 | |
| סה"כ שווי כדחוי | | 93,353,428 | 0.8 |
| **שווי מיוחס ליצחק רובין** | | **31,840,281** | 34.11% |
| | | | |
| **שטח שניצולו מותנה בפיתוח מערכת להסעת המונים** | | | |
| שטח למגורים | 5,523 | | |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי | | 9,055 | |
| סה"כ שווי כזמין | | 50,010,765 | |
| סה"כ שווי כדחוי | | 33,257,159 | 0.665 |
| שווי מיוחס ליצחק רובין | | **11,343,100** | 34.11% |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי מצב קודם ב-₪ (מיוחס ליצחק רובין)** | **43,183,381** |

| **מצב חדש- טרם ההתיחסות למטלה הציבורית** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תא שטח** | **שימוש** | **שטח עיקרי במ"ר** | **שווי מ"ר עיקרי ב-₪ (מגלם ש"ש)** | **סה"כ שווי ב-₪** |
| 102A | מגורים | 6,630 | 9,055 | 60,034,650 |
| 102A | מסחר | 1,000 | 6,770 | 6,770,000 |
| **סה"כ שווי מצב חדש ב-₪ (מיוחס ליצחק רובין)** | | | | **66,804,650** |

| **סיכום ההשבחה – טרם ההתייחסות למטלה הציבורית** | |
|---|---|
| סה"כ שווי מצב חדש ב-₪ (מיוחס ליצחק רובין) | 66,804,650 |
| סה"כ שווי מצב קודם ב-₪ (מיוחס ליצחק רובין) | 43,183,381 |
| השבחה ב-₪ לחלק המיוחס ליצחק רובין | 23,621,269 |
| החלק הנישום של יצחק רובין בהחלטה זו | 40.04% |
| **השבחה ב-₪ לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין בהחלטה זו** | **9,456,966** |
| **היטל השבחה לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין בהחלטה זו** | **4,728,483** |

- מטלה ציבורית: שמאית המבקשת טוענת כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית, עת נדרשת בניה של 487 מ"ר שטחי ציבור בקומת המסד. הציגה תחשיב מפורט לפיו עלות ההקמה של השטחים הללו 7,240,000 ₪. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין מרכיב זה. במסמך תגובתו הבהיר כי בתקנון התכנית לא נקבע על מי תחול בניית השטחים הציבוריים, אך קיימת התייחסות מפורשת לכך שיירשמו גם שטחים מבונים. קרי, בעיני רוכש סביר של הנכס – עלויות הבניה של השטחים הציבוריים יחולו על העיריה. לטענתו, במידה ועלויות אלה יופחתו כיום מההשבחה ולאחר מכן תידרש העירייה ע"י המבקשת

לשאת בעלויות הבנייה, הרי שתחושב השבחה שאינה מבטאת נכונה התעשרות בעלי הזכיות. לכן, מאחר ולא קיימת כל הוראה בתוכנית שקובעת כי עלויות הבניה יחולו על המשיגים, מאחר ואין זהות בין העיריה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ומאחר ולא הוצג כל הסכם הקובע כי עלויות הבנייה יחולו על המשיגים - הרי שאין לנכות עלויות אלה. במסמך תגובתו התייחס גם לעלויות שהובאו בחשבון ע"י שמאית המבקשת (8,500 ₪ למ"ר עילי של שטחי ציבור– עלות בניה ישירה), זאת כאשר בחילוץ שהציגה לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, הביאה בחשבון עלות של 4,500 ₪ בלבד למ"ר מסחר עילי. בסייפת מסמך תגובתו הבהיר שהועדה המקומית אינה מתנגדת להצגת חלופה נוספת ע"י השמאי המכריע, אשר תבטא את ההפחתה בגין מרכיב זה, אך זאת כנגד חתימה על הסכם מתאים בין המבקשת לעירייה, שיכלול את ההתניות וההפחתות הנגזרות מהן. לעניין זה אדגיש כי סוגיה זהה נדונה בפני ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א בפני יו"ר הועדה עו"ד סילביה רביד בערר קא/82260/0720, קא/82269/0720 במסגרת הליך ערעור שהוגש[44] על החלטתו של מר דוד טיגרמן. טיעוני המשיבה בהליך בפני מר טיגרמן היו זהים לטיעוניה דכאן. טיעוני שמאית המבקשת בהליך בפני מר טיגרמן היו להפחתה קטנה יותר (8,640,000 ₪ לשטח ציבור עילי של 873 מ"ר). בענייננו, טיעוני שמאית המבקשת היא להפחתה של 7,240,000 ₪ לשטח ציבור עילי של 487 מ"ר). יצוין כי שמאי הצדדים בהליך בפני מר טיגרמן הם שמאי הצדדים דכאן. ועדת הערר דנה בהרחבה בטיעוני הצדדים. הדיון וההכרעה של ועדת הערר בעניין זה מצויה בסעיפים 95-68 בהחלטה, בהם דנה הועדה גם בהיבט המשפטי וגם בהיבט השמאי. ועדת הערר החליטה כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המצב החדש, אלא שבעניין גובה ההפחתה, ביקשה להחזיר את הסוגיה לשיקול דעתו של השמאי המכריע. בהחלטתו המקורית קבע השמאי המכריע הפחתה של 8,500 ₪ למ"ר עילי בגין חלופה בה העלות מושתת על בעלי הזכויות, או מי שיבוא בנעליהם (יש לציין כי הציג חלופה להפחתה קטנה יותר ככל שהוצאות בניית השטח הציבורי חלות על העיריה), אלא שכאמור ועדת הערר קבעה למעשה שאת ההפחתה יש לקבוע בבחינת כי העלות תושת על בעלי הזכויות או מי שיבוא בנעליהם. במסמך תשובתו לועדת הערר מיום 10.02.2023 בנדון: "התייחסות להחלטת ועדת הערר...." לא שינה השמאי המכריע מהחלטתו המקורית. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובהחלטת ועדת הערר דלעיל ומאחר וההחלטה העקרונית בעניין זה

[44] מטעם שני הצדדים.

ניתנה ע"י ועדת הערר דלעיל, מתייתר הצורך בהבהרות לעניין העקרוני של ההפחתה הן בהיבט המשפטי והן בהיבט השמאי. בהתייחס לגובה ההפחתה, שמאי המשיבה התייחס וטען שעלות הבניה הישירה שהובאה ע"י שמאית המבקשת למ"ר (8,500 ₪), גבוהה ובאופן משמעותי מעלות הבניה הישירה למ"ר שהובאה על ידה בעת השתמשה בגישת החילוץ למסחר לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה (שם הביאה בחשבון 4,500 ₪). עיינתי בעלויות ההקמה שהוצגו בשומת המבקשת ואכן עולה מהן אי סבירות עת לצורך החילוץ של ערכי השווי למסחר הביאה בחשבון עלות כוללת למ"ר של 10,070 ₪ (עלות כוללת של 10,070,000 ₪ לשטח עילי של 1,000 מ"ר), בעוד שבגין עלות המטלה הציבורית הביאה בחשבון עלות כוללת למ"ר של 14,866 ₪ (עלות כוללת של 7,240,000 ₪ לשטח עילי של 487 מ"ר). אכן, כטענת שמאי המשיבה צריכה להיות הלימה בין העלויות הללו. לכן, בתחשיב החילוץ לערכי שווי מ"ר מבונה הבאתי בחשבון עלות כוללת של 7,500 ₪ למועד הקובע, אולם עלות הקמת שטחי הציבור נמוכה יותר. חלק מההוצאות שיש לבניית המסחר לא קיימות בהקשר שטחי הציבור או קיימות באופן חלקי (כך ניתן למנות הוצאות פרסום ושיווק, הוצאות משפטיות ובנ"מ, מספר מקומות החניה הדרוש לשטחי ציבור בשימושי חינוך, תרבות, קהילה ומוסדות עירוניים[45], ביחס למסחר). לכן, תובא בחשבון עלות של 6,000 ₪ למ"ר המשקפת עלות בניה ישירה למשרדים בהעמסת עלות כוללת של 20%. עלות זו תוכפל בשטח הציבורי ברוטו בהתאם לטבלת זכויות הבניה השטח הציבורי בעילי במגרש שבנדון 450 מ"ר עיקרי + 37 מ"ר שירות, סה"כ 487 מ"ר. מכאן כי ההפחתה בגין עלות המטלה הציבורית: 2,922,000 ₪.

- **להלן סיכום ההשבחה הנובעת מאישור תכנית קא/322/ג:**

| **סיכום ההשבחה - סופית לאחר התייחסות לעלות המטלה הציבורית** | |
|---|---|
| שווי מצב חדש המיוחס ליצחק רובין טרם ההפחתה בגין המטלה הציבורית | 66,804,650 |
| עלות המטלה הציבורית | 2,922,000 |
| שווי מצב חדש המיוחס ליתחק רובין לאחר הפחתת עלות המטלה הציבורית | 63,882,650 |
| סה"כ שווי מצב קודם ב-₪ (מיוחס ליצחק רובין) | 43,183,381 |
| השבחה ב-₪ לחלק המיוחס ליצחק רובין | 20,699,269 |
| החלק הנישום של יצחק רובין בהחלטה זו | 40.04% |
| **השבחה ב-₪ לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין בהחלטה זו** | **8,287,120** |
| **היטל השבחה לחלק הנישום מזכויות יצחק רובין בהחלטה זו** | **4,143,560** |

[45] השימושים המפורטים בסעיף 4.4.1.ב בתקנון התכנית.

## 11. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
|---|---|---|---|
| קא/322 | 24.10.2009 | 4,847,084 | 2,423,542 |
| קא/322/ג | 14.04.2018 | 8,287,120 | 4,143,560 |

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

**אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.**

**בברכה,**

**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**