דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **05.03.2026**
מס' בקשה/מינוי : **2729-2025**
מספרנו : **9027**

לכבוד

חב' אי.סי.אקס.אחזקות בע"מ
דוא"ל:
באמצעות עו"ד ושמאי מקרקעין שלומי מערבי
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net
(להלן: "המבקשת")

הועדה המקומית לתכנון ובניה מ.א דרום השרון
דוא"ל: rinata@dsharon.org.il
באמצעות מר אמיר חופשי שמאי מקרקעין
דוא"ל: valuers@bezeqint.net
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 8004, חלקה : 115

מגרש 48, עפ"י תכנית שד/160

א.ת. אקו פארק/ א.ת. בנימין

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2729-2025 מיום 23.12.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240599/1.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים דיון ביום 26.02.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20.02.2026 ע"י הח"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	אזור תעשיה אקו פארק/אזור תעשיה בנימין.
גוש	:	8004.
חלקה	:	115.
שטח החלקה (הרשום)	:	8,049 מ"ר.
מגרש	:	48 (עפ"י תכנית שד/160).
זכויות רשומות	:	חכירה.
מהות הנכס	:	מגרש ריק מבניה, עליו מתוכננת בניית חוות שרתים ממוגנת.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אמיר חופשי, מיום 10.12.2025.

6.2 שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין שלומי מערבי, מיום 20.01.2026.

6.3 מכתב תגובת המשיבה, מיום 23.02.2026.

6.4 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 11.12.2025 (בגין המימוש הנדון).

6.5 פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית מיום 17.08.2025 לאישור הבקשה הנדונה.

6.6 תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

6.7 העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 8004 חלקה 115, אשר הופק ביום 14.03.2024.

6.8 חוזה חכירה אשר נחתם בין רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל, למבקשת ביום 07.02.2024, למגרש 48.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד אישור ההקלות	מועד קובע
הקלות	17.08.2025	17.08.2025

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס מושא ההחלטה מצוי בחלק הצפון מזרחי של אזור התעשיה אקו פארק/אזור התעשיה בנימין.

תיאור סביבת הנכס
אזור התעשיה ממוקם בצפון מזרח הישוב נווה ימין, מצפון לכביש עוקף 55 וממזרח לכביש 6 ולכביש 444.
אזור התעשיה חדש, מצוי בשלבי הקמה במסגרת תכנית שד/160.

פיתוח
סביבת הנכס מפותחת/בהליכי פיתוח של כבישים תאורה וכיו"ב.

8.2. תיאור החלקה

החלקה שבנדון (115), מהווה את מגרש 48 (ע"פ תכנית שד/160), בלתי מבונה, בשטח רשום של 8,049 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, עם חזית מערבית לכביש פנימי באזור התעשיה.

תמונת המגרש

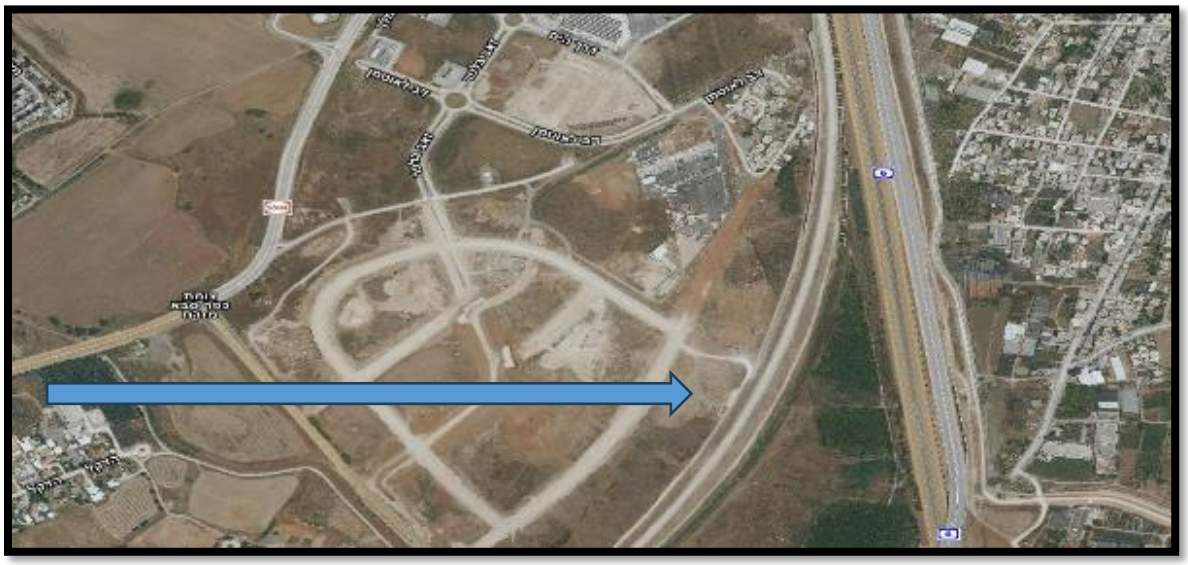


רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אוויר עם רקע החלקה [החלקה ריקה מבניה]</u>



<u>תצלום אוויר [החלקה ריקה מבניה]</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, אשר הופק ביום 14.03.2024, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	**8004**
חלקה	:	**115**
שטח רשום	:	8,049 מ"ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה מיום 08.01.2024 בדבר אתר עתיקות[1].

9.2. הסכם חכירה למגרש 48

בהתאם להסכם חכירה בין רמ"י, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, לבין המבקשת, אשר נחתם ביום 07.02.2024 , עולים בין היתר, הפרטים הלרבנטיים הבאים:

תקופת החכירה: 98 שנים החל מ-01.06.2022 ועד 31.05.2120.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה: מגרש ביעוד תעשיה.

התמורה: 52,312,000 ₪.

מגרש 48 עפ"י תכנית שד/160 ביעוד תעשיה מזיקה או מטרידה.

הערת הח"מ:
כעולה משומת המשיבה, בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י 57/2022 , הזוכה במכרז של החלקה הנ"ל, היא חברת אי סי אס ישראל אחזקות בע"מ.

הערות הח"מ למצב המשפטי

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

[1] פורסם בילקוט פרסומים מס' 9005 מיום 27.07.2020 עמוד 7503

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים ולבדיקתי, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית שד/1000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2725 מיום 05.07.1981.

מטרות התכנית:
פיקוח על שימוש הקרקע במרחב התכנון המקומי, תוך שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך.
הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הבטיחות, התחבורה והנוחות ע"י תכנון הקרקע והשימוש בה, ובכלל זה יחוד אזורים למגורים, למסחר ולשירותים ציבוריים.
שמירה על כל בנין ודבר שיש לו חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכאולוגית וכיוצא באלה.
שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי.
יצירת מסגרת פיזית להבטחת תנאי מגורים מבחינת צפיפות ואופי הבניה ורווחה חברתית כלכלית וסביבתית שהתושבים במסגרת הארגונית ופגיעת תהליך עיור במושבים ובישובים חקלאיים אחרים.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה ביעוד "אזור חקלאי"

תכנית שד/6/86 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4266 מיום 11.12.1994.

התכנית קובעת הוראות לתכנית מפורטת נווה-ימין בהתאם להוראות תכנית מקומית שד/1000 השרון הדרומי.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה מסווגת ביעוד "אזור חקלאי ו"פרוזדור חשמל".
באזור חקלאי תותר הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים שיוצבו לפי לוח ההצבה.
במסדרונות חשמל קיימת מגבלת בנייה.

תכנית שד/160 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4932 מיום 09.11.2000.

מטרות התכנית, בין היתר:
א. יצירת מסגרת תכנונית ע"י יעוד מקרקע חקלאית ל:
1. אזור תעסוקה משולב הכולל:
   שטח למבני תעשיה, אחסנה ומלאכה ושירותים נלווים.
   שטח לתעשייה לפינוי מטרדים.
   שטח למבני משרדים ומסחר ושירותים נלווים.
   שטח למסחר ושירותים נלווים.
2. אזור בית עלמין.
3. אזור חנייה.
4. שטח למבני ציבור.
5. התווית דרכים ושבילים.
6. הסדרת נחל.
7. שטח ציבורי פתוח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. ביטול תוואי רכבת קיים והסדר תוואי רכבת חדש.
9. ביצוע תחמ"ש (תחנת משנה).

ב. קביעת הנחיות והוראות בניה.

ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ד. קביעת הנחיות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.

ה. קביעת תנאים לביצוע התכנית ושלבי ביצוע.

ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגות כמגרש מס' 48 בייעוד "אזור תעשייה לפינוי מטרדים".

להלן השימושים האסורים והמותרים באזור תעשיה לפינוי מטרדים:

א. <u>השימושים האסורים</u>

תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.

ב. <u>שימושים ותכליות מותרים</u>

1. בתי תרושת ושטחי תרושת, מפעלים.
2. בתי קירור.
3. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
4. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
5. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז ופסולת.
6. מוסכים לרכב.
7. שטחי ומתקני חניה.
8. בתי מלאכה.
9. שרותים ולווים, לבניני תעשיות ומלאכות באזור, המותרים עפ"י המוגדר בסעיף א'.
10. מפעלים למצבות (יותרו במגרשים 41-48).
11. תעשיה עתירת ידע, מכונים, מעבדות ושטחי משרדים המשמשים את התעשיה יוגבלו ל - 5% מהשטח המותר לתעשיה.
12. במבני תעשיה יותרו שטחים למשרדים לשרות אותה תעשיה במגבלת סעיף 11 לעיל.

ט. המתקנים הראשיים והתחמ"ש, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור.

להלן זכויות הבניה במגרשים בייעוד אזור תעשיה לפינוי מטרדים:

שטח עיקרי מותר: 70%

שטח שירות מותר: 30%

תכסית מותרת: 40%

שטח מתחת לקרקע: 60% משטח קומה רגילה = 24% משטח המגרש (60% X 40% תכסית)

מס' קומות מירבי: 3

גובה בנין במטרים: 15 מ'

קווי בנין: קדמי-5 מ', אחורי-5 מ', צדדי-5 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

מאחר והמימוש הנדון הוא אישור הקלות, ראה פירוט בפרק רישוי – מצב חדש.

הערת הח"מ:

בשומת המבקשת פורטו בהרחבה תכניות 417-1001551 ו-417-1451277. מדובר בתכניות הרלבנטיות לחלקות הנדונות, אך בתכניות שטרם אושרו (תכנית 417-1001551 אושרה להפקדה בתנאים ביום 07.07.2025 ותכנית 417-1451277 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 28.07.2025).

רישוי – מצב קיים

לא אותרו בתיק הבניין הסרוק של הועדה המקומית היתרי בניה בשטח החלקה הנדונה.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בנייה בתיק בניין מס' 11031 מס' בקשה 20240599/1:

בישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית מס' 202510 מיום 17.08.2025 הוחלט לאשר את הבקשה.

פרוט הבקשה:

בקשה להיתר להקמת בניין הכולל חוות שרתים ממוגנת בן שלוש קומות מרתפים, שטחים למתקנים טכניים ואחסנה ושטחי משרדים עבור השימוש הראשי בקומת הקרקע.
על גג המבנה מערכות טכניות, מסתורים אקוסטיים.
בתחום המגרש גדרות, חדרים טכניים, חדרי חשמל, ביתן שומר והסדרי חנייה.

החלטה:

לאשר הקמת בניין חוות שרתים ממוגנת בן שלוש קומות מרתפים, שטחים למתקנים טכניים ואחסנה ושטחי משרדים עבור השימוש הראשי בקומת הקרקע.
על גג המבנה מערכות טכניות, מסתורים אקוסטיים.
בתחום המגרש גדרות, חדרים טכניים, חדרי חשמל, ביתן שומר והסדרי חנייה.
כולל ההקלות הבאות:

1. ניוד שטח עיקרי בסך 5,107.82 מ"ר ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע במסגרת השטח העיקרי המותר – שיקולי מיגון עבור מתקן תת קרקעי ומענה תכנוני לצרכים הטכניים של הקומה ומימוש הפרויקט בשלבים.
2. ניוד שטח שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע בסך של 98.30 מ"ר – שיקולי מיגון עבור מתקן תת קרקעי ומענה תכנוני לצרכים הטכניים של הקומה ומימוש הפרויקט בשלבים.
3. הקלה לבניה בקיר משותף בין מגרש המבקש למגרש 700 בקו מגרש צפוני, עבור הקמת מתקנים טכניים בקו אפס לקו המגרש הצפוני עם מגרש 700 – הצמדת מתקנים טכניים של מגרש 48 למבנה תחמ"ש ייעודי במגרש 700 לצורך ייעול ביצוע התשתיות והזנות ותפעול המתקנים על ידי חברת חשמל.
4. הגדלת תכסית הבניה של קומת הקרקע במגרש ל-50% לעומת 40% המאושרים בתכנית – שיקולי פרוגרמה וניצול השטחים בקומת הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. הגבהת המבנה עד לגובה של 20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לעומת 15 מ' המותרים – הסתרת מערכות הגג ופתרונות אקוסטיים.
6. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי, הצדדי והאחורי לגובה 3 מ' – שיקולי מיגון המתקן תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב מינימלי של 1.5 מטרים לכיוון המרחב הציבורי.

להלן טבלת השטחים[2]:

חישובי שטחים לבקשה להיתר						
מגרש 48						
	על קרקע			תת קרקע		סה"כ
	עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ
מהתב"ע	5634.3	2414.7	8049	0	1931.76	9980.76
ניודים מהפרסום	-4232.9	-1841.1	-6074	4232.9	1841.1	6074
סה"כ מאושר אחרי ניוד	1401.4	573.6	1975	4232.9	3772.86	9980.76
מבוקש בהיתר			2842.89		7137.7	

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[2] עדכון שטחים 10.08.2025. השטחים אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים , זהים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה...

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני הסביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
הקלות	17.08.2025	₪ 8,902,157	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.
המצב הפיזי.
המצב המשפטי.
המצב התכנוני.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה (בהתאם לשומת המשיבה מיום 10.12.2025)

מהות ההשבחה:
הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20240599/1 : ההקלות לניוד השטחים מאפשרות שיפור תכנוני וניצול מיטבי לשימוש השטחים עבור חוות שרתים בקומת המרתף.
ההשבחה חושבה למימוש חלקי של זכויות הבניה בהתאם למבוקש בבקשה להיתר.
בחישוב המצב החדש הובא בחשבון ניצול השטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע בהתאם לבקשה להיתר.
בחישוב המצב הקודם הובאו בחשבון קיזוז השטחים בהתאם לסך השטחים המבוקשים בבקשה להיתר.
תחילה קוזזו השטחים בקומת הקרקע, לאחר מכן בקומה א' ולבסוף בקומה ב'.
בעקבות ניוד השטחים, שטח החצר התפעולית גדל.
הובא בחשבון כי יתר ההקלות המבוקשות חופפות להקלה לניוד השטחים ומובאות בחשבון בתחשיב.

עקרונות גורמים ושיקולים:
בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון הובאו בחשבון בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:
מיקומו של הנכס, בא.ת. אקו פארק/ א.ת בנימין.
המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר 17.08.2025.
שטח החלקה בהתאם לנסחי הרישום 8,049 מ"ר.
הובא בחשבון היתרונות של בניית חוות שרתים בקומת המרתף.
בחישוב שווי מ"ר קרקע אקו' נערך ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י למגרש 48 הנדון, מגרשים 31-34 ביעוד תעשיה לפינוי מטרדים, וניתוח תוצאות מכרזי רמ"י במגרשים נוספים בייעוד תעשייה בתחום תכנית שד/160.
הובא בחשבון פונקציונליות השטחים במצב התכנוני חדש וקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נתוני שווי:

להלן ניתוח מכרזי רמ"י מגרש 48 נשוא השומה ומגרשים 31-34 (המגרשים ביעוד תעשיה לפינוי מטרדים) בתחום תכנית שד/160:

מס"ד	מס' מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	מגרש	שטח המגרש	סכום זכייה	עלויות פיתוח	סה"כ	מחיר למ"ר קרקע
1	57/2022	30.05.2022	48	8,049	₪ 52,312,000	₪ 7,230,918	₪ 59,542,918	₪ 7,398
2	57/2022	30.05.2022	31	4,508	₪ 31,556,000	₪ 3,784,012	₪ 35,340,012	₪ 7,839
3	57/2022	30.05.2022	34	4,968	₪ 34,776,000	₪ 4,138,428	₪ 38,914,428	₪ 7,833
4	305/2021	29.12.2021	32	4,286	₪ 24,305,825	₪ 4,620,582	₪ 28,926,407	₪ 6,749
5	305/2021	29.12.2021	33	3,877	₪ 22,362,892	₪ 2,934,533	₪ 25,297,425	₪ 6,525
ממוצע								₪ 7,269

בהתאם לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י של המגרש נשוא השומה ומגרשים 31-34, ביעוד תעשיה לפינוי מטרדים מתקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע בסך ₪ 7,250 במעוגל.

להלן ניתוח מכרזי רמ"י במגרשים אחרים בייעוד תעשייה בתחום תכנית שד/160:

מס"ד	מס' מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	מגרש	שטח המגרש	סכום זכייה	עלויות פיתוח	סה"כ	מחיר למ"ר קרקע
1	336/2024	20.01.2025	37	6,450	₪ 34,403,597	₪ 5,138,483	₪ 39,542,080	₪ 6,131
2	336/2024	20.01.2025	38	6,246	₪ 34,403,597	₪ 5,058,753	₪ 39,462,350	₪ 6,318
3	336/2024	20.01.2025	39	6,036	₪ 22,128,087	₪ 4,867,565	₪ 26,995,652	₪ 4,472
4	336/2024	20.01.2025	40	6,345	₪ 23,767,555	₪ 5,572,794	₪ 29,340,349	₪ 4,624
5	320/2022	25.01.2023	35	5,594	₪ 28,408,889	₪ 4,514,477	₪ 32,923,366	₪ 5,885
6	320/2022	25.01.2023	36	5,495	₪ 25,025,000	₪ 4,452,647	₪ 29,477,647	₪ 5,364
7	320/2022	25.01.2023	46	7,643	₪ 50,061,650	₪ 7,011,312	₪ 57,072,962	₪ 7,467
8	320/2022	25.01.2023	47	8,238	₪ 54,370,800	₪ 7,457,146	₪ 61,827,946	₪ 7,505
ממוצע								₪ 5,971

בהתאם לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י של מגרשים נוספים בתכנית שד/160 ביעוד תעשיה מתקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע בסך ₪ 6,000 במעוגל.

סיכום שווי מ"ר קרקע:

מהות	שווי מ"ר קרקע	משקל	שווי משוקלל
מגרש נשוא השומה	₪ 7,250	60%	₪ 4,350
מגרשים נוספים בתכנית שד/160	₪ 6,000	40%	₪ 2,400
סה"כ			₪ 6,750

בהתאם לאמור הוערך שווי דונם קרקע בסך ₪ 6,750,000 (1,000 מ"ר X ₪ 6,750)

מקדמים:

קומת קרקע: 1

קומה א': 0.7

קומה ב': 0.4

חצר: 0.3

מקדם מרתף לחוות שרתים: 1

מקדם מרתף לתעשייה שלא לשימוש חוות שרתים צ"ל נמוך ממקדם 1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במקרה הנדון מדובר בחוות שרתים שם יש יתרונות למיקום במרתף בין היתר מהסיבות, כדלקמן:

- יעילות קירור: במרתף הטמפרטורה הטבעית נמוכה יותר, מה שמפחית עומס על מערכות הקירור ומפחית עלויות תפעול.
- הפחתת מפגעים אקוסטיים: שרתים, גנרטורים ומערכות קירור יוצרים רעש גבוה, במרתף הרעש מבודד, כמעט ללא השפעה על הסביבה.
- מוגנות גבוהה יותר מאירועי קיצון: במרתף חוות השרתים מוגנת טוב יותר מפגיעות רוח, שריפה חיצונית, פגיעה ישירה, נפילת עצים, תאונות, חפצים נופלים ועוד.
- הפחתת סיכוני פריצות: הגישה מורכבת יותר ובדרך כלל תחת בקרת אבטחה מחמירה.
- הפחתת מפגעי חום: יחידות קירור גדולות מחממות את המרחב, במפלס עילי זה יוצר מטרדי חום לנכסים סמוכים ולעוברים ושבים, ובמרתף ההשפעה מצטמצמת משמעותית.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי אקו' לבינוי לחוות שרתים:</u>

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי אקו' לבינוי לחוות שרתים:

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי אקווי' לבינוי לחוות שרתים				
1,000	שטח קרקע			
סה"כ	מקדם	שטח	אחוזי בניה	קומה
400	1	400	40%	עיקרי+ שירות קומת קרקע
280	0.7	400	40%	עיקרי + שירות קומה א'
80	0.4	200	20%	עיקרי + שירות קומה ב'
240	1	240	24%	מרתף
180	0.3	600	60%	חצר
1,180	סה"כ שטח אקווי' לבינוי לחוות שרתים			
₪ 6,750,000	שווי דונם קרקע			
₪ 5,720	שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי אקווי' לבינוי שרתים			
₪ 5,700	במעוגל			

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מגרש 48(תכנית שד/160) א.ת אקו פארק/א.ת בנימין גוש 8004 חלקה 115 בקשה להיתר בניה מס' 20240599/1			
8,049	שטח המגרש		
הקלות בבקשה להיתר בניה			
מצב קודם			
סה"כ	מקדם	שטח (מ"ר)	תאור
3,219.6	1	3,219.6	קומת קרקע (40%)
3,380.46	0.7	4,829.23	קומה א' (40%)
0	0.4	-	קומה ב' (20%)
1,931.76	1	1,931.76	מרתף (24%) (60% משטח קומה רגילה)
1,448.82	0.3	4,829.4	חצר
9,980.64	סה"כ שטח אקווי' מצב קודם		
₪ 5,700	שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' לבינוי הכולל חוות שרתים		
₪ 56,889,654	שווי מצב קודם		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מצב חדש			
תאור	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	2,842.89	1	2,842.89
קומה א'	-	0.6	0
קומה ב'	-	0.4	0
מרתף	7,137.7	1	7,137.7
חצר	5,206.11	0.3	1,561.83
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			11,542.42
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' לבינוי הכולל חוות שרתים			₪ 5,700
שווי מצב חדש			₪ 65,791,811
השבחה			₪ 8,902,157
היטל השבחה (50%)			**₪ 4,451,078.5**

<u>סיכום</u>:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20240599/1	17.08.2025	₪ 8,902,157	₪ 4,451,078.5

<u>עמדת שמאי המבקשת (בהתאם לשומת המבקשת מיום 20.01.2026)</u>

<u>מהות ההשבחה ומקדמי השווי</u>:

התייחס לטענת שמאי המשיבה בעניין המקדמים (כמפורט לעיל) וציטט מהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס גו"ח 7207 חלקה 32 מגרש 1005 (לפי תב"ע פת/מק/2000/11ד) בפתח תקווה, שם היה מדובר בזכויות מבוקשות בבקשה להיתר להקמת חוות שרתים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

אגף שומת מקרקעין
LAND APPRAISAL DEPARTMENT
جناح تقييم عقارات

תאריך עברי:	כ"ו/ניסן/תשפ"ד
תאריך לועזי:	17/04/2024
מס' תיק רמ"י:	900386325
מספריט (אופק):	48991
לקביעת שכ"ט:	19.30 יח' שומה

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 7207 חלקה 32 מגרש 1005 לפי תב"ע
פת/מק/2000/11/ד, פינת התנופה והפסגות, פתח תקווה

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7207
חלקה:	32
מגרש:	1005 לפי תב"ע פת/מק/2000/11/ד
שטח:	5,047 מ"ר
יעוד:	קרקע לתחנת תדלוק ותעשייה
כתובת עירונית:	רחוב הפסגה פינת התנופה, אזה"ת פארק טק בפתח תקווה

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה היום המועד הקובע בשומת המשיב 25/04/2023.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

הזמנת השומה מתייחסת לפערי השווי בין שווי הזכויות החוזיות לבין הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר להקמת חנות שרתים הכוללת הקלות ויתרת הזכויות עפ"י תב"ע זו/או לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לערכי השווי להעשייה, מקדמי השווי הראויים לשטחי חשירות הנרחבים בחיתר הבנית לחנות שרתים ויתרת זכויות בלתי מנוצלות להקמת תחנת תדלוק וחנות נוחות.

מקדם שווי לשטחי השירות:

לטענת המשיבה בהתאם לבקשה להיתר כלל הבנוי במקרקעין ישמש לחנות שרתים, לא ניתן להבדיל בין שטחי השירות לשטחים העיקריים, זהו ניסיון מלאכותי, ועל כן יש להעריך שטחים אלו כשטחים עיקריים. חנות שרתים שונה מהנוף הרגיל של מבנה תעשייה מסורתי ששם ברור מה השטח העיקרי ומה הם שטחי השירות. כאן הדברים מתערבבים כך שהמערכות הטכניות, שמונדרות בדרך כלל כשטחי שירות ואינם עולות על 10% משטח עיקרי, מרוות, במקרה דנן, שטח גדול פי 2 מהשטח העיקרי ואינן תומכת רק בתפקוד הבניין עצמו, כי אם בליבת העיסוק.

לטענת שמאי המשיב הבקשה להיתר אושרה ע"י עיריית פתח תקווה כולל הגדרת השטחים, קיימת חלוקה ברורה בין שטח עיקרי לשירות והמקדמים בהתאם. לפי שומת היטל השבחה לנכס המדון אין חשבחה על ניוד הזכויות.

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר להקמת חנות השרתים, המבנה יכלול 2 קומות עיליות ו- 2 קומות מרתף בגובה של כ- 7 מי לקומה, עובדה המבילה להכפלת נפח השימוש, מדובר בהיקף נרחב של שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שאינם משמשים לחניה, בהיקף של יותר מפי 2 מהשטח העיקרי, כאשר אין הבדל בגובה או בשימוש בין שטח עיקרי לשירות, כך שתרומת שטחי השירות לשווי זהה לשטחים העיקריים ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ושומתו בהתאם לשטחי ברוטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.2.4. **מקדמים אקו':**

עיקרי מרתף 1 - מקבלת את הסכמת הצדדים מקדם 0.7 בהתחשב בגובה של 7 מ' המוביל להכפלת הנפח.

עיקרי מרתף 2 - מקבלת את הסכמת הצדדים מקדם 0.6 בהתחשב בגובה של 7 מ' המוביל להכפלת הנפח.

שירות מרתף - שמאי המשיב התבסס על שטח ברוטו מקדם זהה לעיקרי. לטענת שמאי המשיג מקדם 0.4 לפי אחסנה במרתף כפי שנקבע בשומה מכריעה בחולון.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ותחשיבי בהתאם לשטח ברוטו, (ראה הסבר בסעיף 10.1).

מקדם שירות עילי – שמאי המשיב התבסס על שטח ברוטו מקדם זהה לעיקרי, לטענת שמאי המשיג מקדם 0.3 מעיקרי בכל קומה בהתאם להחלטת ועדת השגות ביבנה. אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ותחשיבי בהתאם לשטח ברוטו.

חצר - מקדם 0.3

10.2.5. **שטח עובי קירות:**

לטענת שמאי המשיג שטח של 137.65 מ"ר עובי קירות בקומות במרתף, אינו אפקטיבי והופחת משטחי השירות.

להערכתי שטחי קירות הינם חלק משטחי הבניה ולא הופחתו בשומתנו.

10.2.7. **עלויות עודפות:**

לטענת שמאי המשיג עלות בנית חוות שרתים מורכבת ויקרה ולכן יש לקחת בחשבון עלות עודפת ושטחי אוורור בקומת המרתף בסך 1,000 ₪ למ"ר.

בהתאם לקווים המנחים פרק כה' סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל עדכון מתאריך 24/6/2020 סעיף 5 אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים ולכן לא נילקחו בחשבון בשומתנו.

חלופה 1 - תחשיב

שטח נישום במ"ר				5,047			
מפלס	**עיקרי**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	**שווי מר"מ**	**סה"כ שווי**
מרתף 2-	2,031	0.6	2,488.85	0.6	2,711.92	₪ 4,286	₪ 11,624,392
מרתף 1-	488	0.7	3,796.39	0.7	2,998.84	₪ 4,286	₪ 12,854,217
קומת קרקע (ללא החניה)	774	1	1,261.73	1	2,035.60	₪ 4,286	₪ 8,725,403
חניה שירות			748.33	0.35	261.92	₪ 4,286	₪ 1,122,676
קומה א'	348	0.6	202.55	0.6	330.61	₪ 4,286	₪ 1,417,111
קומה ב'			36.90	0.3	11.07	₪ 4,286	₪ 47,450
חצר	263	0.3			78.92	₪ 4,286	₪ 338,287
סה"כ							**₪ 36,129,535**

חלופה 2 - זכויות חוזיות

שטח נישום	5,047		תכסית	40%						
מפלס	**עיקרי**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	**שירות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	**שווי מר"מ**	**סה"כ שווי**
מרתף אחסנה עיקרי	40%	2,019	0.40					807.52	₪ 4,286	₪ 3,461,357
מרתף חניה						6,057	0	0.00		מגולם
קרקע- מסחר	10.0%	505	1	505	1.50%	76	1.00	75.71	₪ 10,216	₪ 5,929,544
קרקע -תעשיה	25.0%	1,262	1	1,262	3.50%	177	1.00	176.65	₪ 4,286	₪ 6,165,541
קומה א'- תעשיה	35%	1,766	0.6	1,060	5%	252	0.60	151.41	₪ 4,286	₪ 5,192,035
קומה ב' - תעשיה	עד	55	0.5	28	5%	252	0.50	126.15	₪ 4,286	₪ 658,820
יתרת שטח חצר (במטרול תחת הדלק)						1,028	0.30	308.46	₪ 4,286	₪ 1,322,184

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מימוש הבניה בפרויקט</u>:

הבניה בבקשה להיתר הינה בניצול זכויות הבניה המותרות לבניה, בהתאם לתכנית שד/ 160 תוך ניוד זכויות בניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בעלות בניה גבוהה יותר מאשר הקמה וניצול זכויות הבניה מעל פני הקרקע.

התכנון הכולל של הפרויקט כולל ניצול זכויות בניה נוספות, מעבר לזכויות בתכנית שד/ 160 שבתוקף, בתכנון שאושר להפקדה, אך טרם הופקד, ובכך, בשלב הבא, יהיה ניצול עתידי של תוספת זכויות הבניה, המוצעות בתכנון המתאר, בבניה מעל הקרקע.

לפיכך, הבקשות להיתר נשוא חוות דעת זו, לא נועדו להוות השבחה של ניצול זכויות הבניה בנכס, אלא כשלב תכנוני, מקדים, לכך שזכויות הבניה יוגדלו בתכנית המתאר, וינוצלו בבקשה עתידית לאחר תחילת תכנית המתאר.

<u>רמת המחירים</u>:

רמת המחירים בתעסוקה אינה אחידה לאורך השנים.

באזור התעסוקה בנימין שבו מצוי הנכס, נערכו לאורך השנים מכרזי רשות מקרקעי ישראל, שבהם רמת המחירים הינה **כ- 1,200** ₪/**מ"ר מבונה בחודש ספטמבר 2020** , **כ- 5,350** ₪/**מ"ר מבונה בשנת 2021-2022** , בהתחשב בפוטנציאל לתוספת בניה, **כ- 6,700** ₪/**מ"ר מבונה בחודש ינואר 2023** , בהתחשב בפוטנציאל לתוספת בניה, אך נכון לחודש ינואר 2025 מדובר ב כ- 3,500₪/מ"ר מבונה.

המועד הקובע הינו בשנת 2025 , ועל כן, הובאו בחשבון רק תוצאות המכרזים משנת 2025 , ולא תוצאות המכרזים מהשנים הקודמות, שכן ההשבחה נבחנית ביחס לנתונים הנכונים למועד הקובע.

לעניין זה, הובא בחשבון כי באזור התעסוקה בנימין קיים פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, שכן זכויות הבניה בתכנית שד/ 160 הינן 100% בלבד, וכאמור קיימת תכנית מתאר שנועדה להגדיל את זכויות הבניה המותרות, ובנוסף, במכרזי רשות מקרקעי ישראל, נקבע כי התמורה במכרז כוללת שיפור תכנון בעתיד, ללא תשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת הזכויות.

<u>תוצאות מכרזי רמ"י באזור התעשיה בנימין, במועצה אזורית דרום השרון, בנווה ימין</u>:

מכרז 93/2020 מיום 14/9/2020											פוטנציאל		
מגרש	חלקה	שטח במ"ר	ייעוד	מכרז	תשלום לקרקע	תשלום לפיתוח	סה"כ תשלום	שד/160		אקו פארק			
								זכויות בניה מעל 160%	מחיר למ"ר מבונה מעל	זכויות בניה מעל	לפי שד/160 + 30% מהתוספת	מחיר למ"ר מבונה מעל
1		5,205	משרדים ובנקים	93/2020	9,830,555	5,413,227	15,243,782	8,328	1,180			
2		5,464		93/2020	10,390,555	5,688,052	16,078,607	8,742	1,189			
6		6,060		93/2020	11,440,555	6,300,163	17,740,718	9,696	1,180			
7		5,460		93/2020	11,255,000	5,675,560	16,930,560	8,736	1,288			

הערה: בהוראות המכרז נקבע כי על תוספת זכויות **<u>כן תשולם</u>** תמורה נוספת לרשות מקרקעי ישראל, וכן בהתחשב בזכויות הבניה המותרות, ומועד המכרז, ולפיכך **לא** הובא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נתוני המכרזים 305/2021 + 57/2022											פוטנציאל		
מגרש	חלקה	שטח במ"ר	ייעוד	מכרז	תשלום לקרקע	תשלום לפיתוח	סה"כ תשלום	שד/160		אקו פארק			
								זכויות בניה מעל 100%	מחיר למ"ר מבונה מעל	זכויות בניה מעל	לפי שד/160 + 30% מהתוספת	מחיר למ"ר מבונה מעל
31	46	4,508	אזור תעשייה לפינוי מטרדים	57/2022	31,556,000	3784012	35,340,012	4,508	7,000	9,000	5,856	5,389
32	47	4,286		305/2021	24,305,825	3,338,875	27,644,700	4,286	5,671	8,600	5,580	4,356
33	125	3,877		305/2021	22,362,892	2,934,533	25,297,425	3,877	5,768	7,600	4,994	4,478
34	111	4,968		57/2022	34,776,000	4,138,428	38,914,428	4,968	7,000	9,900	6,448	5,394
סה"כ		**17,639**			**113,000,717**	**14,195,848**	**127,196,565**	**17,639**	**6,406**	**35,100**	**22,877**	**4,939**
48	115	8,049		57/2022	52,312,000	7,230,918	59,542,918	8,049	6,499	8,600	8,214	6,368
סה"כ כללי		**25,688**			**165,312,717**	**21,426,766**	**186,739,483**	**25,688**	**6,435**	**43,700**	**31,092**	**5,317**

הערה: בהוראות המכרז נקבע כי על תוספת זכויות **לא** תשולם תמורה נוספת לרשות מקרקעי ישראל, וכן בהתחשב בזכויות הבניה המותרות, ומועד המכרז, ולפיכך הובא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

מכרז 320/2022 מיום 25/1/2023											פוטנציאל		
מגרש	חלקה	שטח במ"ר	ייעוד	מכרז	תשלום לקרקע	תשלום לפיתוח	סה"כ תשלום	שד/160		אקו פארק			
								זכויות בניה מעל 100%	מחיר למ"ר מבונה מעל	זכויות בניה מעל	לפי שד/160 + 30% מהתוספת	מחיר למ"ר מבונה מעל
35	112	5,591	אזור תעשייה מלאכה ואחסנה	320/2022	28,408,889	4,514,477	32,923,366	5,591	5,081	7,000	6,014	4,724
36	113	5,489		320/2022	25,025,000	4,452,647	29,477,647	5,489	4,559	6,900	5,912	4,233
46	61	7,658		320/2022	50,061,650	7,011,312	57,072,962	7,658	6,537	8,100	7,791	6,426
47	62	8,238		320/2022	54,370,800	7,457,146	61,827,946	8,238	6,600	7,800	8,107	6,707

הערה: בהוראות המכרז נקבע כי על תוספת זכויות **לא** תשולם תמורה נוספת לרשות מקרקעי ישראל, וכן בהתחשב בזכויות הבניה המותרות, ומועד המכרז, ולפיכך הובא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכרז 336/2024 מיום 20/1/2025											פוטנציאל		
מגרש	חלקה	שטח במ"ר	ייעוד	מכרז	תשלום לקרקע	תשלום לפיתוח	סה"כ תשלום	שד/160		אקו פארק		
								זכויות בניה מעל 100%	מחיר למ"ר מבונה מעל	זכויות בניה מעל	לפי שד/160 + 30% מהתוספת	מחיר למ"ר מבונה מעל
37	52	6,450	אזור תעשייה מלאכה ואחסנה	336/2024	34,403,597	5,138,483	39,542,080	6,450	5,334	8,100	6,945	4,954
38	53	6,246		336/2024	23,418,000	5,058,753	28,476,753	6,246	3,749	7,800	6,712	3,489
39	54	6,036		336/2024	22,128,087	4,867,565	26,995,652	6,036	3,666	7,600	6,505	3,402
40	55	6,345		336/2024	23,767,555	5,137,669	28,905,224	6,345	3,746	7,900	6,812	3,489

הערה: בהוראות המכרז נקבע כי על תוספת זכויות **לא** תשולם תמורה נוספת לרשות מקרקעי ישראל, וכן בהתחשב בזכויות הבניה המותרות, ומועד המכרז, ולפיכך הובא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

מצב שוק התעסוקה - תכנון שטחי תעסוקה:

בהתאם לנתוני מנהל התכנון, בבדיקה שנערכה בשנת 2019 , הסתבר למתכננים כי בשוק התעסוקה קיים כבר עודף תכנון בהיקף ניכר ביחס לצרכים, במחוז המרכז השטח הבנוי הינו כ- 14 מיליון מ"ר, השטח המתוכנן בתכניות מפורטות הינו כ - 27 מיליון מ"ר, כאשר בתכניות מתאר כוללניות כבר מדובר בזכויות בהיקף של 60 מיליון מ"ר (כלומר פוטנציאל תכנון מפורט של כ- 56 מיליון מ"ר מעבר לבנוי).

הערת החת"מ: לחיזוק טיעוניו הציג גרפים רלבנטיים של מינהל התכנון, פרוטוקול ישיבת מליאה 877 מיום 05.08.2019 במשרדי הועדה המחוזית בת"א ומקטעי עיתונות רלבנטיים.

נתוני השוואה נוספים לתעסוקה:

במכרז 34/2025 בצומת נחשולים, בתחום המועצה האזורית דרום השרון, ליד אלעד, הזוכה במגרש מס' 516 עם סה"כ 113,700 מ"ר עיקרי ושירות, מעל הקרקע, למסחר ותעסוקה, בהצעה הזוכה בסך של 66,265,111 ₪ למגרש, מהווה כ- 580 ₪/מ"ר מבונה.

במכרז 408/2024 , ביהוד / מגשימים, הזוכה במגרש מס' 206 , עם סה"כ 113,700 מ"ר עיקרי ושירות, מעל הקרקע, למסחר ותעסוקה, בהצעה הזוכה בסך של 9,613,180 ₪ למגרש, מהווה כ- 900 ₪/מ"ר מבונה.

במכרזי רשות מקרקעי ישראל בשדה דב, בתל אביב, מחודש דצמבר 2024 , זכו במגרשי תעסוקה למסחר ומשרדים, לפי רמת מחירים של 2,000 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה.

נא ראה גם נתונים הנספח לטבלאות איחוד וחלוקה, בתמ"ל/ 3007 , במתחם פי גלילות ברמת השרון / תל אביב, לגבי שטחי תעסוקה.

הערת החת"מ: הציג בסיפת חוות דעתו מסמכים רלבנטיים של המכרזים המפורטים לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה למגרש 48</u>:

אומדן השבחה מגרש 48							
מפלס	בקשה להיתר כולל הקלות לניוד			תכנית שד/160			השבחה
	שטח כולל	מקדם	סה"כ שטח אקוו'	שטח כולל	מקדם	סה"כ שטח אקוו'	
מרתף -3	2,538.55	0.50	1,269.28	0.00	0.50	0.00	1,269.28
מרתף -2	2,299.39	0.60	1,379.63	0.00	0.60	0.00	1,379.63
מרתף -1	2,299.39	0.70	1,609.57	1,931.76	0.70	1,352.23	257.34
קרקע	2,842.59	1.00	2,842.59	3,219.60	1.00	3,219.60	-377.01
א'				3,219.60	0.60	1,931.76	-1,931.76
ב'				1,609.80	0.50	804.90	-804.90
סה"כ	**9,979.92**		**7,101.07**	**9,980.76**		**7,308.49**	**-207.42**

טוען לגבי מרכיב הבניה המותר במרתף, כי בתחשיב להלן חושב, למען הזהירות, רק שטח של 60% משטח קומה טיפוסית = 24% במרתף, כאשר בתחשיב השווי יש להביא בחשבון, להערכתו, גם שטח בניה נוסף במרתף,לחניה, וזאת גם באפשרות לקומות מרתף נוספות.

<u>סיכום</u>:
לאור התיאור והנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי בבקשה להיתר, במגרש 484 , נשוא חוות דעת זו, ביחס לבניה המותרת והבניה המבוקשת, הכוללת הקלות, באזור התעשייה בנימין, בנווה ימין, במועצה האזורית דרום השרון, אין השבחה.

<u>מכתב תשובת המשיבה (מיום 23.02.226) לשומת המבקשת</u>

<u>מקדמי התאמה</u>:

בשומת המבקשים בעמ' 59 סעיף 9.4 הוצג קטע מתוך הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 7207 חלקה 32 מגרש 1005 (תכנית פת/מק/2000/11/ד, פינת רח' התנופה והפסגות פתח תקווה.

בהכרעה בהשגה הראשונה הובא בחשבון מקדם 0.7 לשטח עיקרי בקומת מרתף 1- ומקדם 0.6 לשטח עיקרי בקומת מרתף 2-.

להלן התייחסות:

בהכרעה בהשגה הראשונה שהוצגה, המקדמים נקבעו על בסיס נסיבותיו הייחודיות של הנכס נשוא ההכרעה בהשגה ראשונה, שם לא נדרש השמאי להבחין בין שווי חוות שרתים בקומות המרתף לשווי לחוות שרתים בקומות העיליות.

בשומת המבקשים הנחת היסוד נשענת על מודל ערכי תעשיה (קומת קרקע במקדם גבוה ביותר אחר"כ קומות עליונות ורק אז מרתף).

החלוקה הנ"ל רלוונטית לשימושים כמו תעשיה מסורתית, מסחר, אולם תצוגה וכדומה.

בחוות שרתים לעומת זאת אין משמעות לחשיפה לרחוב כמו במסחר, אין צורך בנגישות לקהל או ערך לחלון ראווה כמו באולמות תצוגה וכדומה.

במקרה של חוות שרתים, למרתף אין נחיתות תפקודית לעומת קומות עיליות ואף הוא עדיף ביחס אליהן מהסיבות כדלקמן:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- עומסים: חוות שרתים מאופיינות בעומסי רצפה גבוהים במיוחד, הנובעים ממשקל ארונות השרתים, מערכות סוללות הגיבוי, תעלות הכבלים ומערכות הקירור. במפלס תת-קרקעי, מערכת היסודות והשלד המבני מתוכננים מלכתחילה לשאת עומסים גבוהים יותר ולהעבירם ישירות לקרקע, תוך הפחתת מגבלות סטטיות ותוספות חיזוק נדרשות. לעומת זאת, מיקום בקומות עיליות מחייב לעיתים התאמות קונסטרוקטיביות יקרות ומורכבות, ועלול להגביל את בעומסים ואי ניצול מיטבי של השטח. לפיכך, המרתף מהווה פתרון מבני יעיל ומתאים יותר לשימוש תשתיתי עתיר עומסים כגון חוות שרתים.
- מוגנות מאירועי קיצון: במרתף חוות השרתים מוגנת טוב יותר מפגיעות רוח, שריפה חיצונית, פגיעה ישירה, תאונות ואף מאירועי קיצון כמו מתקפות טילים. בחוות שרתים עילית, נדרשת השקעה גדולה יותר ביצירת מיגון מאשר בתת הקרקע, מכיוון שבתת הקרקע נוצרת מעין הגנה טבעית לחוות השרתים.
- מפגעי חום: יחידות הקירור גדולות מחממות את המרחב. במפלס עילי יש מטרדי חום לנכסים סמוכים ולעוברים ושבים. במרתף ההשפעה מצטמצמת משמעותית.
- יעילות קירור: חוות שרתים דורשים קירור רב. בקומות המרתף הטמפרטורה הטבעית נמוכה יותר, מה שמפחית משמעותית עומס על מערכות הקירור ומפחית עלויות תפעול.
- רעש: שרתים, גנרטורים ומערכות קירור יוצרים רעש גבוה. במרתף הרעש מבודד, כמעט ללא השפעה על הסביבה.
- הגנה מפריצות: הפחתת סיכוני פריצה, הגישה לקומת המרתף מורכבת יותר וקל יותר לאבטח את חוות השרתים בקומת המרתף.

<u>המסקנה</u>: חוות שרתים מטבעה מתאימה למרתף הרבה יותר מאשר לקומות עליות בשל דרישות קירור גבוהות, עומסים, רעש, מערכות חשמל כבדות, גנרטורים ומערכות רגישות ודרישות בטיחות מיוחדות.
לפיכך הביקוש לחוות שרתים יהיה גבוה ביחס לחוות שרתים עיליות.
למרות היתרונות הנ"ל שומת הועדה נערכה על הצד הזהיר ונקבע מקדם 1 לחוות שרתים בקומת המרתף התואם למקדם שנקבע לקומת הקרקע.
להלן קטע מתוך אתר MedOne "דאטה סנטר בישראל 2026: המדריך לבחינת חוות שרתים Mission Critical":

צ'ק-ליסט מהיר: כיצד בוחרים דאטה סנטר בישראל 2026?

כדי לקבל החלטה מושכלת, חשוב להבין את ההבדל בין המתקנים הישנים לבין אלו המותאמים לצרכי השוק הנוכחי:

1. רמת המיגון הפיזי

- הסטנדרט הישן: מבנה עילי ממוגן חלקית או קומות מרתף רגילות בבנייני משרדים.
- הסטנדרט ב-2026: מתקן תת-קרקעי "יעודי בעומק של 15 מטרים לפחות, המגן מפני פגיעה ישירה של טילים.

1. עמידות פיזית והגנה מתרחישי קיצון

במציאות הישראלית, עמידות היא לא "בונוס" אלא תנאי סף. אירועי השנה האחרונה הוכיחו שרק מתקנים בעלי חוסן פיזי מובנה מסוגלים לספק שירות ללא הפרעה תחת אש.

- מיגון רב-שכבתי: שילוב של בטון מזוין, הגנה אלקטרונית ובקרת גישה קפדנית הוא הבסיס.
- המשכיות תפעולית: יכולת המתקן להמשיך לתפקד כרגיל גם כאשר צוותי התפעול נמצאים תחת איום או הגבלות תנועה.

2. תשתית לבינה מלאכותית (AI) ועומסי HPC

מהפכת ה-AI דורשת משאבים שחוות שרתים ישנות לא תוכננו לספק. אם הארגון שלכם מתכנן להריץ מודלים של LLM או עיבודי נתונים כבדים, עליכם לוודא שהמתקן ערוך לכך טכנולוגית, עם דגש על ניהול חום קיצוני ויכולת אספקת חשמל חסרת תקדים לכל מ"ר.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה של המגרשים, עומק חוות השרתים הוא 22.30 מ' שעומד בסטנדרט החדש של עומק של 15 מ' לפחות (הציג את התשריט – ד.ד).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות תפעול</u>:

מיקום חוות השרתים במפלס תת-קרקעי יוצר יתרון תפעולי ביחס למיקום בקומות עיליות, וזאת בשל תנאי סביבה יציבים יותר המאפיינים חללים תת קרקעיים.

מרתפים נהנים מטמפרטורה טבעית מתונה ויציבה יחסית לאורך השנה, עם תנודות תרמיות נמוכות יותר לעומת חללים החשופים לשמש ולשינויי אקלים חיצוניים.

יציבות זו עשויה להפחית את עומס מערכות הקירור (HVAC) ולשפר את יעילותן האנרגטית, רכיב המהווה חלק מהותי מעלויות התפעול של חוות שרתים. בנוסף, הבידוד האקוסטי והפיזי הטבעי של חלל תת-קרקעי מפחית צורך באמצעי מיגון והפחתת רעש משלימים, וכן מצמצם חשיפה לפגעי מזג אוויר, דבר שמקטין עלויות תחזוקה ארוכות טווח.

לפיכך, במכלול השיקולים, מיקום חוות שרתים במרתף תורם ליעילות תפעולית ולחיסכון בעלויות לאורך חיי הנכס.

עלויות תפעוליות גבוהות, עלולות לשנות את נקודת האיזון מבחינת הכנסות שוטפות לעומת עלויות. ככל שהעלויות התפעוליות גבוהות, הן יוצרות גרעון ו/או פער קטן לעומת ההכנסות, ובכך האי כדאיות גדולה וייתכן אף פגיעה בכדאיות הכלכלית בתפעול.

כאשר יש קיטון בעלויות השוטפות יש בטחון לתפעול השוטף ללא קשר לאפשרות לזכויות בניה נוספות.

<u>מרכיב הקרקע ללא אישור ההקלה</u>:

בהיעדר ההקלה לניוד השטח אל המפלס התת-קרקעי, חוות השרתים הייתה נדרשת להתמקם בקומות העיליות, תוך הותרת שטח מרתף מצומצם ובלתי מותאם לשימוש זה.

תרחיש זה היה יוצר פיצול תפקודי בין מערכות טכניות כבדות לבין שטחי תשתית משלימים, ופוגע ביכולת לתכנן מערך יעיל ורציף של חדרי שרתים, מערכות קירור, חשמל וגיבוי. תכנון זה מוביל לפחת פונקציונלי, שכן המבנה לא היה מנצל באופן מיטבי את יתרונותיו ההנדסיים של המפלס התת-קרקעי לשימוש תשתיתי מסוג זה, ומנגד היה מעמיס שימוש טכני אינטנסיבי על קומות עיליות שאינן אידאליות לכך.

מעבר לפגיעה ביעילות התפעולית ובגמישות התכנונית, מבנה שאינו מותאם פונקציונלית לשימוש עלול לשקף אף מרכיב שלילי בשווי הקרקע, לפיכך, ההקלה לניוד השטח למרתף אינה שינוי טכני בלבד, אלא מהווה תנאי מהותי למניעת **פחת פונקציונלי** ולהבטחת ניצול יעיל ומיטבי של הקרקע.

לשם המחשה, ככל שהבינה המלאכותית הולכת וגדלה באופן אקספוננציאלי/מעריכי, הרי שידרשו עוד ועוד חוות שרתים על מנת לספק את ההספקים הגדלים כתוצאה מעליית הביקושים.

תכנון לא נכון בשלב זה יגרום "לפיל לבן" של חוות שרתים שאינה מותאמת לצרכים הנדרשים.

<u>רמת המחירים</u>:

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת טוען כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות הבניה הנוספות כפי שהובאו בשומת המבקשים שהיא מלאכותית.

מכרזי רמ"י משווקים בהתאם לזכויות המוצעות במכרז ואין להביא בחשבון פוטנציאל בגין תכנית מופקדת שהתקבלה לאחר המכרז.

בהתאם לאתר "מידע תכנוני" של מנהל התכנון תכנית מס' 417-1001551 התקבלה רק בתאריך 29.09.2024.

יש לציין כי התכנית טרם הופקדה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המועד האחרון להגשת הצעות למכרזי רמ"י במגרשים 32-33 הוא 29.12.2021 והמועד האחרון להגשת הצעות למכרזי רמ"י במגרשים 31, 34 נשוא השומה הוא 30.05.2022.
לפיכך המכרזים שווקו הרבה לפני קבלת התכנית החדשה שבהליכי הפקדה (417-1001551).
גם מכרז רמ"י 320/2022 של מגרשים 35, 36, 46, 47 המצוינים בשומת המבקשים ובשומת הוועדה, המועד האחרון להגשת ההצעות היה 23.01.2023, הרבה לפני מועד קבלת התכנית שבהליכי הפקדה.
מעבר לאמור לעיל, ככל ונעשה שימוש בשווי מ"ר קרקע מבונה שמתבסס על ניתוח של עסקאות/מכרזים לרבות פוטנציאל, הרי שמתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה שמגלם מספר מרכיבי הפחתה כמו היטל השבחה צפוי ואי ודאות לקבלת הזכויות הללו. ולכן, ביסוס ההשבחה על בסיס שווי מ"ר מבונה "מופחת", הכולל כבר בתוכו הפחתה בגין מרכיבי ההשבחה שבעניינו, סותר את פס"ד לוסטרניק שקובע שיש להתעלם מהליכי התכנון במצב החדש.
כאשר התכנית תאושר סופית ויהיה מימוש אזי כמובן שיש לנטרל את הליכי התכנון קל וחומר להקלות.

<u>עסקאות השוואה לתעשייה ולתעשייה לפינוי מטרדים</u>:
בשומת הוועדה ובשומת המבקשים נותחו מכרזי רמ"י בתחום תכנית שד/160 הן למגרשים נשוא השומה שבייעוד תעשייה לפינוי מטרדים (במגרשים הנ"ל מתקבל שווי גבוה יותר עקב השימושים המותרים בייעוד תעשייה לפנוי מטרדים) והן למגרשים ביעוד תעשייה בהם מתקבל שווי נמוך יותר.
שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר מאחר והובא בחשבון משקל של 40% למגרשים שבייעוד תעשייה, למרות מגבלת השימושים במגרשים הנ"ל (המגרשים שבייעוד תעשייה) ביחס למגרשים נשוא השומה שבייעוד תעשייה לפנוי מטרדים.

<u>ניתוח השווי לחוות שרתים מתעשייה</u>:
ניתוח ערכי השווי במסגרת שומת הוועדה ושומת המבקשים נערך בין היתר על בסיס עסקאות והשוואות לשטחי תעשייה מלאכה ואחסנה, וזאת בהיעדר מאגר עסקאות מספק לשטחי חוות שרתים ייעודיים באזור הנדון.
עם זאת, יש להבהיר כי חוות שרתים מהוות תחום תשתיתי-טכנולוגי ייחודי ומתפתח, אשר בשנים האחרונות הפך לענף בעל ביקוש גבוה, השקעות משמעותיות ורמות תשואה שונות מהמקובל בענפי תעשייה מסורתיים.
בדומה להתפתחות ההיסטורית בתחום תחנות הדלק אשר בעבר נותחו כשימוש תעשייתי רגיל ובהמשך עברו לחישוב שווי תחנה על פי דוחות כספיים כעסק חי, המשקף את ערך הפעילות הכלכלית והתזרים.
גם בענף חוות השרתים ניתן לזהות מגמה של בידול כלכלי מובהק מענף התעשייה הכללי.
חוות שרתים אינן מפעל תעשייתי רגיל, אלא נכס תשתית טכנולוגי המאופיין בין היתר בהשקעות הון גבוהות במיוחד, דרישות תפעול קריטיות, חוזי התקשרות ארוכי טווח, יציבות תזרימית ורגישות גבוהה למיקום תשתיתי ולזמינות אנרגיה. לפיכך, ניתוח לפי שווי תעשייתי מהווה לכל היותר **אומדן שמרני** הנובע ממגבלת נתונים, ואינו משקף בהכרח את מלוא הפוטנציאל הכלכלי של השימוש.
בשנים האחרונות חוות שרתים הפכו למוצר תשתיתי מבוקש במיוחד, וזאת על רקע האצה משמעותית בשימוש בשירותי ענן, מחשוב עתיר נתונים ובינה מלאכותית (AI).
יישומי, ובפרט מערכות עיבוד נתונים רחבות היקף, דורשים קיבולת מחשוב גבוהה במיוחד, צפיפות חשמלית מוגברת וזמינות תפעולית רציפה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מגמה זו מתורגמת לעלייה מתמשכת (אקספוננציאלית/מערכית) בהיקף ההשקעות ובהקמת מתקני חוות שרתים ברחבי העולם, וכן לגידול בדרישות ההספק והשטח במתקנים קיימים.
דוחות בינלאומיים של גופי ייעוץ וחברות אנליזה מצביעים על כך שקיבולת הדאטה סנטרים העולמית צפויה להכפיל עצמה בתוך מספר שנים, כאשר חלק משמעותי מהתוספת מיוחס לעומסי AI.
קצב הצמיחה בענף עולה על שיעורי הצמיחה המסורתיים בענפי תעשייה רגילים, ומשקף ביקוש תשתיתי מתרחב ולא מחזורי בלבד.
בנסיבות אלו, חוות שרתים אינן עוד שימוש תעשייתי "קלאסי", אלא נכס תשתיתי-טכנולוגי **המצוי במגמת ביקוש מואצת**, דבר שיש להביא בחשבון במסגרת בחינת פוטנציאל המימוש והשווי הכלכלי של השימוש.
צירף קטע מתוך כתבה מאתר כלכליסט מיום 28.10.2025.

<u>מבחן הסבירות</u>:
התוצאה בשומת המבקשת לפיה לא חלה השבחה כתוצאה מאישור ההקלות המבוקשות, לא סבירה במיוחד כאשר נדרשו עלויות תכנון, תאום, ייעוץ ושירותים על ידי בעלי מקצוע, קל וחומר שמדובר בלהיט העולמי שילווה את העולם דורות קדימה עקב הצורך האמיתי לחוות שרתים.
התכנון הנוכחי לא רק מאפשר עמידה ביעדים אלא אף מהווה בסיס לכל שינוי יעוד.
כמו בהשוואה לבית מגורים צמוד קרקע שם הממ"ד ימוקם בדרך כלל בקומת המרתף ואם יש אילוץ אז בקומת הקרקע.
לא קיים שום תכנון של יחידות צמודת קרקע בו הממ"ד ימוקם בקומה העליונה הן מבחינת הקונסטרוקציה, ההגנה וכו'.
בחוות שרתים התרומה של המרתף גדולה אף מתרומת המרתף לשימוש ממ"ד במגורים שנדרש בעת חירום לעומת הפעילות השוטפת בחוות השרתים שהיא כל שעות היממה 24/7.

<u>להלן עיקרי פרוטוקול הדיון שנערך ביום 26.02.2026, לרבות ציטוטי עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>
<u>מבוא</u> – מדובר למעשה הקמת חוות שרתים, הכוללת מספר שלבים, השלבים כוללים בין היתר, הקלה לניוד שטחים מעל קרקע למרתפים, ישנה תכנית נוספת לאיחוד החלקות, ויש עוד שלב, הכול ימומש כמקשה אחד, באמצעות תכנית חדשה. כלומר, הזכויות הללו הם שלב ראשוני לכל הליך הזה.
<u>הסיבה לחוות שרתים בתת קרקע</u> – ישנה מגבלת גובה לש 20 מ' של בניה בתכנית עתידית, לא היה ניתן למקם את כל השטחים, לכן היה צורך להעביר שטחים מעל קרקע לתת קרקע.
בעתיד תהיה תכנית נוספת. צריך לבחון את השלב הנוכחי מתוך ראיה כוללת.
<u>זכויות בניה מצב קודם</u> – מעבר ל 40 אחוזים במרתף, ניתן לבנות עוד שטחים במרתף, יש יותר שטחים במרתף, ניתן לבנות כמה קומות במרתף, למתקנים הנדסיים מותר 60 אחוזים אולם אין מגבלה לקומות.
<u>מקדמים</u> – צירפתי הכרעה בפתח תקווה, יש בשומות אחרות שהיו חיובים, לדוגמה – עו"ד מרדכי דדון חוות שרתים בשוהם, בגוש 5522 חלקה 1 רחוב הרקפת שוהם, שם יש שטחי שירות, מקדמי שטחי שירות שם נמוכים ביחס לכאן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קיימות חוות שרתים ולא מעט, שנבנו כולן מעל פני הקרקע, ללא מרתפים, בין היתר חוות השרתים מושב בני ציון, חוות השרתים של חברת אמזון, ולכן אין חיוב ולא בהכרח נדרש חוות שרתים במרתף, ניתן לבנות גם חוות שרתים מעל הקרקע ללא צורך במרתפים.

<u>ביחס לחוות שרתים</u> – הנושא של עלויות עודפות, צריך להביאם בחשבון ועוד עובדות נוספות.

<u>לעניין היתרונות</u> – אנו חלוקים, לגבי העומסים, אין הבדל עומסים במרתף או מעל הקרקע, מדובר בבניין חדש ולא שינוי בניין, מרתף מדובר על שטח חולי, צריך לחפור וכו'. אין שינוי בעומסים, הביסוס אותו ביסוס למעשה אין שום חיסכון [מדובר בקרקע חולית ולא קרקע המצריכה חציבה בסלע], העומס מחושב מהבניין עצמו ולא מהמרתף.

<u>מוגנות לאירועי קיצון</u> – מבנה שאין לו שום בעיה לפגיעות רוח, החלק העליון בנוי בכל מקרה על הקרקע. שריפה במפלס המרתף ומסוכנת וקשה יותר ביחס לשריפה מעל הקרקע עקב מגבלה של נגישות, ובכל מקרה בניין שמעל הקרקע הינו בניין ממוגן ולא בנין הבנוי מבלוקים אלא מוגנת. חוות השרתים של אמזון בנוי מעל הקרקע בנוי וממוגן.

<u>מפגעי חום</u> – החום בעיקרון נפלט לסביבה אין מערכת שמפנה את קליטת החום ומצטבר ויש מערכות מעל הבנין שמייצרות פילרים וכדומה, הבנין אינו קבור כולו מעל הקרקע, החום נוצר בחלק העליון מעל קומת הקרקע שבה מצויים הצ'לרים. המערכות הם למעלה. אין מערכת הסבת חום החוצה.

<u>יעלות הקירור</u> – הקירור מצוי בחלל הפנימי של המבנה ולא חיצוני, ולמבנה יש בידוד גם אם הוא על קרקע או בתוך הקרקע, ההבדל החיצוני לא מתקיים, המבנה עצמו יש בידוד, יש חוות שרתים מעל הקרקע ולא במרתפים.

<u>רעש</u> – הרעש מצוי בתוך המערכות הפנימיות, לגבי מערכות חיצוניות הם מעל הקרקע ראה/י הבקשה להיתר. כלומר, על הגג הרעש מצוי באותו מצב.

<u>הגנה מפני פריצות</u> – המתחם הנדון, יהיה מוגן יוקף בחומות ויהיה לו שמירה 24/7, כך שהגנה תהיה פה, מי שצריך להגיע למרתפים צריך להגיע לקרקע, הם נכנסתי פנימה אני יכול להיות מעל הקרקע. אין יתרון. יכלו לבנות מעל הקרקע. המקדמים צריכים להביא לידי ביטוי מקדמים של שטח עיקרי מעל הקרקע והורדתי אותו אל מתחת לקרקע כאשר אין שום הצדקה לקבוע שווי שונה לשטחים הללו, כשווי גבוה מעל פני הקרקע.

ישנם 2 תכניות בצנרת, אחת בהפקדה לאיחוד חלוקה, השנייה אושרה להפקדה שמטרתה להכפיל את זכויות הבניה.

<u>רמת המחירים</u> – ישנם מכרזי רמי שונים שנערכו לאורך השנים התחילו בשנת 2020 בערכים של 1,200 ₪ מ"ר, עברו 2021-2022 המחירים עלו ברמות מחירים של 6,000 ₪ מ"ר, בשנת 2023 רמת מחירים דומה, ומכרזים משנת 2024 רמות מחירים היו ברמה של כ – 3,500 ₪ מ"ר, הנושא הזה זכויות הבניה הפוטנציאליות אנשים כבר ידעו, ראה פרוטוקולים באתר של מבא"ת רואים את התקנון של הגדלת זכויות בניה, כולם ידעו שהיה זכויות בניה נוספות ללא תשלום לרמ"י. מי שנגש למכרזים הללו ידע שיש לו זכויות בניה כפולות ממה שיש לו כיום.

הבאתי מכרזים במקומות שונים במרחב בהם יש רמות מחירים נמוכות יותר.

המחיר בפי גלילות במקום טוב יותר משמעותי לפי 2,000 ₪ מ"ר מבונה.

פרטתי את היתר הבניה, מביקור בשטח מעט מאוד שטחים שנבנו בפועל, זה א. תעשיה חדש שלא קיים כמעט.

יש לי תמונות של חוות שרתים מעל הקרקע [אשלח לצדדים].

<u>הערה</u> – מה שחברי צירף בתמונה זו חוות שרתים מעל הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אמיר חופשי ומר עידן פז שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

ההתפתחות הטכנולוגית הינה מערכית.

<u>לדוגמה</u> – אמזון, התחילה ממכירת ספרים, הם הבינו שכסף גדול אופנה, ביגוד וכו'. אמזון שונה ממה שהיום.

התקדמות טכנולוגית מאוד גדולה, לכן גם שמדברים על חוות קיימות, דרך אגב בבני ציון היו התנגדויות היו.

הכלי החדש של בינה מלאכותית, מצריך שטחים מאוד מאוד גדולים. אם היה מדובר על מכר זה משהו אחר.

במיקום הזה הכי טוב לא צריך אזור מרכזי עם תצוגה וכו'. אצלנו מדובר בנכס יחודי, זה נבנה כמו תחנת כוח, לכן המיקום זה יתרון.

<u>מקדמים</u> – המקדמים של תעשייה אינם רלוונטיים. בחוות שרתים המרתף שווה יותר. בהקבלה לממ"ד המרתף כמו ממ"ד בשימוש 24/7.

חברי לקח את היתרונות והפך אותם לנזקים, אפשר לוותר על הבקשה להיתר הזאת ולבנות ללא ההקלות המבוקשות.

<u>פוטנציאל</u> – הבאתי סקירה מדוע זה לא רלוונטי למועד המכרזים.

<u>ערכים</u> – אנו קרובים לתעשייה לפינוי מטרדים, אנו מהלנו זאת עם תעשייה להפחתת השווי.

חוות דעתנו מאוד שמרנית וזהירה.

צריך לבחון מה זה חוות שרתים אמיתית.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

חוות השרתים מיועדת לתת שירותי ענן ולא שירותי בינה מלאכותית בישראל אין מספיק לקוחות כרגע לבינה מלאכותית.

<u>שינוי טכנולוגי</u> – מדובר בסיכון שמחר בבוקר יכולה להיות התפתחות טכנולוגית להפחתת המבוקש כיום. ראה דיסקונקי. עלויות נמוכות לתפעול ועוד.

חוות שרתים פזורות בכל הארץ ואין לגביהם מגבלה, כל אחד יכול להקים כמה שרוצה ואיך שרוצה, מחר בבוקר יכול לקום כמות גדולה של חוות שרתים שיקריס זאת.

הקלות נשוא חוות הדעת, התבקשו כדי לפנות שטח מעל הקרקע לתוספת שטח שכבר אושרה בהפקדה ולמעשה בגלל מגבלת גובה של 20 מ' לכן היזם לא בנה את כל השטח מעל הקרקע, וזאת הסיבה שבונים את המרתף בעליות גבוהות יותר, השבחה תגיע בשלב הבא ברגע שתאושר תכנית המתארית שאושרה להפקדה.

צריך להביא בחשבון, מכרזים אחרונים, כאשר הם יותר קרובים למועד קובע, יש גם ירידת מחירים בשוק.

היזם משלם עשרות מיליוני שקלים לטובת חברת חשמל, אני מבין שלא מביאים בחשבון בהיטל השבחה אולם, זה לידיעה. קניית חשמל מחברת חשמל וזה לא בתוך המגרש ולכן לא צריך להביא זאת בחשבון.

<u>מר אמיר חופשי ומר עידן פז שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

תוחלת החיים גדולה ועדיין במחסור של בתי חולים וכו'.

<u>לעניין הסיכון</u> – מצד שני הם רוצים להכפיל את השטח !!!

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. <u>הכרעה</u>

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20240599/1, להקמת מבנה הכולל חוות שרתים ממוגנת ב-3 קומות מרתף, שטחים למתקנים טכניים ואחסנה ושטחי משרדים עבור השימוש הראשי בקומת הקרקע.

שמאי המשיבה טוען כי ההקלות שאושרו משביחות את הנכס בסך של 8,902,157 ₪. לטענת שמאי המבקשת, כתוצאה מאישור ההקלות לא חלה השבחה.

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במסמכים ששלחו ובתחשיביהם, עולה כי המחלוקת בין הצדדים נסובה בסוגיות הבאות:

א. מקדמי שווי, בשני מצבי התכנון.
ב. שווי מ"ר מבונה.

<u>להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:</u>

<u>מקדמי שווי – מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב קודם מקדם 1 לקומת הקרקע, מקדם 0.7 לקומה א' מקדם 1 לקומת מרתף ומקדם 0.3 ליתרת חצר. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1 לקומת קרקע, מקדם 0.6 לקומה א', מקדם 0.5 לקומה ב' ומקדם 0.7 לקומת מרתף עליונה.

במצב הקודם יש לאמוד את שווי המקרקעין בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, ובמנותק מהמצב החדש. במילים אחרות, אין במימוש המבוקש במצב החדש בכדי להשפיע על שווי המקרקעין במצב הקודם כפי שהיה משתקף בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון. העובדה שפלוני מבקש לממש מימוש כזה או אחר (בין אם מדובר במימוש של חוות שרתים תוך ניצול הקלות, בין אם מדובר במימוש היתר בניה ללא הקלות ובין אם מדובר במימוש במכר) אינו צריך להשפיע או לשנות משווי המצב הקודם של המקרקעין.

יחד עם זאת, אין מחלוקת שאת שווי המצב החדש יש לאמוד אך ורק לפי המימוש המבוקש, או אז בהתאם לכל מקרה לגופו יש לבחון אם חלה השבחה - אם לאו.

לאור האמור, בעת אומדן השווי במצב הקודם ובהתאם לשימושים המותרים בהתאם להוראות תכנית שד/160 (סעיף 2.2) יובאו בחשבון המקדמים הבאים:

קומת קרקע: 1, קומה א': 0.6, קומה ב': 0.3, קומת מרתף 0.5, חצר: 0.3.

<u>מקדמי שווי – מצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב חדש מקדם 1 לקומת הקרקע, מקדם 1 לקומות מרתף ומקדם 0.3 ליתרת חצר. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1 לקומת קרקע, מקדם 0.7 לקומת מרתף עליונה, מקדם 0.6 לקומת מרתף אמצעית ומקדם 0.5 לקומת מרתף תחתונה. כאמור לא הביא בחשבון מקדם שווי כלשהו ליתרת חצר.

המחלוקת העיקרית אם כן, היא מהו מקדם השווי שיש לייחס לשטחים המבוקשים לבניה בקומות המרתף.

שמאי המבקשת הפנה להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס באזור התעשיה פארק טק בפתח תקווה שם הזכויות המבוקשות היו להקמת חוות שרתים וכן להחלטה של השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון שנערכה לנכס

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

באזור תעשיה צפוני במ.מ. שוהם, גם שם היה מדובר בבקשה להיתר בניה של מבנה שכולל בין היתר חוות שרתים.

עיינתי במסמכים אליהם הפנה שמאי המבקשת. בהכרעה בהשגה הראשונה הייתה הסכמה בין הצדדים על המקדמים במרתף 1- ו-2- (0.7 ו-0.6 בהתאמה) ומקדמים אלו אומצו בתחשיב בהכרעה, תוך שמהטיעונים עולה שקביעת המקדמים התבססה על גובה קומות המרתף (7 מ') אשר הובילו להכפלת הנפח.

מעיון בהחלטה הנ"ל של השמאי המכריע, עולה כי מדובר בה, בתוספת ש"ש במועד קובע בשנת 2012 כאשר בענייננו המועד הקובע בשנת 2025. השמאי המכריע ציין כדלקמן:

"...עוד יוער כי הבחינה לחוות השרתים אינה למועד דהיום אלא למועד קובע <u>01.05.2012</u>" (ההדגשה במקור -ד.ד)

ובהמשך: *"...כמו כן יש לזכור כי הבחינה הינה למועד הקובע שהינו 01.05.2012 (ולא המועד דהיום) שבו רמת הביקושים לחוות שרתים הינה פחותה ביחס להיום".*

בנוסף, מעיון בהחלטת השמאי המכריע, לא התרשמתי שהושם דגש על העובדה שמדובר בחוות שרתים, אלא הדגש הושם יותר על עניין הבניה התת קרקעית לרבות העלויות הנדרשות לכך, להבדיל מבינוי עילי, ומשכך נקט השמאי המכריע במקדמים נמוכים לשטחי השירות התת קרקעיים ביחס לשטחי השירות בקומת הקרקע.

לגופו של עניין אני בדעה כי לשטחים המבוקשים לבניית במקרה הנדון בתת קרקע, לצורך חוות שרתים, יש לייחס מקדם 0.65 ואסביר: הנדבך המרכזי עליו משותתת חוות שרתים הוא נדבך הרציפות התפקודית. במהותה מטרת חוות השרתים לאפשר רצף תפקודי של תקשורת ומחשוב ללקוחות אותה היא משרתת. רציפות תפקודית זו באה לידי ביטוי בשגרה היום-יומית אך ביתר שאת בעת חירום. המציאות בעשור האחרון, קל וחומר שבמועד הקובע, היא כזו ש"הטמנת" חוות השרתים בתת קרקע, מעלה באופן דרמטי את יכולת השרידות שלה ומשכך את היכולת של חוות השרתים לשמר רציפות תפקודית ללקוחות אותם היא משרתת. לפיכך, אין זה נכון לייחס לשטחים התת קרקעיים הללו מקדמי שווי המייצגים תעשיה "רגילה" כפי שהובא בחשבון במקדם השווי בו נקטתי לשטחי המרתף במצב הקודם. בתעשייה "רגילה" אכן השווי המיוחס לתת קרקע נמוך משמעותית מהשווי המיוחס לקומת הקרקע וככל שקומת המרתף טמונה יותר, כך קטן שוויה. אך למעשה, עת עסקינן בחוות שרתים, הלוגיקה היא הפוכה. ככל שהחווה טמונה יותר, כך היא יותר מוגנת ומבטיחה את הרציפות התפקודית. יחד עם זאת לא ניתן להתעלם מכך שמדובר בהטמנה שעלויותיה גבוהות ביחס לבניה עילית. מעבר לחפירה ולדיפון עצמם, בחוות שרתים יש צורך גם בהטמנת כל תשתיות התקשורת והמחשוב, אליהם מקושרים השרתים, ובהתחשב שבמועד הקובע נדרשות תחנות כוח נוספות במשק לחוות השרתים.

לאור האמור בהביאי בחשבון, מחד את "היתרונות" הגלומים בחוות שרתים טמונה (ביחס לעילית) ומאידך את "החסרונות" הגלומים בהיבט העלויות, ובהביאי בחשבון כי מקדם השווי צריך להיות גבוה יותר מאשר מקדם שווי לשטחי מרתף ב"תעשיה רגילה", אני בדעה שמקדם 0.65 משקף באופן ראוי את השווי שיש לייחס לשטחים הללו. אבהיר גם כי המקדם האמור, משקף גם את העובדה שמדובר בשימוש ייחודי וספציפי שיש לו יתרון בהיותו תת קרקעי, זאת להבדיל ממגוון רחב של שימושים שניתנים למימוש במסגרת התכנית כשטחים עיליים. מבחינה זו המקדם בו נקטתי משקף גם מרכיב זה של "מגבלת השימושים" בעלי השווי הגבוה, ככל ומבקשים לממשם בתת קרקע.

שווי חצר: יובא בחשבון מקדם 0.3 בדומה לשווי החצר במצב קודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו, כי שווי מ"ר מבונה 5,700 ₪.

<u>הערת הח"מ</u>:

אבהיר כבר בשלב זה כי הצדדים דכאן, התדיינו בפני במסגרת מינוי 2728-2025, במסגרתו נדונה השבחה דומה, להקמת חוות שרתים תת קרקעית ממוגנת בארבעת המגרשים 34-31 (ע"פ שד/160) המצויים מערבית ובקרבה רבה למגרש הנדון (מעברו השני של הכביש המהווה את החזית המערבית של מגרש 48 מושא השומה). המועד הקובע בהליך זה (במינוי 2728-2025) היה 11.05.2025, דהיינו גם מבחינה זו מדובר במקרה דומה.

במסגרת הליך 2728-2025 טענת שמאי המשיבה הייתה כי שווי מ"ר מבונה הוא 4,400 ₪ בעוד שבעניינו טוען שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה של 5,700 ₪.

אני מוצא בכך טעם לפגם, עת הרשות המקומית מוציאה תחת ידה 2 שומות שנערכות למימוש דומה במקרקעין סמוכים, שומות בהן המועד הקובע דומה ואף מדובר באותה נישומה, ועל אף זאת השונות בין השומות (בהיבט ערכי השווי) גבוהה מאוד.

ומכאן, לגופה של המחלוקת:

שמאי המבקשת לא הציג תחשיב עם ערכי שווי מ"ר מבונה שכן לשיטתו, סך השטח האקו' במצב החדש קטן מסך השטח האקו' במצב הקודם (לכן עניין השווי למ"ר מבונה מתייתר מאליו). יחד עם זאת לטענתו בהתאם למכרזים שנערכו בין השנים 2020 ל-2025 רמת המחירים לא הייתה אחידה. לטענתו בהתאם למכרזים בסמיכות למועד הקובע ובסמיכות למגרשים הנדונים, שווי מ"ר מבונה הוא בגבולות 3,500 ₪. עיינתי בנתונים על בסיסם קבעו שמאי הצדדים את ערכי השווי. שמאי המשיבה הציג ניתוח של נתוני תוצאות הזכיה במכרז של המגרש הנדון במאי 2022 ובמכרזים של מגרשים 34-31 בדצמבר 2021 ובמאי 2022 וכן ניתוח של תוצאות מכרזים של מגרשים ביעוד תעשיה בתחום תכנית שד/160 מתחילת שנת 2023 ומתחילת שנת 2025. שמאי המבקשת הציג כאמור ניתוח של מספר מכרזים כשמבחינת הקרבה למועד הקובע, הרלבנטיים ביותר הם המכרזים ביעוד תעשיה בתחום תכנית שד/160 אשר הוצגו גם על ידי שמאי המשיבה.

אני סבור כי מאחר וקיימים בידינו תוצאות מכרז מתחילת שנת 2025 (מכרז 336/2024) שנערך למגרשים סמוכים מאוד למגרשים שבנדון, ביעוד תעשיה מלאכה ואחסנה, מתייתר הצורך לבחון תוצאות של מכרזים אחרים ממועדים קודמים יותר, ניתוח שככל שיעשה ידרוש ביצוע התאמות שאינן נדרשות ככל וננתח את תוצאות מכרז 336/2024.

מכרז זה היה למגרשים סמוכים 40-37 ביעוד תעשיה מלאכה ואחסנה בתחום תכנית שד/160.

ניתחתי את המכרזים בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכנית ובהתאם למקדמי השווי שנקטתי בהם לעיל, בסיפת פרק מקדמי שווי מצב קודם.

עוד אציין כי כאמור שמאי הצדדים ניתחו את אותם מכרזים, ואולם סך סכום הזכיה + עלויות הפיתוח שהציגו בהתייחס למגרשים 38 ו-40 היו שונים ביניהם. מעיון בתוצאות המכרז עולה כי שמאי המבקשת הציג את הנתונים הנכונים. בשומת המשיבה חלה טעות בסכום הזכיה במגרש 38 ובעלות הפיתוח של מגרש 40.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי מחירי הזכיה משקפים פוטנציאל לקבלת זכויות נוספות, מעבר לתכנית שד/160 שכן חוברת המכרז קובעת כי :

> **2.1.4.** במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון כל פוטנציאל "מלאכותי" של תוספת זכויות, בטח כאשר מדובר בתכנית מופקדת שהתקבלה בתאריך 29.09.2024 לאחר מועד המכרז.

מעיון בניתוח שערך שמאי המבקשת אשר כלל את הפוטנציאל לתוספת הזכויות, עולה כי ערכי השווי למ"ר מבונה המגלמים את הפוטנציאל, נמוכים יותר בכ-7% ביחס לערכי השווי למ"ר מבונה שקיבל ללא גילום הפוטנציאל.

למעלה מן הצורך אציין כי בחנתי את תוצאות הזכיה ביחס למחיר השומה שנקבעה למגרשים הללו ומצאתי כי בכל אחד מארבעת המגרשים מחיר הזכיה היה נמוך ממחיר השומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתוח שווי מ"ר מבונה מהמכרזים

ניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל							
מגרש	שטח במ"ר	תמורה ב-₪ כולל פיתוח	זכויות בניה	קומה	מקדם	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪
67	6,450	39,542,080	40%	קרקע	1	2,580	**6,131**
	6,450		40%	א	0.6	1,548	
	6,450		20%	ב	0.3	387	
	6,450		24%	מרתף	0.5	774	
	6,450		60%	חצר	0.3	1,161	
					סה"כ	**6,450**	
38	6,246	28,476,753	40%	קרקע	1	2,498	**4,559**
	6,246		40%	א	0.6	1,499	
	6,246		20%	ב	0.3	375	
	6,246		24%	מרתף	0.5	750	
	6,246		60%	חצר	0.3	1,124	
					סה"כ	**6,246**	
39	6,036	26,995,652	40%	קרקע	1	2,414	**4,472**
	6,036		40%	א	0.6	1,449	
	6,036		20%	ב	0.3	362	
	6,036		24%	מרתף	0.5	724	
	6,036		60%	חצר	0.3	1,086	
					סה"כ	**6,036**	
40	6,345	28,905,224	40%	קרקע	1	2,538	**4,556**
	6,345		40%	א	0.6	1,523	
	6,345		20%	ב	0.3	381	
	6,345		24%	מרתף	0.5	761	
	6,345		60%	חצר	0.3	1,142	
					סה"כ	**6,345**	
מסקנה סופית							
ממוצע שווי מ"ר מבונה מכרזים ב - ₪							**4,929**
ממוצע כולל ונפחית 7% - 8% בגין פוטנציאל							**4,560**

לסיכום, לאור הממצאים ולאור המועד הקובע המאוחר בכ-7 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז יובא על ידי בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,900 ₪ לצורך חישוב ההשבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש במ"ר			8,049	
מצב קודם				
מפלס	בניה %	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקו'
קומת מרתף	24%	1,931.8	0.5	965.9
קומת קרקע	40%	3,219.6	1	3,219.6
קומה א	40%	3,219.6	0.6	1,931.8
קומה ב	20%	1,609.8	0.3	482.9
חצר	60%	4,829.4	0.3	<u>1,448.8</u>
סה"כ מ"ר אקו'				8,049.0
מצב חדש				
מפלס	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקו'	
מרתף 3-	2,538.6	0.65	1,650.1	
מרתף 2-	2,299.4	0.65	1,494.6	
מרתף 1-	2,299.4	0.65	1,494.6	
קומת קרקע	2,842.9	1	2,842.9	
חצר	5,206.1	0.3	<u>1,561.8</u>	
סה"כ מ"ר אקו'			9,044.0	

סיכום ההשבחה	
מרכיב	**תוצאה**
השבחה במ"ר אקו'	994.99
שווי מ"ר מבונה ב-₪	4,900
השבחה ב-₪	4,875,439
היטל השבחה ב-₪	2,437,719

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר חלים במקרקעין המזוהים, כגוש: 8004, חלקה: 115, מגרש 48, עפ"י תכנית שד/160, באזור התעשיה אקו פארק/אזור התעשיה בנימין, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240599/1, הם כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
הקלות	17.08.2025	₪ 4,875,439	₪ 2,437,719

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

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

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 05.03.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net