עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך: 23/02/2026
מספר מינוי: 2282-2025
מספרנו: 664

לכבוד

א. ליטמן השקעות 2006 בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר אילן עדני
בדוא"ל ilan.adani@gmail.com
להלן, ("המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין
באמצעות שמאי המקרקעין
מר אורי צברי
בדוא"ל oryts@012.net.il
להלן, ("המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 4252 חלקות 90-89 (בחלק)
מגרש מס' 34 מתוכנית רנ/25/א'
רח' המרץ 11, אזור התעשייה הישן, ראש העין

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 21/10/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 להלן ומימושן החלקי בדרך של בקשה להיתר מס' 20211170/1.

2. מסמכים שהוצגו בהליך

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 28/01/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורי צברי ובתגובתו מיום 28/12/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

ביום 29/01/2026 צרף השמאי את הבקשה להיתר שבנדון בקובץ DWF .

ביום 09/02/2026 הוגשה התייחסות נוספת מטעם השמאי, במסגרת תכתובת דוא"ל, לעניין המסמכים שהוגשו על-ידי שמאי המבקשת במועד זה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 27/11/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אילן עדני, על צרופותיה.

ביום 30/12/2025 צרף שמאי המבקשת מסמכי בקשה להיתר בקבצי DWG.

ביום 02/02/2026 צרף פרוטוקול דיון + הסכם פשרה בהליך ועדת ערר **רה/8017/0222**, ובקשה להיתר שבנדון בקובץ PDF.

ביום 09/02/2026, צרף השמאי את המסמכים שלהלן:

- דו"ח מבנה מסוכן מיום 10/10/2019.
- היתר בניה מס' אפ/2346 שניתן ביום 13/06/1991.
- הסכם מכר שנערך בנכס הנדון ביום 03/02/2020 + מכתב הבהרה + תצהיר בעל הזכויות בנכס.
- תוכנית בקשה להיתר עבור תוספת בניה למבנה תעשייה (אינה חתומה).

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רנ/25/א'	07/09/2020
418-1091776	23/08/2024

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 24/10/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 26/01/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי שמאי מקרקעין ממשרדי, מר גל טמיר, עובד ממשרדי והחת"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**4252**
חלקות	**89-90 (בחלק)**
מס' מגרש	**34 עפ"י תכנית רנ/25/א'**
שטח מגרש מדוד	**1,848 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר)**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד למסחר ותעסוקה, עליו מבנה חד-קומתי המיועד להסדרה.**
כתובת	**רח' המרץ 11, אזור התעשייה הישן, ראש העין.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב המרץ 11, אזור התעשייה הישן בראש העין.

אזור התעשייה הישן ממוקם במערב העיר ראש העין וגובל בכביש מס׳ 444 ובכביש מס׳ 6 ממערב. הסביבה מאופיינת במבנים בני 1-4 קומות לשימושי מלאכה ותעשייה, כאשר חלק מהמבנים באזור הוסבו בשימושים חורגים לתעסוקה ומסחר.

רחוב המרץ מהווה ציר תנועה מרכזי התוחם את גבולו הדרומי של אזור התעשייה, המתחבר מכיוון מערב לכביש מס׳ 444 ומכיוון מזרח למפגש הרחובות יהושוע בן נון והרב שלום מנצורה.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

מגרש מס׳ 34 עפ״י תכנית רנ/25/א׳ הינו בייעוד למסחר ותעסוקה ושטחו כ- 1.8 דונם.

צורת המגרש דמוית טרפז, עם חזית דרומית לרחוב המרץ וחזית צפונית לרחוב התעשייה.

נכון לחודש מרץ 2019, על המגרש היה קיים מבנה חד-קומתי נטוש מקורה בפח ומצבו רעוע[4].

בשנים האחרונות המבנה הקיים חוזק, וסביבו נבנו תוספות מבניה מתועשת עם תקרה גבוהה.

גג המבנה הוותיק עשוי בטון, בעוד תוספות הבניה מקורות בחיפוי גג קל משופע הנתמך בקונסטרוקציית פלדה.

עפ״י הבקשה להיתר, מבוקשת הסדרת המצב הקיים, תוך הכשרת האגף הדרומי לשימושי מסחר והאגף הצפוני לאחסנה, בשטח בניה כולל של 1,238.37 מ״ר.

פתרון החניה במגרש הינו עילי, הכולל תכנון של 11 חניות פרטיות, חניה תפעולית וחניית נכה.

כפי שעולה מיום הביקור בנכס, מצבו של המבנה נראה תקין.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[4] עפ״י נספח מנחה לתוכנית רנ/25/א׳ – ״סקר מצב מבנים״.

6. המצב המשפטי

6.1. אישור זכויות

בהתאם להעתק אישור על רישום זכויות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל שהופק ביום 12/06/2023, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	4252
חלקות	:	89,90
מס' מגרש	:	110 לפי תוכנית אפ/199
שטח העסקה	:	1,864.00 מ"ר
שם הלקוח	:	א. ליטמן השקעות 2006 בע"מ.

6.2. הסכם רכישה

בהתאם לחוזה שנערך ונחתם בתאריך 03/02/2020, בין כתר הרימון מרכז אירועים וכנסים בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין ליטמן השקעות 2006 בע"מ (להלן: "**הקונה**"), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- נמכרו מלוא הזכויות של מגרש בשטח של 1,864 מ"ר, עליו בנוי מבנה ללא קירוי גג שהוכרז ע"י עיריית ראש העין כמבנה מסוכן, הידוע כמגרש מס' 110 המצוי באזור התעשייה ברח' המרץ 11 ראש העין, הידוע כגוש 4252 וכחלק מחלקות 90-89.
- היטל השבחה, אם חל על המגרש, בגין תוכנית קודמת שתאושר עד למועד חתימת הסכם זה, ישולם על ידי המוכרים, ואם יחול בגין תוכנית חדשה שמספרה רנ/25/א' שתאושר עד למועד חתימת הסכם זה ואילך יחול וישולם ע"י הקונה.
- כל תשלום ו/או טיפול נדרש בגין המגרש ובגין המבנה המסוכן, כאמור באישור עיריית ראש העין המצ"ב, יחול אך ורק על ידי הקונה והם האחראים לכך בלעדית בכל מובן ו/או אופן, למעט תשלומים החלים במופרש על המוכר על פי חוזה זה.
- תמורת המגרש ומילוי כל התחייבויות המוכרים לפי הסכם זה מתחייבת הקונה לשלם למוכרים סך של 9,100,000 ₪ בתוספת מע"מ.

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ממ/23/448/ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1645 מיום 23/07/1970.

ב. התוכנית מסווגת את המגרש הנדון כ"אזור תעשייה".

ג. <u>הוראות וזכויות הבניה הינן כדלקמן:</u>

שטח מגרש מינימאלי	-	1,350 מ"ר.
אחוזי בניה	-	40%
מס' קומות	-	קומה אחת. עד גובה 12 מ'.
שימושים	-	משרדים, חדר אוכל לעובדים ושירותים יורשו בשתי קומות. לא תורשה תעשייה מזהמת.
קווי בניין	-	לצד – 4 מ', לאחור – 6 מ', לחזית – 5 מ'.

7.2. <u>תוכנית ממ/830</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2521 מיום 08/03/1979.

ב. התוכנית מפורטת המסווגת את המגרש הנדון כ"אזור תעשייה".

ג. <u>הוראות וזכויות הבניה הינן כדלקמן:</u>

שטח מגרש מינימאלי	-	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה	-	40% לקומה ובסה"כ 120% בכל הקומות[6].
מס' קומות	-	3 קומות. עד גובה 15 מ'.
קווי בניין	-	לצד – 3 או 0 מ' באישור מכבי אש, לאחור – 4 מ'.

7.3. <u>תוכנית אפ/2000</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3760 מיום 22/04/1990.

ב. התוכנית מסווגת את המגרש הנדון כ"**אזור תעשייה ומלאכה**".

ג. <u>להלן שימושים מותרים בייעוד תעשיה ומלאכה:</u>

תעשיה ומלאכה לרבות מפעלי מזון, משקאות טבק, טקסטיל, הלבשה ומוצרי טקסטיל, עץ ומוצריו, מוצרי נייר, דפוס והוצאה לאור, מוצרי פלסטיק, מוצרים מינרליים אל מתכתיים, מוצרי מתכת, מכונות, ציוד חשמלי ואלקטרוני, כלי הובלה, יהלומים, הכל לפי הגדרת "הסיווג

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] שטחי הבניה המותרים כוללים מרפסות וחדרי מדרגות.

האחיד של ענפי הכלכלה" ובלבד שלא יהוו מטרד סביבתי, בנינים ושטחי אחסנה, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למקום, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים שבמקום, מוסדות ציבור לשירות העובדים באזור ובתי ספר הקשורים באזור, מתקנים הנדסיים, שטחים ומתקני חניה, מוסכים, תחנות תדלוק.

ד. <u>להלן הוראות וזכויות הבניה</u>:

שטח מגרש מינימאלי	-	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה	-	40% לקומה ובסה"כ 120% בכל הקומות.
מס' קומות	-	3 קומות. עד גובה 12 מ'.
מרתפים	-	יחושבו באחוזי הבניה אלא אם ישמשו כחניה.
קווי בניין	-	4 מ' או 0 בהסכמת השכן, בתנאי שקו בניין צדדי אחר במגרש יהיה 4 מ' לפחות וכן בשים לב לשימושים במגרש השכן ובכפוף להוראות שירות הכבאות.

7.4. <u>תוכנית אפ/199</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3812 מיום 06/11/1990.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 110 בייעוד "**אזור תעשייה**" ומסמנת דרך בחזית הדרומית הפונה לרחוב המרץ.

ג. <u>להלן הוראות וזכויות הבניה</u>:

שטח מגרש מינ'	-	עפ"י התשריט.
תכסית	-	40%
גובה	-	3 קומות.
אחוזי בניה	-	120% בכל הקומות. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו. בחישוב אחוזי הבניה ייכללו כל השטחים למעט מקלטים.
חניה	-	החניה למגרשים תהיה עפ"י התקן ובתחום מגרשי הבניה.
קווי בניין	-	חזית – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי – 4 מ' או 0 מ'. תותר בניה בקו בניה 0 לגבי שני מגרשים סמוכים בתנאי שתהיה הסכמה ביניהם ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה מקומית ובתנאי שקו הבניין בצד שאינו קו בניין 0 יישאר 4 מ'. בניה קיימת תותר עפ"י הקיים.

7.5. <u>החלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות</u>

בהתאם לפרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 99002 מיום 08/04/1999, עולה כי הוחלט לאשר תוספת בנייה בשיעור של 30% עבור שטחי שירות לתוכנית רנ/199, אזור התעשייה הישן.

7.6. <u>תוכנית רנ/150</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5065 מיום 09/04/2002.

ב. מבין מטרות התוכנית, שינוי ייעוד שטח מתעשייה למטרת התווית דרכים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, מסומנת דרך קיימת בחזית הדרומית של המגרש הפונה לרחוב המרץ.

7.7. <u>תוכנית רנ/25ב' (418-0465138)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7593 מיום 28/09/2017 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 29/09/2017.

ב. מבין מטרות התוכנית, הקמת חניון רכב ופיתוח כביש גישה אל החניון.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, רחוב המרץ מסומן כדרך קיימת, ומעברו הדרומי מסווג שטח לחניון שעתיד לכלול כ- 1,000 חניות במבנה בן שלוש קומות (עפ"י נספח התנועה).

<u>מצב חדש</u>

7.8. <u>תוכנית רנ/25/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 9056 מיום 23/08/2020.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 34 בייעוד ל"**מסחר ותעסוקה**".

ג. מטרת התוכנית הינה תכנון מחדש של אזור תעשיה קיים על מנת לשדרג את האזור בהתאמה לדרישות איכות הסביבה, התאמת השימושים לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה נוכח קרבת אזור התעשייה למקורות מים – מעיינות ראש העין.

ד. <u>להלן שימושים מותרים</u>:

- מסחר – חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, רשתות שיווק מזון, רשתות פארם, אולמות תצוגה ומכירה, אולמות אירועים, מועדונים, מסעדות ובתי קפה.
- משרדים – משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שירות ללקוחות וכד'.
- תעשיה שאינה בעלת פוטנציאל לזיהום בלבד.
- עסקים משרדיים כגון: בתי תוכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, צעצועים, כלים אלקטרוניים.
- בשל מגבלות מחמירות של איכות הסביבה ניתן למקם במקום תעשיות שאינן בעלות פוטנציאל לזיהום בלבד תוך עמידה בכל דרישות איכות הסביבה.
- לא יותר שימוש בחומרים כימיים מסוכנים ולא יותרו שימושים היוצרים שפכים תעשייתיים. יותר שימור למפעלי מזון יבש ללא אחסנה של חומרים כימיים לרבות דלקים.

- לא יותרו שימושים לתחנת דלק.

ה. טבלת זכויות הבניה:

תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית	מס' קומות		קווי בניין	
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת			מעל כניסה	מתחת כניסה	קדמי / אחורי	צדדי
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
34	1,876	3,002	281	-	1,501	70%	6	2	4	בתשריט

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

- באזור משולב למסחר ותעסוקה יותר לאחד מגרשים סמוכים ואחוזי הבניה יעלו כתוצאה מאיחוד המגרשים כמפורט להלן: איחוד שני מגרשים 200% בניה לשטח עיקרי ו- 7 קומות. איחוד שלושה מגרשים ומעלה 240% בניה לשטח עיקרי ו- 8 קומות. במקרה של איחוד מגרשים קווי הבניין הצידיים הסמוכים יהיו אפס.
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראל ת"י 413.
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ובתת הקרקע ככל שניתן.

ז. חניה:

- חניה לפריקה וטעינה וכן חניות נכים תהיינה בתחום המגרש.
- החניה בכל שטחי התוכנית תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, בין היתר, בנושאים הקשורים להידרולוגיה, למבנה רב תכליתי, שפכים, ניקוז, תוכנית ניטור, פסולת מוצקה ורעש (הכל כמפורט בסעיף 6.1.1 לתקנון התוכנית).
- תחילת ביצוע שדרוג תשתיות מים וביוב יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית ובתנאי שתוגשנה בקשות למימוש זכויות הבניה על פי תוכנית זו. היתרי הבניה בתחום התוכנית יוצאו רק לאחר תחילת ביצוע מערכת הביוב החדשה כפי שאושרה.
- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לטיפול בשפכים לגורם המוסמך לנושא הביוב.
- תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת זכויות בניה העולות על 10% מהקיים, הוא הגשת תוכנית לשדרוג מערכת הביוב בתחום המגרש לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- תנאי להיתר יהיה הגשת סקר קרקע לבחינת זיהום קרקע.
- שדרוג צומת הכניסה לאזור התעסוקה מכביש מס' 444 כמפורט בסעיף 6.1.2(11) לתקנון.
- שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1 לתקנון התוכנית.

7.9. <u>תוכנית 418-1091776</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 12637 מיום 08/08/2024.

ב. מטרת התוכנית הינה שינוי קווי בניין.

ג. תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית רנ/25/א' ממשיכות לחול.

ד. השימושים יישארו למסחר ותעסוקה לפי תוכנית רנ/25/א'.

ה. קווי הבניה בתוכנית זו הם לטובת הבניה הקיימת שבתוכנית זו. כל בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין ופתרון חניה בהתאם לתוכנית התקפה.

ו. תוכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה ביחס לתוכניות המאושרות התקפות, למעט קווי הבניין שהינם: צידי ימני – 4 מ', צידי שמאלי – 0 מ' (עפ"י תשריט), אחורי – 4 מ' ולרח' התעשייה 3.70 מ"ר (עפ"י תשריט), קדמי – 4 מ' לרחוב המרץ (עפ"י תשריט).

ז. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

ח. מימוש התוכנית במיידי.

ט. <u>ניהול מי נגר</u>:

- 15% לפחות מתוך שטחי המגרשים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
- ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקן בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של הוועדה לתכנון ובניה ראש העין, לא אותר היתר הבניה להקמת המבנה הישן.
כמו כן, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>בקשה להיתר מס' 20211170/1 (המימוש המבוקש)</u>

בקשה זו נדונה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2024007 מתאריך 22/07/2024,
ומהותה חיזוק מבנה קיים, תוספת שטח, תוספת 2 ממ"ים + שינויים.

<u>הערות בדיקה (בתמצית)</u>:

- תוכנית 418-1091776 מופקדת בהליכים למתן תוקף. הבקשה תואמת את קווי הבניין עפ"י תוכנית זו.
- קווי הבניין בתוכנית זו הם לטובת הבנייה הקיימת, כל בנייה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין ופתרון תנועה בהתאם לתוכנית התקפה רנ/25/א'.
- ניתן צו הפסקת עבודה ב- 11/11/2021 בגין הקמת קונסטרוקציית פלדה וחיפוי פנלים מבודדים בהיקף של כ- 1,200 מ"ר. הבניה הופסקה ולא חודשה נכון ל- 03/04/2022 לא נמצא היתר קודם במגרש.

<u>החלטות</u>:

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

- אישור יועץ תנועה לפתרונות החניה המוצעים כתנאי למתן היתר.
- האחסנה המוצעת תהיה כעסק נפרד ללא זיקה עם המסחר המוצע.
- אישור סופי של התב"ע.
- תנאי לאכלוס יהא ביצוע החניות בפועל.
- מילוי גיליון דרישות.

בתאריך 19/01/2025 ניתן מכתב החלטה סופי ביחס לבקשה ובתאריך 04/12/2025 הופק היתר בניה מס' 20211170.

<u>להלן תמצית טבלת השטחים בבקשה להיתר</u>:

מפלס	למטרות עיקריות - מוצע (במ"ר)			למטרות שירות (משותף למסחר ואחסנה - מוצע (במ"ר)						סה"כ הבניין (במ"ר)
	מסחר	אחסנה	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"מ	חדר אשפה	תחום קרטונים	חניה מקורה	מעבר לכלל הציבור	סה"כ שירות במ"ר	
ק"ק	274.49	588.27	862.76	45.9	17.13	18.44	272.13	22.01	375.61	1,238.37

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
רנ/25/א'	07/09/2020	₪ 3,298,585	₪ 439,686
418-1091776	23/08/2024	₪ 144,304	₪ 40,612

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

תוכנית רנ/25/א'

ההשבחה הינה בגין מימוש זכויות חלקי בדרך של היתר בניה עבור הסדרת מצב קיים של מבנה הכולל שטחי מסחר.

תוכנית זו מתגברת זכויות במגרש ומשנה את סיווג השימושים, בין היתר למסחר.

מתודולוגית חישוב ההשבחה במקרה של מימוש חלקי

קיימות בפסיקה שתי גישות לחישוב חלקיות המימוש, האחת עפ"י שיטת קלמן והשנייה עפ"י שיטת זעירא.

בהתאם לפסיקה ב**עמ"נ 17069-03-15 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ההשבחה הצומחת מחלקיות המימוש צריכה להיגזר מהיחס בין ההשבחה החלקית לבין ההשבחה המלאה.

נוסחה זו אינה מתאימה למקרה הנדון מכיוון שמעבר לתוספת זכויות הבניה, תוכנית רנ/25/א' משנה גם את סיווג השימושים בשטח החלקה ולכן אינה מביאה לידי ביטוי את מלוא השינויים בין שני מצבי התכנון. לעניין זה מפנה לפסיקה ב**עמ"נ 34625-04-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' סאמר מסוודי**.

לאור האמור לעיל, שומת ההשבחה תיערך לפי שיטת "קלמן" המסתמכת על החלטת ועדת **ערר 11/289 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פרידה קלמן**. כאשר מדובר בתוכנית המשנה את אופי המקרקעין, שיעור המימוש החלקי יחושב לפי שווי הזכויות המבוקשות ביחס לשווי הזכויות המאושרות במצב חדש.

ערכי שווי

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ לנכס ברח' שלמה המלך 3 בחלק הוותיק של העיר ראש העין, בגו"ח 4271/312, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,500 ₪ - נכון למועד קובע 27/12/2021.

להלן החלטות שמאים מכריעים נוספות שנערכו למועד אישור תוכנית רנ/25/א' :

שמאי מכריע	גוש / חלקה	שווי מ"ר מבונה		
		מסחר	משרדים	תעשייה
אליהו כהן	4252/92	6,300	2,100	2,100
אלי כהן	4252/46	6,300	2,100	2,100
יעקב פז	4252/159	6,300	2,100	2,100

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, קיים שטח אשר סווג כעיקרי לאחסנה. בחוות הדעת הובאו כל השטחיים העיקריים בסיווגם העיקרי, זאת מאחר ומלוא השטח העיקרי יכול לשמש כמסחר נוכח הסיווג/השימוש המותר בתב"ע זאת באמצעות שינויים קונסטרוקטיביים פנימיים.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם - תוכנית אפ/199 + החלטת מליאה לתוספת ש"ש				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע	עיקרי	739.2	1	739.20
	שירות	184.8	0.5	92.40
א'	עיקרי	739.2	0.6	443.52
	שירות	184.8	0.3	55.44
ב'	עיקרי	739.2	0.4	295.68
	שירות	184.8	0.2	36.96
חצר תפעולית		924.0	0.3	277.2
סה"כ				**1,940.40**

מצב תכנוני חדש - מלוא הזכויות לפי תוכנית רנ/25/א'				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע - עיקרי	מסחר	1,012.60	3	3,037.80
שירות		281	0.3	84.30
קומות עליונות (בהתחשב בשוליות)	תעסוקה	1,989.40	0.8	1,591.52
סה"כ				**4,713.62**

מצב תכנוני חדש - עפ"י בקשה להיתר				
קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
קרקע - עיקרי	מסחר	862.72	3	2,588.16
קרקע - שירות		272.13	0.3	81.64
קומות עליונות	תעסוקה	0.00	1	0.00
סה"כ				**2,669.80**

שטח אקו' - מימוש מלא	4,713.62
שטח אקו' - מימוש מבוקש בהיתר	2,669.80
שיעור מימוש נוכחי באחוזים	**56.64%**

שטח אקו' לחיוב בגין מימוש מלא	2,773.22
שווי מ"ר מבונה	2,100
שיעור מימוש נוכחי באחוזים	**56.64%**
השבחה חייבת בש"ח	**3,298,585**

<u>תוכנית 418-1091776</u>

בהתאם לתוכנית רנ/25/א', ניתן לבנות את השטחים בקומת הקרקע במסגרת התכסית המותרת. לאור האמור, ההשבחה הנובעת מהקטנת קווי הבניין מהווה שיפור תכנוני (הקלה איכותית).

<u>ערכי שווי</u>

- בתאריך 31/01/2024 נמכרה ברח' שבזי חנות בשטח 51 מ"ר בסך של 1,363,580 ₪. החנות במיקום מרכזי בעיר, במבנה שנבנה לפני כעשור. תמורה זו משקפת שווי מ"ר בנוי בסך 26,737 ₪, בניכוי רווח יזמי (18%), בהפחתה בגין מיקום (0.75), בהפחתה בגין שוליות (0.8), ובהפחתת עלות בניה בסך 6,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 7,600 ₪.
- להלן נתונים רלוונטיים מתוך החלטות בהשגה ראשונה:

כתובת	גוש / חלקה	מועד קובע	דמ"ש למסחר במ"ר
רח' התעשייה 4,6	4252/79,87-88	18/01/2022	83.3
רח' המרץ/העבודה	4252/94	25/07/2021	84
רח' היצירה 4	4252/105	02/08/2021	80
רח' המרץ	4252/90,139	21/03/2022	74.4
רח' שלמה המלך	4271/245	25/10/2018	82
רח' המרץ 11	4252/89-90	28/11/2018	83

מסקירה זו עולה כי דמי שכירות חודשיים באזור התעשייה הישן בעיר ראש העין הינם בסך של 81 ₪/למ"ר, ובהתאמה לזמן – 90 ₪ למ"ר בנוי.

בהיוון הכנסות לפי שיעור של 7%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 15,882 ₪. בניכוי רווח יזמי שחוק 15%, ובהפחתת עלות בניה בסך 6,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,800 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז לנכס ברח׳ יהושע בן נון 50 בראש העין, בגו״ח 4274/21, נקבעו דמי שכירות למסחר בסך 90 ₪ למ״ר – נכון למועד קובע 24/07/2023.

לאור הנתונים דלעיל, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר **בסך 7,700 ₪.**

תחשיב שמאי המשיבה

הקלה - קו בניין צדדי מזרחי	
חלק צפוני	
קו בניין מצב קודם	9
קו בניין בהתאם לבקשה להיתר	5
סה״כ רוחב בתחום תב״ע חדשה	4
אורך המבנה	10.9
סה״כ שטח לחישוב השבחה	**43.60**
חלק מרכזי	
קו בניין מצב קודם	9
קו בניין בהתאם לבקשה להיתר	4.2
סה״כ רוחב בתחום תב״ע חדשה	4.8
אורך המבנה	36.45
סה״כ שטח לחישוב השבחה	**174.96**

הקלה - קו בניין צדדי מערבי	
קו בניין מצב קודם	4
קו בניין בהתאם לבקשה להיתר	0.7
סה״כ רוחב בתחום תב״ע חדשה	3.3
אורך המבנה	47.35
סה״כ שטח לחישוב השבחה	**156.26**

סה״כ שטח בהקלה	**374.82**
מקדם שיפור תכנון	5%
שווי מ״ר מבונה	7,700
השבחה בש״ח	**144,304**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>תוכנית רנ/25/א'</u>

<u>מתודולוגית חישוב ההשבחה במקרה של מימוש חלקי</u>

חישוב החלק היחסי של ההשבחה נעשה בהתאם ל"נוסחת קלמן", שהינה הנוסחה המקובלת והמתאימה בנסיבות העניין. המצב הקודם לעומת המצב החדש לאחר אישור תוכנית רנ/25/א' – מהווים מוצרים תכנוניים שונים, בעלי מאפיינים, שימושים והיתכנות מימוש שאינם דומים זה לזה, ואשר אינם מאפשרים בחינה ליניארית פשוטה של השבחה.

לפיכך, נוסחת קלמן נועדה להתמודד עם מצבים תכנוניים בהם קיים פער מהותי בין שני המוצרים התכנוניים, והיא מאפשרת חישוב מדויק של הערך היחסי של ההשבחה.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי שננקטו על ידי שמאי המשיבה בסך 2,100 ₪ לתעסוקה ו- 6,300 ₪ למסחר, עולים בקנה אחד עם הסטנדרט המקצועי הנהוג ועם ערכי השוק הרלוונטיים למועד הקובע שננקטו ע"י שמאים מכריעים.

לעניין זה, שמאי המבקשת סוקר 5 שומות מכריעות שנערכו באזור התעשייה הישן ראש העין, בהן נכללת גם שומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ בגו"ח 4252/71.

<u>השבחה מלאה במגרש ריק לפי תוכנית רנ/25/א'</u>

בהתאם לתשריט תוכנית רנ/25/א' החלה על המגרש, קווי הבניין מצמצמים את שטח התכסית המותרת. עפ"י מדידה גראפית שערך שמאי המבקשת, השטח שניתן לבניה במסגרת קווי הבניין הינו כ- 951 מ"ר.

בהתאם לאמור ובהתחשב בניצול מקסימלי של מלוא שטחי השירות כשטחים הכרחיים בקומת הקרקע, השטח האקו' המשקף את ניצול מלוא זכויות רנ/25/א' כזמינות, במגרש הנדון כריק הינם **3,959.9 מ"ר.**

לעניין מקדם הדחייה הנדרש, מדובר באזור תעשייה ותיק ומוזנח שאינו כולל תשתיות בסיסיות שיכולות לקלוט את השימושים העתידיים אליהם מכוונת התוכנית. גם מעיון בדברי ההסבר עולה כי אזור התעשייה במצבו מוזנח ודורש השקעות גדולות.

בהמשך לכך, מפנה שמאי המבקשת לתנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה כפי שמפורטים בסעיפים 6.8, 6.1 ו- 6.1.2 לתקנון התוכנית. כמו כן, במגרש הנדון פעל במשך שנים רבות מוסך לכלי רכב הכולל החלפת שמנים וסביר להניח כי ביחד עם בתי המלאכה והמפעל הקיים הקרקע בתחום החלקה מזוהמת[7].

[7] במהלך הדיון מציין שמאי המבקשת כי מדובר בטעות סופר שאין להתייחס אליה.

תנאי נוסף הוא שדרוג צומת הכניסה לאזור תעסוקה מכביש 444, קבלת אישור כביש חוצה ישראל לעניין דרכים 444 ו – 6 ולעניין היתכנות הקמת גשר להולכי רגל המתוכנן במסגרת תת"ל/22 המסילה המזרחית. יתרה מזו, בתוכנית עצמה בסעיף 7.2, הוועדה המקומית קבעה טווח של 30 שנה למימוש התוכנית.

הווה אומר שגם הוועדה מבינה שהזמן הנדרש להטמעת התוכנית באזור התעשייה הוותיק ויישומה הינו ארוך טווח.

במועד הקובע באזור המרכז ההיצע למשרדים עולה באופן משמעותי על הביקוש, קל וחומר במועד הקובע שהינו בעיצומה של מגפת הקורונה בה הביקוש למשרדים ירד משמעותית. לעניין זה מפנה לדבריה של מנכ"לית מנהלת התכנון גב' דלית זילבר בכנס השנתי של איגוד המתכננים בישראל לשנת 2021.

בסמיכות לאזור התעשייה הוותיק אושרה בשנת 1999 תוכנית רנ/150 להקמת מרכז תעסוקה מטרופוליני. חברת נצב"א זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בשנת 2009, אולם בשל חוסר כדאיות כלכלית ניצלה שיעור מזערי מתוך השטח המותר לבניה וזאת מהטעם של חוסר ביקוש בסביבה.

להלן סיכום הדחיות כפי שנקבעו בתחום תוכנית רנ/25/א' על ידי שמאים מכריעים:

- גב' רינת ווייס רביב בגו"ח 4252/42 – דחייה 3 שנים, שיעור היוון 6%, מקדם 0.84.
- מר אלי כהן בגו"ח 4252/46 – דחייה 5 שנים, שיעור היוון 6%, מקדם 0.747.
- מר אלי כהן בגו"ח 4252/92 – דחייה 2 שנים, שיעור היוון 6%, מקדם 0.89.
- מר יעקב פז בגו"ח 4252/159 – דחייה חצי שנה, שיעור היוון 6%, מקדם 0.97.
- מר חיים מסילתי בגו"ח 4252/90 – דחייה 2.5 שנים, שיעור היוון 6%, מקדם 0.86.

גם היום בטווח של 5 שנים לאחר אישור התוכנית, אף מגרש באזור התעסוקה לא מימש את מלוא זכויות התב"ע. לאור האמור, יש להביא בחשבון תקופת **דחייה של 7 שנים.**

לעניין עלות עודפת לחניה במצב החדש, לצורך מימוש הזכויות מתוכנית רנ/25/א', נדרש לעמוד בתקן חניה עם צורך בחניה תת-קרקעית למימוש מלא. לעניין זה מפנה להחלטה ב**ערר 8017-0222 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' צביה סיאני ואח'**.

לאחר קיזוז שטח התכסית (951 מ"ר), נותר שטח עילי פנוי של כ- 897 מ"ר. בהנחה כי 70% מהשטח העילי הפנוי יכול לשמש כחניה – ניתן לתכנן פתרון של 25 מק' חניה עיליים + 18 מק' חניה תת-קרקעיים להם יש לייחס עלות עודפת בסך 38,360 ₪ למק' חניה, המשקף **עלות עודפת בסך כולל של 690,480 ₪.**

להלן תחשיב ההשבחה המלאה:

שווי מצב קודם –

1,940.40 מ״ר אקו׳ (כבשומת המשיבה) X 2,100 ₪ למ״ר = **4,074,840** ₪.

שווי מצב חדש –

סה״כ שטח במ״ר אקו׳ במצב החדש כזמין	3,959.9
שווי מ״ר מבונה בש״ח	2,100
סה״כ שווי כזמין לפני הפחתת עלות עודפת והפעלת דחיה למימוש הזכויות	8,315,790
עלות עודפת ל- 18 חניות תת״ק	-690,480
סה״כ שווי כזמין לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה ת״ק	7,625,310
מקדם דחיה למימוש מלוא הזכויות (7 שנים, 6%)	0.665
סה״כ שווי מצב חדש לצורך חישוב ההשבחה המלא	**5,070,831**
שווי מ״ר מבונה בש״ח	2,100
שווי מצב חדש במונחי שטח אקו׳	**2,414.7**

השבחה מלאה בש״ח	**995,991**

<u>השבחה חלקית לפי מימוש בהיתר לפי תוכנית רנ/25/א׳</u>

מדובר במימוש חלקי באמצעות בקשה להיתר, כאשר במקרקעין עמד מבנה קיים בן קומה אחת עוד בטרם אישור תוכנית רנ/25/א׳.

נדרש לבחון את ההשבחה במקרקעין תוך התחשבות במאפיינים הקונקרטיים של המגרש, לרבות: מבנה קיים במועד אישור התוכנית, גודל וצורת המגרש, קווי הבניין החלים לפי רנ/25/א׳, התכסית האפשרית לבניה, מגבלות חניה, גישה ותפעול וישימות בפועל של הזכויות.

על פי הדין והפסיקה, יש לקבוע את ההשבחה אך ורק בהתאם להתעשרות דה-פקטו הנובעת מהיתר הבניה שאושר בפועל, ולא לפי פוטנציאל תיאורטי שאינו ישים במקרקעין. לעניין זה מפנה ל**ערר 8022-03-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ׳ מלכיאל אורי ואח׳**.

השטחים שאושרו בבקשה להיתר בעקבות שינוי קווי הבניין – אינם ניתנים לייחוס לתוכנית רנ/25/א׳, אלא להשבחה הנפרדת במדרגת תוכנית 418-1091776. לכן, עבור מדרגת תוכנית רנ/25/א׳, יש להשוות את הבקשה להיתר אך ורק מול היקף השטחים האפשריים בתוכנית המקורית, לפי תכסית 951 מ״ר.

ביחס לשטחי האחסנה, בהיעדר כושר חניה מספק בתחומי המגרש, לא ניתן להסב את שטחים אלה לשטחי מסחר עיקריים. מאחר שלא ניתן לכלול שטחי אחסנה נוספים כשטחי שירות (מכיוון שכל שטחי השירות המותרים בתוכנית מוצו), המבקשת נאלצה לרשום 588 מ״ר אחסנה כשטח עיקרי – על אף שמדובר בשטח שאינו יכול לשמש כלל כשטח מסחר עיקרי.

מדובר בשטחים עיקריים שהוגדרו בעל כורחם, שאינם ראויים לשימוש מסחרי עיקרי. אף שוכר לא מוכן לשלם תשלומי ארנונה למסחר לכל השטח ובפועל להשתמש בשטח בחלק המשמעותי של הנכס לאחסנה.

ההנחה כי לכאורה יעשו שימוש בשטח האחסנה למסחר באופן לא חוקי – היא שגויה. יתרה מכך, בהליך הרישוי הובהר למבקשת כי הוועדה המקומית תאכוף את השימושים בנכס לאחר האכלוס באמצעות פיקוח.

לאור האמור, לא קיימת כל אפשרות להגדיל את השטח העיקרי למסחר, לא במסגרת השטחים המבוקשים בהיתר ולא באמצעות התאמות פנימיות במבנה.

בשומה שנערכה למגרש גובל הממוקם בגו"ח 4252/90, קבע השמאי המכריע מר חיים מסילתי מקדם שווי למסחר עיקרי עורפי (לא אחסנה עיקרי) בשיעור 0.7.

בענייננו, מדובר בשטחים לאחסנה, ביחס לא פרופורציונאלי לשטח העיקרי למסחר ובשטחים שלא ניתן להסב אותם לשטחי מסחר. לכן, יש הצדקה ברורה ליישם מקדם נמוך יותר – 0.4, המשקף נאמנה את ערכם האמיתי בשוק.

להלן תחשיב שטח אקו' במימוש המבוקש לתוכנית רנ/25/א':

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי למסחר	274.49	3	823.47
שירות עילי	281	0.3	84.3
עיקרי אחסנה	395.51	0.4	158.204
שטח אקו' במצב חדש למימוש המבוקש			1,066
שטח אקו' במצב החדש למימוש מלא			2,414.7
חלקיות המימוש המבוקש			44.15%
השבחה מלאה בש"ח			**995,991**
השבחה חייבת בש"ח			**439,686**

<u>תוכנית 418-1091776</u>

כל תוספת השטחים שניתן לבנות רק בזכויות שינוי קווי הבניין – שייכת אך ורק למדרגת ההשבחה של תוכנית 418-1091776. לכן, נדרש לבצע חישוב הפרשי שטחים בין תוכנית רנ/25/א' לבין הבקשה להיתר.

השינוי בקווי הבניין אפשר את מימוש בניית השטחים הנוספים בקומת הקרקע. ההפרש בין השטחים, על מקדמי השווי שלהם, בייחוס שיפור תכנוני מקובל של 5% - מהווה את ההשבחה מהתוכנית.

לעניין ערכי השווי, שמאי המבקשת מאמץ שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,700 ₪ - כפי שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב שמאי המבקשת:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
שטח עיקרי למסחר מבוקש	274.49		
שטח עיקרי למסחר שחושב במדרגת רנ/25/א'	274.49		
הפרש במ"ר אקו'	0.00	3	**0**
שטח עיקרי לאחסנה מבוקש	588.27		
שטח עיקרי לאחסנה שחושב במדרגת רנ/25/א'	395.51		
הפרש במ"ר אקו'	192.76	0.4	**77.10**
שטח שירות עילי מבוקש	375.61		
שטח שירות עילי שחושב במדרגת רנ/25/א'	281		
הפרש במ"ר אקו'	94.61	0.3	**28.38**
סה"כ הפרש במ"ר אקו'			105.5
מקדם שיפור תכנון			5%
שווי מ"ר מבונה			7,700
השבחה בש"ח			**40,612**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

<u>התייחסות כללית לאזור התעשייה הוותיק</u>

מדובר באזור תעשייה מתחדש שעבר במהלך העשור האחרון מספר שדרוגים, המצוי בסמוך לעורקי תחבורה מרכזיים. לא קיימים בו עומסי תנועה במרבית שעות היום.

הנכס הנדון ממוקם ברחוב המרץ, המהווה עורק תחבורה ראשי באזור התעשייה ובכך נהנה מרמת חשיפה גדולה מאוד. החזית הצפונית של הנכס פונה לרחוב התעשייה ועל כן נהנה מנגישות טובה יותר.

הפיתוח והתשתיות הקיימים באזור התעשייה הנדון - תואמים לאזורי תעשייה דומים באזור. ככל שישנם "פגמים" בתכנון האורבני של אזור התעשיה – הרי שהם מגולמים בערכי השווי.

<u>התייחסות למאפייני המגרש הנדון</u>

צורת המגרש מלבנית, ואין מניעה לנצל את מלוא הזכויות במגרש. בכל מקרה, הדבר מגולם בערכי השווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים (בחלק מאותם מקרים גם מדובר במגרשים מלבניים).

ככל שלא ניתן לבנות את היקף הבינוי המוצע בתוכנית ההיתר במגבלת קווי הבניין של תוכנית רנ/25/א', אזי יש לחייב בהיטל השבחה מלא עבור שטחים אלו במדרגת תוכנית 418-1091776, ולא ע"י מתן מקדם לשיפור תכנוני.

<u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

תכנון ומיקום החניות בבקשה להיתר נעשה בדרך של פתרון חניה עילי המהווה החלטה סובייקטיבית של המבקשת. ככל שהיה מעוניין בכך, באפשרותו היה לתכנן חניות במפלס המרתף.

לאור העובדה כי המבנה הקיים בתחום החלקה בנוי ללא היתר – אין להתחשב במגבלות, ככל ונוצרות, עם הבינוי הקיים. על כן יש להתחשב במגרש כריק, פנוי וחופשי וזאת בהתאם לפסיקה ולפרקטיקה השמאית המקובלת.

<u>היסטוריית המחוברים בנכס וחשש לקרקע מזוהמת</u>

שמאי המשיבה מציין כי ככל שידוע לו, בשטח המגרש לא פעל מוסך ואף לא קיימת אסמכתא או היתר המעיד על כך. לצורך הוכחת טענה זו, יש להציג חוות דעת מומחה לעניין קרקע מזוהמת. ככל שישנו זיהום קרקע הרי שהוא מגולם בערכי השווי.

עפ"י נספח "סקר מצב מבנים" שנערך בשנת 2019 המהווה חלק ממסמכי תוכנית רנ/25/א', בתחום המגרש קיים מבנה נטוש, במצב רע, מקורה בפח וכולל קומה אחת, ששימש לחניה של לקוחות הסופרמרקט הסמוך.

<u>תנאים להוצאת היתר בניה</u>

שדרוג צומת הכניסה לאזור התעשייה המהווה תנאי להוצאת היתר בניה – נעשה זה מכבר. אישורים כאלה ואחרים יכולים להתקבל במקביל להוצאת היתר הבניה ובכל מקרה ככל שישנן מגבלות כלשהן הן מגולמות בערכי השווי.

<u>התייחסות לעניין מקדמי דחיה עד למימוש הזכויות</u>

בהחלטות שמאים מכריעים שהתקבלו באזור התעשייה, מדובר בנכסים בהם קיים כבר בינוי, ובחלקם בהיקפים גדולים. ביחס לתיק שבענייננו, יש לראות את הנכס הנדון כריק ופנוי.

בהמשך לכך, שמאי המשיבה סוקר נכסים בתחומם נערכו שומות מכריעות, ביניהם החלטות של: גב' רינת ווייס בגו"ח 4252/42, מר אלי כהן בגו"ח 4252/46, מר אליהו כהן בגו"ח 4252/92, מר יעקב פז בגו"ח 4252/159, ומר חיים מסילתי בגו"ח 4252/90.

<u>מקדם שווי לשטחי האחסנה למסחר</u>

שטח האחסנה נמצא תחת סיווג עיקרי בתוכנית הבקשה להיתר ועל כן יש להתייחס אליו ככזה. לסיווג המשני אין כל משמעות בקביעת היטל ההשבחה. מעיון בתוכנית ההיתר, גובה המבנה וחלוקת הפנים של השטח מאפשרים בו שימוש כשטח עיקרי.

דרישתו של המבקש לסווג את השטח באופן זה הינה סובייקטיבית ובהתאם לצרכיו שלו וייתכן ונועדה למנוע הריסתו של המבנה הבנוי ללא היתר ואולי אף להימנע מבנייה של מרתפי חניה.

אין מניעה לממש את היקף זכויות הבניה בהתאם לתוכנית בניין העיר התקפות.

<u>התייחסות כללית לקביעת גובה ההשבחה המלאה</u>

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 30/04/2020 שהתקבלה בנכס הנדון, נקבע כי סכום היטל ההשבחה במקרה של אישור תוכנית רנ/25/א' הינו בסך של 2,721,757 ₪ - נכון למועד 28/11/2018 (כשנתיים בטרם אושרה תוכנית רנ/25/א'). כמו כן, שווי המגרש נקבע בסך של 9,997,413 ₪.

בהתאם להחלטה זו, ובהינתן שיעור עליית מחירים של כ- 10% החל ממועד ההחלטה ועד לאישור התב"ע, ובהינתן שיעור מימוש הזכויות החלקי (כ- 56%), מתקבל כי שיעור היטל ההשבחה הינו בגבולות של כ- 1.67 מיליון ₪ המקורב לסכום היטל ההשבחה כפי שנקוב בשומת המשיבה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד למסחר ותעסוקה, עליו מבנה חד-קומתי המיועד להסדרה, הממוקם ברחוב המרץ 11, באזור התעשיה הישן של ראש העין, הידוע כמגרש מס' 34 לפי תוכנית רנ/25/א' וכחלק מחלקות 90-89 בגוש 4252.

המימוש שבנדון הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר מס' 20211170/1 שנדונה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2024007 מתאריך 22/07/2024.

הנכס נרכש ביום 03/02/2020, ועל כן כל התוכניות שאושרו טרם מועד עריכת ההסכם – מהווים את המצב הקודם בענייננו.

מועדה הקובע של תוכנית רנ/25/א' חל ביום 07/09/2020, והיא מאפשרת הקמת מבנה בן 6 קומות מעל מרתפים תת-קרקעיים, בשימושים משולבים למסחר ותעסוקה.

מועדה הקובע של תוכנית 418-1091776 חל ביום 23/08/2024, ומטרתה שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת הבניה הקיימת.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית רנ/25/א' (מועד קובע 07/09/2020)

מתודולוגית חישוב ההשבחה במימוש חלקי

לצורך בירור ההשבחה החייבת במימוש המבוקש בענייננו, שמאי הצדדים מחשבים את החלק היחסי לחיוב לפי שוויו של המימוש בהיתר ביחס לשווי המלא של המצב התכנוני החדש (להלן: "**נוסחת קלמן**").

בהחלטות ועדות ערר ובפסיקות בתי המשפט שונות, הוצעו שתי שיטות לחישוב ההשבחה במקרים של מימוש חלקי – שיטת זעירא ושיטת קלמן.

לפי "**נוסחת זעירא**", ההשבחה החייבת נגזרת מהפער בין שווי המימוש החלקי לבין השווי במצב התכנוני הקודם.

לפי "**נוסחת קלמן**", שיעור המימוש לחיוב נגזר מהיחס בין שווי המימוש החלקי לשווי המימוש המלא, אותו יש לכפול ב"השבחה המלאה" שחושבה בין שני מצבי התכנון.

בטרם אכריע מהי שיטת החישוב המתאימה ביחס להשבחה הספציפית בענייננו, לשם תיחום גבולות המחלוקת, יפים הדברים שנכתבו ב**ערר (ירושלים) 17-201 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' סאמר סודרי**:

> "שתי שיטות החישוב מובילות לתוצאה סופית זהה. הפער ביניהן אינו גובה ההיטל, אלא על חלוקת מועדי התשלום. בעוד ששיטת זעירא דוחה את התשלום עד ששווי המימוש החלקי יעלה על שווי המצב הקודם, בשיטת קלמן מחויב המימוש החל

מראשיתו בשיעור יחסי. משמובהר כי מדובר רק במועד התשלום, הרי שלא ברורה עוצמת המחלוקת, שהרי היטל ההשבחה המלא ישולם במלואו בעת מימוש מלא...״

״... לעובדה כי התוכניות לא ממומשות במלוא הפוטנציאל שלהן, יכולים להיות מספר הסברים אפשריים. ככל שהתוכנית היא תוכנית שיש לה הצדקה כלכלית הרי שהתנהגות כלכלית סבירה תהיה מיצוי מלוא הזכויות. **זהו הכלל, הדיון בעניין המימוש החלקי הוא דיון על החריג לכלל בו ההתנהגות הכלכלית אינה ״רציונאלית״, מפני שהמימוש אינו מלא.** ההסברים לכך יכולים להיות סובייקטיביים כגון חוסר יכולת כלכלית בנקודת הזמן של המימוש למיצוי כל הזכויות, ויתכן כי גם התוכנית עצמה אינה כלכלית. **בין אם מדובר בנימוקים סובייקטיביים או בנימוקים כלכליים אובייקטיבים, הרי ששאלת ההתעשרות היא השאלה המרכזית העומדת על הפרק...״. (אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

למעשה, אופן החישוב אינו נוגע לגובה היטל ההשבחה המלא שייגבה לבסוף בגין אישורה של התוכנית החדשה, שזהו נושא שמאי גרידא. הפער בין השיטות מתמקד בשאלת החלק החייב בהיטל השבחה בגין אותו מימוש חלקי בהיתר.

בהליך שהתקיים בבית המשפט המחוזי בירושלים ב**עמ״נ 17069-03-15 דוד זעירא נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**[8], נמנו טעמים אשר חידדו מדוע שיטת החישוב אותה יש ליישם היא ״נוסחת זעירא״, כפי שנכתב כדלקמן:

״... אם כך, אירוע המס המקים את החבות הוא מועד אישורה של התכנית המשביחה, אולם סעיף 7(א) לתוספת השלישית מאפשר את דחיית התשלום למועד מימוש הזכויות בפועל, כשאחת הדרכים למימוש היא קבלת היתר בנייה שלא היה ניתן אלמלא התכנית המשביחה. משכך, ממשיך סעיף 7(ב) וקובע, כי ככל שמימוש הזכויות הוא חלקי, ישלם הבעלים היטל **״בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל״**. הפיצול בין מועד צמיחת החבות לבין מועד פירעונה **״מבטא עקרון יסוד בדיני המס, הוא עקרון המימוש״** (רע״א 4217/04 פמיני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ״ד סא(3) 386, 401 (2006), ולהלן: **עניין פמיני**).

שני עקרונות עולים מן האמור לעיל: העקרון האחד, שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה, ומכאן שהשבחה שכבר שולם עליה היטל לא תחויב פעם נוספת; העיקרון האחר, שאין קמה חובת פירעון של ההיטל עבור זכויות שטרם מומשו.

כשאנו מצוידים בשני עקרונות אלה, המסקנה היא, כי המתודה שבחרה ועדת הערר בפרשת קלמן ואשר יושמה על עניינו, כפי שבצדק טוען המערער, אינה יכולה

[8] בקשה הערעור באותו הליך נדחתה בבית המשפט העליון **בבר״מ 6589/15**.

לעמוד. יישומה, כפי שנראה להלן, מביא לחיוב כפול בהיטל על חלק מן ההשבחה, או לפירעון מידי של ההיטל - על זכויות שטרם מומשו...״.

״...המסקנה המתבקשת מכל אלה, שחלקיות המימוש, בדיוק כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה המקורית, הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

יחסיות זו אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב״מוצר תכנוני חדש״, המחייב, כפי שקבעה הוועדה בעצמה, יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם על ידי הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם מדובר בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ״ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות. חזרנו לפשוטו של מקרא: חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ״**מידת המימוש החייבת בהיטל**״. קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו...״.

הפסיקה **בעניין זעירא**, מנחה כי על מנת לשום את ההשבחה החלקית, יש להביא את השטחים השונים שבתוכניות הרלוונטיות למכנה משותף, בדרך של ״תרגום״ כל אחד מן הסוגים למ״ר אקוויוולנטי.

כפי שמוצג בתחשיבי ההשבחה שנערכו ע״י שמאי הצדדים עצמם, ניכר כי בהליך שבענייננו - לא קיים כל קושי לביטוי שני מצבי התכנון במונחים אקוויוולנטיים (שווי ערך)[9].

מטעמים אלו, עמדתי היא כי הליך זה נכלל בגדר המקרים אותם מצא בית המשפט העליון כמתאימים לדרך החישוב בה נקט בית המשפט לעניינים מנהליים ב**עניין זעירא**.

כתימוכין לאותו יישום, אפנה לנכתב במסגרת הליך וועדת ערר מיום 28/02/2024, שנוהל בראשותה של עו״ד סיגלית אסייג צרויה ב**ערר 8072-11-23 מגה אור החזקות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות**:

״כפי שנקבע בעניין זעירא, שימוש בנוסחת זעירא תוך שימוש במר״א, נותן ביטוי לשווי הכולל ללא קשר לסוג הזכויות ותשלום ההיטל הוא רק במקום בו חלה ״התעשרות״, קרי השווי במימוש החלקי החדש עולה על השווי במצב קודם.

למעשה שימוש בנוסחת זעירא קובע מהו ההיטל שישולם במועד המימוש אך אין בו כי לשנות את גובה ההשבחה הכוללת ומכאן שאין בכך כדי לפגוע בוועדה המקומית כנטען״.

[9] לעיון בתחשיב שמאי המשיבה – ראה בעמ׳ 13-12 להחלטה. לעיון בתחשיב שמאי המבקשת – ראה בעמ׳ 18 להחלטה.

לסיכום הדברים, אצטט את עמדת היועמ"ש לממשלה, שהובאה בפני בית המשפט העליון **בעניין זעירא:**

> "...החבות בהיטל השבחה במקרה של מימוש חלקי צריכה להיות זהה למצב דברים שבו התכנית המשביחה היתה מאפשרת בדיוק מה שמבוקש בהיתר ולא מעבר לכך (גם לא מכוח תכניות קודמות).
>
> במצב דברים שכזה ברי, כי על מנת לקבוע את היקף ההשבחה, יש לחשב את השווי, לפני התכנית המשביחה ולאחריה ואותו בלבד. כך הוא גם אם התכנית המשביחה מאפשרת יותר ממה שמבוקש לממש בהיתר. שיעור ההיטל בשני המקרים צריך להיות זהה; ואם לא נאמר כן, הרי שחייבנו על השבחה שלא התבקש לממשה, בניגוד לעקרונות שבבסיס התוספת."

לפיכך, לצורך מציאת ההשבחה החייבת בגין המימוש המבוקש בהיתר, איישם חישוב לפי "נוסחת זעירא".

המצב הקודם יחושב עבור מלוא הזכויות לפי תוכניות קודמות, בעוד המצב החדש יחושב עבור זכויות הבניה המבוקשות בהיתר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים מסתמכים על ערכי השווי זהים לתעשייה, מסחר ומשרדים.

עם זאת, ניכר כי קיימות מחלוקות אחרות בין הצדדים, ביניהן: השפעות כלכליות של דרך פתרון החניה, ומשך הדחיה עד למימוש הזכויות – אשר שלובות שתיהן בפרק זה.

לצורך ביסוס ערכי השווי, אנתח עסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד אישור תוכנית רנ/25/א', זאת לצד סקירת שמאים מכריעים מסביבת הנכס.

<u>עסקת מכר מיום 26/12/2021 - מגרש מס' 18 לפי תוכנית רנ/25/א'</u>

נכס ההשוואה הינו בשטח כ- 3.3 דונם, הממוקם ברח' העבודה 18 ו- 20, באזור התעשייה הישן של העיר ראש העין, הידוע כחלקה 159 בגוש 4252, וכמגרש מס' 18 בייעוד למסחר ותעסוקה לפי תוכנית רנ/25/א'.

עפ"י פלט מידע מאתר מידע נדל"ן, בתאריך 26/12/2021 נמכרו מלוא הזכויות במגרש בתמורה לסך של 26,000,000 ₪.

בתקנון תוכנית רנ/25/א' נקבע כי אחוזי הבניה כתוצאה מאיחוד שני מגרשים יהיו 200% בניה לשטח עיקרי ו- 7 קומות. כמו כן, צוין כי הוראות אלה יחולו ביחס למגרש 18 שאוחד עם מגרש נוסף בתוכנית רנ/מק/91.

מעיון בתיק הבניין, נמצא כי על המגרש חלה בקשה להיתר מס׳ 20221126/1 שנדונה בישיבת רשות רישוי מס׳ 2024025 מיום 03/07/2024, ומהותה הקמת בניין המכיל מסחר וקומות משרדים על גבי 2 קומות מרתפי חניה.

עפ״י הבקשה להיתר (טרם אושרה), מתוכננים סה״כ 98 מקומות חניה פרטיים, 4 חניות תפעוליות ושטחים לפריקה וטעינה, אשר ימוקמו כולם בקומות המרתף.

להלן ניתוח העסקה עפ״י טבלת השטחים בתוכנית ההגשה[10]:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
קומת קרקע - ברוטו	1,442.7	3	4,328.1
קומות עליונות (1-6) - ברוטו	5,661.4	1	5,661.4
שטח אקו׳ עפ״י בקשה להיתר			9,989.5
תמורה מתואמת לזמן (0.95)			24,700,000
שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה			**2,470** ₪
שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר			**7,410** ₪

<u>עסקת מכר לנכס הנדון מיום 03/02/2020 – מגרש מס׳ 34 לפי תוכנית רנ/25/א׳</u>

בהתאם להסכם רכישה שהוצג לעיוני ע״י שמאי המבקשת, הנכס מושא ההחלטה נמכר ביום 03/02/2020 בתמורה לסך של 9,100,000 ₪ (ראה פירוט בהרחבה בס׳ 6.2 להחלטה).

כפי שעולה מדו״ח שהופק מטעם עיריית ראש העין בתאריך 10/10/2019, באותו המועד היה קיים על המגרש מבנה המוגדר כמסוכן הבנוי מקונסטרוקציית פלדה וסככה ומצבו הפיזי רעוע.

נכון למועד המכר, המקרקעין שבנדון מסווג בייעוד לאזור תעשייה, בו מותרים אחוזי בניה של 120% עיקרי + 30% שירות, בבינוי של 3 קומות.

כחצי שנה לאחר מכן אושרה תוכנית רנ/25/א׳, אשר סיווגה את הנכס כמגרש מס׳ 34 בייעוד למסחר ותעסוקה, עם זכויות בניה של: 3,002 מ״ר עיקרי + 281 מ״ר שירות עילי וכן שטחים תת-קרקעיים, בבינוי של 6 קומות + 2 קומות מרתף.

עפ״י תנאי החוזה, סוכם כי היטל ההשבחה הצפוי בגין תוכנית רנ/25/א׳ – ישולם ע״י הקונה.

בבחינת המצב התכנוני והפיזי הקיים במועד עריכת ההסכם, נמצא כי השווי המיטבי במקרקעין הינו כקרקע ריקה.

ניתוח התמורה יתחשב במלוא הזכויות המאושרות לתעשייה במועד העסקה, תוך כימות הפוטנציאל התכנוני לאישורה העתידי של תוכנית רנ/25/א׳.

[10] תוכנית זו מהווה בקשה מקדמית מתאריך 05/09/2022 שטרם אושרה המנצלת את מלוא הזכויות בתב״ע. טרם ניתן היתר . מניין השטחים הסופי עשוי להשתנות בשלב קבלת ההיתר .

בהתחשב בקווי הבניין המותרים בתוכנית רנ/25/א', ניתן לנצל שטח בניה מקסימלי בקומת הקרקע בהיקף של כ- 945 מ"ר, כאשר סביר כי יתרת הזכויות ינוצלו בקומות העליונות.

בסעיף 5.3 לתקנון תוכנית רנ/25/א', נרשם כי אחוזי הבניה כתוצאה מאיחוד שני מגרשים יהיו 200% בניה לשטח עיקרי ב- 7 קומות[11]. לפיכך, האפשרות לתוספת הזכויות בגין איחוד מגרשים נלקחה תוך מתן מקדם שקלול לסיכון/סיכוי של מימוש האופציה.

נדרש שטח ניכר מהתכסית הפנויה בקומת הקרקע לצורך שטחי תמרון, מעברים להולכי רגל, חצרות וגינון, באופן שייתן מענה הולם לשימושי המסחר והתעסוקה (ראה דוגמא בפרויקט המוצע בגו"ח 4252/159 בו תוכנן פתרון חניה תת-קרקעי בלבד).

בנספח הבינוי המנחה לתוכנית רנ/25/א', מתואר תכנון לפיו ממוקמים כ- 7 מק' חניה עיליים, המהווה שיעור נמוך מתוך סך כמות החניות הנדרשות.

משכך, נלקח על הצד הזהיר כי ניתן יהיה לתכנן מספר חניות מצומצם במפלס קומת הקרקע שישמש עבור חניות נכים, חניות תפעוליות ושטחי פריקה וטעינה, כאשר יתר החניות הפרטיות ייבנו בתת-הקרקע.

להלן ניתוח עסקת המכר:

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תכנון מאושר - תב"ע אפ/199 + החלטת מליאה לתוספת ש"ש				
ק"ק	עיקרי לתעשייה	739	1	739
	שירות לתעשייה	185	0.5	92
א'	עיקרי לתעשייה	739	0.6	444
	שירות לתעשייה	185	0.3	55
ב'	עיקרי לתעשייה	739	0.4	296
	שירות לתעשייה	185	0.2	37
חצר תפעולית לתעשייה		924	0.35	323
סיכום ביניים				1,987
מקדם תוספת לשימושים סחירים נלווים				1.1
שטח אקו' בגין תכנון מאושר (A)				2,185.3
פוטנציאל תכנוני - תב"ע רנ/25/א' + איחוד מגרשים				
ק"ק	מסחר - ברוטו	945	3.0	2,835
1-5	תעסוקה - ברוטו	2,338	1.0	2,338
שטח אקו' בגין תוכנית רנ/25/א'				5,173.0
שטח אקו' בגין אופציה לאיחוד מגרשים				695.6
שטח אקו' כולל בגין פוטנציאל תכנוני				5,868.6

[11] ראה בנספח הבינוי לתוכנית רנ/25/א' - דוגמא לשיטת ניצול במגרש הנדון יחד עם מגרש מס' 33 הסמוך ממערב.

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח אקו' מיוחס לפוטנציאל (בניכוי תכנון מאושר)				3,683.3
מקדם אי וודאות בגילום היטל השבחה צפוי				0.472
שטח אקו' מיוחס לפוטנציאל בערך נוכחי (B)				1,737.4
שטח אקו' בגין תכנון מאושר + פוטנציאל (B + A)				**3,922.7**
תמורה בגין הממכר בש"ח				9,100,000
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה				**2,320** ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר				**6,960** ₪

להלן חישוב שטח אקו' נוסף בגין אופציה לאיחוד מגרשים והגדלת זכויות (יחד עם מגרש 33):

מהות	שטח ברוטו במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מסחר בקומת קרקע	1,294	3	3,881
תעסוקה בקומות 1-7	[12]2,683	1	2,683
שטח אקו' לאחר איחוד מגרשים			6,564
שטח אקו' טרם איחוד מגרשים			5,173
הפרש שטח אקוויוולנטי			1,391
מקדם תוחלת סיכון/סיכוי למימוש אופציה			0.50
שטח אקו' בגין אופציה לאיחוד מגרשים			**695.6**

סקירת שמאים מכריעים – מועד קובע לתוכנית רנ/25/א':

- בשומתו המכרעת של מר חיים מסילתי לנכס סמוך ממזרח, הממוקם ברח' המרץ 13 בראש העין, בגו"ח 4252/90, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 6,300 ₪, שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 2,100 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה בסך 1,900 ₪.
- בשומתו המכרעת של מר אליהו כהן לנכס ברח' המרץ 25, בראש העין, בגו"ח 4252/92, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 6,300 ₪, שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 2,100 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה בסך 2,100 ₪.
- בשומת החי"מ שנערכה לנכס ברח' העבודה 12, באזור התעשיה הישן של ראש העין, בגו"ח 4252/72, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 6,300 ₪, שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 2,100 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה בסך 2,100 ₪.

[12] 2,683 מ"ר = בניכוי 1,294 מ"ר למסחר בק"ק – [281 מ"ר שטחי שירות + (200% עיקרי * 1,848 שטח מגרש במ"ר).

מסקנת שווי מ״ר מבונה:

מניתוח עסקאות המכר שהוצגו לעיל, משתקפת רמת מחירים גבוהה מזו המובאת בשומות הצדדים.

לצורך אומדן ההשבחה ובהתחשב בסקירות שמאים מכריעים מהסביבה, אסתמך על הצד הזהיר על נתוני הבסיס שלהלן:

שווי מ״ר מבונה אקו׳ לתעשייה - 2,100 ₪ למ״ר.
שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה - 2,100 ₪ למ״ר.
שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר - 6,300 ₪ למ״ר.

היעדר תכנון מרתפי חניה במצב החדש

בעת חישוב שווי המצב החדש עפ״י הבקשה להיתר, שמאי הצדדים אינם מביאים ביטוי כלכלי בגין היעדר הצורך בתכנון שטחים תת-קרקעיים לחניה.

ביום הדיון שמאי המשיבה ציין כי עפ״י תוכנית הבקשה להיתר, נדרש לבנות 11 מקומות חניה ללא תכנון מרתף. משכך, ייתכן כי יש מקום להעריך את שטחי המסחר בשווי גבוה יותר.

סוגיה זו שלובה למעשה בפרק ערכי השווי.

באם נבחן את אופן ניתוח עסקאות ההשוואה, ניכר כי ערכי השווי למסחר ותעסוקה במצב החדש - מגלמים לכל הפחות פתרון חניה לרכבים פרטיים בתת-הקרקע.

הבקשה להיתר שבנדון מנצלת שטחי בניה למסחר ואחסנה, כאשר מענה על התקן הנדרש ניתן ע״י תכנון של מקומות חניה עיליים בלבד. לפיכך, יש להביא לידי ביטוי את ה״חיסכון״ שנוצר בגין היעדר הצורך של תכנון מרתפי חניה (ביחס לערכי השווי שכאמור מגלמים אילוץ זה).

משלב בו ערכי השווי כבר מגלמים את תרומת החניות, הובא בחשבון כי שטח השירות העילי המוקצה לחניה מגולם בנתוני הבסיס ועל כן אין לחשב תרומתו בשנית באומדן ההשבחה.

עפ״י מחירון דקל לחודש יולי 2020, עלות חניון תת-קרקעי הינה 2,740 ₪ למ״ר. בהתבסס על שטח של כ- 40 מ״ר ברוטו/מק׳ חניה, תוך העמסת עלויות עקיפות של 25%, מתקבלת עלות הקמת מקום חניה תת-קרקעי בגבולות של כ- **137,000 ₪/מק׳ חניה**.

בהתחשב ב-11 מקומות חניה פרטיים שתוכננו בדרך של פתרון חניה עילי, מתקבל חיסכון שנוצר בגין היעדר הצורך בתכנון חניה תת-קרקעית בסך כ- **1.507 מיליון ₪**.

מקדם דחיה למימוש הזכויות במצב החדש

בעת חישוב שווי המצב החדש עפ״י הבקשה להיתר, שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון תקופת דחיה עד למימוש הזכויות.

מאחר ונושא זה הועלה ביחס לאומדן ההשבחה המלאה מתוכנית רנ/25/א׳, מצאתי לנכון לבצע התייחסות לעניין זה ביחס למרכיבים הרלוונטיים למימוש החלקי בענייננו.

הדרך המתבקשת לפתור מחלוקת זו היא לחלק את מקדם הדחייה לשני מרכיבים:

<u>דחיה בשל מכלול ההשפעות הסביבתיות</u> – קליטה מלאה של שימושי מסחר ותעסוקה אכן מצריכה דרישות מסוימות, ביניהן: הקמת תשתיות דרושות ושיפור התדמית של האזור, שדרוג דרכי הגישה והטעמת השימושים החדשים.

לעניין זה, אציין כי מכלול השפעות אלה כבר מגולם בעסקאות ההשוואה שנותחו על ידי בפרק ערכי השווי. מכאן, שאין הצדקה להביא בחשבון דחיה עודפת בגין ההשפעות הסביבתיות של הנכס שבנדון מעבר לזו שמגולמת בשווי מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה.

<u>דחיה בשל הימצאות מבנה קיים בתחום המגרש</u> – נכון למועד אישור התוכנית, על המגרש קיים מבנה ללא היתר, שככל הנראה מוגדר כמבנה מסוכן ע"י עיריית ראש העין.

בהתחשב בסטטוס מצב המחוברים בנכס, איני רואה כל צידוק במתן דחייה ספציפית לצורך ניצול זכויות הבניה החדשות מכוח תוכנית רנ/25/א'.

ביחס למימוש החלקי בעניינו, דחייה בגין הימצאות המבנה תהא אבסורדית עוד יותר, שכן, אותה נישומה בחרה משיקוליה להכשיר את המבנה הקיים תוך ביצוע תוספות בניה.

לאור האמור, אין להביא בחשבון דחיה מעבר לזו המגולמת בעסקאות ההשוואה.

<u>השימושים המותרים במצב הקודם</u>

לצורך אומדן שווי המצב התכנוני הקודם, שמאי הצדדים מביאים בחשבון את היקף הזכויות המותר על סמך התכנון המאושר, וזאת בהתחשב בשימושי תעשייה בלבד.

אזור התעשייה הישן מאופיין בעיקרו לשימושי תעשייה ומלאכה מסורתיים, זאת לצד מבנים מחודשים בתחומם קיימים שימושים חורגים למסחר ומשרדים .

תוכנית אפ/2000 מתירה, בין היתר, שימושים של בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למקום ומסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים שבמקום. מאופן ניסוח שימושים אלו עולה כי מדובר בשימושים מוגבלים שנועדו לתמוך בשימוש העיקרי שהינו לתעשייה מסורתית.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס</u>:

- בשומתו המכרעת של מר חיים מסילתי לנכס סמוך ממזרח, הממוקם ברח' המרץ 13, באזור התעשיה הישן של ראש העין, בגו"ח 4252/90, נקבע מקדם השבחה בשיעור 10% בגין תוספת שימושים נלווים לתעשייה.
- בשומת החי"מ שנערכה לנכס ברח' העבודה 12, באזור התעשיה הישן של ראש העין, בגו"ח 4252/72, נקבע מקדם השבחה בשיעור 10% בגין תוספת שימושים נלווים סחירים לתעשייה.

בהתחשב באמור לעיל ובמיקומו של הנכס הנדון, המצב הקודם נאמד בשימוש לתעשייה עם תוספת מקדם שווי כללי בשיעור 10% בגין עידוד מוגבר של שימושים נלווים סחירים לשירות התעשייה.

<u>מקדם שווי לשטח עיקרי בשימוש לאחסנה</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מוצע שטח עיקרי לאחסנה של 588.27 מ״ר, שימוקם באגף הצפוני של המבנה הפונה לרחוב התעשייה.

לטענת שמאי המשיבה, יש לאמוד שטחים אלה במקדם שווי מלא בדומה ליתר השטחים העיקריים למסחר.

לטענת שמאי המבקשת, מדובר בשטחים עיקריים שהוגדרו כך בעל כורחם, ואינם יכולים לשמש למסחר אלא לאחסנה בלבד. משכך, יש ליישם מקדם נמוך יותר בשיעור של 0.4.

אני מקבלת את עמדתו הכללית של שמאי המבקשת, שכן, בכדי לאמוד שטחים אלה יש להיצמד לשימוש החוקי כפי שמוגדר בהיתר הבניה המהווה את המימוש החלקי בענייננו.

עוד אציין כי כחלק מההחלטות שנתנו בסיכום ישיבת המשנה לתכנון ובניה שדנה בבקשה הנדונה, הובהר כי: *״האחסנה המוצעת תהיה כעסק נפרד ללא זיקה עם המסחר המוצע״.*

מכאן שאותו שטח גולם בתוכו יתרונות לצד חסרונות. מחד, אינו יכול לשמש כשטח מסחרי גרידא, ומאידך, אין מדובר בשטח אחסנה שמטרתו מתן שירותים נלווים לשימוש העיקרי.

לפיכך, השטחים העיקריים בבקשה להיתר שהוגדרו לשימושי אחסנה, יובאו על ידי בחשבון במקדם שווי בשיעור של 0.7 ממסחר.

<u>תוכנית 418-1091776 (מועד קובע 23/08/2024)</u>

תוכנית זו מקטינה את קווי הבניין המחייבים מתוכנית רנ/25/א׳, וזאת לצורך הסדרת הבניה הקיימת כפי שמוצעת בתוכנית הבקשה להיתר.

עוד מגדיר תקנון התוכנית, כי השימושים יישארו למסחר ותעסוקה לפי תוכנית רנ/25/א׳, כאשר כל בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין ופתרון חניה בהתאם לתוכנית התקפה.

בפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 22/07/2024, במסגרתו נדונה הבקשה להיתר, נכתב כדקלמן:

> **״קווי הבניין בתוכנית זו הם לטובת הבניה הקיימת, כל בנייה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין ופתרון תנועה בהתאם לתוכנית התקפה רנ/25/א׳...״**

לפיכך, הובא בחשבון כי תוכנית זו אינה מייצרת <u>יתרון מתמיד</u> ביחס לכלל הזכויות המותרות מכוח תוכנית רנ/25/א׳.

בבחינת מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המקסימלי שהותרו טרם אישורה של תוכנית זו, ניכר כי ניתן היה לנצל את מלוא היקף הזכויות המאושרות בנכס.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הקטנת קווי הבניין מאפשרת ניצול היקף בניה גדול יותר בקומת הקרקע ובכך מהווה למעשה שיפור תכנוני.

עפ"י מדידה גראפית מתוכנית ההיתר, נמצא כי מתוכנן שטח בניה של כ- 320 מ"ר, מעבר לקווי הבניין המאושרים של תוכנית רנ/25/א'.

כמו כן, קיבלתי את הסכמת שמאים הצדדים כי יש להביא בחשבון חיוב בגין אותם שטחים חורגים במקדם שיפור תכנון 5%, לפי שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪.

11. <u>תחשיבים</u>

<u>תוכנית רנ/25/א' (מועד קובע 07/09/2020)</u>

<u>מצב קודם - תב"ע אפ/199 + החלטת מליאה</u>				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
ק"ק	עיקרי לתעשייה	739	1	739.2
	שירות לתעשייה	185	0.5	92.4
א'	עיקרי לתעשייה	739	0.6	443.5
	שירות לתעשייה	185	0.3	55.4
ב'	עיקרי לתעשייה	739	0.4	295.7
	שירות לתעשייה	185	0.2	37.0
חצר תפעולית		924	0.35	323.4
שטח אקו' במצב קודם				<u>1,987</u>
מקדם תוספת לשימושים סחירים נלווים			1.1	2,185.3
שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה				2,100
שווי מצב קודם				**4,589,000**

<u>מצב חדש - בקשה להיתר 20211170/1</u>				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
ק"ק	עיקרי למסחר	274.49	1	274.5
	שירות יחסי למסחר	28.79	1	28.8
	עיקרי לאחסנה	588.27	0.7	411.8
	שירות יחסי לאחסנה	28.79	0.7	20.2
	מרחבים מוגנים	45.9	-	פטור בהיתר
	חניה מקורה	272.13	-	מגולם בשווי
שטח אקו' במצב חדש				735.22

שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר	6,300
שווי מימוש חלקי בהיתר - לפני התאמות	4,631,900
בתוספת תרומת שווי בגין היעדר תכנון מרתפי חניה	1,507,000
בניכוי תרומת שווי בגין קווי בניין מקלים	-123,200
שווי מצב חדש חלקי בהיתר	**6,015,700**
השבחה חייבת עפ״י המימוש המבוקש בהיתר	**1,426,700**

<u>תוכנית 1091776-418 (מועד קובע 23/08/2024)</u>

מהות	סה״כ
שטח בחריגה מקווי בניין	320
מקדם שיפור תכנון	5%
שווי מ״ר מבונה	7,700
השבחה בש״ח	**123,200**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברחוב המרץ 11 בראש העין, הידוע כמגרש 34 בתוכנית רנ/25/א'**, חלה השבחה עקב אישור תוכניות בניין עיר שתפורטנה להלן <u>ומימושן החלקי</u> בדרך של היתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רנ/25/א'	07/09/2020	₪ **1,426,700**	₪ **713,350**
418-1091776	23/08/2024	₪ **123,200**	₪ **61,600**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

