גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886I טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 2/10/2022
מס' תיק-פניה 701-2694-2021

לכבוד,

חב' פלקו בע"מ – המבקשת
באמצעות אסף אדלשטיין – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ede1@bezeqint.net

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות – המשיבה
באמצעות אוהד דנוס – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ohad@danco.co.il

שומה מכרעת
גוש 3652 חלקה 68
אזור התעשייה רכטמן
רחוב היצירה 25
רחובות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 26/7/2022 בנוכחות נציג הנהלת המפעל (סמנכ"ל תפעול).

3. המועדים הקובעים

תכנית	מועד קובע
רח/2000/ב	16/05/1987
רח/2000/ב/1	12/06/1996
רח/2000/ב/6	18/04/2015
תמל/1086	04/01/2020

4. דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ביום 24/3/2022 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאי אסף אדלשטיין מיום 4/12/2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות[1].
- הסכם שכירות בגו"ח 3652/36, רחוב היצירה 29, רחובות מיום 14/8/2018.
- התכתבות בדואר אלקטרוני מחודש דצמבר 2021, בין שמאי המבקשת לבין בעלי תפקידים במחלקת בניין ערים בעיריית רחובות, אודות האפשרות לקבלת היתר בגו"ח 3652/69.
- התייחסות מיום 4/4/2022, למכתב מאת תאגיד המים שהוצג מטעם המשיבה.
- מכתב בדיקת נאותות לצורך רכישה מיום 13/5/2021 מאת קונה פוטנציאלי לרכישת מלוא הזכויות בנכס הנדון.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים אוהד דנוס ורועי אייל מיום 16/8/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 8/3/2022.
- מכתב מאת מ"מ מנכ"ל "תאגיד הבאר השלישית תאגיד מים וביוב בע"מ " אל מנהל אגף רישוי בעיריית רחובות מיום 23/3/2022, בדבר היעדר פעילות באר מים.
- התייחסות מיום 10/4/2022, לחומר שהוצג מטעם המבקשת - מכתב בדבר בדיקת נאותות לרכישת הזכויות בנכס הנדון + התכתבות בין שמאי המבקשת לבין בעלי תפקידים בעיריית רחובות.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	3652.
חלקה:	68.
שטח החלקה הרשום:	5,443 מ"ר.
כתובת:	רחוב היצירה 25, רחובות.
סוג הנכס:	קרקע עליה קיים מפעל למוצרי גלידה / שלגונים ("פלדמן").

[1] צורף צילום העתק הרישום, כחלק משומת המבקשת.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מגרש בייעוד תעשייה עליו קיים מפעל לייצור מוצרי גלידה ושלגונים הידוע כמפעל "פלדמן" באזור התעשיה "רכטמן" רחובות.

הנכס ידוע כגוש 3652 חלקה 68 ששטחה הרשום 5,443 מ"ר.

לחלקה צורה קרובה למלבן עם צלע דרום-מערבית קטועה ולה חזית דרומית לרחוב היצירה באורך כ- 60 מ' ועומק כ- 75 מ'[2].

על החלקה קיים כאמור מפעל לייצור גלידה ששטחו על פי מסמכי הרישוי כמפורט בהמשך הינו כלהלן:

קומת קרקע: כ- 3,036 מ"ר עיקרי + כ- 928 מ"ר שרות.

קומה א': כ- 358 מ"ר עיקרי + 695 מ"ר שרות.

סה"כ: כ- 3,393 מ"ר עיקרי + כ- 1,624 מ"ר שרות.

מהביקור בנכס אשר נערך בליווי נציג מטעם המבקשת (סמנכ"ל תפעול) נמצא כי מדובר במפעל תעשייתי פעיל הכולל קווי ייצור מוצרי גלידה ומוצרים דומים.

הבינוי הקיים, מלבד המערכות השונות, כולל, בין השאר, מספר חדרי קירור לייצור ואחסנה עם תקרה גבוהה, שטחי משרדים ומקלט.

המערכות הקיימות בנכס כוללות, בין השאר, מערכות קירור באמצעות אמוניה ,חדרי הקפאה, מכלים , צנרת אמוניה ותשתיות המחוברות לרשת חלוקת הגז הטבעי בנקודת חיבור בעורף החלקה.

<u>הסביבה</u>:

אזור התעשייה רכטמן ממוקם במערב העיר רחובות, ממזרח לכביש מס' 411.

אזור התעשייה מאופיין בעיקר במבנים ותיקים בני 3-1 קומות בשימושי תעשייה, מסחר ומלאכה.

בחלקה הגובלת ממערב לנכס הנדון (גו"ח 3652/69) קיימת באר מים ומעברה רחוב גלגל הגובל בחלקו הדרומי גם בחלקה הנדונה.

מצפון לחלקה הנדונה (עורף החלקה) קיים רחוב דרך הים – ציר תנועה ראשי בסביבה המהווה את כביש הכניסה לעיר מכיוון כביש 411.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית רח/53/ה</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 912 מתאריך 22/2/1962.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור תעשייה, ללא חלוקה למגרשים.

קווי הבניין, גובה הבניינים וכו' – כפי שייקבעו ויאושרו על ידי הוועדה המחוזית בהמלצת הוועדה המקומית.

7.1.2. <u>תכנית רח/53/ז</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1000 מתאריך 21/3/1963.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור תעשייה ומסמנת גבולות מגרשים כאשר שטח החלקה הנדונה ממוקם בחלקו במגרש מס' 4 ובחלקו במגרש מס' 5.

זכויות בניה באזור זה הינן כלהלן:

שטח מגרש מינימלי	אחוז מקסימלי לבניה (כולל בנייני עזר)	קווי בניין			גובה מקסימלי
		בחזית	בצד	מאחור	
2,200 מ"ר	40%	10 מ'	3 מ'	5 מ'	12 מ'

[2] על פי מדידה גראפית מקורבת מאתר המפות הממשלתי "GOVMAP".

7.1.3. <u>תכנית רח/3/53</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1185 מתאריך 20/5/1965.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור תעשייה ומסמנת מחדש גבולות מגרשים כאשר שטח החלקה הנדונה מהווה את רוב שטחו של מגרש מס׳ 4.

זכויות בניה שנקבעו במסגרת תכנית זו לאזור תעשיה הינן כלהלן:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר.

זכויות בניה: 40% + 25 מ״ר מבני עזר.

גובה מקסימלי: 12 מ׳ או יותר באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

קווי בניין: חזית 5 מ׳, צדדי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳.

7.1.4. <u>תכנית רח/1102</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2407 מתאריך 26/1/1978.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק ממגרש מס׳ 4 באזור תעשייה (בדומה לתכנית רח/3/53) כאשר השטח הנוסף בתחום מגרש זה, שאינו מהווה את החלקה הנדונה, ממוקם בחלק הצפוני – מערבי של המגרש (גו״ח 3652/69) ועליו צוין בתשריט התכנית ״באר מים״.

בהתאם לנאמר בהוראות התכנית, שטח מגרש מס׳ 4 הינו 5,937 מ״ר והשטח הבנוי עליו הינו 1,101.75 מ״ר.

אזור מלאכה ותעשייה מיועד לבתי מלאכה, תעשיה, אחסנה, תיקונים ושירותים עירוניים. תותר בניית מסעדות וקיוסקים לעובדים ומבקרים, שירותי מסחר ושירותי חירום.

<u>זכויות הבניה</u>

האזור	שטח מגרש מינימלי	מס׳ קומות מקסימלי	גובה מקסימלי	אחוזי בניה מקסימליים בקומה	קווי בניין		
					קדמי	צדדי	אחורי
מלאכה ותעשייה	1,000 מ״ר	3*	12 מ׳	40%**	5 מ׳	4 מ׳	4 מ׳

* מותר להציע בתכנית מפורטת 4 קומות בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 30% בקומה

** אחוזי הבניה כוללים סככות ומבני עזר

<u>הוראות כלליות</u>

ייבנה מקלט בשטח כל חלקה בהתאם לתקנות הג״א. מבנים קיימים ללא מקלט יחויבו להשתתף בהקמת מקלט משותף ציבורי.

מבנים קיימים יידרשו להתאים את עצמם לתקנות ולהוראות הנ״ל במידה ויגישו בקשות להיתר בניה נוספת או לשינויים אחרים.

7.1.5. <u>תכנית רח/12/53</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2451 מתאריך 6/7/1978.

תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ולחלקה 3652/69 אשר מטרתה לחלק את חלקה זמנית (מגרש) 4 לשני חלקים.

החלקה הנדונה (3652/68) מסווגת כאזור תעשייה וחלקה 69 בגוש 3652 מסווגת כאזור בניינים ציבוריים כאשר בהוראות התכנית נאמר כי השטח המיועד לבנייני ציבור יופקע על ידי הוועדה המקומית.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית רח/2000/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3447 מתאריך 1/5/1987.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ובאזור תעשייה מאפשרת הקמת מרתף בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

שטח המרתף ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.

שימושים מותרים: כל השימושים המותרים באזור.

7.2.2. <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4412 מתאריך 28/5/1996.

תכנית שינוי לתכנית רח/2000/ב הר"מ הקובעת הוראות להקמת מרתפים.

באזור תעשייה תותר הקמת מרתף בקו בניין אפס בגבולות המגרש.

שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או למלאכה, בהתאם לשימושים המותרים, יחשבו כשטח בניה עיקרי ויתרת השטחים במרתף יחשבו כשטחי שירות.

7.2.3. <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7014 מתאריך 31/3/2015 ובעיתונות מתאריך 3/4/2015.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

בייעוד קרקע לתעשייה ומלאכה נקבעו זכויות בניה לשטחי שרות כלהלן:

מעל לכניסה הקובעת: 40% משטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת: 80% בקומה אחת עד שלוש קומות.

7.2.4. <u>תכנית תמל/1086</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8579 מתאריך 15/12/2019 ובעיתונות מיום 20/12/2019.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

התכנית חלה על מתחם קרקע ששטחו כ- 1,551 דונם ומסמנת בתחומה מתחמי קרקע המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש תוך סימון מגרשים בייעודי קרקע שונים כגון אזורי מגורים שונים, מסחר, תעשייה, מבני ציבור ועוד.

החלקה הנדונה אינה כלולה במתחם איחוד וחלוקה ומסווגת בייעוד תעשייה – תא שטח 1608.

בסמוך לחלקה הנדונה מסומנת חלקה 3652/69 שייעודה מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 619) ובתחומה מסומן אתר קידוח - "באר ט' – גלידה", המהווה את מרכזם של שני מעגלי "תחום השפעה". מעגל תחום ההשפעה הראשון ברדיוס 69.1 מ' כולל את מרבית שטח החלקה הנדונה ומעגל ההשפעה השני ברדיוס 138 מ' כולל את מלוא שטח החלקה הנדונה.

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון על פי ייעודו כמגרש לתעשייה (בתמצית):

- זכויות הבניה:

שטחי בניה			אחוזי בניה כוללים	תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות	
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (שרות)				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
עיקרי	שרות						
250%	100%	255%	605%	85%	30 מ'	6	3

- הערות לטבלת הזכויות:

- עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 300% בניה עיקרי.
- ניתן להוסיף קומת מרתף רביעית כך שמניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 4 קומות, קומה נוספת זו תהיה בשטח של 85% משטח המגרש והשטחים יהיו שטחי שירות.
- תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה, מעבר למס' הקומות וגובה המבנה המותר.
- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט: צפוני (לכיוון דרך הים) 4 מ', צדדי 4 מ', דרומי (לכיוון רח' היצירה) 5 מ'.
- הוועדה רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי 0 בתנאים כגון שימוש דומה במבנים, הסכמת שכנים, קיר משותף מסיבי ללא פתחים, גישה לחלק האחורי של המגרשים וכו'.

- השימושים המותרים:
  - תעסוקה נקיה.
  - מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש.
  - אולמות תצוגה ואחסון.
  - מבנים למלאכה כגון נגריה, מסגריה וכיו"ב.
  - מפעלים העומדים בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך.
  - מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון חנויות מפעל, מזנון לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מחסנים.
  - שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.

- הוראות למניעת מטרדים וזיהום סביבה:

כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

יאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.

- תנאים להיתר בניה, בין השאר, כלהלן:

- תנאי למתן היתר בניה בכל המגרשים בייעוד תעשיה ותעסוקה ומסחר המחזיקים חומרים מסוכנים יהיה הגשת חוות דעת לבחינת עמידה במסמך "מדיניות מרחקי הפרה במקורות סיכון נייחים" במהדורה העדכנית ביותר שתפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי להיתר בניה בכל המגרשים בייעוד תעשיה ותעסוקה ומסחר המחזיקים חומרים מסוכנים ומחויבים בהיתר רעלים, יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין אירועי חומ"ס.
- תנאי להיתר בניה במגרשים מסוימים וביניהם המגרש הנדון (תא שטח 1608) "הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב ו- ג' של באר ט' (גלידה) יהיה סגירת הבאר".
- ניתן להוציא היתרים הנחוצים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, בהתאם לשימוש ולקווי הבניין בהיתר בכל הייעודים ולכל המבנים הקיימים ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.
- מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוסי המגן, ישודרגו בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית. עבודות פיתוח, בתחומי הרדיוסים יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם ובכפוף לאישור משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.

- הוראות בדבר איכות הסביבה:

- במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות כחשודים לזיהום קרקע[3], יבוצע סקר היסטורי שלב ב', בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

סקר הקרקע יחייב הצגת ממצאי פירוט הפעילות הקיימת במגרש, מיקומים לביצוע דיגומי קרקע, עומקי קרקע בהם יילקחו הדיגומים ומפרט אנליזות לדיגומי הקרקע.

לאחר אישור תכנית סקר זיהום הקרקע כאמור, יחל שלב סקר הקרקע בשטח. במידה ויימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בניה, תטופל הקרקע על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. רק בתום גמר הטיפול בקרקע המזוהמת ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר בניה.

- שימושים בתחום רדיוסי המגן[4] יהיו יבשים וללא שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום. לא תאושר אחסנה של חומרים מסוכנים כגון חומרי הדברה, חומרי דלק ושמנים וחומרים כימיים אחרים.

בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה ט'[5] לא תאושר תוספת זכויות בניה עד לסגירת הקידוח. כל עוד הקידוח אינו מבוטל, לא תותר תוספת בניה מכח תכנית זו.

[3] הנכס הנדון הוגדר בסקר הנ"ל כחשוד לזיהום קרקע.
[4] הנכס הנדון ממוקם כאמור בתחום רדיוסי המגן.
[5] אתר הקידוח בגו"ח 3652/69 הסמוך לנכס הנדון.

7.3. <u>רישוי</u>

מבדיקת תיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית אותרו מסמכי הרישוי הבאים:

תאריך	מס' היתר / רישיון	מהות ההיתר	שטחים
20/10/1963	6553	רישיון לבניין ביח"ר לייצור גלידה	603.87 מ"ר
* 5/1/1968	9084	תוספת אגף חדש ותכנית גמר	595.55 מ"ר קיים +186.81 מ"ר מבוקש סה"כ 782.36 מ"ר
* 5/1/1968	9366/1	תוספת לבניין קיים	782.36 מ"ר קיים + 35.73 מ"ר מבוקש סה"כ 818.09 מ"ר
27/05/1976	000596	הוספת מחסן	אותר היתר מילולי בלבד - לא צוינו שטחים
11/01/1978	0122	בניית גדר	קיים: 815.92 מ"ר + 259.73 מ"ר בנייני עזר
13/01/1981	0020	הקמת גדר מסביב למגרש	שטחים קיימים: 1,335.96 מ"ר בקומת קרקע + 259.23 מ"ר בקומה א' + 38.56 מ"ר מקלט
01/11/1993	4079	תוספת מחסן קירור, חניה לרכב משרדים וח' שרות ומכונות	<u>קומת קרקע:</u> שטח עיקרי: 2,097.28 מ"ר קיים + 48.83 מ"ר מוצע, סה"כ 2,146.11 מ"ר מקלט: 38.56 מ"ר, מערכות טכניות: 185.48 מ"ר, חניה 137.68 מ"ר, מעבדים 147.83 מ"ר <u>קומה א':</u> שטח עיקרי: 259.73 מ"ר קיים + 67.42 מ"ר מוצע, סה"כ 327.15 מ"ר
04/11/2001	980464	תוספת מחסן קירור, חניה לרכב, משרדים וחדר שרות למכונות	<u>קומת קרקע:</u> שטח עיקרי: 2,655.66 מ"ר קיים + 731.73 מ"ר מוצע, סה"כ 3,387.39 מ"ר <u>קומה א'</u> שטח עיקרי: 327.15 מ"ר קיים הערה: טבלת השטחים סרוקה באופן ירוד באופן ששטחי השירות אינם קריאים
10/04/2011	20100144	שינויים פנימיים ותוספת בניה לבניין תעשייה קיים + משרדים + ח' קירור, מחסנים, סככות ושטחי שירות	<u>קומת קרקע:</u> שטח עיקרי: 2,293.94 מ"ר קיים + 741.58 מ"ר מוצע, סה"כ 3,035.52 מ"ר שטח שרות: 1,092.45 מ"ר קיים, 199.15- מ"ר מבוטל, סה"כ 893.3 מ"ר + מקלט 34.9 מ"ר <u>קומה א':</u> שטח עיקרי: 67.42 מ"ר קיים + 290.32 מ"ר מוצע, סה"כ 357.74 מ"ר שטח שרות: 259.73 מ"ר קיים + 435.63 מ"ר מוצע, סה"כ 695.36 מ"ר
04/05/2015	20140356	התקנת צנרת גז טבעי, כולל מערכות נלוות, פירוק 6 עמודי הגנה ופירוק 3 מכלי גפ"מ	לא צוין

* תאריך אישור הבקשה להיתר / רישיון

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות[1] שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/1/2022, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 3652.

חלקה: 68.

שטח רשום: 5,443 מ"ר.

הבעלים: פלקו בע"מ.

רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה – תמל/1086.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
רח/2000/ב/6[6]	15/04/2015	₪ 153,300	₪ 34,809
תמל/1086	04/01/2020	₪ 4,654,000	אין השבחה

10. הסכמה בדבר תכניות שאינן משביחות

שמאי הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין תכניות רח/2000/ב ו- רח/2000/ב/1 העוסקות באפשרות להקמת מרתף.

לאור הבינוי הקיים בחלקה הנדונה, קיבלתי את הסכמתם בדבר היעדר השבחה בגין תכניות אלו.

11. פירוט עיקרי המחלוקת - תכנית רח/2000/ב/6 (מועד קובע – 18/4/2015)

11.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית קובעת את זכויות הבניה לשטחי שרות שיעור בשיעור 40% משטח המגרש שהם כ- 2,177 מ"ר לעומת כ- 1,623 מ"ר שטחי שירות בנויים בהתאם למסמכי הרישוי, כלומר תוספת של כ- 554 מ"ר.

מתוך השטחים הנ"ל יוחסו כ- 166 מ"ר לשימושי אחסנה[7] במקדם שווי 0.6 והיתרה בסך 388 מ"ר יוחסה לשימושי מעברים ומתקנים במקדם שווי 0.3[8].

מאחר וקיימים מבני תעשייה חד קומתיים ודו קומתיים וקיימת אי ודאות במימוש יתרת זכויות הבניה עד לסיום החיים הכלכליים של המבנים, הובאה בחשבון הפחתה בגין אי ודאות ודחייה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון 6%.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה:

רכיב שווי	תוספת שטח מבונה	מקדם שווי	מקדם דחייה	שווי מ"ר מבונה*	שווי זכויות הבניה
שטחי שירות לאחסנה	166 מ"ר	0.6	0.417	₪ 1,700	₪ 70,762
שטחי שירות למעברים ומתקנים (ממוצע קומות)	388 מ"ר	0.3	0.417	₪ 1,700	₪ 82,556
הערות:			**סה"כ השבחה**		**153,300** ₪
* בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 3653/18					

[6] כנקוב בשומות הצדדים, כאמור המועד הקובע לתכנית זו הינו 18/4/2015.
[7] יוחס שימוש לאחסנה בשיעור 30% מהשטחים.
[8] מקדם שווי ממוצע בהתחשב בקומות.

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מסכים עם קביעת שמאי המשיבה לעניין תוספת זכויות הבניה בסך 166 מ״ר לאחסנה ו- 388 מ״ר למעברים ומתקנים וכן, אימץ את שווי הקרקע שננקט בשומת המשיבה בסך 1,700 ₪ למ״ר מבונה אך חולק על מקדמי השווי והדחייה שננקטו בשומת המשיבה וכן, טוען להפחתה בגין שוליות.

להלן תמצית טענותיו:

<u>מקדם שווי לשטחי שירות</u>

מדובר בשטחי שירות לפעילות שמלכתחילה הינה לאחסנה כך שפונקציונאליות השימוש בשטחים אלו נמוכה מאוד. לפיכך, מקדם השווי הראוי לכלל שטחי השירות שנוספו בתכנית הינו 0.3, לרבות שטחי השירות לאחסנה. לחיזוק עמדתו, הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19[9], שם אימץ השמאי המכריע את מקדם השווי לשטחי שירות שנוספו בתכנית הנדונה, כפי שננקט בשומת הוועדה המקומית, בסך 0.3.

<u>מקדם דחייה</u>

מדובר במפעל פעיל אשר סביר שיפעל לפחות עוד 24 שנים ממועד המימוש (שנת 2022) וזאת בהתאם למכתב בדיקת הנאותות המציין התקשרות להסכם שכירות של המקום לעוד 24 שנים.

לפיכך, בהתחשב במועד הקובע בשנת 2015, יש להביא בחשבון דחייה של לפחות 31 שנים בשיעור היוון 6% ומתקבל מקדם דחייה בסך 0.16.

<u>מקדם שוליות</u>

היקף שטחי השירות מסתכם בשיעור 40% (2,178 מ״ר), לעומת 120% שטח עיקרי, כלומר שליש מהשטח בכל קומה הופך לשטח שירות.

יחס בין שטח ברוטו לשטח נטו של 33% אינו מקובל במבנה תעשייה כבעניינו, שהרי לא מדובר במגדל דירות או מבנה משרדים מפואר ומשכך, הרי שלמעשה לא יהיה צורך בניצול מלוא שטחים אלו.

לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות מדורגת המחושבת במקדם 0.9 לשטחי השירות העולים על 1,000 מ״ר, מקדם 0.8 לשטחים העולים על 1,500 מ״ר ומקדם 0.7 לשטחים העולים על 2,000 מ״ר ומתקבל מקדם שוליות משוקלל לשטחים שבנדון בסך 0.77[10].

<u>תחשיב ההשבחה מטעם המבקשת</u>

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המבקשת:

רכיב שווי	תוספת שטח מבונה	מקדם שווי	מקדם דחייה	מקדם שוליות	שווי מ״ר מבונה	שווי זכויות הבניה
שטחי שירות לאחסנה	166 מ״ר	0.3	0.16	0.77	₪ 1,700	₪ 10,430
שטחי שירות למעברים ומתקנים (ממוצע קומות)	388 מ״ר	0.3	0.16	0.77	₪ 1,700	₪ 24,379
				סה״כ השבחה		₪ **34,809**

[9] רחוב משה יתום, רחובות.

[10] סה"כ שטחי שירות 2,176.8 מ"ר (40% מתוך שטח מגרש 5,442 מ"ר כנקוב בשומת המבקשת) לעומת 1,623 מ"ר מנוצלים, כלומר 377 מ"ר במקדם שוליות 0.8 (השלמה עד 2,000 מ"ר) ו- 176.8 מ"ר במקדם שוליות 0.7 ובסה"כ 425.36 מ"ר אקווי' ביחס לתוספת הזכויות בסך 553.8 מ"ר.

12. <u>תכנית רח/2000/ב/6 - הכרעה</u>

לאחר אישור תכנית רח/2000/ב/6, זכויות הבניה לשטחים עיליים[11] הינן 120% שטח עיקרי + 40% שטחי שירות כך שקיימת יתרת זכויות בניה בסך כ- 3,138 מ״ר עיקרי[12] + כ- 554 מ״ר שרות[13] ובסה״כ כ- 3,692 מ״ר.

הבינוי הקיים כולל בחלק ניכר משטחו קומת קרקע עם תקרה גבוהה ובחלק משטחו, קומה א׳ מעל קומת קרקע ובהתחשב במגבלת גובה הבניין של 12 מ׳, לדעתי ניתן לממש זכויות בניה נוספות בקומה אחת נוספת מעל הבניין הקיים, כלומר מעל התקרה הגבוהה של קומת הקרקע ו/או מעל קומה א׳, מלבד שטח מסוים המשמש לסככת מיכלים / מערכות קירור ובסה״כ בתכסית המסתכמת בכ- 3,758 מ״ר[14].

לאור האמור, יובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כזמינות לבניה אך בהפחתה בגין בניה חדשה על המבנה הקיים ובהתחשב בכך שהוקם לראשונה בשנות ה- 60.

שמאי המשיבה הביא בחשבון תמהיל ליתרת שטחי השרות הכולל 30% אחסנה ו- 70% מעברים ומתקנים אשר נמצא על ידי כסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.

בהתייחס להיקף יתרת זכויות הבניה מתקבל כי שיעור שטחי השירות מתוך השטח העיקרי הינו כ- 17.6% ולפיכך קיבלתי את מקדמי השווי שננקטו בשומת המשיבה.

שמאי הצדדים נקטו בשווי למ״ר מבונה בסך 1,700 ₪, אשר התקבל (בהיעדר מחלוקת) בשומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19 [9] ובהיעדר מחלוקת, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמתם זו.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה:

רכיב שווי	תוספת שטח מבונה	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח אקווי׳
שטחי שירות לאחסנה	166.09 מ״ר	0.60	0.60	59.79
שטחי שירות למעברים ומתקנים	387.55 מ״ר	0.30	0.60	69.76
		תוספת שטח אקווי׳		129.55
		מקדם בניה חדשה על מבנה קיים		0.85
		שווי מ״ר מבונה		₪ 1,700
		השבחה		₪ **187,202**

[11] לא יובאו בחשבון זכויות בניה תת קרקעיות בהנחה כי אלו אינן תורמות לשווי הקרקע בדומה לשומות הצדדים.
[12] 5,443 מ"ר שטח החלקה * 120% זכויות בניה לשטח עיקרי, בניכוי כ- 3,393 מ"ר בנוי.
[13] 5,443 מ"ר שטח החלקה * 40% זכויות בניה לשטחי שירות, בניכוי כ- 1,624 מ"ר בנוי.
[14] כ- 3,036 מ"ר עיקרי בנוי בקומת קרקע + כ- 928 מ"ר שרות בנוי בקומת קרקע, בניכוי סככת מיכלים בשטח כ- 206 מ"ר (בהתאם למדידה גראפית מקורבת).

13. פירוט עיקרי המחלוקת - תכנית תמל/1086 (מועד קובע – 4/1/2020)

13.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

13.1.1. מצב קודם

במצב הקודם השימוש המיטבי הינו הנכס כבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה מתכניות רח/1102 ו- רח/2000/ב/6 אשר הובאו בחשבון בהפחתה בגין אי ודאות ודחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, כמפורט בתחשיב כלהלן[15]:

שווי מצב קודם

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ שווי	הערות
קומת קרקע – שטח עיקרי בנוי לתעשייה	3,035	1.00	₪ 6,100	₪ 18,513,500	
קומת קרקע – שטח שרות בנוי לתעשייה	928	0.50	₪ 6,100	₪ 2,830,400	
קומה א' – שטח עיקרי בנוי	358	0.60	₪ 6,100	₪ 1,310,280	מקדם קומה 0.6
קומה א' – שטח שרות בנוי	695	0.30	₪ 6,100	₪ 1,271,850	מקדם קומה 0.6 * מקדם שווי 0.5
יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי בקומות	3,139	0.34	₪ 2,900	₪ 3,049,485	מקדם קומה 0.6 * מקדם דחייה 0.558
יתרת זכויות בניה לשטחי שירות לאחסנה	166	0.34	₪ 2,900	₪ 161,539	מקדם שווי 0.6 * מקדם דחייה 0.558
יתרת זכויות בניה לשטחי שירות למעברים ומתקנים	388	0.17	₪ 2,900	₪ 188,463	מקדם שווי 0.3 * מקדם דחייה 0.558
הפחתה בגין צורך בפתרון חניה בניצול יתרת הזכויות לשטח עיקרי	30 מקומות חניה	0.558	₪ 50,000-	₪ 837,592-	עלות קרן חניה / מכפילים לפי 50 א' ₪ למקום חניה * 30 מקומות חניה, בדחייה ל- 10 שנים
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 26,487,900**	

13.1.2. מצב חדש

במצב החדש השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה בשיעור 250% שטח עיקרי + שטחי שירות לפי 33% מהשטח העיקרי כבינוי אופטימלי, כאשר הבינוי המיטבי כולל קומת קרקע למסחר וניצול יתרת הזכויות לשימושי תעשייה בקומות עיליות.

בנוסף, הובאה בחשבון אפשרות לתוספת זכויות בניה במקרה של איחוד חלקות, כפי שנקבע בתכנית, כך שזכויות הבניה לשטח עיקרי יסתכמו ב- 300% + שטחי שירות, אך תוספת זו הובאה בחשבון בהפחתה בגין אי ודאות במקדם שווי 0.3.

הובאה בחשבון הפחתה בגין הצורך בפתרון חניה ובסה"כ 202 מקומות חניה[16] עבור זכויות הבניה בשיעור 250% ו- 33 מקומות חניה נוספים עבור זכויות הבניה הכפופות לאיחוד חלקות כאמור לעיל וזאת לפי 50 א' ₪ למקום חניה כאשר בתגובתו לשומת המבקשת[17] ציין כי מחירי דירות מגורים מגלמים את תרומת מקומות החניה ואילו

[15] ראה התייחסות שמאי המשיבה לערכי השווי בהמשך.
[16] בהתאם לתקן החניה.
[17] שמאי המבקשת טען לעלות עודפת בסך 60 א' ₪ למקום חניה (ראה בהמשך).

בנכסים מסחריים קיימת תרומה נפרדת בגין מקומות החניה[18], כך שהעלות העודפת נמוכה יותר בנכסים מסחריים כבענייננו.

לאור תנאי התכנית למתן היתרי בניה, הובאה בחשבון דחייה לשנתיים בשיעור היוון 6% למלוא שווי הנכס.

תחשיב שווי הנכס במצב חדש[15]:

שווי מצב חדש

רכיב שווי	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	הערות
קומת קרקע – שטח עיקרי למסחר	3,855	1.00	₪ 5,500	₪ 21,205,021	במגבלת התכסית המותרת
קומת קרקע – שטח שרות למסחר	771	0.70	₪ 5,500	₪ 2,968,703	
שטח עיקרי בקומות לתעשייה	9,752	0.60	₪ 2,900	₪ 16,968,553	
שטח שרות בקומות לתעשייה	3,218	0.30	₪ 2,900	₪ 2,799,811	33% משטח עיקרי - אופטימלי
שטח עיקרי בקומות (פוטנציאל איחוד חלקות)	2,722	0.18	₪ 2,900	₪ 1,420,623	מקדם שווי 0.6 * מקדם אי ודאות 0.3
שטח שרות בקומות (פוטנציאל איחוד חלקות)	898	0.09	₪ 2,900	₪ 234,403	מקדם שווי 0.3 * מקדם אי ודאות 0.3
הפחתה בגין צורך בהקמת 202 מקומות חניה	202	-	₪ 50,000-	₪ 10,111,128-	עלות קרן חניה / מכפילים לפי 50 א' ₪ למקום חניה * 202 מקומות חניה
הפחתה בגין צורך בהקמת 33 מקומות חניה נוספים (פוטנציאל איחוד חלקות)	33	0.30	₪ 50,000-	₪ 495,000-	מקדם אי ודאות 0.3
סה"כ - חישוב ביניים				₪ 34,990,985	
שווי מצב חדש בהפחתה בגין זמינות (דחייה לשנתיים, 6%)				**₪ 31,141,900**	

13.1.3. <u>סיכום – ההשבחה על פי שומת המשיבה</u>

לאור האמור לעיל, להלן סיכום תחשיב ההשבחה מטעם המשיבה:

שווי מצב חדש	₪ 31,141,900
שווי מצב קודם	₪ 26,487,900
השבחה	**₪ 4,654,000**

[18] שמאי המשיבה ציין כי באזור התעשייה הורוביץ, קיימות זכויות בניה למסחר בקומת הקרקע ותעשייה ומשרדים בקומות עליונות ושם נמכרו חניות סביב כ- 100 א' ₪ למקום חניה.

13.1.4. ערכי שווי

שווי מ״ר מבונה לתעשייה

שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה לתעשייה בסך 2,900 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19, לפיה הוערך שווי דונם לתעשייה בסך 2 מ׳ ₪ לשנת 2019 כאשר מדובר על חלקה הגובלת עם תכנית תמל/1086 ואינה מושפעת ממנה. זכויות הבניה בחלקה זו הינן 40% עיקרי בגובה 12 מ׳ + שטחי שירות כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,900 ₪[19].

שווי מ״ר בנוי לתעשייה

שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר בנוי לתעשייה בסך 6,100 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה כלהלן:

- מחירי ביקוש בעיר רחובות:

- ברחוב היצירה מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של 560 מ״ר בקומת קרקע ובגובה תקרה של 7 מ׳ + רחבה תפעולית ששטחה 200 מ״ר, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 35 ₪ למ״ר.
- ברחוב היצירה מוצע להשכרה מבנה מלאכה/אחסנה בשטח של 500 מ״ר בקומת קרקע ובגובה תקרה של 6 מ׳ + חצר לא מקורה, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 44 ₪ למ״ר.

- על פי סקר מחירי שכירות מבוקשים, למחצית הראשונה לשנת 2020 בבנייני תעשייה / לוגיסטיקה – מבנים CLASS B (מבני תעשייה מודרניים), שבוצע על ידי Natam, נמצא כי באשדוד, כנות, יבנה, דמ״ש החודשיים הממוצעים הינם בטווח שבין 33-35 ₪ למ״ר.

לסיכום, בהתאם לנתונים הר״מ ובהתאמות הנדרשות לנכס הנדון (כולל הפחתה לנתוני ביקוש), הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך 35 ₪ למ״ר שהם 420 ₪ לשנה ולפי שיעור היוון 6.9%[20] מתקבל כ- 6,100 ₪ למ״ר בנוי.

[19] ניתוח השווי על פי שמאי המשיבה:

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שטח אקווי'
שטח עיקרי בגובה 12 מ'	400 מ"ר	1.25	500
שטח שירות לאחסנה (20% מעיקרי)	80 מ"ר	0.60	48
שטח שירות למעברים ומתקנים (20% מעיקרי)	80 מ"ר	0.30	24
חצר	440 מ"ר	0.25	110
סה"כ שטח אקווי' בדונם קרקע			682
שווי לדונם			2,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			**2,900 ₪**

[20] בהתבסס על סקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2020, לפיו שיעור התשואה לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה ולנכסי מסחר הינו 6.9%.

שווי מ״ר מבונה למסחר

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 5,500 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה כלהלן:

- בשומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 3,650 ₪ לשנת 2019 וזאת ביחס למבנה ששטחו כ- 6,000 מ״ר עם תקופת שכירות רבת שנים. כמו כן, הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית לפי 50 א׳ ₪ למקום חניה.
- בשומה מכרעת בגו״ח 5713/101[21], הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ למועד קובע 2/3/2018.
- בהתאם לדו״ח מאן נכסים לרבעון הראשון לשנת 2018, דמי השכירות החודשיים למסחר ברחובות הינם 80 ₪ למ״ר. בהתאמה למיקום מתקבל כ- 70 ₪ למ״ר ולפי שיעור היוון 6.9% מתקבל כ- 12,200 ₪ למ״ר בנוי. בניכוי 25% יזמות ו- 5,000 ₪ עלות בניה למ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע בסך 4,750 ₪ למ״ר מבונה.

13.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

13.2.1. כללי

לטענת שמאי המבקשת, קיים ספק האם ניתן לגבות היטל השבחה בגין התכנית הנדונה שהינה תכנית תמ״ל, מאחר ולטענתו התוספת השלישית לא חלה על תמ״ל.

לחילופין מטענתו זו, הציג מספר טענות המביאות למסקנה כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור התכנית שבנדון, כלהלן:

13.2.2. שווי מיטבי בשני מצבי התכנון – המשך פעילות המפעל הקיים

מדובר על מפעל פעיל לייצור גלידה, ארטיקים וקרמבו, הנהנה ממוניטין שנרכש במשך שנים.

המפעל הוקם בשנות ה- 60, מועסקים בו 180 עובדים והוא כולל קווי ייצור שונים, לרבות חדרי הקפאה, תשתיות ייחודיות, חיבור לרשת הגז הטבעי וקירור בעזרת גז אמוניה ופראון. המפעל מחזיק בכל האישורים הנדרשים לרבות רישיון יצרן והיתר לאחסנת רעלים מהמשרד להגנת הסביבה.

מאחר וגישת ההשוואה מוגבלת מאוד לגבי מפעל ייחודי כבעניינו, יש לבחון את שווי הנכס בשיטת היוון ההכנסות ובשיטת העלות[22] כאשר בהערכת שווי הנכס במצבו, חובה להתייחס לכל תרומת הבנוי, לרבות הציוד הקבוע במקום, מערכות הייצור, המנועים וכיוצ״ב, אשר שטחם ומיקומם הותאמו לדרישות המפעל, הם אינם ניתנים להזזה ומהווים חלק אינטגרלי מהמפעל כציוד ״דלא ניידי״.

לאור התשתיות הנדרשות למפעל כאמור לעיל, העתקתו למקום אחר כפופה להשקעות גבוהות ביותר בסדר גודל של מעל 100 מ׳ ₪, (כפי שהושקעו בנכס במהלך השנים), לרבות עלויות פינוי משמעותיות עקב המצאות חומרים מסוכנים שונים במקום.

[21] רחוב הר הצופים, פינת רחוב האלוף יעקב פרי.

[22] לחיזוק עמדתו הפנה לתקן מס' 2 של הוועדה לתקינה שמאית לפיו יש להעריך מבנה מלאכה בשיטת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלות.

הקמת מפעל חליפי לוקחת שנים (אומדן כללי 5-7 שנים) ודורשת איתור מקום, רכישת קרקע, עלויות בניה, קבלת רישיון עסק ורישיון יצרן ועוד. הואיל ומדובר במפעל ייצור רציף, הרי שנדרש לבנות קודם את המפעל החדש ולצייד אותו באבזור מתאים ורק אז לפנות את המפעל הנוכחי.

לאור האמור, הרי שאין ספק כי תמל/1086 לא יצרה תמריץ או יתרון בהעתקת המפעל למיקום אחר ומאחר ומימושה כפוף להריסת המבנים הקיימים, הרי שהשימוש המיטבי נותר המשך שימוש במפעל הקיים והמסקנה לפיכך הינה כי לא חלה השבחה.

לחיזוק מסקנתו הנ"ל, הציג מסמך "בדיקת נאותות לרכישת הזכויות" מיום 13/05/2021 אשר נמסר למבקשת מאת רוכשת פוטנציאלית (חברה בע"מ מסוימת) המציעה לרכוש את מלוא זכויות המבקשת בנכס הנדון תמורת 33.5 מ' ₪ כאשר המבקשת תמשיך להחזיק בנכס כשוכרת לתקופה של 10 שנים תמורת דמ"ש שנתיים בסך 2,261,250 ₪ (לא כולל מע"מ) + תקופת אופציה בת 10 שנים ותקופת אופציה נוספת בת 4 שנים נוספות (סה"כ 24 שנים[23]), ללא שינוי בגובה דמי השכירות בתקופות האופציה. לעניין זה ציין כי שיעור ההיוון הראוי לדעתו הינו 6.4%[24].

כמו כן, ציין כי יתרת זכויות הבניה, הקיימות במצב קודם, זמינות לבניה ואף מתוכננות לניצול במסגרת בקשה להיתר להרחבת המפעל, כך שאין להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה למימושן כפי שננקט בשומת המשיבה.

13.2.3. <u>היעדר אפשרות למימוש תמל/1086 עקב באר המים בגו"ח 3652/69</u>

<u>מצב הבאר - פתוחה</u>

תמל/1086 קובעת כי תנאי למימוש הזכויות בחלקות מסוימות ובין השאר בחלקה הנדונה הינו סגירת הבאר בגו"ח 3652/69 ומבדיקה שערך שמאי המבקשת, מצא כי אין אפשרות לממש את התכנית בחלקה הנדונה, מאחר ובאר המים הנ"ל לא נסגרה והיא עדיין פתוחה.

כפי שמסר שמאי המבקשת, במסגרת בדיקתו, ערך ביום 18/11/2021 שיחה טלפונית עם מנהל המחלקה בתאגיד המים "הבאר השלישית", אשר מסר כי רשות המים ומשרד הבריאות מתנגדים באופן נחרץ לסגירת הבאר, הבאר פתוחה ואין לסגור אותה.

כמו כן, צירף התכתבויות דואר אלקטרוני אשר בוצעו במהלך דצמבר 2021, בינו לבין בעלי תפקידים במחלקת בניין ערים בעיריית רחובות, בהן נמסר כי מגרש 1608 (הנדון) נמצא בתחום שלא ניתן לקבל בו היתר מכח תב"ע (נכון למועד ההתכתבות) ובהמשך להתכתבות זו, במועד 6/4/2022 נמסרה הודעה לפיה הסביר מנהל אגף תשתיות שמדובר בנושא ארוך ומורכב ולא ניתן למסור מידע לגבי לו"ז או אופן ניצול הזכויות.

עוד טען כי אומנם משרד הבריאות הגביל את השאיבה מהבאר בשנת 2016, כפי שציין שמאי המשיבה במסגרת תגובתו (ראה בהמשך), אך לא מדובר על סגירת /ביטול הבאר כפי שנדרש בתכנית, אלא שכעת היא משמשת כבאר

[23] שמאי המבקשת ציין שנבחרה תקופת שכירות של 24 שנים (ולא מעבר לכך) בשל שיקולי מס שבח.

[24] שיעור היוון מופחת ב- 0.5% ביחס למקדם ההיוון הממוצע שפורסם על ידי השמאי הממשלתי וזאת בהתחשב בין השאר, בוודאות, יציבות ומוניטין המפעל.

תצפית לבדיקת מים ונועדה לשמש את רשות המים, המשרד איכות הסביבה וגופי רגולציה נוספים, כלומר הבאר עדיין פתוחה.

סגירת הבאר אינה בסמכות העירייה בלבד אלא כפופה לאישור גופי הרגולציה השונים כאמור ובהתאם לחוק המים, תשי"ט – 1959, מי שנושא באחריות לאפשר את סגירת הבאר הינה רשות המים. כמו כן, בהתאם למידע שהתקבל מרשות המים, סתימת קידוחי ניטור תתבצע רק באישור מראש של רשות המים ובהתאם להנחיות שיתקבלו לסתימתם.

<u>היעדר אפשרות למימוש התכנית גם במקרה שהבאר סגורה</u>

תמל/1086 קובעת כי תנאי למתן היתר בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' הינו סגירת הבאר אך במקרה הנדון כ- 70% משטח החלקה הנדונה נכללים בתחום רדיוס מגן א', כך שבהתאם לנוסח הוראות התכנית, הרי שגם לאחר סגירת הבאר, עדיין לא ניתן יהיה לממש את התכנית בחלקה הנדונה.

13.2.4. <u>היעדר היתכנות לניצול זכויות בניה מורחבות בבניה משותפת</u>

תמל/1086 אומנם מאפשרת תוספת זכויות בניה במקרה של בניה משותפת של שתי חלקות, אך במקרה הנדון אפשרות זו אינה רלוונטית מאחר ואין התכנות לאיחוד החלקה הנדונה עם חלקה גובלת כלשהיא מהסיבות שיפורטו להלן:

- החלקה גובלת מצפון עם דרך ראשית (דרך הים), ממערב עם רחוב הגלגל ותחנת שאיבה הרשומה על שם עיריית רחובות ואינה בייעוד תעשייה ובחזית החלקה נמצא רחוב היצירה.
- האפשרות היחידה לאיחוד חלקות במקרה הנדון הינה איחוד עם חלקה 36[25] (ממזרח לנדון), אך הבעלים של חלקה זו הוא גם בעלים במשותף של חלקה 37[26] הסמוכה ממזרח לחלקה 36 הנ"ל, כך שככל שחלקה 36 תאוחד עם חלקה נוספת, הרי ברור שאיחוד שכזה יהיה עם חלקה 37 ולא עם החלקה הנדונה.

13.2.5. <u>בחינת השימושים המותרים במצב החדש</u>

הנכס מסווג כאזור תעשייה והשימושים המותרים כוללים "תעסוקה נקיה", מבנים למלאכה, נגריות, מסגריות, אולמות תצוגה ואחסון.

השימושים המותרים אינם כוללים תעשיה עתירת ידע ואינם כוללים משרדים ו/או מרפאות ו/או מכללות ואלו הותרו בייעוד "מסחר ותעסוקה".

מדובר בשימושים שהביקוש אליהם הולך ופוחת ולמעשה הסיכון לגביהם עולה, כך שקיים ספק רב בכדאיות השקעה במבנה לפעילות תעשיה מסורתית ובמיוחד בהתחשב בהיקף זכויות הבניה הנרחבות בחלקה ששטחה מעל 5.4 דונם.

לאור האמור, הרי שתכנית לא יצרה שינוי מהותי בשימושים המותרים לתעשייה ולמעשה ייעוד הקרקע מוגבל הן מבחינת פעילות מותרת והן מבחינת דרישות מחמירות בנוגע לאיכות הסביבה כמצוין בתכנית.

[25] רחוב היצירה 27+25.
[26] היצירה 31.

באשר לאפשרות למימוש שימוש למסחר בקומת קרקע בניצול 25% מזכויות הבניה, ציין שמאי המבקשת כי לא מדובר באזור מסחרי, האזור אינו כולל אוכלוסייה שמגיעה למקום באופן טבעי, מדובר באזור צדדי במערב העיר בקצהו של אזור תעשייה.

לכאורה, השימוש המיטבי הינו למרכול גדול בקומת הקרקע אך שימוש שכזה לא יאפשר מכירה או הצמדה של חניות תת קרקעיות ובנוסף שימוש למרכול יכול להפוך לנחלת הכלל באזור זה וככל שמגרשים רבים יבנו מרכולים הרי שיש בכך חשש להרס הפוטנציאל העתידי במסחר הנ"ל.

בנוסף, טען כי בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בניה למסחר העולות על 25% משטח עיקרי בסיסי כפי שנקבע בתכנית וציין כי פעילות של מסחר אפשרית גם במצב קודם.

13.2.6. <u>יחס שטח ברוטו – נטו לשימושים שבנדון</u>

כאמור, השימושים המותרים הינם לתעשייה כגון נגריות, אחסנה, אולמות תצוגה, מסגריות וכד', כך שהיחס בין שטחי השירות לבין השטח העיקרי הראוי במקרה הנדון הינו 20%, המתאים לשימושי משרדים שאינם מותרים בנכס הנדון[27] ולא 33% כפי שננקט בשומת המשיבה.

13.2.7. <u>מקדם שווי לשטחי שירות למסחר</u>

בהתאם להוראות תמל/1086, שימושי מסחר כוללים, בין השאר, אחסנה ואולם, כלומר שימושים אלו למסחר מסווגים כשטחים עיקריים. לפיכך, מקדם השווי הראוי לשטחי שירות למסחר, בהתחשב באפשרויות השימוש ובהיקף השטח (כ- 771 מ"ר), הינו 0.3 (ולא 0.7 כנקוב בשומת המשיבה) [28], וזאת מעבר לעובדה שקומת הקרקע צריכה לתת שירות לשאר הקומות, לרבות הקצאת שטחים במגבלת התכסית, עבור מעליות שירות, לובי כניסה, חדרי אשפה נפרדים ועוד.

13.2.8. <u>מקדם שווי לשימושי תעשייה בקומות עליונות</u>

שימושי התעשייה שהותרו בתמל/1086 (מסגריות, נגריות וכו') אינם אטרקטיביים ויהיה קשה עד בלתי אפשרי לאכלס מבנה שיכלול שימושים אלו מבלי להפחית דמי שכירות או להשאיר חללים ריקים.

לפיכך, מקדם השווי הראוי לשימושי התעשייה בקומות עליונות הינו 0.55 (ולא 0.6 כנקוב בשומת המשיבה) [29].

[27] בתחשיב מאת שמאי המבקשת (ראה בהמשך) ננקט יחס שטח ברוטו – נטו בשיעור 33% בדומה לשומת המשיבה.
[28] בתחשיב מאת שמאי המבקשת (ראה בהמשך) ננקט מקדם שווי לשטחי שירות למסחר בקומת הקרקע בסך 0.5.
[29] בתחשיב מאת שמאי המבקשת (ראה בהמשך) ננקט מקדם שווי לתעשייה בקומות עליונות בסך 0.6 במצב קודם ו- 1.0 במצב חדש.

13.2.9. <u>עלות עודפת בגין פתרון חניה</u>

שמאי המבקשת טען כי העלות העודפת לפתרון חניה הינה בסך 60 א' ₪ למקום חניה ולא 50 א' ₪ כנקוב בשומת המשיבה) [30] וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כלהלן:

- בשומה המכרעת בגו"ח 3653/18-19 עליה הסתמך שמאי המשיבה, חולקה העלות העודפת בין מגורים, מסחר וחניה ציבורית ובחלוקה פשוטה מתקבלת עלות עודפת בסך 55,600 ₪. לעניין זה ציין כי העלות העודפת למקום חניה למשרדים גבוהה מהעלות העודפת למקום חניה למגורים[31].
- בשומה מכרעת בגו"ח 3704/398 (מאת הח"מ), הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 60 א' ₪.
- בשומה מכרעת בגו"ח 3704/341, הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 60 א' ₪.

13.2.10.<u>עלויות עודפות בגין דרישה לשדרוג מערכות הביוב</u>

התכנית קובעת כי בתחום רדיוסי המגן, כגון מיקום הנכס הנדון, ישודרגו מערכות ביוב קיימות בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית וכן כי עבודות הפיתוח יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם, הנחיות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לאישור משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.

להוראות אלו משמעות כלכלית הן מבחינת עלויות בניה נוספות והן מבחינת סחבת בזמן לטובת מימוש הזכויות.

לצורך עמידה בהוראות אלו, נדרש למגן את כל המבנה, לרבות מיגון נוסף בקומת המרתף הכולל סנסורים, אוורור ועוד וכן, מיגון על כתלי המרתף מכל הצדדים כולל גלישה של כחצי מטר מעבר לתת הקרקע.

העלות העודפת בשל מיגון זה, כנגד גזים שעולים מהקרקע מעבר לפינוי הקרקע עצמה, הוערכה בשומת המבקשת לפי 300 ₪ [32] X 6,300 מ"ר ובסה"כ 1,890,000 ₪.

בתשובה לבקשת הח"מ להבהרת החישוב הנ"ל, הציג שמאי המבקשת תחשיב מתוקן לעלות זו לפיו התקבל שטח למיגון בסך 5,400 מ"ר[33] והעלות הכוללת לפי 300 ₪ למ"ר הינה 1,620,000 ₪.

13.2.11.<u>עלויות עודפות בגין דרישות איכות הסביבה</u>

בהתאם להוראות תמל/1086, נקבע כי במגרשים שהוגדרו כחשודים בזיהום קרקע, כגון הנכס הנדון, יבוצע סקר היסטורי שלב ב' בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורק בתום הטיפול בקרקע ניתן יהיה להוציא היתר בניה ואף לאחר הטיפול בקרקע, השימוש מוגבל לגבי חומרים שונים וזאת לצורך שמירה על הקרקע.

בשטח הנכס קיימת אינדיקציה למזהמים בקרקע, כפי שעולה מדוח רשות המים מיום 25/12/2017, שנערך בסמיכות לבאר ט' (גו"ח 3652/69)[34] ולפיו צוין שקיים במקום "אינדקס זיהום ברמה 1 במזהמים

[30] בתחשיב מאת שמאי המבקשת (ראה בהמשך) ננקטה עלות עודפת למקום חניה בסך 60 א' ₪ במצב חדש ו- 50 א' ₪ במצב קודם.
[31] לחיזוק עמדתו הפנה למחירון "דקל" לפיו עלות בניה לחניה תת קרקעית הינה 2,250 ₪ למ"ר במבנה מגורים, לעומת 3,058 ₪ למ"ר למבנה משרדים בהתאמה למיקום הנכס.
[32] שמאי המבקשת ציין כי לצורך אומדן העלות, התייעץ עם חברת פז קר המתמחה בתחום וכן עם אנשי איכות הסביבה.
[33] 3,600 מ"ר תכסית מרתף במעוגל (202 חניות * 35 מ"ר, לחלק ל- 2 קומות) + 7.5 מ' גובה תת קרקעי * 60 מ' אורך כל צד * 4 צדדים.
[34] דוח בקרת איכות מים במערכי ניטור תעשייה באקוויפר החוף 2016 (הוצג העתק מהדו"ח כחלק משומת המבקשת).

טטראכלוראתילן, טריכלוראתילן ודיכלוראתילן". לפיכך, לצורך עמידה בדרישות איכות הסביבה, יידרש פינוי של הקרקע לרמת חובב וטיפול במפגע על חשבון הבעלים.

משמעות הזיהום תיבחן לעומק בעת בקשה להיתר, אך ברור שקונה סביר יביא בחשבון כבר במועד הקובע כי הקרקע מזוהמת כך ששוויה מופחת בלפחות 20% - 15%.

החלופה הזולה לטיפול בזיהום הקרקע הינה פינוי של כל שטח האדמה שבו תבוצע חפירת מרתף[35], כאשר אומדן העלות הכללית הינו כ- 150 ₪ לטון X 35,000 טון[36] = 5,250,000 ₪ עלות עודפת.

13.2.12. <u>סיכום – תחשיב מטעם המבקשת</u>

לאור האמור לעיל, הציג שמאי המבקשת תחשיב לפיו לא חלה השבחה בגין אישור תמל/1086, כלהלן[37]:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
קומת קרקע - שטח עיקרי בנוי לתעשייה	3,035	1.00	₪ 7,500	₪ 22,762,500
קומת קרקע - שטח שרות בנוי לתעשייה	928	0.50	₪ 7,500	₪ 3,480,000
קומה א' - שטח עיקרי בנוי	358	0.60	₪ 7,500	₪ 1,611,000
קומה א' - שטח שרות בנוי	695	0.30	₪ 7,500	₪ 1,563,750
יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי בקומות	3,139	0.60	₪ 1,800	₪ 3,390,120
יתרת זכויות בניה לשטח שרות לאחסנה בקומות	166	0.60	₪ 1,800	₪ 179,280
יתרת זכויות בניה לשטח שרות למעברים ומתקנים	388	0.30	₪ 1,800	₪ 209,520
פתרון ל- 30 מקומות חניה	30 מקומות חניה	-	₪ 50,000-	₪ 1,500,000-
שווי מצב קודם (כנקוב בשומת המבקשת)				**₪ 31,486,650**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
קומת קרקע - שטח עיקרי למסחר	3,855	1.00	₪ 3,700	₪ 14,263,500
קומת קרקע - שטח שרות למסחר	771	0.50	₪ 3,700	₪ 1,426,350
שטח עיקרי בקומות	9,752	1.00	₪ 1,800	₪ 17,553,600
שטח שרות בקומות (אופטימלי לפי 33% מעיקרי)	3,218.16	0.30	₪ 1,800	₪ 1,737,806
פתרון ל- 202 מקומות חניה	202 מקומות חניה	-	₪ 60,000-	₪ 12,120,000-
סה"כ - חישוב ביניים				₪ 22,861,256
הפחתה בגין פינוי קרקע				₪ 5,250,000-
הפחתה בגין מיגון כנגד גזים				₪ 1,890,000-
שווי מצב חדש לפני הפחתה לדחייה				₪ 15,721,256
דחייה לתקופה של 10 שנים להסדרת נושאים שונים		0.5584		₪ 8,778,750
שווי מצב חדש (כפי שהוצג)				***₪ 6,942,507***

[35] שמאי המבקשת מסר כי החלופה הזולה הינה פינוי הקרקע (במקום טיהור הקרקע) וזאת לאחר שהתייעץ עם מומחים מהמשרד להגנת הסביבה וחברת איזוטופ.

[36] 202 חניות X 35 מ"ר לחניה X 3 מ' גובה X 1.65 טון (משקל ל- 1 קוב).

[37] ראה התייחסות שמאי המבקשת לערכי השווי בהמשך.

13.2.13.ערכי שווי

שווי מ״ר מבונה לתעשייה / תעסוקה

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה לתעשייה בסך 1,800 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19.

שווי מ״ר בנוי לתעשייה

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר בנוי לתעשייה בסך 7,500 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- חברת ״פלקו״ שוכרת מבנה הסמוך לנדון ברחוב היצירה 27 ששטחו 727.65 מ״ר בקומת קרקע + 346.12 מ״ר גלריה (בהתאם להיתר בניה). בחזית המבנה קיימת חנות מכירה של החברה ומעליה נבנתה קומה עליונה שאינה בחזקת החברה המשמשת לקולטים פוטו וולטאים. הנכס הושכר במהלך שנת 2018 תמורת 35 א׳ ₪ לחודש ובהתאם לכך דמ״ש חודשיים לתעשייה בקומת קרקע הינם כ- 40 ₪ למ״ר המשקפים שווי של 7,000 ₪ למ״ר בנוי.
- ביום 13/5/2018 נמכרה קומת קרקע בשטח 643 מ״ר עם הצמדה של 5 חניות במבנה הכולל 3 קומות בגו״ח 3652/42 תמורת 5,150,000 ₪ שהם כ- 8,000 ₪ למ״ר.
- ביום 17/1/2018 נמכרו 840 מ״ר בקומה 2 עם הצמדה של 14 מקומות חניה, בגו״ח 3652/110 (רחוב היצירה 6), תמורת 4.5 מ׳ ₪ שהם כ- 5,357 ₪ למ״ר.
- בהערכת שווי לשימושי תעשייה הובאו בחשבון נתוני ההיצע שפורטו בשומת המשיבה (ראה לעיל).

לאור נתוני דמ״ש לעיל ובהתאם למצבו של הנכס, פעילותו וההשקעות שנעשו בו, הובא בחשבון כי דמי השכירות בנכס הנדון צריכים להיות ברף העליון. בהתאם לכך הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך 40 ₪ למ״ר ובהיוון לפי 6.4%[38] מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 7,500 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 3,700 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- בהכרעה ראשונה מאת שמאי ממשלתי מחוזי בגו״ח 3653/171 תת חלקה 33[39], הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 4,624 ₪[40] (שמאי המבקשת לא ציין מהו המועד הקובע להערכה זו) ובהתאמה לגודל[41] (הפחתה 10%) ולמיקום (הפחתה 10%), מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 3,745 ₪.
- בשומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בשומת הוועדה המקומית בסך 3,700 ₪ והשמאי המכריע קבע את השווי למסחר בסך 3,650 ₪[42]. מדובר במבנה המשמש כסופרמרקט ״שופרסל-דיל״ המושכר תמורת כ- 58 ₪ למ״ר אקווי׳ ובהיוון לפי 6.2% (ביטחון יחסי), מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 11,250 ₪. בניכוי יזמות (30%) ועלות בניה (5,000 ₪) מתקבל כ- 3,650 ₪ למ״ר מבונה.

[38] שיעור ההיוון מושפע מכך שהמקום עובד וצבר מוניטין רב של יותר מ- 60 שנה, יצר ביטחון תעסוקתי, הפעילות שלו במשך קשיחה והמפעל רווחי ויציב.
[39] רחוב יתום משה, רחובות.
[40] בהתבסס על עסקאות מכר ליחידות מסחר בגו"ח 3654/28 (דרך הים 1) שנערכו בין התאריכים 4/10/2018 ועד 12/1/2020, לפיהם התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 12,018 ₪ וחילוץ מרכיב הקרקע נערך לפי ניכוי 18% יזמות ו- 5,560 ₪ עלות בניה.
[41] בהתבסס על שומה מכרעת מאת 'אוולין דוידזון שמאמה (לא צוין גו"ח) לפיה הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10% לחלקה ששטחה 4.9 דונם (גו"ח 6194/120, אריה שנקר 13 פ"ת), וכן, גם בשומה עצמה.
[42] שמאי המבקשת לא ציין מהו המועד הקובע להערכה זו.

- בהתאם לדו"ח מאן נכסים לרבעון הראשון לשנת 2018, ממוצע דמ"ש חודשיים למסחר בעיר רחובות הינו כ- 80 ₪ למ"ר ומחיר המכירה הינו 13,714 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם לנתונים מאתר "יד-2", מוצעות למכירה שתי חנויות בשטח כולל של 100 מ"ר (כולל מעברים), במרכז מסחרי "אמריקן סיטי", חולון, תמורת 1,750,000 ₪ שהם כ- 20,000 ₪ למ"ר אקווי בנוי.
- בהתאם לנתונים מאתר "יד-2", מוצעות להשכרה שלוש חנויות ושטחי מסחר בעיר חולון בדמ"ש חודשיים בטווח שבין 40 ₪ לבין 65 ₪ למ"ר ובממוצע 57 ₪ למ"ר. בהיוון לפי 8% מתקבל שווי בסך 8,550 ₪ למ"ר בנוי.
- מנתוני דמי השכירות המפורטים לעיל, מתקבל שווי בסך כ- 14,000 ₪ למ"ר בנוי. בהפחתה לביקוש (10%) ובניכוי יזמות (30%) ועלות בניה (6,000 ₪ למ"ר), מתקבל כ- 3,700 ₪ למ"ר מבונה.

13.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

13.3.1. <u>עצם החיוב בגין תכנית תמל</u>

מדובר בתכנית אשר מאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה ולפיכך יש לגבות היטל השבחה בגין אישורה.

13.3.2. <u>שווי הנכס במצבו</u>

בהערכת שווי הנכס במצבו, אין להביא בחשבון את שווי המערכות, המנועים, חדרי קירור וכל הציוד הקבוע הניתן להעתקה למקום אחר. השווי במצב קודם צריך לשקף שווי אובייקטיבי מבלי לגלם את יתרונותיו וחסרונותיו של בעלים מסוים.

בהתייחס למכתב הצעת הרכישה שהציג שמאי המבקשת, השיב כי בהצעה נקבעה תקופת בדיקה של 60 ימי עסקים אשר חלפו לפני למעלה משנה ולא הוצג חוזה מכר או טיוטת חוזה מכר בעקבות הצעה זו, כך שלמסמך הנ"ל אין רלוונטיות בקביעת השווי.

13.3.3. <u>שווי יתרת זכויות הבניה במצב קודם</u>

אומנם החל הליך של בקשה להיתר לניצול של 204 מ"ר אך ניצול זה מהווה כ- 6.5% בלבד מיתרת זכויות הבניה כך שאינו סותר את הקביעה בשומת המשיבה להפחתת שוויין של זכויות אלו בגין דחייה.

בנוסף, מדובר על בקשה לניצול זכויות תוך המרה משטחי שירות כך שניתן ללמוד ממנה כי אין להביא בחשבון דחייה בתחשיב ההשבחה בגין תכנית רח/2000/ב/6 הר"מ.

בנוסף, בשומת המבקשת לא הובא בחשבון עלויות התאמה לניצול זכויות אלו.

13.3.4. <u>תקופת הדחייה במצב חדש</u>

אומנם הזכויות במצב חדש אינן זמינות, כפי שגם הובא בחשבון בשומת המשיבה, אך בשומת המבקשת ננקטה תקופת דחייה כפולה, האחת נובעת מהתנאים להיתר והאחרת נובעת מהסדרת נושאים שונים, אך מדובר על תקופות דחייה חופפות.

כמו כן, בשומות הצדדים נפלה טעות בכך שלא הובא בחשבון במצב החדש שווי שימוש ביניים בתקופת הדחייה כאשר על פי נתוני שמאי המבקשת גובה דמ"ש הינן כאמור לעמדתו 190 א' ₪ לחודש, כלומר תרומה לשווי הנכס בסך 2,280,000 ₪ לשנה בתקופת שימוש הביניים.

13.3.5. <u>השפעת באר המים בגו"ח 3652/69</u>

שמאי המשיבה טען כי משמעות סגירת הבאר, כפי שמופיע כתנאי למתן היתר, הינה שלא תהיה הפקת מים מהבאר.

לטענתו, מבירור שערך מול גורמים בעיריית רחובות, עולה כי הפעילות באתר הקידוח הנ"ל הופסקה לפני מספר שנים. כמו כן, הציג מכתב מאת מנכ"ל תאגיד המים אל מנהל אגף רישוי בעירייה, לפיו הבאר הנדונה אינה פעילה וסגורה מינואר 2016, בהתאם לדרישת משרד הבריאות, ומהמועד הנ"ל לא מופקים מים מהבאר.

לאור האמור, לטענת שמאי המשיבה הבאר הנ"ל אינה מגבילה קבלת היתרי בניה.

בתגובה להתכתבות דוא"ל בין שמאי המבקשת לבין גורמים בעירייה (ראה בעמדת שמאי המבקשת), טען שמאי המשיבה כי תשובתה של הפקידה, אשר השיבה לפניית שמאי המבקשת, לא ממוסמכת והיא ציינה בהודעתה כי הנושא הועלה למנהל הרישוי/מנהל תשתיות. בהתאם לעמדת מנהל הרישוי, אליו הפנתה הפקידה את הסוגייה הנ"ל, אין מניעה בניצול הזכויות.

13.3.6. <u>אפשרות לתוספת זכויות בניה באיחוד חלקות</u>

בתגובה לטענה כי הבעלים של חלקה 36 הסמוכה לנדון הינו גם הבעלים של חלקה 37 (הסמוכה לחלקה 36), ציין שמאי המשיבה כי עובדה זו לא שוללת את פוטנציאל האיחוד של החלקה הנדונה עם החלקות הנ"ל.

כמו כן, בדיקת מצב הרישום מעלה כי לבעלי חלקה 36 רק 1/2 מהבעלות בחלקה 37 אשר רשומה על בעלים נוספים.

13.3.7. <u>תגובה לטענה בדבר הפחתה בגין קרקע מזוהמת</u>

שמאי המשיבה טען כי אין ודאות לזיהום קרקע אלא מדובר רק בחשד לזיהום.

אין לקבל את גישת שומת המבקשת לפיה הובא בחשבון המקרה החריג ביותר בו כל הקרקע מזוהמת, לרוב רק האזור בו נעשה שימוש בחומרים מזהמים נמצא מזוהם ואין צורך בהחלפת כל הקרקע.

ככל שקיים זיהום בקרקע, הרי מדובר על זיהום שהיה קיים גם במצב הקודם כך שמדובר בעלות עודפת קבועה המתקזזת בין שני מצבי התכנון ואינה משפיעה על ההשבחה.

13.3.8. <u>התייחסות לנתוני שווי למסחר</u>

בתגובה לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת, השיב שמאי המשיבה כי ביחס לגו"ח 3654/28[43], יש להביא בחשבון תוספת בגין מיקום ולא הפחתה כפי שננקט בשומת המבקשת, באשר חלקה 28 הנ"ל ממוקמת בסמוך למתחם "אמריקן סיטי" אשר אינו מהווה מוקד משיכה, היה על סף סגירה ונמצא בהליך שיפוץ לאחר מכירה.

בהתייחס לשומה מכרעת בגו"ח 3653/18-19, ציין שמאי המשיבה כי מדובר שם על קרקע ששטחה כ- 9,000 מ"ר, כלומר שטח קרקע הגדול באופן משמעותי מהנדון.

עוד ציין כי הנכס כלול בתכנית חדשה הכוללת אלפי יח"ד לצד מגרשי מסחר ותעסוקה כך שכל האזור עתיד לשנות את פניו.

[43] חלקה אשר נכללת בנתוני ההשוואה בשומת ההכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3653/171 תת חלקה 33 כמפורט בעמדת שמאי המבקשת.

13.3.9. <u>התייחסות לנתוני שווי לתעשייה</u>

שמאי המשיבה התייחס לנתוני ההשוואה לשימושי תעשייה שהוצגו בשומת המבקשת, כלהלן:

- בהתייחס לשומה מכרעת בגו"ח 3653/18-19, ציין כי מדובר שם על ייעוד תעסוקה ולא תעשייה כבענייננו.
- בהתייחס לחוזה השכירות ברחוב היצירה 27, השיב כי לא ניתן להתייחס לנתוני העסקה מבלי לבחון את חוזה השכירות[44] וכן, לא ברור כיצד חושב בשומת המבקשת השטח האקווי' למסחר והגלריה[45].
- בהתייחס לעסקת מכר בגו"ח 3652/42, טען כי מדובר במבנה שהוקם בשנת 1999 ולו צמודים 6 מקומות חניה ולא 5 מקומות חניה כפי שצוין בשומת המבקשת.
- בהתייחס לעסקת מכר בגו"ח 3652/110, טען כי מדובר במבנה שהוקם בשנת 1990 והעסקה כולל 14 מקומות חניה + 814 מ"ר בגג אשר לא הובאו בחשבון בשומת המבקשת[46].

14. <u>תכנית תמל/1086 - הכרעה</u>

14.1. <u>בחינת הטענה לעצם החיוב</u>

שמאי המבקשת ציין כי לדעתו קיים ספק האם חל היטל השבחה בגין תכנית תמ"ל אך לא הוצגו בפני החלטות / פסקי דין התומכים בטענתו.

להבנתי, מדובר בתכנית סטטוטורית אשר פורסמה לאישור כנדרש בחוק וניתן לאשר מכוחה היתרי בניה כך שמדובר בתכנית שמימושה מחייב בתשלום היטל השבחה (ככל שחלה השבחה).

14.2. <u>שווי הנכס במצבו (מצב קודם)</u>

14.2.1. <u>גישת השומה במצב קודם</u>

הנכס הנדון הינו מפעל למוצרי גלידה הידוע כ- "גלידות פלדמן".

מאחר ומוצרי המפעל ידועים בקרב הציבור וקיים לו מוניטין בשוק, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה יש לבחון את שווי המקרקעין בגישת היוון הכנסות אשר תביא להערכת השווי כ"עסק חי" ולא כהערכת שווי המקרקעין על פי מאפייניהם הפיזיים והתכנוניים בלבד.

כמו כן, בעיני קונה סביר אין משמעות לעלות העתקת המפעל למיקום אחר, עלות שאינה משפיעה על גובה התמורה שיהיה מוכן לשלם.

מדובר בנכס מקרקעין ייחודי המשמש למפעל לייצור גלידות (כפי שגם צוין בהיתר להקמתו[47]) ולדעתי יש להעריך את שוויו בגישת ההשוואה כנכס המשמש לתעשייה, תוך התחשבות במאפייניו הייחודיים כמפורט בהכרעתי להלן:

---

[44] שמאי המבקשת צירף העתק מחוזה השכירות לאחר הדיון.

[45] בתגובה לטענה זו, ציין שמאי המבקשת בעת הדיון כי נקט במקדם גלריה 0.3 והיקף שטחי המסחר הינו בהתאם להיתר בניה.

[46] בתגובה לטענה זו, ציין שמאי המבקשת בעת הדיון כי אומנם על פי המידע באתר רשות המיסים כוללת העסקה גג צמוד אך מבדיקת היתר הבניה עולה כי מדובר על גג שטוח, ללא פעילות וללא זכויות בניה כך שאין לו משמעות.

[47] היתר מס' 6553 – בית חרושת לייצור גלידה.

14.2.2. <u>בחינת ההתייחסות למערכות התפעול כחלק מהמקרקעין</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בדבר הצורך בהתחשבות בציוד ובמערכות הקיימות בנכס כחלק משוויו.

לדעתי, ככל שהזיקה בין מערכת מסוימת לבין המקרקעין גבוהה יותר, כך גוברת משמעותה כנכס דלא ניידי אשר מהווה חלק מהמקרקעין ולא כמערכת נפרדת.

דוגמא למערכת המהווה חלק ממקרקעין הינה מעלית שאף מותקנת לעיתים במבנים שאינם מחויבים בהתקנתה.

דוגמא נוספת ניתן למצוא במסגרת ערר חל/85009/16[48], שם בחנה ועדת הערר מחלוקת בעניין התחשבות / אי התחשבות בעלויות להקמת מתקן רובוטי לאחסנה ובהחלטתה קבעה כי מאחר שהשימוש במתקן הרובוטי חיוני לצורך ניצול מלוא נפח האחסנה, יש מקום לתת ביטוי לעלותו וזאת כאמור בהחלטה, בדומה למתקן רובוטי לחניה, המאפשר תוספת מקומות חניה בשטח נתון.

בענייננו, מדובר על מערכות כגון חדרי הקפאה, מיכלים וצינורות אמוניה ותשתיות המחוברות לגז טבעי.

במסגרת הביקור בנכס, ערכתי סיור מקיף בליווי נציג מטעם המבקשת (סמנכ"ל תפעול), אשר כלל בין היתר, את מערכות האמוניה, חדרי הקירור, תשתיות הגז הטבעי, חדר בקרה וחלל הייצור.

מהתרשמותי מהביקור אני סבור כי מערכות הקירור, לרבות מתקני האמוניה ותשתית הגז הטבעי (שאף נדרש בגינה היתר) הינן מערכות בעלות זיקה גבוהה למקרקעין, אשר פעילותן מוטמעת ונחוצה לשימוש בנכס בבינוי הקיים מהוות חלק בלתי נפרד מהשטח הבנוי, כך שקונה / מוכר סביר לא יעריכו את שווי הנכס במצבו על פי גודל השטח הבנוי בלבד אלא יביאו בחשבון גם את המערכות הנ"ל כנכסי דלא ניידי, כלומר כחלק מהמקרקעין.

לאור האמור, קיבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת לפיה, בהערכת שווי הנכס במצבו, יש להתחשב בקיומן של התשתיות והמערכות הקיימות בנכס.

14.2.3. <u>שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון</u>

<u>דמ"ש ראויים בנכס הנדון</u>

לצורך הערכת השווי למ"ר בנוי לתעשייה בחנתי נתוני דמ"ש כלהלן:

- שמאי המבקשת הציג חוזה שכירות מיום 14/8/2018 לפיו המבקשת שוכרת מבנה (למעט הגג המשמש לייצור חשמל סולארי) בגו"ח 3652/36, ברחוב היצירה 29 (בצמוד לנכס הנדון), לתקופה של 60 חודשים[49], מיום 14/8/2018 ועד ליום 13/8/2023, תמורת 35,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ ובכפוף להצמדה למדד אחת לשנתיים. מעיון בתיק הבניין בחלקה הנ"ל, נמצאה תכנית בקשה להיתר מס' 464/2/92 לפיה אושרה ביום 6/5/1993 תוספת גלריות, סככות וכיסוי בגג קל. שטח המבנה על פי הבקשה להיתר הינו כלהלן:

  קומת קרקע: 727.65 מ"ר עיקרי + 30.72 מ"ר מקלט + 23.52 מ"ר מדרגות ובסה"כ 781.89 מ"ר ברוטו.

  קומה א': 87.36 מ"ר משרדים + 258.76 מ"ר גלריה (עיקרי) + 23.52 מ"ר מדרגות ובסה"כ 369.64 מ"ר ברוטו.

  מנתוני החוזה הנ"ל מתקבל להערכתי דמ"ש למ"ר אקווי' בסך כ- 35 ₪[50].

[48] תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.

[49] בהסכם ניתן לשוכר 2 תקופות אופציות בנות 60 חודשים כל אחת (בכפוף לעדכון דמ"ש בתקופת האופציה השנייה).

[50] לפי מקדמי שווי של 1.0 לעיקרי קומת קרקע, 0.7 לגלריה ומשרדים, 0.5 למקלט, 0.3 לשטח מדרגות.

- ברחוב הכישור מוצע להשכרה[51] שטח בנוי / מחסן בשטח 100 מ״ר בקומה עליונה במבנה בן 3 קומות עם מעלית תמורת 4,700 ₪ לחודש שהם כ- 47 ₪ למ״ר, בהפחתה בגין מו״מ ובהתאמה לגודל ולקומה מתקבל דמ״ש מתואמים לנדון בסך כ- 37 ₪ למ״ר.
- שמאי המשיבה ציין נתוני היצע לפיהם מוצעים להשכרה מבני תעשייה ברחוב היצירה תמורת 35 ₪ למ״ר ו- 44 ₪ למ״ר אך לא הוצגו המודעות ולא צוין מהו שטח המושכר.
- שמאי המשיבה ציין כי על פי סקר מחירי שכירות מבוקשים, למחצית הראשונה לשנת 2020 בבנייני תעשייה / לוגיסטיקה – מבנים CLASS B (מבני תעשייה מודרניים), שבוצע על ידי Natam, נמצא כי באשדוד, כנות, יבנה, דמ״ש החודשיים הממוצעים הינם בטווח שבין 35-33 ₪ למ״ר.

לאור הנתונים הר״מ, מתקבל כי דמ״ש חודשיים ראויים לתעשייה הינם בגבולות 35 ₪ למ״ר אך בהתחשב במאפיינים הייחודיים של הנכס, לרבות תרומת המערכות הקיימות בו מחד וצמצום מסוים של פלח השוק לשיווקו מאידך, מוערכים דמ״ש החודשיים בנכס הנדון, בסך 38 ₪ למ״ר.

<u>שיעור ההיוון הראוי</u>

על פי סקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2020, שיעור התשואה בממוצע כלל ארצי לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 6.9%, ללא שינוי מהסקר למחצית השנייה לשנת 2019.

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון וסביבתו[52], קיבלתי את שיעור התשואה הנקוב בשומת המשיבה התואם לשיעור התשואה הממוצע הנ״ל.

<u>סיכום – שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון במצבו</u>

לאור הכרעותיי לעיל, מתקבל שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון במצבו בסך 6,600 ₪.

14.2.4. <u>שטח הנכס הבנוי</u>

שטח הנכס הבנוי יובא בחשבון בהתאם להיתר מס׳ 20100144, בדומה לשומות הצדדים וכמפורט להלן:

קומה	שטח עיקרי	שטח שרות
קרקע	3,035.52 מ״ר	928.20 מ״ר (כולל מקלט)
א׳	357.74 מ״ר	695.36 מ״ר
סה״כ	3,393.26 מ״ר	1,623.56 מ״ר

[51] נכון לתאריך 1/9/2022.

[52] ההתחשבות הינה במאפיינים התכנוניים, ללא התחשבות במוניטין של המבקשת.

14.2.5. <u>תרומת השטחים הבנויים לשווי הנכס</u>

לאור האמור לעיל, להלן סיכום תרומת השטחים הבנויים לשווי הנכס במצבו:

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח אקווי'
קומת קרקע - שטח עיקרי	3035.52	1.00	1.00	3,035.52
קומת קרקע - שטח שרות (כולל מקלט)	928.2	0.50	1.00	464.10
קומה א' - שטח עיקרי	357.74	1.00	0.60	214.64
קומה א' - שטח שרות	695.36	0.50	0.60	208.61
סה"כ שטח בנוי אקווי'				3,922.87
שווי מ"ר בנוי				₪ 6,600
תרומת השטחים הבנויים				**₪ 25,890,955**

14.2.6. <u>תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הנכס</u>

14.2.6.1. <u>יתרת זכויות הבניה</u>

כאמור בהכרעתי לעיל, יתרת זכויות הבניה הינן כ- 3,138 מ"ר עיקרי + 554 מ"ר שרות ובסה"כ כ- 3,692 מ"ר, אשר ניתן לנצלן כתוספת למבנה הקיים (ראה הכרעתי לתכנית רח/2000/ב/6.

14.2.6.2. <u>פתרון חניה</u>

מימוש יתרת זכויות הבניה כפוף לפתרון חניה, כאשר בהתאם לתקנות[53] בשימושי תעשייה נדרש מקום חניה לשטח שבטווח שבין 60 מ"ר ל- 100 מ"ר[54].

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דרישה ל- 30 מקומות חניה עבור זכויות הבניה הנוספות, המשקפות מקום חניה לכל כ- 105 מ"ר[55], כאשר קביעה זו אומצה בשומת המבקשת.

לאור שומות הצדדים ולמען הזהירות, תובא בחשבון דרישת חניה בהתאם לגבול העליון שנקבע בתקן החניה, כלומר דרישה למקום חניה לכל 100 מ"ר.

לאור הבינוי הקיים והשימוש בנכס כמפעל, קיימות מגבלות תכנוניות המגבילות את האפשרות לפתרון חניה פיזי בתחום החלקה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 50 א' ₪ כעלות עודפת להקמת חניה במתקן חניה (מכפיל) ו/או קרן חניה.

לא הוצגו בפני נתונים לעניין גובה תשלום קרן חניה, אך הסכום שהוצג בשומת המשיבה הינו בתחום הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו (סכום זה סביר גם לעניין עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית).

לאור האמור, תובא בחשבון הפחתה בגין צורך בפתרון חניה בסך כ- 1,569,170 ₪[56].

---

[53] תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
[54] ביישובים עם מתע"ן – אזור ג' (אזור הנמצא במרחק אווירי מעל 600 מ' מציר מתע"ן).
[55] כ- 3,139 מ"ר יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי לגביהן הובאה בחשבון דרישה ל- 30 מקומות חניה.
[56] כ- 31.38 מקומות חניה (בחישוב תשלום קרן חניה, מספר מקומות החניה אינו מעוגל) * 50,000 ₪.

14.2.6.3. שווי מ״ר מבונה לתעשייה

שמאי הצדדים מתבססים על שומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19 [9] כאשר שמאי המשיבה ציין את השווי במצב קודם שהוערך בסך 2 מ׳ ₪ לדונם בייעוד תעשייה ואילו שמאי המבקשת ציין את השווי שנקבע במצב החדש בסך 1,800 ₪ למ״ר מבונה בשימושי תעסוקה (מועד קובע 8/1/2019).

בשומה המכרעת הנ״ל, הוערכה קרקע הכלולה בתכנית רח/53/ד/4/א אשר משנה את ייעוד הנכס מתעשייה לייעודים שונים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה, ומגרשי ציבור שונים. במסגרת התכנית נקבעו השימושים המותרים בייעוד מסחר ותעסוקה ובין השאר, הותרו שימושים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ותעשיה נקיה, מוסד פרטי כגון מכללה ומוסדות חינוך, מרפאות, דיור מוגן ומלונאות.

השימושים הר״מ אינם תואמים לשימושי תעשייה כבענייננו ולפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה השווי התואם לענייננו הינו בהתאם לשווי מצב קודם בשומה המכרעת הנ״ל, כלומר 2 מ׳ ₪ לדונם[57] אשר מבוסס על עסקאות בקרקעות לתעשייה שצוינו בשומות הצדדים[58].

בהתאם למקדמי השווי המובאים בחשבון על ידי בניתוח העסקאות ובתחשיב ההשבחה[59], מוערך שווי מ״ר מבונה לתעשייה למועד הקובע הנדון בסך 2,000 ₪.

14.2.6.4. תחשיב תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הנכס במצב קודם

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב תרומת זכויות הבניה לשווי הנכס:

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח אקווי׳
שטח עיקרי בקומה חדשה	3,138.34 מ״ר	1.00	0.60	1,883.00
שטח שרות בקומה חדשה	553.64 מ״ר	ראה תחשיב שטח אקווי׳ לעיל (תכנית רח/2000/ב/6)		129.55
סה״כ שטח אקווי׳				2,012.56
מקדם בניה חדשה על המבנה הקיים				0.85
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,000
שווי זכויות הבניה				₪ 3,421,345
הפחתה בגין פתרון חניה	תקן 1:100	31.38 מקומות חניה	₪ 50,000 עלות עודפת	₪ 1,569,170
תרומת יתרת זכויות הבניה				**₪ 1,852,175**

14.2.7. **סיכום – שווי הנכס במצבו (מצב קודם)**

לאור הכרעותיי לעיל, להלן סיכום שווי הנכס במצב קודם:

תרומת השטח הבנוי	₪ 25,890,955
תרומת יתרת זכויות הבניה	₪ 1,852,175
שווי הנכס במצב קודם	**₪ 27,743,130**

[57] זכויות הבניה לתעשייה לנכס מושא השומה המכרעת בגו"ח 3653/18-19 דומות לנדון (40% עיקרי בגובה 12 מ' / 3 קומות + 40% שרות).

[58] לדוגמא, צוינה בשומת הוועדה המקומית עסקה מיום 19/2/2018 למכירת 1/3 מהזכויות בגו"ח 3654/12 (תכנית רח/53/ד') תמורת 2.4 מ' ₪ + מע"מ ולאחר הפחתה 10% בגין קונה מיוחד (בעל זכויות במקרקעין) התקבל שווי בסך 2,100 ₪ למ"ר קרקע.

[59] מקדמי השווי: 1.0 לשטח עיקרי, 0.5 שטחי שירות, 0.6 לקומות עיליות.

14.3. שווי הנכס במצב חדש

14.3.1. כללי

תמל/1086 הינה תכנית למתחמים מועדפים לדיור, שמטרתה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה.

התכנית חלה על שטח נרחב של כ- 1,551 דונם, מסמנת מתחמי פינוי בינוי שונים וקובעת הוראות ומגבלות באזור התעשייה שבנדון, הכלול בתחום התכנית במיקום סמוך לשכונת המגורים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד תעשייה ומרחיבה את זכויות הבניה בנכס בכפוף להריסת המבנה קיים.

זכויות הבניה נקבעו כלהלן:

שטחים עיליים: 250% עיקרי + 100% שרות, יותר שימוש למסחר בשיעור של עד 25% מזכויות הבניה.

שטחים תת קרקעיים: 255% שרות.

בבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 300% בניה עיקרי.

מאחר ומימוש התכנית כפוף להריסת המבנה הקיים, ייבחן שווי המצב החדש על פי שווי הקרקע כריקה בתוספת השווי לשימוש ביניים בנכס במצבו.

להלן הכרעתי לנקודות שבמחלוקת ולשווי הנכס במצב החדש:

14.3.2. בחינת התכנות לניצול זכויות בניה מורחבות בבניה משותפת

התכנית מאפשרת במקרה של בניה משותפת, ניצול זכויות בניה מוגדלות עד 300% עיקרי כאשר החלקה הנדונה גובלת עם מגרש לבניה אחד בלבד בגו"ח 3652/36

מדובר על חלקה הגובלת ממזרח לנדון, עליה קיים מבנה המושכר למבקשת (למעט הגג) ומשמש, בין השאר, כחנות למכירת מוצרי המפעל שבנדון.

אומנם בעל הזכויות[60] בחלקה 36 הנ"ל הינו גם בעל זכויות בשיעור 50% מחלקה 37 יחד עם שני בעלי זכויות נוספים (25% כל אחד) אך לאור הבעלות המשותפת הקיימת בחלקה 37 ולאור הזיקה בין החלקה הנדונה לבין חלקה 36 כאמור לעיל, קיימת לדעתי היתכנות מסוימת לבניה משותפת של החלקה הנדונה יחד עם חלקה 36, כך שיש לבחון את ההשבחה בגין האפשרות להגדלת הזכויות בבניה משותפת[61].

לאור המצב הקנייני כמתואר לעיל והעובדה כי בניה משותפת כפופה להריסת כל המבנים בקרקע המבוקשת לבניה, קיימת להערכתי מידת סבירות למימושן של זכויות נוספות אלו.

בשומת המשיבה נקבע מקדם אי ודאות לזכויות אלו בסך 0.3 אשר לאור הנאמר לעיל נמצא על ידי בתחום הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.

[60] זכויות חכירה.

[61] בהתאם לפס"ד עמ"נ 8373-12-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' יהודה הלוי 72-70 בע"מ.

14.3.3. <u>יחס שטח ברוטו – נטו לשימושים שבנדון</u>

השימושים המותרים לתעשייה דומים בין שני מצבי התכנון וכך גם מוערך באופן זהה השווי למ״ר מבונה לתעשייה.

התכנית מקנה זכויות בניה לשטחי שירות עיליים בשיעור 100% משטח החלקה שהם 5,443 מ״ר, אך בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי שרות המסתכמים בסך 4,887 מ״ר בלבד, על פי היקף סביר של שטחי שירות בשימוש לתעשייה, בשיעור 33% מהשטח העיקרי.

יצוין כי במצב הקודם שטחי השירות הינן 40% לעומת 120% עיקרי, כלומר שטחי השירות הינם כ- 33% מהשטח העיקרי.

לאור האמור, קיבלתי את גישתו של שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון במצב החדש חלק משטחי השירות בדומה ליחס ברוטו- נטו הקיים במצב הקודם.

14.3.4. <u>שימושי מסחר במצב חדש</u>

התכנית מאפשרת שימושי מסחר בשיעור 25% מזכויות הבניה.

לא קבלתי את טענת שמאי המבקשת בדבר קיזוז זכויות הבניה למסחר כנגד הזכויות למסחר במצב קודם באשר בשני מצבי התכנון הוערך שווי הנכס בניצול מלא תוך שבמצב קודם מוערך השווי בשימוש מיטבי על פי הבינוי הקיים ולפיכך אין מקום לקיזוז זכויות בניה בין שני המצבים.

יש לציין כי לאור מאפייני תמל/1086, הקובעת מתחמי פינוי בינוי תוך הגדלה משמעותית של מס׳ יח״ד בתחומה[62] והגדלת זכויות הבניה באזור התעשייה, הרי שמימושה צפוי להערכתי לשנות את פני האזור, כך שקיימת תרומה חיובית ומלאה לזכויות הבניה למסחר.

לא קבלתי את טענת שמאי המבקשת לעניין מקדם השווי הראוי לשטחי שירות למסחר באשר להבנתי הגדרת השימושים לאחסנה ולאולמות כחלק מהשימושים המותרים בתכנית אינה מצביעה בהכרח על היותם שטחים עיקריים אלא במצב שבו הם מהווים שימוש מרכזי מותר במבנה ואין מניעה לסווגם כשטחי שירות כאשר הם מנוצלים כשטחים נלווים לשטחים עיקריים במבנה מסחרי.

לאור האמור, קבלתי את מקדם השווי לשטחי שירות למסחר הנקוב בשומת המשיבה בסך 0.7 בהיותו בתחום הסביר.

[62] מ- 2,048 יח"ד ל- 9,854 יח"ד + 300 יח"ד לסטודנטים + 350 יחידות דיור מוגן.

14.3.5. <u>סיכום ביניים – היקף זכויות הבניה לחישוב</u>

בהתאם להכרעותיי לעיל, להלן תמהיל זכויות הבניה במצב החדש:

<u>נתונים לחישוב תמהיל זכויות הבניה</u>		
שטח החלקה		5,443 מ״ר
זכויות בניה לשטח עיקרי	250%	13,608 מ״ר
זכויות בניה לשטחי שירות עיליים	100%	5,443 מ״ר
תכסית מותרת	85%	4,627 מ״ר
הקצאת שטחים ללובי כניסה		150 מ״ר
<u>תמהיל זכויות הבניה</u>		
<u>שטחי מסחר</u>		
שטח עיקרי למסחר מתוך השטח המותר	25%	3,402 מ״ר
שטחי שירות למסחר בתכסית המותרת ובניכוי שטח לובי כניסה		1,075 מ״ר
<u>שטחי תעשייה</u>		
שטח עיקרי לתעשייה בקומות		10,206 מ״ר
שטחי שירות לתעשייה בקומות	33%	3,368 מ״ר
<u>זכויות בניה נוספות - פוטנציאל בבניה משותפת</u>		
תוספת שטח עיקרי	50%	2,722 מ״ר
שטחי שירות אפקטיביים נוספים[63]		850 מ״ר

14.3.6. <u>פתרון חניה</u>

מימוש זכויות הבניה כפוף לפתרון חניה ובהתאם להכרעתי לעיל, קיבלתי את העלות העודפת הנקובה בשומת המשיבה בסך 50 אי ₪ למקום חניה.

כמו כן, מאחר ובמצב החדש מדובר בבינוי בקרקע ריקה, הבאתי בחשבון אפשרות לחניה עילית בתחום התכסית הפנויה ולהערכתי סביר להביא בחשבון כ- 30 מקומות חניה[64] לגביהן לא תיוחס עלות עודפת.

כמו כן, בהתאם לאמור לעיל, בשימושי תעשייה תובא בחשבון דרישה למקום חניה לכל 100 מ״ר.

באשר לתקן החניה בשימושי מסחר, בהתאם לתקנות[53], עד לשטח של 2,000 מ״ר, נדרש מקום חניה לכל שטח בטווח שבין 25 מ״ר לבין 50 מ״ר ובעבור שטח העולה על 2,000 מ״ר (ועד 10,000 מ״ר) נדרש מקום חניה לכל שטח בטווח שבין 45 מ״ר עד 100 מ״ר[54].

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דרישה ל- 202 מקומות חניה בניצול מלוא זכויות הבניה הבסיסיות (לא כולל פוטנציאל בבניה משותפת), כאשר קביעה זו אומצה בשומת המבקשת ולאור תקן החניה הנ״ל, נמצאה על ידי כסבירה[65] ולפיכך מצאתי לנכון לקבלה.

[63] השלמה למלוא זכויות הבניה לשטחי שירות בשיעור 100%.
[64] תכסית פנויה בשיעור 15% משטח המגרש שהם 816 מ"ר בניכוי 10% שטח ציבורי והיתרה לחניה לפי 25 מ"ר למקום חניה.
[65] דרישת החניה משקפת תקן חניה למסחר לפי 1:30 עד 2,000 מ"ר ולפי 1:45 לשטח העולה על 2,000 מ"ר (בקירוב).

לאור האמור, להלן דרישת מקומות החניה והעלות העודפת לפתרון חניה אשר תובא בחשבון במצב החדש:

העלות העודפת לזכויות המוקנות	
סה"כ מקומות חניה נדרשים	202
מקומות חניה עיליות	30
מקומות חניה תת קרקעיות	172
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
סה"כ עלות עודפת לזכויות המוקנות	**₪ 8,600,000**

עלות עודפת לזכויות הכפופות לבניה משותפת	
זכויות בניה	2,722 מ"ר
תקן	תקן 1:100
מס' חניות	27.22
עלות עודפת למקום חניה	50,000 מ"ר
סה"כ עלות עודפת לזכויות הכפופות לבניה משותפת	**₪ 1,360,750**

14.3.7. <u>בחינת הטענה לעלויות עודפות בגין דרישה לשדרוג מערכות הביוב ודרישות איכות הסביבה</u>

בהוראות התכנית נקבע כי מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוסי המגן (כגון הנכס הנדון), ישודרגו בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית. כמו כן, נקבע כי עבודות פיתוח יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם.

שמאי המבקשת טען כי לצורך עמידה בהוראות אלו נדרשות עבודות מיגון שהוערכו[66] על ידו בסך 1,620,000 ₪ ובנוסף, לאור החשד בקרקע מזוהמת בנכס, לדעתו יש מקום להפחתה נוספת כמפורט בשומתו.

מנוסח הוראות התכנית שצוינו לעיל, נדרש להבנתי שדרוג במערכות ביוב קיימות, אך בענייננו, במצב החדש, מדובר על קרקע ריקה כך שכל התשתיות במקרקעין, לרבות מערכות הביוב, יוקמו מחדש כך שמרבית עלותן מגולמת בשווי הקרקע.

כמו כן, עיקר ההפחתה בגין החשד בקרקע מזוהמת נובעת מהדחייה עד לאישור הזכויות בהיתר בניה, באשר בענייננו מדובר בחשד בלבד מה גם שעבודות חפירה ופינוי הקרקע נדרשים כאמור בכל מקרה בבניה חדשה.

לאור האמור, תובא בחשבון ההפחתה בגין החשש מקרקע מזוהמת והקמת התשתיות במגבלות התכנית, כחלק מהשיקולים לקביעת תקופת הדחייה כמפורט להלן.

[66] ללא הצגת אסמכתא התומכת באומדן מקורב זה.

14.3.8. <u>השפעת הבאר בגו"ח 3652/69 ותקופת הדחייה הצפויה</u>

התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה ובין השאר, נקבע בסעיף 6.1.10 כי במגרשים מסוימים וביניהם המגרש הנדון, תנאי למתן היתר יהיה "סגירת הבאר".

עוד נקבע בסעיף 6.15.4 סעיף קטן ג', כי בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה ט' (גו"ח 3652/69), "כל עוד הקידוח אינו מבוטל", לא תותר תוספת בניה מכח התכנית.

לא נמצאה הגדרה בתכנית למשמעות סגירת הבאר, אך מנוסח שני הסעיפים הר"מ (סגירת הבאר / ביטול קידוח), אני סבור כי כוונת התכנית אינה להפסקת שאיבת מים בלבד אלא לסגירה מוחלטת של הבאר.

אין מדובר בפרשנות חד משמעית, אך כפי שעולה מהחומר שהוצג על ידי שמאי המבקשת, אכן מדובר בסוגיה מורכבת וניתן ללמוד זאת אף מההודעה האחרונה (מיום 6/4/2022) אשר נמסרה לשמאי המבקשת מאת נציגת המשיבה ולפיה מדובר בנושא ארוך ומורכב ואין באפשרותה למסור מידע לגבי לו"ז או אופן ניצול זכויות בחלקה הנדונה.

לאור האמור, מתקבלת עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת לפיה באר המים בגו"ח 3652/69 מהווה חסם למתן היתרי בניה בחלקה הנדונה וזאת עד לסגירתה הסופית ולפיכך יש מקום להפחתה בגין דחייה צפויה במועד הקובע.

אציין כי לדעתי, תקופת הדחייה הצפויה אינה נובעת מקיומה של הבאר בלבד ולצורך הערכתה הבאתי בחשבון שיקולים נוספים כלהלן:

- מדובר בחלקה עליה קיים מפעל ייצור פעיל הכולל מערכות מורכבות ובו מועסקים מספר רב של עובדים ומימוש התכנית כפוף להריסתו תוך סגירה או שינוי מיקום העסק.
- מאפייני התכנית הנדונה, שהינה תכנית למתחמים מועדפים לדיור, אשר מטרתה הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה, כך שלדעתי מימוש התכנית באזור התעשייה אינו צפוי להתממש בשלב הראשוני שלאחר אישור התכנית.
- הוראות התכנית הקובעות דרישות בעניין איכות הסביבה, לרבות ההתייחסות לקרקעות מזוהמות כמפורט לעיל.
- קיומה של הבאר בגו"ח 3652/69 כאמור לעיל.

בהתחשב בשיקולים הנ"ל, אני סבור כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה, עד לזמינות זכויות הבניה, לתקופה של 5 שנים.

14.3.9. <u>תרומת שימוש ביניים בתקופת הדחייה</u>

כאמור לעיל, מובאת בחשבון תקופת דחייה לזמינותן של זכויות הבניה במצב החדש בלבד ולפיכך יש להביא בחשבון תרומת שימוש ביניים במבנה הקיים בתקופת דחייה זו.

בהתאם להכרעתי לעיל, תרומת המבנה הקיים בשימוש לצמיתות הינה 25,890,955 ₪ ולפי שיעור היוון שנתי 6.9% (ראה לעיל[52]), מתקבלת תרומה לשימוש ביניים בתקופת הדחייה הר"מ בסך 7,851,333 ₪.

14.3.10. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

כאמור לעיל, מוערך שווי מ״ר מבונה לתעשייה בסך 2,000 ₪.

לצורך הערכת השווי למסחר, בחנתי את נתוני ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים כלהלן:

<u>שומות מכריעות</u>

- שמאי הצדדים הפנו לשומה מכרעת בגו״ח 3653/18-19, לנכס הממוקם בחלק הצפוני-מזרחי של אזור התעשייה הנדון (ממזרח לרחוב גבריאלוב), לפיה הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 3,650 ₪ למועד קובע 8/1/2019. השמאי המכריע ציין כי מאחר שלא הוצגו נתוני השוואה איכותיים והעובדה שהמחלוקת בדבר השווי למ״ר מבונה זניחה (3,700 ₪ לפי שומת הוועדה לעומת 3,600 ₪ לפי שומת הבעלים), נקבע על ידו שווי מ״ר מבונה בסך 3,650 ₪.
- שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 5713/101, שנערכה לנכס בצפון שכונת ״רחובות ההולנדית״ ולפיה הוערך השווי למסחר בסך 7,000 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 2/3/2018 ובנתוני ההשוואה צוינו שומות מכריעות כלהלן:

- שומה מכרעת בגו״ח 3695/37-38 שנערכה לנכס בצפון העיר רחובות, במיקום שונה מהותית מהנדון ושם הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 8,000 ₪ למועד קובע 5/7/2013.
- שומה מכרעת בגו״ח 3703/486-487 שנערכה לנכס ברחוב הרצל שהינו רחוב ראשי ומרכזי בעיר וסביבתו מאופיינת בשטחי מסחר, כך שהסביבה שונה מהותית מהנדון ושם הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ למועד קובע 14/12/2015.
- שומה מכרעת בגו״ח 3703/526-527 שנערכה לנכס ברחוב לוין אפשטיין, בקרבה לרחוב הרצל הנ״ל ושם הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ למועד קובע 22/10/2013.

לאור האמור לעיל, יובאו בחשבון השומות המכריעות תוך ההתאמות הנדרשות ובשקלולן מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 5,850 ₪.

- <u>שומת הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ״י</u>

שמאי המבקשת הפנה לשומת הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 3653/171 (תת חלקה 33), רחוב משה יתום באזור התעשייה הנדון (ממזרח לרחוב גבריאלוב), לפיה הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר, לאחר התאמה למיקום ולפני התאמות לגודל ובעלות משותפת, בסך 4,396 ₪ למועד קובע 11/2/2020. שווי זה הוערך על בסיס חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר ליחידות מסחר ברחוב דרך הים 1 וכן, חילוץ שווי הקרקע מדמ״ש מבוקשים בסביבה. בסיס הנתונים וניתוח שווי הקרקע שנערך בשומה הנ״ל מתאים גם להשוואה לנדון ולפיכך הבאתי בחשבון את הערכת השווי שנקבעה בשומה זו ובהתאמה לגודל מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 3,950 ₪.

- <u>דו"ח מאן נכסים</u>

שמאי הצדדים הפנו לדו"ח מאן נכסים לרבעון הראשון לשנת 2018, לפיו דמ"ש חודשיים למסחר בעיר רחובות הינם כ- 80 ₪ למ"ר בממוצע ומחיר המכירה הינו 13,714 ₪ למ"ר בנוי בממוצע.

מבדיקתי נמצא כי נתון דמ"ש הנ"ל תואם גם לדו"ח CBRE לרבעון השני לשנת 2018.

מדובר על נתון כללי לעיר רחובות ולאור מיקום הנכס הנדון קיבלתי את ההתאמה שנערכה בשומת המשיבה וכן, קיבלתי את הניתוח שערך שמאי המשיבה לפיו התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,750 ₪[67].

- <u>נתוני היצע</u>

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את נתוני ההיצע שפורטו בשומת המבקשת באשר מדובר בנכסים בעיר חולון, אשר אינם מתאימים לענייננו.

לסיכום, בשקלול הנתונים הר"מ, מוערך שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,000 ₪.

14.3.11. <u>סיכום – שווי הנכס במצב חדש</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס במצב החדש:

<u>שווי זכויות הבניה</u>

רכיב שווי	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	מקדם אי ודאות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קומת קרקע – שטח עיקרי למסחר	3,401.88	1.00	1.00	1.00	₪ 5,000	₪ 17,009,375
קומת קרקע – שטח שרות למסחר	1,074.68	0.70	1.00	1.00	₪ 5,000	₪ 3,761,363
שטח עיקרי בקומות לתעשייה	10,205.63	1.00	0.60	1.00	₪ 2,000	₪ 12,246,750
שטח שרות בקומות לתעשייה	3,367.86	0.50	0.60	1.00	₪ 2,000	₪ 2,020,714
שטח עיקרי בקומות (פוטנציאל בבניה משותפת)	2,721.50	1.00	0.60	0.30	₪ 2,000	₪ 979,740
שטח שרות אפקטיבי נוסף (פוטנציאל בבניה משותפת)	850.47	0.50	0.60	0.30	₪ 2,000	₪ 153,084
עלות עודפת לפתרון חניה לזכויות המוקנות			(ראה לעיל)			₪ 8,600,000-
עלות עודפת לפתרון חניה לזכויות הכפופות לבניה משותפת			(ראה לעיל)	0.30	₪ 1,360,750-	₪ 408,225-
סה"כ שווי זכויות הבניה						₪ **27,162,801**

<u>סיכום שווי המצב החדש</u>

שווי זכויות הבניה	₪ 27,162,801
מקדם דחייה	0.7473
שווי הקרקע במועד הקובע	₪ 20,297,625
תרומת שימוש ביניים במבנה הקיים	₪ 7,851,333
שווי מצב חדש	₪ **28,148,958**

[67] דמ"ש מתואמים למיקום הנדון בסך 70 ₪ למ"ר ולפי שיעור היוון 6.9% מתקבל כ- 12,200 ₪ למ"ר בנוי ובניכוי יזמות (25%) ותרומת הבנוי (5,000 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,750 ₪.

14.4. <u>סיכום ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן שווי הנכס בשני מצבי התכנון וההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 28,148,958
שווי מצב קודם	₪ 27,743,130
השבחה	**₪ 405,828**

14.5. <u>התייחסות למסמך "בדיקת נאותות לרכישת הזכויות" שהוצג ע"י שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הציג מסמך "בדיקת נאותות לרכישת הזכויות", מיום 13/5/2021, מאת חברה בע"מ, הפעילה בתחום הנדל"ן, לפיה הציעה החברה לרכוש את מלוא זכויות המבקשת בנכס הנדון תמורת 33.5 מ' ₪.

מדובר בהצעה לרכישה שניתנה לאחר המועד הקובע, כך שהיא משקפת את המצב התכנוני החדש ולא את שווי הנכס במצבו כפי שטען שמאי המבקשת.

כמו כן, ייתכן והתמורה המוצעת משקפת מחיר גבוה יותר ביחס למקרקעין כפי שהם באשר ההצעה כוללת המשך חזקה של המבקשת כנגד תשלום דמ"ש כך שהסיכון לרוכש מופחת בהשוואה לעסקת רכישה הכוללת קבלת החזקה בנכס והקצאת משאבים למציאת שוכר מתאים לנכס הייחודי הנדון.

כמו כן ניתן לציין שדמי השכירות הנקובים בהצעה נראים כגבוהים מדמי השכירות הראויים באופן המפחית את התמורה למוכר.

מעבר לאמור לעיל , יש לציין כי מדובר בהצעה בלבד שככל הנראה לא הבשילה להסכם מה גם שלא ידועים מלוא התנאים המרכיבים את העסקה המוצעת.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מסמך זה בקביעת שווי הנכס בכל אחד ממצבי התכנון.

15. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב/6	18/04/2015	₪ 187,202	₪ 93,601
תמל/1086	04/01/2020	₪ 405,828	₪ 202,914

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע