עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

24.10.2023
מספר מינוי: 1002-2023

לכבוד
המבקשת חזי חצב אחזקות נדלן בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר אבי משה פרס</u>
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית זמורה
באמצעות השמאי
<u>מר מרדכי כהן</u>
בדוא"ל cohen001@012.net.il

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 3797 חלקה 235, רח' חסן מלך מרוקו השני, קריית עקרון</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מבקשה לשימוש חורג[1].

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. מיקום: רחוב הניצב לרחוב חסן מלך מרוקו השני, מערבית ובמקביל לרחוב בוסי סנט ג'ורג', אזה"ת "עקרון 2000", קרית עקרון.

2.2. גוש: 3797. חלקה: 235.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 3,892 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלקה ביעוד תעשיה (עפ"י תכנית זמ/בת/329, המאפשרת גם שילוב של שימושים מסחריים) עליה ניצב מבנה בן קומה אחת וגלריה, המשמש בפועל כמבנה למסחר הכולל חנויות ואולם אירועים.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

[1] לפי החלטת רשות רישוי מיום 06.02.2023 לאישור שימוש חורג מתעשיה למסחר ותעסוקה. תקופת השימוש החורג מיום 28.01.2021 (מועד שעד אליו יש חיוב מכח גזר דין וקיימת לגביו החלטה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן) ועד ליום 01.01.2027 (מועד תום תקופת השימוש החורג המאושרת).

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה[2], הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה", אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה מוטי כהן ויהונתן כהן, מיום 20.03.2023.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אבי פרס, מיום 02.07.2023.

3.3. מסמך מיום 17.05.2023[3] ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופקו ביום 29.06.2023, לגוש 3797 חלקה 235.

3.5. תכנית הבקשה להיתר לשימוש החורג (מס' בקשה 20210522)

3.6. החלטת רשות רישוי מיום 06.02.2023 לאישור השימוש החורג.

3.7. שובר תשלום מיום 21.03.2023 בגין שימוש חורג מיום 28.01.2021 עד 01.01.2027 ע"ס 1,124,658.28 ₪.

3.8. החלטות שמאים מכריעים:

- מר אלי כהן, מיום 15.03.2023 גו"ח 3797/327 לשימוש חורג.
- מר בועז קוט, מיום 28.03.2022 גו"ח 3797/217 לשימוש חורג.
- גב' אוולין דודזון שמאמה, מיום 28.10.2021 גו"ח 3797/218 לשימוש חורג.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1. תקופת השימוש החורג מתעשיה למסחר מיום 28.01.2021 עד 01.01.2027. לכן, המועד הקובע הוא 28.01.2021.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 06.08.2023, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אבי פרס (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין מר מוטי כהן (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 15.08.2023, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

---

[2] בסיפת חוות הדעת צורפו צילומי מסך מדו"חות CBRE, נת"מ, נתוני היצע מאתר יד 2/ממשרדי תיווך, אשר שימשו את שמאי המשיבה לצורך קביעותיהם בעניין ערכי השווי בחוות הדעת.

[3] כמופיע במסמך התגובה, למרות שמדובר בתאריך מאוחר יותר מהתאריך המופיע בשומה האחרת.

5.4. בעת הדיון הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו בתאריך 14.06.2023, בהשתתפות שמאי המשיבה. שמאי המבקשת לא הביע רצונו לעריכת ביקור נוסף בנוכחותו.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס מהווה את חלקה 235 בגוש 3797, עליה ניצב מבנה חד קומתי + גלריה, המשמש למסחר (חנויות ואולם אירועים).

6.2. חלקה 223 בעלת צורה מלבנית בשטח רשום של 3,892 מ"ר. החלקה מצויה צפונית ובקרבה לרחוב חסן מלך מרוקו השני (חלקה שניה צפונית לרחוב) באזה"ת עקרון 2000. לחלקה חזית לרחוב הניצב לרחוב חסן מלך מרוקו השני, רחוב המקביל לרחוב סנט בוסי ג'ורג ממערב.

6.3. ממזרח ומדרום לחלקה גובלות חלקות מבונות. מצפון וממערב דרך/חלקות לא מבונות.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 29.06.2023 לגוש 3797 חלקה 235, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח: 3,892 מ"ר. המספרים הישנים של החלקה: 3797/202.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.
- חכירות: רשומה ע"ש המבקשת, בשלמות על כל הבעלים. חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים עד 13.09.2046.
- משכנתא: רשומה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על כל החוכרים.
- הערות:

* רשומות הערות לפי סעיף 126 לטובת "פרטי" ולטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בגין הלוואה של ה"פרטי" הנ"ל, על כל החוכרים.
* רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה (ראה בקשה מיום 30.05.2023 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין מגרש 112).

7.2. בשומת המשיבה צוין כי ביום 15.02.2022 ניתנה החלטה בנכס שבנשוא השומה על ידי השמאית המכריעה הגב' אורית גלן, בגין שימוש חורג מתעשייה לשימוש מסחר בשטח של 952 מ"ר. השטח כמופיע בכתב האישום בתיק 12619-11-18 לתקופה כפי שהוגדרה ע"י ביהמ"ש מיום 28.02.2018 עד יום 28.01.2021.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית זמ/בת/329 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4487 בתאריך 06.02.1997</u>:

- התכנית מייעדת את החלקה נשוא חו"ד ביעוד אזור תעשייה.
- מטרת התוכנית: שינוי יעוד שטח חקלאי ויעוד שטחים לתעשייה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. חלוקת השטח למגרשי בנייה, התווית רשת הדרכים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- רשימת תכליות: שטחים לתעשיה ישמשו למבנים לתעשיה ומלאכה מכל סוג שהוא למעט: תעשית הי-טק, תחנת כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, ויותרו במסגרת התוכנית עפ"י השלכותיהם הסביבתיות. **במבנים לתעשייה יותר שימושים לשרותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.**
- להלן זכויות הבניה לשטחי תעשיה:
  - זכויות בניה: שטח עיקרי: 100% משטח המגרש.
  - שטח שירות עילי[4]: 30% משטח המגרש.
  - שטח שירות תחתי[5]: 100% משטח המגרש.
  - תכסית: 40% משטח המגרש.
  - מס' קומות מירבי: 3.
  - גובה בניה מקסימלי: 15 מ'.
  - קווי בניין: קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי- 5 מ', אחורי – 5 מ'.

[4] יותר שימוש לאחסנה בשטח של עד 10%.
[5] קומת מרתף בגבולות המגרש לשימוש לחניה.

<u>תכנית 453-0212399 (זמ/350) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8041 בתאריך 17.12.2018:</u>

- להלן עקרונות התכנית מתוך דברי ההסבר לתכנית:

1. זכויות הבניה למסחר עפ"י תוכניות מאושרות לייעוד זה (מסחר) יישארו ללא שינוי.
2. מסחר קיים ומוצע שאינו כלול בתוכניות מאושרות למטרה זו, יהיה אך ורק בקומת הקרקע של המבנים.
3. הקומות העליונות, קיימות ומוצעות, תיועדנה למטרות תעסוקה בלבד. משמעות העיקרון התכנוני הנ"ל הוא שגם שימושים בפועל למטרות מסחר בקומות העליונות של מבנים קיימים יוסבו לייעוד תעסוקה בלבד וללא מסחר.
4. היקף המסחר הקיים בפועל (אומדן הזכויות) בקומת הקרקע ייקבע לפי תחשיב של 70% (שטח עיקרי מסך כל השטח המדוד בקומה זו).
5. במגרשים ריקים (לא כולל תוכניות מאושרות כמפורט בס' 2 לעיל) תקבע מכסת אחוזי הבניה למטרות מסחר בקומת הקרקע ע"פ אופי המתחם.

סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתוכנית שוות, בקירוב לזכויות הבניה המאושרות בה מכוח התוכניות שבתוקף. השינוי המהותי בתוכנית בא לידי ביטוי בשימושים המותרים בה, דהיינו הפיכת האזור מאזור תעשיה ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, משרדים ומסחר.

- מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשייה, ע"י שינוי ייעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.
- עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע המיועדת לתעשייה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשייה עתירת ידע.
2. שמירה על יעודי קרקע המיועדים למסחר התכניות מאושרות.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות לבנוי ופיתוח לרבות קוי בניין.
5. קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
6. התוויית מערכת דרכים הכוללת הרחבת דרכים, ביטול קטעים בדרכים מאושרות, יצירת דרכים חדשות וחיבורן למערכת התנועתית הקיימת.
7. קביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
8. קביעת שטחים למטרות ציבוריות והשימושים המותרים בהם.

9. קביעת שטחים למטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
10. קביעת קווי בניין של 40 מטר לדרך מספר 40 ולדרך מספר 411.

– עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון, מסווגת כתא שטח מס' 112 "מסחר ותעסוקה".

זכויות הבניה לתא שטח 112:

גודל המגרש	שימוש	עיקרי מעל כ. קובעת	שירות מעל כ. קובעת	שירות מתחת לכ. קובעת	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בניין
3,884 מ"ר	מסחר	1,050 מ"ר	990 מ"ר	9,320 מ"ר	45%	3 ק' מעל כ. קובעת 3 ק' מתחת לכ. קובעת	5 מ' לכל כיוון
	תעסוקה	2,840 מ"ר					

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

א. זכויות למסחר:

1. לא תותר חריגה ממכסת הזכויות למסחר שנקבעה בתוכנית זו ולא ניתן יהיה להמיר זכויות אחרות בזכויות למסחר. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
2. שטח חנויות חדשות בתחום התוכנית לא יפחת מ-100 מ"ר, למעט בתי קפה, קיוסקים ומזנונים.

ב. שטחי שירות:

1. ניתן יהיה לנייד בכל מגרש את שטחי השירות מעל לקרקע בין שימוש לשימוש בשיעור מירבי של 10%.
2. לשטחי השירות הכוללים מעל לקרקע בכל מגרש ניתן יהיה להוסיף עד 5% לצורך הבטחת נגישות כנדרש בתקנות.

– <u>הוראות רלוונטיות למסחר ותעסוקה</u>:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

א. תעסוקה ותעשיה עתירת ידע, משרדים.

ב. מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.

ג. אולמות שמחות ואירועים, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות כנסים.

ד. מסחר ושירותים נלווים כמסעדות, בתי קפה, מזנונים.

ה. מרכזי הפצה ושירותי רכב כגון מוסכים בלתי מזהמים ואולמות תצוגה לרכב.

ו. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה.

ז. עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.

ח. מצללות (עפ"י התקנות שבתוקף), סגירת חורף (למעט בחזיתו המגרשים הפונות לכביש מס' 40 ולכביש מס' 411), ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנרגיה מתחדשת וכו'.

ט. השירותים המסחריים כמפורט בסעיף ד' לעיל, יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.

י. התפלגות השימושים:

1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים המצוינים בסעיף ד' לא יעלה על הקבוע בלוח מס' 5 (טבלת הזכויות) לכל מגרש ומגרש. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במניין שטחי השירות המותרים בתוכנית.
2. השטח העיקרי שנועד לשימוש לאולמות אירועים אינו גורע מהשטח העיקרי המותר למסחר בתחום המגרש ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על 100%.
3. תותר המרת שטחים המיועדים לשימושים המסחריים (סעיף ד') לשימושים המצוינים בסעיפים א'-ג', אך לא תותר המרה הפוכה או הגדלת השטחים המסחריים.

יא. הגנת הסביבה:

1. באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.
2. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש/ אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש.

<u>חניה</u>:

1. החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן החניה.
2. תותר הקמת מרתף חניה של עד 3 קומות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
3. רמפות הירידה למרתפי החניה לא תהיינה כפופות לקוי הבניין במגרש ותותר הקמתן בקו בנין "אפס".
4. שינוי שימוש בחלקי בניין אשר מיועדים לחניה לשימושים אחרים יחשב כסטייה ניכרת. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית להיתר בתת הקרקע שימושים נוספים לפריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, במידה ושוכנעה כי ניתן מענה מספק לתקני החניה, ולקבוע כי גובה המרתף העליון לא יפחת מ 5.2 מ' על מנת לאפשר כניסת רכב תפעולי.
5. חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.
6. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהוו תנאי לחיבור המבנה לתשתיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- <u>מבנים קיימים</u>:

בנייה קיימת ושימושים קיימים:

1. במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ"י התוכניות המאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה עפ"י היתר בניה שניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.
2. כל עוד יימשך השימוש במבנים במגרשים אלה עפ"י סעיף 1 לעיל, לא תותר במגרשים ובמבנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם הוא עומד בהוראות תוכנית זו).
3. בכל מקרה בו יידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תוכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.

- <u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.4.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנתו של נספח עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5.
3. מתן היתרי בניה במגרשים 126-135, הנמצאים מערבית למגרשי שצ"פ 404, 417 ו-418 (תעלת בילו) יותנה בביצוע הפיתוח במגרשי שצ"פ אלה עפ"י הנספח הנופי לתוכנית.
4. היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.
5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית על כל שטח התוכנית.
6. היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
7. היתר בנייה לרצפטור ציבורי בסמיכות למוקדי סיכון מחומ"ס יותנה בעמידה בנוהל מרחקי הפרדה של רצפטורים ציבוריים ממוקדי סיכון נייחים או בכל הנחייה של המשרד להגנת הסביבה.

- <u>חניה</u>:

1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לכל יעוד ושימוש המותרים בתוכנית זו.
2. החניה, כולל חניות תפעוליות, תהיה בתחום המגרשים ותסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.
3. כל הריסה ובניה מחדש במגרשים הבנויים בתכנית לעת אישורה מחייבת בניה של חנייה תת"ק בהתאם לתקן.
4. לפחות 50% מן החניות הנדרשות במגרשים המיועדים לתעסוקה ולתעסוקה ומסחר ולמסחר ספורט ונופש תהיינה תת קרקעיות. הוראה זו תחול על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של תכנית זו ועל מגרשים אשר הבניה הקיימת בהם תיהרס לטובת בנייה חדשה.
5. החניה העילית לא תעלה על 50%, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר, בחניית מטע מגוננת יתרת השטח הפנוי תפותח כשטח פתוח לטובת באי המתחם.

- <u>חניה במרתפי חניה</u>:

1. תכסית מירבית לקומת מרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
2. בניית המרתפים ורמפות הירידה אליהם תותר עד קו בניין "אפס".
3. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית.
ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.
4. כל שימוש בקומות המרתף שלא לצורך חניה, מעברים לחניה, או שטחי שירות שמחוץ לתחום קונטור המבנה שמעל למרתף- יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

- <u>שלבי ביצוע</u>:

שלב	תאור שלב	התנייה
1	שדרוג והרחבת כביש 411	תנאי למתן היתר בניה ראשון ועד ל-50% מזכויות הבניה בתוכנית זו במגרשים ריקים, יהיה סיום ביצוע שלב א' של שדרוג כביש 411 (הק"מ הראשון- מצומת בילו לכיוון דרום מזרח).
2	ביצוע מחלפים על כביש 40	תנאי למתן היתר בניה ליתרת זכויות הבניה בתוכנית זו יהיה ביצוע שלב המחלפונים על כביש 40 בצומת בילו ובצומת עקרון, או כל פתרון אחר, לרבות שלבי ביצוע שלו, בתיאום ואישור משרד התחבורה.
3	חיבור בניינים בין כביש 40 לבין מתחם התעסוקה	חיבור בין כביש 40 לבין כביש מס'1 בתוכנית חיבור "ימינה ימינה" באמצעות תא שטח לדרך מוצעת מס' 554) ייעשה רק לאחר הקמתה והפעלה של דרך השירות המתוכננת מדרום לצפון בצד המזרחי של כביש 40.

<u>מימוש התוכנית</u>: התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

9. רישוי:

9.1. עפ"י היתר בניה מס' 20050005 מיום 08.06.2005 הותרה הקמת מבנה חד קומתי משולב לתעשייה, מסחר ומלאכה.

9.2. עפ"י היתר שינויים מס' 20060236 מתאריך 13.08.2007 הותרה תוספת גלריה, הרחבת ממ"ס, הגבהת מבנה ועדכון חזיתות.

9.3. עפ"י היתר מס' 20090356 מתאריך 07.12.2009 הותר שינוי מיקום השימוש למסחר.

9.4. להלן שטחי הבנין עפ"י היתר:

טבלת שטחים לפי היתרי בנייה: 20090356 מיום 07/12/2009

קומה	תעשיה	מסחר	סה"כ-מ"ר
קומת קרקע	952.05	583.95	1,536.00
גלריה			
סה"כ	**952.05**	**583.95**	**1,536.00**

9.5. להלן תמצית החלטת ועדה מס' 2021012 מיום 16.11.2021 לבקשה מס' 20210522/1 לעניין הנכס הנישום כדלקמן:

החלטות

מדיניות הועדה המקומית, שאושרה על ידי ועדת הערר, היא שניתן לאשר כהקלה מהוראות תכנית 453-0212399 (זמ/350), לרבות מהוראות סעיף 6.2, שימוש חורג לתקופת התארגנות עד ליום 1.1.27.

הועדה המקומית מחליטה לפעול בהתאם למדיניות זו ומאשרת את השימוש החורג לתקופת התארגנות עד ליום 1.1.27 כהקלה מהוראות התכנית, ובכפוף לתיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה, לרבות התאמת שטחי המסחר והתעסוקה לאלו שנקבעו בתכנית זמ/350, ותנאי למתן ההיתר לשימוש החורג יהיה מילוי אחר הדרישות שנקבעו הערות הבדיקה ובחוות דעת מהנדסת הועדה, לרבות קבלת אישור מהנדס תנועה בדבר פתרון החניה המוצע שהוא פתרון חניה משותף למגרשים 112 ו 115..
ומובהר כי ככל והחניה במי מהמגרשים תופסק, יופסק מאליו השימוש החורג במגרש אלא אם ימצא פתרון חניה אחר בתוך המגרש.

להלן טבלת השטחים כמפורט בבקשה:

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)

מפלס	משטחים לא מקורים + פרוגלות	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	סה"כ ג משטח הסגוש	סה"כ מ"ר	בניה קיימת	אחר	ממ"דים מכניות	ארובה מצע	ארובה קיים	מבואות וחדרי מדרגות מצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מעלית מצע	כמות מצע	כמות קיים	הקומה והמפלס בבנין **	שטחים העיקריים (מ"ר) תעשיה סה"כ % משטח הסגוש	תעשיה סה"כ מ"ר	סה"כ שטח קיים	תעסוקה מסחר שימוש	תעסוקה מסחר קוד	אולם אירועים שימוש	אולם אירועים קוד	מסחר שימוש	מסחר קוד	חעשיה שימוש	חעשיה קוד
									מצע	קיים	מצע	קיים	מצע	מצע	קיים					מצע	קיים	מצע	קיים	מצע	קיים	מצע	קיים
מרתף 175.91	מרתף 55.28	39.37	1532.29	5.64	219.51	112.72				92.25	9.74	43.28	4.80		69.44	קרקע	33.73	312.78	1423.28			586.04		142.79	583.95	-839.33	839.33
חניה 5.30		19.93	775.59	2.39	92.98	69.15		19.00			4.83	15.96			53.19	גלריה	17.51	582.71	705.25	86.21		307.41		289.09		-705.25	705.25
חניה 1.30												6.91				גג											
		59.30	2307.98	8.03	312.49	181.87		19.00		92.25	14.57	66.15	4.80		122.63	סה"כ	51.27	1995.49	2128.53	86.21		893.45		431.88	583.95	-1544.58	1544.58
			ג		ב													א									
		59.30	2307.98	8.03	312.49	181.87		19.00		92.25	14.57	66.15	4.80		122.63	מעל הקרקע	51.27	1995.49	2128.53	86.21		893.45		431.88	583.95	-1544.58	1544.58
																מתחת הקרקע											

* יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הדף.
** פירוט נוסף נמצא בדפי ההסבר.

הערות:
1. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.
2. במידה ואין מספיק קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.

סה"כ השטחים המבוקשים א+ב = ג

הערת הח"מ:
לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחים קיימים בהיתר/מבוקשים במסגרת הבקשה הנדונה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

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

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא בגין שימוש חורג מתעשיה למסחר. תקופת השימוש החורג מיום 28.01.2021 עד יום 01.01.2027.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

10.4. הובא בחשבון מיקום המקרקעין באזור התעשיה עקרון 2000.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

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

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

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

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

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1. **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
שימוש חורג	28.01.2021	2,062,027	1,031,014	371,136	185,568

11.2. **<u>השבחה בגין שימוש חורג:</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי בהתאם למוגדר בהוראות תב"ע 453-0212399 שטחי המסחר יהיו אך ורק בקומת הקרקע של המבנים, ואילו הקומות העליונות והקומות המוצעות תיועדנה למטרת תעסוקה בלבד. לטענתו, מאחר והבקשה לשימוש חורג חופפת למועד אישור תב"ע 453-0212399, אין להביא בחשבון את שטחי הגלריה המהווים קומה נפרדת עליונה בתחשיב ההשבחה. טוען בנוסף, כי יש להביא בחשבון שמדובר בשטח מסחרי ללא חזית לרחוב וכי לכל המגרשים בתחום אזור התעשיה יש למבנים הבנויים בהם חזית לרחוב, מלבד למבנים שבחלקות 218 ו- 235. לכן, השטח המסחרי כמעט ואינו נראה מהרחוב ויש להגיע אליו באופן מיוחד.
- שיעור היוון: שמאי המבקשת טוען כי לנוכח העובדה שמדובר בשימוש חורג מתעשייה למסחר (אולם אירועים), שיעור ההיוון גבוה מהמקובל וזאת לנוכח הסיכון בשימוש זה והתאמה להחלטות שמאים מכריעים. לטענתו, בהתאם להחלטת מדיניות הועדה המקומית לא יחודשו השימושים החורגים מעבר לשנת 2027 וכי מעבר לתקופה זו מימוש השטח המסחרי יהיה אפשרי אך ורק עם הריסת המבנה הקיים ומימוש מלוא זכויות הבניה במגרש. לחיזוק טיעונו צרף את הטבלה דלהלן, המפרטת החלטות של שמאים מכריעים לעניין שיעור היוון לאולם אירועים:

שם השמאי	גו"ח	שיעור היוון למועד הקובע	שיעור היוון שנקבע בשומה לאולם אירועים	פער	מועד קובע
אלי כהן	3797-228	8.0%	9.6%	1.60%	06/02/2016
אוריית גלן	3631-151	7.9%	10%	2.10%	31/07/2013
אליהו כהן	4344-76	8.0%	10%	2%	20/10/2016

טוען כי מאחר והמועד הקובע הוא ינואר 2021, שיעורי ההיוון הם בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של 2021:

תעשיה: 6.9%, אולם אירועים: 6.9% + 2% בגין סיכון בשימוש חורג = **8.9%**.

- עלויות התאמה: שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין שימוש החורג בין תעשיה למסחר. לטענתו, הביא בחשבון עלויות התאמה שנעשו בעבר להתאמות בנכס מתעשיה למסחר, עלויות התאמה אשר לא הובאו בחשבון בעבר. טוען כי בהתאם לפסיקות, גם אם בעבר היה השימוש החורג קיים אך לא ניתן זיכוי בגין עלויות ההתאמה, ניתן לתת כיום עם גביית היטל השבחה לראשונה.

טוען כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלויות התאמה מאחר ולטענתו הנכס נבנה מלכתחילה בהתאמה לשימוש למסחר. לטענתו, טענה זו לא הוכחה ולכן אין להביאה בחשבון התחשיב וגם אם המבנה נבנה מלכתחילה בהתאמה למסחר, הרי שמדובר בשימוש חורג לאולם אירועים אשר הושקעו בו השקעות גדולות בהרבה מבניה לתעשיה ובכל מקרה יש להביא עלויות נוספות אלו בחשבון, במיוחד כאשר עלויות ההתאמה לא נלקחו בחשבון בעבר. לחיזוק טיעונו, הפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע מר משה נדם בגוש 9041 חלקה 14 בדירה אחת נרחבת שחולקה כבר בעת בנייתה ל- 2 דירות, הביא בחשבון את עלויות ההתאמה לחלוקת הדירה. כך גם נעשה בשומת הועדה.
- השמאי המכריע מר אייל יצחקי בכובעו כשמאי מייעץ לועדת ערר בהתייחס למרכול ברח' המלאכה 32 בנתניה שבו נעשה שימוש חורג בפועל משנת 1998 ללא היתר, הכיר בעלויות התאמה ל- 5 שנים נוספות, בהתעלם מהשימוש החורג ללא היתר ב- 12 השנים הקודמות.
- השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 7800 חלקה 371 בתל מונד בשימוש חורג מתעשיה למסחר, למרות שהשימוש החורג קיים כ- 25 שנים ללא היתר, הביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות לשימוש החורג המתחיל בשנת 2017 ל- 5 שנים.
- שמאי המשיבה דכאן, מר מוטי כהן, טען את אותה הטענה שטוען כעת בפני השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 3797 חלקה 325, בסביבת הנכס שבנדון, כי ההתאמות נערכו בבניה ולכן אין להביא אותן בחשבון. השמאי המכריע פסק שיש להביא בחשבון עלויות התאמה.

– ערכי שווי מצב קודם: שמאי המבקשת טוען כי אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת ההשבחה – 40 ₪ למ"ר.

– ערכי שווי מצב חדש: שמאי המבקשת טוען כי אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת ההשבחה – 70 ₪ למ"ר, אך יש לבצע התאמות יחודיות לנכס שבנדון. לטענתו, מדובר בנכס ייחודי באזור התעשיה שכן למבנה אין חזית לרחוב, הגישה לנכס אינה באמצעות דרך סטטוטורית אלא באמצעות דרך שהוכשרה בתחום החלקה שבנדון וכי מלכתחילה המגרש לא הותאם לשימוש מסחרי אלא לשימושי תעשיה.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם

מהות	שטח הנישום	מקדם אקוי	סה"כ מ"ר אקוי
קומת קרקע עיקרי	728.98	1	728.98
קומת קרקע שרות	121.89	0.4	48.756
סה"כ אקוי			777.736
דמ"ש למ"ר			₪ 40.00
דמ"ש חודשים			₪ 31,109.44
דמ"ש שנתיים			₪ 373,313.28
תקופה			5.9
שיעור היוון			6.90%
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,760,648.14**

מצב חדש

מהות	שטח הנישום	מקדם אקוי	סה"כ מ"ר אקוי
קומת קרקע עיקרי	728.98	1	728.98
קומת קרקע שרות	121.89	0.4	48.756
סה"כ אקוי			777.736
דמ"ש למ"ר			₪ 70.00
הפחתה בגין מקדם מיקום			₪ 0.85
דמ"ש חודשים			₪ 46,275.29
דמ"ש שנתיים			₪ 555,303.50
תקופה			5.9
שיעור היוון			8.90%
סה"כ שווי ביניים			₪ 2,466,459.81
עלויות התאמה (שטח 850.87 מ"ר * 1000 ₪ * 5.9/15)			₪ -334,675.53
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,131,784.27**

עלויות התאמה

בהתאם לתחשיב שערך השמאי המכריע יעקב פז בסמוך לנכס שבנדון מתקבל סה"כ עלויות התאמה:

850.87 מ"ר X ₪ 1,000 X 5.9/15 = ₪ 334,675.53

סיכום ההשבחה: 371,136 ₪. היטל השבחה: 185,568 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- טוען כי בעניינו שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים וכי יש כמה נקודות יחודיות לנכס שבנדון, שיש להביאן בחשבון:

א. המבנה שבנדון והשכן שלו, הם המבנים היחידים שהם ללא חזית לרחוב, מאחר שתוכננו לתעשיה. החזית הארוכה היא לפנים המגרש, לחצר עורפית. לכן יש מקום להביא בחשבון הפחתה לערכי השווי הבסיסיים. לטענתו, גם שמאים מכריעים בהחלטותיהם ביצעו הפחתה בגין מרכיב זה.

ב. יש להביא בחשבון עלויות התאמה. לכל נכס מגיע פעם אחת לקבל הפחתה בגין עלויות התאמה ובעניינו, גם במימוש הראשון, לא הפחיתו עלויות התאמה. לכן, מכיוון שאף פעם לא ניכו לנכס עלויות התאמה, יש מקום לנכות אותן כעת במסגרת המימוש הנוכחי.

ג. שיעור היוון: טוען כי במקרה זה להבדיל ממקרים אחרים, יש אי ודאות גדולה מאוד מה יהיה בתום תקופת השימוש החורג שמסתיימת ב- 2027 בדיוק כפי שהועדה המקומית קבעה בהחלטתה, שלא יאשרו עוד שימושים חורגים. לכן, קיימת רמה גבוהה מאוד של אי ודאות לשימושי המסחר, שמצריכה העלאה של שיעור ההיוון במצב החדש.

ד. קומת גלריה: טוען כי נשאלת השאלה איך מתייחסים לקומה זו. האם זו קומת קרקע או קומה נפרדת. במינויים קודמים של שמאים מכריעים במתחם, שמאי המשיבה הבהיר בהגינותו, כי מתייחסים לקומת הגלריה כקומה נפרדת. אז אם זו קומה נפרדת ובמצב החדש לא ניתן לעשות עפ"י התב"ע שימושי מסחר בקומה העליונה[6], הרי שלא ניתן להמשיך להשתמש בקומה זו לצרכי מסחר.

- טוען כי השימוש החורג נובע מכך שחייבים לבנות את כל המבנה עפ"י התב"ע החדשה ובבקשה הנדונה מבוקש לממש את הבינוי רק באופן חלקי. לכן זה חורג מהתב"ע.
- טוען שטענת שמאי המשיבה כי אחרי שנת 2027 ימשיכו את השימושים זו ספקולציה, אשר בכל מקרה מנוגדת לתב"ע ולהחלטת הועדה המקומית באשר למה קורה החל מ- 01.01.2027, קרי כי לא יאפשרו עוד שימושים חורגים.
- טוען שבמקרה שבעניינו להבדיל ממקרים אחרים שנדונו אצל שמאים מכריעים אחרים ואשר אליהם מפנה שמאי המשיבה, זו הפעם הראשונה שהשימוש החורג מסתיים בדיוק ב- 01.01.2027 ולכן קיימת אי ודאות גבוהה מאוד לגבי ההמשך. לטענתו, במינויי אצל השמאים המכריעים האחרים סיום תקופת השימוש החורג לא הייתה ב- 01.01.2027.
- טוען שקיימת החלטת ועדת ערר בה הכירו בעלויות התאמה גם במקרה שהיה שימוש חורג ללא היתר במשך 12 שנים קודם לכן.
- בהתייחס להפחתה בגין תצורת הבינוי ללא חזית לרחוב, טוען שיש הפחתה של 12% בה נקטה השמאית המכריעה גב' אורית גלן בנכס עצמו.

[6] ניתן לבצע שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומות העליונות שימושי תעסוקה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי השטח לשימוש חורג לפי הבקשה לשימוש החורג הוא כדלקמן:

שימוש חורג למסחר				
תאור	סה"כ	שטח מסחר מותר	שטח מבוקש	סה"כ שטח מבוקש להסבה למסחר
שטח מגרש	3,892.0			
מסחר מותר בקומת קרקע		15%		
קומת קרקע-עיקרי		583.80	1,312.78	728.98
קומת קרקע-שרות		97.62	219.51	121.89
סה"כ קומת קרקע			**1,532.29**	**850.87**
גלריה-עיקרי			682.71	
גלריה-שרות			92.98	
סה"כ קומת גלריה			**775.69**	**775.69**

לטענתו, יש גרמושקה ומה שמפורט בה אלו הם בדיוק השטחים שגם ראה בעיניים בעת הביקור המשותף שערך עם השמאי המכריע בנכס, לרבות קומת גלריה פעילה לשימוש כאולם אירועים. לכן, ההשבחה נובעת מהתועלת הכלכלית, בהשוואה בין שני מצבי התכנון: מצב קודם תעשיה עם שימושי מסחר בהיקף של 15% מהשטח העיקרי שבמקרה שלנו הם 583.8 מ"ר ומצב חדש מסחר. טוען בנוסף כי השימוש החורג זה בגלל שלא מממש את מלוא זכויות התב"ע. במקום להוציא היתר שבו מראה את מימוש כל זכויות התב"ע, ולשלם היטל השבחה על המימוש המלא, הבעלים מעדיף לא לשלם היטל השבחה, אלא לממש שימושי מסחר רק בהתאם לשטחים הבנויים, לכן זה שימוש חורג מהתב"ע. השימוש החורג דכאן זה לא בגלל השימוש לאולם אירועים, כי התב"ע מאפשרת זאת. השימוש החורג הוא רק בגלל אי המימוש של מלוא זכויות הבניה התב"עיות.

- עלויות התאמה: שמאי המשיבה טוענים כי לא הביאו בחשבון עלויות התאמה, מפני שמלכתחילה המבנה נבנה לשימוש למסחר (ראה חזיתות לפי היתר בנייה משנת 2009). לטענתם, גם אם קיימת עילה, לקיזוז עלויות התאמה בגין השימושים החורגים, הרי שאלה אמורים להיות מקוזזים במהלך שנות השימוש החורג משנת 2010, מועד מתן טופס 4. טוענים כי סוגיה זו הובאה להכרעתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן בנכס שבנדון, אשר קבעה בהחלטתה שאין מקום להפחית עלויות התאמה.

- שיעורי היוון: טוענים לשיעורי תשואה של נכסים מניבים בהתאם לפרסום אגף שומת מקרקעין, כדלקמן:

חציון/ שנה	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
2/2021	6.70%	6.70%	6.70%
1/2021	6.80%	6.90%	6.90%
2/2020	7.00%	6.90%	6.90%
1/2020	7.00%	6.90%	6.90%
2/2019	7.00%	6.90%	6.90%
1/2019	7.10%	7.00%	7.20%

לטענתם, אין מקום לנקוט בשיעור היוון גבוה יותר שכן דווקא זה שיש תב"ע ברורה, הרי שקיימת ודאות מלאה של מה הולך לקרות בתום תקופת השימוש החורג הנדונה.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוענים לערכי השווי הבאים: תעשיה 40 ₪ למ"ר (בקומת גלריה 60% מק"ק). מסחר 70 ₪ למ"ר (בקומת גלריה 60% מק"ק). הפנו לנתונים הבאים, תוך שציינו שנקטו בערכי שווי המאפיינים את שנת 2019:

- החלטות שמאים מכריעים במתחם עקרון 2000:

ריכוז הכרעות שמאים מכריעים בעקרון 2000

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום ,מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
30/04/2020	הרון יעל	3797	221	03/07/2018	11/12/2020	70 ₪	40 ₪
16/04/2020	גיקי פז	3797	325	06/04/2017	07/03/2020	70 ₪	40 ₪
05/12/2019	אלי כהן	3797	253	01/01/2019	29/03/2020	65 ₪	42 ₪
04/12/2019	אלי כהן	3797	228	06/02/2016	08/01/2020	60 ₪	40 ₪
02/01/2019	הרצברג גיל	3797	227	13/08/2018		55 ₪	35 ₪
06/11/2018	אייל יצחקי	3797	257	21/10/2010	20/01/2016	48 ₪	34 ₪
22/08/2018	אייל יצחקי	3797	259	01/02/2014	14/03/2016	57 ₪	39 ₪
03/10/2012	אשרת שאול	3797	246	27/12/2011	26/12/2016	65 ₪	35 ₪
07/12/2011	לבנה אשד	3797	255,256	21/06/2009 24/09/2006	 19/02/2010	48.5 ₪	34 ₪

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום/מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
28/10/2021	אוולין דודזון שמאמה	3797	218	08/11/2012	25/01/2019	54 ₪	35 ₪
				25/01/2019	19/05/2020	63 ₪	40 ₪
28/03/2022	בועז קוט	3797	217	28/02/2018	01/01/2019	65 ₪	35 ₪
				01/01/2019	03/04/2022	70 ₪	40 ₪

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גוש	חלקה	נכון ליום/מיום	עד יום	מסחר	תעשיה
30/01/2023	אלי כהן	3797	228	08/07/2020	15/10/2021	70 ₪	40 ₪

בנוסף, הפנו להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 3797 חלקה 228 מיום 30.01.2023, בה נקבעו דמי שכירות חודשית למסחר-לפי 70 ₪ למ"ר ולתעשייה לפי 40 ₪ למ"ר נכון ליום 08.07.2020 לאולם אירועים- רגעים.

כמו כן הפנו להחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 3797 חלקה 217 מיום 28.03.2022, בה נקבעו דמי שכירות חודשיים למסחר לפי 70 ₪ למ"ר ולתעשייה לפי 40 ₪ למ"ר נכון ליום 01.01.2019.

- הציגו כנספח לחוות הדעת צילומים מדו"ח CBRE שכ"ד חודשי למסחר ותעשיה 2021, דו"ח נת"מ חציון ראשון 2019, חציון שני 2020 וחציון ראשון 2021, פרסום נתוני היצע לשכירות מסחר באזה"ת עקרון 2000 משנת 2019 מאתר יד 2 וממשרדי תיווך. לטענתם, בהתאם לסקר שוק מאן נכסים, מוצגים נתונים למסחר לרבעון שני 2018: ברחובות 80 ₪ למ"ר לחודש, בלוד 68 ₪ למ"ר לחודש.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

שמוש חורג לתקופה						28/01/2021	01/01/2027
תאור	שטח השימוש	דמי שכירות	מקדם שווי	מקדם שוליות	שיעור היוון	תקופה-שנה	סה"כ
מצב קודם							
קומת קרקע-עיקרי	728.98	40 ₪	1	1	6.9%	5.9	1,656,834 ₪
קומת קרקע-שרות	121.89	40 ₪	1	0.4	6.9%	5.9	110,816 ₪
קומת גלריה-עיקרי	682.71	40 ₪	0.6	1	6.9%	5.9	931,002 ₪
קומת גלריה-שרות	92.98	40 ₪	0.6	0.4	6.9%	5.9	50,718 ₪
סה"כ מצב קודם							2,749,370 ₪
מצב חדש							
תאור	שטח השימוש	דמי שכירות	מקדם שווי	מקדם שוליות	שיעור היוון	תקופה-שנה	סה"כ
קומת קרקע-עיקרי	728.98	70 ₪	1	1	6.9%	5.9	2,899,459 ₪
קומת קרקע-שרות	121.89	70 ₪	1	0.4	6.9%	5.9	193,927 ₪
קומת גלריה-עיקרי	682.71	70 ₪	0.6	1	6.9%	5.9	1,629,254 ₪
קומת גלריה-שרות	92.98	70 ₪	0.6	0.4	6.9%	5.9	88,757 ₪
סה"כ מצב חדש							4,811,397 ₪
מצב קודם							2,749,370 ₪
השבחה							2,062,027 ₪
היטל השבחה							**1,031,014 ₪**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לערכי שווי וקיזוז עלויות התאמה, מפנים להחלטות השמאים המכריעים הבאים:

שמאי מכריע	מועד הכרעה	חלקה	גוש	מועד קובע	שווי דמ"ש תעשייה	שווי דמ"ש מסחר	עלויות התאמה
אוולין שמאמה	28/10/2021	218	3797	25/01/2019	40 ₪	70 ₪	אין לנכות
בועז קוט	28/02/2022	217	3797	01/01/2019	40 ₪	70 ₪	אין לנכות
				28/02/2018	35 ₪	65 ₪	אין לנכות
אליהו כהן	15/03/2023	327	3797	01/05/2018	40 ₪	70 ₪	אין לנכות
				01/01/2019	40 ₪	70 ₪	אין לנכות
				01/07/2019	45 ₪	80 ₪	אין לנכות

ומצטטים בהרחבה מהחלטתו של מר אליהו כהן בגו"ח 3797/327 הן לעניין עלויות ההתאמה והן לעניין שיעור התשואה למסחר.

- בהתייחס לנושא השטחים, צרפו את טבלאות השטחים מתכנית הבקשה להיתר כדי לחזק את טיעונם לגבי השטחים בגינם חייבו וצרפו 3 החלטות שמאים מכריעים:
  * גב' אוולין שמאמה דוידסון מיום 28/10/2021 – חלקה 218.
  * מר בועז קוט מיום 28/02/2022 – חלקה 217.
  * מר אליהו כהן – מיום 15/03/2023 -חלקה 327.
- הפחתה בגין בינוי ללא חזית לרחוב: טוען שהמבנה יושב בקרן של 3 רחובות. בעורף זה לא חצר עורפית. זה ממש רחוב לכל דבר ועניין, עם אפשרות חניה ונגישות למבנה. מפנה להחלטה של השמאי המכריע מר אלי כהן בחלקה 228 בה לא הופחת בגין מרכיב זה.

<u>החלטה</u>:

– בעניינו מחלוקת באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור חורג מתעשיה למסחר. שמאי הצדדים אינם חלוקים על כך שאישור השימוש החורג משביח את הנכס, אך חלוקים באשר לגובה ההשבחה. שמאי המשיבה טוענים שההשבחה מסתכמת בכ- 2,000,000 ₪ בעוד ששמאי המבקשת טוען כי ההשבחה מסתכמת בכ- 370,000 ₪. מעיון בטיעוני שמאי הצדדים עולה כי אינם חלוקים באשר לערכי השווי בשני השימושים, השטחים המבוקשים בהתאם לבקשה להיתר ואף על שיעור ההיוון לתעשיה. שמאי הצדדים חלוקים על מספר מרכיבים שבהם:

א. האם יש לקבוע השבחה בגין השטחים המבוקשים בקומת הגלריה, אם לאו.

ב. שיעור ההיוון בגין אולמות אירועים/חוסר ודאות בתום השימוש החורג המאושר.

ג. קיזוז עלויות התאמה/הפחתה בגין עורפיות השטח המסחרי.

לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ולמרות שהם מסכימים בעניין ערכי השווי בשימוש לתעשיה ובשימוש למסחר, איני מקבל את הסכמתם. בהחלטות רבות שערכתי לנכסים באזה"ת עקרון 2000, הן לצורך קביעת ההשבחה הנובעת מתכנית זמ/350 והן לצורך קביעת השבחה הנובעת משימוש חורג מתעשיה למסחר, קבעתי כי ערכי השווי לתעשיה בשנת 2018 הם בגבולות 40 ₪ למ"ר (בקומת קרקע) ואילו בתחילת שנת 2019 (יום תחילתה של תכנית זמ/350), בגבולות 42 ₪ למ"ר (בקומת קרקע). ערכי השווי הללו נתמכים גם בנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים במסגרת המינוי הנוכחי. יחד עם זאת, בעניינו המועד הקובע הוא בינואר 2021, ולכן יש

מקום להפעיל מקדם התאמת זמן ביחס לנתונים משנת 2018/תחילת 2019 שצוינו לעיל. בהחלטה מיום 28.09.2023 לשימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים בגוש 3797 חלקות 223,225, חלקות המצויות במרחק של כ- 230 מ' צפונית לנכס שבנדון, להלן: (**"החלטה לגו"ח 3797/223,225"**). הוצגו בפני, בין היתר, נתוני ביקוש משנת 2021 (בגבולות 47-50 ₪ למ"ר). בהביאי בחשבון כי מדובר בערכי שווי מבוקשים סביר שתבוצע הפחתה בגין מו"מ ולכן דמי שכירות ראויים לתעשיה במועד הקובע הם בגבולות 46 ₪ למ"ר בקומת קרקע. בהתייחס לשיעור ההיוון לתעשיה אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לשיעור היוון של 6.9%, כמפורסם בסקירת השמאי הממשלתי לחציון ראשון של שנת 2021.

בהתייחס לערכי השווי למסחר, בהחלטות שערכתי בגין השבחה הנובעת מתכנית זמ/350 לנכסים באזה"ת עקרון 2000, קבעתי כי דמה"ש למסחר כ- 70 ₪ למ"ר במועד הקובע של התכנית. בעניינו כאמור מדובר במועד קובע מאוחר יותר (בכשנתיים). שימושי המסחר במתחם לא מבוטלים (בין אם מתוקף תכנית דוגמת זמ/בת/329 ובין אם במסגרת בקשות לשימוש חורג ו/או במימוש שימוש חורג למסחר ללא היתר), דהיינו, קיים ביקוש לשטחי מסחר במתחם. לכן, אביא בחשבון התאמת זמן בשיעור של כ- 10% קרי דמ"ש בגבולות 77 ₪ למ"ר. בהתייחס לשיעור ההיוון למסחר, עפ"י סקירת השמאי הממשלתי הנ"ל לחציון ראשון של שנת 2021, שיעור ההיוון למסחר זהה לזה של תעשיה קרי 6.9%.

- השבחה לשטחים המבוקשים בקומת הגלריה: שמאי המבקשת טוען שאין מקום לגבות היטל השבחה לשטחים המבוקשים בקומת הגלריה, מפני שבהתאם למוגדר בהוראות התב"ע 453-0212399 שטחי המסחר יהיו אך ורק בקומת הקרקע של המבנים, והקומות העליונות והקומות המוצעות תיועדנה למטרת תעסוקה בלבד. לאור האמור, הבקשה לשימוש חורג חופפת למועד אישור תב"ע 453-0212399 ושטחי הגלריה מהווים קומה נפרדת עליונה בתחשיב ההשבחה. לטענתו, השאלה היא איך מתייחסים לקומת הגלריה. האם זו קומת קרקע או קומה נפרדת. טוען כי במינויים קודמים במתחם, שמאי המשיבה הבהיר בהגינותו, כי מתייחסים לקומת הגלריה כקומה נפרדת. אז אם זו קומה נפרדת ובמצב החדש אני יכול לעשות עפ"י התב"ע שימושי מסחר רק בקומת הקרקע ובקומות העליונות שימושי תעסוקה, הרי שאיני יכול להמשיך להשתמש בקומה זו לצרכי מסחר.

לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי המבקשת, איני מוצא לנכון לקבלם משלוש סיבות:

א. עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.2.1ט, ביעוד מסחר ותעסוקה ניתן לעשות שימוש כאולם אירועים בכל קומות המבנה. לכן צודק שמאי המבקשת שלא ניתן להמשיך לעשות שימוש בקומה זו לצרכי מסחר אולם אין כל מניעה להמשיך ולעשות בקומה זו שימוש כאולם אירועים, כפי שקיים בפועל. כל זאת קל וחומר כאשר שמאי המבקשת טוען שיש להתייחס לשטחים המבוקשים כאולם אירועים ולא כמסחר, עת הוא טוען לשיעורי היוון גבוהים יותר ממסחר "רגיל".

ב. ענייננו שימוש חורג מתעשיה למסחר/אולם אירועים כאשר במצב קודם שימושי מסחר הותרו באופן חלקי רק בקומת הקרקע. מכאן שאין מחלוקת שהשימושים במצב הקודם מעל קומת הקרקע הם תעשיה והשימושים במצב החדש הם בהתאם לאישור/השימוש בפועל למסחר/אולם אירועים. בגין ההבדל בשימושים יש לבחון האם חלה השבחה.

ג. על כל חישוב של השבחה הנובעת מהשימוש החורג, בתקופה החופפת למועד אישור זמ/350 ואילך, להיות מופחת מההשבחה המיוחסת לאישור תכנית זמ/350.

לכן, יש להביא בחשבון את השטחים המבוקשים בקומת הגלריה כשטחים מושבחים במסגרת הבקשה לשימוש חורג.

- שיעור היוון לאולמות אירועים: שמאי הצדדים חלוקים בעניין שיעור ההיוון שיש לייחס לשטחים המבוקשים במצב החדש. שמאי המשיבה טוען כי מדובר בשטחי מסחר לכל דבר ולכן שיעור ההיוון הראוי הוא 6.9%. שמאי המבקשת טוען כי מדובר באולם אירועים ולכן יש להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר ב- 2% (שיעור היוון של 8.9%), לאור השימוש וחוסר הודאות להמשך השימוש בתום תקופת השימוש החורג. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה שחלק מהשטחים המבוקשים בה הם שטחי מסחר וחלק מהם הם שטחים לאולם אירועים. לכן, יש להפריד בין שני השימושים, כך שלכל שימוש המבוקש הלכה למעשה, יש לייחס את ערכי השווי/שיעור ההיוון הראויים לו, היות ולא מדובר בשטחים שהם רק "מסחר רגיל" כעמדת שמאי המשיבה ומצד שני לא מדובר בשטחים שהם רק "אולם אירועים" כטענת שמאי המבקשת. בהחלטה לגו"ח 3797/223,225 התייחסתי לערכי שווי לאולם אירועים ע"ב ערכי שווי למסחר תוך ביצוע התאמה לשימוש הקונקרטי אשר ניתן להביאה לידי ביטוי בקביעת שיעור היוון תואם. בהחלטה לגו"ח 3797/223,225 הבאתי בחשבון תוספת של 2% לשיעור ההיוון למסחר,

תוספת שאינה בגין אי הודאות להמשך השימוש כאולם אירועים (שהרי שימוש זה מותר במסגרת תכנית זמ/350), אלא מטעמים אחרים שבהם בין היתר, הסיכון הכללי הקיים לענף (סיכון מוגבר ביחס לשימושי מסחר רגילים, כתוצאה מאירועים בטחוניים/מגבלות רפואיות או אחרות, שעלולים לפגוע/להיות מושתים על נכסים מסוג זה)[7], ומטעמים ייחודיים שהיו קונקרטיים לחלקות 222,225. לכן, בהתייחס למקרה שבנדון יש להביא בחשבון תוספת של 1.5% לשיעור ההיוון למסחר, דהיינו שיעור היוון של 8.4% לשטחים המהווים שימוש חורג לאולם אירועים. לשטחים המהווים שטחי מסחר "רגילים" יובא בחשבו שיעור היוון של 6.9%.

- חלוקת השטחים המבוקשים בין מסחר "רגיל" לאולם אירועים: שמאי הצדדים מסכימים כי תוספת השטח המבוקש למסחר/אולם אירועים, מעבר לשטחי המסחר המותרים במצב קודם בקומת הקרקע ובהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר הם כ- 729 מ"ר עיקרי וכ- 122 מ"ר שירות. אשר לקומת הגלריה, כאמור יש להביא בחשבון גם את השטחים שבקומה זו בתחשיב ההשבחה. בהתאם לבקשה להיתר מדובר בכ- 683 מ"ר עיקרי וכ- 93 מ"ר שירות. מעיון בבקשה להיתר עולה החלוקה הבאה:

  - שטח עיקרי בקומת קרקע: 142.79 מ"ר מסחר ו- 586.04 מ"ר אולם אירועים.
  - שטח עיקרי בקומת גלריה: 289.09 מ"ר מסחר ו- 393.62 מ"ר אולם אירועים.
  - שטחי שירות בקומת קרקע[8]: 23.9 מ"ר ייוחסו למסחר ו- 98 מ"ר ייוחסו לאולם האירועים (סה"כ 121.9 מ"ר).
  - שטחי שירות בקומת גלריה: 39.4 מ"ר ייוחסו למסחר ו- 53.6 מ"ר ייוחסו לאולם האירועים (סה"כ 93 מ"ר).

  בהתייחס למקדם שווי לשטחי הגלריה אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה למקדם 0.6. בהתייחס למקדם שווי לשטחי שירות לשטחי תעשיה ואולם אירועים יובא בחשבון מקדם 0.5 ביחס לשווי מ"ר שטח העיקרי באותו שימוש. בהתייחס לשימוש מסחר "רגיל" יובא בחשבון מקדם 1.

[7] החלת התוספת בשיעור ההיוון מגלמת בין היתר, גם את תקופת הקורונה והסגרים שנקבעו בה, אשר מהווים תקופה חופפת לחלק הראשון של תקופת השימוש החורג הנדונה.

[8] שטחי השירות לעיל יחולקו בהתאם לחלק היחסי של כל שימוש.

- הפחתה בגין עורפיות השטח המסחרי/קיזוז עלויות התאמה מתעשיה למסחר: לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים איני מוצא לנכון לקבל את טיעוני שמאי המבקשת להפחתות בגין המרכיבים הנ"ל. בהתייחס לעורפיות השטח המסחרי, מביקורי בנכס לא התרשמתי שמדובר בשטחים מסחריים נחותים. הגישה לנכסי המסחר טובה, מאופיינת בגישה של רחוב "רגיל" לרבות אפשרויות חניה רבות ונוחות. בהתייחס לעלויות ההתאמה מתעשיה למסחר אפנה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן מיום 15.02.2022 שנערכה לשימוש חורג במבנה, בהתאם להחלטת בימ"ש 12619-11-18 מיום 08.06.2021 לתקופה שבין 28.02.2018 ועד 28.01.2021. בהחלטה זו מנמקת השמאית המכריעה מדוע אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה, לרבות הפניותיה להחלטות ועדות ערר רלבנטיות דוגמת ערר (י-ם) 29/11 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ**, ניתן ביום 21.07.2011 וערר (י-ם) 268/10 **מר קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 30.11.2010. אין מחלוקת שהנכס נבנה לשימושי מסחר ובוודאי שמתקיימים בו שימושי המסחר הנדונים כבר שנים רבות לפני המועד הקובע, אם לא מיום הקמתו. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון כי נערכו כבר הליך/ים קודם/ים לבחינת השבחה לשימוש חורג למסחר, במסגרתם נטענה הטענה להפחתת עלויות התאמה מתעשיה למסחר, טענה שנדחתה. לכן, גם לאחר בחינת המקורות אליהם מפנה שמאי המבקשת המחזקים את טיעונו, איני מקבל בנסיבות אלה את טיעונו. למותר לציין כי בהתאם לגישתו של שמאי המבקשת עולה לכאורה שיש מקום לעשות שימושים חורגים במבנים ללא הליך מסודר, מאושר ורשמי, שהרי גם אם בבוא היום תוגש תביעה של השימוש חורג, נוכל לצאת נשכרים בכך שיטענו שיש להפחית עלויות התאמה על פעולה שנעשתה שלא כדין.
- להלן תחשיב מצב קודם:

קומה	סוג שטח	מ"ר	מקדם קומה	מקדם סוג שטח	דמ"ש למ"ר ב- ₪	שעור היוון שנתי	תקופה בשנים	סה"כ ב-₪
קרקע	עיקרי תעשיה	728.83	1	1	46	6.9%	5.9	1,897,424
קרקע	שירות תעשיה	121.9	1	0.5	46	6.9%	5.9	158,674
גלריה	עיקרי תעשיה	682.71	0.6	1	46	6.9%	5.9	1,066,411
גלריה	שירות תעשיה	93	0.6	0.5	46	6.9%	5.9	72,631
סה"כ שווי מצב קודם ב- ₪								**3,195,140**

- להלן תחשיב מצב חדש:

קומה	סוג שטח	מ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי סוג שטח	דמ"ש למ"ר ב- ₪	שעור היוון שנתי	תקופה בשנים	סה"כ ב-₪
קרקע	עיקרי מסחר	142.79	1	1	77	6.9%	5.9	622,256
קרקע	שירות מסחר	23.9	1	1	77	6.9%	5.9	104,150
קרקע	עיקרי אולם אירועים	586.04	1	1	77	8.4%	5.9	2,441,028
קרקע	שירות אולם אירועים	98	1	0.5	77	8.4%	5.9	204,099
גלריה	עיקרי מסחר	289.09	0.6	1	77	6.9%	5.9	755,882
גלריה	שירות מסחר	39.4	0.6	1	77	6.9%	5.9	103,018
גלריה	עיקרי אולם אירועים	393.62	0.6	0.5	77	8.4%	5.9	491,861
גלריה	שירות אולם אירועים	53.6	0.6	0.5	77	8.4%	5.9	66,974
4,789,267	**סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪**							

- להלן ההשבחה והיטל ההשבחה:

שווי מצב קודם ב-₪	3,195,140
שווי מצב חדש ב-₪	4,789,267
השבחה ב-₪	**1,594,127**
היטל השבחה ב-₪	**797,063**

12. <u>ההחלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת משימוש חורג מתעשיה למסחר (למסחר ואולם אירועים) מיום 28.01.2021 עד 01.01.2027, היא:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
שימוש חורג	**28.012021**	**1,594,127**	**797,063**

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

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

בברכה,

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