עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

18.01.2026
מספר מינוי: 1801-2025

לכבוד
המבקשת, פסגות בילו, יזום והשקעות
באמצעות השמאי
<u>מר אבי מנדלסון ז"ל</u>
בדוא"ל avi@mendelson-ra.co.il

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

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 3797 חלקה 217, מגרש 114</u>
<u>רחוב חסן מלך מרוקו השני 5, 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 מאישור בקשה לשימוש חורג[1].

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. מיקום: רחוב חסן מלך מרוקו השני, אזה"ת "עקרון 2000", קרית עקרון.

2.2. גוש: 3797. חלקה: 217. מגרש 14 (עפ"י תכנית זמ/בת/329). מגרש 114 (עפ"י תכנית זמ/350).

2.3. שטח החלקה (הרשום): 3,801 מ"ר. שטח מגרש 114: 3,793 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה חד קומתי גבוה בשימוש מסחרי.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

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 (מרדכי) ויהונתן כהן, מיום 17.06.2025.

3.2. מסמך מטעם שמאי המבקשת, מיום 03.12.2025 המתייחס לשומת המשיבה.

[1] מיום 14.01.2024 עד יום 01.01.2027
[2] עדכון שומת השבחה

3.3. מסמך מיום 16.11.2025 הכולל את תגובת המשיבה למסמך המצוין בסעיף 3.2 לעיל[3].

3.4. דרישת תשלום מיום 30.06.2025 בגין השימוש החורג הנדון, ע"ס 634,535.92 ₪ (מועד קובע 14.01.2024).

3.5. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, לגוש 3797 חלקה 217, אשר הופק ביום 11.08.2025.

3.6. החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה" לבקשה לשימוש החורג הנדונה + תכנית הבקשה להיתר.

3.7. הסכם שכירות שנחתם ביום 12.08.2020 בין המבקשת ל "יבוא ושיווק רהיטים בע"מ".

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

14.01.2024 : מועד תחילת תקופת השימוש החורג.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 22.12.2025, בהשתתפות שמאי מקרקעין המנוח אבי מנדלסון ז"ל (מצד המבקשת) ושמאי מקרקעין מר מרדכי 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 23.12.2025, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול, לאור הספק שהייתי שרוי בו בדבר העברת הפרוטוקול לצדדים, מצאתי לנכון להעביר שוב את הפרוטוקול לצדדים בתאריך 08.01.2026, כשעתיים לפני ההודעה על דבר מותו של שמאי המבקשת המנוח אבי מנדלסון ז"ל.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים שנערכו מס' ביקורים בנכס בעבר אחד מהם בנוכחותם והאחרון שבהם נערך ביום 25.08.2025, לכן הוחלט שאין צורך בביצוע ביקור נוסף.

[3] תאריכי המסמכים המצוינים בסעיפים 3.2 ו-3.3, כך במקור.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הנכס מהווה את חלקה 217 בגוש 3797, עליה ניצב מבנה חד קומתי גבוה המשמש למסחר.

6.2. חלקה 217 בעלת צורה אי רגולארית בשטח רשום של 3,801 מ"ר.

6.3. החלקה פינתית (בקרן הרחובות חסן מלך מרוקו השני 4/בוסי סנט ג'ורג' 1) באזה"ת עקרון 2000.

6.4. לחלקה חזית דרומית רחבה לרחוב חסן מלך מרוקו השני וחזית מזרחית לרחוב בוסי סנט ג'ורג'. מצפון וממערב, החלקה גובלת בחלקות מבונות (חלקה 218 מצפון וחלקה 236 ממערב).

6.5. פירוט שטחים רלבנטיים להחלטה, ראה בפרק הרישוי.

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 11.08.2025 לגוש 3797 חלקה 217, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- המספרים הישנים של החלקה: 3797/202.
- שטח החלקה: 3,801 מ"ר.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.
- חכירות: פסגות בילו יזום והשקעות בע"מ, בשלמות על כל הבעלים. חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים עד 13.09.2046.
- רשומה משכנתא על החוכרים.

8. המצב התכנוני:

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

- 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'.

<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.

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

- 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' 114 "מסחר ותעסוקה".

זכויות הבניה לתא שטח 114:

גודל המגרש	שימוש	עיקרי מעל כ. קובעת	שירות מעל כ. קובעת	שירות מתחת לכ. קובעת	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בניין
3,793 מ"ר	מסחר	1,025 מ"ר	960 מ"ר	9,100 מ"ר	45%	3 ק' מעל כ. קובעת, 3 קומות מתחת לכ. קובעת	5 מ' לכל כיוון
	תעסוקה	2,770 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. <u>רישוי</u>:

9.1. היתר בניה 20040681 מיום 10.04.2005 : למבנה תעשייתי – בניה חדשה. מבנה חד קומתי משולב לתעשיה, מלאכה ומסחר.

9.2. תכנית הבקשה הנדונה:

הנדון: <u>מכתב החלטה לבקשה מקוונת עם הקלות מספר 20230318\3</u>
<u>בישיבת מליאת הוועדה המקומית זמורה מספר 2024001 מתאריך 14/01/2024</u>

מהות הבקשה

במבנה קיים בהיתר מס' 20040681 מבוקש שימוש חורג מתעשייה למסחר תעסוקה ואולמות אירועים , עד לתאריך 1.1.27+ ושנויים פנימיים ללא תוספת בשטחי בניה .

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות										למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		סה"כ קיים בהיתר		
			מוצע			קיים בהיתר	סה"כ						מוצע		קיים בהיתר	סה"כ									
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	פנאי ותרבות	מסחר והסעדה	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה שרות	ממ"מ ממ"מ מקלט שמירה	סה"כ שרות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שרות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ	שרות	עיקרי
			בהיתר תעשיה ומלאכה	בהיתר מסחר והסעדה	בהיתר תעשיה ומלאכה								בהיתר תעשיה ומלאכה											
0.00	לא	קומת קרקע	484.86	150.15	242.41	533.89	533.89	877.42	1411.31	37.13	1411.31	877.42	533.89	533.89	242.41	150.15	484.86	15.52	37.83	55.35	55.35	53.35	108.70	2.86	1520.01	39.99	1520.01	55.35	1464.66
		מעל הקרקע	484.86	150.15	242.41	533.89	533.89	877.42	1411.31	37.13	1411.31	877.42	533.89	533.89	242.41	150.15	484.86	15.52	37.83	55.35	55.35	53.35	108.70	2.86	1520.01	39.99	1520.01	55.35	1464.66
		מתחת הקרקע																											
		סה"כ המבנה	484.86	150.15	242.41	533.89	533.89	877.42	1411.31	37.13	1411.31	877.42	533.89	533.89	242.41	150.15	484.86	15.52	37.83	55.35	55.35	53.35	108.70	2.86	1520.01	39.99	1520.01	55.35	1464.66

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	484.86	150.15	242.41	533.89	533.89	877.42	1411.31	37.13	1411.31	877.42	533.89	533.89	242.41	150.15	484.86	15.52	37.83	55.35	55.35	53.35	108.70	2.86	1520.01	39.99	1520.01	55.35	1464.66
		מתחת הקרקע																											
		סה"כ המבנה	484.86	150.15	242.41	533.89	533.89	877.42	1411.31	37.13	1411.31	877.42	533.89	533.89	242.41	150.15	484.86	15.52	37.83	55.35	55.35	53.35	108.70	2.86	1520.01	39.99	1520.01	55.35	1464.66

החלטות

לאשר את הבקשה לתקופת התארגנות עד ליום 1.1.2027, (בהתאם למדיניות הוועדה והמלצת ועדת הערר)

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

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

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא בגין אישור שימוש חורג לתקופה מיום 14.01.2024 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, החלטות ועדות ערר, פסיקות בימ"ש 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. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

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

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
שימוש חורג	14.01.2024	1,208,068	604,034	לא הוצג תחשיב, הוצג מסמך המפרט אילו שינויים יש לבצע בתחשיב המשיבה.	

11.2. <u>השבחה בגין השימוש החורג</u>:

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי לא הביאו בחשבון תוספת בשיעורי ההיוון בגין הסיכון להפסקת השימוש המסחרי, לאור אישור תכנית 453-0212399 מיום 17.12.2018. הציגו להלן את שיעורי התשואה בנכסים מניבים (של אגף שומת מקרקעין):

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

- ערכי שווי: שמאי המשיבה הציגו סקרי נת"מ מהשנים 2021 עד 2023 לתעשיה ולטענתם הדמ"ש לתעשיה בשנת 2023 נאמדים לפי סקרים אלו לפי 45 ₪ למ"ר. בהתייחס למסחר מפנים להחלטתו של השמאי המכריע מר אליהו כהן, שנערכה לנכס בגו"ח 3797/327, בה נקבע דמ"ש 80 ₪ למ"ר, אשר בהתאמת זמן למקרה שבענייננו לפי 6% בשנה, מתקבל 88 ₪ למ"ר. מפנים גם להחלטות הבאות של שמאים מכריעים בעניין ערכי השווי לשימושי תעשיה/מסחר ולקומות:

שמאי מכריע	עומר סרחאן	שלומי יפה	בועז קוט	אורלין שמאמה	שלומי יפה	אלי כהן	אליהו כהן
מועד קבלת הכרעה	12/08/2022	19/11/2023	28/03/2022	28/10/2021	28/09/2023	06/03/2022	15/03/2023
מהות ההשבחה	שימוש חורג	שימוש חורג	שימוש חורג	שימוש חורג	שימוש חורג	שימוש חורג	שימוש חורג
גוש	3797	3797	3797	3797	3797	3797	3797
חלקה	246	236	217	218	223,225	228	325
מועד קובע	17/12/2017	01/01/2019	01/01/2019	25/01/2019	07/12/2019	08/07/2020	12/10/2021
תעשייה קומת קרקע	40 ₪	42 ₪	40 ₪	40 ₪	44 ₪	40 ₪	45 ₪
תעשייה קומה-א'		60%					
מסחר קומת קרקע	66 ₪	70 ₪	70 ₪	70 ₪	74 ₪	70 ₪	80 ₪
גלריה למסחר		50%	50%	50%			50%

בנוסף, טוענים כי לאחרונה נתקבלה החלטתו של השמאי המכריע במינוי זה מיום 10.04.2024, בנכס הסמוך לחלקה שבנדון, חלקה 236, החלטה שמטפלת בסוגייה דומה, דהיינו, שימוש חורג מיום 31.07.2024 עד יום 01.01.2027 ובה נקבעו הדמ"ש הבאים: לתעשייה לפי 45 ₪ למ"ר, למסחר לפי 88 ₪ למ"ר.

- עלויות התאמה: שמאי המשיבה טוענים שאין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה, היות ומדובר בהמשך שימוש חורג קיים, ולכן במועד הקובע לא נדרשו התאמות כלשהן. לטענתם, הנכס נבנה מלכתחילה עם אוריינטציה למסחר (ראה החזיתות בהיתר משנת 2004) וכי סוגיה זו נבחנה בהרחבה בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 3797/327. טוענים כי גם אם ככל וקיימת עילה לקיזוז עלויות ההתאמה, הרי שאלה אמורים להיות מקוזזים במהלך שנות השימוש החורג משנת 2007.
- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגו בחוות דעתם:

שמוש חורג לתקופה				14/01/2024	01/01/2027
תאור	שטח השימוש	דמי שכירות	שיעור היוון	תקופה-חודש	סה"כ
מצב קודם					
תעשיה-קומת קרקע	877.42	45 ₪	6.5%	35.6	1,282,366 ₪
סה"כ					1,282,366 ₪
מצב חדש					
מסחר-קומת קרקע	877.42	88 ₪	7.0%	35.6	2,490,434 ₪
סה"כ מצב חדש					2,490,434 ₪
מצב קודם					1,282,366 ₪
השבחה					**1,208,068** ₪
היטל השבחה					**604,034** ₪

- להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

- השימוש החורג מתייחס למבנה קיים וביחס להוראות תכנית זמ/350, המידע התכנוני מתייחס לתנאים להוצאת היתר לפי הוראות התכנית.
- בהתייחס לתקופת אי השימוש, צרפו את חוזה השכירות בנכס (המצוין בסעיף 3.7 לעיל – ש.י) וטוענים שסוגיה זו נדונה בהחלטות הח"מ במסגרת מינויים 2955 + 2956/2024 אשר נערכו לחלקות 206-208 בגוש 3797, בגין שימוש חורג למסחר.
- בהתייחס לעלויות התאמה, טוענים כי אין לקזז עלויות התאמה מאחר והנושא נדון בהרחבה במספר רב של החלטות שמאים מכריעים, חוזה השכירות מהנכס והעובדה שהמבנה נבנה מלכתחילה באוריינטציה לשימושים מסחריים.
- טוענים כי ועדת הערר נתנה אורכה לשימוש החורג עד 01/2027. ההיתר הוא לא עפ"י תכנית, אלא שימוש חורג.

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- כאמור לעיל, שמאי המבקשת שלח מסמך תגובה לשומת המשיבה. להלן כלשונו:

1. <u>כללי</u>

הנכס הנדון נדון מספר רב של פעמים ואין ויכוח בין הצדדים לגבי הנתונים הפיזיים.

לפיכך, מסמך זה משקף רק את הנושאים בהם יש לטפל לדעתנו.

2. <u>מסמך הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה" בדבר מידע להיתר, מיום 27.10.2020</u>

על פי המסמך סעיף 4.2.1 ס"ק 27 י'2 השטח שנועד לשימוש כאולמות אירועים אינו גורע מן השלם העיקרי המותר למסחר בתחילת המגרש ובלבד שם כל השטחים העיקריים לא יעלה על 100%.

נושא זה לא יושם בשומה הועדה ויש להביא בחשבון בתחשיב ההשטחים בשימוש החורג.

3. <u>חיוב בתקופת אי שימוש</u>

בחלק מהזמן הנשום לא היה פעיל מחוסר שוכר <u>ואין</u> לחייב על שימוש חורג שלא בוצע. אומדן הזמן כמחצית השנה.

תאריכים יועבר על פי דרישה.

יש לתקן התחשיב בהתאמה.

4. <u>הוצאות ההתאמה מתעשייה למסחר</u>

למרות שהנשום הועלה בעדו ונדחה, לא נמצא כל יסוד אדריכלי לענין שהועלה כ"אמירת אגב" על ידי שמאי הועדה המקומית (שהינו מהנדס ואינו אדריכל).

5. נבקש לתקן התחשיבים בהתאמה.

- להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקשת בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- אין מחלוקת בין הצדדים לגבי הנתונים הפיזיים.
- קיים מסמך של הועדה המקומית זמורה מתאריך 27.10.2020 ובו נרשם כי שטחים לאולמות אירועים לא יבנו במסגרת השטח העיקרי. הועדה התירה להגדיל שטחים עיקריים מעבר לשטחים שהותרו ע"י התכנית.
- יש פרקי זמן ארוכים (משך של כשנה וחצי) בגלל המלחמה ובגלל נתוני השוק בהם הנכס לא היה פעיל ולכן אין לחייב אותו על הזמן הזה.
- טוען כי התייעץ עם אדריכלית מוסמכת[6], וכי מדובר בנכס תעשייתי שעושים בו שימושים מסחריים ולא מדובר במבנה מסחרי. מבקש כי הנושא יבחן בשנית.
- טוען כי מדובר על מבנה קיים, אבל עוסקים בחישוב אחוזי השימוש החורג. לכן, יש לחשב כאקט חישובי ולא תכנוני.

<u>החלטה</u>:

- בענייננו בחינת השבחה הנובעת משימוש חורג מתכנית זמ/350. שמאי המשיבה הציגו חוות דעת מטעמם לפיה ההשבחה החלה על הנכס שבנדון בעקבות אישור השימוש החורג מיום 14.01.2024 עד 01.01.2027 היא בגבולות 1,208,000 ₪. שמאי המבקשת לא הציג חוות דעת שמאית מטעמו, אך הציג מסמך התייחסות לחוות דעת שמאי המשיבה בו טען להתאמות שיש לבצע בתחשיבים שבחוות הדעת של שמאי המשיבה, ובהם: התאמת המבוקש לתכנית זמ/350, עלויות התאמה ואי חיוב בגין השימוש החורג בעת שהנכס לא היה פעיל מחוסר שוכר. ביום 15.06.2025 נערכה על ידי החלטה במינוי 2956-2024, לבחינת ההשבחה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לנכס בגוש 3797 חלקות 208-206 (נמצא מרחק כ-330 מ' צפונית לנכס שבנדון, בהמשכו של רחוב בוסי סנט ג'ורג'), למועד קובע 01.02.2024 (להלן: "**החלטתי הקודמת**"). במסגרת החלטתי הקודמת טיעוני שמאי המשיבה לערכי הדמ"ש בשני השימושים תעשיה ומסחר היו זהים. יחד עם זאת, בקביעת השווי במצב קודם (לתעשיה), בשומה שבענייננו טוענים לשיעור היוון של 6.5% בשנה, בעוד שבהחלטתי הקודמת טענו לשיעור היוון 6.7%. בהתייחס לשיעור היוון למסחר, הן בהחלטתי הקודמת והן בהליך זה טוענים

[6] למען הגילוי הנאות, הודיע כי מדובר באשתו.

לשיעור היוון שנתי זהה בגובה של 7%. לאור כל האמור לעיל ולהתייחסותו הקצרה של שמאי המבקשת לחוות דעתו של המשיבה, שעניינה התאמות שיש לבצע בתחשיבים, איני מוצא שיש מקום לשנות מהחלטתי הקודמת. יובהר כי בעניינו אין מחלוקת על סוגיית השטחים ו/או תקופת השימוש החורג שאושרה, ו/או ערכי הדמ"ש ו/או שיעורי ההיוון.

- מצב קודם: בהחלטתי הקודמת נקבעו דמ"ש ל- 45 ₪ למ"ר ושיעור היוון שנתי של 6.5% (בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בחציון שני 2023 וחציון ראשון של 2024 שהצביעו על שיעור היוון זהה של 6.5%).
- מצב חדש: בהחלטתי הקודמת נקבעו דמ"ש ל- 88 ₪ למ"ר ושיעור היוון שנתי של 7% (בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בחציון שני 2023 וחציון ראשון של 2024 שהצביעו על שיעור היוון זהה של 7%).
- להלן התייחסות קונקרטית לטיעוני שמאי המבקשת:

א. הבחינה בעניינו היא לגבי שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה מוגבלת. לא מדובר על מימוש חלקי של התב"ע, או אז לא הייתה נדרשת כלל הגשת בקשה לשימוש חורג כפי שהוגשה בפועל.

ב. עלויות התאמה: בהחלטותי האחרות במתחם בהן נטענה טענה להפחתת עלויות התאמה, הבהרתי כי ככלל מדובר בנכסים שנבנו באוריינטציה לשימוש מסחרי, אין צורך בעלויות התאמה כלשהן. יחד עם זאת התייחסתי גם לפרשנות דווקנית לפיה יש להתייחס לבקשה להיתר בניה כפי שאושרה (מתעשיה למסחר), כאילו מדובר בבקשה ראשונה לשימוש חורג, ללא קשר לשימושים בעבר. מאחר ומדובר במס, בחרתי לנקוט בצד המקל, תוך שציינתי זאת במפורש, ולבצע הפחתה של עלויות התאמה. מעיון בהחלטותי הקודמות עולה שההפחתה בגין עלויות ההקמה עומדת בגבולות 10%-20% מההשבחה (כך למשל במינוי 2037-2022 בגו"ח 3797/166 ובמינוי 2022-2253 בגו"ח 3797/258). לאור האמור, על אף נכונות העובדות כי הנכס נבנה לשימוש מסחרי עוד קודם לשימוש החורג, אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% מההשבחה.

ג. תקופת אי שימוש בנכס בהעדר שוכר: איני מוצא שמדובר במרכיב שיש לו קשר לקביעת ההשבחה. ההשבחה מחושבת בהתאם לשינוי בשווי הנכס כבנוי במועד הקובע בשני השימושים במהלך התקופה בה אושר השימוש החורג (המשקפת את ההתעשרות במועד הקובע), ולא בהתאם למידת איכלוסו או

אי איכלוסו במהלך של 35.6 החודשים או בחלק מהם, מה גם שאי האיכלוס בפרק זמן כזה או אחר במהלך התקופה, אינו רלבנטי למועד הקובע.

- ההשבחה: כאמור לעיל, תחשיב ההשבחה הוא כפי שהציג שמאי המשיבה, למעט הפחתה של 15% מההשבחה. 1,208,068 ₪ X 0.85 = 1,026,858 ₪.

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים דלעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה שבין 14.01.2024 לבין 01.01.2027 היא 1,026,858 ₪ והיטל ההשבחה 513,430 ₪.

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 נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

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