דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 24 בספטמבר, 2024

מינוי מס': 2868-2023

לכבוד

חב' טקטוניק פרויקטים ואח'
ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בית שמש
ע"י גב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 5084 חלקה 12 (חלק)
מגרשים 719-717 עפ"י תכנית בש/122/א
רחוב החרוצים, אזור התעשייה המערבי - הברוש
בית שמש

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 07/01/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות בנייה, אשר אושרו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 100002105341, נכון למועד קובע כמפורט בסעיף 4 להלן.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	5084
חלקה	-	12 (חלק)
מגרשים	-	719-717 עפ"י תכנית בש/122/א
שטח המגרשים הכולל	-	11,168 מ"ר
מהות הנכס	-	מגרשים ריקים בייעוד לתעשייה
כתובת	-	רחוב החרוצים, אזור תעשייה מערבי - הברוש, בית שמש

כתובת: שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מועד אישור ההקלות – 01/03/2023.

5. **<u>דיון</u>**

ביום 08/04/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: גב' גבע בלטר - שמאית המשיבה; ה"ה יעקב בירנבאום ויוסף יחזקאל – שמאי המבקשת, מר אליאל שליידר – נציג המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 11/04/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של גב' גבע בלטר ומר ישעיהו בלוי, מיום 01/11/2023 (סימוכין: 22066) על נספחיה; במסמך תגובה לשומת המבקשת, מיום 26/02/2024 (סימוכין: 22066), על נספחיו; תכתובת מייל מיום 15/04/2024, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יעקב בירנבאום, מיום 25/01/2024, על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 15/04/2024, במסגרת התייחסות לסיכום הדיון אשר נשלח אל הצדדים, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך על-ידי ביום 22/09/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרשים 717-719 עפ"י תכנית בש/122/א, חלק מחלקה 12 בגוש 5084, ברחוב החרוצים, באזור התעשייה המערבי ברוש, בית שמש (להלן: "הנכס").

אזור התעשייה ברוש ממוקם ממערב לכביש מס' 38, והגישה אליו הינה באמצעות רחוב היצירה ושדרות וירג'יניה. הבינוי באזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה ומלאכה מסורתיים לצד מבנים מודרניים. בתחומו של אזור התעשייה ממוקם מרכז הדרכה ארצי של משטרת ישראל.

הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים הסלולים באיכות טובה, תאורת רחוב, ביוב ותיעול.

רחוב החרוצים מקיף חטיבת קרקע פנויה ברובה ומתחבר משני צדדיו לרחוב היצירה.

המגרשים הנדונים בשטח מדוד של 11,168 מ"ר, פונים בחזיתם הצפונית לרחוב החרוצים.

במועד הביקור, טרם החלו עבודות הבנייה.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 12/12/2023, של המקרקעין הידועים כגוש 5084 חלקה 12 :

- שטח רשום : 149,678 מ״ר.
- בעלות : לא הוסדר (בסכסוך).
- רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4838 מיום 30/12/1999).
- רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 וסעיף 19 לטובת עיריית בית שמש.
- רשומות הערות על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית ירושלים ועיריית בית שמש.
- רשומה זיקת הנאה – זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר על פני גוש 5084 חלקה 5.

9.2. בהתאם לאישור רישום זכויות ברמ״י, מיום 13/12/2022, רשומות הזכויות במגרש 717, המהווה חלק מחלקה 12 בגוש 5084, בשטח של 2,733 מ״ר, ע״ש טקטוניק פרויקטים בע״מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 27/07/2053.

9.3. בהתאם לאישור רישום זכויות ברמ״י, מיום 13/12/2022, רשומות הזכויות במגרש 718, המהווה חלק מחלקה 12 בגוש 5084, בשטח של 3,972 מ״ר, ע״ש טקטוניק פרויקטים בע״מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 27/07/2053.

9.4. בהתאם לאישור רישום זכויות ברמ״י, מיום 13/12/2022, רשומות הזכויות במגרש 719, המהווה חלק מחלקה 12 בגוש 5084, בשטח של 4,463 מ״ר, ע״ש טקטוניק פרויקטים בע״מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 27/07/2053.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>תכנית ת/5/32/51</u>** - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2139 מיום 04/09/1975

התכנית סימנה את הנכס הנדון כחלק ממגרש מס׳ 7, בייעוד **לתעשייה.**

הותרה בניית מבנים בני שתי קומות לתעשייה ובני שלוש קומות למבני מנהלה. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ׳ מגובה רצפת הקרקע. שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש, סה״כ שטח כל הקומות לא יעלה על 100% משטח המגרש. תותר תוספת של 25% משטח המגרש עבור סככות בקומת הקרקע.

10.2. **<u>תכנית בש/122</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3792 מיום 19/08/1990</u>

מטרת התכנית הינה, בין היתר, חלוקת השטח של מגרש 7 בהתאם לתכנית הבינוי של גן תעשייה.

10.3. **<u>תכנית בש/122/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5051 מיום 04/02/2002</u>

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי התכנית המפורטת ב/122 ע"י איחוד השטח וחלוקתו מחדש למגרשי בנייה וקביעת הוראות בנייה. בהתאם למסמכי התכנית, הוקצו לבעלי הזכויות בחלקת מקור 12 בגוש 5084, בין היתר, **מגרשים מס' 719-717 בייעוד "תעשייה"**.

להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית לנכס ולהכרעתי:

- שימושים מותרים: שטחים לתעשייה ישמשו למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, בתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: משרדים, חניות, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש. שטח החנות יהיה עד 10% משטח הבנייה העיקרית במגרש או 200 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.
- גודל מגרש מזערי: לא יקטן מ-2,000 מ"ר.
- תותר בנייה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 40% משטח המגרש (עיקרי ושירות כמפורט בהמשך בטבלת זכויות הבנייה). סה"כ שטח עיקרי ושירות בכל הקומות לא יעלה על 220% משטח המגרש. במקרה של קומה אחת בלבד תותר תכסית של 50% בקומת הקרקע וגלריה בשטח 40% מהקומה, סה"כ 70%.
- להלן טבלת זכויות הבנייה לתעשייה:

גודל מגרש מזערי	גובה בנייה (3) (7)		אחוז בנייה מרבי					תכסית מרבית (5) (6)
	מס' קומות	מ'	מעל למפלס הכניסה		סה"כ שטח בנייה		סה"כ בכל המפלסים	
			שימושים עיקריים (2) (4) (6)	שטח שירות (2)	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה		
2 דונם	1	10	65% (45 + 20 גלריה)	5%	70%	100%	170%	50%
	2	12	90% (2x35 + 20 גלריה)	10%	100%	100%	200%	40%
	3	14	105% (3x35)	15%	120%	100%	220%	40%

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>הערות לטבלה</u>

(1) תותר בניית קומת מרתף לצורך שטחי שירות עד קווי הבנייה, ובלבד שהמרתף יימצא כולו מתחת לפני הקרקע הסמוכים. תותר חריגה מקווי הבנייה עד גבולות המגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבנייה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע סופיים. מרתף יהיה כהגדרתו בחוק. שטח הקומה הבולט מעל 1.20 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים ייחשב במניין אחוזי הבנייה ובמניין מס׳ הקומות.
כל חלק בולט מעל פני הקרקע לא יחרוג מקווי הבנייה ויטופל עם חומרי בנייה כמו הבניין העיקרי.

(2) תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות, בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה באישור הוועדה המקומית.

(3) גובה הבניין יימדד מפני הקרקע המתוכננים והסמוכים לבניין עד לקצה העליון של הגג. לנושא זה המרתף לא ייחשב במניין הקומות. מתקנים הבולטים מעל לגובה המותר יהיו לפי אישור מיוחד של מהנדס הוועדה.

(4) תותר העברת 10% מסה״כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף – באישור הוועדה המקומית.

(5) לחישוב התכסית, ייחשבו השטחים המקורים שמעל לפני הקרקע המתוכננת.

(6) במקרה של קומה אחת בלבד, תותר תכסית של 50% בקומת הקרקע, מהם 45% עיקרי ו-5% שירות בתוספת גלריה של 50% משטח הקומה. סה״כ אחוזי בנייה כוללים - 70%.
במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית תותר בניית 2 או 3 קומות עם שטח עיקרי 40% לקומה ושטח שירות 10% לקומה עם תכסית 50% כפוף לביצוע קומת מרתף לחניה כתנאי מחייב להוצאת היתר בנייה.

(7) גובה המתקנים החריגים ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הוועדה המקומית. בשום מקרה לא יחרוג גובה המבנה מהמפלסים הרשומים בסעיף 12.1.1 (במגרש 702 – 317 מ׳).

כתובת: שד׳ ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 01/03/2023 אושרה ע"י ועדת המשנה בקשה להיתר בנייה מס' 100002105341 להקמת מבנה חדש עבור חוות שרתים תת-קרקעית, לרבות משרדים בקומת הקרקע ושני מרתפים עבור חוות שרתים ומערכות טכניות.

- להלן טבלת שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	שימושים עיקריים , במ"ר				חלקי שירות, במ"ר					סה"כ הבניין, במ"ר
	משרדים	אחסנה	תעשייה ומלאכה	סה"כ	ממ"מ	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות	סה"כ	
-16.70		4928.79		4928.79			831.66		831.66	5760.45
-9.00		4247.19		4247.19			469.26		469.26	4716.45
-3.10				0			39.84		39.84	39.84
0.00	793.85	284.39	25.38	1103.62	58.72	189.62	248.68	188.24	685.26	1788.88
6.00		1.96		1.96			22.34	88.26	110.6	112.56
סה"כ	793.85	9462.33	25.38	10281.56	58.72	189.62	1611.78	276.5	2136.62	12418.18

- במסגרת הבקשה להיתר הבנייה אושרו הקלות כדלקמן:
- הקלה להקמת שתי קומות מרתף.
- הקלה לניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לתחת הקרקע.
- הקלה למתקן חניה.
- ביום 06/10/2022 הונפק היתר בנייה מס' 20220370 לעבודות עפר, חפירה ודיפון עבור תעשייה ומלאכה.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאית המשיבה</u>**

12.1. שמאית המשיבה טענה כי ההקלות אפשרו הקמת שתי קומות תת-קרקעיות (וביניהן חלל אטום) וניוד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע למטרת הקמת חוות שרתים תת-קרקעית DATA CENTER.

12.2. חוות השרתים המיועדות למטרת שמירת מידע ממוחשב צריכות לעמוד בסטנדרטים מאוד גבוהים של אבטחה, הגנה מפגעי מזג האוויר וטבע (רעידות אדמה, הצפות, רוחות וכו'), הגנה מבחינה ביטחונית (בין היתר, רקטות וטילים), בידוד ושמירה על טמפרטורה מסוימת באמצעות מערכות קירור מיוחדות, מערכות כיבוי אש, הבטחת אספקת חשמל קבועה באמצעות גנרטורים, חיבור חשמל חזק וכיו"ב.

12.3. שמאית המשיבה טענה כי בארץ הוקמו חוות שרתים על קרקעיות כמו גם חוות תת-קרקעיות.

12.4. שמאית המשיבה טענה כי להקמת חוות שרתים תת-קרקעית מספר יתרונות:

- בידוד מפני מזג אוויר מביא לחיסכון בעלויות קירור ותפעול – שטח תת-קרקעי מוגן ע"י הקרקע ומתחמם פחות משטח על קרקעי.
- שטח תת-קרקעי מוגן יותר מפני טילים ובכך נוצר חיסכון בעלויות הגנה על המבנה (אין צורך בקירות בטון עבים ותקרת בטון עבה).
- שטח תת-קרקעי מוגן ומאובטח יותר מפגעי טבע מאשר שטח מעל הקרקע.
- הבנייה מתחת לקרקע מאפשרת גמישות בגובה הקומות ומגבלת הגובה הכולל.

12.5. בניית חוות שרתים מושפעת מפרמטרים רבים כגון הספק החשמל של המתקן, רמת הדרישות והסטנדרטים הנדרשים ע"י הלקוח, ולפיכך כימות החסכון או ההבדלים בעלויות בין שני המצבים מורכב מאוד.

12.6. שמאית המשיבה טענה כי עפ"י פרסומים בעיתונות תקן הבנייה של הפרויקט הנדון הוא TIER4 שהוא התקן הגבוה ביותר.

12.7. שמאית המשיבה טענה כי לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון שניוד הזכויות אפשר גמישות תכנונית לניצול שטחים עיקריים במיקום האופטימלי לצורך הקמת חוות שרתים, העומדת בתקנים מחמירים (דהיינו מתחת לקרקע) ללא פגיעה בפונקציונליות של השטחים לעומת שטחים על קרקעיים.

12.8. בנוסף, העברת השטחים אל מתחת לקרקע אפשרה תכנון אופטימלי/משופר לחוות השרתים ע"י בנייה בגובה כולל של 17 מ' (בתת-הקרקע) לעומת גובה כולל של 12 מ' בלבד מעל הקרקע וכן התכסית הינה בהיקף של 51.5% לעומת 40% מעל הקרקע.

12.9. הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הגמישות התכנונית בשיעור של 10% ביחס לשווי מ"ר מבונה אקו'.

12.10. שמאית המשיבה טענה כי שווי שטחים תת-קרקעיים למטרות שירות במצב הקודם אינם מותירים יתרה חיובית לקרקע. כמו כן, הובא בחשבון כי במצב הקודם הותרה העברת 10% מהשטחים העיקריים למרתף.

12.11. **ערכי השווי** - שמאית המשיבה טענה לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה לתעשייה, משקלול נתוני השוואה, המבוססים על ניתוח מכרזי רמ"י באזור התעשייה המערבי ועסקאות השוואה, כדלקמן:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 1/2021 באזור התעשייה המערבי:

תאריך	גו"ח	תב"ע	ייעוד	מס' מגרש לפי תכנית	שטח בדונם	שטח אקו'	מחיר זכייה, בש"ח	עלויות פיתוח, בש"ח	סה"כ שווי כולל פיתוח, בש"ח	שווי לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ, בש"ח	שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ
13/01/21	5084/18, 5197/6	בש/51/ד	תעשייה	603	7	980	21,701,001	1,750,328	23,451,329	3,350,190	₪ 3,419
13/01/21	5084/18	בש/51/ד	תעשייה	604	4.9	980	15,008,000	1,225,230	16,233,230	3,312,904	₪ 2,381
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ											**3,400** ₪

בהתבסס על הבינוי המוצע בתכנית בש/51/ד כלהלן:				
קומה	**תכסית**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	40%	400	1.0	400
קומה א	40%	400	0.6	240
קומה ב	40%	400	0.4	160
חצר	60%	600	0.3	180
סה"כ שטח אקו'				980

- להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' 52/2021 באזור התעשייה המערבי:

תאריך	גו"ח	תב"ע	ייעוד	מס' מגרש לפי תכנית	שטח בדונם	שטח אקו' בדונם	מחיר זכייה, בש"ח	עלויות פיתוח, בש"ח	סה"כ שווי כולל פיתוח, בש"ח	שווי לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ, בש"ח	שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ
16/02/21	5198/92	102-0079236	תעשייה	11	3.606	1,020	10,344,559	3,538,531	13,883,090	3,849,997	₪ 3,775
16/02/21	5198/93	102-0079236	תעשייה	12	1.824	1,020	5,138,555	1,790,858	6,929,413	3,799,020	₪ 3,725
16/02/21	5198/94	102-0079236	תעשייה	13	1.79	1,020	5,034,555	1,757,492	6,792,047	3,794,440	₪ 3,720
16/02/21	5198/95	102-0079236	תעשייה	14	1.751	1,020	4,924,555	1,719,196	6,643,751	3,794,261	₪ 3,720
16/02/21	5198/96	102-0079236	תעשייה	15	1.53	1,020	4,762,341	1,502,214	6,264,555	4,094,480	₪ 4,014
16/02/21	5198/97	102-0079236	תעשייה	16	1.968	1,020	5,519,555	1,932,267	7,451,822	3,786,495	₪ 3,712
16/02/21	5198/98	102-0079236	תעשייה	17	1.986	1,020	5,930,899	1,949,948	7,880,847	3,968,201	₪ 3,890
16/02/21	5198/99	102-0079236	תעשייה	18	2.281	1,020	6,595,387	2,239,571	8,834,958	3,873,283	₪ 3,797
16/02/21	5198/100	102-0079236	תעשייה	19	2.302	1,020	6,491,555	2,260,185	8,751,740	3,801,798	₪ 3,727
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ											**3,787** ₪

כתובת: שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

בהתבסס על הבינוי המוצע בתכנית 102-0079236 כלהלן:				
קומה	**תכסית**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	60%	600	1.0	600
קומה א	50%	500	0.6	300
חצר	40%	400	0.3	120
סה"כ שטח אקו'				1,020

- להלן ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע, כולל עסקה בנכס הנדון:

תאריך	**גוש**	**חלקה**	**מגרש**	**שטח במ"ר**	**תכנית**	**מחיר**	**מחיר לדונם**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר אקו'**
10/06/2022	5084	5	701	2,070	בש/122/א	₪ 8,100,000	₪ 3,913,043	980	₪ 3,993
30/05/2022	5084	5	17	7,200	102-0079236	₪ 31,000,000	₪ 4,305,556	1,020	₪ 4,221
29/05/2022	5084	5	717-719	11,168	בש/122/א	₪ 50,000,000	₪ 4,477,077	980	₪ 4,568
ממוצע									**₪ 4,261**

- <u>דוח נת"מ:</u>

עפ"י דו"ח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2022, שווי קרקע לתעשייה/לוגיסטיקה בבית שמש, עומד על 4,500,000 ₪.

- <u>סיכום נתוני השווי:</u>

מקור הנתונים	**שווי מ"ר מבונה**	**התאמה לזמן**	**שווי למ"ר מבונה אקו'**
מכרז 13/01/2021	₪ 3,400	10%	₪ 3,740
מכרז 16/02/2021	₪ 3,787	10%	₪ 4,166
עסקאות מאי - יוני 2022	₪ 4,261	0%	₪ 4,261
ממוצע			**₪ 4,056**

12.12. להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שטח עיקרי תת-קרקעי	9,176 מ"ר
שטח המותר לניוד עפ"י התב"ע	1,173 מ"ר
שטח שנויד בהפחתת השטח המותר לניוד עפ"י התב"ע	8,003 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	**₪ 3,201,344**

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בגין אישור הקלות בנכס הנדון במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא ההכרעה, תוך התייחסות לטיעוני שמאית המשיבה כלהלן.

13.2. מיגון – מיגון פרויקט נגזר מעובי הקירות ועובי התקרות. בנכס הנדון, הקיר הדק ביותר בפרויקט הינו בעובי 80 ס״מ ועד 130 ס״מ ואילו עובי התקרות הינו 120 ס״מ – 150 ס״מ. עובי קירות ותקרות כאלה נותן הגנה מרבית, הן בתת-הקרקע והן מעל פני הקרקע ויכול לעמוד אף בפני פגיעה ישירה של טיל.

13.3. להימצאות הפרויקט בתת-הקרקע אין בטחון כללי משמעותי שכן כיום קיימות פצצות הכוללות מנגנון השהיה, וככל שפצצה כזו יכולה לחדור את גג המבנה העל קרקעי, היא תחדור גם את גג המבנה התת-קרקעי.

13.4. עלויות קירור ותפעול – שמאי המבקשת טען כי הטענה לחיסכון בעלויות קירור ותפעול אינה נכונה. צריכת אנרגיה של פרויקט כזה נגזרת מכמות הצריכה של הלקוח. בבית שמש היחס הינו צריכה של 1.3 מגה על כל 1 מגה צריכה של הלקוח. צריכה דומה קיימת גם בחוות השרתים של חברת עזריאלי המצויה בהר טוב ובה המתקן הינו על קרקעי.

13.5. פגעי טבע – הנכס אינו מצוי בתוואי השבר הסורי אפריקאי ולכן הסיכון שלו מפגיעת רעידת אדמה הינו נמוך. כמו כן, נטען כי אין יתרון בהימצאות בתת-הקרקע בעת רעידת אדמה. שמאי המבקשת טען עוד כי פגעי טבע אחרים כגון הצפות ממי גשם וכו׳ לא קיימים במבנה עם עובי קירות של 80 ס״מ ומעלה הן בתת-קרקע והן מעל הקרקע.

13.6. גמישות בגובה קומות ומגבלת הגובה הכולל – שווי חוות שרתים נגזר מרווחים עתידיים של צריכת חשמל בפועל ע״י הלקוחות הפוטנציאליים ואין קשר בינו לבין שכירות מ״ר או מ״ק כנהוג בנכסים מניבים אחרים.

13.7. ניתן לתכנן ולקבל אותה כמות אנרגיה בשטח ונפח קטנים יותר ע״י העמסת קיבולת גדולה יותר על כל מס״ד. לדוגמה: בפרויקט הנדון הקיבולת לכל מס״ד הינה 12 קילוואט, לעומת הקיבולת במכון ויצמן שהינה 30 קילוואט.

13.8. בשומת המשיבה אין כלל התייחסות לכך שעלות הבנייה של הפרויקט יקרה משמעותית לעומת אותו פרויקט, לו היה נבנה מעל הקרקע ומספק אותו הספק. עלויות הבנייה מתייקרות בכ-15,000,000 ₪ בשל פער בעבודות חציבה בין הפרויקט הנדון לבין פרויקט על קרקעי.

13.9. בפרויקט הנדון נדרשים 2 פירים בגודל ברוטו של 100 מטר לכל הגובה לטובת מעברי אוויר. כמו כן, שטחי הבנייה הכוללים גדולים משמעותית מאשר לו היה נבנה מעל הקרקע ונותן אותו הספק. הפער בעלויות בגין תוספת שטחי הבנייה הינו עשרות מיליוני ₪.

13.10. שוק חוות שרתים – בשוק חוות שרתים קיימות כיום מספר חברות גדולות. יזם חדש שרוצה להיכנס לשוק צריך לייצר משהו שונה מתוך תקווה לנצל חשש פסיכולוגי שתת-הקרקע מוגן יותר מעל הקרקע. מאחר שהמחיר בו נמכר החשמל הינו קבוע, אין כל יתרון לבנות מתקן תת-קרקעי שעלותו גבוהה בעשרות מיליונים מאשר מתקן על קרקעי שיספק אותה כמות חשמל.

13.11. שמאי המבקשת הדגיש כי נכון למועד הקובע וגם במועד קיום ההליכים דנן טרם נחתמו התקשרויות עם חברות על הנכס הנדון.

13.12. שמאי המבקשת טען כי הסביבה הקרובה מאופיינת בתעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה. העובדה כי הבניין המוצע הינו תת-קרקעי אינה מותירה אלטרנטיבה, בהנחה ולא יימצא אכלוס בחוות השרתים.

13.13. לאור כל האמור לעיל, הגיע שמאי המבקשת למסקנה כי אין כל יתרון בהקלה שאושרה לעומת הניצול שמתירה התוכנית.

13.14. **ערכי השווי** – שמאי המבקשת טען כי השווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאית המשיבה הינו סביר.

14. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. מהות ההשבחה – שמאית המשיבה טענה כי התוצאה והמסקנה המוצגת בשומת המבקשת הינה כי בעלי הנכס פוגעים בצורה ישירה בשוויו של הנכס שבבעלותם וזאת ללא כל דרישה/הוראה/חוק אשר דורשים מהם לפעול בדרך זו. מאחר ונושא חוות השרתים הינו נושא חדש יחסית ולא מוכר לשמאים, בפרק מהות ההשבחה הובא רקע כללי על הענף ועל הצרכים הפיזיים שהמתקן צריך לעמוד בהם וההשבחה נבחנה בגין השינוי והגמישות במאפיינים התכנוניים של הנכס.

14.2. עלות הקמת חוות שרתים מושפעת מפרמטרים רבים וכוללת את עלות המבנה עצמו ומערכות טכניות רבות המשתנות בהתאם לצורכי הלקוחות. מאחר ומדובר בעסק ייחודי ובעל שונות גדולה מאוד בין מתקן למתקן לא ניתן לחשב את היתרונות הגלומים בצורת הבינוי להכנסות וההוצאות הישירות מהעסק. לפיכך, ההשבחה נבחנה אך ורק ביחס לגמישות התכנונית שניתנה ליזמים, שכן אלמלא אישור ההקלה לא היו יכולים להקים חוות שרתים תת-קרקעית, בהתאם לצרכים של היזם ולקוחותיו.

14.3. מעבר לגמישות התכנונית שהקנתה ההקלה, אפשרה ההקלה בינוי בגובה גבוה מאשר ניתן היה לבנות מעל הקרקע וכן בתכסית גדולה יותר.

14.4. גובה – התכנון המוצע מנצל גובה כולל של 17 מ׳ בתת-הקרקע לעומת 12 מ׳ בלבד שניתן היה לנצל מעל הקרקע. הגמישות בגובה אפשרה למבקשת להגיע לתכנון אופטימלי של הפרויקט מבחינת נפחים, שיתאים למערכות שבהם בחרו להשתמש. יצוין, כי הספק של 12 RACK/KW למדף הוא גדול יחסית לענף ומתאים ללקוחות HYPERSCALE. היתר

הבנייה לא מגביל את היזמים להספק מסוים ומאפשר להם את המרחב לתכנן את הפרויקט והמערכות באופן אופטימלי עפ"י הצרכים הספציפיים הנדרשים.

14.5. עלויות עודפות – המאפיינים הפיזיים של המתקן שמוקם בבית שמש והבנייה התת-קרקעית אפשרו ליזמים להגיע לרמת עמידות ובטחון מקסימליים שאפשרו לו לעמוד בתקנים המחמירים ביותר בענף (TIER IV) של עמידות והמשכיות עבודה גם בתנאים קיצוניים. מדובר בהחלטה עסקית שמגובה ככל הנראה בתחשיבים כלכליים ותכנית עסקית מדוקדקת אשר מצדיקה את ההשקעה.

14.6. שמאית המשיבה טענה כי על מנת לבחון את טענותיו של שמאי המבקשת ראוי היה כי יוצגו התכנית העסקית / התחשיבים הכלכליים על מנת שניתן יהיה להשוות את תוספת הרווח אל מול העלויות. יצוין, כי אחת החברות היא חברה בורסאית עמרם אברהם בע"מ, שבוודאי מחזיקה בידיה הערכת שווי לפרויקט. חזקה על יזמי הפרויקט שהם גורמים מקצועיים בענף זה, שההחלטות שלהם היו מושכלות ושאין להם כוונה לגרום לעצמם להפסדים.

14.7. יתרונות המבנה התת-קרקעי – שמאית המשיבה טענה כי דבריו של שמאי המבקשת עומדים בסתירה עם דבריו הקודמים כי המתקן אינו מספק די הגנה. יתרה מכך, דבריו עומדים בסתירה לדברי מנכ"ל המבקשת מר גד בנט, אשר מיתג את הפרויקט כפרויקט מוגן במיוחד העומד בתקנים המחמירים ביותר.

14.8. שמאית המשיבה הפנתה בתמיכה לדבריו של מנכ"ל המבקשת בעיתון כלכליסט, מיום 21/02/2023, בו צוטטו דבריו של מר גד בנט "**כי המעבר המואץ לענן יצר ביקוש אדיר לחוות שרתים, עם זאת, לארגונים רבים יש עדיין היסוסים בכל הנוגע לבטיחות ובמיוחד בכל הנוגע לחוות שרתים קרקעיות החשופות לכל.**" כמו כן, הפנתה לדבריו בעיתון מעריב, מיום 21/02/2023 שם צוטט: "**ריכזנו תחת קורת גג אחת את מיטב הגופים כדי לבצע קפיצת מדרגה בחוות השרתים בישראל לתקן העולמי המחמיר ביותר TIER IV ולמיגון מתקדם, שיתאים לגופים הדורשים מאפיינים אלו ולצרכיהן של חברות גדולות**".

14.9. ביקוש לנכס – שמאית המשיבה טענה כי קרקעות ונכסים לחוות שרתים הם נדירים יחסית בארץ וזאת מאחר ויש חשיבות למיקום ולהימצאות של אספקת חשמל בהיקפים הגדולים הנדרשים, תשתית קווי תקשורת, צורך להתגבר על בעיות של איכות סביבה, התנגדות שכנים וכו'. מאחר והמתקן של המבקשת והמיקום עומדים בכל הקריטריונים האלה (אספקת חשמל, איכות סביבה ותשתית תקשורת) קיימים ביקושים גבוהים לנכסים מסוג זה וזאת לאור הביקוש הגובר לאחסון מידע. שמאית המשיבה הפנתה בתמיכה לדבריו של מר אליאל שליידר, האחראי על רכב ורישוי במבקשת, אשר צוטט: "**למרות התחרות הקשה על הקצאת החשמל, מצבו התכנוני המתקדם אפשר לנו לקבל אישור לחיבור חשמל של שני קווים בהספק של 16 מגה וואט, שסולל את הדרך להתקדמות זריזה להקמת חוות השרתים. זוהי גאווה גדולה למלא תפקיד מפתח בהקמת**

חוות השרתים הפרטית הממוגנת והבטוחה ביותר בישראל ולהציב סטנדרט חדש של ביטחון ואיכות."

15. **<u>השלמת טיעוני שמאי המבקשת לאחר הדיון</u>**

15.1. שמאי המבקשת טען כי כאשר מורידים חוות שרתים לתת-הקרקע, לא רק שאין השבחה, אלא אף מאבדים את השימוש האלטרנטיבי הנכס.

15.2. שמאי המבקשת טען כי אפשר לראות בהנחיות פיקוד העורף שאותה רמת מיגון יכולה להיות גם בעל קרקע וגם בתת-קרקע.

15.3. עד היום אין קונים לנכס הנדון. אם וכאשר הפרויקט ייבנה הוא גם ימכור את החשמל באותו מחיר כי אי אפשר למכור יותר מהמתחרים וגם צריך למצוא איך לכסות את עשרות המיליונים של עלות הבנייה.

15.4. שמאי המבקשת הפנה להכרעה בגוש 6354 חלקה 94, שם נקבע מקדם 1 לקומת הקרקע, מקדם 0.8 לשטחים עיקריים בקומות, ומקדם 0.56 לשטחים עיקריים תת-קרקעיים.

15.5. כמו כן, הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת השגות בפרויקט רד בינת, גוש 30243 חלקה 192, אשר קבעה שלא צריך להיות פער או אין פער בין שווי קרקע שמשמשת לחוות שרתים שהיא תת-קרקעית לעומת על קרקעית.

15.6. שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגוש 30243 חלקה 192 , שם נאמד מרכיב הקרקע לחוות שרתים בכ-75% משווי לתעסוקה לאור מגבלת השימוש.

15.7. כל חוות השרתים בעולם, ההכנסות שלהן הן מצריכת חשמל ולא משטח שנספר לפי מ"ר. כלומר, ככל שלחוות שרתים יהיה חיבור חשמל גבוה יותר, כך העלות וההכנסות תהיינה גבוהות בהתאם.

16. **<u>דיון והכרעה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

16.1. ההשבחה נבחנה למועד אישורן של הקלות, קרי – 01/03/2023.

16.2. המימוש מלא, בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 1-10000210534, הכוללת הקלות.

16.3. עניינה של הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי דנן הינה הקמת מבנה עבור חוות שרתים תת-קרקעית, בשתי קומות מרתף, לרבות משרדים בקומת הקרקע, בשטח בנייה כולל של 12,418 מ"ר.

16.4. בין הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישורן של הקלות בנכס. שמאית המשיבה טענה כי ההקלות לניוד שטח בנייה עיקרי עילי אל תת-הקרקע

והקמת שתי קומות מרתף אפשרו הקמת חוות שרתים תת-קרקעית. ההשבחה בשומת המשיבה נאמדה בשיעור של 10% משווי הזכויות ויוחסה לגמישות התכנונית אשר הקנתה ההקלה לצד הגובה והתכסית הגדולים יותר ביחס לבנייה מעל הקרקע. מאידך, שמאי המבקשת טען כי ההקלות לא השביחו את הנכס וזאת לאור עלויות הבנייה הגבוהות משמעותית בתת-הקרקע ומגבלת השימושים ביחס למצב הקודם.

16.5. תפקידן של חוות השרתים (DATA CENTERS), כולל, בין היתר: אחסון ועיבוד מידע במרכז ייעודי פיזי, המותאם לכך מבחינת השטח הפיזי, אפשרויות הרחבה, מערכות מיזוג אוויר, מערכות חשמל, גיבוי, אבטחה וכדומה. בשנים האחרונות, עם ההאצה שחלה בפיתוח טכנולוגיות חדשות, קיים גידול בביקושים לחוות שרתים מצד גופים גדולים לרבות חברות טכנולוגיה, חברות נדל"ן ועוד.

16.6. אחד הפרמטרים החשובים בהקמת חוות שרתים הינו המיקום, כאשר קיימת חשיבות רבה לקרבה לרשתות תקשורת מרכזיות, אשר תתרום ליכולת התחברות גבוהה, לנגישות למקורות חשמל ומים לצורכי קירור וכן חשיפה נמוכה לסיכונים סביבתיים. חשיפת חוות שרתים לסיכונים סביבתיים כוללת, בין היתר, חשיפה לאסונות טבע, כגון: שיטפונות ורעידות אדמה, ולכן חברות הפועלות בתחום נדרשות לניהול סיכונים בהיבט זה, לרבות בנוגע לגיבוי מידע.

16.7. נתון חשוב נוסף בתחום חוות השרתים הינו כי דמי השכירות בחוות שרתים, בניגוד לשימושים אחרים בתחום הנדל"ן, אינם נקבעים לפי שטח פיזי, אלא בהתאם ליחידות הספק וצריכת החשמל של השוכר. בהתאם, היבט משמעותי בענף זה הינו טכנולוגי, כאשר שיפורים טכנולוגיים תורמים ליעילות המתקנים ולניצול מיטבי של שטחי הנדל"ן הקיימים ע"י הגדלת כמות ההספק ביחס לשטח נתון. כמו כן, קיים יתרון לגודל. ככל שחוות השרתים משתרעות על שטח רחב יותר, כך עלויות התפעול הולכות ופוחתות ביחס לכל קילוואט בודד, ובהתאם שיעור הרווחיות של החברות הפועלות בתחום עולה.

16.8. לאחר שהובאה ההקדמה לעיל על ענף חוות השרתים, יודגש כי מהות ההקלות נשוא הכרעתי דנן אינה לתוספת שימוש לחוות שרתים בנכס הנדון, כי אם לניוד שטח עיקרי עילי אל תת-הקרקע ותוספת קומת מרתף שנייה. ובמילים אחרות, היות והבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי אושרה על ידי המשיבה בהתאם להוראות תכנית בש/122/א, הרי שאף לעמדתה, השימוש לחוות שרתים היה מותר בהתאם לפרשנותה את הוראות התכנית גם טרם אישורן של ההקלות דנן.

16.9. בנסיבות כאמור, תיבחן ההשבחה ביחס לאפשרויות הבינוי בכל אחד ממצבי התכנון.

16.10. במצב הקודם, הותרה הקמת מבנה לתעשייה ומלאכה, לרבות שטח לחוות שרתים, בבינוי על קרקעי של 3 קומות, הכולל זכויות בנייה בשיעור של 105% עיקרי ובגובה של 14 מ'.

16.11. במצב החדש ובעקבות אישורן של ההקלות במסגרת הבקשה להיתר בנייה, הותרה הקמת חוות שרתים תת-קרקעית, המשתרעת על שתי קומות מרתף, וקומת קרקע למשרדים, בשטח בנייה עיקרי כולל של כ-10,282 מ"ר, המהווים כ-88% מזכויות הבנייה העיקריות בנכס. יובהר, כי במצב החדש השימוש לחוות שרתים הינו קונקרטי ומוגבל ואינו מאפשר המרה לשימוש סחיר אחר מבין התכליות המותרות בתכנית בש/122/א, הן לאור היקף הבנייה המשמעותי בתת- הקרקע והן לאור אופי הבינוי. יובהר, כי יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלת, בשטח של כ-1,445 מ"ר עיקרי, מתקזזת בשני מצבי התכנון.

16.12. במילים אחרות, השימוש לחוות שרתים בבינוי המבוקש בתת-הקרקע מהווה למעשה ניצול סובייקטיבי הן של השימושים המותרים והן של זכויות הבנייה המותרות, המוציא ומרוקן מתוכן שימושים אובייקטיביים על קרקעיים, המותרים עפ"י תכנית בש/122/א, לאור מגבלות הבינוי.

16.13. בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה, בעת בחינת השבחה עקב אישורה של הקלה יש להוכיח קיומו של קשר סיבתי בין אישורה של ההקלה לבין העלייה בשווי המקרקעין. כך נקבע ע"י בהמ"ש לעניינים מנהליים בעמ"נ 3657-10-19 **קארן אברמסון נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, פורסם בנבו, מיום 11/06/2020:

"כך וכפי שפרטתי לעיל בהרחבה, עמד בית המשפט העליון, בהלכות כפי שנקבעו על ידו, על ההכרח בקשר הסיבתי בין האירוע התכנוני (אשר במקרה לפנינו הוא ההקלות) לבין ההשבחה."

ובהמשך:

"ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: <u>בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין</u>. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין." (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

16.14. שמאית המשיבה יצאה מנקודת הנחה בשומתה כי אישורה של ההקלה אפשר גמישות תכנונית לניצול השטחים העיקריים במיקום אופטימלי בתת-הקרקע, אולם לא הציגה בפניי נתוני שווי ו/או תחשיב התומכים במסקנתה. כנדרש בפסיקה לעיל, על המשיבה מוטל הנטל להוכיח עליית שווי עקב אישורה של ההקלה. נטל זה לא הורם ע"י המשיבה.

16.15. יתרה מכך, מכלל הנתונים אשר נאספו על ידי מחוות דעת אשר נערכו לאומדן שווי לחוות שרתים, עולה כי השווי לשימוש הספציפי לחוות שרתים בתת-הקרקע נותר זהה ו/או מופחת ביחס לשווי העל קרקעי בקומות העליונות. להלן נתוני השווי אשר אותרו על ידי:

- בהכרעת נאוה סירקיס, מיום 24/07/2016, בגוש 30243 חלקה 192, באזור התעשייה הר חוצבים בירושלים (להלן: "הכרעת סירקיס"), הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלה בשימוש ובסחירות לחוות שרתים בתת-הקרקע בשיעור של 25% מהשווי העל קרקעי.

- בהחלטת ועדת השגות של רמ"י, מיום 09/06/2021, בגוש 30243 חלקה 192, לפרויקט "רד בינת", באזור התעשייה הר חוצבים בירושלים, נקבע: **"לאור כל זאת, הוועדה מוצאת לנכון לאמוד את השווי לחוות השרתים בהתאם לשווי מר"מ בייעוד לתעשייה עתירת ידע, אולם זאת ללא נקיטה במקדם הפחתה, בשל העובדה שלא הייתה מניעה לבנות את חוות השרתים (כשימוש לתעשיה עתירת ידע) בקומות העליונות של המבנה (מעל מפלס הכניסה), זאת ככל ולא היתה מאושרת תב"ע לבניית חוות שרתים כנ"ל בתת הקרקע כתוספת זכויות בניה."**

- בהחלטה בהשגה ראשונה של רמ"י, מיום 17/04/2024, בגוש 7207 חלקה 32, אזור התעשייה פארק-טק בפתח תקווה, צוין כי בשומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית פ"ת אשר נערכה בגין הקלה לניוד זכויות בנייה עיקריות לתת-הקרקע והקלה לשינוי שימוש במרתף עבור חוות שרתים במבנה בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף גבוהות, התקבלה המסקנה כי לא חלה השבחה בגין ניוד הזכויות.

- בשומת מקרקעין מקיפה לצורכי IFRS, מיום 22/03/2023, אשר נערכה ע"י משרד טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין, בגוש 7332 חלקות 45-43, 51 ו-52, באזור התעשייה המזרחי, בכפר סבא, נאמד, בין היתר, גם שווי לחוות שרתים בתת-הקרקע, במבנה הכולל מסחר בק"ק ושימושי לוגיסטיקה בקומות העליונות. בפרק העוסק ב"סיכום הנתונים לקביעת השווי" צוין כי: **"קיים קושי אמיתי לקבוע את שווי חוות השרתים. באומדן השווי הסתמכנו בין היתר על דו"ח האפס של משרד גרינברג אולפינר, לפיו שווי מ"ר חוות שרתים נקבע בסך של 13,000 ₪". ובהמשך: "השווי שנקבע תואם את השווי לשטחי לוגיסטיקה <u>בקומות העליונות</u> וזאת לאור העובדה שהשטחים העיקריים הנם ע"ח שטחים עיליים בקומות."** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.)

- בשומת מקרקעין מקיפה לצורכי IFRS, מיום 15/08/2022, אשר נערכה ע"י משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות בע"מ, למקרקעי מרכז לוגיסטיקה באזור התעשייה באר טוביה בגוש 312 חלקות 67 ו-70, הוצג סקר שוק לדמ"ש מבוקשים למבני תעשייה/לוגיסטיקה בפארק תעשייה בשוהם. בטבלת הנתונים צוין כי דמ"ש מבוקשים לשטח בנייה לתעשייה/לוגיסטיקה של 35,000 מ"ר, בגובה 13 מ', הינם 45 ₪ למ"ר, הזהים לדמ"ש המבוקשים עבור 8,500 מ"ר תת-קרקעי עבור חוות שרתים.

16.16. מכלול הנתונים לעיל מביאני למסקנה כי תוספת קומת מרתף וניוד זכויות בנייה עיקריות מעל הקרקע לתת-הקרקע לטובת הקמת חוות שרתים, אינם מעלים את שווי המקרקעין ובהתאמה אינם משביחים.

16.17. ונמחיש בדוגמא משלנו, מצויים שני מגרשים, מגרש א' ומגרש ב', בעלי מאפייני שווי זהים (שטח, מיקום, צורה, ייעוד, זכויות בנייה וכיוצ"ב). במגרש א' מבוקש ניצול זכויות בנייה על קרקעיות עפ"י המותר בתכנית מאושרת. במגרש ב', מבוקש ניצול הכולל ברובו זכויות בתת-הקרקע ולשימוש ספציפי. בנסיבות כאמור, סביר להניח כי קונה פוטנציאלי יעדיף את מגרש א', המאפשר ניצול של זכויות בנייה עיליות ובמגוון שימושים, הנהנים מרמת ביקושים גבוהה בסביבה. חיזוק לאמור, ניתן למצוא בעובדה כי במועד הקובע, סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה המוחלט בניצול של זכויות בנייה על קרקעיות.

16.18. לצורך חיזוק מסקנתי לעיל, נערך על ידי תחשיב שטחי בנייה אקו', בשני מצבי התכנון, כמוצג להלן. במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות בנייה כוללות לתעשייה ומלאכה (עיקרי + שירות) בשיעור של 120%, בבינוי של 3 קומות, מעל קומת מרתף, ותוספת חצר לפי מקדם 0.3 המשקף חצר תפעולית בשימוש תעשייה. על הצד הזהיר, הובאו בחשבון זכויות בנייה במרתף בשיעור של 40%, בהתאמה לתכסית קומת הקרקע, למרות שתכנית בש/122/א התירה הקמת קומת מרתף בשטח מגבלת קווי הבניין. מאידך, במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי הבנייה ברוטו במסגרת הבקשה להיתר בנייה + יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, הניתנות לשימוש בקומת הקרקע, בתוספת חצר במקדם שווי של 0.2 המשקף חצר המשמשת לחניה בשים לב לשוליות בשל שטחה. כפי שעולה מנתוני ההשוואה לעיל, הובאו בחשבון שטחי הבנייה לחוות שרתים בקומות התת-קרקעיות לפי מקדם השווי לתעשייה בקומה עליונה, קרי – מקדם 0.6. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 25% בגין מגבלת שימושים בתת-הקרקע ובינוי המותאם לשימוש ספציפי בלבד, כפי שנקבע גם בהכרעת סרקיס.

מצב קודם				
שטח מגרש	11,168 מ"ר			
קומה	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	40%	4,467.2 מ"ר	0.30	1,340.2 מ"ר
קרקע	40%	4,467.2 מ"ר	1.00	4,467.2 מ"ר
א'	40%	4,467.2 מ"ר	0.60	2,680.3 מ"ר
ב'	40%	4,467.2 מ"ר	0.40	1,786.9 מ"ר
חצר		6,700.8 מ"ר	0.30	2,010.2 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				12,284.8 מ"ר

מצב חדש				
קומה	**שטח בניה ברוטו לפי בקשה להיתר בנייה**	**מקדם שווי**	**מקדם בגין מגבלת שימושים ובינוי**	**שטח אקו'**
קרקע	1,901.4 מ"ר	1.00	1.00	1,901.4 מ"ר
יתרת זכויות לא מנוצלת	983.4 מ"ר	1.00	1.00	983.4 מ"ר
-1	4,756.3 מ"ר	0.60	0.75	2,140.3 מ"ר
-2	5,760.5 מ"ר	0.60	0.75	2,592.3 מ"ר
חצר	8,283.1 מ"ר	0.20	1.00	1,656.6 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				9,274.0 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				12,284.8 מ"ר
תוספת שטח אקו'				3,010.8 מ"ר -

16.19. מן התחשיב לעיל, עולה כי תרומתו לשווי של הבינוי המוצע במצב החדש אינה עולה על תרומתו לשווי של השימוש המיטבי, בהתאם להוראות תכנית בש/122/א, החלה במצב הקודם. בנסיבות כאמור, לא חלה השבחה בנכס עקב אישורן של ההקלות הנדונות.

16.20. שמאית המשיבה טענה כי ההקלות אפשרו תכנון אופטימלי הכולל בינוי תת-קרקעי בגובה של 17 מ' ותכסית בנייה של 51% במקום 40%. איני מקבלת טיעון זה. ראשית, עניינה של הכרעה זו הינו בבחינה השבחה בגין אישורן של הקלות לתוספת קומה תת-קרקעית וניוד זכויות בנייה עיקריות אל תת-הקרקע, בלבד. אין המדובר בהקלות לתוספת גובה ותכסית, ולא בכדי, שכן הבינוי המאושר בפועל הינו תוצר של הוראות תכנית בש/122/א.

16.21. תכנית בש/122/א התירה הקמת קומה תת-קרקעית אחת, ללא התייחסות למגבלות גובה ותכסית בתת-הקרקע. בנסיבות כאמור, הרי שרעיונית ניתן היה להקים בינוי תת-קרקעי, חד-קומתי, העולה על תכסית של 40% וללא מגבלת גובה, גם ללא אישורה של הקלה לתוספת קומה תת-קרקעית. לפיכך, לא ההקלות שאושרו בפועל אפשרו את השיפור התכנוני לו טוענת שמאית המשיבה.

16.22. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ועל אף שהתבקש, שמאי המבקשת לא הציג בפניי אומדנים בנוגע לעלויות הבנייה של הפרויקט. בנסיבות כאמור, בהיעדר מידע קונקרטי על עלויות הבנייה בתת-הקרקע, ולאור הכרעתי לעיל לפיה לא חלה השבחה עקב אישורן של הקלות לניוד הזכויות ותוספת קומת מרתף, לא ניתנה התייחסות בהכרעתי לסוגיית העלויות העודפות אשר נטענה ע"י שמאי המבקשת.

16.23. לסיכום, בהתחשב כי השימוש לחוות שרתים היה מותר בשני מצבי התכנון, בהתחשב כי השימוש לחוות שרתים הינו סובייקטיבי ומוגבל, בהתחשב כי דמי השכירות לשימוש לחוות שרתים הינם תוצר של יחידות הספק וצריכת חשמל של השוכר ולא של השטח

הבנוי ו/או מיקומו בבניין ולאור מכלול נתוני ההשוואה ותחשיב שטח הבניה האקו' לעיל – הגעתי לכלל מסקנה כי אישורן של ההקלות לתוספת קומת מרתף וניוד זכויות בנייה לתת-הקרקע לצורך חוות שרתים, לא השביחו את הנכס הנדון.

17. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, ההשבחה בנכס בגין אישורן של הקלות, במסגרת המימוש נשוא הכרעתי, הינה כדלקמן:

אירוע המס	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	01/03/2023	אין השבחה	אין השבחה

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה