דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **28.01.2022**
מס' בקשה/מינוי : **2241-2021**
מספרנו : **8273**

לכבוד

חב' בניני בנק בע"מ
דוא"ל : Rimoses@netvision.net.il
באמצעות גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן שמאי מקרקעין
דוא"ל : michal@bfks.co.il
(להלן : "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד
דוא"ל : yehoshuag@lod.muni.il
באמצעות גב' תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין
דוא"ל : info@tamarab.co.il
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 3978, חלקות : 80 [בחלק], 82 [בחלק]

חלק ממגרש מס' 101 לפי תכנית לד/מק/214/ג'

רחוב אבא הלל סילבר 3 פינת דרך מנחם בגין, מתחם קש"ב – קריית מחשבים בל"ל, אזור התעשיה הצפוני, לוד

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2241-2021 מיום 04.10.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית לד/מק/214/ג'.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2020225.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 07.12.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.11.2021 ע"י החת"מ.
נערך ביקור פנימי וחיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אבא הלל סילבר 3 פינת דרך מנחם בגין, מתחם קש"ב - קריית מחשבים בל"ל, אזור התעשיה הצפוני, לוד.	
גוש	:	3978.	
חלקה	:	80 [בחלק].	82 [בחלק]
שטח חלקה רשום[1]	:	41,134.00 מ"ר.	20,028.00 מ"ר
זכויות רשומות	:	זכויות חכירה מרמ"י.	
מהות הנכס	:	מתחם קרקע בהיקף שטח נרחב המשמש כמתחם תעסוקה הידוע כמתחם קשב (מרכז מחשבים בל"ל).	

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' תמר פרקאוף אברהם.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 03.10.2021.
6.5 העתק חוזה חכירה.
6.6 מסמכים ביחס לעתיקות וטיפול הקרקע במקרקעין נשוא ההחלטה לאור מיקומו בתחום אתר עתיקות.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 העתק היתרי בניה שאושרו במקרקעין.
6.9 תכנית בקשה להיתר מס' 2020225.
6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד בישיבתה מס' 2021007 מיום 10.03.2021.
6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית לד/מק/214/ג'[2]	09.11.2020	24.11.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב אבא הלל סילבר 3 פינת דרך מנחם בגין, וידוע כמתחם קש"ב - קריית מחשבים בל"ל, אזור התעשיה הצפוני, לוד.

תיאור השכונה

סביבת הנכס מהווה את אזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, הממוקם בחלק הצפוני ביותר של העיר בסמוך למושב זיתן ולגשר לוד וצומת גשר לוד.

אזה"ת מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, חניונים פתוחים, תחנות תדלוק, מבני מלאכה ותעשיה על סוגיה ובו ממוקדמים בין היתר משרדי יחידת להב 433, מרב"ד לוד של משרד החינוך ועוד.

גבולות השכונה

מצפון - מושב זיתן וכביש מס' 1.
ממזרח - כביש מס' 40 ומעברו המושב גינתון.
מדרום - שכונות המגורים הצפוניות של העיר.
ממערב - שטחים פתוחים.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני משרדים ותיקים לצד חדשים בגובה משתנה.
רחוב אבא הלל סילבר הינו ציר תנועה ראשי המוביל תנועה מכביש מס' 40 בצפון לאזור התעשייה ובהמשכו דרומה, לשכונות המגורים של העיר, דו סטרי תנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב מצפון מרחוב לב פסח וגשר לוד וסיומו בדרום ברחוב הרצל.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.
פתרונות חניה מתאפשרים לרוב בתחום החלקות.

[2] תכנית מס' 406-0773812.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מהרחובות הסמוכים מצפון וממערב.

8.2 <u>תיאור החלקות</u>

גוש	:	3978.	
חלקה	:	80 [בחלק].	82 [בחלק]
שטח חלקה רשום[3]	:	41,134.00 מ"ר בשלמות.	20,028.00 מ"ר בשלמות.
צורת החלקה	:	דמוית משולש אי רגולרי ומידותיה, כדלהלן:	דמוית מלבן אי רגולרי ומידותיה, כדלהלן:
		חזית דרומית כ- 292 מ'.	חזית צפונית כ- 218 מ'.
		חזית מזרחית כ- 295 מ'.	חזית מערבית כ- 100 מ'.
		חזית מערבית כ- 298 מ'.	
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.	
בינוי	:	על החלקות אלו וחלקה 66, בנויים מבני משרדים רבים בגבהים שונים ובהיקפי שטחים נרחבים, המשמשים כקריית שירותי בנק לאומי. השטחים נשוא החלטה זו מהווים חלק ממבנה משרדים חדש אשר מתוכנן לקום בחלק הצפוני של מתחם הקרקע.	

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
בתחום חלקות 66,80,82 מצוי פרויקט מתחם קש"ב (מרכז מחשבים בל"ל).
המתחם כולל את מגרשים 101-103 לפי תכנית לד/מק/214/ג' בייעוד מסחר ותעסוקה וחניון, בו בנויים מס' רב של מבני משרדים בגבהים שונים, במרכזם מתחם דשא וביניהם ובניהם שטחי חניה פתוחה.
בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2020225 נשוא מימוש הזכויות דנן, אושרה הקמת מבנה משרדים חדש (מבנה M45), בבינוי הכולל 6 קומות מעל מפלס הקרקע וגג טכני, מעל קומת חניון לשימושי חניה ומעט משרדים (8 קומות ברוטו).
בהתאם לתכנית בקשה להיתר שאושרה בוועדה, היקף השטח העיקרי המבוקש כולל 10,650.23 מ"ר, בתוספת שטחי שירות בהיקף של 4,338.66 מ"ר, סה"כ 14,988.89 מ"ר בנוי ו- 120 מ"ר מרפסות.
בהתאם לתכנית בקשה להיתר מעודכנת שהועברה לידי, לאחר אישור הבקשה להיתר בוועדה, היקף השטח העיקרי המבוקש כולל 10,610.14 מ"ר, בתוספת שטחי שירות בהיקף של 4,334.24 מ"ר, סה"כ 14,944.38 מ"ר בנוי ו- 120 מ"ר מרפסות.
הזכויות נשוא החלטה זו מהוות חלק מזכויות הבניה לבניין החדש, זכויות שנוספו בתכנית המשביחה.

[3] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>סוג בניה</u>
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, המבנה מתוכנן בבניה רגילה, בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות מסך מזכוכית ואלומיניום עם גג בטון.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה בבניה חדשה.

<u>תמונת החזית צפונית ומזרחית של הנכס</u>





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 160489, מיום 03.10.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	3978.
חלקה	:	80.
שטח חלקה	:	41,134.00 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה לטובת בניני בנק בע"מ, ברמה ראשית, עד ליום 10/11/2052.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ מס' 2620 מיום 15/04/1980, שטר מקורי 5241/80. רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ מס' 4318 מיום 13/07/1995, עמודים 4015-4016 שטר מקורי 19207/95. רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי ס' 123 לחוק התכנון והבניה - תכנית מפורטת לדיור מס' תמ"ל/1095 לוד צפון.

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 160490, מיום 03.10.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	3978.
חלקה	:	82.
שטח חלקה	:	20,028.00 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה לטובת בניני בנק בע"מ, ברמה ראשית, עד ליום 10/11/2052.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ מס' 2620 מיום 15/04/1980, שטר מקורי 5241/80. רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית לוד, י.פ 6473 מיום 13/09/2012, עמודים 6428-6429. רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי ס' 123 לחוק התכנון והבניה - תכנית מפורטת לדיור מס' תמ"ל/1095 לוד צפון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9.2 הסכם רכישה

לא הועבר לידי חוזה הרכישה המקורי (ככל שקיים).
לפיכך בחינת רצף התכניות המשביחות הינו בהתאמה לעמדות שמאי הצדדים.

9.3 חוזה חכירה

בהתאם להעתק הסכם חכירה מהוון שהוצג בפני מיום 26.01.2004, שנערך בין מנהל מקרקעין ישראל (להלן– "המחכיר"), לבין בנייני בנק בע"מ (להלן – "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המקרקעין - מגרשים מס' I, II, III, לפי תכנית מפורטת לד/214א' בלוד בשטח של 78,754 מ"ר בערך, גוש 3978, חלקות 66 [בשלמות], 80 [בשלמות], 82 [בשלמות].

תק' החכירה - 49 שנים החל מיום 11.11.2003 ועד יום 10.11.2052.
תקופת חכירה נוספת הינה 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה- תעשיה, מסחר ומשרדים.

קיבולת בניה - 45,000 מ"ר מבונים עיקרי.

שטחי שירות - בתכנית לד/214א' נקבעו גם שטחי שירות.
לא ניתן יהיה להשתמש בשטחי שירות לשטחים עיקריים.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועבר לידי הסכמי רכישה, נסח טאבו ביחס לחלקה 66 ומסמכים משפטיים נוספים ככל שקיימים.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית לד/1000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2544 מיום 14.06.1979.

מטרת התכנית:

א. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכניות מעודכנות של מ.ע.צ.
ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
ג. התווית דרכים מקומיות.
ד. קביעת שטחים נוספים למטרות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשיה ומסחר.
ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים.
ו. קביעת רובעי תכנון.

ייעוד:

מעיון בתשריט התכנית, עולה כי המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בייעודים של אזור תעשייה ואזור למתקנים הנדסיים.

הוראות בינוי בייעוד אזור תעשיה:

שימושים - תעשיה בלתי מזיקה, תאושר בהתאם לספר "איתור תעשיות – קבוצה א'" ובתחום אזור זה אפשר להפריד אזורים של בנייני מלאכה. תעשייה כבדה המסומנת בלד/110, תאושר לפי "איתור תעשיות" ואישור משרד הבריאות.

מגרש מיני - 1 דונם.

היקף בינוי - 40% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 120%.

גובה - 3 קומות או 12 מ' גובה.

תכנית לד/214 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2935 מיום 16.06.1983.

מטרות התכנית:

א. לשנות את ייעודי הקרקע מהיעוד הקיים: קרקע למתקנים הנדסיים, למלאכה, שטח לתחבורה למגורים מיוחדים ולמגורים ב' ליעוד חדש לשטח לתכנון מיוחד המיועד לפארק משרדים ושירותים, שיכלול משרדים ושירותים ומתקני רווחה לצרכי המשרדים והשירותים.
ב. קביעת גודל השטח הבנוי בתחום התכנית.
ג. קביעת הוראות בניה – שטח הרצפות הכללי בכל הקומות (לא כולל שטחים לתשתית הנדסית, מקלטים ומעברים מקורים להולכי רגל) שיבנו באתר, לא יעלה על 70% משטח הקרקע המיועד לתכנון מיוחד.
אי ניצול אחוזי בניה בחלק מהשטח יאפשר את ניצולם ביתרת השטח עד למקסימום של 70% משטח הקרקע הכללי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

התכנית חלה על שטח קרקע של 173.3 דונם.

ניכר כי החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בתחום קרקע בייעוד "שטח לתכנון מיוחד" ובתחום "שלב ביצוע א'", בו מסומנים 7 מבנים.

בשלב א' יהיו שטחי הבניה והגבהי הבניינים בהתאם למפורט בטבלה:

מצב מוקדם

מבנה מס.	השמוש	מס. קומות מעל קומת מרתף	שטח בנין במ"ר	השמוש	שטחי בנין במ"ר
.1	בנין רווחה	2-3	3000	בנין רווחה	3800
.2	קלט פלט + בצוע	2-3	8000	הנהלה+תכנות	7100
.3	בנין מחשב	2-3	4500	מחשב+קלט פלט	7600
.4	הנהלה ותכנות	2-3	6000	בנין בצוע	4500
.5	מבנה משרדים	2-3	6000	מבנה משרדים	6400
.6	בנין אנרגיה ואחזקה	2-3	2500	בנין אנרגיה	600
.7	מתקן פיסולי סולרי				
		סה"כ	30000 מ"ר		30800 מ"ר

שטחי בניה מעודכנים

ניתן יהיה להעביר שטחים מבניין אחד לבניין אחר בגבולות של 10% מהשטח המופיע בטבלה מבלי לעבור את סה"כ המוצע, וכן ניתן לשנות את השימושים המוגדרים בטבלה דלעיל ובתשריט בין המבנים.

החניה בשלב א' תהיה בחלקה גלויה ובחלקה מכוסה ע"י בניינים.

ביתרת השטח יאושר גובה הבניינים לפי תכנית מפורטת.

בשלב ג' יותרו שימושים הדומים למגרשים של שלב א' ו- ב', אולם יבנו בו בניינים בעלי אופי ציבורי ומגרשי ספורט ורווחה אשר הכניסה אליהם תותר גם לציבור.

<u>היתרי בניה לשלב א':</u>

יוצאו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ובהסכמת הועדה המחוזית.

שינוי בנספח הבינוי מעבר למצוין בתכנית זו ידרוש את אישור הועדה המחוזית בלבד וללא צורך בהפקדה.

<u>דרכים:</u>

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט ביתני שמירה.

הצומת בין כביש הכניסה לפרויקט לרח' אבא הלל סילבר תוסדר עפ"י דרישות משרד התחבורה.

הכבישים המסומנים בתחום השטח המסומן כאזור לתכנון מיוחד יהיו פרטיים ויבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית לד/214/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4150 מיום 14.10.1993.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. הוספה ליעודים קיימים שהם: שטח לתכנון מיוחד המיועד לפארק משרדים ושירותים הכולל משרדים, שירותים ומתקני רווחה לצרכי המשרדים והשירותים – שטח לתעשיות עתירות ידע ושטח למסחר.
ב. קביעת גודל השטח הבנוי וחלוקתו בתחום התכנית.
ג. התווית דרכים חדשות ושטחים לחניה.
ד. קביעת הוראות בדבר חלוקת השטח למגרשים.
ה. קביעת תכליות, שימושים וזכויות הבניה באזורים השונים.
ו. קביעת קווי בניה והוראות לבינוי.

התכנית חלה על שטח קרקע של 173.3 דונם.

החלקות בהם המקרקעין נשוא ההחלטה, מסומנות ברובן כמגרשים מס' I ו- II[4], בייעוד "שטח לתכנון מיוחד". חלקה מס' 66 מסומן כמגרש III.

<u>תכליות, שימושים וזכויות בניה לשטחים עיקריים:</u>

שטח הרצפות הכללי בכל הקומות לשימושים העיקריים שייבנו באתר, לא יעלה על 70% משטח הקרקע המיועד לתכנון מיוחד.

אי ניצול אחוזי הבניה בחלק מכלל שטח המגרשים יאפשר את ניצולם ביתרת השטח עד למקסימום של 70% משטח הקרקע הכללי, כפוף לקווי הבניין.

א. <u>מגרש I</u> – אזור משרדים, הנהלה, מחשב, מרכז אנרגיה, מתקן פיסולי ומבנה כניסה, יהיו שטחי הבניה וגבהי הבניינים בהתאם למפורט להלן:

<u>מס' מבנה</u>	**<u>שימוש</u>**	**<u>מס' קומות</u>**	**<u>שטח בניין במ"ר</u>**
מבנה מס' 1	- בניין משרדים	2-3 קומות	שטח של 6,000 מ"ר.
מבנה מס' 2	- הנהלה ותכנות	2-3 קומות	שטח של 8,000 מ"ר.
מבנה מס' 3	- מחשב קלט פלט	2-3 קומות	שטח של 8,500 מ"ר.
מבנה מס' 4	- הנהלה ותכנות	**לא קיים במצב החדש.**	
מבנה מס' 5	- בניין משרדים	6 קומות מעל 2 קומות	שטח של 6,850 מ"ר.
מבנה מס' 6	- בניין אנרגיה	2-3 קומות	שטח של 350 מ"ר.
מבנה מס' 7	- מתקן פיסולי סולרי	**---**	**---**
מבנה מס' 8	- ביתן כניסה מתחת למבנה משרדים מס' 1		<u>שטח של 300 מ"ר.</u>
סה"כ	**-**		**30,000 מ"ר עיקרי.**

היקף שטחי השירות - לא יעלה על 30% מן השטח הבנוי.

ניתן יהיה להעביר שטחים מבניין אחד לבניין אחר בגבולות של 10% מהשטח המופיע לעיל מבלי לעבור את הסה"כ המוצע, וכן ניתן להחליף בין השימושים העיקריים לעיל, אך לא ניתן יהיה להעביר שטחי חניה לשימושים עיקריים אחרים.

[4] לא קיימת חפיפה מלאה בין המגרשים לחלקות הקיימות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ב. **<u>מגרש II</u>** – אזור רווחה, מסחר, משרדים ושירותים הקשורים למשרדים, תעשיות ומסחר, סה"כ 8 קומות, 6 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר. סה"כ 15,000 מ"ר עיקרי.
היקף שטחי השירות – ניתן יהיה להוסיף לנ"ל כ- 6,000 מ"ר לחניה תת"ק, כ- 7,000 מ"ר לשימושים משניים למסחר ולצרכי אחסון, מערכות טכניות, מקלט או מרחבים מוגנים קומתיים ומעברים, וכ- 2,000 מ"ר שטחי שירות למשרדים.
לא ניתן יהיה להשתמש בשטחי שירות לשטחים עיקריים.

ג. **<u>מגרש III</u>** – אזור המיועד לחניה. מגרש החניה של מגרש I, ניתן יהיה להוסיף לשטחי החנייה העל קרקעיים, קומת חניה עליונה או תת קרקעית בשטח של 10,000 מ"ר.

<u>דרכים וחניה:</u>

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט ביתני שמירה.
הצומת בין כביש הכניסה לפרויקט לרח' אבא הלל סילבר תוסדר עפ"י דרישות הנספח התחבורתי של התכנית.
הכבישים המסומנים בתחום בתוך השטח המסומן לתכנון מיוחד, יהיו פרטיים ויבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.
החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי ועפ"י הנספח התחבורתי המצורף.
החניה תהא על קרקעית או תת קרקעית, עפ"י הצורך.
כל הפיתוח בתחום השטח ביעוד לתכנון מיוחד יעשה על חשבון היזמים.

<u>שלבי ביצוע:</u>

ביצוע עד ל- 10% מהיקף הפרויקט שנותר (ההיקף הכולל בהפחתת הקיים) שלא כולל מסחר, יוצאו היתרי בניה ללא תנאים (בנושא תחבורה), אך לא יינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע הרחבת הסלילה והרימזור של רח' אבא הלל סילבר כנדרש.
ליתרת 90% הבניה לא יוצאו היתרי בניה טרם מילוי הדרישות כפי שסוכמו ותואמו עם משרד התחבורה.

<u>תכנית לד/מק/2/214</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4660 מיום 30.06.1998.

מטרת התכנית הינה קביעת קו בניין בית מגרש II למגרש III.
התכנית משנה את קו הבניין בין המגרשים ל- 12 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית לד/מק/214/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5962 מיום 11.06.2009[5].

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

מתחם קשב הינו מתחם תעסוקה של בנק לאומי, מזרחית לרחוב אבא הלל סילבר, ממוקם באזור התעשייה הצפוני של לוד.

מתחם התכנית כולל: שינוי בינוי למתחם כדי לממש את יתרת הזכויות ולהוסיף למבנים הקיימים ובבניה, מבנים למסחר, תעסוקה וחניון, הכל במסגרת השטחים הקיימים לפי תכנית לד/214/א'.

מדובר בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כולל של 76.956 ד' אשר במצב הקודם בייעוד מגרש מיוחד (59.429 ד') וחניה (17.527 ד') ובמצב החדש בייעוד מסחר ותעסוקה (59.429 ד') וחניון (17.527 ד').

<u>מטרת התכנית:</u>

תכנון מחדש של אזור המיועד לפארק משרדים ושירותים, על מנת להתאים אותו לדרישות עכשוויות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(1) בחוק תכנון והבניה.

ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, קו בנין מערבי מ- 6 מטר ל- 3 מטר וקו בנין 0 בין מגרשים בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(4) בחוק תכנון ובניה.

ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(5) בחוק תכנון ובניה.

ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(6) בחוק תכנון ובניה.

ה. שינוי במספר קומות: ביעוד מסחר ותעסוקה מ- 8 קומות מעל הכניסה וקומת מרתף ל-8 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מרתפים וביעוד חניה, מקומה אחת מעל הכניסה וקומת מרתף אחת, ל- 3 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מרתפים. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(9) בחוק תכנון ובניה.

ו. שינוי בהסדרי התנועה וחניה.

<u>תשריט התכנית:</u>

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי בתחומי חלקות 66,80,82 מסומנים 3 מגרשים בתחום שטח לאיחוד וחלוקה מחדש:

מס' 101 - מגרש מזרחי בייעוד מסחר ותעסוקה.

מס' 102 - מגרש צפוני בייעוד מסחר ותעסוקה.

מס' 103 - מגרש מערבי בייעוד חניון.

[5] פרסום נוסף ביום 18.08.2009 י.פ 5988.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות בניה ביעוד מסחר ותעסוקה:</u>

שימושים:

משרדים, תעשיה עתירת ידע, רווחה, מסחר, שירותים נלווים הקשורים לשימושים, חניה ושטחים טכניים.

גובה מבנים:

הגובה המרבי לכלל המבנים יהיה עד 8 קומות מעל הכניסה.

תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי.

גובה קומות המרתפים יהיה עד 6 מ'.

גובה מרבי לא יעלה 86 מ' מעל פני הים.

קווי הבניין:

קווי הבניין העיליים המרביים הינם בהתאם למצוין בתשריט.

קווי הבניין המרביים למרתפים הינם עד לגבול המגרש.

קו הבניין בין שני תאי שטח – 0 מ'.

זכויות הבניה:

סה"כ השטחים המותרים הינם בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה.

מרתפים:

תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח התכנית.

במרתפים מותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים, וכמו כן כל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שירות.

יותרו במרתפים כל השימושים המותרים במגרש, לצורך זה ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.

תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

<u>הוראות בניה ביעוד חניה:</u>

שימושים:

חניה.

גובה:

הגובה המרבי לכל המבנים יהיה עד 3 קומות מעל הקרקע.

תותר הקמת 2 קומות מרתף תת קרקעי.

סה"כ השטחים המרביים בייעוד חניה, יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.

תכסית המרתף לא תעלה על 80%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

טבלת זכויות והוראות הבניה:

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה	גובה מבנה	מס' קומות	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מסחר	101	41,134	27,160	13,500	-	-	65,800	86 מ' מעל פני הים	8	2
ותעסוקה	102	18,295	17,840	5,300	-	2,000				
סה"כ מסחר ותעסוקה		**59,429**	**45,000**	**18,800**	**-**	**2,000**	**65,800**	**-**		
חניה	103	17,527	-	13,200	-	-	13,200	-	3	2

ביאורים לטבלה:

1. ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למרתפים.
2. ניתן להעביר שטחי שירות מהמרתפים אל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת והההיפך.

חניה:

חניה, פריקה וטעינה יוסדרו כמפורט בנספח התנועה ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד וניתן לשנות, בעת הוצאת היתר בניה, את מיקום כניסות ויציאות לחניונים והסדרי תנועה באישור משרד התחבורה והועדה המקומית.
תכנית חניה מאושרת תהא חלק מתנאי ההיתר לבניה שינתן ע"י הוועדה המקומית.

נספח בינוי:

נספח הבינוי של התכנית הינו מנחה בלבד, למעט לעניין קווי בניין וגובה מרבי.

תנאים למתן היתרי בניה:

אישור תכנית זו.
ניתן להוציא היתר בניה לכל בניין בתחום התכנית בנפרד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית לד/מק/214/ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ 9203 מיום 09.11.2020.

התכנית חלה על מתחם קרקע בשטח כולל של 76.128 דונם.

דברי ההסבר לתכנית:

תכנית זו משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית לד/214א' המאושרת בסמכות מחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, ע"י ניוד 4,000 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 102 לתא שטח 101.

כמו כן התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לכל מגרש.

מטרת התכנית:

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה והעברת שטחים בין מגרשים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשטח בסך 500 מ"ר לכל מגרש.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בסכמות מחוזית (לד/214/א') ע"י העברת 4,000 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 102 לתא שטח 101.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית, עולה כי מגרשים מס' 102-101 בייעוד "מסחר ותעסוקה" ומגרש מס' 103 בייעוד חניון.

הוראות ביחס לייעוד מסחר ותעסוקה:

שימושים:

משרדים, רווחה, שירותים נלווים הקשורים לשימושים, חניה ושטחים טכניים.

בתא שטח 102 – בנוסף יותר גם מסחר ותעשיה עתירת ידע.

גובה מבנים:

הגובה המרבי לכלל המבנים יהיה עד 8 קומות מעל הכניסה.

תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי.

גובה קומות המרתפים יהיה עד 6 מ'.

גובה מרבי יהיה עד 86 מ' מעל פני הים.

קווי הבניין:

קווי הבניין העיליים המרביים הינם בהתאם למצוין בתשריט.

קווי הבניין המרביים למרתפים הינם עד לגבול המגרש.

קו הבניין בין שני תאי שטח – 0 מ'.

תותר הקמת מערכות טכניות וצנרות עד גבול המגרש.

זכויות הבניה:

סה"כ השטחים המותרים הינם בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה.

מרתפים:

תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

במרתפים מותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים, וכמו כן כל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שירות.
יותרו במרתפים כל השימושים המותרים במגרש, לצורך זה ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.
תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

<u>הוראות בניה ביעוד חניה</u>:

לפי תכנית לד/מק/214/ב'.

<u>טבלת זכויות והוראות הבניה</u>:

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מסחר ותעסוקה	101	41,029	31,660	13,500	-	-	66,800
	102	18,198	14,340	5,300	-	2,000	
סה"כ מסחר ותעסוקה		**59,227**	**46,000**	**18,800**	**-**	**2,000**	**66,800**
חניון	103	16,902	-	13,200	-	-	13,200

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

תנאי למתן היתר בניה עבור בינוי עילי/תת קרקעי או עבור עבודות תשתית במרחק של עד 15 מ' מגבול תת"ל/72/ב' יהיה תיאום עם נת"ע.
לא התקבלה התייחסות נת"ע תוך 30 יום, ייראה הדבר כהשלמת התיאום.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י אדריכלית העיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים[6]

היתר בניה מס' 1416 מיום 29.09.1983

התיר הקמת מבנה אנרגיה המכיל – אולם אנרגיה, מיכלי מים חדרי צוותות מכניים, חדרי מלאכה, נגריה, חשמליה, בקרה, מחסן, שירותים ומלתחות.
המבנה ב- 2 מפלסים, סה"כ שטח 2,210.28 מ"ר.

היתר בניה מס' 1438 מיום 16.12.1983

התיר הקמת בניין מחשב וקלט פלט, המכיל אולמות ציוד המחשבים, חדרי מכונות, משרדים, אולמות עבודה, שירותים וכו'. המבנה בן 2 מפלסים. סה"כ שטח בנוי של 885.09 מ"ר.

היתר בניה מס' 1582 (תכנית בניה 45/83) מיום 26.08.1985

התיר הקמת מבנה הנהלה ותכנית המכיל: אולמות עבודה ותאי משרדים, שירותים ומטבחונים וכו'.
סה"כ שטח בנוי 7,545.82 מ"ר.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי סה"כ שטח בנוי הינו 7,114.03 מ"ר+ 569.79 מ"ר חלקי בניין אחרים (מדרגות, מעליות וכו').

היתר בניה מס' 1671 מיום 25.06.1986

התיר הקמת מבנה כניסה למפעל הכולל חדרי המתנה, ח. שומר, שירתים, ומעבר מקורה.
שטח המבנה – 293.59 מ"ר.
אותר טופס 4 המתייחס להיתר הבניה.

היתר בניה מס' 4188 מיום 18.03.2004

התיר הרחבת חניה בתחום המגרש לפי התשריט המאושר.

היתר בניה מס' 4234 מיום 28.03.2005

התיר הצבת 24 מכולות בשטח שם 680.31 מ"ר להחסנה+ ביתן שומר+ 2 שערים חשמליים.

היתר בניה מס' 4277 מיום 19.02.2006

התיר מבנה משרדים- תוספת למבנה קיים.
1. הריסת סככה קיימת.
2. הקמת מחסן תוספת מחסן+ חדרי שירותים+ חדרי קירור לחדר אוכל קיים במתחם קשב סה"כ שטח התוספת 90.37 מ"ר.

[6] בהתאם לעולה מתיק בניין מס' 3290 בקבצים הסרוקים באתר הוועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 4279 מיום 21.02.2006

התיר הריסת מבנה מדחס אשפה קיים ובנייתו במקום חדש לפי התשריט המבוקש.

היתר בניה מס' 4286 מיום 09.04.2006

התיר הצבת מכולה לצורך מבנה משרדי למוניות, סה"כ שטח מבנה 7.68 מ"ר.

היתר בניה מס' 4287 מיום 23.04.2006

התיר מבנה משרדים - תוספת למבנה קיים.
קירוי ל- 2 פטיו קיים במבנה מאושר בשטח של 174.24 מ"ר.

היתר בניה מס' 4308 מיום 12.09.2006

התיר הריסת שלטים קיימים והקמת שלט פי התכנית המאושרת.

היתר בניה מס' 4349 מיום 13.05.2007

התיר עבודות עפר וביסוס בלבד ללא מרתף למבנה משרדים ומסחר בבניה חדשה.

היתר בניה מס' 4353 מיום 13.05.2007

התיר הקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות+ 5 קומות משרדים+ קומה טכנית ללא קירוי, סה"כ שטח עיקרי מבוקש 6,101.82 מ"ר+ ממ"מ 141,96 מ"ר מתקני מערכות טכניות 260.62 מ"ר+ מבואת חדרי מדרגות 1,218.01 מ"ר.

היתר בניה מס' 4377 מיום 06.01.2008

התיר עבודות חפירה, דיפון, ביסוס וריצפה תחתונה למבנה תת קרקעי בשטח של 2,624.92 מ"ר.

היתר בניה מס' 4408 מיום 29.04.2008

התיר מבנה משרדים – תוספת למבנה קיים.
הקמת תוספת קומה מעל למבנה מחשב קיים סה"כ שטח תוספת 1,600 מ"ר.

היתר בניה מס' 4454 מיום 27.01.2009

התיר הקמת מבנה מוגן תת קרקעי בן 2 קומות + קומת חניה בשטח של 7,896.47 מ"ר.

היתר בניה מס' 4462 מיום 16.03.2009

התיר הקמת תוספת למבנה משרדים בשטח של 1,397.35 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 4508 מיום 24.11.2009

התיר תוספת למבנה קיים:

1. שינויים להיתר מס' 4408 מיום 16/04/2008.
2. השינויים כוללים: שינויים פנימיים, שינויי חזיתות צפונית ומזרחית, שינויים בפתחי האור ג', בגג, השינויים אינם כוללים (מהווים) תוספת שטח.

היתר בניה מס' 4495 מיום 25.11.2009

התיר הריסת גדר ישנה ובנייתה מחדש.

היתר בניה מס' 4546 מיום 08.07.2010

התיר תוספת למבנה קיים – אולם רב תכליתי לאירועי ספורט וכינוסים.

היתר בניה מס' 4543 מיום 08.03.2011

התיר הקמת מבנה חשמל תת קרקעי בשטח של 37.67 מ"ר.

היתר בניה מס' 4596 מיום 26.04.2011

התיר הקמת מתקן תקשורת כדוגמתו בתמ"א 36 הכולל: תורן בגובה 12 מ' ומעליו תותקן אנטנת תקשורת.

היתר בניה מס' 4633 מיום 12.05.2011

התיר מגרש כדורסל:

1. תוכנית שינוים לאולם ספורט שקיבל היתר מס' 4546 מיום 07.07.2010.
2. תוספת בקומת קרקע 96.44 מ"ר+ קומה א' 56.14 מ"ר.

היתר בניה מס' 4624 מיום 19.05.2011

התיר הקמת כיכר בסמוך למקרקעין בתחום הדרך הסמוכה ממערב.

היתר בניה מס' 4639 מיום 25.05.2011

התיר הקמת מתקנים סולאריים ליצור חשמל.
הצבת מערכת פוטו-וולטאית 50 וואט על גג קיים.

היתר בניה מס' 4676 מיום 20.07.2011

התיר מבנה משרדים גדר.
הריסת גדר ישנה והקמת גדר חדשה מפרופיל ברזל באורך של 156 מ"א ובגובה של 2.20 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 4708 מיום 28.08.2011

התיר מבנה משרדים - תורן (אנטנה).
הקמת מתקן תקשורת קטן (בזק) בגג מעל מבנה קיים בגובה של מעל פני הים 86.02+.

היתר בניה מס' 4748 מיום 22.01.2012

התיר הקמת מבנה משרדים.
הקמת מאגר מים תת קרקעי בשטח של 202.5 מ"ר וחדר מדרגות בשטח של 15.64 מ"ר+ שטחים לא מקורים 6.79 מ"ר.

היתר בניה מס' 2011141 מיום 17.03.2013

התיר הצבת מחסן ממבנה יביל בשטח של 122.6 מ"ר.

היתר בניה מס' 2010081 מיום 14.04.2013

התיר הקמת פרגולה מבניה קלה בשטח 28.59 מ"ר.

היתר בניה מס' 2010082 מיום 02.09.2013

התיר הקמת 2 סככות לחניון אופנים ואופנועים במגרש חניה קיים+ ביתן שומר, סה"כ שטח מאושר 124.75 מ"ר.

היתר בניה מס' 2012151 מיום 02.04.2013

התיר הקמת גדר קלה מפרופיל ברזל באורך של 165 מ"א ובגובה של 2.20 מ'.

היתר בניה מס' 2014092 מיום 18.12.2014

התיר הריסת חזית אחורית של מבנה הכניסה הקיים ובניית קירות חדשים+ יצירת סקלייטיים בגג+ רחבה מרוצפת חדשה סה"כ שטח התוספת של חדר המדרגות 10.24 מ"ר

היתר בניה מס' 2017072 מיום 10.05.2018

התיר הקמת מבנה בן 8 קומות, הבניה תתבצע מעל 2 קומות חניה וקומת כניסה הקיימת בהיתר מס' 4454 מתאריך 26/01/2009.

היתר בניה מס' 2018046 מיום 31.01.2019

התיר מבנה משרדים 3 של בנק לאומי ועדכון חזיתות למבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 2018155 מיום 18.07.2019

התיר מבנה כניסה לקמפוס בנק לאומי - ק.ש.ב.

היתר בניה מס' 2019023 מיום 08.07.2020

התיר מבנה משרדים 2 והשלמת מחצית חלל אטריום, כניסה בשטח של 134 מ"ר עם מחצית חלל ועדכון חזיתות.

היתר בניה מס' 2019028 מיום 23.07.2020[7]

התיר תכנית להיתר בניה - ניוד שטח עיקרי עודף מסך הזכויות הקיימות בסך של 364.55 מ"ר בקומת הקרקע ששימש עד כה כשטח שרות לחניה.

היתר בניה מס' 2019029 מיום 28.07.2020

התיר ניוד שטח עיקרי עודף מסך הזכויות הקיימות בסך של 407.23 מ"ר בקומת הקרקע ששימש עד כה לשטח שירות לחנייה.

היתר בניה מס' 2019032 מיום 26.10.2020

התיר שינויים פנימיים והריסת מבנים יבילים, הסדרת השטחים במתחם.

[7] לפי הנתונים העולים מאתר הוועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 2020225 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 2021007 מיום 10.03.2021[8]

מבוקש בניית מבנה משרדים חדש, מבנה 45, בן 8 קומות: קומת כניסה מעל קומת חניה, 5 קומות טיפוסיות וגג טכני. עבודות פיתוח והשלמת מעבר בין כל בנייני הקמפוס – קש"ב בנק לאומי.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[9]**:**

הקומה והמפלס בבניין	שטח עיקרי	שטח שירות							סה"כ הבניין	מרפסות
	משרדים מוצע	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	חניה מקורה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	הפרש עובי קירות	סה"כ שירות		
קומת חניון 0.00+	360.31	25.87	188.18	1,102.85	205.72		27.28	1,549.90	**1,910.21**	
קומת קרקע 4.70+	1,357.45	68.56	59.62		652.72	19.77	9.69	810.36	**2,167.81**	
קומה ראשונה 8.78+	1,778.40	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,057.24**	24.00
קומה שנייה 12.86+	1,778.51	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,057.35**	24.00
קומה שלישית 16.94+	1,784.60	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,063.44**	24.00
קומה רביעית 21.02+	1,784.60	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,063.44**	24.00
קומה חמישית 25.10+	1,766.27	68.56	55.81		152.18			276.55	**2,042.82**	24.00
קומה שישית - גג 29.18+			151.48		48.07		1.67	201.22	**201.22**	
מעברים מקורים					410.25			410.25	**410.25**	
הריסה ממבנה קיים					-29.40			-29.40	**-29.40**	
סה"כ	**10,610.14**	**437.23**	**678.33**	**1,102.85**	**2,057.42**	**19.77**	**38.64**	**4,334.24**	**14,944.38**	**120.00**

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[8] לפי דף היתר שהועבר לידי ואותר בתיק הבניין מדובר בהיתר בניה מס' 2020225 מיום 07.11.2021.

[9] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה העדכנית, שהועברה לידי ולא מופיעה בתיק הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית לד/מק/214/ג'	24.11.2020	600,000 ₪	אין השבחה[10]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה

מהות ההשבחה:

עד לאישור תכנית לד/מק/214/ג' (לפי לד/מק/214/ב') מותר היה לבנות במגרש 101 – 27,600 מ"ר עיקרי + 13,500 מ"ר שירות.

תכנית לד/מק/214ג' משנה את **השטחים העיקריים** כך שבמצב החדש אפשר לבנות במגרש 101- 31,660 מ"ר. שטחי השירות נותרו ללא שינוי.

בעקבות אישור תכנית לד/מק/214/ג במגרש 101 גדלו השטחים העיקריים המותרים ב- 4,500 מ"ר מול צמצום בשטחים העיקריים במגרש 102 בהיקף של 3,500 מ"ר.

משמע, תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי.

במסגרת המימוש הנוכחי, מבוקש היתר בניה לשטחים הבאים על מגרש 101:

10,650.23 מ"ר עיקרי.

4,338.66 מ"ר שירות.

סה"כ 14,988.89 מ"ר.

120 מ"ר מרפסות.

על פי בדיקה אדריכלית של עורך היתר הבניה, לאחר שאושרו מספר לא קטן של היתרי בניה על המגרש, **נותרו לניצול – 12,943.84 מ"ר עיקרי ו- 2,048.36 מ"ר שירות, סה"כ 14,992.20 מ"ר.**

מכיוון שהשטחים הנדרשים הינם כמפורט לעיל, נוצר מצב כי אין מספיק שטחי שירות לניצול ויש להסב שטחים עיקריים לשטחי שירות.

חלק מהשטחים הינם מכוח תכנית לד/מק/214/ב וחלקם מכוח תכנית לד/מק/214/ג.

[10] לפי תחשיב המבקשת קיימת פגיעה בשווי המקרקעין בגובה של כ- 500,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן הסבר מתכנית הבקשה להיתר:

שטח עיקרי מבוקש	10650 מ"ר + 4338 מ"ר שרות = סה"כ 14988 מ"ר
במגרש 101 קיים יתרת שטח עיקרי	12943 מ"ר + 2048 מ"ר שרות = (סה"כ 14991 מ"ר)
בשל חוסר של 2290 מר שטחי שרות אנו עושים שימוש ביתרת 2293 המטרים העיקריים (ברזרבה)	

השטחים העיקריים הנ"ל, כולל את תוספת השטח בהיקף 1,000 מ"ר מכוח תכנית לד/מק/214/ג.
בהתאם לאמור לעיל, תחשיב ההשבחה חושב עבור תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי במגרש 101.

<u>גורמים ושיקולים בקביעת ההשבחה:</u>

בבוא השמאית לאמוד את השבחה בנכס הנדון עם אישור שימוש חורג כמפורט לעיל, הביאה בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון מהווה קרקע ביעוד בייעוד "מסחר ותעסוקה" באזור התעשיה הצפוני בעיר לוד.
ב. הובא בחשבון רמת הפיתוח בסביבת הנכס.
ג. שווי למ"ר מבונה חושב לפי תקן שמאי מס' 2 – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר.
לפי תקן זה גישות השומה המקובלות למבני משרדים הינן: גישת ההשוואה בעלת תוקף גבוה וגישת היוון הכנסות בעלת תוקף בינוני.
ד. שטח המגרש וצורתו.
ה. הובא בחשבון עלויות בניה כפי שמפורסם במחירון "דקל" מעודכן לחודש נובמבר בשנת 2020.
ו. ההשבחה תחושב כתוספת שטח עיקרי כפי שנקבע בהוראות התכנית המשביחה.
ז. תחשיב ההשבחה בוצע על מגרש 101 בלבד.
ח. הובא בחשבון שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2020 כפי שפרסם השמאי הממשלתי. שיעור היוון לנכסי משרדים הינו 7%.

<u>סקר מחירים ותחשיב:</u>

<u>להלן עסקאות השוואה למשרדים שבוצעו בסביבת הנכס:</u>

עסקאות מתוך רשות המיסים										
קומה	כתובת	גוש חלקה	תאריך	התמורה	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	שווי למ"ר בנוי	
2	היוצרים 3	3986-61	30/06/2019	2,087,280	משרד	לוד	2019	280	7,455	₪
2	היוצרים 3	3986-61-3	21/02/2019	666,900	משרד	לוד	2016	100	6,669	₪
2	היוצרים 3	3986-61	28/10/2019	620,100	משרד	לוד	2019	100	6,201	₪
2	היוצרים 3	3986-61	02/06/2020	531,180	משרד	לוד	2020	90	5,902	₪
2	היוצרים 3	3986-61	05/03/2019	331,695	משרד	לוד	2019	40	8,292	₪
1	הציונות 1	4011-87	23/08/2018	323,600	משרד	לוד	1990	36	8,989	₪
2	היוצרים 3	3986-61	11/12/2019	343,044	משרד	לוד	2020	34	10,090	₪
2	היוצרים 3	3986-61	05/06/2019	84,708	משרד	לוד	2019	13	6,516	₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן משרדים המוצעים להשכרה בסביבת הנכס:

משרדים מוצעים להשכרה			
כתובת	דמי שכירות מבוקשים	שטח	קומה
אבא הילל סילבר 18	₪ 9,200	192	2
היוצרים 3	₪ 55,000	1000	קרקע
המלאכה	₪ 149,000	2400	קרקע
המלאכה 13	₪ 15,000	375	3
המלאכה 2	₪ 4,300	100	2
המלאכה	₪ 11,000	200	קרקע
אבא הילל סילבר 1	₪ 7,000	200	2
אבא הילל סילבר 18	₪ 9,900	180	1

מניתוח הנתונים עולה כי שווי למ"ר בנוי למשרדים בסביבת הנכס הינו כ- 8,000 ₪ ברוטו ברמת מעטפת.
בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בשיעור של 5,000 ₪ מתקבל שווי למ"ר מבונה כ- 1,200 ₪ למ"ר.

סיכום:

לאור האמור לעיל נקבע ע"י השמאית כי שווי למ"ר מבונה בסביבת הנכס **הינו כ-1,200** ₪ **למ"ר.**

להלן תחשיב היטל ההשבחה עקב היתר תכנית לד/מק/214ג' למועד קובע 18/11/2020:

מרכיב	תוצאה	
שווי למ"ר מבונה	1,200	₪
שטח במ"ר	1,000	
השבחה בש"ח	1,200,000	₪
היטל השבחה (50%)	**600,000**	₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת

טבלת שטחים עדכנית:

במהלך חודש אפריל 2021 הגישה המבקשת למחלקת רישוי הבניה בוועדה המקומית לתו"ב לוד, תכנית בקשה להיתר עדכנית הכוללת את הקטנת היקף השטח המבוקש.

יצוין, כי כפי שנמסר על ידי הגב' רבקה סויסה, מנהלת מחלקת רישוי בניה: *"יורם שלום, כפי שהסברתי קודם אין בעיה שהמבנה יוקטן, בלי להגדיל את שיטחי השרות. וזאת מאחר שכל זכויות שטחי השרות נוצלו."*.

מעיון בבקשה העדכנית ביחס לבקשה שנידונה ברשות הרישוי וכפי שנמסר על ידי המבקשת, הפער בשטחי הבניה המבוקשים נובע מהקטנת השטח המבוקש בכ- 47.82 מ"ר ברוטו, יחד עם עדכון יתרת השטחים לניצול במגרש מס' 102 (סעיף 30 לרשימת בקשות להיתר המפורטת בבקשה שנידונה "הגדלת מבנה ספורט" – בוטל ובכך התווספו 280.45 מ"ר ברוטו ליתרת הזכויות לניצול).

להלן קטע רלוונטי מחישוב יתרת זכויות הבניה לניצול בבקשה להיתר אשר נידונה ברשות הרישוי אשר נגנז על ידי המבקשת במסגרת הבקשה העדכנית:

M7		27,779.01	46,047.83	-24.97	313.29	הגדלת מבנה ספורט	2020		30

בהתאם לכך, יש לעדכן את היקף השטח הכולל המבוקש לצורך חישוב היטל ההשבחה לתכנית לד/מק/214/ג' לסך של 671.73 מ"ר[11] שטחים עיקריים שנוצלו כשטחי שירות.

להלן טבלת השטחים העדכנית:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)							סה"כ הבניין	מרפסות
	משרדים	סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	חניה מקורה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	עובי קירות	סה"כ שירות		
	מוצע										
קומת חניון 0.00+	360.31	360.31	25.87	188.18	1,102.85	205.72		27.28	1,549.90	**1,910.21**	
קומת קרקע 4.70+	1,357.45	1,357.45	68.56	59.62		652.72	19.77	9.69	810.36	**2,167.81**	
קומה ראשונה 8.78+	1,778.40	1,778.40	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,057.24**	24.00
קומה שנייה 12.86+	1,778.51	1,778.51	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,057.35**	24.00
קומה שלישית 16.94+	1,784.60	1,784.60	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,063.44**	24.00
קומה רביעית 21.02+	1,784.60	1,784.60	68.56	55.81		154.47			278.84	**2,063.44**	24.00
קומה חמישית 25.10+	1,766.27	1,766.27	68.56	55.81		152.18			276.55	**2,042.82**	24.00
קומה שישית - גג 29.18+				151.48		48.07		1.67	201.22	**201.22**	
מעברים מקורים						410.25			410.25	**410.25**	
הריסה ממבנה קיים						-29.40			-29.40	**-29.40**	
סה"כ מעל הקרקע	**10,610.14**	**10,610.14**	**437.23**	**678.33**	**1,102.85**	**2,057.42**	**19.77**	**38.64**	**4,334.24**	**14,944.38**	**120.00**

התייחסות לשומת הועדה המקומית:

ביום 04.08.2021 הופקה ע"י הועדה המקומית לתו"ב לוד שומת השבחה לחלקות 80 ו- 82 בגוש 3978 אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין, הגב' תמר אברהם, וזאת עקב מימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תכנית לד/מק/214/ג' בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 2020225.

בהתאם לשומה זו נקבעה ההשבחה כדלקמן:

עקב מימוש חלקי של זכויות מתוקף תכנית הר/מק/214/ג' - השבחה בסך של 1,200,000 ₪, היטל ההשבחה הינו בסך של 600,000 ₪, וזאת למועד הקובע 18.11.2020.

[11] 671.73=1,000-47.82-280.45 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שמאית המשיבה ערכה את תחשיבה בהתבסס על שיטת ה"דלתא", ביחס לתוספת שטחי הבניה מכוח תכנית לד/מק/214/ג' בהיקף של 1,000 מ"ר שטחים עיקריים עיליים במכפלת שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 1,200 ₪ למ"ר ובכך אמדה את ההשבחה בסך של 1,200,000 ₪.
במסגרת הבקשה להיתר בניה מס' 2020225 התבקשה הקמת מבנה משרדים חדש (M45) בהיקף של 10,650.23 מ"ר עיקרי בתוספת 4,338 שטחי שירות על קרקעיים (מתוכם 1,136.13 מ"ר שטחי חניה מקורה על קרקעיים).
כפי שפורט בבקשה להיתר בניה וחושב על ידי עורך הבקשה להיתר, יתרת השטחים העיקריים לניצול במגרש 101 הינו 12,943.84 מ"ר בתוספת 2,048.36 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
לפיכך, **נדרש ניצול של כ- 2,293 מ"ר עיקרי לטובת הקמת שטחי שירות על קרקעיים, בהם נכללים 1,000 מ"ר עיקרי אשר נוספו מכוח תכנית לד/מק/214/ג'.**
שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת הועדה הינו בסך של 1,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים, זאת בהתבסס על חילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי בסך של 8,000 ₪/מ"ר ברוטו ברמת מעטפת, ניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך של 5,000 ₪/מ"ר.

להלן התייחסות שמאי המבקשת למספר נקודות מהותיות העולות מעיון בשומת המשיבה:

1. <u>היקף השטחים המבוקשים:</u>
כפי שפורט לעיל, היקף השטחים המבוקשים צומצם לאחר אישור הבקשה המקורית.
הפער בין שתי הבקשות מסתכם לכדי 328.27 מ"ר אשר אינם נכללים במסגרת הבקשה הסופית (העדכנית) בגינה עתיד להיות מופק היתר הבניה.
בהתאם לזאת, השמאים מבקשים כי יובא בחשבון היקף השטחים המבוקשים העדכני, קרי, סה"כ 671.73 מ"ר ולא 1,000 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

2. <u>מקדמים אקו' ראוי לשטחים שהתבקשו:</u>
תחשיב שמאית המשיבה נערך בהתעלם מזהות השטחים שהתבקשו בבקשה להיתר.
בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' **2020225**, כלל השטחים שהתבקשו, **סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי, התבקשו <u>לטובת הקמת שטחי שירות</u>**, הא ותו לא.
השימושים בשטחים שהתבקשו כוללים: מרחבים מוגנים, מעברים מקורים, מתקנים ומערכות טכניות, חניה מקורה, מבואות וחדרי מדרגות, עובי קירות וקומת עמודים מפולשת.
בהתחשב באמור לעיל, סבורה המבקשת כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם אקו' ראוי המגלם את היתרון הכלכלי ועולה בקנה אחד עם זהות השטחים כשטחי שירות **ולא כשטחים עיקריים.**
ככל והיה מתבקש ניצול של אותם 1,000 מ"ר כשטחים עיקריים, אזי המקדם האקו' בו נקטה שמאית המשיבה היה תואם את זהותם.

3. <u>שוליות:</u>
כפי שעולה מעיון בארכיב תיקי הבניין של עסקאות ההשוואה אותן הציגה שמאית המשיבה בגו"ח 3986/61, היקף העמסת שטחי השירות על קרקעיים הינו בשיעור של כ- 19.9% בלבד, בעוד היקף העמסת שטחי השירות בבקשה הנדונה הינו בשיעור של כ- 40.85%.
כידוע, התועלת משטחי השירות הולכת ופוחתת ככל ששיעורם גדל ביחס להיקף השטח העיקרי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

במקרה הנדון, הצורך בשטחי שירות מופלגים נובע מהמצב בפועל בו על מנת לקשר בין הבניינים הקיימים והמבנה החדש, נדרשים להיקף שטחי שירות חריג לטובת שימושי מעברים, מבואות, חדרי מדרגות וכד' שאינם מהווים שטחים סחירים התורמים לשווי הנכס, אלא מהווים העמסה כלכלית עודפת על הפרויקט.
לפיכך, מאחר והיקף השטחים המבוקשים בבקשה הנדונה הינו חריג ועולה על שיעור העמסה נורמטיבי של שטחי שירות לשיווק (במסגרת שטח "סחיר" לשיווק), ומשכך יש להביא בחשבון מקדם אקו' המגלם את שוליות ביחס לשטחים החורגים משיעור העמסה כפי שעולה מעסקאות ההשוואה.
בהתאם לזאת, כ- 2,200 מ"ר מסך שטחי השירות שהתבקשו מהווים שטחי שירות עודפים לגביהם נדרשת התאמה לשוליות במקדם של 70%, המוביל למקדם משוקלל בשיעור של כ- 42% ביחס לכלל שטחי השירות המבוקשים.

4. <u>פחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים) ועלויות הריסה</u>:

במסגרת הבקשה הנדונה, התבקשה הקמת מעברים מקורים בהיקף של 410.25 מ"ר לטובת חיבור המבנה הנדון ליתר המבנים במתחם.
כידוע, תוספת שטחים חדשים וחיבורם למבנה קיים טומנת בחובה עלויות הקמה חריגות מעבר לבניה נורמטיבית וביניהן ניתן למנות, עלויות חיזוק, חיבור תשתיות, התאמת תשתיות קיימות לתוספות ועוד.
ברי לכל, כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין פחת פונקציונאלי ביחס לשטחים הנ"ל בשיעור של 80%, וזאת על הצד הזהיר.
במסגרת הבקשה להיתר, התבקשה הריסתם של 29.4 מ"ר, בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה בסך של 400 ₪/מ"ר בנוי, וסה"כ 11,760 ₪.

5. <u>ממצאים ארכיאולוגיים</u>:

הוצגו לעיון שמאי המבקשת מסמכים והודעות מטעם רשות העתיקות שנשלחו למבקשת, מהם עולים הפרטים הבאים:

א. בהתאם למכתב מיום 01.08.2021 מטעם רשות העתיקות אשר נשלח למבקשת, ביצעה רשות העתיקות חפירת בדיקה והשלמת חיתוכי בדיקה במקרקעין.

"במהלך ביצוע העבודות המוזכרות לעיל, התגלו ו/או הוגדרו התפרשות והעומק של העתיקות אשר ייפגעו מפעולות הפיתוח המתוכננות על ידכם".

...

"על פי המידע שהתקבל בפעילות הארכיאולוגית הנזכרת לעיל, מתנה רשות העתיקות..... את אישורה לביצוע העבודות בכך שבמקרקעין שבנדון תבוצע חפירת הצלה עד לעומק קרקע בתולה/סלע טבעי ובהיקף מצטבר של <u>500 מ"ר</u>."

ב. ביום 12.09.2021 התקבלה מטעם רשות העתיקות דרישת תשלום בגין אגרה עבור ביצוע חפירת הצלה על סך של 530,000 ₪.

ג. בהתאם לדו"ח סיכום חפירה אשר הועבר למבקשת מטעם רשות העתיקות, ממצאי החפירה כוללים שרידים ארכיאולוגיים החל מעומק של 1 מ' מתחת לגובה פני השטח, וביניהם: ארכיטקטורה, חרסים, זכוכיות, מטבעות, מעט עצמות ומעט פריטי צור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ד. תמונה מייצגת של עבודות החפירה הארכיאולוגיות ממועד הביקור בנכס:



ה. להלן תצלום אוויר הכולל את מיקום הבניין המתוכנן יחד עם מיקום הממצאים הארכיאולוגיים והחפירות:



בהתאם למפורט לעיל וכפי שנצפה במועד הביקור בנכס, עולה כי כיום מתבצעות חפירות ארכיאולוגיות וזאת בהתאם לדרישת רשות העתיקות.

נכון למועד הכנת חוות דעת המבקשת, לא קיים כל צפי חזוי לסיום עבודות החפירה וסביר להניח כי עם התקדמות עבודות החפירה יתגלו ממצאים נוספים אשר יעכבו את תחילת עבודות הקמת הבניין החדש.

כפי שצוין לעיל, לצורך ביצוע עבודות החפירה והצלה, דרשה רשות העתיקות תשלום בסך 530,000 ₪, יחד עם דרישות תשלום נוספות בגין ביצוע חפירות מקדמיות על סך של 70,580 ₪, **ובסה"כ 600,580 ₪.** כידוע, תשלום זה מהווה עלות בלתי מכוסה והוצאה הכרחית הנדרשת לצורך מימוש הזכויות בנכס הנדון אשר בלעדיה לא ניתן יהיה להוציא לאור את הפרויקט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לזאת ולפסק דינו של ביהמ"ש העליון **בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, יש להפחית את התשלום המפורט לעיל מן ההשבחה.
בנוסף, למען הזהירות ולאור חוסר הודאות ביחס לסיום העבודות והממצאים, הובאה בחשבון דחיה בת שנתיים בשיעור היוון של 7%, וזאת על הצד הזהיר.

6. <u>נתוני השוואה:</u>

שומת המשיבה כוללת מס"ד נתונים הכולל עסקאות מכר למשרדים מרח' היוצרים 3 (גו"ח 3986/61) בתוספת עסקה נוספת מרח' הציונות 1 (גו"ח 4011/87), מהן הגיעה לשווי מ"ר בנוי בסך של 8,000 ₪/מ"ר ובחילוץ היתרה לקרקע התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,200 ₪/מ"ר.
תחילה, יצוין כי נתוני הביקוש אותם הציגה שמאית המשיבה מתייתרים לאור קיומם של נתוני מכר בסביבתו הקרובה של הנכס.
בנוסף, חלק מנתוני הביקוש ממוקמים בקומת הקרקע ולגביהם קיימת סבירות גבוהה כי השימוש הינו שימוש מסחרי (ראה לדוג' היתר בניה לנכס ברח' היוצרים 3).
ביחס לנתוני המכר המוצגים ברישא של שומת המשיבה, מחציתם כוללים עסקאות מכר לשטחי משרדים הנעים בטווח שבין 40-13 מ"ר, ומשכך אינן רלוונטיות כלל.
זאת ועוד, בהתחשב בהיקף השטחים המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר **נדרשת התאמה לגודל/היקף השטח הנכלל בבקשה הנדונה.**
הפחתה לגודל משקפת את משך הזמן שיידרש למכירת שטחי המשרדים לגורמים שונים, יחד עם מרכיב הסיכון ואי הוודאות.
מקדם ההפחתה מתבסס בעיקרו על קצב מכירות של שטחי המשרדים החזוי בהתאם לפרויקטים שונים.
למותר לציין, כי במהלך תקופה זו תידרש המבקשת, בין היתר, להמשיך ולשאת בעלויות מימון הבנייה.

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבוא שמאי המבקשת להעריך את ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב מימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס הנדון, בחלקו הדרום-מזרחי של אזור התעשיה הצפוני בעיר לוד.
ב. הסביבה היא אזור התעשייה הצפוני של העיר לוד הממוקם בחלקה הצפוני של העיר, מערבית ובסמוך לכביש מס' 40, כ- 700 מ' אווירי צפון-מערבית ל- "צומת גינתון".
ג. הנכס הנדון – חלקות מס' 80 ו- 82 (בשלמות) בגוש 3978, חלקות גובלות המהוות חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 61 ד' עליה ניצב פרויקט תעסוקה הידוע כמתחם קש"ב (מרכז מחשבים בל"ל).
בהתאם לתכנית לד/מק/214/ג' החלקות הנדונות מהוות את מגרשי הבניה מס' 101 ו- 102 בייעוד "תעסוקה ומסחר".
ד. המצב התכנוני החל על הנכס הנדון.
ה. מסמכי הרישוי, וביניהם בקשה להיתר בניה מס' 2020225 כפי שאושרה בישיבת רשות הרישוי, יחד עם עדכון שטחי הבניה במסגרת הבקשה העדכנית שהוגשה למנהלת מחלקת הרישוי.
ו. המצב המשפטי - זכויות החכירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ז. תחשיב ההשבחה – תחשיב ההשבחה נערך בהתבסס על היקף שטחי הבניה כפי שהתבקשו **בבקשה העדכנית** להיתר מס' 2020225 המסתכמים **לסך של 671.73 מ"ר שטחים עיקריים** שהתבקשו לטובת שטחי שירות. כמו כן, הובאו בחשבון מקדמים אקו' ראויים לשימושים המבוקשים, שוליות, התאמה לגודל/היקף ובהתחשב בפחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים) והפחתת עלויות הריסה.
הובאו בחשבון דרישות תשלום רשות העתיקות ע"ס 600,580 ₪, יחד עם תקופת דחיה בת שנתיים לצורך חפירות ארכאולוגיות המגלמת אי ודאות, וזאת על הצד הזהיר בהתחשב במסמכי רשות העתיקות המפורטים לעיל.

ח. הובאו בחשבון עסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים) לשטחי משרדים בסביבתו הקרובה של הנכס, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

נתוני השוואה:

להלן עסקאות מכר לשטחי משרדים בבנייה חדשה ברמת מעטפת (מגלם כ- 20% העמסה שטחי שירות על קרקעיים), בסביבת הנכס הנדון מאתר מידע נדל"ן (רשות המיסים):

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	שטח (מ"ר)	תמורה ל- מ"ר
003986-0061-000-00	02/06/2020	531,180 ₪	90	5,902 ₪
003986-0061-000-00	28/10/2019	620,100 ₪	100	6,201 ₪
003986-0061-000-00	30/06/2019	2,087,280 ₪	280	7,455 ₪
003986-0061-003-01	21/02/2019	666,900 ₪	100	6,669 ₪
תמורה ממוצעת למ"ר בנוי, במעוגל				**6,600 ₪**

מן הנתונים המוצגים לעיל, עולה כי שווי למ"ר בנוי ברוטו ממוצע משרדים (ברמת מעטפת) הינו בסך 6,600 ₪ למ"ר.

בחילוץ היתרה לקרקע, 20% יזמות ועלות הקמה כוללת בסך של 5,000 ₪/מ"ר, מתקבלת יתרה לקרקע בסך **של 500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו** לשטחים הנעים בטווח שבין 300-100 מ"ר ברוטו.

תחשיב:

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח עיקרי המבוקש כשירות (מ"ר)	671.73
מקדם אקו' משוקלל לשטחי שירות	42%
מקדם פחת פונקציונאלי לחיבור למבנה קיים	80%
סה"כ שטח אקו'	228
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	500 ₪
סה"כ השבחה גולמית	**113,750 ₪**
דרישת תשלום רשות העתיקות	-600,580 ₪
מקדם דחיה לעבודות ארכאולוגיות (שנתיים,7%)	87.34%
עלויות הריסה (400 ₪/מ"ר בנוי)	-11,760 ₪
השבחה נטו ב- ₪, במעוגל	**-**
היטל ההשבחה למועד הקובע 18.11.2020	**-**

ההערכה:

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הגיעו לכלל דעה כי **לא חלה השבחה בנכס הנדון** עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' 2020225, למועד הקובע 18.11.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה מיום 29.11.2021, כדלהלן:

לאחר שהשמאית עיינה בשומת המבקשת, התייחסות השמאית, כדלהלן:

1. <u>גודל שטחים לחישוב השבחה:</u>

לפי הנטען בשומת המבקשת, היקף השטחים המבוקשים צומצם לאחר אישור הבקשה המקורית.
לעניין זה עד מועד הדיון השמאית מבקשת לקבל מהועדה המקומית לתכנון ובניה בעירית לוד את הבקשה המעודכנת לפי מה שאושר בוועדה.
כמובן שאין התנגדות שההשבחה תחושב על פי השטחים המעודכנים אשר אושרו בוועדה, רק יודגש כי שמאית המשיבה מעוניינת לוודא אותם מול הועדה.
בעקרון המבקשת לא תחויב בשטחים אשר לא מהווים חלק מהבקשה הסופית המאושרת.

2. <u>טענה בדבר יחס נטו/ברוטו גבוה:</u>

תשובת השמאית לעניין זה, הינה בהתאם לתכנית ההיתר אשר לפיה נערכה חוות דעתה[12].
המבקשת בונה את המבנה לצרכיה הספציפיים.
קביעת שמאי המבקשת מתבססת על העובדה שהם מביאים בחשבון את סך שטחי השירות ומחלקים בסך בשטחים העיקריים, כאשר למעשה יש להתייחס לעניין זה באופן פרטני.
אם נבדוק קומה טיפוסית במבנה – שטח עיקרי הינו 1,808.55 מ"ר וסך שטחי שירות הינם 129.38 מ"ר.
כלומר בקומה טיפוסית היחס הוא העמסה של 14% בלבד.
אם נבחן את הבקשה להיתר, שטחי השירות כוללים גם חניה מקורה, חניה שהפכה לחיונית באזור בו נמצא הנכס הנדון, המאופיין בדרישה גבוהה לחניה בשעות העבודה וכן, כוללים מעברים מקורים בהיקף גדול יחסית ומבואות אשר נובעים מתכנון ספציפי התואם לצרכי המבקשת.
שומת המשיבה נערכה מנקודת מבט אובייקטיבית ולא נקודת מבט סובייקטיבית של המבקשת.
עירית לוד, איננה אמורה לוותר על כספי ציבור מכיוון שזכויות בניה אשר אישרה מנוצלים באופן שאינו מיטבי.
יש להביא בחשבון כי ההשבחה חושבה עבור מימוש שטח מבונה עיקרי בסך 1,000 מ"ר ולא עבור שטחי שירות.
שמאי המבקשת לא חלקו על כך.
הועדה תטען כי אין להביא בחשבון את שטחי החניות כשטחי שירות מועמסים על השטח העיקרי שכן, בשוק החופשי, השטחים הללו מוצמדים למשרדים ספציפיים ויש להם שווי נפרד ולא מועמסים על כל בניין המשרדים.

3. <u>טענה בדבר פחת פונקציונאלי:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון פחת פונקציונאלי בגין העובדה כי במסגרת הבקשה מבוקשת הקמת מעברים מקורים בהיקף 410 מ"ר.
בגין מעברים אלו, דורשים שמאי המבקשת להפחית 20%! מהשווי.
לעניין זה תטען הועדה כי השטחים הללו הובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת כשטחי שירות והם כבר ביקשו להביאם בחשבון כשטחים עודפים המועמסים על השטחים העיקריים מעבר למקובל.

[12] יעודכן במידת הצורך במידה ויתקבל תכנית מעודכנת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ובנוסף, מבקשים שמאי המבקשת גם להפחית 20% משווי כל השטחים בבניין?
בסקירת תכנית הבקשה להיתר, ניתן לראות כי המבנה הוא פונקציונאלי בהחלט ואין לבצע כל הפחתה כוללנית שאין לה כל ביסוס בגין אי פונקציונאליות.

4. <u>טענה בדבר דרישה לקזז עלויות חפירת הצלה של רשות העתיקות:</u>

דרישת שמאי המבקשת לקזז את כל עלויות חפירת ההצלה מההשבחה עקב בניית 1,000 מ"ר, היא ללא כל בסיס ויש לדחות אותה על הסף!!!!
המבנה הנדון אשר כלול בבקשה להיתר בניה שואב את רוב רובן של זכויות הבניה שלו מתכנית לד/מק/214/ב המהווה חלק מהמצב הקודם ואף על בסיס תכניות קודמות.
על פי תכנית זו ניתן לבנות על מגרש 101, מבנה בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בהיקף 27,160 מ"ר עיקרי ו- 13,500 מ"ר שירות.
במידה והיו בונים את המבנה רק לפי תכנית זו, היה צורך לבצע חפירת הצלה בכל מקרה.
ההוצאה המהווה תשלום לרשות העתיקות, אינה נובעת מאישור תכנית לד/מק/214/ג אשר רק מוסיפה על הזכויות במצב הקודם שטח קטן יחסית להיקף הבניה ובגינה מחושבת ההשבחה.
שמאית המשיבה לא ראתה במסמכים ודרישות התשלום מטעם רשות העתיקות כי הם קושרים אותם לבקשה להיתר נשוא חוות דעת זו, אך בהנחה כי כך הוא המצב, העלויות הללו הן חלק מהמצב הקודם ואין לקזז אותן מהשבחה ובטח אין להעמיס אותן את כולן על שטח של 1,000 מ"ר מתוך מבנה בשטח 14,988.89 מ"ר.
בכל מקרה, הוצאה זו מהווה חלק מהמצב הקודם ואין לקזז אותה מההשבחה אשר מחושבת לתכנית המוסיפה אחוז בניה קטן ושולי ביחס לאחוזי הבניה במתחם ובמגרש.

5. <u>טענות לעניין שווי מ"ר מבונה:</u>

- השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בשומה מיום 03/06/2021 בעניין בניין משרדים על חלקה 6 בגוש 5410 המהווה חלק ממרכז תחבורה בשכונת אחיסמך הגדולה, קבעה שווי למ"ר מבונה משרדים בסך 937.5 ₪.
- השמאי המכריע מר גיל הרצברג בשומה מכרעת מיום 29/09/2020 בעניין שימוש חורג מתעשייה למשרדים באזור התעשיה הצפוני של העיר לוד, גוש 3992 חלקה 24, המלאכה 8, קבע שווי דמי שכירות למשרדים באזור התעשיה בסך 52 ₪ למ"ר. לפי 7% תשואה, דמי השכירות משקפים שווי של 8,900 ₪ למ"ר בנוי ולא 6,600 ₪ כפי שהביאו בחשבון שמאי המבקשת.
  באם ננתח את הנתון הנ"ל לפי הניתוח שביצוע שמאי המבקשת, נגיע לכ- 2,400 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בשומה מיום 01/08/2019 בעניין שימוש חורג מתעשייה למשרדים בבניין ברח' אבא הלל סילבר 12, גוש 3979 חלקה 15, קבעה דמ"ש למשרדים בסך 60 ₪ למ"ר.
  בשומתה הובאה בחשבון תשואה של 7.2%. מתקבל שווי מ"ר בנוי של 10,000 ₪ למ"ר בנוי ובהתאם שווי מ"ר מבונה הרבה יותר גבוה מהשווי שנטען בשומת המבקשת.

לסיכום, שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪[13] אשר הובא בשומת הועדה הינו שווי סולידי והוגן ואין להפחית ממנו.

[13] הערת הח"מ: שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 1,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

הסכמות

המבקשת: בנייני בנק בע"מ.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

גורם מימוש הזכויות: בדרך של היתר בנייה מס' 2020225.

חלקיות מימוש: חלקית.

גוש	3978	
מס' חלקה	80	82
שטח חלקה רשום ב – מ"ר	41,134	20,028
מס' מגרש ת.ב.ע לד/מק/214/ג'	101	102
יעוד מגרשים לד/מק/214/ג'	מסחר ותעסוקה	

הבקשה המבוקשת על ידי המבקשת - בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2020225 מיום 10.03.2021 (טרם עדכון שטחי הבניה המבוקשים), אושרה הקמת מבנה משרדים חדש (מבנה מס' M45) בבינוי הכולל 5 קומות משרדים וגג טכני, מעל קומת קרקע בשימוש למשרדים וחניה.

היקף השטח העיקרי המבוקש כולל 10,650.23 מ"ר, בתוספת שטחי שירות בהיקף של 4,338.66 מ"ר ו- 120 מ"ר מרפסות.

יצוין, כי לאחר אישור הבקשה דלעיל הגישה המבקשת תכנית בקשה להיתר עדכנית [במהלך חודש אפריל 2021] בה צומצם היקף השטחים: היקף השטח עיקרי המבוקש הינו 10,610.14 מ"ר, בתוספת שטחי שירות בהיקף של 4,334.24 מ"ר ו- 120 מ"ר מרפסות.

לאור זאת, יש לעדכן את היקף השטח הכולל המבוקש לצורך חישוב היטל השבחה לתכנית לד/מק/214/ג' לסך של 671.73 מ"ר.

גורם השבחה: תכנית לד/מק/214/ג', המועד הקובע 18.11.2020.

גורם השבחה בשומת המשיבה: תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי במגרש 101 ומימושם בבקשה להיתר הנדונה.

מחלוקות בנושאים, כדלהלן:

שטחים לחישוב בבקשה להיתר ?

מקדם אקו' מתאים לשימוש המבוקש בבקשה כשטחי שירות ולא כשטחים עיקריים ?

שוליות ?

פחת פונקציונאלי ועלויות הריסה ?

הוצאות בגין חפירות הצלה ?

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ?

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין משרד "ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות" [מטעם המבקשת],</u>

<u>מר איתי חן שמאי מקרקעין משרד "ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות" [מטעם המבקשת],</u>

<u>עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

1. **<u>היקף השטחים לחישוב ההשבחה</u>**

קיבלנו בתודה את הסכמת שמאית המשיבה ביחס לעדכון היקף שטחי הבניה הנישומים בבקשה להיתר.
מסמכי הבקשה העדכניים נמצאים ברשותנו ויועברו לצדדים עפ"י דרישה.

2. **<u>יחס נטו/ברוטו</u>**

לגישת שמאית המשיבה יש לבחון את העמסת שטחי השירות ביחס לקומה טיפוסית ולא לכלל היקף שטחי המבנה, קרי, שיעור העמסה של כ- 14% בלבד.
בנוסף, לגישתה חלק משטחי השירות כוללים גם שטחי חניה מקורה, מעברים מקורים ומבואות בהיקף גדול אשר נובעים מתכנון ספציפי התואם את צרכי המבקשת.
בהמשך דבריה טוענת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה מימוש זכויות עבור 1,000 מ"ר עיקרי ולא כשטחי שירות, לגישתה שמאי המבקשת לא חלקו על כך.
תחילה, בניגוד גמור לטענת שמאית המשיבה, זכויות הבניה המבוקשות בהיקף של 1,000 מ"ר הינן **בניצול כשטחי שירות בלבד ולא שטחים עיקריים.**
נבקש להפנות לסעיף 10.2 לחוות דעתנו, ממנו עולה כי תחשיב שמאית המשיבה נערך בהתעלם מזהות השטחים שהתבקשו לניצול.
בניגוד לטענת המשיבה כי התכנון אותו ערכה המבקשת הינו סובייקטיבי, נבקש להעיר כי המבקשת הינה גוף מוסדי מהגדולים בארץ, הפועל על כל ענפיו לטובת מיקסום התוצרים הן הפיננסים והן הנדל"ניים.
לבנק יועצים רבים ביניהם, מחלקות לליווי פרויקטים, הנדסה, אדריכלות ולפיכך, לא מן הנמנע כי התכנון המוצע הינו התכנון האופטימלי.
לצורך חיבור המבנה המוצע למבנים קיימים (בחלקם ותיקים), נדרשים שטחי שירות בהיקף גבוה מהיקף שטחי השירות המגולמים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה.
זאת ועוד, טענת שמאית המשיבה עומדת בסתירה מוחלטת למצוין בעמ' 19 בחוות דעתה, בה הועתק קטע רלוונטי מהבקשה להיתר במסגרתו צוין כי: "**בשל חוסר** של 2,290 מ"ר **שטחי שירות** אנו **עושים שימוש** ביתרת 2,293 מ"ר **המטרים העיקריים** (ברזרבה)". (הדגשות לא במקור).
כמו כן, מעיון בבקשה להיתר עולה כי השטחים הנוספים התבקשו לטובת: מרחבים מוגנים, מעברים מקורים, מתקנים ומערכות טכניות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, עובי קירות וקומת עמודים מפולשת.
מן המקובץ לעיל, עולה תמונה ברורה שאינה משתמעת לשתי פנים הקובעת באופן חד משמעי כי זהות השטחים אשר התבקשו בבקשה הנדונה הינם שטחי שירות אשר יש להביאם במקדם אקו' ראוי.
ביחס לטענת המשיבה לעניין היקף שטחי השירות יודגש, כי ככל ושמאית המשיבה הייתה מתבססת על נתוני השוואה המגלמים היקף שטחי שירות הדומה בהיקפו להיקף שטחי השירות מושא הפרויקט דכאן, אזי כל טענה זו הייתה מתייתרת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

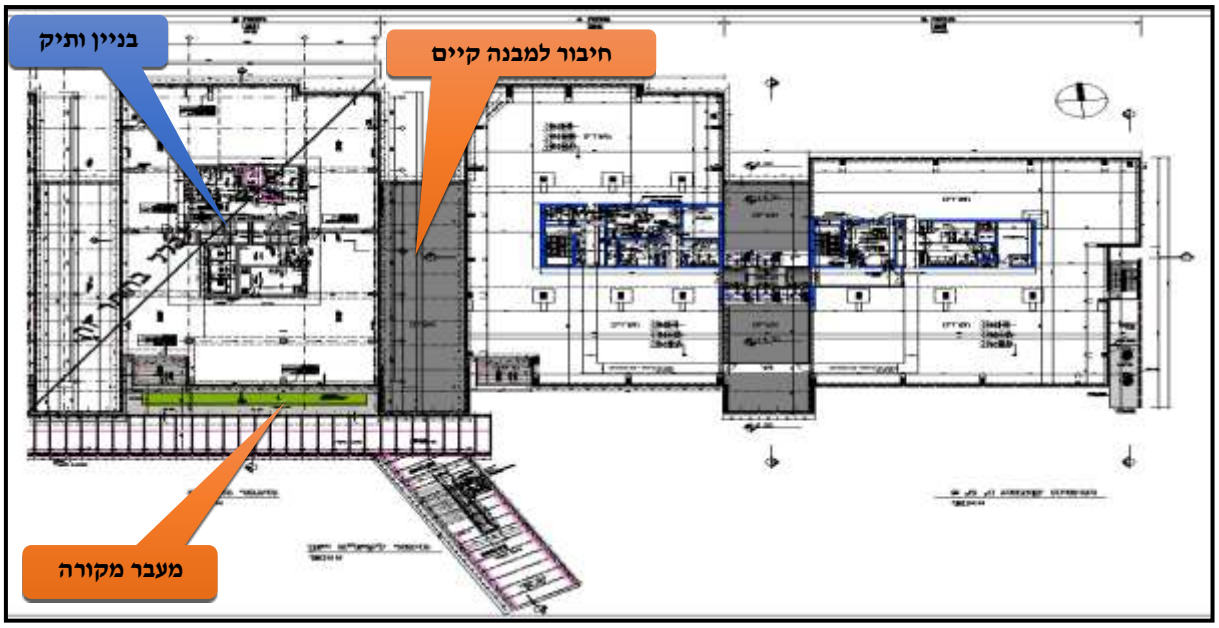
עיון בארכיב תיקי הבניין של עסקאות ההשוואה אותן הציגה שמאית המשיבה בגו"ח 3986/61 מעלה כי היקף העמסת שטחי השירות העל קרקעיים הינו בשיעור של כ- 20% בלבד, הנמוך בכפי שניים מהיקף העמסת שטחי השירות בנכס הנדון (כולל שטחי חניה).
בהתאם לכך, יש לבצע התאמות להיקף העמסת שטחי השירות בנכס הנדון.
הבחינה אותה עורכת שמאית המשיבה ביחס לקומה טיפוסית בודדת בפרויקט שגויה ואינה מביאה בחשבון את כלל היקף ההעמסה בפרויקט הנדון. ברי לכל, כי יזם המוכר את שטחי הפרויקט יביא בחשבון את העמסת כלל שטחי השירות.
כמו כן, ביחס לטענתה כי ההעמסה כוללת בין היתר את שטחי החניה המקורה, נבקש להדגיש כי החניות המתוכננות שהיקפן 1,136 מ"ר אינן מהוות חניות מקורות תת-קרקעיות, אלא ממוקמות במפלס 0.00+- של המבנה המוצע.
יודגש, קומת החניון כוללת, בין היתר, היקף שטח עיקרי למשרדים של 405.69 מ"ר ומשכך התעלמות משטחי השירות הממוקמים בקומה זו חוטאת לעיקרון גביית מס האמת.
גם אם נבחן את שיעור ההעמסה בהתעלם משטחי החניה ונבחן את יחס נטו/ברוטו בפרויקט הנדון, יתקבל כי **היקף ההעמסה הינו בשיעור של כ- 30% הגבוה אף הוא מהיקף ההעמסה המגולמים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה.**
בהתאם לכך, סבורה המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם אקו' המגלם את השוליות ביחס לשטחים החורגים משיעור ההעמסה בנתוני ההשוואה.

3. **<u>פחת פונקציונאלי</u>**

לגישת שמאית המשיבה, היקף המעברים המקורים הינו 410 מ"ר, משכך בלתי סביר להביא בחשבון בנוסף למקדם כשטחי שירות ושוליות גם מקדם בגין פחת פונקציונאלי ביחס לכלל השטחים המבוקשים.
תחילה יובהר, כי המקדמים האקו' כפי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת אינם רלוונטיים אינם חופפים ו/או בעלי זיקה כלשהי למקדם אקו' נוסף בגין פחת פונקציונאלי (חיבור למבנה קיים).
הקמת שטחי המעברים המקורים התבקשה לטובת חיבור המבנה המוצע ליתר המבנים הבנויים במתחם.
כידוע, תוספת שטחים חדשים וחיבורם למבנה קיים טומנת בחובה עלויות הקמה חריגות מעבר לבניה נורמטיבית וביניהן ניתן למנות, עלויות חיזוק, חיבור תשתיות, התאמת תשתיות קיימות לתוספות ועוד. עצם העובדה כי שטח המעברים המבוקשים הינו כ- 410 מ"ר, אינו משקף את היקף ההתאמות הנדרשות ביחס לכלל המבנים, הן המוצע, והן המבנים הקיימים.
יודגש, כי שטח המעברים אינו מהווה את הממשק היחיד למבנים הקיימים בקמפוס. לראיה, חזיתו המערבית המלאה של המבנה המוצע תיבנה בממשק ובהמשך לחזיתו המזרחית של המבנה הקיים (לכל גובה המבנה).
העובדה כי שמאית המשיבה בחרה להתעלם מזהות השטחים אשר התבקשו בבקשה הנדונה כשטחי שירות ומהעמסת שטחי השירות המופלגת במבנה הנדון, לא מביאה לביטולו של מקדם אקו' ראוי לפחת פונקציונאלי.
אי שימוש במקדם התאמה לפחת פונקציונאלי יוביל בהכרח לגביית מס ביתר שאינה עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

להלן קטע רלוונטי מתכנית הבקשה המציג את החיבור בין המבנה החדש למבנה הקיים **(לכל רוחבו) בכלל קומות הטיפוסיות**[14]:



מעבר לאמור לעיל, סבורה המבקשת כי במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הריסתם של 29.4 מ"ר, בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה בסך של 400 ₪/מ"ר בנוי, ובסה"כ 11,760 ₪.

4. <u>ממצאים ארכיאולוגים</u>

לגישת שמאית המשיבה, דרישת המבקשת לקיזוז כל עלויות חפירת והצלה מההשבחה עקב בניית 1,000 מ"ר הינה ללא כל בסיס.

המבנה הנדון שואב את רוב רובן של זכויות הבניה מתכנית לד/מק/214/ב' המהווה חלק מהמצב הקודם ומשכך אין להעמיס אותן על תוספת השטח המבוקשת בבקשה הנוכחית.

לעניין זה, נבקש להפנות את תשומת הלב לעובדה כי אתר עתיקות ואופן הטיפול בממצאים כלשהם אינם נכללים בהוראות תכנית לד/מק/214/ב'.

במסגרת הבקשה הנוכחית נשלחו למבקשת מס' מכתבים מהם עולה, **כי בעת ביצוע חפירה ובדיקה המקרקעין התגלו ו/או הוגדרו התפרשות העומק של העתיקות אשר ייפגעו מפעולות הפיתוח המתוכננות. עם כל הכבוד לדבריה של שמאית המשיבה, בהתאם לפסיקה הרווחת בעת בחינת ההשבחה עקב אישורה של הבקשה הנידונה להיתר, יש לבחון את הבקשה להיתר כבקשה הכוללת גורמים משביחים יחד עם גורמים המאיינים את ההשבחה. ביצוע חלוקה פשטנית כפי שעורכת שמאית המשיבה להיקף הזכויות תוך ניסיון לבודד רכיב מסוים שגויה מיסודה.**

כמו כן, החבות בתשלום והדחיה קמות אך ורק עם אישור הבקשה הנידונה, למבנה המוצע הנדון, וללא תשלומן לא יחול כל מימוש זכויות ולא תקום כל חבות בהיטל השבחה.

[14] יצוין, כי החיבור בין הבניינים הינו בכל קומות המבנה, החל מקומת הקרקע ועד הקומה החמישית במבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נבקש להפנות לפסק דינו של ביהמ"ש העליון **ברמ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, עולה כי ככל וישנן הוצאות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבניה יש להפחיתן תשלום ההשבחה. מן המקובץ לעיל וכפי שפורט בסעיף 10.5 לשומת המבקשת, דרישות התשלום מטעם רשות העתיקות מסתכמות ב- **600,580** ₪ אשר תשלומן מהווה תנאי להקמת הפרויקט הנדון ולמימוש הזכויות בבקשה הנידונה להיתר.

זאת ועוד, אף כעת מתבצעות חפירות ארכאולוגיות ללא צפי חזוי לסיומן.

לפיכך, לאור חוסר הוודאות ביחס לסיום העבודות והממצאים, **המבקשת סבורה כי יש להביא בחשבון דחיה בת שנתיים בשיעור היוון של 7% ביחס לכלל הזכויות, וזאת על הצד הזהיר.**

5. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

לגישת שמאית המשיבה, שווי מ"ר מבונה כפי שהובא בתחשיבה הינו שווי סולידי והוגן ואין להפחית ממנו.

תחילה, יצוין כי מעיון במסד נתוני ההשוואה המוצגים ברישא של סעיף 11 לשומת המשיבה, עולה כי מחציתם כוללים עסקאות מכר לשטחי משרדים הנעים בטווח של 40-13 מ"ר.

לפיכך, בהתחשב בהיקף שטחי הבניה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר, העסקאות הנ"ל אינן רלוונטיות כלל לקביעת השווי בנכס הנדון.

ככל ושמאית המשיבה מתבססת על ערכי השווי המתקבלים מעסקאות אלו, הרי שחזקה עליה לבצע את ההתאמות הנדרשות לגודל הפרויקט ולהיקף השטח המבוקש לניצול.

<u>שמאית המשיבה מפנה למס' שומות מכריעות ביחס לשווי מ"ר מבונה למשרדים, להלן התייחסותנו:</u>

- שומתה המכרעת של הגב' דנה שיחור בגו"ח 5410/6 קבעה כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך של 937.5 ₪/מ"ר מבונה.

שמאית המשיבה בחרה להתעלם מהעובדה, כי בהמשך הכרעתה קבעה הגב' שיחור, **כי יש לבצע התאמה לגודל בשיעור של 90% וזאת בהתחשב בהיקף שטחי הבניה בנכס הנדון.** יודגש, כי היקף שטחי הבניה במסגרת הכרעתה דשם מסתכמים לכ- 11,000.98 מ"ר שטחים עיקריים וכ- 2,862.88 מ"ר שטחי שירות. היקפי שטחי הבניה דלעיל, בדומה להיקף שטחי הבניה מושא הבקשה הנדונה דכאן.

בהתאם לכך, קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה בסך של **843** ₪/**מ"ר מבונה לאחר הפחתה לגודל הפרויקט**. בנוסף, יודגש כי שווי זה מגלם בניין משרדים בגובה של 12 קומות, קרי קומה ממוצעת 6 בשונה מהנכס הנדון בבינוי בן 6 קומות בלבד. ככל ונבצע התאמה למיקום ולקומה ממוצעת, יתקבלו ערכי קרקע בדומה לאלו שהובאו בחשבון בשומת המבקשת.

- שומתה המכרעת של הגב' דנה שיחור בגו"ח 3979/15 בה קבעה כי דמ"ש לשטחי המשרדים הינם בסך של 60 ₪/מ"ר לחודש.

יצוין, כי בנכס מושא השומה המכרעת התבקשה בקשה **לשימוש חורג** מתעשייה למשרדים לתקופה בת 10 שנים לשטח בהיקף של **2,830.37 מ"ר ברוטו.** שמאית המכריעה קבעה, כי לאור העובדה ובנכס הנדון נחתם הסכם שכירות מתייתר הצורך בסקירת נתוני השוואה שונים המחייבים בביצוע התאמות לנכס הנדון. משכך, קבעה את דמ"ש בהתאם להסכם שנחתם.

זאת ועוד, בהסכם השכירות צוין כי התאמת השטח המושכר לשוכרת יתבצע על ידי המשכירה ועל חשבונה, קרי, בדמות הקצב. **משכך, דמי השכירות מגלמים את ההשקעה של המשכירה במושכר ובין היתר גם הוצאות מימון, משכך הינם גבוהים בהכרח מדמי שכירות ראויים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- שומתו המכרעת של מר גיל הרצברג בגו"ח 3992/24 בה קבע השמאי המכריע כי דמ"ש לשטחי המשרדים הינם בסך של 52 ₪/מ"ר.

יצוין, כי בנכס מושא השומה המכרעת התבקשה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למשרדים לתקופה בת 3 שנים בלבד ולשטח בהיקף של **2,397 מ"ר ברוטו בלבד.**

בהתאם למוצג לעיל ומאחר ושמאית המשיבה לא הציגה כל נתון השוואה רלוונטי, המבקשת סבורה, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 500 ₪/מ"ר כפי שהוצג בחוות דעתה.

המימוש במקרה הנדון הינו בקשה להיתר בניה ולכן לא ניתן לנתק אלמנטים אשר בלעדיהם ההיתר לא היה בא לעולם.

במצב הקודם יש תכנית תב"ע אשר אינה כוללת הוראות כלשהן בדבר אתר עתיקות.

זהה הדבר לפסק הדין בורנשטיין בו טענה הוועדה כי גם במצב הקודם לספק חניה אולם, בהתאם לבקשה להיתר נדרש כופר חניה לראשונה קבע בית המשפט כי יש להתחשב בכלל הגורמים ועלויות שנדרשו לצורך היטל הבניה.

ברצוני להפנות לפרוטוקול וועדה מקומית לוד מיום 10.03.2021 בו נדרש לראשונה אישור רשות העתיקות [אצרף זאת].

<u>גב' תמר פרקאוף אברהם שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאית המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 1 לתגובת המשיבה, גודל שטחים לחישוב השבחה</u>

אני יעביר לחתום מטה את התכנית המעודכנת שאקבל מהוועדה.

<u>סעיף 2 לתגובת המשיבה, טענה בדבר יחס נטו/ברוטו גבוה</u>

מפנה לתגובתי אציין שתגובת המבקשת לתגובתי רק מחזקת את טענתי שבין היתר אומרת שמדובר בכל מיני נתונים סובייקטיביים של המבקשת ואילו את השבחה מהתכנית מאושרת צריך לבחון מבחינה אובייקטיבית.

חיבורים לבניין קיים וכל הדברים שנובעים לצורך התאמות ספציפיות למיניהם היו נגרמים גם אם היו מנצלים את תכנית הבניה מכוח התכנית הקודמת, בכל הדין הזה וזה נכון להמשך תגובתי, מנסים להסיט את הדיון מהעובדה שבמצב קודם אפשר לבנות על המגרש הזה יותר מ – ארבעים אלף מרובע. התכנית החדשה שעליה מחושבת השבחה מאפשרת להוסיף בסך הכל 1,000 מ"ר מרובע ועל אילו מנסים ל"הפיל" את כל העלויות שהיו נגרמות גם אילו היו מנצלים את זכויות הבניה במצב הקודם.

וזה בכלל לא קשור לטענה שאנו מצויים בהיתר בניה.

מפני שבהיתר בניה זה כמעט רובם של השטחים נובעים מתכנית שהייתה מאושרת במצב קודם.

והיא התכנית העיקרית שמכוחה נבנה הבניין הזה בכלל.

זאת אומרת שאם היו בונים את הבניין גם בלי אליבא לתכנית המעודכנת לתוספת של כ- 650 מ"ר היו בונים מעברים והיו בונים פרוזדורים והיו בונים לובי והיו עושים חפירת הצלה והיה להם עלויות התאמה. הרי אפשר לטעון שאם לא היו מנצלים את השטחים העיקריים הללו היו מנצלים שטחים מכח תכנית קודמת ולעשות בהם שימושים לטענתם של שטחי שירות, אז אולי שטחי שירות מכח תכנית קודמת ושטח זה הינו שטח עיקרי בכללותו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 3 לתגובת המשיבה, טענה בדבר פחת פונקציונאלי</u>

מפנה לטענה שלי בסעיף 2 ולתגובתי שהפחת הפונקציונאלי לא נובע מתכנית לד/מק/214/ג' שמכוחה מחושבת השבחה או לגביה.

אם יש פחת ותבחן זאת זה נובע מתכניות קודמות או מהצורה שהמבקשת החליטה לבנות בהיתרי בניה קודמים אבל לא מכח התכנית שלגביה מחושבת ההשבחה.

<u>סעיף 4 לתגובת המשיבה, טענה בדבר דרישה לקזז עלויות חפירת הצלה של רשות עתיקות</u>

אני לא נתקלתי אף פעם בבקשה לנכות מהשבחה של שטח קטן של מבנה את עלויות שלא קשורות כלל לשטח הזה, השטח שלגביו חושבה השבחה הינו תוספת בניה קטנה יחסית לזכויות הבניה במגרש שנובעת מתכנית לד/מק/214/ב' שחלה במצב הקודם, התכנית מאפשרת לבנות על המגרש מבנה בשטח 40,660 מ"ר. גם אם היו ממשים רק את זכויות הבניה מכח תכנית זו היו נדרשים לבצע חפירות הצלה. הדרשה לא נובעת מהתכנית החדשה ולא נובעת מבקשה לבנות את תוספת הבניה שניתנה במסגרת התכנית החדשה.

לכן, צריך לשאול האם תוספת הבניה של 1,000 מ"ר שלא מנוצלים כרגע במלואם על פי הבקשה החדשה, הם אלה שגרמו לבצע חפירת הצלה ? אני יודעת שלא וגם המבקשת יודעת שלא.

<u>סעיף 5 לתגובת המשיבה, טענות לעניין שווי מ"ר מבונה</u>

מפנה לתגובתי והחתום מטה יחליט.

הבאתי שומה מכרעת של מר גיל הרצברג באזור התעשיה הצפוני ועובדה שמדובר בשימוש חורג לא אומרת שלא ניתן להסתמך על קביעה זו.

הבאתי שומה נוספת של גב' דנה שיחור בעניין שימוש חורג.

וחתום מטה יבחן את המחירים באזור זה האם קיימים מחירים כאלו ?

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין משרד "ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות" [מטעם המבקשת] ,</u>

<u>מר איתי חן שמאי מקרקעין משרד "ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות" [מטעם המבקשת],</u>

<u>עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 5 לתגובת המשיבה, טענות לעניין שווי מ"ר מבונה</u>

בתגובתי הפנינו למרכיבים בשומות מכריעות שהובאו בתגובת המשיבה מפנה את תשומת ליבך בשומה אחת של גב' דנה שיחור היה הסכם הקצב [המשכירה בנכס מושא השומה המכרעת בתמורה לדמי שכירות גבוהים יותר מדמי השכירות הראויים לוקחת על עצמה את עלות ההסבה ממבנה לתעשייה למבנה למשרדים כאשר הנ"ל מגלם את נושא המימון, לפיכך היא מגלמת גובה דמי שכירות גבוהים יותר בגין העלויות אותם מוציאה המשכירה לטובת התאמות לאותו שוכר]. במקרה זה למעשה הצדדים הסכימו ואימצה את הסכמה על גובה דמי השכירות לא באמת בחנה אותם.

השומה השנייה של גב' דנה שיחור שהובא כדוגמא, עשתה התאמה לגודל המבנה וזה לא צוין על ידי המשיבה לכן צריך להפעיל מקדם התאמה לגודל ולקומה ממוצעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כללי

מבקשת להבהיר בשנית כי שומה שנעשית למכר כתוצאה מאישור תכנית אינה דומה לשומה שנערכת כתוצאה מבקשה להיתר בניה.

כך למשל לפיה המתודולוגיה של חברתי לא משנה אם מבוקש מימוש חלקי או מלא מפני שלגישתה צריך להסתכל לאישור תכנית ולכן אין צורך להתייחס לבקשה.

בנוסף, קבע פסק דין בורשטיין כי גם חיוב פנימי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על שווי אובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי, גם הוצאות חיצוניות לתכניות יש להם השפעה ממשית לשווי הנכס במצב החדש, על כן יש להתחשב בהן בעת עריכת שומת השבחה בהוצאות לשם מימוש הבקשה.

חוזרת, שאי אפשר להתנתק מהמבוקש בפועל, שומה לבנק לאומי שמעסיק עשרות מומחים, אם לא היה צריך את השטחים של שירות וחיזוק והריסה לא היה מבצע אותם, זאת הכלה.

אם בעת מימוש בדרך של מכר ובהתאם לפסק דין פנימי חוזרים במנהרת הזמן למועד הקובע ושמים את השבחה שלא שולם בגינה כיום ולמעשה מהווים "השלמה".

לעניין הבקשה להיתר העדכנית, באופן ודאי המבקשת הורידה מבקשה המקורית חלק מהשטחים אני יעביר הבקשה שחברתי מעבירה ללקוחות מטעמי.

עיקרי מכתב הבהרות שמאי המבקשת מיום 14.12.2021 לאחר דיון שנערך מיום 07.12.2021 ביחס להיקף השטחים הנישומים בבקשה להיתר מס' 2020225:

בהמשך לדיון שנערך ביום 07.12.2021 בו נטען על ידי שמאי המבקשת כי היקף השטחים המבוקשים בבקשה הנדונה צומצם ועומד על סה"כ 671.73 מ"ר שטחי שירות.

תחילה, השמאים מבקשים לחזור בשנית על היקף זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות מאושרות:

כידוע, בהתאם לתכנית **לד/מק/214/ב'** החלה במצב הקודם היקף זכויות הבניה לניצול הינו 45,000 מ"ר/עיקרי בתוספת 20,800 מ"ר/שירות, סה"כ - 65,800 מ"ר ברוטו.

בהתאם לתכנית **לד/מק/214/ג'** החלה במצב החדש היקף זכויות הבניה הינו 46,000 מ"ר/עיקרי בתוספת 20,800 מ"ר/שירות, סה"כ – 66,800 מ"ר ברוטו.

ביחס להיקף זכויות הבניה אשר נוצל במסגרת מימושים קודמים:

השמאים מבקשים להפנות לחישוב השטחים המוצג בתכנית הבקשה להיתר (עליה מבוססת שומת המשיבה) ממנו עולה, כי סך השטחים אשר נוצלו טרם אישור הבקשה הנדונה, הינו בהיקף של 51,815.67 מ"ר (מגרש 101 – 18,716.16 מ"ר עיקרי בתוספת 11,451.64 מ"ר שירות, מגרש 102 – 14,154.2 מ"ר עיקרי בתוספת 7,493.67 מ"ר שירות).

להלן קטע רלוונטי מהבקשה להיתר:

מותר עקרי	מגרש	עיקרי	שירות	מותר שירות
31660	101	18,716.16	11,451.64	13500
14340	102	14,154.20	7,493.67	7300
0	103	0	124.75	13200
46000				34000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לכך, סך השטחים אשר נוצלו במסגרת היתרי בניה קודמים הינו 51,815.67 מ"ר ברוטו וזאת בהתאם לבקשה להיתר עליה מבוססת שומת המשיבה.

יובהר, כי שטחים אלו כוללים את שטחו של מבנה ספורט אשר בגינו הוגשה בקשה להיתר, אולם מעולם לא הופק בגינו היתר[15] בניה ולגביו החליטה החברה שלא להמשיך בקידום הבקשה להקמת מבנה הספורט וגנזה את הבקשה.

בהתאם לכך גדלה בהתאמה יתרת השטחים המוקנים במצב הקודם לניצול, ומכאן כי יש להפחית מהיקף השטח אשר נוצל במגרשים הנדונים את היקף שטח מבנה הספורט בסך של 288.32 מ"ר[16], כפי שמופיע בשורה מס' 30 בחישוב השטחים בבקשה להיתר בשומת המשיבה:

30			2020	הגדלת מבנה ספורט	313.29	-24.97	46,047.83	27,779.01	

משכך, לאחר העדכון היקף השטחים אשר נוצלו במגרשים הנדונים מכוח תכנית לד/מק/214/ב' נמוך מאשר מופיע בבקשה להיתר עליה מבוססת שומת המשיבה ומסתכם ב- 51,527.35 מ"ר[17].

ככל ונביא בחשבון את סך השטח המבוקש למבנה M45 בבקשה הנדונה מס' 20200225 בהיקף של 14,988.89 מ"ר, יתקבל כי היקף השטחים הכולל (מבוקש+ מנוצל) הינו בסך של 66,516.24 מ"ר.

לפיכך, היקף השטח המנוצל מכוח תכנית לד/מק/214/ג' הצטמצם ועומד על 716.24 מ"ר בלבד[18] המנוצלים כשטחי שירות.

בנוסף, וכפי שמופיע בס' 8.2 לחוות דעת המבקשת, "טבלת שטחים עדכנית", סך השטחים המנוצלים בפועל הינו בסך של 14,944.38 מ"ר ולא 14,988.89 מ"ר.

קרי, מהיקף השטח בסך של 716.24 מ"ר הופחתו 44.51 מ"ר[19] נוספים.

מכאן, כי היקף השטחים המנוצלים בבקשה הנדונה מכוח תכנית לד/מק/214/ג' צומצמו בכ- 328.27 מ"ר (288.32+44.51).

בהתאם למקובץ לעיל, סך השטחים העדכני לחיוב הינו - 671.73 מ"ר מכוח תכנית לד/מק/214/ג' המנוצלים כשטחי שירות.

יצוין, כי חיוב המבקשת בהיקף שטחים של 1,000 מ"ר יביא בהכרח לחיוב עודף בהיטל השבחה, קל וחומר כאשר שטחים אלה לא מומשו בפועל.

בכדי לאמת את נכונות הדברים, שמאי המבקשת מבקשים להפנות מסמך זה לאישור גורמי התכנון בוועדה המקומית באמצעות שמאית המשיבה.

---

[15] בקשה מס' 6393487869 – רישוי זמין.

[16] 288.32 מ"ר = 24.97 מ"ר – 313.29 מ"ר

[17] 51,527.35 מ"ר = 288.32 מ"ר – 51,815.67 מ"ר.

[18] 716.24 מ"ר = 51,527.35 מ"ר – 66,516.24 מ"ר. הערת החו"מ: הטעות במקור (ניכר כי החישוב 65,800-66,516.24).

[19] 44.51 מ"ר = 14,944.38 מ"ר – 14,988.89 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ולהלן הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת.

1. מהו היקף השטח המבוקש לניצול במימוש דנן מכוח התכנית המשביחה ?

שמאית המשיבה מביאה בחשבון בתחשיביה את ההשבחה במימוש מלא של 1,000 מ"ר עיקרי שנוספו בתכנית המשביחה.

שמאי המבקשת מביאים בחשבון (בהתאם לביאור במכתב הבהרות לאחר הדיון) כי מהשטח לחיוב בהיטל שנוסף בתכנית המשביחה, יש להפחית שטחים בהיקף של 328.27 מ"ר[20] שלא מנוצלים במימוש דנן, קרי שטח לחיוב של 671.73 מ"ר.
ההפחתה בהיקף של 328.27 מ"ר, נובעת לטענת השמאים מהעובדה כי השטחים הקיימים המופיעים בטבלה בתכנית הבקשה להיתר כוללים את שטחו של מבנה ספורט אשר בגינו הוגשה בקשה להיתר, אבל מעולם לא הופק בגינו היתר בניה, בשטח של 288.32 מ"ר נטו ובתוספת הקטנת שטח של 44.51 מ"ר בתכנית בקשה להיתר מעודכנת לאחר אישורה בוועדה המקומית[21].

ראשית יצוין כי התכנית המשביחה הוסיפה לניצול 1,000 מ"ר שטחים עיקריים והתירה ניוד שטחים עיקריים ממגרש 102 למגרש 101.
בהתאם לתכנית לד/מק/214/ב' במצב הקודם, היקף זכויות הבניה לניצול במגרשים 102-101 הינו:
45,000 מ"ר עיקרי + 20,800 מ"ר שטחי שירות, וסה"כ 65,800 מ"ר ברוטו.
בהתאם לתכנית לד/מק/214/ג' במצב החדש, היקף זכויות הבניה לניצול במגרשים 102-101 הינו:
46,000 מ"ר עיקרי + 20,800 מ"ר שטחי שירות, וסה"כ 66,800 מ"ר ברוטו.

להבנתי ולאור העובדה כי לכל מגרש ממגרשים 102-101 נוסף 500 מ"ר עיקרי וכן נויד שטח של 4,000 מ"ר עיקרי ממגרש 102 למגרש 101, הדרך הסבירה לבחינת ההשבחה הינה בהתאמה לעמדת המשיבה.
בחנתי את תכנית הבקשה להיתר המעודכנת שהועברה לידי משמאי המבקשת.

[20] מהווים שטח מבנה ספורט שבגינו לא הופק היתר ושטח שירד בתכנית הבקשה להיתר החדשה.

[21] בפועל בסכימת שטחים אלו מתקבל 332.83 מ"ר ולא 328.27 מ"ר (288.32 + 44.51 = 332.83 מ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בתכנית הבקשה להיתר מופיעה טבלת רשימת בקשות להיתר בניה במתחם בנק לאומי – קש"ב לוד, כדלהלן:

רשימת בקשות להיתר במתחם בנק לאומי - קש"ב - לוד — 07/09/2020

מס'	מס' בקשה	ת"ק בנין	מס' היתר	תאריך	תאור הבקשה	תוספת שטח (מ"ר)		סה"כ שטחים במתחם (מ"ר)		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ
0	עד 2003116	-	-	-	**מבנה קשב המקורי - תחילת החישוב**	11,304.49		11,304.49	7,988.19	30,597.17
1	2003116	3290	4234	28.3.05	הצבת 24 מכולות לאחסנה + ביתן לשומר + 2 שערים חשמליים	-	681.92	11,304.49	8,670.11	19,974.60
2	2005017	3290	4279	21.2.06	הריסת מבנה מדחס אשפה קיים ובנייתו במיקום חדש	-	-	-	-	-
3	2005046	3290	4287	23.4.05	תוספת למבנה קיים. קירוי ל-2 פטיו קיימים במבנה מאושר	174.24	-	11,478.73	8,670.11	20,148.84
4	2005063	3290/03	4277	19.2.06	הריסת סככה + הקמת מחסן + חדרי שרותים + [illegible]	90.37		11,569.10	8,670.11	20,239.21
5	2005075	3290/04	4286	9.4.06	הצבת מכולה לצורך מבנה משרדי לתחנת מוניות	7.68	-	11,576.78	8,670.11	20,246.89
6	2005076	3290/05	בוטל	בוטל	בקשה לבניית מבנה חניה -תהליך בוטל***	-	-	-	-	-
7	2005079	3290/06	-	22.4.07	בקשה לבנית מבנה הכולל 2 קומות מסחר + 5 קומות משרדים + קומה טכנית	-	-	-	-	-
8	2006013	3290/07	-	-	שימוש חורג - ממסחר ומשרדים - לרווחה, הדרכה, ומשרדים	6,100.69	1,618.17	17,677.47	10,288.28	27,965.75
9	2006036	3290/08	-	-	הצבת שלט הכוונה בכניסה למתחם + הסרת שלטים ישנים - ללא תוספת שטחים	-	-	-	-	-
10	2006037	3290/09	-	-	התקנת גלריה ומדרגות באולם המחשב *** בוטל ***	-	-	-	-	-
11	2007037	3290/10	4508	-	תוספת קומה למשרדים עם גג קל (במתחם הישן)	1,600.69	0	19,278.16	10,288.28	29,566.44
12	2008017	3290/11	4454	14.5.08	מבנה מוגן תת קרקעי -קומת כניסה-2 קומות מרתף (M6)	930.12	2,702.26	20,208.28	12,990.54	
13	2008017	3290/11	4454	14.5.08	מבנה מוגן תת קרקעי -קומת כניסה-2 קומות מרתף (M6)	1,091.87	3,172.22	21,300.15	16,162.76	37,462.91
14	2010081	3290/12	-	-	תוספת פרגולה במרפסת חדר האוכל	-	28.6	21,300.15	16,191.36	37,491.51
15	2010082	3290/13	-	-	תוספת סככה לאופניים ואופנועים + ביתן שומר		124.75	21,300.15	16,316.11	37,616.26
16	2009028	3290/15	-	-	הריסת גדר ישנה והקמת גדר חדשה					
17	2009107	3290/18	4546	8.07.10	אולם ספורט-שינוי להיתר מספר 4546	1,203.27	291.26	22,503.42	16,607.37	39,110.79
18	2009108	3290/19	4543	8.03.11	הקמת מבנה חשמל תת קרקעי	-	37.67	22,503.42	16,645.04	39,148.46
19	2010101	3290/20	20	בוטל	סככה לחניית מכוברים - תהליך בוטל ***		-			
20					[illegible]	-	218.18	22,503.42	16,863.22	
21	2011141	3290/26	26	2012	תוספת מחסן משלוחים	-	122.6	22,503.42	16,985.82	39,489.24
22	2014092	3290/27	27	2014	שינויים במבנה הכניסה לקש"ב	-	10.24	22,503.42	16,996.06	39,499.48
23	2017072	3290	72	2017	מבנה משרדים בן 8 קומות	4,740.17	1,840.99	27,243.59	18,837.05	46,080.64
24	2019023	3290	23	2019	השלמת אטריום M2 ועדכון חזיתות		134.00	27,243.59	18,971.05	
25	2018046			2019	מבנה משרדים בן 8 קומות	4,728.61	1,514.69	31,972.20	20,485.74	
26	2018155			2019	מבנה כניסה	340.36	570.70	32,312.56	21,056.44	
27	2019028	3290	28	2019	שינוי שטחי חנייה לשטח עיקרי	364.55	-364.55	32,677.11	20,691.89	
28	2019029	3290	29	2019	שינוי שטחי חנייה לשטח עיקרי	407.23	-407.23	33,084.34	20,284.66	
29	2019032			2019	שינויים במבנה קש"ב ישן	12650.2	7519.32	45,734.54	27,803.98	
30				2020	הגדלת מבנה ספורט	313.29	-24.97	46,047.83	27,779.01	

בסימון אדום לעיל מודגש שטח מבנה הספורט אותו לטענת שמאי המבקשת יש לקזז מתוספת השטח העיקרי לפי התכנית המשביחה – 313.29 מ"ר עיקרי ובהפחתת 24.97 מ"ר שירות שמתבטל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

סה"כ שטחים במתחם לפי טבלה זו בסכימת השטחים המופיעה בתחתית העמוד, הינם:
46,047.83 מ"ר עיקרי + 27,779.01 מ"ר שירות, קרי סה"כ 73,826.84 מ"ר (שטח גדול משטח מותר במגרשים 101-102).

בפועל בטבלה נוספת המופיעה בתכנית, עולים השטחים הבנויים והמותרים לבניה, כדלהלן:

מותר עקרי	מגרש	עיקרי	שירות	מותר שירות
31660	101	18,716.16	11,451.64	13500
14340	102	14,154.20	7,493.67	7300
0	103	0	124.75	13200
46000				34000

	סה"כ	עיקרי	שירות
נותר 101	14,992.20	12943.84	2048.36
נותר 102	-7.87	185.80	-193.67

על אף העובדה כי לא קיים פירוט כיצד חושבו שטחים אלו במדויק, שמאי הצדדים מסתמכים על השטחים המפורטים בה.

סיכמת השטחים בטבלה זו והצגת בטבלה שערכתי, כדלהלן:

מס' מגרש	שטח עיקרי קיים	שטח שירות קיים	עיקרי מותר	שירות מותר		הפרש עיקרי	הפרש שירות	סה"כ נותר במגרש	סה"כ מנוצל בתכנית בקשה
101	18,716.16	11,451.64	31,660	13,500		12943.84	2048.36	14992.2	14944.38
102	14,154.20	7,493.67	14,340	7,300		185.8	-193.67	-7.87	-
סה"כ	32,870.36	18,945.31	46,000	20,800		13,130	1,855	14,984	

כפי שציינו שמאי המבקש ובסכימת שטחים בנויים לפי טבלה זו, עולה כי סה"כ שטח עיקרי ושירות הינו בסך כולל של 51,815.67 מ"ר, זאת בעוד לפי טבלה בעמוד קודם השטחים מסתכמים בשטח- 73,826.84 מ"ר (46,047.83 מ"ר עיקרי + 27,779.01 מ"ר).

יוצא אפוא כי קיימת אי-התאמה בלתי מוסברת בין טבלאות אלו, כאשר השטחים בטבלת סכימת השטחים ברשימת בקשות להיתר בניה, גדולים במידה ניכרת ביחס לשטחים שצוינו בסופו של דבר בטבלה בעמוד זה כשטחים הבנויים בפועל.

לאור חוסר הבהירות בעניין זה והעובדה בטבלת סיכום השטחים הבנויים בעמוד זה הינה חלקית בלבד ביחס לשטחים המנויים בטבלה בעמוד הקודם, לא ניתן להסיק באופן חד משמעי כי בחישוב השטחים הבנויים הובאו בחשבון שטחים למבנה ספורט בתכנית בקשה להיתר שנגנזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לא הוכח בפני בצורה חד משמעית כי השטחים הבנויים בטבלה שלעיל בסך של 51,815.37 מ"ר כוללים בתוכם שטחים לפי בקשות להיתר שלא הבשילו לכדי היתר, כדוגמת הבקשה להגדלת מבנה הספורט, לכן לא אקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להפחית שטח של 288.32 מ"ר מתוספת השטחים לחיוב בהיטל במימוש, שכן לא הוכח בפני קיימת טעות בשטחים הבנויים שחושבו בטבלה בעמוד קודם.

לפיכך, לא מצאתי לנכון לקזז את השטח בגין בקשה להיתר זו המצוינת להגדלת מבנה הספורט אשר להבנתי לא הבשילה לכדי היתר בניה וככל שלא הוכח אחרת וכפי שמסתמכים שמאי הצדדים על טבלה זו, אביא בחשבון את השטחים הבנויים לפי הפירוט המופיע בתכנית הבקשה להיתר.

כפי שעולה מהטבלה הקיימת בתכנית הבקשה להיתר שהוצגה לעיל, עולה כי יתרת השטחים שנותרו לניצול במגרש 101 הינם:

12,943.84 מ"ר עיקרי + 2,048.36 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 14,992.2 מ"ר.

השטחים המבוקשים לניצול בתכנית הבקשה להיתר דנן במגרש 101 הינם, כדלהלן:

10,610.14 מ"ר עיקרי + 4,334.24 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 14,944.38 מ"ר.

כפי שפורט בתכנית הבקשה להיתר ועולה מהנתונים לעיל, למגרש 101 אין מספיק שטחי שירות כך שהשטחים החסרים להגשה זו יחשבו כשטח עיקרי:

למגרש 101 אין מספיק שטחי שירות, כך שהשטחים החסרים להגשה זו, יחשבו כשטח עיקרי.

בשל חוסר של כ- 2,286 מ"ר שטחי שירות (4,334.24 מ"ר – 2,048.36 מ"ר = 2,285.88 מ"ר), נעשה שימוש ביתרת 2,333 מ"ר שטח עיקרי ברזרבה שטרם נוצלו (12,943.84 מ"ר – 10,610.14 מ"ר = 2,333.7 מ"ר):

השטחים המבוקשים: שטח עיקרי מבוקש 10610 מ"ר + 4334 מ"ר שרות = סה"כ 14944 מ"ר

במגרש 101 קיים יתרת שטח עיקרי 12943 מ"ר + 2048 מ"ר שרות = סה"כ 14991 מ"ר

בשל חוסר של 2286 מ"ר שטחי שרות אנו עושים שימוש ביתרת2333 מ"ר השטחים העיקריים (ברזרבה)

יוצא אפוא כי מתוך סה"כ השטחים לניצול במצב החדש, נותרו לניצול כ- 47.82 מ"ר שטרם בוצע לגביהם מימוש זכויות (2,333.7 מ"ר עיקרי לניצול – 2,285.88 מ"ר שטחי שירות חסרים = 47.82 מ"ר), התואמים לטבלה שלעיל:

הפרש עיקרי	הפרש שירות	סה"כ נותר במגרש	סה"כ מנוצל בתכנית בקשה	יתרת זכויות בלתי מנוצלות
12943.84	2048.36	14992.2	14944.38	47.82
185.8	-193.67	-7.87	-	
13,130	1,855	14,984	14,944.38	47.82

לסיכום, לאור כל המפורט לעיל, יובא בחשבון כי סה"כ שטחים עיקריים שנוספו בתכנית המשביחה המנוצלים במימוש דנן הינם: 1,000 מ"ר – 47.82 מ"ר נותרים לניצול = **952.18 מ"ר.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

2. <u>מהם המקדמים האקו' הראויים לשטחים נשוא ההחלטה (שטח עיקרי או שירות) ?</u>

כפי שצוין בסעיף הקודם, בשל המחסור בשטחי שירות ועודף שטחים עיקריים, הותרה בניית שטחי שירות עודפים מעבר לנותר לניצול, להבנתי, תוך הבאתם בחשבון על בסיס שטחים עיקריים שנותרו למימוש.
לפיכך ובעניין זה טענו שמאי המבקשת כי לאור זהות השטחים כשטחי שירות, יש להביא בחשבון מקדם אקו' התואם את זהותם כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי.
שמאית המשיבה ציינה במכתב התגובה כי יש להביא בחשבון כי ההשבחה חושבה עבור מימוש שטח מבונה עיקרי בסך 1,000 מ"ר ולא עבור שטחי שירות.
בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בעניין זה ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה.
שמאי המבקשת מייחסים את השטחים העיקריים האחרונים ביותר כשטחים שנוספו בגין התכנית המשביחה ומנוצלים כשטחי שירות.
ראשית, תכנית הבקשה להיתר אינה מבצעת "צביעה" של השטחים עיקריים ושטחי השירות המנוצלים לפי כל תכנית, כאשר ניתן אף לטעון כי השטחים העיקריים שנוספו מכוח התכנית המשביחה מנוצלים כשטח עיקרי והשטחים העיקריים שנותרו עוד במצב הקודם מנוצלים כשטחי שירות.

שנית, אף אם יובא בחשבון בכל זאת כי השטחים שנוספו בתכנית המשביחה הינם שטחים המנוצלים כשטחי שירות, להערכתי גם מטעם שלמות והרמוניית גביית היטל ההשבחה ראוי להביאם בחשבון כשטחים עיקריים.
המימוש דנן כפי שנקבע בסעיף קודם הינו ביחס לשטח של 952.18 מ"ר מתוך 1,000 מ"ר שנוספו בתכנית המשביחה, מימוש החייב בהיטל השבחה.
להבנתי, גם אם אכן שטחים אלו החייבים בהיטל נצבעים כשטח שירות, ניתן לנייד בעתיד במסגרת היתר שינויים שטחים אלו שנספרו כשטח שירות לשטח עיקרי וללא חבות נוספת בהיטל, לאור העובדה כי שטחים אלו חושבו כשטח עיקרי בהתאמה למהותם בתכנית.
כמו כן הנ"ל מונע מחלוקות עתידיות כאשר במימוש עתידי של ניוד השטח שנספר כשירות לעיקרי לא תהיה חבות נוספת בהשלמת היטל.

שלישית, אף אם יובא בחשבון כי השטחים שנוספו בתכנית המשביחה מומשו במימוש דנן כשטחי שירות, ספק אם יש להביא בחשבון מקדם שווי נמוך יותר.
ידוע כי שטחי משרדים נסחרים לפי שטחם ברוטו לשיווק, קרי שטח עיקרי בהעמסה סבירה של שטחי שירות.
לפיכך, וככל שניתן לייחס את 952.18 מ"ר החייבים בהיטל במקרה דנן בגין שטחי שירות, לדוגמא שטחי שירות קומתיים במקרה דנן לשימושים של מרחב מוגן, מתקנים ומערכות ומבואות וחדרי מדרגות, הרי התוספת לשווי של שטחים אלו זהה לשטח עיקרי שכן בכל מקרה מועמסים שטחים אלו על השטח העיקרי ומשווקים לפי מחיר אחיד למ"ר, מחיר זהה לכלל השטחים ברוטו.

רביעית, ההשבחה נקבעת ביחס לתכנית המשביחה.
נכון כי מועד מימוש הזכויות הינו המועד בו קמה החובה לתשלום ההיטל, ברם ההשבחה נבחנת ביחס לתכנית המשביחה.
התכנית במקרה דנן הוסיפה שטחים לשימושים עיקריים ולא לשטחי שירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, ניצולם של שטחים אלו כשטחי שירות במימוש דנן הינו שימוש סובייקטיבי של המבקשת ולא שימוש אובייקטיבי שכן להבנתי לשמאי המבקשת אין מחלוקת כי שווי שטחים עיקריים הינו במקדם אקו' 1 מלא.

מכל הנימוקים המפורטים לעיל, אני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם אקו' 1 למימוש שטחים עיקריים שהתירה התכנית המשביחה בהתאמה למהותם בתכנית המשביחה.

3. <u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין פחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים) ועלויות הריסה ?</u>

<u>עלויות התאמה לבינוי קיים/פחת פונקציונאלי:</u>

שמאי המבקשת מציינים כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין פחת פונקציונלי והתאמה לבינוי הקיים במתחם בגובה של 80%, קרי הפחתה של 20% בגין עלויות התאמה, זאת בין היתר כאשר התבקש בתכנית הבקשה להיתר הקמת מעברים מקורים בהיקף של 410.25 מ"ר לחיבור בין המבנים במתחם.

במכתב התגובה מציינת בין היתר שמאית המשיבה כי בסקירת תכנית הבקשה להיתר, ניתן לראות כי המבנה הוא פונקציונאלי בהחלט ואין לבצע כל הפחתה כוללנית שאין לה כל ביסוס בגין אי פונקציונאליות.

בבחינת תכנית הבקשה להיתר ועמדות שמאי הצדדים בעניין זה מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין פחת פונקציונלי.
השטחים המנוצלים מכוח התכנית המשביחה במימוש דנן ושטחים מכוח תכניות במצב הקודם, מבוקשים להקמת המבנים M4 ו- M5.
מדובר במבנים עצמאיים, שאינם מהווים תוספת בניה לבינוי קיים באופן אשר מצריך להערכתי עלויות התאמה רבות.
בין מבנים אלו לבניינים הקיים קיים מעבר מקורה בקומת הקרקע וכן אטריום בין המבנים.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר ניכר כי גם בגין המעבר המקורה המוקם לצורך חיבור ונגישות למבנים הקיימים, לא נדרשות עלויות התאמה באופן שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת.
לפיכך ולאור העובדה כי תוספת זכויות הבניה מכוח התכנית המשביחה נוספו לזכויות בניה שהיו קיימות עוד במצב הקודם ומשמשות ביחד להקמת המבנים החדשים, אשר בנויים בקיר משותף עם בינוי קיים[22], ברם הינם עצמאיים לחלוטין ואינם מהווים תוספת בניה למבנים קיימים, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עלויות התאמה כלל, בהתאמה לעמדת שמאית המשיבה.

<u>עלויות הריסה:</u>

שמאי המבקשת מציינים כי במסגרת הבקשה להיתר, התבקשה הריסתם של 29.4 מ"ר, ובהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה בסך של 400 ₪/מ"ר בנוי, וסה"כ 11,760 ₪.
לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתת עלויות אלו במקרה דנן.

[22] מתוכנן בניית חלל אטריום בין המבנים בתכנית הבקשה להיתר לבין המבנה הקיים ממערב, אשר גם אם מצריך עלויות התאמה, עלויות אלו הינן זניחות ביותר להערכתי, והעובדה כי קיים בינוי בקיר משותף ממערב חוסך עלויות הקמת קיר אטריום ממערב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לרוב נדרשת הפחתת עלויות הריסה כאשר לצורך מימוש הבניה המוצעת והשטחים בגינם מחושבת ההשבחה, נדרש ביצוע הריסה של בנייה קיימת.
אני סבור כי זהו המקרה הנדון.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר, ניתן לראות כי השטח להריסה הינו חלק מפרוזדור מעבר בחלק הדרומי ביותר של מתחם הקרקע ואינו סמוך או בתחום הבניה נשוא ההחלטה.
הריסה זו אינה קשורה לבינוי המוצע ויכלה להיעשות בתכנית בקשה להיתר משלה ואינה רלוונטית לתכנית המשביחה.
לפיכך אין קשר סיבתי המחייב הפחתת עלויות הריסה בין ההריסה המבוקשת לבין תוספת השטחים בגין התכנית המשביחה.
לא יובא בחשבון הפחתת עלויות הריסה כלל.
יצוין כי גם וככל שהיה מדובר בעלויות הריסה נדרשות בגין תוספת הבניה, אזי היה צורך להעמיס עלות זו על כלל השטחים המבוקשים להקמה במימוש דנן ולא רק על השטחים החייבים בהיטל שנוספו בגין אישור התכנית המשביחה.

4. <u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות נדרשות בגין עתיקות/ממצאים ארכיאולוגיים ?</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הפחתה של 600,580 ₪ בגין עלויות עודפות שנדרשו לתשלום לרשות העתיקות לאור עבודות נדרשות באתר והעובדה כי הבניה המוצעת הינה בתחום אזור עתיקות.
בנוסף ציינו כי לאור חוסר הוודאות ביחס למועד סיום העבודות והממצאים, הובאה בחשבון דחייה בת שנתיים בשיעור היוון של 7%.

שמאית המשיבה ציינה כי אין לקזז את כל עלויות חפירת ההצלה מההשבחה עקב בניית 1,000 מ"ר.
המבנה הנדון אשר כלול בבקשה להיתר בניה שואב את רוב רובן של זכויות הבניה שלו מתכנית לד/מק/214/ב המהווה חלק מהמצב הקודם ואף על בסיס תכניות קודמות.
עוד ציינה כי במידה והיו בונים את המבנה רק לפי תכנית זו, היה צורך לבצע חפירת הצלה בכל מקרה.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
כפי שניתן לראות בתשריט המופיע בעמדת המבקשת שנערך להבנתי ע"י רשות העתיקות, בתחום השטח בו מתוכננת הבניה המוצעת קיימים ממצאים ארכיאולוגיים וחפירות.
בהתאם למכתב מיום 12.09.2021 מרשות העתיקות, חתום בידי ד"ר עמית שדמן, ארכיאולוג ממרחב מרכז, עולה כי ביצעה הרשות חפירת בדיקה והשלמת חיתוכי בדיקה במקרקעין שבנדון.
להלן עיקרי הפרטים במכתב זה:
"במהלך ביצוע העבודות הנזכרות לעיל במקרקעין נתגלו ו/או הוגדרו התפרשות והעומק של העתיקות אשר יפגעו מפעולות הפיתוח המתוכננות על -ידכם. מצ"ב דוח קצר אודות העתיקות שנתגלו ותשריט חתום.
"על-פי המידע שהתקבל בפעילות הארכיאולוגית הנזכרת לעיל, מתנה רשות העתיקות – מכוח סמכותה שלפי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 את אישורה לביצוע העבודות בכך שבמקרקעין שבנדון תבוצע

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חפירת הצלה עד לעומק קרקע בתולה/סלע טבעי ובהיקף מצטבר של 500 מ"ר. זאת בהתאם למתואר בתשריט החתום בחותמת הרשות והמצורף למכתב זה.
תשריט זה הוא חלק בלתי נפרד ממסמך זה."
"בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכם רשות העתיקות להמשיך ולבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם, בתנאים שייקבעו."
"על אף האמור לעיל, ברצוננו להדגיש כי הכרזת השטח כאתר עתיקות לא תבוטל, גם לאחר ביצוע חפירות ההצלה."
"אם תבחרו ברשות העתיקות לביצוע העבודות ועל-פי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות), התשס"א – 2001 ועדכונן התש"ע - 2010 , על-מנת שנבצע את חפירת ההצלה, נבקשכם לשלם אגרה לחפירה כמפורט להלן:
א. לכל מטר רבוע משטח ריבועי החפירה 1,060 ₪.
ב. אם תחליטו לספק בעצמכם את הפועלים הנדרשים לחפירה, תידרשו לשלם מחצית מסכום האגרה.
ג. רשות העתיקות אומדת את השטח האמור להיחפר ב- 500 מ"ר, לכן סכום האגרה שתשלמו כתנאי לביצוע החפירה הוא 530,000 ₪."

בהתאם לתימוכין שהוצגו לפני עולה כי מעבר לעלות חפירת ההצלה שלעיל, נדרש גם תשלום של 70,580 ₪ בגין חפירות מקדמיות וכד'.

לפיכך, סה"כ העלות הרלוונטית בהתאם לעמדת המבקשת ולתימוכין שהוצגו בפניי הינה בסך כולל של 600,580 ₪.

ברם, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין להפחית עלות זו במקרה דנן שכן עלות זו מהווה חלק מהמצב הקודם.

בתכנית הבקשה להיתר מבוקש מימוש שטחים בסך של 14,944.38 מ"ר, כאשר ניכר כי מתוכם, כ- 952.18 מ"ר בלבד הינם מכוח שטחים חדשים שהוסיפה התכנית המשביחה.

אני סבור כי גם במצב הקודם, כאשר טרם אושרה התכנית המשביחה ובאם היה מוקם מבנה ללא הזכויות מכוח התכנית, היו נדרשות עלויות אלו ועלויות אלו והיקפן אינן מושפעות מתוספת הבניה שאושרה.

לפיכך אין קשר סיבתי ישיר בגינו יש לקזז את העלויות הנדרשות מההשבחה בגין תוספת השטחים בתכנית דנן.

אין חולק כי ככל שישנן הוצאות נדרשות לצורך מימוש זכויות הבניה ניתן וראוי להפחיתן מההשבחה, ברם במקרה דנן אין מדובר בהוצאה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה ומדובר בהוצאה שהייתה נדרשת גם ללא אישורה במקרקעין.

זאת בשונה להערכתי מאשר נקבע בפסק הדין של בית המשפט העליון בבר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, אותו מציינים שמאי המבקשת, אשר אינו תואם במדויק למקרה דנן.

בפסק הדין נקבע כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש ולכן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עוד נקבע כי החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. לכן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.
ברם להבנתי, המקרה דנן שונה מפסיקת בית המשפט העליון בכך שבמקרה זה ההוצאה בגין עלויות טיפול בעתיקות, מהוות הוצאה שלהערכתי הינה חלק מהמצב הקודם והוצאה שהייתה חלה גם ללא אישור התכנית המשביחה שהוסיפה שטחים יחסית שוליים.
כלומר היה צורך להביא בחשבון את הפחתת עלות זו בחישוב ההשבחה במסגרת ההשבחה הקודמת, בה נותרו זכויות בניה לניצול במבנה נשוא המימוש דנן.
לפיכך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות בגין אתר עתיקות שכן אלו מהוות חלק מהמצב הקודם ואינן נובעות בגין התכנית המשביחה והיו חלות בכל מקרה במלואן במצב הקודם לאישור התכנית.

שמאי המבקשת ציינו בדיון כי במצב הקודם התב"ע אינה כוללת הוראות כלשהן בדבר אתר עתיקות.
ברם להערכתי העובדה כי התב"ע אינה כוללת הוראה כזו, אינו גורע מכך שככל שהיו מנוצלות זכויות הבניה שהותרו עוד מצב הקודם היו נדרשות הוצאות אלו בשלמותם, זאת ללא כל תלות בתוספת זכויות הבניה.
תוספת זכויות הבניה בתכנית המשביחה לא יצרו במקרה דנן את העלויות, אשר היו קבועות עוד במצב הקודם.
בהתאם למסמך תהליך הוצאת היתר שנערך בידי לשכת מהנדס העיר לוד ואותר ע"י עולה כי:
"הועדה המקומית תתנה הוצאת ההיתר ע"פ שיקול דעתה ולפי הצורך בתנאים נוספים כגון:
אישור אגף העתיקות במקרה של בנייה בשטח המוכרז כאתר עתיקות."
בפועל לאחר מועד אישור התכנית המשביחה ולצורך מימוש הבניה, נדרש להמתין לסיום חפירת בדיקה, חפירת הצלה אישור רשות העתיקות וכד', וקיימים גורמי סיכון, אי ודאות וחיכוך נוספים בדרך למימוש זכויות הבניה.
ביחס להפחתה בגין דחייה נדרשת, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת למקדם הפחתה כולל בגובה של 0.8734, המשקף דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 7%, מקדם אשר מבטא את גורם הדחייה, אי הוודאות והסיכון ביחס למועד מימוש הזכויות מכוח התכנית המשביחה.

5. <u>נתוני השוואה וערכי השווי במקרקעין נשוא ההחלטה:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה אליהם הפנו שמאי הצדדים.
אותרה ע"י עסקה באתר מידע נדל"ן, שבוצעה בתאריך 05.12.2018 למבנה סמוך הידוע כבית הטרמינל 2, במיקום דומה בגו"ח 3979/17, אבא סילבר הלל 18 בו להבנתי ובהתאם לדיווחים בעיתונות הכלכלית נרכש המבנה בשלמותו ע"י קרן "ריט 1", תמורת 93,000,000 ₪.
צוין בעיתונות כי דמ"ש במבנה תוך הבאה בחשבון של מחיר הרכישה, משקפים תשואה של 7%.
בהתאם לתכנית לד/180 החלה במקרקעין אלו, עולה כי המגרש הינו בשטח של 3,476 מ"ר, עליו מותרת בניה, כדלהלן:
עילי: 6,759 מ"ר עיקרי+ 1,070 מ"ר שירות.
תת"ק: 3,693 מ"ר שירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להיתר בניה מס' 4515 מיום 06.01.2010, עולה כי שטח המבנה מסתכם:
עילי: 6,757 מ"ר עיקרי (מתוכם 651.81 מ"ר מסחר בקרקע) + 1,069.27 מ"ר שירות.
תת"ק: 3,165 מ"ר שירות בעיקרו לחניה, מעברים ומתקנים ומערכות הכולל 198 מ.ח עיליים ותת"ק.
ניתוח העסקה כדלהלן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
משרדים עיקרי	6105.19	1	6105.19
עיקרי מסחר	651.81	2.5	1629.525
שירות משרדים	1069.27	1	1069.27
סה"כ שטח אקו'			8803.985
מחיר עסקה			₪ 93,000,000
בניכוי שווי מ.ח (לפי 45,000 ₪)			₪ 84,090,000
שווי למ"ר אקו' בנוי			₪ 9,551.36

ביאור:
שווי מ.ח הינו לפי 45,000 ₪ למ.ח לפי נתונים העולים משומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן, קפלנר, שימקביץ, לנכס בגו"ח 3992/70,71,89, למבני תעסוקה ומסחר רח' פסח לב/אליעזר בן הורקנוס, אזור התעשייה הצפוני, לוד לחברת גב-ים, מהם עולה כי 256 מ.ח מושכרים לפי דמ"ש של 285 ₪ למ.ח לחודש.

בשומה זו נותחו בין היתר עסקאות השוואה, כדלהלן:

עסקאות מכר באזור התעשייה הצפוני [מקור: מס שבח]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה/קומות	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה	תמורה בניכוי חניות	שווי למ"ר בנוי בניכוי חניות
21.06.2018	3992	24	המלאכה 8	ק/5	1,997	₪ 17,150,000	₪ 17,150,000	₪ 8,588
03.11.2019	3992	84	פסח לב 7	2/6	1,787	₪ 19,500,000	₪ 18,300,000	₪ 10,241
05.12.2018	3979	17	אבא הלל סילבר 18	ק/6	7,825	₪ 93,000,000	₪ 79,320,000	₪ 10,137

בנוסף משומה מקיפה זו עולה כי מבנה המשרדים מושכר, כאשר ביום 3.2.19 נחתם חוזה שכירות עם שוכר ב' לגבי שטח של 13,049 מ"ר לתקופה שבין 01.07.2019 ועד ל- 30.06.2022.
דמ"ש למשרדים משקפים כ- 50 ₪ למ"ר לשיווק (ברוטו הכוללים להבנתי עיקרי ושירות).
להבנתי ובהתאם לנתונים העולים מאתר גב-ים ניכר כי מדובר בבעלות בשותפות של חברת גב-ים וחברת ממן, כאשר מבנה המשרדים מושכרים למדינה/משטרה ומשמש כמשרדי יחידת להב 433.
היוון דמ"ש אלו בשיעור היוון נמוך לאור מהות השוכר בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019 כפי שפרסם השמאי הממשלתי (שיעורי תשואה לגופים מוסדיים נמוך משיעור תשואה רגיל), בגובה 6.5% על הצד הזהיר, מצביע על שווי של 9,230 ₪ למ"ר ברוטו ככל הנראה ברמת גמר מלא.

ממכלול הנתונים שלעיל, תוך מתן דגש לעסקה שבוצעה בבית הטרמינל 2 שהינה במיקום דומה למבנה ותיק יותר ובהיקף שטחים נרחבים, אני סבור כי שווי של 8,000 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת כפי שציינה שמאית המשיבה הינו סביר בהחלט (שווי מ"ר בנוי שמתקבל מנתוני ההשוואה לעיל בניכוי עלויות ביצוע גמר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בניכוי רווח יזמי של 20% ועלויות הקמה סבירות של 5,000 ₪ למ"ר, עולה כי ראוי לקבל את השווי בו נקטה השמאית בגובה 1,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>נבחנו בנוסף החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה כפי שציינה שמאית המשיבה, כדלהלן:</u>

- השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור, בהחלטתה מיום 01/08/2019, ביחס למועד קובע 27.08.2018 לנכס בגו"ח 3979/15 ועוד, מגרש 115 לפי תכנית לד/בת/142, ברחוב אבא הלל סילבר 12, המהווה נכס סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה, קבעה כי דמ"ש ראויים לשימושי משרדים הינם בסך של 60 ₪ למ"ר, זאת בהתבסס על חוזה שכירות שנערך במקרקעין, כפי שציינה השמאית:

"ביום 18/04/2018 נחתם הסכם שכירות בנכס בין ע.א. ברזילי השקעות ונכסים בע"מ לבין ממשלת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי."
"השטח המושכר: מבנה בשלמות בשטח של כ- 4,700 מ"ר ברוטו משרדים+ כ- 6,200 מ"ר ברוטו מרתפים, מתוכם 769.51 מ"ר ברוטו מחסנים."
"תקופת השכירות היא 10 שנים מיום מסירת החזקה במושכר כמתחייב בחוזה. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של שנה אחת"
"המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר, כמפורט בחוזה."
"דמי השכירות: דמי השכירות הבסיסיים יהיו בסך של 59.90 ₪ למ"ר לחודש, בצירוף מע"מ כחוק."
"דמי שכירות עבור חניות: כל שטחי המרתפים יעמדו לרשות משרד החינוך לצורך חניות ומחסנים בתשלום של 60,000 ₪ לחודש, כולל תחזוקה ובצירוף מע"מ כחוק, וישולמו במסגרת חוזה השכירות.
דמי ניהול ותחזוקה: יהיו בסך של 22 ₪ לחודש, הכוללים דמי ניהול"

היוון דמ"ש למ"ר בשיעור היוון נמוך לאור מאפייני השוכר ומאפייני השכירות[23], על הצד הזהיר בגובה 6.5%, מצביע על שווי למ"ר בנוי של 11,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו בגמר מלא.
לפיכך, אני סבור כי שווי מ"ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת בגובה של 8,000 ₪ הינו סביר.
להבנתי דמ"ש למרתפים הסכם שכירות זה תומכים בדמ"ש של 285 ₪ למ.ח לחודש כפי שצוין לעיל.

- השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור, בהחלטה מיום 03/06/2021, לנכס בגו"ח 5410/6, בשכונת אחיסמך, קבעה כי ביחס למועד הקובע 11.06.2015, כי דמ"ש הינם 60 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון של 8% ביחס למועד הקובע, ושווי מ"ר בנוי הינו 9,250 ₪ למ"ר לשנת 2015. עוד קבעה מקדם הפחתה למיקום 0.9 ביחס למיקום אזור התעשייה הצפוני.
סה"כ שווי מ"ר שקבעה הינו 937.5 ₪ למ"ר קרקע מבונה תוך הפחתה נוספת של 0.9 לגודל.
מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה הינו טוב יותר להערכתי ובמועד קובע מאוחר יותר להחלטה זו, תקופה בה חל שינוי ניכר בשיעורי ההיוון.

- השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בהחלטה מיום 29/09/2020, ביחס לנכס בגו"ח 3992/24 ברחוב המלאכה 8 לוד, וביחס למועד הקובע 19.08.2019, קבע כי דמ"ש למקום חניה כ- 300 ₪ למ.ח לחודש

[23] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת – 2019, עולה כי שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) בממוצע 4 במשרדים שהדיור הממשלתי שכר, בהשוואה לשוק החופשי, בערים: ירושלים, תל אביב, חיפה ובאר שבע: הינו 5.5%. לעומת 6.6% בשוק החופשי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ודמ"ש למשרדים בסך של 52 ₪ למ"ר ברוטו לחודש, המשקפים בהיוון של 7% שנקט כ- 8,900 ₪ למ"ר ברוטו ברמת גמר.

בהתאם לדו"ח מחקר של חברת נת"מ, גיליון מס' 46, חציון שני שנת 2020, עולה כי לגבי שטחי משרדים באזור המרכז, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים באזור מודיעין וסובב נתב"ג, במבנים בקטגוריה CLASS B (מבנים ותיקים), הינם בגבולות של 56 ₪/מ"ר ברוטו לחודש+ 389 ₪ למ.ח לחודש ובמבנים בקטגוריה CLASS A (מבנים חדישים), הינם בגבולות של 69 ₪/מ"ר ברוטו לחודש+ 505 ₪ למ.ח לחודש.

לסיכום, לאור מכלול הנתונים לעיל, אשר חלקם מתייחסים להיקפי שטחים נרחבים מאוד, למבנים ישנים יותר ובמיקום אף נחותים מהמקרקעין נשוא ההחלטה, אני סבור כי שווי מ"ר בסך של 1,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה שנקבע ע"י המשיבה הינו בגבולות הסביר במקרה דנן.

6. <u>האם יש להביא בחשבון מקדמי שוליות לתוספת השטחים ?</u>

שמאי המבקשת ציינו כי מאחר והיקף השטחים המבוקשים בבקשה הנדונה הינו חריג ועולה על שיעור העמסה נורמטיבי של שטחי שירות לשיווק (במסגרת שטח "סחיר" לשיווק), יש להביא בחשבון מקדם אקו' המגלם את שוליות ביחס לשטחים החורגים משיעור העמסה ולכן כ- 2,200 מ"ר מסך שטחי השירות שהתבקשו מהווים שטחי שירות עודפים לגביהם נדרשת התאמה לשוליות במקדם של 70%.

לא מצאתי לנכון לקבל את ההפחתה לה טוענים שמאי המבקשת.
השמאים מציינים כי שיעור ההעמסה במקרה דנן הינו כ- 40.85%, זה לעומת כ- 20% בסביבה הקרובה.
להבנתי שיעור העמסה זה מהווה חישוב של חלוקת כלל שטחי השירות בשטחים העיקריים.
חלק משטחי שירות מהווים שטחי חניות בקומת הקרקע.
כפי שניתן לראות בנתוני ההשוואה שלעיל, מקומות החניה מושכרים בנפרד ולהם שווי נפרד ולפיכך, אין להביא בחשבון שטחים אלו בהעמסת שטחי שירות על השטח העיקרי כשטח לשיווק.
בהפחתת שטח החניה מתקבל כי שיעור העמסת שטחי שירות על השטח העיקרי הינו כ- 30.45%.

כמו כן, בתכנון של המבנה דנן, קיימים בין היתר 410.25 מ"ר מעברים מקורים חיצוניים, בקומת הקרקע שנוספו לחיבור בין המבנים במתחם, וכן מבואות וחדרי מדרגות בקומת הקרקע בהיקף של 652.72 מ"ר, אשר חלק ניכר מהם מהווים את שטח חללי האטריום.
שטחי המעברים המקורים החיצוניים, אינו מחויב לצורך תפקוד המבנה כמבנה משרדים עצמאי ומדובר בבחירה והעמסה סובייקטיבית של המבקשת לצורך נגישות בין הבניינים השונים במתחם, שבגינה אין להערכתי להפחית מהשווי.
גם חללי האיטריום בהיקפי שטחים נרחבים אשר בחרה המבקשת להקים אינם מחויבים לצורך תפקוד המבנה וניתן היה להסתפק בשטחי שירות נמוכים יותר בהתאמה לנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון.
לחילופין, ניתן אף לטעון כי גורמים אלו אינם מצויים בנתוני ההשוואה ולפיכך משביחים את שטחי המשרדים לשיווק במקרקעין נשוא ההחלטה ולכן ערכי השווי בהם גבוהים יותר (בגין חללי אטריום גבוהים), אשר תרומתם לשווי השטחים הסחירים מצמצם את הפגיעה הנטענת בשווי בגין השוליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ניכר כי מבנה המשרדים המתוכנן הינו מבנה יוקרתי יותר ומבוקש יותר מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ובו להערכתי ערכי השווי למרכיב הקרקע לא יפחתו מערכי השווי שהתקבלו מנתוני השוואה למבנים נחותים יותר בסביבה.

בנוסף, כפי שניתן לראות לעיל, נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, מתייחסים למקרקעין בעלי היקפי שטחים נרחבים מאוד.
לפיכך ולאור כל המפורט לעיל, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון כל הפחתה לשוליות במקרה דנן.

7. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ שטח לחישוב השבחה במימוש הנדון	952.18
מקדם אקו' ראוי	1
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,200
סה"כ השבחה גולמית	**₪ 1,142,616**
מקדם דחייה, סיכון ואי ודאות בגין עתיקות (N=2, I=7%)	87.34%
סה"כ השבחה למועד הקובע ובמעוגל	**₪ 998,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 499,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 3978, חלקות: 80 [בחלק], 82 [בחלק], חלק ממגרש מס' 101 לפי תכנית לד/מק/214/ג', רחוב אבא הלל סילבר 3 פינת דרך מנחם בגין, מתחם קש"ב - קריית מחשבים בל"ל, אזור התעשיה הצפוני, לוד, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2020225, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית לד/מק/214/ג'[24]	24.11.2020	₪ 998,000	₪ 499,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.
ולראיה באתי על החתום ביום 28.01.2022.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[24] תכנית מס' 406-0773812.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net