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

**תאריך** : **25.08.2026**
**מס' בקשה/מינוי** : **1440-2026**
**מספרנו** : **9164**

**לכבוד**
חב' סייף-עב אחזקות בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין
דוא"ל: boaz@halperins.net
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים
דוא"ל: rachel@sharonim.org.il
באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
דוא"ל: oryts@012.net.il
(להלן: "המשיבה")

**ג.א.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

## נכס המחווה מגרש ביעוד תעשיה קלה ומלאכה

## גוש : 7937 חלקה : 76

## מגרש מס' 111 לפי תב"ע 457–0301135

## קרן הרחובות שוהם/ספיר/בן גוריון

## אזור תעשיה מערבי, קדימה – צורן

### 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1440-2026 מיום 16.07.2026, 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**: תכנית 457-0301135.

**גורם המימוש**: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20250536.



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

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 17.08.2026, קיימתי דיון מקצועי בהיוועדות חזותית, באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

## 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור חיצוני בנכס [1] ובסביבתו נערך ביום 31.07.2026 ע"י החת"מ.

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| מיקום | : | רחוב שוהם/ספיר/בן גוריון, אזור תעשיה מערבי, קדימה- צורן. |
| גוש | : | 7937. |
| חלקה | : | 76. |
| מגרש | : | 111 (ע"פ תב"ע 457-0301135). |
| שטח החלקה/המגרש[2] | : | 1,509 מ"ר. |
| מהות הנכס | : | מגרש ביעוד תעשיה קלה ומלאכה עליו ניצב מבנה של חברת בפקס, העוסקת בתחום היבוא, שיווק ומתן שירותים בתחום הציוד והמכשור הרפואי. |

## 6. עיקרי המסמכים

**6.1** שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה גדעון קרול ואורי צברי מיום 24.04.2026.

**6.2** שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר בועז הלפרין מיום 02.08.2026.

**6.3** מסמך תגובת המשיבה מיום 06.08.2026.

**6.4** דרישת תשלום היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 14.06.2026.

**6.5** העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין נתניה, לגוש 7937 חלקה 76 מיום 28.06.2026 ומיום 06.07.2026.

**6.6** הסכם מכר של המגרש הנדון, אשר נחתם ביום 28.02.2007 בין חברת בר יקים בע"מ (המוכרת) לבין המבקשת (הקונה).

**6.7** תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

---

**[1] בזמן הביקור הנכס היה סגור, בהתאם להסכמת הצדדים התרשמות מתצלומי אוויר וסיור שביצע החת"מ מסביב לנכס וסביבתו [כמופיע בשומת המשיבה]. ראה/י בהמשך תצלומי אוויר של גג המבנה הנדון.**

**[2] הרשום בהתאם לנסח הטאבו וכפי שמצוין בתכנית הבקשה להיתר.**



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התוכנית, 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 ההשבחה, כדלהלן:**

| גורם השבחה | מועד פרסום אישור התוכנית | מועד קובע |
|---|---|---|
| תכנית 457-0301135 | 28.05.2019 - י.פ 8262, בעיתונות 14.06.2019 | 29.06.2019 |

## 8. תיאור הנכס והסביבה

### 8.1 תיאור סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

הנכס מושא ההחלטה מצוי באזור התעשיה המערבי של המועצה המקומית קדימה – צורן.

**תיאור כללי**

קדימה-צורן היא מועצה מקומית בשרון שנוצרה בשנת 2003 בעקבות החלטה של הכנסת על איחודן של המועצות המקומיות של קדימה ושל צורן.

אזור התעשיה המערבי מתפרש על שטח של כ-185 דונם ותחום:

ממזרח: שטחים חקלאיים שמעברם כביש 4.

ממערב: שטחים חקלאיים.

מדרום: אזור התעשייה אבן יהודה.

מצפון: שטחים חקלאיים.

**תיאור סביבת הנכס**

אזור התעשיה מאופיין ברובו במבנים המשמשים לאחסנה, לוגיסטיקה ומשרדים.

ממול הנכס הנדון, מעברו המערבי של רחוב שוהם, תחנת דלק של חברת פז.

**פיתוח**

בסביבה פיתוח סביבתי מלא.

### 8.2 תיאור הנכס

**הנכס**

הנכס מושא ההחלטה, מהווה את חלקה 76 בגוש 7937 - מגרש מס' 111 ע"פ תב"ע 457-0301135 עליה ניצב מבנה של חברת בפקס העוסקת בתחום היבוא, שיווק ומתן שירותים בתחום הציוד והמכשור הרפואי.



**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

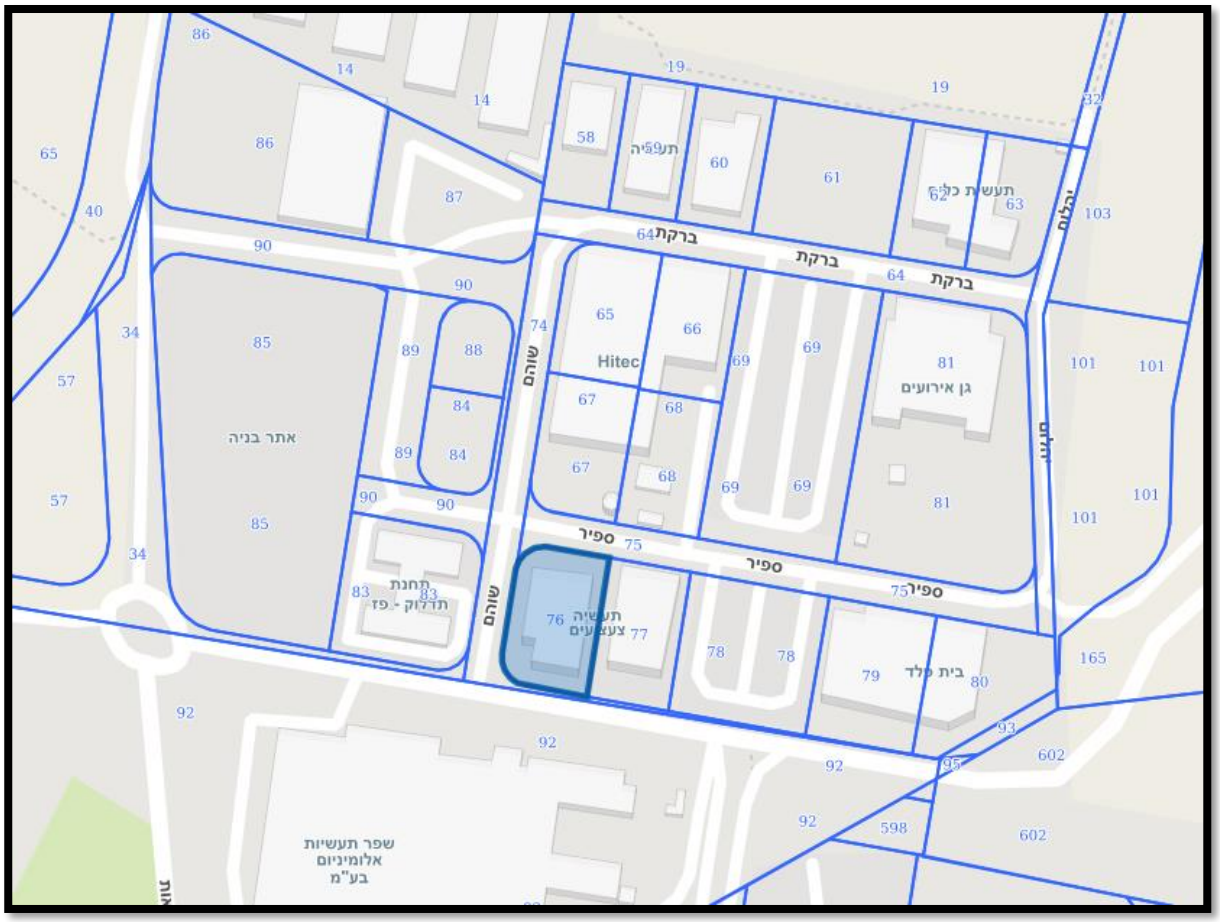
## תיאור החלקה/המגרש

החלקה הנדונה בשטח של 1,509 מ"ר.
החלקה בעלת צורה אי רגולארית, דמוית מלבן עם פינות צפון מערבית ודרום מערבית, מעוגלות.
החלקה פינתית, בעלת 3 חזיתות: חזית מערבית לרחוב שוהם, חזית דרומית לרחוב בן גוריון וחזית צפונית לרחוב ספיר.
מעברה המערבי, מעברו השני של רחוב שוהם מצויה תחנת דלק של חברת פז.

## תיאור המבנה הניצב בחלקה

על החלקה ניצב מבנה שכולל 2 קומות וקומת ביניים מעל קומת מרתף.
במרתף - חניון תת קרקעי.
קומת קרקע - לובי כניסה, מחסן ומעט משרדים ומעבדה תיקונים.
קומה ביניים - מבואה ומרחב מוגן.
קומה א' - משרדי החברה.

## תשריט החלקה וסביבתה (מאתר הממשלתי גובמאפ)



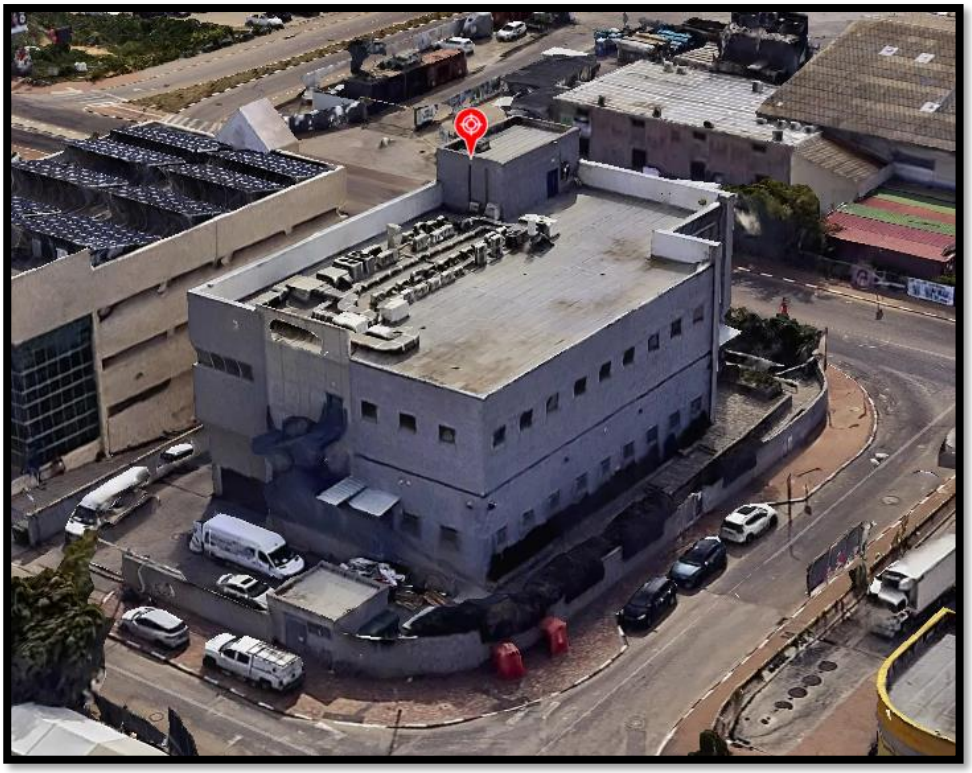



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

## תצלום אוויר של המבנה מקרן הרחובות בן גוריון – שוהם (מאתר סימפלקס)



## תצלום אוויר של המבנה מקרן הרחובות ספיר – שוהם (מאתר סימפלקס)





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

## צילום חזית המבנה מרחוב שוהם (מעת הביקור בנכס)



## צילום חזית המבנה מרחוב ספיר (מעת הביקור בנכס)





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

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

### 9.1 נסחי רישום מקרקעין

בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מס' 109160 מיום 28.06.2026 ומס' 114616 מיום 06.07.2026, המהווים העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש/חלקה : 7937. חלקה: 76.

שטח חלקה : 1,509 מ"ר.

בעלויות : סייף עב-אחזקות בע"מ, בשלמות.

### 9.2 הסכם מיום 28.02.2007

בהתאם להסכם שנחתם בין חברת בר יקים בע"מ (המוכרת) לבין המבקשת (הקונה) עולה כי המוכרת מכרה למבקשת דכאן, את זכויות הבעלות שלה בחלקה הנדונה, תמורת 1,743,900 ₪.

המוכר מצהיר כי טרם שילם את היטל ההשבחה מכח תכנית הצ/1-108/4.

הקונה מצהיר כי ראה את הממכר לרבות עובדת היותו מגרשים לא מפותחים.

מיסים והיטלים החלים על הממכר עד ליום חתימת הסכם זה יחולו וישולמו על ידי המוכר. מיום זה ואילך יחולו וישולמו על ידי הקונה.

**הערות הח"מ למצב המשפטי**

**חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.**

**לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.**

**החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה 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** 201**א'**, **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.

## מצב תכנוני – קודם

**תכנית הצ/4–1/108** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4245 מיום 16.09.1994

מטרות התוכנית כוללות בין היתר כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור תעשיה ומלאכה.
2. איחוד בהסכמת הבעלים וחלוקה למגרשי מלאכה ותעשיה.
3. קביעת הוראות והגבלות בניה.
4. הרחבת כבישים, קביעת תוואי של דרכים חדשות והפרשות לצרכי ציבור.

בהתאם לתוכנית זו הנכס ידוע כמגרש מספר 2050 בייעוד תעשייה ומלאכה בשטח 1,509 מ"ר.
השימושים המותרים: מלאכה ואחסנה, תעשייה קלה כגון נגריות, מסגריות אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל (מאפית עוגות, הכנת סלטים וכד'), מרפדיה, הכנת שלטים טקסטיל, מצבעה, מוסכים וכיו"ב. שימושים כגון אופטיקה, מפעלי מזון , טקסטיל, דפוס ומצבעה לא יותרו במידה ויש בהם שימוש בשפכים.

זכויות הבניה באזור זה הינן כדלקמן:
שטח מגרש מינימאלי – 600 מ"ר.
רוחב חזית מגרש מינימאלי – 20 מטרים או כמסומן בתשריט.
שטח בנייה מותר – 80% + קומת מרתף.
שטח בנייה מקסימום לקומה – 40%.
גובה מקסימום של בניין – 10.5 מטרים.
שטח מרתף – 40%. ניתן יהיה לבנות קומת מרתף ובתנאי שיהיה בה אור ואיוורור מתאימים.
קומת מרתף תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה שמעליה ותשמש לאחסנה וחניה.
קווי בניין – חזית: כמסומן בתשריט, צד: 4 מטרים, אחורי: 5 מטרים.



**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 הצ/4–100/1 א</u>**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4799 מיום 29.08.1999

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.

<u>במגרשים לבניה למסחר, מלאכה ותעשיה יחולו ההוראות הבאות:</u>

**1.** תותר הקמת שלוש קומות מרתף בבניין.

**2.** שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.

**3.** קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומות המרתף בכפוף להוראות הבאות:

א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבניין ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ-1 מטר.

ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.

**4.** על אף האמור בסעיף 3 לעיל , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בניין אפס בתנאים המצטברים הבאים:

א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.

ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.

ג. יינתן פתרון לניקוז המגרש.

**5.** במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% , לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל 1 מטר מפני הקרקע הסופית וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.

**6.** קומות המרתף ישמשו לשטחי שרות בלבד, לרבות לחניה תת קרקעית.

**7.** גובה קומות המרתף ייקבע ע"י הוועדה המקומית, אך לא יותר מ-3 מטרים לכל קומת מרתף. האם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.

**8.** שטחי המרתפים הנ"ל, יתווספו לאחוזי הבנייה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## מצב תכנוני – חדש

**תכנית 0301135–457** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8262 מיום 28.05.2019 (בעיתונות 14.06.2019)

מטרת התוכנית לתכנן מחדש את אזור התעשייה המערבי של קדימה צורן באמצעות הגדלת אזור התעסוקה המערבי של היישוב ותוספת זכויות בנייה.
התוכנית קובעת מנגנון של איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.
התוכנית קובעת ייעודי קרקע לתעסוקה, תעשיה קלה ומלאכה, פסולת, מסחר, משרדים מבנים ומוסדות ציבור, חניון ומתקנים הנדסיים. מטרות התוכנית כוללות כדלקמן:

1. תכנית עם הנחיות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית.
2. שינוי ייעודי קרקע מ-קרקע חקלאית, תעשייה, תעשייה חקלאית, שטח בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח ל-תעסוקה, תעשיה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים, תעסוקה ותחבורה, מתקנים הנדסיים, פסולת, חניון, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים.
3. קביעת קווי בנין הנחיות והוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים להיתרי בניה.

<u>תנאים למתן היתר בנייה:</u>

הבקשה להיתר תהייה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב השונות למערכות הניקוז.

תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדש שנאים ו/או חדש מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

הכנת תכנית לצרכי רישום מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. בשטח בו מימוש אזור התעשייה מותנה בהכנת תכנית איחוד וחלוקה או תכנית מפורטת נוספת ניתן יהיה לערוך תכנית לצרכי רישום לאחר מתן תוקף לתוכניות אלו.

אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה, אישור תכנית בינוי מחייבת בו יוגדרו נפחים, חיבורי תשתיות, תשתיות על ותת קרקעיות, חומרים, גובה 0.00, גדרות בגבולות המגרש וכיו"ב.

במסגרת תכנית הבינוי שתאושר תותר מספר מבנים בכל תא שטח כאשר קו הבניין המינימאלי בין המבנים באותו תא שטח יהיה 0.0 מטרים או 8 מטרים.

אישור רשות הניקוז לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתוכנית הבקשה להיתר.



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

הסדרת הניקוז המקומי לכיוון צפון ולכיוון מזרח על פי המלצות נספח הניקוז באישור המועצה המקומית קדימה לתוכניות הניקוז.

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.

באזור הגובלים באזור המבנים ומוסדות הציבור – יידרש תיאום ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין השימושים המוצעים – לא יותרו חומרים רעילים ולא תותר אחסנה פתוחה.

תנאי להיתר בנייה – סיום ביצוע שדרוג והרחבה של מט"ש "קולחי השרון".

הגשת תכנית חניה מפורטת לכל מגרש ומגרש למהנדס הוועדה המקומית לאישור העמידה בתקני החניה.

תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הגובלים בקו מקורות תאום התכנון מול חברת מקורות.

לא יותרו שימושים מזהמים בתחום 30 מטר סביב קידוחי החדרה של חברת "מקורות", ולא תותר כל בניה חדשה / מזהמת בתחום 30 מטר סביב הקידוחים.

תנאי להיתרי בניה חדשים בתחום זה יהיה תאום עם משרד הבריאות וחברת מקורות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לשהיית אוכלוסייה לרבות מגורים, מסחר, משרדים המשרתים קהל, מוסדות ציבור ומקומות בילוי, תעמוד במרחק ההפרדה ביחס למקור סיכון נייח בהתאם ל"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה.

בקשה להיתר בניה בתחום המיועד ל"פסולת" תלווה במסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה.

תנאי להיתר בנייה או לעבודות עפר יהיה העתקת ערכי טבע מוגנים למקום חליפי בתיאום והנחיית רט"ג.

לא יותר בשטחים אלו לשטחי התארגנות / מערומי עפר אלא לאחר אישור הרט"ג כי הושלמה העתקת הגיאופיטים.

תנאי לביצוע עבודות בתאי השטח במערב התוכנית לרבות בדרך 671 יהיה גידור הדופן המערבית כך שלא תתאפשר נגישות של כלי עבודה / מערומי עפר או שטחי התארגנות בתאי שטח 501, 135, 110, 271.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת קידוח תצפית למי תהום, בגבולה המערבי של תחנת המעבר לפסולת, על פי הנחיות רשות המים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בהיתר הבניה כי תנאי למימוש זכויות מכוחה של תכנית זו בתאי שטח 104,108 יהיה הריסת המבנים הקיימים.

בתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בוועדה המקומית תכנית בינוי מחייבת לכל המגרש. תכנית הבינוי תבטיח אפשרות למיצוי זכויות הבנייה המאושרות במגרש.

תכניות הפיתוח למגרשים הפונים מערבה יכללו הנחיות לממשק מתאים עם חורשת הדסים שממערב.

לעניין שימושים מטרדיים – שימושים הקיימים היום בשטח ומכילים חומרים מסוכנים ויוצרים מגבלות במגרשים הגובלים לא יותרו שימושים קולטי קהל כגון מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי אלא אם יתקיים



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אחד התנאים: פינוי השימוש היוצר מגבלות על השטח או צמצום תחום המגבלות. לעניין שימושים חדשים – לא תותר כניסת שימושים המטילים מגבלות על מגרשים גובלים.

**בהתאם לתכנית זו הנכס מסומן כמגרש מספר 111 ומסווג בייעוד תעשיה קלה ומלאכה.**

<u>זכויות הבנייה באזור זה הינן כדלקמן:</u>

גודל מגרש מינימאלי – 1,505 מ"ר.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (תעשיה קלה ומלאכה) – 2,800 מ"ר.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת (תעשיה קלה ומלאכה) – 150.5 מ"ר.

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת (תעשיה קלה ומלאכה) – 2,408 מ"ר.

שטח למסחר[3] מעל הכניסה הקובעת – 210 מ"ר.

תכסית - 60%.

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת – 23 מטרים (לא כולל עד 3.0 למערכות ומעלית).

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 5.

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת – 2.

קווי בניין - צידי – 3 מטרים, קו בניין אחורי וקדמי – 5 מטרים.

<u>שימושים מותרים</u>:

- מלאכה ואחסנה, תעשיה קלה כגון: נגריות, מסגריות, מסגריות אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל (מאפיית עוגות, הכנת סלטים וכד') מרפדיה, הכנת שלטים, טקסטיל, מצבעה, מוסכים, תחנות תדלוק וכיו"ב.
- בתאי שטח בייעוד זה להם מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע - תנאי למימוש השימוש המסחרי יהיה מימוש של 70% מכלל הזכויות ובהצגת פתרון חניה ותנועה למלוא הזכויות.

<u>הוראות בינוי</u>:

- בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית וכמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף א'. סעיף קטן א'-יב'.
- חל איסור לקיים אמצעים לשימור נגר עבור גגות המבנים/השהיית מי נגר בייעוד זה מחשש לזיהום קרקע.
- הקמת גני אירועים תהיה במסגרת הזכויות הקבועות, ובהתאם להוראות המשרד להגה"ס.

**1.** לכל תכנית המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תצורף חוות דעת אקוסטית, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.

**2.** מסקנות חוות הדעת יוטמעו במסגרת היתר הבניה כך שתובטח מניעת מפגעים, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

**3.** תנאי לקבלת היתרי בניה לגני אירועים הינו עמידתם במדיניות במרחקי ההפרדה המועדכנת לאותה עת של המשרד להגנת הסביבה.

[3] **זכויות שלא ימומשו למסחר יותרו לבנייה בייעוד העיקרי של תא השטח.**



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שלבי ביצוע (סעיף 7.1)</u>

- תוספת זכויות עפ"י תכנית זו ועד 30% בנייה : תנאי להוצאת היתר בנייה לתוספת זכויות בנייה בתחום התכנית מכוח תכנית זו היה :
  - סלילת קצה רחוב האלה בחיבורו לדרך הדסים ופתיחתו לתנועה דו סיטרית.
  - סלילת דרך 671 במקטע מדרום לדרך הדסים מס' 13 במקטע שבין תא שטח 219 לתא שטח 130 וחיבורה בין דרך הדסים לצומת הרחוב הנוטר ורחוב הבנים באבן יהודה ופתיחת הציר לתנועה דו סיטרית
  - הקמת המתח"ם בתא שטח 130.
  - שדרוג צמות דרך מס' 4/רחוב הרצל (צומת הדסים) על פי תכנית נתיבי ישראל או מפרידן והרחבת צומת הדסים לשני נתבים לכל כיוון, כולל שביל אופניים, ומתן העדפה לתח"צ בצמתים במידת הצורך.
- שלב ב' ועד מימוש מלא : שלב ב' מעל 30% בנייה ועד מימוש מלא – תנאי להיתר בנייה השלמת דרך 561 ומחלף אילנות.

**<u>תכנית</u>** **<u>457-0112086</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13032 מיום 29.12.2024</u>

תכנית כוללנית.

**<u>מטרות התכנית כוללות כדלקמן:</u>**

1. להתוות מסגרת תכנונית כוללת לישוב קדימה צורן, בהיקף נומינאלי של 48,000 נפש והיקף ריאלי של 35,000 תושבים.
2. להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
3. לחזק את החיבור בין שני יישובי המקור קדימה צורן באמצעות יצירת תשתית למנגנונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מכרז חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני.
4. יצירת תנאים לחיבור ושילוב בין הקהילות הקיימות בישוב באמצעות יצירת מפגשים במערכת שירותי הקהילה, פיתוח קשרים ירוקים בין שכונות המגורים, הגדלת הנגישות בתוך יישובית וצמצום הפערים בין השכונות.
5. יצירת ישוב בצביון כפרי עירוני באמצעות יצירת מערך תחבורתי למרקמים כפריים לצד עירוניים, הצבת שלד ראשוני לתנועת אופניים והולכי רגל, יצירת תנאים לקיום יישוב רב דורי, ושמירה על רוח מקום.
6. הבטחת פיתוח הישוב קדימה צורן תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא באמצעות הגנה ושימור אתרי מותרת בישוב, מניעת מטרדי רעש, איכות אוויר וקרינה בישוב, קביעת מדיניות מחזור פסולת מוצקה וטיפול בגורמי הפסולת השונים, והגנה על מקורות המים בישוב.
7. שילוב הבינוי במרחב הירוק והחקלאי העוטף אותו באמצעות שמירה על מעטפת חקלאית פתוחה, הגנה ועיבוי של שטחי שמורות ויערות. צמצום פגיעת מערך ותחבורה ברצף השטחים הפתוחים, והשתלבות במערך התיירות והטיילת האזורי.
8. חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, במטרה להגדיל את הכנסות הרשות המקומית ולהקטין את יוממות התושבים.
9. שיפור רמת השירותים.



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

## רישוי – מצב קודם

בתחום החלקה שבנדון התקבל היתר בנייה מספר 18750 מיום 19.05.2009 לפיו הותר לבנות מבנה תעשייה הכולל שטח עיקרי 1,143.93 מ"ר + ממ"מ 54.60 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 131.03 מ"ר + חניות בקומת מרתף 641.46 מ"ר + שטח שרות 298.05 מ"ר + גדרות 123 מ"א + עבודות עפר 233 מ"ק + הקלה בגובה מבנה מבוקש 12.50 מטרים + ניוד 6.98 מ"ר בין הקומות.

## רישוי – מצב חדש

### תכנית בקשה להיתר 20250536 – הנדונה.

ועדת רישוי אישרה בתאריך 25.02.2026 בישיבתה מספר 2026003, את תכנית בקשה להיתר מספר 20250536 לפיו הותרו שינויים להיתר מספר 18750 מתאריך 19.05.2009.

השינויים כוללים תוספת קומה אחסנה + שינויים במערך החניה.

להלן טבלת השטחים:

חישוב שטחים בנין: 1

| | למטרות עיקריות | | | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | סה"כ קיים בהיתר | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | קיים בהיתר | | סה"כ | | | | | קיים בהיתר | | | סה"כ | | | | | | מוצע | | | | | |
| מפלס | אחסנה עיקרי | משרדים ותע"י מוקלד | אחסנה עיקרי מוקלד | סה"כ עיקרי קיים | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוד משטח המגרש[%] | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה מוקלד | מבואות וחדרי מדרגות מוקלד | מערכות סכניות וכ.שירות מוקלד | חניה שירות מוקלד | סה"כ שירות קיים | סה"כ שירות | אחוד משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוד משטח המגרש[%] | הורדה | הורדה | עיקרי | שירות | אחר לא מקורה | סה"כ שטח מקורה |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | בהיתר מבואות וחדרי מדרגות | | | | | |
| -3.44 | | | | | | | | | 34.57* | 134.62* | 663.41* | 832.60 | 832.60 | 55.18 | 832.60 | 55.18 | | | | 832.60 | | 832.60 |
| 0.00 | | | 570.59* | 570.59 | | | 37.81 | 14.04* | 82.56* | 0.44* | | 97.04 | 97.04 | 6.43 | 667.63 | 44.24 | | | 570.59 | 97.04 | | 667.63 |
| +1.20 | | | | | | | | 14.04* | 28.26* | | | 42.30 | 42.30 | 2.80 | 42.30 | 2.80 | | | | 42.30 | | 42.30 |
| 6.50 | | 621.28* | | 621.28 | | | 41.17 | 14.04* | 28.22* | 16.45* | | 58.71 | 58.71 | 3.89 | 679.99 | 45.06 | | | 621.28 | 58.71 | | 679.99 |
| +10.52 | 628.07 | | | | 628.07 | 628.07 | 41.62 | 14.04* | 16.52* | | | 30.56 | 30.56 | 2.03 | 658.63 | 43.65 | 2.79 | 16.96 | | 47.52 | | 47.52 |
| | 628.07 | 621.28* | 570.59* | 1191.87 | 628.07 | 1819.94 | 120.60 | 56.16* | 155.56* | 16.89* | | 228.61 | 228.61 | 15.15 | 2048.55 | 135.75 | 2.79 | 16.96 | 1191.87 | 245.57 | | 1437.44 |
| | | | | | | | | | 34.57* | 134.62* | 663.41* | 832.60 | 832.60 | 55.18 | 832.60 | 55.18 | | | | 832.60 | | 832.60 |
| | 628.07 | 621.28* | 570.59* | 1191.87 | 628.07 | 1819.94 | 120.60 | 56.16* | 190.13* | 151.51* | 663.41* | 1061.21 | 1061.21 | 70.33 | 2881.15 | 190.93 | 2.79 | 16.96 | 1191.87 | 1078.17 | | 2270.04 |

חישוב שטחים סה"כ

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 628.07 | 621.28* | 570.59* | 1191.87 | 628.07 | 1819.94 | 120.60 | 56.16* | 155.56* | 16.89* | | 228.61 | 228.61 | 15.15 | 2048.55 | 135.75 | 2.79 | 16.96 | 1191.87 | 245.57 | | 1437.44 |
| | | | | | | | | | 34.57* | 134.62* | 663.41* | 832.60 | 832.60 | 55.18 | 832.60 | 55.18 | | | | 832.60 | | 832.60 |
| | 628.07 | 621.28* | 570.59* | 1191.87 | 628.07 | 1819.94 | 120.60 | 56.16* | 190.13* | 151.51* | 663.41* | 1061.21 | 1061.21 | 70.33 | 2881.15 | 190.93 | 2.79 | 16.96 | 1191.87 | 1078.17 | | 2270.04 |

## הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

**האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.**

**המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם לשומות 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 מושא החלטה.**

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



**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 מושא 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.

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

**11.3** ברע"א 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** המועד הקובע.

**11.11** מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

**11.12** מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

**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 הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 12. עמדות העדדים, דיון והכרעה

### אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות העדדים, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | גובה ההשבחה [שומת משיבה] | גובה ההשבחה [שומת מבקשת] |
|---|---|---|---|
| תכנית 457-0301135 | 29.06.2019 | ₪ 491,778 | ₪ 10,991 |

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.



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

# העובדות השנויות במחלוקת

## עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 24.04.2026

**מהות ההשבחה:**

ההשבחה הינה עבור מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר הכולל תוספת קומה לאחסנה. מימוש הזכויות הינו במסגרת תכנית בניין עיר 457-0301135.

**עקרונות ושיקולים:**

בבואנו להעריך את ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה בחלק המערבי של היישוב קדימה-צורן.
- סביבת הנכס המאופיינת במבני תעשייה ומגרשים לבנייה.
- שטח המגרש וצורתו.
- העובדה כי הנכס מהווה מבנה תעשייה.
- בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 , במידה וחלה השבחה במקרקעין , בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת ישלם בעלם היטל השבחה.
- זכויות הבנייה בהתאם לתוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין.
- מימוש הזכויות הינו חלקי ובדרך של בקשה להיתר.
- מחירי מקרקעין בסביבה סמוך למועד הקובע.

**תחשיב השבחה ונתוני השוואה – חלקה 76 בגוש 7937, מגרש מספר 111, רחוב ברקת א.ת תעשיה מערבי קדימה-צורן/**

בגין אישור תכנית בניין עיר 457-0301135, למועד קובע 29.6.2009:

שטח מבוקש (אחסנה עיקרי) – 628.07 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה – 2,900 ₪.

מקדם שווי לאחסנה עיקרי בקומה ב' – 0.3.

עלויות התאמה בגין בינוי חדש על גבי ישן – 0.9.

השבחה – 628.07 מ"ר X 2,900 ₪ X 0.3 X 0.9 = 491,778 ₪.

**היטל (50%) – 245,889 ₪.**

הערה: לא חושבה השבחה בעבור שינויים במערך החניה וזאת כי לדעת הח"מ אינה משביחה את שווי הנכס.

בסיס נתוני השוואה – מצב קודם

בהתאם להחלטתו של שמאי מכריע מר ג'קי פז בגו"ח 7937/86 מתאריך 27.5.2020 נקבע כי שווי מ"ר מבונה בייעוד תעשייה הינו **2,900** ₪ למועד קובע 12.6.2019.



**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>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל הגענו לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת עקב מימוש <u>חלקי</u> בדרך של בקשה להיתר מספר 536/25, חלקה 76 בגוש 7937, רחוב שוהם פינת ספיר אזור תעשייה מערבי ביישוב קדימה צורן הינה כדלקמן:

**<u>בגין אישור תכנית בניין עיר 457-0301135 - מועד קובע 29.6.2019:</u>**

השבחה – 491,778 ₪

**היטל (50%) – 245,889** ₪

**הערה: מימוש הזכויות הינו חלקי. בעת מימוש הזכויות הבא תיבחן פעם נוספת החבות בהיטל השבחה.**

**לא חושבה השבחה בעבור יתר תכנית בניין העיר זאת בהתחשב במועד רכישת הזכויות בנכס בשנת 2007.**



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', 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 מיום 02.08.2026:

### סיכום ושיקולי שומה

**באומדן שווי ההשבחה, מובאים בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:**

**כללי**

1. מיקומו של הנכס באזה"ת המערבי קדימה-צורן.
2. הקרקע בבעלות פרטית.
3. המימוש המבוקש הינו בקשה להיתר 20250536 שהינה תוכנית שינויים להיתר 18750. במסגרת הבקשה מבוקש תוספת קומה לאחסנה.

**עלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת הועדה, אינן משקפות עלויות ראליות**

4. בשומת הועדה הובא בחשבון (בצדק) עלויות התאמה בגין בינוי חדש על גבי ישן. עלויות התאמה נקבעו כמקדם (10%) ביחס לשווי הזכויות.
עלויות ההתאמה אינן קשורות לשווי הזכויות, ולכן שימוש במקדם הגוזר את העלויות מאחוז משווי הזכויות אינו רלבנטי.
עלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת הועדה הינן כ- 54,600 ₪ (628.07 מ"ר X 2,900 ₪ מקדם שימוש X 0.3 X 0.1 עלויות התאמה).
בפועל עלויות ההתאמה גבוהות משמעותית, להלן פירוט עיקרי ההתאמות הנדרשות בהתאם לחו"ד מפקח מהנדס הבניין רונן רם (להלן: "**חו"ד המהנדס**"):

א. **תוספת עבור עבודות מיגון בגובה המבנה** – על מנת לאפשר המשך גישה למבנה נדרש הקמת מיגון ברשת היקפית בקומת הגג על מנת למנוע נפילת חומרי בניין וחפצים.

ב. **ביצוע מעברים בטוח לאורך כל תקופת** - נדרש לבצע מעבר בטוח לכניסה לבניין, תוואי המעבר צפוי שהשתנות עם הבניה.

ג. **שינוע חומרים ישירות לגג ללא שטח התארגנות על ידי מנופים** – באתר רגיל חומרי הבניה נפרקים בקומת הקרקע ומאוחסנים באתר. במבנה פעיל נדרש שינוע החומרים ישירות לקומת הגג, דבר הכרוך בעלויות ומקשה על עבודות הביצוע בקומה.

ד. **תוספת עבור עבדות לילה** – על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה עבודות הבניה צפויות להתבצע בלילה, דבר המייקר משמעותית את עלויות הבניה.

ה. **מערכות זמניות** – חלק מעבודות כרוחות בניתוק מערכות קיימות, על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה, יש להתקין מערכות חלופיות זמניות.

ו. **עבודות ניקיון על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה** – על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה נדרש ניקיון בשטח ובהיקף המבנה.

ז. **העתקת מערכות מיזוג אוויר ואוויר צח קיימות בגג** – מערכות המיזוג והאוורור של המבנה הקיים מצויות בגג המבנה הקיים ונדרש העתקתם לקומת הגג החדשה.



**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

**מצ"ב חו"ד מהנדס המפרטת את העלויות.**

הנדון - הערכת תוספות עקב הוספת קומה במבנה פעיל ועובד 28.7.26

| | תיאור | כמות | יחידה | סה"כ | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | תוספת עבור עבודות מיגון בטיחה המבנה | 1 | 160,000 | 160,000 | מיגון רשת בהיקף המבנה בקומת הגג על מנת למנוע נפילת חומרי בניין וחפצים. |
| 2 | ביצוע מעברים בטוחים לאורך כל תקופת העבודות עבור העובדים | 1 | 40,000 | 40,000 | בניית מעבר בטוח תקני ממוגן לפי הנחיות משרד העבודה לרבות שינוי תוואי בהתאם להתקדמות הביצוע |
| 3 | שינוע חומרים ישירות לגג ללא שטח התארגנות על ידי מנופים | 60 | 3,500 | 175,000 | אין מקום בקומת הקרקע לאחסון ובנוסף לא ניתן לשנע דרך המבנה, 60 יח"ע מנוף |
| 4 | תוספת עבור עבודות לילה | 30% | 3,000,000 | 900,000 | רוב העבודות יבוצעו בלילה למניעת הפרעה לתפקוד העסק הפעיל |
| 5 | תוספת בגין ביצוע מערכות זמניות במהלך חשמל, מיזוג, אינסטלציה ,ספרינקלרים | 1 | 250,000 | 250,000 | הערכה |
| 6 | תוספת בגין נקיון יומיומי של שטח הבמנה לאפשר תפקוד רציף | 220 | 1,200 | 264,000 | ימי עבודה למנקים 220 |
| 7 | תוספת בגין העתקת מערכות קיימות בגג - מיזוג אויר ואוויר צח | 1 | 75000 | 75,000 | שלב ראשון בביצוע |
| | סה"כ | | | ₪ 1,854,000 | לא כולל מע"מ |

הערות

התחשיב אינו כולל פגיעה בתפקוד עבודה עקב הפרעות וניתוקי מערכות במהלך הביצוע

**<u>יודגש כי חו"ד המהנדס אינה נותנת ביטוי למספר עובדות נוספות:</u>**

- גם לאחר ביצוע כל העבודות לעיל, צפויה פגיעה בתפקוד השוטף של הבניין. פגיעה זו אינה נכללת באומדן המהנדס. פגיעה יש ניתן לאמוד על הסף הזהיר בכ- 15% מדמי השכירות בתקופת הבניה.
- העובדה כי בניה בהיקף קטן יקרה יותר מבניה בהיקף נרחב.
- עלויות תכנון, ניהול ופיקוח, גבוהות יותר מאשר בבניה בהינף אחד.
- ועוד.

**<u>החשבונות בעלויות התאמה נכונות, תראה כי לא קיימת כדאיות למימוש הזכויות, והבקשה הינה משיקולים סובייקטים של המבקש</u>**

**5.** שאלה שצריכה להישאל היא האם מימוש מסוים הינו בגדר הטבה אוניברסלית המשפרת את מצב המקרקעין ללא קשר לזהות הבעלים, או שהמימוש עונה לצרכיו של בעלים מסוים בלבד. ככל המימוש המבוקש הינו אוניברסלית הרי שיש בו כדי להשביח את המקרקעין, אולם ככל שזה מימוש "אישי", משמעותה כי אין הוא מהווה "מטבע עובר לסוחר", או במילים אחרות אינו משביח.
במקרה שבנדון המדובר במימוש העונה לצרכים סובייקטים של הבעלים.



**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

עלויות התאמה, כפי שמפורטות בחו"ד המהנדס, עולות על שווי הזכויות (גם בערכי שומות הועדה שאינם מקובלים).

שווי זכויות לפי שומות ועדה (שאינם מקובלים) : 628 מ"ר X 2,900 ₪ = 1,821,200 ₪

עלויות התאמה עפ"י חו"ד מהנדס (ללא השפעות נוספות כאמור) : 1,854,000 ₪

לפיכך הכדאיות למימוש זכויות הבניה הינה בתום החיים הכלכליים.

**<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

**6.** הנכס שבנדון נרכש בפברואר 2007 ב-1,743,901 ₪, להלן ניתוח העסקה (זכויות לפי תוכנית הצ/4-108/1) :

| קומה | מהות | אחוזי בניה | שטח | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | עיקרי | 50% | 754.5 | 1.0 | 754.50 |
| קרקע | שרות | 10% | 150.9 | 0.5 | 75.45 |
| א' | עיקרי | 30% | 452.7 | 0.6 | 271.62 |
| א' | שרות | 10% | 150.9 | 0.3 | 45.27 |
| חצר | | 40% | 603.6 | 0.3 | 150.90 |
| סה"כ | | | | | 1,297.40 |
| למ"ר מבונה | | | | | ₪1,344 |

**7.** בפברואר 2019 נסגר מכרז רמ"י מר/436/2018 במסגרתו שווק מגרש 707 בייעוד תעשיה, מסחר ותעסוקה + מגרש 704 ביעוד שפ"פ עפ"י תוכנית הצ/148/1/3, מחיר רכישה 32 מ' ₪ להלן ניתוח המכרז :

| קומה | מהות | אחוזי בניה | שטח | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | עיקרי | 35.0% | 6,895.00 | 1.0 | 6,895.00 |
| קרקע | שרות | 10.0% | 1,970.00 | 0.5 | 985.00 |
| קומות | עיקרי | 65.0% | 12,805.00 | 0.6 | 7,683.00 |
| קומות | שרות | 20.0% | 3,940.00 | 0.3 | 1,182.00 |
| חצר | | 55.0% | 10,835.00 | 0.3 | 3,250.50 |
| שפ"פ | | | 5,801.00 | 0.3 | 1,740.30 |
| סה"כ | | | | | 21,735.80 |
| למ"ר מבונה | | | | | ₪1,477 |

יצוין כי המדובר על מגרש ביעוד תעסוקה עם שימושים הכוללים גם אופי מסחרי.

**8.** בהתייחס לשומת מר יעקב פז המהווה את הבסיס לקביעת השווי בשומת הועדה. מעיון בשומה עולה כי השווי נקבע בעיקר על בסיס ניתוח מכרזים בכפר יונה כאשר נלקח בחשבון השווי המכרז עם התוצאות הגבוהות.

כמו כן, נלקח בחשבון התמורה לרבות פיתוח המהווה חלף להיטלי פיתוח. במקרה שבנדון יש להביא בחשבון שווי ללא פיתוח המשולם במסגרת ההיתר.



**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.** מעיון בשומת מר יעקב פז, מקדם השווי שניתן קומה ב' (בניתוח העסקאות) הינו 0.4 למ"ר עיקרי. שבהתאמה לשימוש נוכחי לאחסנה המקדם הראוי הינו 0.2 לכל היותר.

**10.** לאור האמור לעיל ותוך מתן משקל לעסקה במגרש שבנדון הבאתי בחשבון שווי של 1,750 ₪ למ"ר מבונה.

**<u>דחיה</u>**

**11.** אני סבור כאמור כי את ההשבחה יש לאמוד בדחייה לתום החיים הכלכליים.
למען הזהירות יצוין כי במועד הקובע התוכנית אינה זמינה לבניה וקיימים תנאים רבים למתן היתר ושלבי ביצוע. בהכרעות בתוכנית, אשר התייחסו למגרשים ריקים, הובא בחשבון מקדם דחייה 0.84 (המשקף 3 שנים). במקרה שבנדון הכולל מבנה חדש הרי שמימוש הבניה סביר רק בשלב ב' (של שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1).

**<u>תחשיב השבחה</u>**

**12.** להלן תחשיב ההשבחה :

628.07 מ"ר מבוקש X 1,750 ₪/למ"ר X 0.2 מקדם שימוש X 0.05 מקדם דחייה (N= 50, R=6%) [4] = 10,991 ₪.

**<u>השומה</u>**

להלן פירוט ההשבחה במסגרת המימוש המבוקש בבקשה להיתר בניה 20250536 :

| בגין | מועד קובע | סך ההשבחה | סך ההיטל |
|---|---|---|---|
| 457-0301135 | 29.06.2019 | 10,991 ₪ | 5,495 ₪ |

[4] **ככל שההשבחה תקבע שלא לתום החיים הכלכליים, הרי שיש להביא בחשבון עלויות התאמה ראויות ודחייה לזמינות.**



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## **מסמך תגובת המשיבה מיום 06.08.2026:**

הנכס נשוא המסמך מהווה מבנה תעשייה המהווה את חלקה 76 בגוש 7815 ביישוב קדימה צורן (להלן: **"המגרשים").**

המגרש ידוע גם כמגרש מס' 111 בהתאם לתכנית בניין עיר 457-0301135 שאושרה למתן תוקף בשנת 2019.

בתאריך 24.4.2026 נערך ע"י החי"מ חוות דעת עבור מימוש הזכויות במסגרת תכנית בקשה להיתר מס' 536/25.

סכום היטל ההשבחה שנקבע הינו בסך 245,889 ₪ עבור תוספת למבנה קיים הכוללת הקמת קומה נוספת לאחסנה במסגרת התב"ע הנ"ל.

הועבר לחי"מ חוות דעתו של שמאי המבקשת, מר בועז הלפרין מתאריך 2.8.2026 לפיו קיימת השבחה זניחה לנכס. להלן עיקרי הטענות והתייחסותנו אליהן.

**<u>טענה:</u>** שווי מ"ר מבונה בסיסי לתעשייה אמור להיות 1,750 ₪.

**<u>התייחסות הח"מ</u>**: בחוות דעת החי"מ הובא בחשבון החלטת שמאי מכריע ג'קי פז מתאריך בחלקה סמוכה (7937/86) לפי נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪ לתעשייה למועד זהה - 29.6.2019.

יוער כי בהתאם להחלטת שמאי מכריע יהודה פלד מתאריך 9.6.2025 נקבע גם שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪ לתעשייה למועד הקובע הנ"ל לחלקה סמוכה נוספת (7937/84).

יוער כי שווי זה היה מוסכם גם על שמאי המבקשת דכאן.

הובא בחשבון נתון השוואה נוסף ע"י שמאי המבקשת המיוחס למגרשים מס' 704 ו-707 שנרכשו מידי רמ"י בשנת 2019. בעניין זה יצוין כי המגרשים מהווים חלק מתב"ע הצ/148/1/3 בתחומי היישוב פרדסיה הנחות[5] ממיקום הנכס שבנדון והרכישה בוצעה בעת

שסביבת המגרש הייתה מפותחת חלקית ולכן הכדאיות לממש הזכויות באותה העת הייתה מוטלת בספק (היתר בנייה התקבל רק בשנת 2024). יתרה מכך בניתוח העסקה ע"י שמאי המבקשת לא הובא בחשבון עלויות הפיתוח בסך 12.5 מיליון ש"ח שהיזם נדרש לשלם במסגרת המכרז אותם יש להכליל בניתוח העסקה.

**<u>טענה</u>**: קיימים תנאים למתן היתר ושלבי ביצוע עפ"י הוראות התב"ע, נכון למועד הקובע.

**<u>התייחסות הח"מ</u>**: חלק מההתניות/הנחיות הקיימות בתב"ע הינן בחלקן סטנדרטיות לאזורי תעשיה או לחילופין מיוחסות למגרשים אחרים בתב"ע או לחילופין ניתן לבצע ההנחיות במקביל להליך הוצאת היתר הבנייה.

לאור כך אין להתחשב ברכיב דחייה זאת להבדיל מהחלטות שמאים מכריעי אחרים שההתייחסות בהן הייתה למגרשים ריקים. יוער בעניין זה כי חלקו העיקרי של הנכס בנוי כבר משנת 2009 ועל כן טבועים בו כבר חלק מההנחיות וכן אלמנטים של פיתוח.

[5] **נחות בהיבט של פערי שווי בין היישובים וגישה לכביש מס' 4.**



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

**<u>טענה</u>**: בהתאם לשומת שמאי המבקש קיימת השבחה מזערית בגין תוספת שטח אחסנה בהיקף 628.07 מ"ר וכי אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות.

**<u>התייחסות הח"מ</u>**: אין לקבל את הטענה לפיה תוספת השטח אינה יוצרת השבחה, אך ורק מן הטעם שמימושה כרוך בעלויות התאמה, ככל וקיימות. עצם בחירת המבקשת לממש את הזכויות תוך קבלת היתר בנייה, מלמדת על כך שתוספת הזכויות נתפס על ידה כבעלות ערך כלכלי. אין זה סביר כי בעל הזכויות יפעל לקבלת היתר הכרוכה בהליך תכנוני, מקום שבו מבחינתו אין לה כל תרומה או יתרון כלכלי. העלויות הכרוכות במימוש הזכויות, ככל והן רלוונטיות, סביר שנלקחות בחשבון במסגרת בחינת התרומה הכלכלית נטו במסגרת אופן מימוש הזכויות, אולם אין בעלויות התאמה כשלעצמן כדי לאיין באופן מוחלט את עצם ההשבחה הנובעת מתוספת הזכויות. ככל שתוספת הזכויות מאפשרות למבקשת להפיק מהמקרקעין תועלת שלא ניתן היה לממשה במצב התכנוני

הקודם, הרי שמדובר ביתרון תכנוני-כלכלי שיש לבחון את שוויו בהתאם לעקרונות השמאיים המקובלים.

מעבר לכך, אין הצדקה שמאית להפחתת עלויות התאמה מגובה ההשבחה. יש להעריך ההשבחה לפי ההפרש בשווי הקרקע והזכויות במצב הישן לעומת המצב החדש בשוק החופשי, מבלי להיכנס למערך ההוצאות הפרטניות או אתגרים הנדסיים ייחודיים של בעל נכס ספציפי ככל וקיימים.

להלן רשימת עלויות שצוינו בחוות דעת שמאי המבקשת והתייחסותנו אליהן -

| סוג עלות בחוות דעת שמאי המבקשת | התייחסותנו |
|---|---|
| קיימת תוספת עבור עבודות מיגון בגובה המבנה. יש לבצע מעברים בטוחים לאורך כל תקופת העבודות. | כל יזם בכל אתר בנייה בארץ מחויב להוצאה על בטיחות עובדיו, עלויות אלו נחשבות לחלק אינטגראלי מעלויות בנייה, ואינן מייצרות השפעה ייחודית שיש להפחיתה מההשבחה. עלויות אלו היו נדרשות בכל מקרה גם במקרה של בנייה מ"אפס". |
| שינוע חומרים ישירות לגג ללא שטח התארגנות ע"י מנופים. | כפי שצוין לעיל גם שימוש במנופים הינו אינטגרלי בבנייה לגובה והיה נדרש בכל מקרה. השימוש במנופים אינו מתקיים בהכרח בשטח המגרש עצמו. |
| יש להביא חשבון תוספת בגין עבודות לילה. | אין מניעה לבצע העב' במהלך היום. משך העב' אינו אמור להיות מעבר למספר חודשים. |
| נדרשות עבודות ניקיון על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה. | עלויות אלו הינן זניחות. ניקיון ופינוי פסולת מאתר בנייה רלוונטי גם לבנייה חדשה בלמגרשים ריקים ועל כן מהווה חלק אינטגרלי מעלויות סטנדרטיות. |
| יש להעתיק מערכות מיזוג אוויר של המבנה הקיים. | עלויות הכרוכות בהקשר מערכות מיזוג אוויר נדרשות בלאו הכי גם במקרה של מבנה חדש ולכן קיימת חפיפה בין עלויות. |
| צפויה פגיעה בתפקוד השוטף של הבניין. | לא אמורה לחול פגיעה בתפקוד השוטף של הבניין. ניתן לבצע את העב' באופן שלא יפגע בפעילות השוטפת. פגיעה ככל ותהא ניתן למדוד למשל בירידה של דמ"ש. |
| היקף הבינוי קטן יחסית. עלויות תכנון, ניהול ופיקוח, גבוהות יותר מאשר בבנייה בהינף אחד. | העלויות כלולות גם במקרה של בנייה מ"אפס". |



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

**<u>הערת הח"מ</u>**: קיומו של מבנה קיים ופעיל בתחומי המגרש מהווה יתרון כלכלי ותפעולי ליזם בהשוואה לבנייה על מגרש ריק, וזאת גם בהיבט של תשתיות הקבע וגם בהיבט של התשתיות הזמניות הנדרשות במהלך ביצוע העבודות. כאשר קיים מבנה, קיימים בדרך כלל חיבורי חשמל, מים, ביוב ותשתיות נוספות שניתן, ועל כן ניתן להמשיך ולהסתמך עליהם לצורכי הפרויקט. כך נחסכות חלק מעלויות הכרוכות בהקמת חיבורים חדשים לרשתות הציבוריות, ביצוע עבודות פיתוח ותיאום מול גופי התשתית.
בנוסף, במהלך עבודות הבנייה עצמן נדרש אתר הבנייה לאספקת חשמל ומים לצורך הפעלת ציוד וכלי עבודה, תאורת האתר, משאבות, עבודות בטון, ניקיון וצרכים תפעוליים נוספים. כאשר קיימים חיבורי חשמל ומים פעילים במבנה קיים, ניתן במקרים רבים לעשות בהם שימוש ובכך להימנע מעלויות הכרוכות בהקמת חיבורים זמניים, בהצבת מערכות אספקה חלופיות ובביצוע עבודות תשתית נוספות. יתרון זה מביא לחיסכון כספי, לקיצור לוחות הזמנים ולהפחתת הסיכונים התפעוליים הכרוכים בהקמת הפרויקט.
לפיכך, קיומו של מבנה קיים עשוי להקנות ליזם יתרון כלכלי ממשי ביחס לבנייה על מגרש פנוי, שכן הוא מפחית חלק מעלויות הפיתוח והתשתיות לצורך ביצוע עב' הבנייה.
מכל מקום, שומת שמאי המבקשת לוקה בחוסר סבירות קיצוני שכן בהתאם לתחשיביו מתקבל שווי זניח למ"ר אחסנה בסך של 17.5 ₪[6]. לשם השוואה, בהתאם להחלטת שמאי מכריע אייל יצחקי שהתקבלה בסמוך (גו"ח 7937/14) הוערך שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך של 457 ₪ למועד הקובע 29.6.2019. מתקבל כי שווי מ"ר אחסנה נמוך פי 26!!! משווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי.

[6] 1,750 ₪ X 0.2 X 0.05.



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

## להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 17.08.2026:

**מבוא / כללי**

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].
הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 31.07.2026.
הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.
פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

**הסכמות / אין מחלוקות**

המבקשת: חב' סייף - עב אחזקות בע"מ, ח.פ. 512030255.
מצב פיזי: אין מחלוקת.
מצב משפטי: אין מחלוקת.
מצב תכנוני: אין מחלוקת.
מהות הנכס: מגרש בייעוד תעשייה קלה ומלאכה עליו ניצב מבנה תעשייה.
המבנה כולל: מרתף – משמש חניון תת קרקעי. קומת קרקע – לובי כניסה, מחסן, משרדים מועט ומעבדה תיקונים. קומה ביניים – מבוא ומרחב מוגן. קומה א' – משרדי החברה. [תואם היתר בניה].
גוש: 7937 חלקה: 76 שטח רשום: 1,509 מ"ר.
מגרש מס': 111 לפי תכנית 457-0301135.

| גורם השבחה | מועד קובע | גובה השבחה | |
|---|---|---|---|
| | | שמאי משיבה | שמאי מבקשת |
| תכנית 457-0301135 | 29.06.2019 | ₪ 491,778 | ₪ 10,991 |

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20250536 [מהווה תכנית שינויים להיתר בניה מס' 18750].
במסגרת הבקשה מבוקש תוספת קומה לאחסנה.
מהות הבקשה:
מהות השבחה לגישת שמאי המשיבה: השבחה הינה עבור מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת תוספת קומה לאחסנה. מימוש הזכויות הינו במסגרת תכנית בניין עיר 457-0301135.
שטח מושבח: הצדדים אינם חלוקים שהשטח המושבח הינו שטח מבוקש אחסנה עיקרי בסך 628.07 מ"ר.

**מחלוקות**

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי לתעשייה ? שמאי משיבה 2,900 ₪ מ"ר מבונה, שמאי מבקשת 1,750 ₪ מ"ר מבונה.
מהו מקדם שימוש ראוי לאחסנה בקומה ב' ? שמאי משיבה מקדם 0.3, שמאי מבקשת 0.2.
מהם עלויות התאמה ראויות לבינוי תוספת חדש על גבי מבנה ישן ? שמאי המשיבה מקדם 0.9, שמאי הבעלים סכום מוחלט 1,854,000 ₪.
מהו השימוש המטבי [השימוש הטוב והיעיל] ? שמאי משיבה תוספת על גבי מבנה קיים, שמאי המבקשת כמגרש ריק ופנוי בתום החיים הכלכליים קרי, מקדם דחיה ל – 50 שנה בשער היוון 6%.



**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>מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

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

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

**<u>טענה</u>:** *"שווי מ"ר מבונה בסיסי לתעשייה אמור להיות 1,750 ₪."*
**<u>התייחסותי</u>:** ישנם מספיק פסיקות הקובעות העסקה בנכס אינדיקציה הטובה ביותר בטווח סביר. בהתאם לתקן. לכן, הכי טוב ללכת לפיה.
נכון שייצגתי בתיק לנכס סמוך אצל שמאי המכריע יהודה פלד, לא הייתי מודע לעסקה, וגם השווי לא היה המחלוקת, המחלוקת הייתה סביב עלויות החניה. וחוות דעתי התקבלה על ידי השמאי המכריע.
מכרז בפרדסיה במקום עדיף, עם חיבור לכפר יונה וכביש 57 [רוחב לעבר נתניה] וכביש 6.
<u>פיתוח</u> – מהווה חלף לאגרות והטלים. פה אנו נדרשים לפני אגרות והטלים. לכן, צריך לנתח את המכרז ללא פיתוח כפי שעשיתי. <u>מזכיר</u> – השווי במכרז כולל פוטנציאל מסחרי. והמכרז העלה את השווי ביחס לעסקה. המסקנה הייתה אמורה להיות שווי נמוך יותר.

**<u>טענה</u>:** *"קיימים תנאים למתן היתר ושלבי ביצוע עפ"י הוראות התב"ע, נכון למועד הקובע."*
**<u>התייחסותי</u>:** זמינות – כאמור בחוות דעתי אני סבור שצריך במקרה הנדון להעריך את השווי לסוף תקופת החיים הכלכליים של הנכס. התייחסותי הינה למען הזהירות ככל שתקבע אחרת. בכל מקרה אין התניות בתכנית בין מגרש פנוי למגרש בנוי ולכן אין שום סיבה למקדם אחר. התנאים מתייתרים בסוף תקופת החיים הכלכליים.

**<u>טענה</u>:** *"בהתאם לשומת שמאי המבקש קיימת השבחה מזערית בגין תוספת שטח אחסנה בהיקף 628.07 מ"ר וכי אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות."*
**<u>התייחסותי</u>:** אנו עוסקים בהשבחה ולא בשאלה פרטנית סובייקטיבית של המבקשת. מפנה לסעיף 5.5 לשומתי. בהחלט יתכן מצב שמישהו עושה משהו אנו כלכלי מבחינה אובייקטיבית אבל עבורו סובייקטיבי עדיף בעיניו כגון מעבר מקום, לכן אין זה אומר שיש לזכויות הללו שווי כזמינות.
עלויות שציינתי הינם עלויות כל מי שהיה מבקש לממש את הזכויות הנוספות היה נדרש להם והם לא עלויות פרטניות של המבקשת.
פה בוצעה הכנה מסוימת לתוספת קומה מראש שחסכה חלק מעלויות אולם, לא הבאתי זאת בחשבון, יש החלטות של ועדת הערר שאומרות שבמידה ואתה עושה השקעות מראש הצופות עתיד יש לקחת אותם מראש, לכן יש מקום להביאם בחשבון.
מדובר בהכנה חוקית המופיעה בהיתר הבניה כלומר חלק אינטגראלי מהיתר הבניה [להלן : מצב קודם]. שולח לצדדים פסיקות בעניין.
עלויות התאמה בשומת משיבה מסתכמות ב – 54,000 ₪, זה לא מכסה אפילו את עלויות לפני תחילת העבודה, שלהם כלל לא התייחסתי בחוות דעתי. עלויות אדריכלים, יועצים, מפקחים וכו', לתכנון קומה בודדת לעומת בניה חדשה של קומה, זה הרבה יותר יקר.
<u>רוצה לתת דוגמא</u> – שכ"ט שמאי מכריע, בתיק השבחה של 9,000,000 ₪ שכ"ט הינו 70,000 ₪. באנלוגיה ל – 2 קומות וקומה נוספת, נחלק ל – 2 תיקים, אחד של 2/3 משמע 6,000,000 ₪ שכ"ט 55,000 ₪ ושני של 1/3 של 3,000,000 ₪, שכ"ט 40,000 ₪, סך הכל 95,000 ₪. במקום שהקומה השלישית כקומה שולית תעלה לנו 15,000 ₪ [55-70] עולה לנו 40 אלף ₪ [כמעט פי 3]. הקשר שבתכנון עוד קומה בנפרד עולה יותר מבנית פרויקט חדש.



**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

כתב כמויות – העלות בקומה שלישית זניחה, העלות של מכרז בתוספת קומה שלישית הינה זניחה, כאן מוציאים פעמים מכרז [מכין מכרז, כתב כמויות] העלות לקומה שלישית זניחה לעומת המצב דנן הכל מהתחלה עבור קומה אחת בלבד כלומר, עלות כפולה.

כל זאת לפני תחילת בניה, התייחסתי רק לעלות ביצוע של בניה.

חברי טענו, שכל העלויות שציינתי בשומתי על בסיס חוות דעת מהנדס נדרשים בלי שום קשר, וגם בבניה שנבנה מאפס היו נדרשות – התייחסותי, זה כמובן לא המצב. אני התייחסתי לעלויות נדרשות שהבנין ימשיך לתפקד בזמן בניה באופן חלקי [לחלופין צריך לקחת הפסד הנאה מהבנין – דמ"ש וכו'].

עלויות אפרט והסביר אותם למרות שהם מוצגות בצורה בהירה ונהירה, כדלהלן:

תוספת עבור עבודות מיגון – מדובר על מבנה פעיל. על מנת לאפשר המשך עבודה במבנה נדרש רשת מיגון היקפית [סינר] זה לא אותו מיגון שנדרש במצב שאין תחתיו קומות פעילות.

יש לבצע מעברים בטוחים לאורך כל תקופת העבודות – די ברור מה שכתבתי.

שינוע חומרים ישירות לגג ללא שטח התארגנות ע"י מנופים – באתר רגיל יש מנוף, ואחסנה בקומת קרקע. מה שנדרש במקום הרלוונטי, פה אין מנוף, אין מקום לאחסן בקומת הקרקע, אלו חלק מעלויות שצריך להביא בחשבון.

יש להביא חשבון תוספת בגין עבודות לילה – אפשר ביום אולם לא ניתן לעבוד בבניין.

מערכות זמניות – חברי לא התייחס, ברור כשמש [עובדים בלילה] שזה נדרש.

נדרשות עבודות ניקיון על מנת לאפשר המשך שימוש במבנה – לדעתי, תקציב נדרש 264,000 ₪.

יש להעתיק מערכות מיזוג אוויר של המבנה הקיים – התקציב לא מתייחס לעלויות המיזוג. הם נדרשות. אלא להעתקת מערכות קיימות [עלות עודפת].

היקף הבינוי קטן יחסית. עלויות תכנון, ניהול ופיקוח, גבוהות יותר מאשר בבנייה בהינף אחד.

סיכום – זה נטען בעלמא, שאין עלות עודפת, והעלות בניה של הקומה נוספת כקומה עצמאית הינה כמו עלות של בניה בנין חדש.

חברי טוען שלא רק שאין עלויות עודפות אלא קיים יתרון כלכלי תפעולי – חברי סותר את עצמו, בחוות דעתו הכיר בעלות התאמה אולם לטעמי נמוכה מדי.

היראתי זאת שהמצב שונה לחלוטין.

סבירות – השומה ממש סבירה, אם היה מומש במכר, אם לא הייתה בקשה להיתר, היו מערכים את הפוטנציאל בדחיה. במיוחד במקרה הזה שהבניין במצב כמעט חדש.



**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>מר גדעון קרול ומר אורי עברי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורטים, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

**<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:**

<u>מימוש חלקי</u> – מבדיקה שערכנו מימוש הינו חלקי. עד למועד אישור בקשה להיתר המימוש היה מלא ביחס לתכנית שהייתה במצב קודם מספרה הצ/1/4/108 מתן תוקף משנת 1994. [המבקשת בדיון ירד מטענה זאת].

<u>עסקה שבוצעה בנכס הנדון</u> – העסקה בוצעה שנת 2007 מועד קובע 2019 ולכן בחלוף 12 שנים לפי דעתנו כי יש לתת לעסקה משקל נמוך אם בכלל.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון החלטת מר ג'קי פז בחלקה הסמוכה לפיו קבע 2,900 ₪ מ"ר מבונה, כך גם נקבע בהחלטת שמאי מכריע נוסף מר יהודה פלד [שם יצג אותו שמאי מבקשת].

לא ידוע על שומות מכריעות אחרות בהם נקוב סכום שונה.

<u>החלטת שמאי מכריע מר יהודה פלד</u> – עלו סוגיות חניה ואחרות. הנ"ל לא אמור לשנות את בסיס הערכת שווי כפי שנקבע בהחלטת הוועדה.

<u>התייחסות תוצאות מכרז של רמי בפרדסיה</u> – שמאי הוועדה בשרונים גם בפרדסיה ולכן מכירים מצוין, ראשית – בניתוח העסקה על ידי שמאי המבקשת לא הובא בחשבון עלות הפיתוח. מעבר לכך, לא ניתן להשוות בין 2 הנכסים מהסיבות הבאות, לנכס נשוא הדיון גישה ישירה לכביש מספר 4, נהנה מחשיפה גדולה יחסית. כפי שציינתי במועד קובע הייתה כדאיות כלכלית לממש את הזכויות להבדיל מנכס בפרדסיה בשכונת הרחבה [גושים 9248, 9249] בישוב שעד נכון להיום שיעור היקף מימוש זכויות בניה למגורים הינו כחמישים אחוז.

היתר בניה שיצא למגרשים בפרדסיה התקבל כעבור 5 שנים ממועד הזכייה וזה רק ל – 2/3 לזכויות המוקנות למגרשים הללו.

<u>זמינות</u> – נכון למועד הקובע, אין מניעה לממש את הזכויות הבניה, שמאי המבקשת מציין אי אילו התניות בהוראות התבע שמהם ניתן להקיש שיש להביא בחשבון דחיה. לא מדבר על דחיה לסוף תקופת החיים הכלכליים אלא דחיה למימוש הבניה.

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שהתקבלו באזור התעשייה אכן הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש זכויות אולם במקרה הנדון אין מקום להביא רכיב של דחיה. מכוון, להבדיל מנכסים לגביהם התקבלו החלטות התייחסו למגרשים ריקים ולהיקף זכויות גדול יותר. כלומר, רמת הסיכון אם משווים ביחס ליתר הנכסים שנסקרו במקרה הנדון זניחה ביותר. מה גם שניתן להוציא היתר בניה במקביל לקיום אותם הנחיות הקיימות בתב"ע ככל שהם רלוונטיות. רוצה לומר שניתן לעבוד במקביל ולא בטור.

מדובר על תוספת של כשש מאות מ"ר למבנה קיים שנמצא בשולי אזור תעשיה, בלב הכי קיים פיתוח סביבתי במועד הקובע, לכן זמינות או דחיה אינה רלוונטית במקרה הנדון.

<u>מקדם שווי של 0.3 שקבענו מול מקדם 0.2 שקבע חברי</u> – המקדם תואם להחלטות שמאים מכריעים. יתרה מכך, בבקשה להיתר השטח אחסנה מופיע תחת עיקרי ולא תחת שירות. לכאורה אותו דבר אולם ישנה משמעות, יש אחסנה נגזרת מפעילות המבנה, ויש אחסנה שמוגדרת כעיקרי שיכול להוות באופן תאורטי כשטח עסק לכל דבר ועניין. <u>דוגמא</u> – יש אחסנה של ריהוט ששמים בכל מיני אזורים המהווה לכל דבר ועניין. ויש אחסנה שירות שמהווה חלק מהמבנה. כלומר, אחסנה במקרה דנן מהווה עסק לכל דבר ועניין. אין המדובר בטפל שהולך אחר העיקר אלא כעיקר. כלומר לא שטח שרות שבא לשרת את 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

עלויות התאמה – כפי שציינו בתחילת הדיון, הייתה התלבטות אם כלל היה צריך להביא הפחתה בגין עלויות התאמה. בסופו של דבר הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 [הפחתה של 10 אחוזים] הנהוג להביא במקרים דומים. כפי שכבר צוין לפי דעתנו מרבית העלויות הם עלויות שחופפות במקרה של בינוי מהתחלה או מאפס.
לעיתים, כפי שציינו יש חסכון בעלויות במקרה של מגרש מבונה.
לדוגמא – סעיף אחד שיסביר את הכל. העתקת מזגנים – אין ספק שקיימת עלות ולא חולקים על כך עלות להעתקת מזגנים קיימים במפלס הגג. יחד עם זאת אם נבחן מקרה של בינוי במגרש ריק, אז יש כל מיני עלויות, עלות שכוללת זמן שכרוך בסקר מחירים לרכישת המזגן, רכישת המזגן עצמו, שינוע המזגנים, התקנת המזגנים באמצעות מנופים, עלויות של תכנון המזגנים, הצבת המזגנים, אז כפי שניתן לראות יש כאן עלויות שהם גבוהות יותר במקרה של העתק של מזגן.
טענה לעניין תפקוד הבניין בזמן הבניה – לדעתנו, מדובר בטענה ערטילאית לא הוצגה אסמכתה או תחשיב ראוי ממנו ניתן לבסס טענה לפגיעה של הבנין. טענה כזאת צריכה להיות מוכחת על ידי ירידה של דמי שכירות או ראיה ממש טובה על מנת להתייחס לטענה זאת. מה גם כפי שנאמר בדיון היקף המשרדים בבנין נמוך לכן לפי דעתנו לא אמורה להיות פגיעה בתפקוד הבנין. ישנם כאן 2 טענות חופפות הטענה של פגיעה בזמן הבנין וטענה לעבודות לילה. אם כביכול יש צורך בעבודות לילה שאנני בטוח אך לא צריכה להיות פגיעה בתפקוד השוטף של הבנין. ואם צריכה לכאורה להיות בתפקוד השוטף צריך לקחת רק עבודות לרכיב לילה. בסופו של דבר מרביתם חופפות.
העלויות שהוגשו על ידי חברי הינם של היום ולא של המועד הקובע. ולפיכך, אינם רלבנטיות / רלוונטיות.
ככל שיוחלט להביא עלויות התאמה, אז כפי שציינו בתגובה יש להביא בחשבון את עלויות הנחסכות מהמבקשת לאור העבודה שקיים מבנה בתחום החלקה. מדובר בבניה מתועשת [לא בלוקים] אלמנטים עם בניה קלה [ראה גרמושקה] לכן עלויות הנוספות אינה רלוונטית.

**מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:**

מקדם – מדובר בשטח אחסנה ולא תעשייה. בדיוק כמו שבמגורים יש מרפסת בעיקרי ולא מדובר בשטח עיקרי רגיל. השמאי המכריע מר ג'קי פז הביא מקדם 0.4 לתעשייה בקומה שניה [ב'] ולכן אחסנה בחמישים אחוזים מביא [0.4 * 0.5].
זמינות – חברי טוען ששמאים מכריעים קבעו דחיה, זאת גם הייתה עמדת הוועדה. אין קשר לגודל יש ביטוי נפרד לגודל ולא קשור כלל לזמינות. דווקא מי שיוציא היתר וימכש את המכסות שהיו זה מי שיש לו מגרש ריק, יותר משמעותי עבורו. ולכן, ככל שתיקח בחשבון לא בדחיה צריך להגדיל את הדחיה בנכס הנדון.
עלויות עודפות – דוגמא שחברי הביא עם מזגנים הינה מצוינות, ראשית חברי לא טוען שישנה עלות העתקה. אלא טוען חסך בסקר מחירים ושינוע שלהם. אני עדיין צריך לעשות סקר למזגנים לקומה הנוספת, צריך לשנע ולהתקין אותם בהיקפים קטנים מעלה את העלות. יש גם להעתיק מזגנים וגם לרכוש חדשים. דבר המייקר את העלות, כל מה שחברי טען הצבה ושינוע מזגנים הכל ביחד. מראה בדיוק את העלות העודפת.
הפסד שכר דירה – ראשית לא לקחתי בחשבון, ציינתי עדין תהיה הפחתה אם היה משהו שוכר בזמן שיש מישהו על ראשו מבצע עבודות. לכן, אין סתירה או כפילות. מדובר בהנאה שנפגמת בזמן ביצוע העבודה.
חברי טען לחפיפה – זה שבונים בלילה היא מאפשרת המשך שימוש והיא לא מונעת את שאר העלויות שטענתי, כגון נגישות, מערכות זמניות, ניקיון וכו'.
מועד קובע לעלויות – זה נכון שחוות דעת נערכה עכשיו אולם אין שוני הסטרי בעלויות. אין שינוי בעלויות שפרטתי בחוו"ד די קרוב למועד הקובע. כך או כך גם אם ממדים זאת אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במועד הקובע.



**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

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20250536 בנכס הניצב בגו"ח 7937/76 באזור התעשיה המערבי בקדימה – צורן, במגרש פינתי הכולל חזיתות לרחובות שוהם, ספיר ובן גוריון.
המבנה הקיים נבנה בהיתר (היתר בנייה מספר 18750 מיום 19.05.2009), כאשר התכנית הנדונה מהווה תכנית שינויים כלפי היתר זה.
במסגרת הבקשה הנדונה, השינויים שהתבקשו ואושרו הם לתוספת קומה אחסנה ולשינויים במערך החניה.
לאור זאת, הוציאה הועדה המקומית תחת ידה, שומת השבחה בה קבעה כי חלה השבחה כתוצאה מהאישור לתוספת קומת אחסנה ולפי השטחים העיקריים שהתבקשו בקומה זו. אשר לשינויים במערך החניה, שמאי המשיבה טענו כי לא מצאו שיש בהם בכדי להשביח את הנכס.

לעמדת שמאי המשיבה, ההשבחה החלה לאור אישור תוספת קומה האחסנה (בקומה ב' במבנה) הם לפי השטח העיקרי המבוקש לאחסנה – 628.07 מ"ר, לפי מקדם שווי אחסנה בקומה ב' של 0.3, לפי שווי מ"ר מבונה של 2,900 ₪ ובהפחתת עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים לפי מקדם 0.9. לפיכך לטענת שמאי המשיבה ההשבחה החלה על הנכס עם אישור הבקשה הנדונה היא בסך של 491,778 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, עלויות ההתאמה כפי שחושבו בשומת המשיבה משקפות כ-54,600 ₪ ועל כן כלל אינן ריאליות. לטענתו בהתאם לחוות דעת מהנדס שצירף, העלויות הן בגבולות 1,854,000 ₪ לא כולל מע"מ.
על כן, טוען כי כלל לא קיימת כדאיות למימוש הזכויות והמימוש המבוקש הוא בחירה סובייקטיבית של הבעלים.
לפיכך, הציג תחשיב השבחה אשר לפיו ההשבחה מסתכמת בסך של 10,991 ₪.
לעמדתו יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,750 ₪ , מקדם שווי של 0.2 ודחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס (דחיה במקדם 0.05 המשקף 50 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%). ככל שיוחלט שאין לחשב את ההשבחה לפי דחיה לתום החיים הכלכליים, אזי טוען שיש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה הראויות ודחיה לזמינות (טוען כי במועד הקובע התכנית אינה זמינה לבניה, קיימים תנאים רבים לקבלת היתר, ולאור קיומו של מבנה בחלקה סביר שמימוש הבניה יהיה רק בשלב ב' של שלבי הביצוע המנויים בתכנית).

שמאי המשיבה התייחסו במסמך תגובתם בהרחבה לטיעוני שמאי המבקשת.
גם במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים חזרו שמאי הצדדים על טיעוניהם, תוך שביקשו לחזק אותם ולהפריך את טיעוני הצד שכנגד.



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

**<u>לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן החלטתי:</u>**

ראשית אבהיר כי הצדדים אינם חלוקים שאת חישוב ההשבחה יש לערוך לפי סך תוספת השטח העיקרי שהתבקשה בבקשה הנדונה – 628.07 מ"ר, לשימוש אחסנה בקומה ב' במבנה.

עוד אציין שהצדדים אינם חלוקים כי מדובר במימוש זכויות חלקי מתכנית 457-0301135 למועד קובע 29.06.2019.

ומכאן לגופן של המחלוקות:

**<u>כללי</u>**

מעיון בשומת ההשבחה של המבקשת עולה למעשה כי תוספת שטחי אחסנה המבוקשת בהיקף של 628 מ"ר אינה משביחה את המקרקעין (קביעת שמאי המבקשת כי ההשבחה מסתכמת ב-10,991 ₪ משמעה השבחה זניחה ביותר של 17.5 ₪ לכל מ"ר עיקרי אחסנה שנוסף, המשולה בעיני לקביעה כי תוספת זו אינה משביחה כלל).

עוד לפני הפניה לביצוע המלאכה השמאית, לקבוע ערכי שווי, מקדמים, עלויות...יש לבחון את סבירות התוצאה.

בעניינו <u>תוספת שטחי אחסנה עיקריים</u>, <u>עיליים</u>, בהיקף <u>לא מבוטל של כ-628 מ"ר</u>, <u>באזור תעשיה</u> בו שימושי תעשיה מלאכה <u>ואחסנה הם נפוצים</u>, במבנה <u>קיים לא ותיק במיוחד בן כ-16 שנים</u>, <u>שפעילים בו כבר שנים</u> מאז הקמתו, שימושים <u>נרחבים של תע"י ואחסנה</u>, ועל כל אלה, בתכנית <u>שיזמה הועדה המקומית ואשר שמה לה כמטרה, לתכנן מחדש את אזור התעשייה</u> המערבי של קדימה צורן באמצעות <u>הגדלת אזור התעסוקה המערבי</u> של היישוב <u>ותוספת זכויות בנייה.</u>

לפיכך, אני בדעה כי בכל אחד מהפרמטרים המצוינים לעיל בהדגשה לכשעצמו, יש בכדי להצביע על כך שמדובר במרכיב משביח, ועל חוסר סבירות בקביעה לאי קיומה של השבחה/השבחה זניחה ביותר.

קל וחומר, שהמסקנה כי מדובר במרכיב משביח מתעצמת, כאשר מביאים בחשבון את קיומם של כל הפרמטרים הללו, במצטבר (גם יחד).

**<u>דחיה</u>**

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

איני יכול לקבל גם את טענה זו.

במועד הקובע גיל הנכס כ-16 שנים ומתקיימת בו מזה שנים, פעילות בתחום העיסוק של החברה, ובכלל זה שימושים בשטחים בנויים לא מבוטלים של תע"י, משרדים ואחסנה (בהתאם להיתר הקיים טרם התוספת המבוקשת: 570 מ"ר עיקרי לאחסנה בקומת קרקע ו-621 מ"ר עיקרי לתע"י ומשרדים בקומה א').

התכנית שאושרה בשנת 2019 מבקשת לתכנן מחדש את אזור התעשייה המערבי של קדימה צורן באמצעות הגדלת אזור התעסוקה המערבי של היישוב ותוספת זכויות בנייה.

הגם שיש בתכנית תנאים כאלה ואחרים המצביעים על חוסר זמינות <u>מיידית</u> למימוש תוספת זכויות כזו או אחרת (לסוגיה זו אתייחס בהמשך), הרי שבין זה לבין קביעה כי לאור זאת יש לדחות את מימוש הזכויות ב-50 שנים!! נוספות, הפער עצום.



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

שמאי הצדדים בעצמם הפנו להחלטות שמאים מכריעים שקבעו דחיה לפרק זמן של 3 שנים (מקדם 0.84) למימוש הזכויות מהתכנית. לטענת שמאי המבקשת בהחלטות הללו היה מדובר במגרש ריק ואילו בעניינו מבנה קיים. לכן, לטענתו יש להניח כי תוספת זכויות תאושר במסגרת שלב (ביצוע) ב' בתכנית.
אני סבור כי לא ניתן לקבוע שבגלל שכבר קיים בחלקה מבנה, אזי תוספת זכויות בו תידחה לשלב ביצוע ב'.
ואולם מאידך, בהתייחס לדחיה נטענת לפרק זמן של 50 שנים, אפנה לסעיף 7.2 בהוראות התכנית לפיו:
*"זמן משוער למימוש התכנית – 15 שנים מיום אישורה".*
לפיכך, טענה לדחיה למימוש תוספת זכויות לפרק זמן של 50 שנים אינה סבירה גם אם נקבל את הנחת שמאי המבקשת שבחלקה הנדונה תוספת הזכויות תאושר בשלב ב'.

**<u>עיינתי בהחלטות השמאים המכריעים שנערכו לתכנית הנדונה:</u>**

- בהחלטת גב' אורית גלן מיום 02.05.2023 אשר נערכה למגרש 104 ע"פ התכנית הנדונה (להלן: "**החלטת גב' אורית גלן**"), נקבעה דחיה של 3 שנים למימוש זכויות התכנית (מקדם 0.84).
- בהחלטת מר ג'קי פז מיום 27.05.2020 אשר נערכה למגרש 107 ע"פ התכנית הנדונה (להלן: "**החלטת מר ג'קי פז**"), נקבעה דחיה של שנתיים למימוש זכויות התכנית (מקדם 0.89).
- בהחלטת מר יהודה פלד מיום 09.06.2025 אשר נערכה למגרש 103 ע"פ התכנית הנדונה (להלן: "**החלטת מר יהודה פלד**"), נקבעה דחיה של 3 שנים למימוש זכויות התכנית (מקדם 0.84).

עיינתי בהוראות התכנית ובכלל זה במכלול התנאים למתן היתרי בניה ובשלבי הביצוע.
לא מצאתי בהם כיוצאי דופן וככאלה שמצריכים לקבוע דחיה ארוכה. יחד עם זאת איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה אין להביא בחשבון דחיה כלשהי, שעה שהתכנית מציבה תנאים לקבלת היתר, גם אם מדובר בחלקם בתנאים סטנדרטיים.
לאחר ששקלתי את הדברים אני בדעה כי קביעת מקדם דחיה של 0.84 ישקף באופן סביר את הדחיה שיש להביא בחשבון במועד הקובע. מקדם זה, גם ננקט על ידי מספר שמאים מכריעים בסביבת הנכס הקרובה (ראה למשל בהחלטת גב' אורית גלן, בה מדובר במגרש המצוי ממול המגרש שבענייננו, המצוי מעברו השני של רחוב בן גוריון). לפיכך היות ומדובר במקדם סביר, אני מוצא לנכון לאמצו, גם מהטעם של שמירה על אחידות בין החלטות שמאים מכריעים באותה תכנית ובאותה סביבה.

**<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

מעיון ב-3 החלטות השמאים המכריעים המצוינות לעיל, נקבע שווי זהה למ"ר מבונה תעשיה – 2,900 ₪.
מעיון בהחלטות הללו עולה כי הקביעות בהן התבססו על מגוון רחב של נתוני השוואה.
לאחר שבחנתי את ניתוח הנתונים שבהחלטות השמאים המכריעים ולאור הקביעה הזהה, אני מוצא לנכון להחיל את השווי האמור גם במקרה שבענייננו.
אשר לעסקה שבוצעה במגרש הנדון, איני מוצא מקום להביאה בחשבון לאור העובדה שהעסקה נערכה 12 שנים טרם המועד הקובע.
למעלה מן הצורך אציין כי בהתאם לניתוח שמאי המבקשת העסקה משקפת 1,344 ₪ למ"ר, כך ש-2,900 ₪ למ"ר המשקפים מעט יותר מהכפלת השווי לאחר למעלה מעשור, גם היא בהחלט סבירה.



**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>מקדם שווי לאחסנה כשטח עיקרי בקומה ב'</u>**

שמאי הצדדים חלוקים על מקדם השווי לשטח העיקרי לאחסנה המבוקש בקומה ב'.
לטענת שמאי המשיבה מקדם השווי הראוי לשטח האמור הוא 0.3, לטענת שמאי המבקשת 0.2.
אני מקבל את הטענה כי במבני תעשיה, העלייה בגובה הקומה מהווה גורם מפחית שווי.
ככלל מקובל לקבוע ביחס לשווי עיקרי במקדם 1 בקומת קרקע, שווי במקדם 0.6 בקומה א' ושווי נמוך יותר בקומה ב'.
אני בדעה כי מקדם השווי שיש לייחס לתעשייה בקומה ב' הוא 0.4. יוער, כי מקדם זה גם ננקט בניתוחו של השמאי המכריע מר ג'קי פז שניתח את המכרזים במגרשי תעשיה בכפר יונה בסמיכות למועד הקובע, שם הבינוי הוא ב-3 קומות (קרקע, ראשונה **ושניה**).
אשר לשימוש הקונקרטי לאחסנה ולא לתעשייה (אם כי כעיקרי ולא ש"ש) אני בדעה כי יש לקבוע במקרה זה את מקדם השווי לפי 0.5 ואסביר:
אמנם מדובר בשטח המסווג כשטח עיקרי ולא כשטח שירות, אך מהותית, אין שוני בתרומתו לשווי בהתאם לסיווג הקונקרטי שלו לשימוש לאחסנה, בטבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר.
ככל שהשטח היה מבוקש ומאושר, כשטח עיקרי <u>ללא אזכור קונקרטי לאחסנה</u> (הן בטבלת השטחים והן בפרוטוקול ועדת הרישוי שאישרה את הבקשה), היה מקום לקבוע מקדם שווי (אף של 0.4) גם אם השימוש הקונקרטי בפועל היה לאחסנה. שהרי לכאורה אין שום מניעה להסב את השטח העיקרי **שאושר כשטח עיקרי כללי** (וככזה חויב בהיטל השבחה) שבפועל אמנם משמש לאחסנה – לשטח עיקרי בשימוש תעשיה (ללא חיוב נוסף בהיטל השבחה).
**ואולם בענייננו השטח העיקרי אושר באופן קונקרטי לשימוש אחסנה.** לכן, בשלב זה עלינו לבחון את ההשבחה הנובעת מהבקשה שאושרה, **כפי שאושרה קונקרטית**. ככל ובעתיד יתבקש שינוי שימוש בשטח העיקרי מאחסנה לתעשייה (או לשימוש אחר), אין שום מניעה שהועדה המקומית תבקש לגבות היטל השבחה מהשינוי בשימוש העיקרי – בין השימוש לאחסנה כפי שאושרה (ובגינה החיוב הנדון) לבין שימוש עיקרי אחר, שיתבקש בעתיד, ככל שיתבקש.
לעניין זה אפנה להחלטת ועדת הערר 8022-03-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מלכיאל אורי ואח', שם קבעה ועדת הערר בין היתר:
*"שוב עניין לנו בטענה, שטוב היה לה לולא נטענה כלל, החיוב בהיטל השבחה כאן הוא בגין מימוש בהיתר, ומשום כך **יש לבחון את ההיתר כפי שניתן** ולא אפשרויות תיאורטיות, גם אם הן עשויות להגדיל את היטל ההשבחה"* (ההדגשה אינה במקור – ד.ד).

<u>סיכום</u>: **מקדם השווי המשוקלל שיובא בחשבון נוכח מיקום השטח המבוקש בקומה ב' וסיווגו לאחסנה הוא 0.2** (0.4 קומה X 0.5 שימוש קונקרטי לאחסנה).



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

**<u>עלויות התאמה</u>**

סוגיה זו מהווה אף היא מחלוקת מהותית בין הצדדים. למעשה שמאי הצדדים טוענים לעלויות התאמה קוטביות: בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה עלויות ההתאמה מסתכמות בכ-54,600 ₪, בהתאם לשומת המבקשת עלויות ההתאמה מסתכמות ב-1,854,000 ₪.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת העלויות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת מטעם מהנדס רונן רם, איני מוצא מקום לקבלם וזאת משני טעמים מרכזיים:

האחד, אין שום סבירות שיזם יבקש להוסיף זכויות ששווין נאמד בכ-364,000 ₪ (628.07 מ"ר X 2,900 ₪ למ"ר X 0.2 מקדם שווי הזכויות בקומה ב' כאחסנה) כאשר העלויות הנדרשות לצורך מימוש אותן זכיות נאמד בכ-פי 5!! (1,854,000 ₪ כאמור).

שנית, עלינו לעשות אבחנה בין עלויות הבניה "הרגילות" לבין עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים. שני סוגי העלויות שונים בתכלית זה מזה. עלויות בניה "רגילות" הן העלויות הבניה, אשר שווי הזכויות בתוספת עלויות הבניה עצמן, ובתוספת הרווח היזמי, משקפות את השווי כבנוי. על אותו משקל, שווי הזכויות (הנאמדות בענייננו) הינו נגזרת של הפחתת עלות הבניה המלאה מהשווי הבנוי (לאחר הפחתת הרווח היזמי). רוצה לומר, במקרה שבענייננו, עת אנו אומדים את ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה, המשמעות היא שעלויות הבניה המלאות כבר משוקפות בערכי השווי למ"ר מבונה. כל שעלינו להביא בחשבון במקרה שבענייננו, את עלויות <u>ההתאמה</u> שנדרשות כאשר בונים חדש על קיים, ולא את עלויות הבניה המלאות.

מעיון במסמך העלויות שהוצג ע"י שמאי המבקשת מטעם מהנדס רונן רם, עולה שהעלות הנטענת היא כ-3,000 ₪ למ"ר. גם פירוט העלויות, רובו ככולו, מאפיין עלויות בניה "רגילות" ולא את אלו שנדרשות רק לצורך ההתאמה לבינוי הקיים. משכך, איני מוצא שיש בעלויות הנטענות בכדי לענות על שאלת אומדן עלויות ההתאמה שבענייננו, אלא יותר על שאלת עלויות הבניה ה"רגילות".

בכלל זה עלויות כגון מיגון בגובה, מעברים בטוחים, שינוע חומרים לגג, התארגנות מנופים וכיו"ב הן עבודות בניה "רגילות" שכאמור כבר משוקפות בעת קביעת אומדן ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה.

קביעת ההשבחה בענייננו נערכת בהתאם לערכי שווי מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה הינו נגזרת על הפחתת עלות בניה מלאה משווי בנוי.

גם באשר לטענות שבהכרח ידרשו עבודות בלילה ו/או שבהכרח תהיינה עלויות שידרשו בגין שימוש במערכות זמניות, איני יכול לקבלן. בינוי של קומה נוספת תוך כדי המשך פעילות של המבנה, הינה דבר שכיח, אשר מתבצע באופן תדיר גם במבנים כגון קניונים, בהם תנועת האנשים והפעילות השוטפת של החנויות גדולה יותר בסדרי גודל. על כן, קל וחומר במבנה המשמש לתע"י ואחסנה.

שמאי המשיבה קבעו את עלויות ההתאמה בהתאם למקדם 0.9.

איני מוצא כי שימוש במתודה זו שגוי, במיוחד כאשר מהצד השני של המתרס הנתונים שהוצגו אינם רלבנטיים למועד הקובע (המועד הקובע 29.06.2019, המסמך נושא תאריך 28.07.2026) ואינם רלבנטיים לשאלת עלויות <u>ההתאמה</u>.

מקדם עלויות התאמה מקובל הוא 0.85. נוכח האמור לעיל, אני סבור כי מקדם זה סביר גם למקרה שבענייננו.



**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>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>**

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש כתוספת לאחסנה בקומה ב', במ"ר | 628.07 |
| מקדם שווי לאחסנה בקומה ב' במבנה תעשיה | 0.2 |
| שווי מ"ר מבונה ב-₪ | 2,900 |
| מקדם דחיה | 0.84 |
| מקדם עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים | 0.85 |
| **השבחה ב-**₪ | **260,096** |
| **היטל השבחה ב-**₪ | **130,048** |



**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 השבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 7937 חלקה: 76, מגרש מס' 111 לפי תב"ע 475-0301135, אזור תעשיה מערבי קדימה - צורן, בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20250536, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תכנית 457-0301135 | 29.06.2019 | ₪ 260,096 | ₪ 130,048 |

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 קבלת היתר] 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 מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 25.08.2026.

**בכבוד רב,**

**דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין**

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






**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