

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 19 מאי, 2015  
מספר מינוי: 2002-2014  
מספרנו: 454. שומה מכרעת

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חדרה  
באמצעות השמאי  
מר אריק בן שמול  
[bsarik@bezeqint.net](mailto:bsarik@bezeqint.net)

לכבוד  
המבקשת, אמניר תעשיות מחזור בע"מ  
באמצעות השמאי  
מר אהרון ויסבלום  
בדוא"ל [office@rea.co.il](mailto:office@rea.co.il)  
א.ג.נ.,

## שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 21-23, 233-234, בגוש 10014, א.ת. חדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 12.04.15 קיימתי דיון בנוכחות מר אהרון ויסבלום ומר קובי קלפון, שמאים מטעם המבקשת; מר שמעון ביטון ומר אבי קורן, נציגי המבקשת; מר אריק בן שימול ומר ברק שוורצברד, שמאים מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:  
אישור תכניות חד/248, חד/812, חד/248, חד/947, חד/450 וחד/2020, בגין מכר.

### 2. תאריכים קובעים לשומה:

86.01.20 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/248 בילקוט הפרסומים.  
91.09.30 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/812 בילקוט הפרסומים.  
92.07.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/248 בילקוט הפרסומים.  
93.12.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/947 בילקוט הפרסומים.  
99.07.26 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/450 בילקוט הפרסומים.  
14.05.26 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/2020 בילקוט הפרסומים.

### 3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 15.04.19.

### 4. פרטי הנכס:

חלק ממפעל נייר ומחזור - "אמניר"					מהות
10014					גוש
234	233	23	22	21	חלקות
1,811 מ"ר	26,958 מ"ר	9,991 מ"ר	9,724 מ"ר	10,335 מ"ר	שטח חלקה רשום
בעלות					זכויות משפטיות
אזור תעשייה חדרה					מיקום

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 5. תאור הסביבה:

- 5.1 הנכס שבנדון מהווה מתחם קרקע המשמשת כחלק דרומי ממפעל "אמניר" הממוקמת ממערב לרחוב מנא"י, באזור התעשייה בעיר חדרה.  
רחוב מנא"י הינו דרך שירות מקבילה לכביש מס' 4 (כביש חיפה-ת"א הישן).
- 5.2 הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר, כבישי גישה ותשתיות.

### 6. תאור הנכס:

- 6.1 נשוא השומה מהווה מתחם קרקע הכולל 5 חלקות רצופות בשטח כולל של 58,819 מ"ר, אשר גבולותיו כדלקמן:
- מצפון - מבנים חד קומתיים המשמשים למסחר ותחנת דלק אשר מעברם רחוב זאב הוכברג ומפעל "נייר חדרה".
- ממזרח - כביש גישה ומעברו מפעל בטון "רדימיקס" וקרקע לא מפותחת.
- מדרום - מבני מלאכה ותעשייה חד קומתיים ומעברם רחוב המתכת.
- ממערב - רחוב מנא"י ומעברו כביש מספר 4 ושכונת מגורים.

### 6.2 להלן תיאור החלקות הכלולות במתחם הנדון:

חלקה 21 – בשטח רשום של 10,335 מ"ר, מהווה את החלקה הצפונית במתחם, בעלת צורה דמוית טרפז מאורך. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-24 מ' לרחוב מנא"י ועומקה הממוצע כ-410 מ'.

חלקה 22 – בשטח רשום של 9,724 מ"ר, ממוקמת מדרום לחלקה 21, בעלת צורה דמוית טרפז מאורך. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-25 מ' לרחוב מנא"י ועומקה הממוצע כ-405 מ'.

חלקה 23 – בשטח רשום של 9,991 מ"ר, ממוקמת מדרום לחלקה 22, בעלת צורה דמוית טרפז מאורך. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-24 מ' לרחוב מנא"י ועומקה הממוצע כ-426 מ'.

חלקה 233 – בשטח רשום של 26,958 מ"ר, מהווה את החלקה הדרומית במתחם (ממוקמת מדרום לחלקה 23), בעלת צורה מלבנית עם מגרעת ממערב. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-73 מ' לרחוב מנא"י ועומקה הממוצע כ-350 מ'.

חלקה 234 – בשטח רשום של 1,811 מ"ר, מהווה מובלעת בצידה המזרחי של חלקה 233, בעלת צורת דמוית מלבן עם בליטה בצידה המערבי. מידות החלקה 45 מ' \* 40 מ'.

- 6.3 מביקור שנערך במקום עולה כי במתחם מבנים המשמשים לאחסנה ולמשרדים לצד שטחי אחסנה פתוחה ומקורה בסככות, מבנים יבילים, מתקן שקילה ומבנה למתקני חשמל. המבנים בגובה 1-2 קומות, בנויים לוחות מאיסכורית ובטון. החלקות סלולות אספלט.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7. המצב התכנוני:

#### "מצב קודם"

7.1 תכנית חד/248, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 645 מיום 22.01.59.

התכנית מסווגת את החלקות בייעודים כדלקמן:

חלקה	ייעוד
21	תעשייה, רצועה לדרך בחלק המערבי בחלקה
22	מחלקת את החלקה לשניים, רצועה לשצ"פ
23	לאורך הגבול המערבי בחלקה
233	חקלאי חלק מחלקות ישנות 24-27
244	

הוראות הבנייה באזור תעשייה:

גודל מגרש מינימאלי -	לפי החלטת ועדה מקומית
זכויות בנייה -	40%
מספר קומות -	לפי החלטת ועדה מקומית
קווי בנייה -	לצד - 3 מ' או 8 מ'; לאחור - 3 מ'

הוראות הבנייה באזור חקלאי:

שטח מגרש מינימאלי -	3,000 מ"ר
בנייה מותרת -	עד 5% לבנייני משק
מספר קומות -	1
קווי בנייה -	לצד - 5 מ'; לאחור - 10 מ'

שטח ציבורי פתוח אינו לבניה.

#### "מצב חדש"

7.2 תכנית חד/248, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3289 מיום 05.01.86.

**התכנית חלה רק על חלקות 233 ו-234 (איחודה וחילקה חלקות ישנות 24-27).**

חלקה 233 מהווה את מגרש 1000 בתכנית חד/248 בייעוד לאזור תעשייה ששטחו בתכנית 26,910 מ"ר.

חלקה 234 מהווה את מגרש 1001 בתכנית חד/248 בייעוד למתקני חשמל ששטחו בתכנית 1,711 מ"ר.

הוראות הבנייה באזור תעשייה:

גודל מגרש מינימאלי -	1,000 מ"ר או עפ"י תשריט
רוחב חזית מינימאלי -	18 מ'
תכסית -	40%
מספר קומות -	3
סה"כ אחוזי בניה -	120%

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

קווי בנייה - לחזית – 5 מ'; לצד - 4 מ'; לאחור - 6 מ'. בתשריט מסומן קו בניה לדרך ממערב וממזרח של 8 מ' שהינו עדיף על האמור בתקנון

הוראות הבנייה באזור מתקני חשמל:

גודל מגרש ורוחב חזית מינימאלי עפ"י תשריט

המגרש ישמש למתקני מיתוג וטרנספורמציה וכל יתר המתקנים הכרוכים בכך. הבניה עפ"י תכנית לכל השטח, באישור הועדה המקומית.

הוראות כלליות בתכנית:

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו וכוללים את כל השטחים המקורים, למעט מקלט.

תותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א וחניה לבנין. שטחים אלה לא יכללו באחוזי הבניה. יותרו גם מחסנים, אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.

לפחות 30% משטח מגרש בניה יישאר בפועל שטח ירוק.

שיעור מקום חניה יהיה לפי מקום חניה אחד לכל 70 מ"ר וחניה תפעולית לפי מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר.

7.3 תכנית חד/812, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3922 מיום 15.09.91.

## התכנית חלה רק על חלקות 21-23.

החלקות מסווגות ביעוד לתעשייה ולדרך.

בהתאם לתשריט התכנית הרצועה לדרך שסומנה בתכנית חד/248 בחלק המערבי בחלקות בוטלה וכן חלק מדרך בחלק המזרחי בחלקות. מנגד, סומנה רצועה לדרך בחלק המערבי בחלקות, בצמוד לרצועה לשצ"פ.

התכליות באזור תעשייה:

בתי חרושת ושטחי חרושת; מוסכים לרכב ציבורי, רכב כבד ומשאיות; בנייני מלאכה, שטחי מלאכה, בניינים ושטחי אחסנה וקירור; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למקום; אולמי שמחות, מסעדות, דיסקוטקים; מוסדות ציבור לשירות העובדים באזור ובתי ספר הקשורים באזור; מתקנים הנדסיים; מחסנים למוסדות ציבור; שטחים ומתקנים לחניה; מוסכים לרכב פרטי ומסחרי; תחנת תדלוק, בהתאם לתכנית מתאר ארצית.

הוראות הבנייה באזור תעשייה:

גודל מגרש מינימאלי -	1,000 מ"ר או עפ"י תשריט
רוחב חזית מינימאלי -	18 מ'
תכסית -	55%
מספר קומות -	3
סה"כ אחוזי בניה -	120%
קווי בנייה -	לחזית – 5 מ'; לצד - 4 מ'; לאחור - 6 מ'.

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו וכוללים את כל השטחים המקורים, למעט מקלט.

---

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

תותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א וחניה לבנין. שטחים אלו לא יכללו באחוזי הבניה. יותרו גם מחסנים אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.

לפחות 30% משטח מגרש בניה יישאר בפועל שטח ירוק.

שיעור מקום חניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה.

7.4 תכנית חד/248, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4018 מיום 18.06.92.

#### התכנית חלה רק על חלקות 233 ו-234.

מטרת התכנית להתיר הקמת אולמי שמחות, מסעדות ודיסקוטקים באזור תעשייה.

7.5 תכנית חד/947, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 02.12.93.

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.

שימושים מותרים שיחושבו כשטחי שירות: מקלט, חדרי מכונות, פירי צנרת מעליות ומיזוג אוויר, חניה.

יותר מחסנים לשימוש המפעל אך אלה יחושבו כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה עפ"י תכנית מפורטת מאושרת החלה בשטח.

גודל המרתף יהיה כגודל הקומה מעליו, למעט במקרה של שימוש לחניה ואז יכול הגודל להיות עד 100% משטח המגרש.

7.6 תמ"א 22, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מס' 6314 ביום 16.11.95.

התכנית בקני"מ של 50,000:1.

ממזרח לחלקות 21-23 מסומן תוואי נחל חדרה המסומן לנטיעות בגדות נחלים.

מיקומו המדויק של האזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מקומית.

7.7 תכנית חד/450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.99.

בתכניות בהן לא נקבעו שטחי שירות, יהיו אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה שנקבעו שטחים עיקריים ובנוסף יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מעל למפלס הכניסה הקובעת – מדרגות ומבואות עד 5% מהשטח העיקרי; שירותים טכניים עד 15% מהשטח העיקרי; מרחב מוגן לפי דרישות הג"א; קולונדה או גגון בעומק 3 מ'; מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש ומשטרה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת – שירותים כלליים בשיעור 30% משטח קומת הקרקע; מרחב מוגן לפי דרישת הג"א; מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש ומשטרה; חניה עד ל-200% משטח המגרש.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.8 תכנית חד/2020, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6798 מיום 11.05.14.

התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן (למעט תכניות שפורטו בתכנית זו). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכנית מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכניות המפורטות. במקומות בהם קיימות תכניות מאושרות ושתכנית זו לא מציעה בהם שינויים ניתן להוציא היתר בניה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכניות שתכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את ייעודו.

החלקות הנדונות כלול במתחם A26 (מתחם = שטח מוגדר בתכנית המהווה בסיס לתכנון כולל) בייעוד לאזור תעשייה, מתקן הנדסי ושטח לתפעול מסילה.

### שימושים באזור תעשייה:

מפעלי תעשייה; בתי מלאכה; חניונים, מוסכים; חניון לרכב כבד; בניינים ושטחי אחסון וקירור; מסחר, משרדים ואולמות תצוגה; שירותי הסעדה; גן/אולם אירועים ובידור; מגרשי רכב; מתקן התפלה; מסוף מטענים; מסילת ברזל למסוף המטענים; דרכים; מבני ציבור למיניהם ושטחים פתוחים; תחנת כוח ותחנת גז עפ"י תכניות מאושרות; תחנות מעבר לאשפה; מתקנים לטיפול בפסולת; מתקני תשתית; שימושים אחרים עפ"י תכניות תקפות.

### שימושים באזור מתקנים הנדסיים:

מתקני ביוב לרבות מכון טיהור לשפכים; תחנת כוח כקבוע בתמ"א 10; מתקני התפלת מים לפי תמ"א 1/2/ב/34; תחנת מעבר לאשפה; מתקנים לטיפול; מתקני תשתית.

### שימושים שטח לתפעול מסילה:

תחנת רכבת; רחבת חניה; רציפים; גשרי מעבר; השימושים הסופיים יקבעו בתכנית מפורטת או תכנית מתאר ארצית או תכנית לתשתית לאומית.

### זכויות והוראות בניה במתחם 26:

גובה המבנים במתחם יהיה עד 6 קומות.

מתחם 26 הכולל מחולק למתחם A26 (אזור התעשייה הקיים) ומתחם B26 (אזור התעשייה החדש):

באזור התעשייה הקיים - זכויות הבניה בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות. על תכנית לתוספת זכויות יחולו ההוראות של אזור התעשייה החדש.

באזור התעשייה החדש – שטח עיקרי מעל הקרקע עד 150% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר). שטח שרות מעל הקרקע עד 60% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר). שטח שירות מתחת לקרקע עד 150% משטח המגרש.

בתכנית מפורטת חדשה לאזור תעשייה במתחם מס' 26, לא תותר בניה ברצועה של 100 מ' מכל צד של ציר הנחל. בתנאים מסוימים ניתן יהיה לבחון את רוחב רצועת סביבת הנחל ולשנותו בתנאי שלא יפחת מ-50 מ' לכל צד.

תכנית לגן/אולם אירועים ובידור תותר, בתנאי שתעמוד בתקנים למניעת מפגעים.

זכויות הבניה במתקן הנדסי בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות. כל בניה חדשה תחויב בהכנת תכניות מפורטות.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בתכניות מפורטות תינתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויגדרו התנאים למתן היתרי בניה.

תכנית המתאר לא פוגעת או מבטלת מבנים אשר ניתן להם היתר כדן ערב אישורה.

שום דבר האמור בתכנית זו לא יתפרש כאיסור לקבוע הגבלות נוספות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

תקן חניה לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת. החניה תהא בתחום המגרש.

שלבי הביצוע המנחים הינם בהתאם לנספח המנחה של התכנית, בו צוין כדלקמן:

לגבי מתחם A26 במיקום הקרקע שבנדון צוין – בינוי קיים. בחלק המערבי במתחם A26 צוין - שלב II 2020-2025.

לגבי מתחם B26 צוין – שלב III אחרי 2025.

#### .8 תיק בניה:

להלן היתרי הבניה שאותרו במתחם הנדון:

היתר בניה	תאריך	חלקות כלולות	מהות	שטח מבונה מבוקש
2122/79	30.03.79	27, 25 <sup>1</sup>	מבנה טרנספורמציה דו קומתי והקמת גדר בשטח המפעל	97.55 מ"ר
225/86	19.12.86	21	מסגריה וחדר עבודה בשטח מפעלי אמניר	200 מ"ר
228/86	19.12.86	22, 21	מבנה הכולל בק"ק - חדר אוכל, מטבח, חדר שטיפת כלים, תליית בגדים וחדר מדרגות. בקומה א'-7 משרדים	173.5 מ"ר בק"ק + 173.5 מ"ר בק"א + 26.4 מ"ר חדר מדרגות
235/2003	09.12.03	234, 233	הרחבת מבנה תחמ"ש וטרנספורמציה	שטח קיים בק"ק – 26.77 מ"ר שטח מבוקש בק"ק – 17.09 מ"ר מ"ר + 13.85 (לגליזציה) + 74.75 מ"ר שטחי שירות שטח קיים בק"א – 71.08 מ"ר שטח מבוקש בק"א 35.94 מ"ר
בקשות לא מאושרות	18.05.88	27 <sup>1</sup>	סככה למפעל פלסטיק	1,272.1 מ"ר
	25.04.91	234, 233	תוספת למפעל פלסטיק	1,246 מ"ר
	30.12.70	23	מבנה שירותים	59 מ"ר

<sup>1</sup> בתחום חלקות חדשות 233 ו-234.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 8. המצב המשפטי:

8.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

גו"ח	שטח קרקע במ"ר	בעלות	חכירה
10014/21	10,335	מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ (נייר חדרה בע"מ) בשלמות.	אמניר עיבוד נייר בע"מ (אמניר תעשיות מחזור בע"מ) לתקופה של 25 שנים
10014/22	9,724		
10014/23	9,991		
10014/233	26,958	נייר חדרה בע"מ (13421/26958 חלקים) אמניר תעשיות מיחזור בע"מ (13537/26958 חלקים)	
10014/234	1,811	נייר חדרה בע"מ (902/1811 חלקים) אמניר תעשיות מיחזור בע"מ (909/1811 חלקים)	

8.2 בתאריך 26.06.14 נמכר הנכס שבנדון.

### 9. טיעוני הצדדים:

9.1 טענות שמאי המבקשת:

9.1.1 תכנית חד/248-ד-

#### שטח החלקות ב"מצב קודם"

השטח הרשום של חלקות 233 ו-234 הינו לאחר הפרשה של כ-9% לצרכי ציבור.

לפיכך, שטח החלקות ב"מצב קודם" הינו:

חלקה 233 – 29,624 מ"ר.

חלקה 234 – 1,990 מ"ר.

#### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל החלקות, לצורתן ולהיעדר דרכי גישה בתחום החלקות.

החלקה הנדונה מהווה מתחם גדול בשטח של כ-29 דונם וזאת בהשוואה למגרשים לתעשייה בסביבה שמחולקים לשטחים של 2-4 דונם.

הובאה בחשבון הפחתה במקדם משוקלל של 0.8 (0.9 בגין גודל ו-0.84 בגין הפרשה לצרכי ציבור ודרכי גישה).



# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

## נוהג קיים ב"מצב קודם"

יש להביא בחשבון נוהג הוועדה להעניק היתרים לתעשייה בחלקות החקלאיות ועובדת היות חלק ניכר מהמגרשים, מבונה בפועל במבני תעשייה ערב אישור התכנית. כתימוכין, ציין דוגמאות להיתרים בקרקע חקלאית כדלקמן:

חלקה	היתר	מהות
28	92/72 מיום 09.05.71	תוספת בניה בשטח 246.1 מ"ר למבנה תעשייה קיים בשטח 166.7 מ"ר (סה"כ 412.8 מ"ר)
29	171/72 מיום 11.05.72	הקמת מפעל בטון הכולל שמושים של אולם מלאכה, משרדים וחדרי שירות בשטח 81.63 מ"ר. הותר שימוש בכל החלקה
	1501/77 מיום 09.03.77	הקמת מבנה תעשייה הכולל סככה, חדר אוכל, מקלט וחדר חשמל בשטח 512 מ"ר
30	1383/76 מיום 15.02.76	הקמת מפעל בטון נוסף בשטח 51.08 מ"ר.
180	922/74 מיום 10.01.75	הקמת מבנה תעשייה בשטח 3,795 מ"ר

אף בחלקות 233-234 (חלקות ישנות 25 ו-27), בעת היותן מסווגות לחקלאות, ניתן היתר בניה בשנת 1979 למבנה טרנספורמציה בשטח 97.55 מ"ר.

בנוסף, מתכנית ההיתר ניתן לראות כי מסומנים מספר מבנים קיימים בחלקות 21-23 כדלקמן:

- מבנה מספר 82 – סככה בשטח 1,800 מ"ר.
- מבנה מספר 74 – סככה בשטח 900 מ"ר.
- מבנה מספר 79 – מקלט בשטח 66 מ"ר.
- מבנה מספר 77 – שירותים בשטח 59 מ"ר.
- מבנה מספר 75 – משרדים בשטח 59 מ"ר.

בנוסף, שמאי המבקשת צירף תצלום אוויר מיום 31.03.79 ממנו עולה כי ערב אישור התכנית מדובר באזור תעשייה בנוי ופעיל, אשר מרבית המבנים בו נבנו בהיתר.

ב"מצב קודם", לפי תכנית מנדטורית חד/35 ניתן היה לבנות בקרקע חקלאית מבני תעשייה עד 40% באישור הוועדה המקומית. מצב זה לא השתנה עם אישור תכנית חד/248.

בפס"ד "חיים קרן"<sup>2</sup> נקבע שנוהג שנמשך זמן רב, אף אם הוא פסול, יש להתחשב בו בקביעת היטל השבחה. בהתאם לכך, שמאים מכריעים קבעו אמות מידה להתחשבות בנוהג. כתימוכין, ציין שומה מכרעת בגו"ח 6492/269 בה נקבעו חמישה תנאים כדלקמן:

- לא מדובר בנוהג חד פעמי אלא מתמשך – לעניין זה הוצגו מספר היתרי בניה שניתנו לאורך שנות ה-70.

<sup>2</sup> ע"א 3126/98, ועדה מקומית לתכנון ובניה אונו נגד חיים קרן.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- קיים תיעוד של עמדת הוועדה בנושא החלת הנוהג – לעניין זה הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי מר עדי צביקל בחלקה 28, משנת 2001, בה צוין כי ממידע שקיבל השמאי המכריע שם בעל פה מעיריית חדרה, התברר כי ניתן ליזמים להקים מפעלים על שטחים חקלאיים על מנת להוסיף מקומות עבודה לתושבי העיר.
- קיימת התייחסות והסכמה של שמאים בעבר לנוהג זה – לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של השמאי מר עדי צביקל משנת 2001 בחלקה 28.
- הנוהג גרם להגדלת השווי של נכסים שנמכרו לפני אישור התכנית המשביחה – לעניין זה ציין שתי עסקאות מכר שיפורטו בהמשך.
- לא הייתה כל פעילות של הוועדה, עד למועד הקובע, לסיכול הנוהג – בשומה מכרעת של השמאי מר אריה אריאל לחלקה 28, קבע השמאי המכריע כי הנוהג הופסק באמצע שנות השבעים. עם זאת, בעת הכנת השומה בנכס הנדון אותר כאמור לעיל היתר משנת 1979 המעיד כי ניתן היתרי עד למועד אישור התכנית הנדונה. בנוסף, נטל ההוכחה כי נוהג זה הופסק מונח על כתפי המשיבה.

לאור האמור לעיל, החלקות הנדונות עומדות בכל חמשת התנאים.

### שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"

בשומה מכרעת שנערכה לחלק מחלקה 28 נקבע שווי לפי \$30 למ"ר קרקע. מגרש ההשוואה הינו פינתי ובשטח 2.155 דונם. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל בגין גודל, צורה ונגישות של 0.8 שצוין לעיל. הערך שהוגש על שומה מכרעת זו נגע לאופן חישוב שיעור ההפקעה ולא לערכי השווי שנקבעו.

יש להביא בחשבון כי קיימות מגבלות לבניה הנובעות מדרישות לחניה, הותרת רצועה לגינון בשיעור 30% משטח החלקה והעדר ביקוש לבניה בקומות למבני תעשייה. מגבלות אלו גורמות לניצול חלקי של זכויות הבניה.

### שווי קרקע ב"מצב קודם"

השווי נגזר מהשווי ב"מצב חדש" לתעשייה. יש להתחשב בנוהג קיים ליתן היתרים לשימושי תעשייה, כאמור לעיל, ולהביא בחשבון דחייה בגין מטרד עד לאישור תכנית, המוערכת בכשנה. כתימוכין, לסבירות התוצאה בשיטה זו ציין שתי עסקאות מכר שיפורטו להלן.

מקדם 0.3 ב"מצב קודם" לעומת "מצב חדש", אשר הביא בחשבון שמאי המשיבה, נקבע בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 10001/30. אולם, באותה שומה מכרעת הקרקע הינה בתחום נחל, כאשר חלות עליה מגבלות בניה חמורות, ונדרש להמתין שנים עד להטיית תוואי הנחל ע"י עיריית חדרה.

בנוסף, גם ההשוואה שביצע שמאי המשיבה לערכים מבטאון "מקרקעין וערכם" אינה מגלמת פוטנציאל לתעשייה באותן קרקעות חקלאיות.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בקביעת שווי הקרקע השתמש שמאי המבקשת במודל מתמטי המתבסס על שווי "מצב חדש" כדלקמן:

שווי מ"ר קרקע לתעשייה ב"מצב חדש" - \$30  
 שווי מ"ר קרקע ב"מצב קודם" לאחר הצבה בנוסחה<sup>3</sup> - \$26.76

בנוסף, יש להביא בחשבון הפקעה צפויה, כפי שבוצע בתכנית הנדונה, בשיעור של 30%.

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר קרקע ברוטו הינו \$18.73 (\$26.76 \* 0.7).

כמו כן, צוינו שתי עסקות מכר כדלקמן:

עסקת מכר לחלק מחלקה 28 מיום 28.07.82, בה נמכר דונם בייעוד חקלאי (טרם הפקדת תכנית חד/248) תמורת 4,000 ל"י (\$15.81 למ"ר קרקע ברוטו). שמאי המבקשת טען כי מחודש יולי 1982 ועד לשנת 1986 עלה שווי מגרש תעשייה בשיעור של כ-13% וזאת בהתאם לפרסום שווי מגרשים לתעשייה בנתניה בביטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1982 ומיולי 1986. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ברוטו בהתאם לעסקה הינו \$17.86.

עסקת מכר לחלק מחלקות 23, 25 ו-27 מיום 29.02.80, בה נמכרו 7 דונם בייעוד חקלאי (טרם הפקדת תכנית חד/248) תמורת 643.93 ל"י למ"ר קרקע (\$16.1 למ"ר קרקע ברוטו). שמאי המבקשת טען כי מתחילת שנת 1980 ועד לשנת 1986 עלה שווי מגרש תעשייה בשיעור של כ-26% וזאת בהתאם לפרסום שווי מגרשים לתעשייה בנתניה בביטאון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 ומיולי 1986. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ברוטו בהתאם לעסקה הינו \$20.28.

ממוצע עסקאות ההשוואה הינו \$19 למ"ר קרקע ברוטו בייעוד חקלאי המשמש בפועל לתעשייה, המעיד על דחייה של שנה, כפי שבוצע בנוסחה דלעיל.

#### תחשיב ההשבחה

שווי מ"ר קרקע לתעשייה - \$30  
 שווי מ"ר קרקע חקלאי - \$19

234	233	חלקה
חקלאי		
1,990	29,624	ייעוד מצב קודם
שטח לחישוב למ"ר לאחר תוספת 9% בגין הפקעה		
שווי למ"ר \$19		
<b>\$37,810</b>	<b>\$562,856</b>	<b>סה"כ שווי "מצב קודם"</b>
ייעוד מצב חדש		
שטח רשום במ"ר תעשייה		
1,811	26,958	שווי למ"ר \$30
מקדם הפחתה לגודל, צורה ונגישות (מקדם 0.6 מתעשייה) 0.8		
<b>\$26,078</b>	<b>\$646,980</b>	<b>סה"כ שווי "מצב חדש"</b>
<b>\$72,392</b>		
<b>ההשבחה</b>		

<sup>3</sup> המשתנים בנוסחה: מספר שנים לאישור תב"ע לשינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה בהתחשב בנוהג – שנה; שיעור היוון שנתי – 6%.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.1.2 תכנית חד/812-

### שטחי החלקות

ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון את השטחים שיועדו לדרכים כשטחי תעשייה, לפיכך, שטחי החלקות לתעשייה זהים בשני מצבי התכנון. כתימוכין, הפנה לפס"ד "הלל הלבניץ"<sup>4</sup> שחל על חלקות סמוכות באזור התעשייה שבנדון, בו נקבע כי מכיוון שחלף זמן רב ללא שהועדה תיישם את מטרת ההפקעה, מדובר בשיהוי בלתי סביר, המחייב ביטול ההפקעה. בנוסף, שמאי המבקשת הפנה לסי' 8.5 לתקן 15 לתקינה השמאית ממנו ניתן להסיק כי חלקה שסומנה לצורכי ציבור אך ההפקעה בה לא מומשה, יש להביאה בחשבון "מעל הקו".

עם זאת, שמאי המבקשת מסכים כי ערב אישור התכנית רובצת אי ודאות מסוימת על הקרקע, אשר נובעת מעצם הצורך בהתדיינות משפטית.

כתימוכין, הפנה לעסקת מכר בחלק מחלקה 33 אשר צוינה ע"י שמאי המשיבה. חלקה זו סווגה בייעוד לבנייני ציבור וייעודה בוטל. החלקה נמכרה תמורת מחיר כמעט דומה למחיר קרקע לתעשייה (התמורה מגלמת שיעור של 87% משווי לתעשייה). לפיכך, הובא בחשבון מקדם 0.87 בגין שטחים שיועדו לדרך ב"במצב קודם" ובוטלו לאחר מכן.

### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל החלקות, לצורתן ולהיעדר דרכי גישה בתחום החלקות. החלקות הנדונות מהווה מתחם גדול וזאת בהשוואה למגרשים תעשייה בסביבה שהינם מחולקים לשטחים שבין 2 – 4 דונם. השטחים שסווגו לצרכי ציבור בתכנית חד/812 פחותים מהשטחים שסווגו לכך ב"מצב קודם". בחלקות 21-23 לא הופרשו שטחים לדרכים כך ש"קונה סביר" יביא בחשבון הפרשות אלו.

יש להתייחס לכל חלקה וחלקה בנפרד. כתימוכין, הפנה לשלוש שומות מכרעות<sup>5</sup> ולעררים "קולנוע אילת"<sup>6</sup> ו"ש.חזות נכסים ובנין"<sup>7</sup>. לפיכך, מדובר בחלקות צרות וארוכות ומכל חלקה יש להפריש רצועות ברוחב 12 מ' לדרכים פנימיות ויש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.5 בשני מצבי התכנון. מתקבלות חלקות שתחת מגבלות קווי בניה לא ניתן להשתמש בהן בצורה סבירה וזאת מבלי להביא בחשבון הפחתה לגודל. מסד הנתונים עליו התבסס שמאי המבקשת מתייחס לחלקות שבכולן דרכים שחוצות אותן ומנגישות אותן. יחס חזית עומק בחלקות הנדונות עומד על 1:17 לעומת 1:3 בעסקות ההשוואה.

השווי כפי שמשקף בחוזה המכר מיום 26.06.14 שנערך בחלקות שבנדון אינו מגלם את המקדם הנ"ל במלואו, מכיוון שהרוכש שרכש 5 חלקות צמודות נטרל לעצמו במידה מסוימת את הפחתה לצורה ואת השיעור הגבוה הנדרש להפרשה לדרכים פנימיות.

<sup>4</sup> ע"מ 1369/06, הלל הלבניץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

<sup>5</sup> גו"ח 16681/55-68; גו"ח 1663/233-238; גו"ח 6777/8-9.

<sup>6</sup> ערר (דרום) 86112/10, קולנוע אילת בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית אילת.

<sup>7</sup> ערר (מרכז) 9021/10, ש.חזות נכסים ובנין (1987) בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון בניה קריות.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### שטחים מבונים בחלקות

בתחום חלקות 21-23 קיימים מבנים בשטח כולל של 3,160 מ"ר בני קומה אחת. אין כדאיות כלכלית בתוספת קומות לאור הקירווי הקל של המבנים. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10014/143. לפיכך, יש להפחית משטח החלקות את השטח המיוחס לבנייה הקיימת לפי תכנית בשיעור של 40%.

### אפשרויות הניצול ב"מצב קודם"

בהיעדר הוראות בנוגע למספר הקומות המותר בתכנית חד/248, יש להסתמך על ההוראות שצוינו בתכנית גלילית חד/35, אשר חד/248 התבססה עליה. בתכנית גלילית חד/35 הותרה בניה עד 9 מ' ושתי קומות. בשומה מכרעת בגו"ח 10001/39 קבע השמאי המכריע מקדם שווי 1.1 בגין קומה תפעולית גבוהה. בשומה מכרעת בגו"ח 10001/38 דחה השמאי המכריע את האפשרות לקבל היתר לבניה גבוהה, אולם, העריך כי קיים סיכוי של 50% לקבל אישור לבנייה בקומה נוספת, גם ערב אישור תכנית חד/812. בשומה מכרעת בגו"ח 10001/30 נקבע מקדם 0.25 בגין הסיכוי לקבל היתר לבנייה בקומה נוספת.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון בנייה בשיעור 40% בק"ק + אפשרות לבנייה בשיעור דומה בקומה א' במקדם 0.5 בגין אי ודאות. בנוסף, הובאו בחשבון חצר תפעולית בשיעור 60% וכן שאין חובת גינון ועל כן אין מגבלת חניה.

### אפשרויות הניצול ב"מצב חדש"

נכון למועד הקובע אין כדאיות בהתקנת מרתפי חניה. כתימוכין, כך נקבע בכל השומות המכרעות שניתנו באזור התעשייה.

השטח לחישוב חניה פרטית על קרקעית הינו 25 מ"ר וחניה תפעולית-50 מ"ר.

בשומה מכרעת בגו"ח 10001/38 נקבע כי הבניה המקסימאלית האפשרית במגבלות החניה והגינון הינה 40% בק"ק ו-40% בקומה א'.

שמאי המבקשת טען כי בשומה מכרעת אחת נטען כי ניתן ליישם את החניה על חשבון שטחי הגינון, אולם באותו מקרה טענת החניה לא נטענה ע"י הצדדים והצורך באישור הקלה לשם כך. כתימוכין, שמאי המבקשת ציין שלוש החלטות ועדה שניתנו בשנים 2010-2011, בהן אושר להקטין את השטח לגינון בהליך של הקלה. ככל שהקלה זו משביחה יש לגבות בגינה היטל השבחה לכשתאושר וזאת בהתאם להלכות ביהמ"ש בעניין אליק רון וגוזלן<sup>8</sup>. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10014/28.

### שווי קרקע ב"מצב חדש"

בשומה מכרעת בגו"ח 10001/38 נקבע שווי בסיסי של \$43.8 למ"ר קרקע, בהסתמך של עשר עסקאות השוואה.

בהתייחס לעסקה אליה הפנה שמאי המשיבה בגו"ח 10014/31, היא חורגת מטווח המחירים השכיח בסביבה ולאור היותה מבונה ברובה, לא ידוע אם התמורה מגלמת את תרומת המבנים במועד המכר, ככל שהיו קיימים.

<sup>8</sup> רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "הלכת אליק רון") ו בר"מ 2866/14, הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: "הלכת גוזלן")

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב ההשבחה

\$43.8	שווי מ"ר קרקע לתעשייה ב"מצב חדש" -
710 מ"ר	שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם ב"מצב קודם" <sup>9</sup> -
\$61.7	שווי מ"ר מבונה ב"מצב קודם" -
630 מ"ר	שטח מבונה אקו' בדונם ב"מצב קודם" לפי תכנית חד/248 <sup>10</sup> -
\$38,870	שווי דונם ב"מצב קודם" בתכנית חד/248 <sup>11</sup> * \$61.7 * 630 מ"ר) -

23	22	21	חלקה
8,380 מ"ר	8,040 מ"ר	9,035 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/248 ב"מצב קודם"
920 מ"ר	960 מ"ר	550 מ"ר	שטחי דרכים מבוטלות
9,180 מ"ר	8,875 מ"ר	9,514 מ"ר	שטח קרקע לתעשייה לחישוב (מקדם 0.87 לדרכים מבוטלות)
6,580 מ"ר	6,361 מ"ר	6,818 מ"ר	השטח לחישוב לאחר הפחתת קרקע מיוחסת לשטחים מבוניים (לפי 40% תכסית)
0.5			מקדם הפחתה לדרכים פנימיות, לגודל ולצורה
<b>\$127,882</b>	<b>\$123,626</b>	<b>\$132,507</b>	<b>שווי "מצב קודם"</b>
9,300 מ"ר	9,004 מ"ר	9,585 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/812 ב"מצב חדש"
6,665 מ"ר	6,453 מ"ר	6,870 מ"ר	השטח לחישוב לאחר הפחתת קרקע מיוחסת לשטחים מבוניים (לפי 40% תכסית)
0.5			מקדם הפחתה לדרכים פנימיות, לגודל ולצורה
<b>\$145,963</b>	<b>\$141,321</b>	<b>\$150,453</b>	<b>שווי "מצב חדש"</b>
<b>\$18,081</b>	<b>\$17,695</b>	<b>\$17,946</b>	<b>ההשבחה</b>

9.1.3 תכנית חד/248-

נכון למועד הקובע לא היה ביקוש באזור התעשייה לשימושי אולמות אירועים ודיסקוטקים. במועד הקובע ועד כשלושים שנה לאחר מכן הוקמו בכל אזור התעשייה שתי מסעדות ואולם אירועים אחד (בקומה א'), שלא הצליח במיוחד).

לא הוכח כי במועד הקובע דמי שכירות למוסך באזור התעשייה נמוכים מדמי שכירות למסעדה. אזור התעשייה אופיין בשימושי תעשייה "שחורה".

ככל הידוע לשמאי המבקשת, המשיבה לא חייבה מעולם השבחה בגין תכנית זו ואף שמאי מכריע לא קבע השבחה בגינה. כתימוכין, שמאי המבקשת הפנה לשתי שומות מכרעות בגו"ח 10014/28 ו-10014/40.

**לפיכך, התכנית לא משייכה.**

<sup>9</sup> 710 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 400 מ"ר בק"א במקדם 0.4.  
<sup>10</sup> 630 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 400 מ"ר בק"א במקדם 0.4 \* מקדם אי ודאות 0.5.  
<sup>11</sup>

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.1.4 תכנית חד/450ה-

כפי שצוין בהתייחס לתכנית חד/812 לעיל, מגבלות התכנית, הגינון והחניה, אינן מאפשרות את ניצול מלוא זכויות הבניה. לפיכך, אין ערך לתוספת שטחי שירות נוספים שלא ניתן לנצל בחלקות. כתימוכין, שמאי המבקשת הפנה לחמש שומות מכרעות בגו"ח 10014/28, 10001/30, 10014/40, 10014/143, ו-10001/38.

בשומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין תכנית זו, לא נטענה הטענה בנוגע לחובת השארת שטח לגינון. בהכרעה מאוחרת של אותו שמאי מכריע בגו"ח 6213/1351 קבע כי השבחה לתכנית הכוללת זכויות מותנות הינה רק לאותן זכויות אשר הוקנו באופן ברור. זכויות לשימושים נוספים ניתן יהיה לנצלן רק לאחר הליך המחייב שיקול דעת והחלטה של הוועדה המקומית להוספת אותו שימוש, המהווה אירוע מס העומד בפני עצמו.

בשומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין תכנית זו בגו"ח 10001/39,45, חושבה ההשבחה לפי מקדם 0.1 לשיעור ניצול של 0.8. בשומה זו לא נטענה הטענה בנוגע לצורך בפרסום הקלה. בשומה מאוחרת יותר של אותו שמאי מכריע בגו"ח 10014/40 חזר בו השמאי וקבע כי התכנית אינה משביחה.

**לפיכך, התכנית לא משביחה.**

9.1.5 תכנית חד/2020-

### השפעת התכנית על הוראות הבניה בהשוואה ל"מצב קודם"

החלקות הנדונות כלולות במתחם A26 שהינו אזור תעשייה קיים. השימושים וזכויות הבניה שהותרו במתחם זה אינם שונים מאלו שהותרו בתכניות שחלות ב"מצב קודם".

בתכנית חד/812 צוין בין יתר השימושים, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למקום. בתכנית חד/2020 צוין בין יתר השימושים, מסחר ומשרדים, אולם, התכנית לא הפכה את ייעוד אזור התעשייה לייעוד של מסחר ומשרדים.

בסעיף 6.18.16 לתקנון תכנית חד/2020 צוין כי בהתייחס לאזור התעשייה הקיים זכויות הבניה הינן בהתאם לתכניות מפורטות ומאושרות וכי על תכנית לתוספת זכויות יחולו ההוראות של אזור התעשייה החדש. דהיינו, שינוי, ככל שיאושר, יהיה כרוך באישור תכנית מפורטת שתהיה מוגבלת להוראות שנקבעו באזור התעשייה החדש (מתחם B26).

בנוסף, מעיון בהוראות הבניה באזור התעשייה החדש עולה כי הותרו רק 2% מהשטח המבונה לשימושי מסחר. שיעור מזערי זה מעיד כי התכנית לא באה לשנות את הייעוד הכללי של המתחם לאזור מסחר ומשרדים אלא להתיר שימוש שנדרש לשימושי התעשייה במקום. אף הייעוד לתעשייה שונה בהגדרה מייעוד למע"ר, אזור מסחר וכו', שקיימים במתחמים אחרים בתכנית.

לפיכך, תכנית חד/2020 לא שינתה את מאום בכל הנוגע לייעוד, לשימושים, להוראות ולזכויות הבניה בחלקות הנדונות.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תוספת זכויות

כפי שצוין בהתייחס לתכניות חד/812 וחד/450ה, בשל דרישות החנייה, הגינון והעדר ביקוש לבניה לתעשייה בקומות עליונות, אין תועלת ואפשרות מבחינה תכנונית לבניה של יותר משתי קומות לתעשייה בשיעור של 40% משטח המגרש לקומה.

משכך, אף אם זכויות הבניה היו גדלות ל-150% בתכנית מפורטת, הרי שלא היה ניתן ו/או כדאי לנצלן. אף שמאי המשיבה לא טען כי תוספת אחוזי הבניה משביחה את החלקות הנדונות, אלא חישב את ההשבחה רק בגין תוספת השימושים למשרדים.

כמו כן, אף אם ניתן היה לעשות שימושי משרדים בקומות עליונות (כפי שטען שמאי המשיבה), לאור הדרישה למקום חניה לכל 40 מ"ר משרדים ודרישה להותרת שטח לגינון, לא ניתן לנצל שימוש זה. בנוסף, ככל שקיים שטח שלא ניתן לנצלו כפי שטען שמאי המשיבה, אין לגבות היטל השבחה בגין שטח שלא ניתן לנצל, אלא במועד אישורו בוועדה המקומית.

קיימת אי ודאות בנוגע למה שניתן, ככל שניתן, יהיה לאשר. כדוגמא צירף החלטת ועדה בתכנית מפורטת בנוגע לצפיפות שונה בין מגרשי מגורים, השונה מן הצפיפות שנקבעה בתכנית חד/2020.

במענה למקדם שקבע שמאי המשיבה למשרדים, של 0.7 ביחס למ"ר אקוויוולנטי תעשייה, השיב שמאי המבקשת, כי מקדם זה מגלם שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪. שווי זה מאפיין משרדים במרכז העיר ולא במיקום הנדון. כתימוכין, ציין נתוני שכירות מבניין משרדים חדיש ברחוב הנשיא 21 בחדרה, מהם עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם 45 ₪ למ"ר בנוי. היתרה למ"ר מבונה הינה 1,000 ₪ (לאחר היוון דמ"ש ב-9% וחילוץ היתרה לקרקע לאחר ניכוי 20% רווח יזמי ו-4,000 ₪ עלות בניה למ"ר). לפיכך, השווי במיקום הנדון הינו מחצית מכך.

בנוגע לחלקה 234 המיועדת למתקנים הנדסיים וחשמל, נקבע בתכנית חד/2020 כי לא יחולו בה שינויים בעתיד.

### הקניית זכויות בניה

בהתאם לתקנון תכנית חד/2020, לא ניתן מכוח התכנית להוציא היתרים או הרשאות.

בהלכת אליק רון נקבע כי כאשר האירוע הראשון מהווה את אחד משלושת אירועי המס (אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג) והאירוע השני אינו כזה, אזי יש לראות את המועד הקובע באירוע הראשון.

כמו כן, כאשר האירוע הראשון מעניק "זכויות מותנות", אשר יתקבלו רק בהתקיים אירוע מס נוסף, כמו בפס"ד "נויברגר"<sup>12</sup>, הרי שאז המועד הקובע יהיה האירוע השני. הרציונאל שנקבע הינו כפול, מניעה של בריחת מס והביטחון העומד לבעלי הזכויות בקבלת אותן זכויות מותנות.

<sup>12</sup> עש"א 9313-02-09, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' נויברגר.



# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ככל שתכנית מפורטת עתידית תשביח את הנכסים שבנדון, בהתאם לפסיקה דלעיל, יש מקום לגבות את היטל השבחה בעת אישור אותה תכנית מפורטת עתידית. שמאי המבקשת הפנה להלכת גוזלן המרחיב ומשלים את הלכת אליק רון כאמור לעיל ובו נקבע, בין היתר, כי היטל השבחה ישולם רק בעת אירוע המס השני, דהיינו, בעת אישור ההקלה או תכנית מפורטת המאפשרת ניצול בפועל של זכויות הבנייה.

ככל שחלה השבחה לפי שיטת שמאי המשיבה, בהתעלם מהלכות אליק רון וגוזלן, צריך לחלקה לשתי פעימות, האחת עם אישור תכנית המתאר והשנייה עם אישור התכנית המפורטת העתידית.

במענה לערר "אופל קרדן"<sup>13</sup> שצוין ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי מדובר במקרה שונה, במתן היתר בניה לתחנת תדלוק, היתר שאינו בהכרח כרוך בפרסום הקלה או אישור תכנית מפורטת ואינו מהווה אירוע מס.

במענה לשתי השומות המכרעות שצוינו ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת כי בפני השמאים המכריעים לא נטענו הטענות ולא צוינו פסקי הדין אשר צוינו בהליך הנדון.

## הגבלות התכנית

בתכנית חד/2020 נקבעו מספר הוראות אשר פוגעות באזור התעשייה הקיים והינן כדלקמן:

בתכנון המפורט יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את ייעוד המבנים.

בתכנית מפורטת חדשה לא תותר בנייה ברצועה של 100 מ' מכל צד של ציר הנחל.

בתכנית מפורטת תיתנה הוראות בנושאי מניעת מטרדים סביבתיים ויוגדרו התנאים למתן היתר בניה.

כל מתקן יצויד במערכות למניעת זיהום ומטרדים אחרים לסביבה בכלל ולנחל חדרה בפרט. נושאי איכות הסביבה עלולים ליצור מגבלות רבות ואישור התכנית תלוי בשיקול דעת של הוועדה המחוזית כמו גם מתן היתרי בניה.

**לאור כל האמור לעיל, תכנית חד/2020 אינה משביחה.**

<sup>13</sup> עמ"נ 16925-03-14, עיריית אשקלון נ' אופל קרדן השקעות בע"מ.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.2 טענות שמאי המשיבה :

9.2.1 תכנית חד/248-

### שטח החלקות ב"מצב קודם"

שטח חלקות 233 ו-234 הינו לאחר הפרשה של כ-9% לצרכי ציבור.

לפיכך, שטח החלקות ב"מצב קודם" הינו:

חלקה 233 – 29,384 מ"ר.

חלקה 234 – 1,974 מ"ר.

### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בחלקות שונות בגושים 10001 ו-10014, אשר התייחסה לחטיבת קרקע רצופה בשטח של כ-200 דונם, ללא ביצוע ההשבחה לכל חלקה בנפרד. בשומה זו נקבע כי מתאפשרת גמישות בשימוש בהתאם לצרכי בעלי הזכויות ואין להביא בחשבון הפחתה לגודל.

במגבלות קווי הבניין ניתן להשתמש בדרכי גישה בחלקות.

### נוהג קיים ב"מצב קודם"

טרם אישורה של תכנית חד/248, חלה תכנית חד/248 שסיווגה את החלקות בייעוד חקלאי עם 5% בנייה למבני משק בלבד. תכנית חד/248 שינתה את תכנית חד/35.

היתרי הבנייה שניתנו בחלקות בסיווג חקלאי שצוינו ע"י שמאי המבקשת, הינם כעשור טרם אישור תכנית חד/248 ונוהג זה הופסק אז. בזמנו ניתנו היתרים למפעלים באזורים חקלאיים, שכן הייתה בעיה של תעסוקה בעיר. אישור ההיתרים היה ערטילאי מאד וניתן באופן פרטני בלבד.

כתימוכין לעמדתו כי אין להכיר בנוהג שבוצע שלא בהתאם לתכנית בקביעת היטל השבחה, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת בגו"ח 6665/48 ולערר "שנפלד"<sup>14</sup> בו נקבעו שלושה שלבים ועקרונות בקביעת נוהג:

בשלב ראשון - יש לנתח את הוראות הדין, התכנית.

בשלב שני - יש להוכיח קיומו של נוהג כ"דבר שבשגרה".

בשלב שלישי – יש לבדוק באם אינו סותר את הדין ואת הפרשנות שניתנה לו. אם עולה כי הנוהג אינו נכון, לא ניתן ליתן לו תוקף על סמך היתרים או רישיונות שהוצאו, אפילו רבים הם, אלא יש לבטלו.

בנוסף, בשומה מכרעת בגו"ח 10014/28 לא התקבלה טענת שמאי המבקשת לנוהג ב"מצב קודם".

<sup>14</sup> ערר (ת"א) 85036/09, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"

שווי מ"ר קרקע לתעשייה<sup>15</sup> - \$35

בנוגע לשומה המכרעת בגו"ח 10014/28 עליה התבסס שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה כי הוגש לגביה ערר.

### שווי קרקע ב"מצב קודם"

השווי חושב במקדם 0.3 בהשוואה לתעשייה. מקדם זה הינו בדומה לאחסנה פתוחה.

לבחינת סבירות המקדם אותו הביא בחשבון, שמאי המשיבה ציין כי בבטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985 ויוני 1986 נקבעו ערכי קרקע חקלאית המהווים 7%-12% בהשוואה לתעשייה בנתוני ההשוואה שצוינו לעיל.

שווי מ"ר קרקע חקלאי (מקדם 0.3 מתעשייה) - \$10.5

### תחשיב ההשבחה

234	233	חלקה
		ייעוד מצב קודם
		שטח לחישוב למ"ר לאחר תוספת 9% בגין הפקעה
1,974	29,384	שווי למ"ר
		שווי למ"ר
\$10.5		
<b>\$20,727</b>	<b>\$308,534</b>	<b>סה"כ שווי "מצב קודם"</b>
		ייעוד מצב חדש
		שטח לחישוב במ"ר
מתקני חשמל	תעשייה	שווי למ"ר
1,811	26,958	
\$21	\$35	
<b>\$38,031</b>	<b>\$943,530</b>	<b>סה"כ שווי "מצב חדש"</b>
<b>\$17,304</b>	<b>\$634,996</b>	<b>ההשבחה</b>

9.2.2 תכנית חד/812-

### שטחי החלקות

פס"ד "הלל הלבין"<sup>16</sup> שצוין ע"י שמאי המבקשת אינו רלוונטי למקרה הנדון, שכן דן במקרה בו קרקע הופקעה בפועל ונתפסה ע"י העירייה, אשר לא השתמשה בקרקע לצורך ההפקעה שבוצעה או בכלל. במקרה הנדון בעלי הזכויות השתמשו בקרקע המיועדת להפקעה לצורכי תעשייה.

### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

מרבית החלקות בתכניות חד/812 וחד/248 צרות וארוכות, הנכסים שבנדון לא שונים מהם והערכים שנקבעו מגלמים זאת.

<sup>15</sup> התבסס על בטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985 ויוני 1986 מהעיר נתניה ובהתאמה למיקום הנדון.  
<sup>16</sup> ע"מ 1369/06, הלל הלבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוגע להפחתה לגודל, שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בחלקות שונות בגושים 10001 ו-10014, אשר התייחסה לחטיבת קרקע רצופה בשטח של כ- 200 דונם ללא התייחסות לכל חלקה בנפרד, בה נקבע כי מתאפשרת גמישות בשימוש בהתאם לצרכי בעלי הזכויות ואין להביא בחשבון הפחתה לגודל.

### אפשרויות הניצול ב"מצב חדש"

ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ולהציב את החניות כחלק מהשטח המגוון (משולב).

במענה להחלטות הועדה בהן אושרו הקלות לצורך הכשרת מקומות חניה על חשבון שטח לגינון אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה כי בשומות להיטל השבחה שנערכו ע"י שמאי המשיבה נקבע מקדם תרומה מינימאלי של 0.1 משטח מגוון לחצר לתעשייה. לפיכך, אם לא תתאפשר הקמת חניות כחלק מהשטח המגוון, ניתן להביא בחשבון מימוש מלוא זכויות הבנייה תוך תשלום היטל השבחה קטן יחסית. בנוסף, באחת מהחלטות הועדה שצוינו ע"י שמאי המבקשת התבקשה בנייה ב-3 קומות המעידה כי קיים ביקוש לקומה שלישית.

במענה לשומה המכרעת שצוינה ע"י שמאי המבקשת בגו"ח 10001/38, היא דנה במקרה בו היה קיים מבנה והשמאי המכריע הביא בחשבון תוספת בנייה על הקיים ומשכך אינה רלוונטית למקרה הנדון.

### שווי קרקע ב"מצב חדש"

שמאי המשיבה התבסס על עסקת מכר בגו"ח 10014/31 מיום 27.02.92, בה נקבעה התמורה לפי כ-84\$. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10014/40 בה נקבע כי שווי בסיסי של 50 למ"ר קרקע לתעשייה באזור התעשייה הדרומי סביר לשנת 1991 ולשומה מכרעת בגו"ח 10014/129,113 בה נקבע שווי מ"ר קרקע לפי 55 למ"ר במיקום נחות משמעותית, פנימי וללא חשיפה.

לפיכך, שווי מ"ר קרקע ב"מצב חדש" - \$64

### תחשיב ההשבחה

שטח מבונה אקוויולנטי בדונם ב"מצב חדש"<sup>17</sup> - 887.5 מ"ר

שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי ב"מצב חדש" - \$72.11

שטח מבונה אקוויולנטי בדונם ב"מצב קודם"<sup>18</sup> - 550 מ"ר

שווי מ"ר קרקע ב"מצב קודם" - \$39.662

<sup>17</sup> 887.5 מ"ר = 550 מ"ר בק"ק + 450 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 550 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 100 מ"ר בק"ב במקדם 0.05

<sup>18</sup> 550 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

23	22	21	חלקה
8,380 מ"ר	8,040 מ"ר	9,035 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/248 ב"מצב קודם"
\$332,367	\$318,882	\$358,346	שווי "מצב קודם"
9,300 מ"ר	9,004 מ"ר	9,585 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/812 ב"מצב חדש"
\$595,200	\$576,256	\$613,440	שווי "מצב חדש"
<b>\$262,833</b>	<b>\$257,374</b>	<b>\$255,094</b>	<b>ההשבה</b>

9.2.3 תכנית חד/248-

באזור התעשייה קיימות מספר מסעדות ואולמות אירועים (חלקם אף בנויים בקומות עליונות) ומשכך התכנית משביחה.

#### תחשיב ההשבה

\$60	-	שווי מ"ר קרקע לתעשייה לפי תכנית חד/248
1.05	-	מקדם תוספת בגין הרחבת שימושים
26,958 מ"ר	-	שטח חלקה 233 לחישוב
0.85	-	מקדם הפחתה לגודל / אופי השימוש
<b>\$68,743</b>	<b>-</b>	<b>ההשבה</b>

9.2.4 תכנית חד/947-

בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, יעוד החלקה והבינוי הקיים, התכנית אינה משביחה.

9.2.5 תכנית חד/450-

קיימות מספר שומות מכרעות בהן התקבלו הכרעות סותרות. שמאי המשיבה הפנה לשתי שומות מכרעות (אחת בגו"ח 10014/113, ושנייה, טרם תיקון 84, בגו"ח 10014/39) בהן נקבע כי תכנית זו משביחה.

בנוסף, לאור האמור בסעיף 9.2.2 לעיל כי פרסום הקלה ו/או שילוב חניה בשטח המגוון אפשריים, אזי תוספת שטחים אלו רלוונטית.

#### תחשיב ההשבה

\$145.65	- <sup>19</sup>	שווי מ"ר קרקע לתעשייה
750 מ"ר	- <sup>20</sup>	שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם לפי תכנית חד/248
\$194	-	שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי במעוגל

<sup>19</sup> התבסס על ממוצע ארבע עסקות מכר בחלקות 53 ו-182 בגוש 10014 מהשנים 1998-2000.  
<sup>20</sup> 750 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 400 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 400 מ"ר בק"ב במקדם 0.1.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

233	23	22	21	חלקה
\$194				שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי
26,958	9,300	9,004	9,585	שטח קרקע לתעשייה במ"ר
6,470	2,232	2,161	2,300	תוספת שטחי שירות במ"ר
0.5				מקדם למימוש
0.3				מקדם שווי לשטחי שרות
970.488	334.8	324.144	345.06	סה"כ שטח אקו' למימוש במ"ר
<b>\$188,275</b>	<b>\$64,951</b>	<b>\$62,884</b>	<b>\$66,942</b>	<b>ההשבה</b>

9.2.6 תכנית חד/2020-

תכנית חד/2020 מתירה שימושי משרדים באזור תעשייה. כתימוכין לקביעת השווי למשרדים, הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10014/33,35,37. בשומה זו נקבע שווי מבונה למשרד לפי 918 ש"ל למ"ר ברוטו.

בתחשיב ההשבה הביא בחשבון שמאי המשיבה שימוש למשרדים בקומות העליונות העומדות בתקן חניה לפי 1,160 ש"ל למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות.

הלכת "גוזלן" שצויינה ע"י שמאי המבקשת אינה רלוונטית למקרה הנדון, בו אושרה תכנית מתאר לעיר וצוין בה מה ניתן יהיה להכיל בתכנית מפורטת. תכנית חד/2020 יוצרת ציפיות לתוספת שימושים (בעיקר משרדים) ולכן כבר בנקודה זו עלה ערך המקרקעין. כתימוכין, הפנה לערר "אופל קרדן"<sup>21</sup> בו נקבע כי תינתן שומה דו שלבית, האחת בעת אישור תמ"א 18/4 בה ניתנו זכויות מותנות והשנייה בעת אישור תכנית מפורטת ומתן היתר בניה.

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לשתי שומות מכרעות בגו"ח 10008/193 ו-10035/68, בהן ניתנה התייחסות לתכנית חד/2020 בשטחים אשר סומנו ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. בשטחים אלה ניתן יהיה להכין תכנית מפורטת ולהגדיל בה את הצפיפות וזכויות הבניה. בשתי שומות מכרעות אלו קבעו השמאים המכריעים כי קיימת השבחה בגין תכנית חד/2020.

## תחשיב ההשבה

שווי מ"ר קרקע לתעשייה טרם אישור תכנית חד/2020 <sup>22</sup> -	ש"ל 1,350
שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם לפי תכנית חד/812 <sup>23</sup> -	887.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי לפי תכנית חד/812 -	ש"ל 1,521
שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם לפי תכנית חד/248 <sup>24</sup> -	750 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי לפי תכנית חד/248 -	ש"ל 1,800
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי ממוצע של שתי התכניות -	ש"ל 1,661

<sup>21</sup> עמ"נ 16925-03-14, עיריית אשקלון נ' אופל קרדן השקעות בע"מ.

<sup>22</sup> התבסס על ממוצע ארבע עסקות מכר בחלקות 28, 33, 137, 143 בגוש 10014 מהשנים 2012-2013. ביצע התאמות למועד, לייעוד ולמיקום.

<sup>23</sup> 887.5 מ"ר = 550 מ"ר בק"ק + 450 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 550 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 100 מ"ר בק"ב במקדם 0.05.

<sup>24</sup> 750 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 400 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 400 מ"ר בק"ב במקדם 0.1.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח מבונה אקו' בדונם ב"מצב חדש" בתחום תכנית חד/248<sup>25</sup> - 966 מ"ר

שווי מ"ר קרקע (1000 / 966 מ"ר \* 1,661 ₪) - 1,604 ₪

שטח מבונה אקו' בדונם ב"מצב חדש" בתחום תכנית חד/812<sup>26</sup> - 937.5 מ"ר

שווי מ"ר קרקע (1000 / 937.5 מ"ר \* 1,661 ₪) - 1,557 ₪

חלקה	21	22	23	233	234
שטח קרקע במ"ר	9,585	9,004	9,300	26,958	1,811
תכנית ב"מצב קודם"	חד/812		חד/248		
ייעוד	תעשייה				
שווי למ"ר מבונה ב"מצב קודם"	1,350 ₪				
סה"כ שווי ב"מצב קודם"	12,939,750 ₪	12,155,400 ₪	12,555,000 ₪	36,393,300 ₪	1,711,395 ₪
שווי למ"ר מבונה ב"מצב חדש"	1,557 ₪		1,604 ₪		
מקדם דחייה / אי וודאות	0.89				
סה"כ שווי ב"מצב חדש"	13,280,277 ₪	12,475,285 ₪	12,886,401 ₪	38,486,509 ₪	2,585,469 ₪
<b>השבחה</b>	<b>340,527 ₪</b>	<b>319,885 ₪</b>	<b>330,401 ₪</b>	<b>2,093,309 ₪</b>	<b>874,074 ₪</b>

בהמשך טען כי קיימת טעות בשומתו וכי את מקדם הדחייה יש להפעיל רק על השטחים אשר השימוש בהם שונה (בקומות עליונות, ללא קומת הקרקע).

<sup>25</sup> 966 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 560 מ"ר למימוש ללא חניה במרתף במקדם 0.7 + 240 מ"ר יתרת זכויות בניה במקדם 0.1.

<sup>26</sup> 937.5 מ"ר = 550 מ"ר בק"ק + 450 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 350 מ"ר למימוש ללא חניה במרתף במקדם 0.7 + 300 מ"ר יתרת זכויות בניה במקדם 0.1.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
חד/248	שטח חלקות ב"מצב קודם"	חלקה 233 - 29,624 מ"ר חלקה 234 - 1,990 מ"ר	חלקה 233 - 29,384 מ"ר חלקה 234 - 1,974 מ"ר
	שטח חלקות ב"מצב חדש"	חלקה 233 - 26,958 מ"ר	חלקה 234 - 1,811 מ"ר
	שווי קרקע ב"מצב קודם"	\$19 למ"ר (חקלאי תעשייתי)	\$10.5 (חקלאי - מקדם 0.3 מתעשייה)
	שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"	\$30 למ"ר	\$35 למ"ר
	שווי קרקע למתקני חשמל ב"מצב חדש"	\$18 - מקדם 0.6 מתעשייה	\$21 - מקדם 0.6 מתעשייה
	הפחתה לגודל, צורה ודרכי גישה ב"מצב חדש"	0.8	מגולם בנתוני השוק
השבחה		חלקה 233 - \$84,124 חלקה 234 - \$0	חלקה 233 - \$634,996 חלקה 234 - \$17,304
חד/812	שטח חלקות ב"מצב קודם" לתעשייה	חלקה 21 - 9,035 מ"ר + 550 מ"ר דרך במקדם 0.87	חלקה 21 - 9,035 מ"ר
	הפחתת שטח מבונה לייחוס בחלקות בשני מצבי התכנון	חלקה 22 - 8,040 מ"ר + 960 מ"ר דרך במקדם 0.87	חלקה 22 - 8,040 מ"ר
	אפשרות ניצול בשני מצבי התכנון	חלקה 23 - 8,380 מ"ר + 920 מ"ר דרך במקדם 0.87	חלקה 23 - 8,380 מ"ר
	שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"	חלקה 21 - 9,585 מ"ר, חלקה 22 - 9,004 מ"ר, חלקה 23 - 9,300 מ"ר	חלקה 21 - 9,004 מ"ר, חלקה 22 - 9,004 מ"ר, חלקה 23 - 9,300 מ"ר
	הפחתה לגודל, צורה ודרכי גישה בשני המצבים	7,900 מ"ר בחלוקה יחסית בין החלקות (לפי 3,160 מ"ר לתכנית בשיעור 40%)	אין התייחסות
	שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"	40% בק"ק + 40% בק"א במקדם 0.4 * 0.5 + חצר במקדם 0.25	ב"מצב קודם" - 400 מ"ר ק"ק + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25 ב"מצב חדש" - 550 מ"ר בק"ק + 450 מ"ר חצר במקדם 0.25 + 550 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 100 מ"ר בק"ב במקדם 0.05
	השבחה	\$43.8 למ"ר	\$64 למ"ר
	הפחתה לגודל, צורה ודרכי גישה בשני המצבים	0.5	מגולם בנתוני השוק
	שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"	חלקה 21 - \$17,946 חלקה 22 - \$17,695 חלקה 23 - \$18,081	חלקה 21 - \$255,094 חלקה 22 - \$257,374 חלקה 23 - \$262,833
	שווי קרקע לתעשייה	אין ביקוש לשימושים שנוספו.	\$60 למ"ר
חד/1248	מקדם תרומת הרחבת שימושים	התכנית אינה משיבה	1.05
	מקדם הפחתה לגודל / אופי השימוש	התכנית אינה משיבה	0.85
	השבחה	הזכויות אינן ניתנות לניצול, אלא בהקלה.	חלקה 233 - \$68,743
	שווי מ"ר קרקע לתעשייה		\$145.65
	שווי מ"ר מבונה		\$194
	מקדם למימוש		0.5
חד/450	מקדם שטחי שירות		0.3
	השבחה	התכנית אינה משיבה	ח' 21 - \$66,942, ח' 22 - \$62,884, ח' 23 - \$64,951, ח' 233 - \$188,275
	שווי מ"ר קרקע לתעשייה טרם אישור התכנית	התכנית אינה מקנה זכויות ושימושים. ישנן הוראות המגבילות את הזכויות שהוקנו בתכניות קודמות.	1,350 ₪ (945 ₪ למתקני חשמל)
	שווי מ"ר מבונה לפי תכנית חד/812		1,521 ₪
	שווי מ"ר מבונה לפי תכנית חד/248		1,800 ₪
	שווי מ"ר מבונה ממוצע של שתי התכניות		1,661 ₪
חד/2020	שווי מ"ר קרקע ב"מצב חדש" בתכנית חד/812		1,604 ₪
	שווי מ"ר קרקע ב"מצב חדש" בתכנית חד/248		1,557 ₪
	מקדם דחייה / אי ודאות ב"מצב חדש"		0.89
	השבחה		חלקה 21 - 340,527 ₪ חלקה 22 - 319,885 ₪ חלקה 23 - 330,401 ₪ חלקה 233 - 2,093,309 ₪ חלקה 234 - 874,074 ₪
	שווי מ"ר קרקע לתעשייה טרם אישור התכנית		
	שווי מ"ר מבונה לפי תכנית חד/812		



# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. הכרעה:

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

10.1 תכנית חד/248-

### שטח החלקות ב"מצב קודם"

שטח חלקות ישנות 24-27 מהן נוצרו חלקות סחירות נוכחיות 233 – 235 הינו 39.599 דונם.

תכנית חד/248 חילקה חלקות אלו למגרשי ההקצאה סחירים מס' 1000-1002 בשטח של 36.121 דונם.

שטח החלקות הרשום לחלקות המהוות מגרשים 1000-1002 הינו: 26,958 מ"ר לחלקה 233, 1,811 מ"ר לחלקה 234 ו-7,303 מ"ר לחלקה 235, דהיינו, סך כולל של 36.072 דונם.

לפיכך, המקדם לשחזור שטח החלקות לפי שטחם הרשום בפועל הינו 0.9109.

לאור האמור לעיל שטח החלקות המיוחס ל"מצב קודם" הינו:  
חלקה 233 – 29,594 מ"ר  
חלקה 234 – 1,988 מ"ר

### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

ככלל, יש להביא התאמה לגורמים אלה ככל שאינם מגולמים בנתוני ההשוואה, אולם מעיון בנתוני ההשוואה כפי שיפורטו להלן לא ניתן להסיק בדבר גודלם.

יחד עם זאת, חלקה 233 חריגה בגודלה ביחס לסביבתה ולכן יש להביא בחשבון את הצורך בדרכי גישה פנימיות וכן את צורת החלקה לאור המובלעת הממוקמת בתוכה (חלקה 234) המותירה שתי רצועות ברוחב של 12 מ' ו-14 מ' לאורך כ-34 מ' ממידות החלקה.

עם זאת, הנני סבורה כי שטחה הגדול יחסית מהווה יתרון באזור, אשר אינו מאופיין בחלקות גדולות המאפשר גמישות תכנונית ונותן פתרון למפעלים הצורכים שטחים גדולים.

לאור מכלול שיקולים אלה, הובאה על ידי הפחתה במקדם 0.9 משווי מ"ר קרקע בסיסי לתעשייה לחלקה 233.

### נוהג קיים ב"מצב קודם"

שמאי המבקשת הציג בפניי חמישה היתרי בניה למבני תעשייה שניתנו בין השנים 71'-77' בחלקות חקלאיות הצמודות מדרום לחלקות שבנדון. בנוסף, ציין כי בחלקות שבנדון ניתן היתר בניה בשנת 1979.

בנוגע להיתרי הבניה שניתנו בחלקות הצמודות, לא הוכח בפניי כי ניתנו ערב המועד הקובע (1986) אלא בעשור שקדם לו. אציין כי אף שמאי המשיבה לא הכחיש כי היה קיים נוהג ליתן היתרים למפעלים באזורים חקלאיים, שכן הייתה בעיה של תעסוקה בעיר, אולם, נוהג זה פסק שנים טרם המועד הקובע.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מעיון בתצלום האוויר משנת 1979 שהציג שמאי המבקשת ניתן לראות שמרבית השטח החקלאי הכלול בתכנית חד/248 אינו מבונה.

בנוגע להיתר שניתן בחלקות הנדונות בשנת 1979, הוא ניתן 6 שנים קודם למועד הקובע. יתירה מזאת, הוא ניתן לשטח מצומצם ביותר של כ-98 מ"ר (כ-0.5% משטח המגרש שצוין בהיתר הבניה), לצורך תשתיות - למבנה טרנספורמציה בלבד.

לפיכך, אני סבורה כי המקרה הנדון אינו עומד בתנאים שנקבעו בפס"ד "חיים קרן"<sup>27</sup>, שכן לא אותרו היתרי בניה שניתנו ערב המועד הקובע, המצביעים על נוהג מסודר וברור.

מעיון בתכנית חד/248 שחלה ב"מצב קודם", עולה כי היא משנה את התכנית המנדטורית חד/35 ומגדירה שני אזורים שונים, לתעשייה ולחקלאות. החלקות הנדונות סווגו ביעוד לשטח חקלאי ותכנית חד/248 הגדירה את האחוזה המקסימאלי של הבניה המותרת על חלקה (5% בנייה למבני משק).

אציין כי אף בשומה מכרעת שנערכה בחלקה 28 הסמוכה לא קיבל השמאי מכריע את הטענה בנוגע לקיומו של נוהג ערב אישור תכנית חד/248.

### שווי קרקע לתעשייה ב"מצב חדש"

בשומה מכרעת שנערכה לחלק מחלקה 28 בגוש 10014 נקבע שווי של \$30 למ"ר קרקע. שווי זה נקבע בהסתמך על:

מקור	שווי למ"ר קרקע לתעשייה, כולל הוצ' פיתוח
בטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1985 בא.ת. ישן בנתניה	\$ 60
בטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1985 בא.ת. אביר בנתניה	\$ 35 - \$ 40
בטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1985 בא.ת. צ'קפוסט	\$ 50 - \$ 70 (מגרשים פנימיים)
בטאון מקרקעין וערכם מיוני 1986 בקרית אליעזר בנתניה	\$ 70 - \$ 80
בטאון מקרקעין וערכם מיוני 1986 בקרית נורדאו בנתניה	\$ 40

בנוסף, השמאי המכריע בחלקה 28 הפנה לשומתו בקיסריה בה הוצגו נתונים משנת 1990 המראים כי שווי קרקע לתעשייה בחדרה מהווה כ-40% משווי קרקע לתעשייה בנתניה.

אציין כי בשומה המכרעת שנערכה בחלקה 28, שמאי הועדה שם טען לשווי של \$30 למ"ר קרקע והמבקש לא חלק על כך.

מקובל עלי חישוב השמאי המכריע בחלקה 28 אשר מצאתיו כסביר ומבוסס. בנוגע לערר שהוגש על השומה המכרעת בחלקה 28, הוא הוגש לגביי הקביעה לשיעור ההפקעה ואי התחשבות בנוהג וכאמור הצדדים כלל לא חלקו על השווי למ"ר.

שמאי הצדדים חישובו שטח בייעוד למתקני חשמל בחלקה 234 לפי מקדם 0.6 משווי בסיסי לתעשייה. מקובל עלי מקדם זה לאור מגבלת סחירות הקיימת בייעוד שכזה והצורך בהכנת תכנית באישור הועדה המקומית לניצול הזכויות.

<sup>27</sup> ע"א 3126/98, ועדה מקומית לתכנון ובניה אונו נגד חיים קרן.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוגע למגבלות בניה הנובעות מדרישות לחניה בכפוף להותרת שטח ירוק בשיעור 30%, נכון למועד הקובע, אינני סבורה כי מגבלה זו מהווה גורם הפוגע בשווי החלקות. שטח החצר שניתן למקם בה חניות הינה 300 מ"ר (בניכוי: תכסית + שטח ירוק). שטח זה מספיק ל-3 חניות תפעוליות ו-15 חניות רגילות, לפי כ-15 מ"ר לחניה רגילה וכ-30 מ"ר לחניה תפעולית בחצר פתוחה (שטחים אלו קטנים מהשטחים הנדרשים בחניה מפולשת המצריכה שטח לתמרון ועמודים המייצבים את הבניין, בה הממוצע הינו 25 מ"ר ו-50 מ"ר בהתאמה). שטח זה מהווה פתרון לכ-980 מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה.

מכיוון שנכון למועד הקובע לא היה ביקוש לקומה שלישית באזור התעשייה (אף שהיתרה מעבר לשתי קומות מותרת גם שטח לקומה שלישית חלקית), הוראות אלו אינן מהוות מגבלה.

## שווי קרקע ב"מצב קודם"

הלכת לוסטרניק<sup>28</sup> קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע (מיקומה בישוב, הקרבה לאזורים מפותחים וכדומה), אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי תכנון בה.

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.3 לשווי קרקע חקלאית (ברוטו) לעומת שווי קרקע לתעשייה (נטו). שמאי המשיבה ציין כי מעיון בנתונים שצוינו בביטאון "מקרקעין וערכם" בשנים מאוחרות יותר בסביבה, עולה כי היחס בין שווי חקלאי לבין שווי לתעשייה נמוך יותר. בביטאון מקרקעין וערכם לא מצאתי התייחסות לקרקעות ספקולטיביות בסביבה הקרובה וביתר האזורים לא ברור הפוטנציאל הכללי לאותם שטחים (מגורים או תעשייה). משכך, לא ניתן להסיק מיחס כזה או אחר על הנכסים. נשוא השומה.

אותרו שתי שומות מכרעות באזור התעשייה הנדון:

שומה אחת נערכה בגו"ח 10001/20, למועד קובע של 1991 ובה נקבע מקדם של 0.3 בין קרקע חקלאית לתעשייה. מקדם זה הביא בחשבון את מיקום הנכס בתוואי נחל, לרבות המגבלות והתנאים הכרוכים באישור תכנית חדשה ותוואי הנחל.

שומה שנייה נערכה בגו"ח 10014/28, למועד קובע של 1986 ובה נקבע שווי של \$18 למ"ר קרקע חקלאית (מהווה מקדם 0.6 מתעשייה כפי שנקבע באותה שומה מכרעת). בשומה זו התבסס השמאי המכריע על הנוסחה המוצגת בתקן מספר 3 לתקינה השמאית.

לגבי שימוש בנוסחה המוצגת בתקן מס' 3 לתקינה השמאית אציין כי התקן קובע כדלקמן:

"הערכת קרקע תתבצע ככל האפשר בגישת ההשוואה. בהעדר נתוני השוואה מספיקים ישתמש השמאי בגישות שומה ובשיטות נוספות לצורך ביסוס מסקנת השווי".

לאור מיעוט נתוני ההשוואה למועד הקובע, מקובל עליי כי ניתן לבצע תחשיב, לפיו נגזר השווי "במצב קודם" מהשווי "במצב חדש".

<sup>28</sup> ע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בתחשיב זה אשתמש בנוסחה האמורה בתקן 3 כדלקמן:

$$(A * D) / ((1 + C)^{B - D})$$

A - שווי חדש

B - דחייה עד לאישור תב"ע חדשה

C - שיעור ההיוון

D - שיעור היטל השבחה

את מקדם הדחייה המתקבל יש להכפיל ביחס שטח נטו צפוי.

בנוגע למקדם הדחייה, הובא בחשבון כי מדובר בקרקע צמודת דופן מדרום לאזור תעשייה קיים. בנוסף, הובא בחשבון הצורך בהרחבת אזור התעשייה (בתצלום אוויר משנת 1979 שהציג שמאי המבקשת ניתן לראות כי השטח המיועד לתעשייה בתכנית חד/248 מבונה ברובו ופעיל) והעדר התאמה של התכנית לצרכים המקומיים, מהווה זרז לאישור תכנית שכזו.

לאחר שקלול הנתונים לרבות הזמן שכרוך בהכנת התכנית עוד לפני קבלתה בוועדה המחוזית (אציין כי התכנית התקבלה ביוני 1983 ואושרה בינואר 1986 ונדרש זמן להכינה), גודלה (כ-333 דונם) ומהותה (כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, לרבות טבלת איזון) הובא בחשבון על ידי דחייה של 5 שנים. שיעור ההיוון שהובא בחשבון על ידי הינו 6% (אף בשומה המכרעת בגוש 10014 חלקה 28 הובאו בחשבון תקופה ושיעור היוון אלו).

שווי דונם "במצב חדש" בייעוד לתעשייה (\$30 למ"ר כאמור להלן) - \$30,000  
מקדם הדחייה  
5) שנים, 6%, לרבות היטל השבחה צפוי מאישור תכנית) - 0.6  
שווי דונם נטו "במצב קודם" - \$18,000

שווי דונם ברוטו "במצב קודם" לאור התאמה לשיעור ההפקעה בחלקות הנדונות (כאמור לעיל הינו 0.9109) - \$16,400

**הנ"ל מהווה מקדם של כ-0.55 משווי מגרש לתעשייה.**

לבחינת סבירות מקדם הדחייה, אציין כי במקרה דומה לשומה מכרעת שערכתי במזכרת בתיה (גו"ח 3900/40,31), מקדם היחס שנקבע בין שווי חקלאי לשווי לתעשייה עם זכויות של 120% היה 0.6 לשנת 1997 (אציין כי בשנת 1997 הביקוש לנדל"ן בשל גל העלייה מברה"מ והשגשוג בשוק המקומי היה גבוה מאשר במועד הקובע לשומה זו).

בנוסף, בשתי שומות מכרעות שנערכו באזור התעשייה הצפוני בחדרה, בחלקות 38 ו-39 בגוש 10001, הקרקע סווגה ב"מצב קודם" לפי תכנית חד/248 לאזור פיתוח לתעשייה הכרוכה ברפרצלציה (מצביע על פוטנציאל ברור יותר מאשר בחלקות נשוא שומה זו). באותן שומות מכרעות נקבעו מקדמי דחייה של 0.79 ו-0.8 בהתאמה.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת קבע שווי של \$19 למ"ר קרקע חקלאי, בהתבסס על הנוסחה כאמור לעיל וכן הציג שתי עסקות השוואה כדלקמן:

- עסקת מכר לחלק מחלקה 28 מיום 28.07.82, בה נמכר דונם בייעוד חקלאי (טרם הפקדת תכנית חד/248) תמורת 4,000 ל"י (כ-\$15.6 למ"ר קרקע ברוטו). שמאי המבקשת טען כי מחודש יולי 1982 ועד לשנת 1986 עלה שווי מגרש תעשייה בשיעור של כ-13% וזאת בהתאם לפרסום שווי מגרשים לתעשייה בנתניה בביטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1982 ומיולי 1986. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ברוטו בהתאם לעסקה הינו \$17.86.
- עסקת מכר לחלק מחלקות 23, 25 ו-27 מיום 29.02.80, בה נמכרו 7 דונם בייעוד חקלאי (טרם הפקדת תכנית חד/248) תמורת 643.93 ל"י למ"ר קרקע (כ-\$16 למ"ר קרקע ברוטו). שמאי המבקשת טען כי מתחילת שנת 1980 ועד לשנת 1986 עלה שווי מגרש תעשייה בשיעור של כ-26% וזאת בהתאם לפרסום שווי מגרשים לתעשייה בנתניה בביטאון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 ומיולי 1986. לפיכך, שווי מ"ר קרקע ברוטו בהתאם לעסקה הינו \$20.28.

בנוגע לעסקה משנת 1980 אציין כי מדובר ב"קונה מיוחד" - חברת חשמל לישראל בע"מ, אשר ציינה כי מטרת הרכישה הייתה לצרכי הקמת תחנת משנה (טרנספורמציה) וכי בחלקות אלו אושרה בהיתר בשנת 1979 הקמת תחנת משנה ולפיכך ניתן מקדם 0.9 לעסקה זו.

לפיכך, ממוצע עסקאות אלו הינו \$18 למ"ר ברוטו.

**לאחר שקלול הנתונים דלעיל, הובא על ידי שווי של \$17 למ"ר קרקע חקלאי.**

10.2 תכנית חד/812-

### שטחי החלקות

פס"ד "הלל הלבין"<sup>29</sup> אליו הפנה שמאי המבקשת מתייחס לביטול הפקעה מכיוון שחלף זמן רב ללא שהוועדה תיישם את מטרת ההפקעה. במועד הקובע, "הקונה הסביר" היה מביא בחשבון את השטחים הסחירים בהתאם ליעודם כפי שנקבע בתכניות בשני מצבי התכנון, תוך הנחה מבוססת כי השטחים המיועדים להפקעה אכן יופקעו.

תקן 15 לתקינה השמאית אינו רלוונטי למועד הקובע מאותן הסיבות ולאור מטרת השומה.

לפיכך, הובאו בחשבון השטחים שיועדו בתכנית לתעשייה בלבד בהתאם לשטחם הרשום כפי שצינו הצדדים בשומותיהם.

### הפחתה לגודל, לצורה ולדרכי גישה

כאמור, ככלל, יש להביא בחשבון התאמה לגורמים אלו ככל שאינם מגולמים בנתוני ההשוואה.

מקובל עליי כי יש להתייחס לכל חלקה בנפרד.

<sup>29</sup> ע"מ 1369/06, הלל הלבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מעיון בנתוני ההשוואה, ברובם המכריע מתייחסים לקרקעות בסביבה בשטחים שבין 2-4 דונם. בהשוואה לשטחים אלו, יש להביא בחשבון הפחתה לדרכי גישה להיותן צרות וארוכות יחסית. עם זאת, כאמור בס"ק 10.1 לעיל, הנני סבורה כי שטחה הגדול יחסית של כל חלקה מהווה יתרון באזור.

לאור האמור לעיל ובהתאם ליחס חזית-עומק, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 משווי מ"ר קרקע בסיסי לתעשייה בשני מצבי התכנון.

### שטחים מבונים בחלקות

שמאי המבקשת ציין כי בתחום חלקות 21-23 קיימים מבנים בשטח כולל של 3,160 מ"ר בקומת הקרקע ומשכך, הפחית משטח החלקות את השטח המיוחס לבנייה הקיימת לפי תכנית בשיעור של 40% בשני מצבי התכנון.

ראשית, אציין כי בהיתרי הבנייה שניתנו בשנת 1986, אותרו אישורים לכ-600 מ"ר בלבד. שנית, מסיור שערכתי במקום עולה כי מדובר במבנים ישנים המהווים בעיקרם סככות. איני סבורה כי קיימת תרומה לסככות ותיקות, לאור מצבן הפיזי, עלות הקמתן ושיעורן המצומצם יחסית לשטח החלקות (מהווה כ-10% מתוך כ-30 דונם). לא ניתן להקיש מההכרעה בחלקה 143 בגוש 10014 שכן שם המבנה תפס כ-27% משטח החלקה ושימש כמוסד פעיל.

לפיכך, לא הובאו על ידי בחשבון השטחים הבנויים.

### אפשרויות הניצול ב"מצב קודם"

מעיון בתכנית חד/248 שחלה ב"מצב קודם", עולה כי היא משנה את התכנית המנדטורית חד/35 (לא מבטלת). תכנית חד/248 מגדירה את זכויות הבניה לפי 40% ואינה מותירה זאת להחלטת ועדה מקומית. התכנית מותירה את מספר הקומות להחלטת ועדה מקומית, אולם הוראה זו אינה מקנה בהכרח הגדלת שיעור בנייה בהתאם, אלא פריסת השטח המותר בין כמה קומות. משכך, איני סבורה כי ניתן להביא בחשבון שיעור בניה גבוה מ-40%.

עם זאת, תכנית חד/248 לא שינתה ו/או הגדירה הוראות לעניין הגובה ועל כן פרשנות סבירה היא כי הוראות תכנית חד/35 המתייחסות לגובה מאפשרות קומה גבוהה עד ל-9 מ' חלות. לכן, הובא על ידי מקדם 1.1 בגין קומה תפעולית גבוהה.

יצוין כי בשומות מכרעות נוספות באזור התעשייה חדרה נקבעה תוספת לשווי בגין גובה ו/או פוטנציאל לתוספת קומה (למשל בחלקה 40 בגוש 10014 ובחלקות 30, 38 בגוש 10001).

### אפשרויות הניצול ב"מצב חדש"

בנוגע למגבלות בניה הנובעות מדרישות לחניה בכפוף להותרת שטח ירוק בשיעור 30%, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, שטח החצר שניתן למקם בה חניות הינה 150 מ"ר (בניכוי: תכנית בחלופה במיטבית לפי 55% + שטח ירוק). שטח זה מספיק לחניה תפעולית אחת ו-8 חניות רגילות. שטח זה מהווה פתרון לכ-560 מ"ר מבונה עיקרי ביעוד תעשייה.

שמאי המבקשת הפנה לשלוש החלטות ועדה בהן התבקשו ואושרו הקלות בשטח לגינון לצורך חניה. שמאי המשיבה ציין כדוגמא שומה להיטל השבחה בגין הקלה בשטח לגינון מטעם המשיבה בה הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.1 בגין השטח לגביו נתבקשה הקלה (שטחי גינון שפחתו).

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

זכויות הבניה בתכנית זו הינן זכויות מוקנות, אלא שנדרשת הקלה לצורך ניצולן ועל כן יש להביא בחשבון כי זכויות אלו אינן זמינות לבנייה מיידית. ההוראות היוצרות את אי-זמינותן של הזכויות נובעות מתקני החניה שהינם חיצוניים לתכנית ועל כן המגבלה אינה נובעת מן התכנית עצמה. בכך מאובחן מקרה זה מהמקרה שנבחן בהלכות אליק רון וגוזלן, בהן התכנית עצמה התנתה את ניצול הזכויות.

לפיכך, הובא בחשבון שטח לא זמין לבנייה מיידית של 746 מ"ר ברוטו בק"א וק"ב במקדם 0.89 המגלם דחייה של שנה והיטל השבחה צפוי בגינה.

### שווי קרקע ב"מצב חדש"

שמאי המבקשת התבסס של שומה מכרעת בגו"ח 10001/38 בה נקבע שווי בסיסי של \$43.8 למ"ר קרקע באזור תעשייה הדרומי. עם זאת, אותרו על ידי שומות רבות בהן נקבעו ערכי קרקע שונים.

להלן סקירה של ערכי השווי הבסיסיים בא.ת. דרומי שנקבעו בשומות מכרעות:

גו"ח	שווי בסיסי למ"ר קרקע לתעשייה בא.ת. דרומי
10001/20	\$50
10001/30	\$50
10001/39	\$50
10014/40	\$50
10014/113	\$55
10014/143	\$50

שומות אלו נקבעו בהתבסס על עסקות מכר בגוש 10014 כדלקמן:

חלקה	מועד	שטח במ"ר	תמורה ב-\$	תמורה למ"ר ב-\$ כשהיטל השבחה חל על הקונה
47	18.10.91	1,141	45,640	40
45	29.12.91	2,514	85,000	34
45	30.12.91	700	31,500	45
47	12.01.92	1,047	40,000	38
44	19.10.90	3003	115,000	38
47	07.12.92	1000	40,000	40
43	17.12.92	3135	130,000	41
ממוצע עסקאות במעוגל		2,000		40

שמאי המשיבה הפנה לעסקה בגו"ח 10014/31 לפי \$84 למ"ר קרקע אולם לא הוצג חוזה ולפיכך לא ברור מה היא כוללת ומאחר שהיא חריגה ביחס לערכים דלעיל לא הובאה בחשבון.

לאור האמור לעיל, הובא על ידי שווי בסיסי של \$50 למ"ר קרקע ביעוד לתעשייה.

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.3 תכנית חד/1248-

תכנית זו חלה על חלקה 233 בלבד.

נכון למועד הקובע, ואף כיום, אין ביקוש באזור התעשייה לשימושי אולמות אירועים ודיסקוטקים, על אף ששימושים אלה הותרו בתכנית חד/812 משנת 1991 (החלה על 743 דונם באזור התעשייה). מסויר שערכתי במקום עולה כי רק במקרים נקודתיים נוצלו שימושים (לשתי מסעדות ואולם אירועים).

חלקה 233 הינה בשטח גדול ועל כן תרומה זו זניחה לשווי החלקה בשלמותה, ככל שקיימת.

בנוסף, לא מצאתי שומות מכרעות הקובעות השבחה בגין תכנית זו ואף לא מצאתי כי נדרשה השבחה בגינה (למשל שומה מכרעת בחלקה 28 בגוש 10014).

**משכך, התכנית אינה משביחה.**

10.4 תכנית חד/450-

ההוראה הרלוונטית לבחינת ההשבחה בתכנית מתייחסת לתוספת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת בשימושים למדרגות ומבואות עד 5% מהשטח העיקרי ושירותים טכניים עד 15% מהשטח העיקרי.

יש להבחין בין התכניות השונות החלות על החלקות ב"מצב קודם":

בתכנית חד/248/ד' אשר חלה על חלקות 233-234 אין משמעות לתוספת הזכויות, שכן זכויות אלה מוגבלות בתכנית של 40% בכל קומה ומימוש יהיה על חשבון שטחים עיקריים.

בתכנית חד/812 קיימת אפשרות לניוד השטחים לקומה ב' שהינה קומה חלקית, ומאפשרת ניצול נוסף של שטחים עיקריים בקומה זו.

מדובר בתוספת של 240 מ"ר לדונם במקדם 0.0445 המבטא את מיקום ניצול השטחים בקומה ב' ודחייה לזמינות להקלה בגינן – דהיינו תוספת של 10.7 מ"ר אקוויולנטיים לדונם בחלקות 21-23. כמו כן הובא בחשבון מקדם 0.95 הפחתה לגודל, צורה ודרכי גישה כאמור בס"ק 10.2 לעיל.

10.5 תכנית חד/2020-

### חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית חד/2020

הלכת אליק רון קובעת כי ניתן לגבות היטל השבחה מתכנית אף אם הזכויות מותנות ובשל כך טרם הוקנו. בעניינינו הזכויות אינן מוקנות, אך ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישורה, בהתאם לציפיות הקיימות מהן. כך לדוגמא ניתן לגבות היטל השבחה בין שווי חקלאי לשווי בתכנית מתאר "כתמים" הקובעת כי בעת תכנון מפורט ישונה ייעוד הקרקע למגורים. משכאן, ניתן לפצל ההשבחה ל-2: ראשית גביית היטל השבחה בגין הפוטנציאל שיצרה תכנית חד/2020 ושנית גביית היטל השבחה בגין התכנית שתקנה את הזכויות למימוש מידי.



---

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

יצויין שבניגוד להוראות בתכנית כי ניתן להוסיף שטחים בהקלה, המהווה הליך וולונטרי סובייקטיבי של בעל הזכויות וחרג לתכנון מסודר, הוראה הקובעת כי נדרשת תכנית מפורטת, שלרוב מבוצעת ביוזמת מוסדות התכנון יוצרת פוטנציאל סביר למימוש אובייקטיבי של הזכויות, שכן מדובר ב"הצהרת כוונות" של מוסדות התכנון.

תכנית חד/2020 השפיעה על הנכס הנדון במתן פוטנציאל לשימושי משרדים ולתוספת זכויות בניה וכל שנותר לבחון הוא האם השפעה זו משביחה את שווי הנכס.

#### תוספת שימושים

ב"מצב קודם", בתכנית חד/248 לא צוינו שימושים מעבר לציון הייעוד שהינו אזור תעשייה. בתכנית חד/812 צוינו שימושים שונים באזור תעשייה, אולם בנוגע למשרדים צוין "בנייני משרדים ושירותים הקשורים במישרין למקום". לפיכך, הנני בדעה כי ב"מצב קודם" לא הותרו שימושים למשרדים "עצמאיים".

מעיון בהיתרי בנייה באזור התעשייה, לא איתרתי היתרים למשרדים.

חיזוק לעמדתני כי ב"מצב קודם" לא הותרו שימושי משרדים מצאתי בשומה מכרעת שנערכה לחלקות 33,35,37 בגוש 10014, בהן נדרש אישור תכנית מפורטת מספר 302-0076257, לשימושי משרדים ומסחר. בשומה מכרעת זו נקבעו, בין היתר, ערכי שווי שונים בין משרדים ב"מצב חדש" לבין תעשייה ב"מצב קודם".

לפיכך, תכנית חד/2020 פירטה והוסיפה פוטנציאל לשימושים נוספים מאלה שהותרו ב"מצב קודם" בתכנית חד/812 וחד/248.

יש לבחון את תרומת תוספת השימושים בתעשייה למשרדים בקומות עליונות (בהערת אגב, אציין כי בנוגע לשימושי מסחר בקומת הקרקע, מדובר בשיעור זכויות נמוך מאוד ביחס לשטחי החלקות וכי גם ב"מצב קודם" הותרו שימושי מסחר מסוימים). יש להביא בחשבון שינוי בתקני החניה בהתאם לפוטנציאל השימושים.

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחייה עד לזמינות / אי וודאות.

בחינת ההשבחה תחושב בס"ק 12.4 להלן.

#### תוספת זכויות

הצדדים לא הביאו בחשבון פוטנציאל לתוספת הזכויות. לאור המימושים בסביבה שמרביתם במבנים בני קומה עד שתי קומות והצורך בפתרונות חניה תת קרקעית בשטחים מעבר לקיימים, מקבלת אני את עמדתם.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11. עקרונות ושיקולים בשומה:

- 11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכנית כאמור בס' 1 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 11.3 בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.3.1 מיקום הנכס באזור התעשייה בחדרה.
- 11.3.2 שטח החלקות, צורתן ומיקומן במתחם.
- 11.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.
- 11.3.4 בחנתי את הוראות תכניות חד/248 (20.01.86) ומקובלת עלי הסכמת הצדדים כי אינה משביחה את הנכס הנדון.
- 11.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות המשביחות.

### 12. תחשיב:

12.1 תכנית חד/248 (20.01.86):

#### תחשיב השבחה

שווי מ"ר קרקע לתעשייה - \$30  
שווי מ"ר קרקע חקלאי - \$17

234	233	חלקה
<b>חקלאי</b>		<b>מצב קודם</b>
1,988	29,594	שטח לחישוב למ"ר לאחר תוספת 9% בגין הפקעה
\$17		שווי למ"ר
<b>\$33,796</b>	<b>\$503,098</b>	<b>סה"כ שווי</b>
<b>מתקני חשמל</b>		<b>מצב חדש</b>
1,811	26,958	שטח לחישוב במ"ר
\$18 (מקדם 0.6 מתעשייה)	\$30	שווי למ"ר
1	0.9	מקדם הפחתה לגודל, צורה ונגישות
<b>\$32,598</b>	<b>\$727,866</b>	<b>סה"כ שווי</b>
0	<b>\$224,768</b>	<b>השבחה</b>
0	<b>₪ 333,466</b>	<b>השבחה ב-₪ (\$1=1.4836 ₪)</b>

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.2 תכנית חד/812 (30.09.91):

#### תחשיב ההשבחה

\$50,000	שווי דונם קרקע לתעשייה ב"מצב חדש" -
867 מ"ר	שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם ב"מצב חדש" <sup>30</sup> -
\$58	שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי ב"מצב חדש" במעוגל -
590 מ"ר	שטח מבונה אקוויוולנטי בדונם ב"מצב קודם" <sup>31</sup> -
\$34,220	שווי דונם קרקע לתעשייה ב"במצב קודם" (590 מ"ר * \$58) -

23	22	21	חלקה
8,380 מ"ר	8,040 מ"ר	9,035 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/248 ב"מצב קודם"
0.95			מקדם הפחתה לדרכים פנימיות, לגודל ולצורה
\$272,425	\$261,372	\$293,719	<b>שווי "מצב קודם" (לפי \$34,220 לדונם)</b>
9,300 מ"ר	9,004 מ"ר	9,585 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/812 ב"מצב חדש"
0.95			מקדם הפחתה לדרכים פנימיות, לגודל ולצורה
\$441,750	\$427,690	\$455,288	<b>שווי "מצב חדש" (לפי \$50,000 לדונם)</b>
\$169,325	\$166,318	\$161,569	<b>ההשבחה</b>
₪ 405,195	₪ 397,999	₪ 386,635	<b>ההשבחה בש"ח (לפי שע"ח של \$1 = 2.393 ₪)</b>

12.3 תכנית חד/450 (26.07.99):

ערכי שווי (לא הובאו בחשבון נתוני שוק חריגים ו/או לאחר המועד הקובע)

גו"ח	מועד מכר	שטח במ"ר	מחיר מוערך ב-\$ ע"י מס שבח	שווי למ"ר קרקע מבונה ב-\$ <sup>32</sup>	
10014/7	05.01.98	1,846	250,000	155	
10014/182	27.04.98	2,000	279,000	191 <sup>33</sup>	
10014/53	18.03.99	3,744	395,000	145	
<b>ממוצע משוקלל במעוגל</b>				<b>\$155 למ"ר מבונה</b>	<b>\$122 למ"ר קרקע</b>

#### תחשיב ההשבחה

23	22	21	חלקה
9,300 מ"ר	9,004 מ"ר	9,585 מ"ר	שטח לתעשייה בתכנית חד/812
100 מ"ר	96 מ"ר	103 מ"ר	תוסי' שטח אקו' (לפי 10.7 מ"ר אקו' לדונם קרקע)
0.95			מקדם הפחתה לדרכים פנימיות, לגודל ולצורה
\$155			שווי מ"ר קרקע מבונה
\$14,725	\$14,136	\$15,167	<b>ההשבחה</b>
₪ 60,402	₪ 57,986	₪ 62,215	<b>ההשבחה בש"ח (לפי שע"ח של \$1 = 4.102 ₪)</b>

<sup>30</sup> 867 מ"ר = 550 מ"ר בק"ק + 104 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 446 מ"ר בק"א במקדם 0.4 ובמקדם אי זמינות 0.89 + 100 מ"ר בק"ב במקדם 0.05 \* 0.89 אי זמינות + 450 מ"ר חצר במקדם 0.25.

<sup>31</sup> 590 מ"ר = 400 מ"ר בק"ק במקדם 1.1 + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25.

<sup>32</sup> בתכנית חד/812 הובאו בחשבון 867 מ"ר אקוויוולנטיים (ר' פירוט בה"ש 30 לעיל) ובתכנית חד/248 הובאו בחשבון 730 מ"ר אקוויוולנטיים (400 מ"ר בק"ק + 400 מ"ר בק"א במקדם 0.4 + 350 מ"ר בק"ב במקדם 0.05 + 50 מ"ר לא זמינים בק"ב במקדם 0.0445 + 600 מ"ר חצר במקדם 0.25).

<sup>33</sup> לעסקה זו ניתן משקל של 10% לאור חריגותיה.

# שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.4 תכנית חד/2020 (26.05.14) :

### ערכי שווי לתעשייה ב"מצב קודם":

מהות	מועד מכר	שטח במ"ר	מחיר מוערך ב-ש"ח ע"י מס שבח	שווי למ"ר קרקע מבונה ב-ש"ח <sup>34</sup>
קרקע בגו"ח 10001/39	31.01.12	5,400	6,108,691	1,288
קרקע בגו"ח 10014/31	29.04.12	700	650,000	1,272
קרקע בגו"ח 10014/28	10.06.12	1,000	1,100,000	1,507
קרקע בגו"ח 10014/137	20.06.13	554	500,000	1,028
קרקע בגו"ח 10014/143	11.04.13	2,631	<sup>35</sup> 4,500,000	1,493
<b>ממוצע במעוגל</b>			<b>1,100 ש"ח למ"ר קרקע</b>	<b>1,318 ש"ח למ"ר מבונה</b>

### ערכי שווי למשרדים ב"מצב חדש":

שמאי המבקשת ציין נתוני שכירות מבניין משרדים חדיש ברחוב הנשיא 21 בחדרה, מהם עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם בגבולות 45 ש"ח למ"ר בנוי. שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10014/33,35,37 בה התבסס השמאי המכריע על נתונים דומים באזור התעשייה הנדון.

מעיון בנתוני היצע מ"יד2" עלו הנתונים כדלקמן :

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש למ"ר ב-ש"ח
בניין משרדים חדש בשדרות הנשיא	300	55
בניין משרדים ברחוב הגיבורים	80	33
בניין משרדים חדיש בא.ת. דרומי	70	44
בניין משרדים חדש בא.ת. דרומי	60	50
בניין משרדים חדש בא.ת. דרומי	110	40

מיקום	שטח במ"ר	מחיר מכירה מבוקש ב-ש"ח למ"ר
משרדים במרכז העיר	380	5,658
משרדים במרכז העיר	120	5,958

לאור האמור לעיל, הובא על ידי דמ"ש מבוקש לדמי שכירות הינו 45 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש. עם זאת, יש להביא בחשבון הפחתה למחיר מבוקש (5%). שווי מ"ר בנוי לאחר היוון דמ"ש בשיעור של 9%<sup>36</sup> הינו 5,700 ש"ח.

בחישוב היתרה לקרקע בניכוי 20% רווח יזמי ו-4,500 ש"ח עלות בנייה למ"ר מעטפת (עלות בניה בהתאם למחירון "דקל" ממרץ ומיולי 2014, לא כולל פיקוח, תכנון, שיווק, אגרות והיטלים) מתקבל שווי של 250 ש"ח למ"ר קרקע מבונה ברוטו.

<sup>34</sup> בתכנית חד/812 הובאו בחשבון 878 מ"ר אקוויוולנטיים (ר' פירוט בה"ש 30 לעיל + חד/450ה'). בתכנית חד/248 הובאו בחשבון 730 מ"ר אקוויוולנטיים (ר' פירוט בה"ש 32 לעיל).

<sup>35</sup> כולל מוסך בשטח כ-700 מ"ר. בחישוב למ"ר קרקע מבונה נוכח 1,050,000 ש"ח.

<sup>36</sup> בהתאם לאגף שומת מקרקעין, שיעור התשואה הממוצע למשרדים במחצית הראשונה בשנת 2014 היה 8.2%. יש להביא בחשבון תוספת בגין הנכס בחדרה. בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 10014/33,35,37 הביא בחשבון השמאי המכריע שיעור היוון של 9%.

---

## שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו למשרדים הינו בגבולות 20% משווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה. חישוב האקוויוולנטיים בתכנית חד/812 מביא לסה"כ של 840 מ"ר אקוויוולנטיים בדונם ובתכנית חד/248 ל-710 מ"ר אקוויוולנטיים, כל זאת טרם ביצוע דחייה לאישורה של תכנית מפורטת שתביא בחשבון כבר הקלות בשטחי הגינון<sup>37</sup>. כאמור, ב"מצב הקודם" סה"כ השטח האקוויוולנטי בדונם הינו 878 מ"ר ו-730 מ"ר בהתאמה (כולל דחייה להקלה בשטחי גינון).

**לאור האמור לעיל, תכנית המתאר חד/2020 לא השביחה את הנכס הנדון.**

כתימוכין לקביעתי אציין:

- בשומה מכרעת בגו"ח 10014/33,35,37 נקבעה השבחה בגין תכנית מפורטת משנת 2013 אשר התירה שימושי משרדים ומסחר, אולם, לאחר ניכוי תרומת שימושי המסחר (דהיינו, הצבת ערכי שווי לתעשייה בק"ק במקום למסחר) מתקבל שאין השבחה.
- הנכס הנדון נמכר כמתחם בשטח 58.819 דונם תמורת 66,276,000 ₪, המגלם שווי של כ-1,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי וכ-1,127,000 ₪ לדונם לתעשייה, ערכים המצויים בגבולות העסקאות המפורטות דלעיל.

---

<sup>37</sup> חד/248 = 400 מ"ר במקדם 1, 800 מ"ר במקדם 0.2, חצר במקדם 0.25; חד/812 = 550 מ"ר במקדם 1 + 890 מ"ר במקדם 0.2 וחצר במקדם 0.25.

**שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין**  
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

.13 **שומה:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מועד קובע	ההשבחה					תכנית
	234	233	23	22	21	חלקה
20.01.86	0	₪ 333,466	--	--	--	חד/248
30.09.91	--	--	₪ 405,195	₪ 397,999	₪ 386,635	חד/812
03.07.92	--	0	--	--	--	חד/1248
26.07.99	0	0	₪ 60,402	₪ 57,986	₪ 62,215	חד/450ה
26.05.14	0	0	0	0	0	חד/2020

מועד קובע	היטל השבחה					תכנית
	234	233	23	22	21	חלקה
20.01.86	0	₪ 166,733	--	--	--	חד/248
30.09.91	--	--	₪ 202,597	₪ 198,999	₪ 193,317	חד/812
03.07.92	--	0	--	--	--	חד/1248
26.07.99	0	0	₪ 30,201	₪ 28,993	₪ 31,107	חד/450ה
26.05.14	0	0	0	0	0	חד/2020

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא  
שמאית מקרקעין