

ד' שבט, תשפ"א
17 ינואר, 2021
מס' תיק/פניה: 666-2020

לכבוד
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון
באמצעות מר רחמים שרים – שמאי מקרקעין
דוא"ל: Ramis@poran-shrem.com

לכבוד
המבקש, מר יהודה גרט
באמצעות מר יצחק לוי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: Levy18@zahav.net.il

שומה מכריעה

הנדון: רחוב הבנאי 25, אזור התעשייה, חולון
גוש 6786 ח"ח 23

1. מטרת השומה

מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין עקב אישור הקלות בשל מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

2. מועד קובע

ח/499/א' – 06/01/2012, 15 יום מיום פרסום התכנית ברשומות.

3. מסמכי הצדדים

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צורפותיהן.
התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 16/09/2020 ע"י הח"מ.

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש :	6786
חלקה :	23
שטח החלקה הרשום :	9,091 מ"ר.
שטח מגרש :	1,952 מ"ר ¹ .
שטח מגרש נטו :	1,899 מ"ר, בקיזוז שטח המיועד להרחבת דרך ² .
מיקום :	רחוב הבנאי 25, חולון.
מהות הנכס :	מגרש המיועד לתעשיה. ההשבחה נשוא השומה מתייחסת לאישור שימוש חורג מהיתר, משימוש של תעשיה ומלאכה לשימוש משרדים מכוח תכנית ח/499/א', המאפשרת את הרחבת שימושים של 25% מכלל זכויות הבניה מתעשיה למסחר ומשרדים.
הזכויות :	בבעלות מדינת ישראל, בניהול רמ"י.
זיהוי הנכס :	אתר GIS של הוועדה המקומית לתו"ב חולון, תשריטי בקשה להיתר.

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1** החלקה הנדונה בשטח רשום של 9,091 מ"ר בצורת מרובע. המגרש הנדון מהווה חלק מחלקה 23 בשטח של כ- 2,952 מ"ר ברוטו המוחזק בידי המבקשים ועל ידי מחכיר נוסף שמגרשו ממוקם בעורף המגרש.
- 6.2** למבקשים כ-2/3 ממגרש זה (על פי הסכמי שיתוף), המהווה שטח של 1,952 מ"ר ברוטו לחישוב זכויות על פי תכנית ח/499/א' ושטח של 1,899 מ"ר נטו (בקיזוז שטח המיועד להרחבת דרך). המגרש ממוקם בחזית רחוב הבנאי.
- 6.3** רחוב הבנאי מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה ומחבר בין שדרות ירושלים לרחוב המרכבה. האזור מאופיין בתעשיה מסורתית ובעיקר מבנים בני 1-3 קומות בשימושים מעורבים לתעשיה, מלאכה ומסחר.
- 6.4** בביקור בנכס קיים מבנה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' שימושים לתעשיה מסורתית, קומה ב' – נשוא השומה פנויה וריקה.
- 6.5** בסביבה פיתוח מלא ותשתיות עירוניות.

¹ בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין מר בייגון שבתאי לבין יהודה ותמר גלרט (מפורט במצב המשפטי).
² בהתאם לתשריט בקשה להיתר לשימוש חורג.

7. המצב התכנונימצב קודם7.1 תכנית תג"פ/284/א' – שלב ב'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 255 מיום 16/10/1952.

המגרש הנדון מיועד ל"אזור תעשיית משנה - עץ"³.

תכנית תג"פ/284/א' מתייחסת לשני שלבים, שלב א' ושלב ב', כאשר לכל אזור תשריט והוראות תכנית נפרדים. שלב א' חל על האזור ממערב לרחוב המלאכה, התכנית אושרה בשנת 1961, ושלב ב' חל על החלק המזרחי של אזור התעשייה בו ממוקם הנכס הנדון.

7.2 תכנית ח/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23/4/1958.

המגרש הנדון מיועד ל"תעשייה".

מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר, או לפי אישור הוועדה המחוזית, או לפי תכנית מפורטת או חלוקה.

זכויות בניה: 50%

נספחים: מותר באישור הוועדה המחוזית.

גובה: בהתאם לתכנית מפורטת מתאימה.

מס' בניינים: מותר לבנות יותר מבנין אחד בתנאי שהמרחק ביניהם לא ירד ממרחק של פעם וחצי של המרחק הצדדי.

שימושים: בין היתר, מגרשי חניה לכלי רכב, מסעדות ומשרדים, מחסנים וחנויות בסיטונאות, בתי חרושת, תעשיות ואולמי תערוכה.

7.3 תכנית ח/37

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1595 מיום 22/1/1970.

7.3.1 מטרת התכנית לקבוע תכנית לאזור תעשייה אשר יכיל אזורי משנה להקמת מפעלים, התווית דרכים חדשות, קביעת אזורים מסחריים והקצאת שטחים פתוחים ופרטיים פתוחים.

7.3.2 קיימת סתירה בין התשריט והוראות התכנית. בתשריט התכנית קיימת חלוקה לאזורי משנה, בעוד שבתקנון החתום אין התייחסות לאזורי המשנה. בהוראות התכנית מצוין שהתכנית תבוצע בהתאם להוראות תכנית המתאר חולון⁴.

³ לא אותרו הוראות התכנית (גם לא במשרדי המשיבה), אלא אותר התשריט בלבד. אותרו הוראות תכנית תג"פ/284/א' - שלב א' שאושרה מס' שנים לאחר אישורה של תג"פ/284/א' - שלב ב'. באזור משנה - עץ, על פי הוראות תכנית שלב א' (לא שלב ב' הנדון), שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, במידה ושטח החלקה הוא מעל 3 דונם זכויות הבניה הן 40% ובמידה ושטח החלקה קטן מ-3 דונם, זכויות הבניה הן 35%, עד 2 קומות וגובה מקסימלי של 9 מ' (לא ברור אם זכויות הבניה זהות).

⁴ באתר עיריית חולון קיימים שני תקנונים, האחד לא חתום דומה במהותו להוראות תכנית תג"פ/284, והאחר חתום כאשר לא קיימות בו הוראות כלשהן אלא הפניה לתכנית המתאר חולון (התכנית הופקדה בסוף שנות החמישים ואושרה בשנת 1970).

7.4 תכנית ח/204

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1768 מיום 21/10/1971.

התכנית חלה על הקו הכחול במסגרת תכניות ח/36 ו- ח/37 המפורטת לעיל ומטרתה שינוי הרוחב המינימלי של חזית המגרשים מ – 30 מ' ל – 25 מ'. במגרשים שרוחבם קטן מ-20 מ', ייבנו הבניינים בקיר משותף.

7.5 תכנית ח/201

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1907 מיום 29/3/1973.

מטרת התכנית הינה שינוי של אחוזי הבניה המותרים באזורי התעשייה מ – 40% ל – 50% בחלקות הכלולות, בין היתר, בתכנית תג"פ/284 בהתאם לתכנית ח/1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר חולון על שינוייה, נוסף להוראות תכנית זו.

7.6 תיקון 4 לתכנית המתאר ח/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית חלה על שטח תכנית מתאר ח/1, הוראותיה כוללות, בין היתר, הוראות לבנית מרתפים, יציעים והתנאים להרחבת מפעלים קיימים באזור התעשייה.

7.6.1 זכויות בניה

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לבניה של עד 150% בגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ – 2.7 מ' בתכנית של 50% בלבד.

7.6.2 מרתפים

7.6.2.1 המרתפים ייבנו בגבולות קווי הבנין ובתנאי ששטח כל מרתף לא יעלה על שטח הבניה המותר בקומה זו.

7.6.2.2 גובה קומת המרתף יהיה 2.2 מ' או 2.4 מ' במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר.

7.6.2.3 מרתפים באזור תעשייה ישמשו כמחסנים בשביל אותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.

7.6.3 יציעים

הוועדה תהא רשאית להתיר בניית יציעים, בתנאי ששטח כל יציע לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומת הקרקע, היציע ייבנה בקומת הקרקע בלבד כך שהמרווח נטו מרצפת קומת הקרקע לרצפת היציע לא יפחת מ - 2.75 מ'. הגובה המינימלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה שמעליו לא יפחת מ - 2.4 מ' נטו, שטחו יתווסף לאחוזי הבניה המותרים.

7.7 תיקון 4' לתכנית המתאר ח/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3330 מיום 21/5/1986.

מטרת התכנית לשנות בלוח החלוקה לאזורים בתכנית ח/1 ביעוד תעשייה, במקום שטח בניה מקסימלי של 50%, שטח הבניה המקסימלי יהיה 100% משטח המגרש עד שלוש קומות בגובה שלא יעלה על 12 מ', בתנאי שהתכנית המקסימלית לא תעלה על 50% משטח המגרש. ההוראה בדבר תוספת בניה של 150% לצורך הרחבת מפעל אחד בתיקון 4 לתכנית ח/1 תישאר בתוקף.

7.8 תיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4642 מיום 17/05/1998.

התכנית מתקנת את תכנית ח/4 לעיל בכל הנוגע למרתפים ובין היתר קובעת כדלקמן:

- 7.8.1 תותר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה עד קו בנין אפס ובשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש.
- 7.8.2 גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' (נטו) וגובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'.
- 7.8.3 קומות המרתף יחשבו כשטחי שירות.
- 7.8.4 שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים ציבוריים.
- 7.8.5 בקומת המרתף העליונה יותר שימוש לאחסנה בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה.

מצב חדש

7.9 תכנית ח/499 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6346 מיום 22/12/2011.

המגרש הנדון מיועד ל"תעשייה".

7.9.1 דברי הסבר לתכנית (אינם סטטוטוריים)

התכנית מציעה כי היקפי הבניה המאושרים ישמרו, אך יתאפשר תמהיל שימושים למסחר, משרדים ותעשייה. בנוסף, התכנית כוללת הנחיות סביבתיות מפורטות, אשר יאפשרו עסקים איכותיים בסטנדרטים גבוהים וכן הנחיות נופיות. התכנית משלבת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של 25% משטחי הבניה המותרים, משנה קווי בניה, משנה גובה מבנים, מרחיבה דרכים, משנה הוראות בינוי ועיצוב באמצעות נספח נופי ונספח סביבתי ומשנה שטח מגרש מינימלי.

7.9.2 הוראות בניה

שטח מגרש מינימלי: 3,000 מ"ר, או לפי שטח החלקה/המגרש בתכניות מאושרות, הנמוך מבניהם.

זכויות בניה עיקריות על קרקעות: 100%+50%+20%, סה"כ 170% (100% או 150% לפי מגבלת מפעל אחד + 40% לגלריה מתכסית של 50% בקומת הקרקע (20%), סה"כ 170% עיקרי.

תכסית: 50%, הוועדה המקומית יכולה לשנות את סה"כ הבניה לקומה, במקרים מיוחדים בהתאם לשיקול דעתה. 60%.

שטחי שירות על קרקעי: בהתאם לתכנית ח/15/1.

שטחי שירות תת קרקעיים: 5 קומות או 7 קומות למגרש פינתי.

מס' קומות: השימוש העיקרי הינו לתעשייה/מלאכה, ויותר בו שימושים למשרדים, מסחר, מתקני איכות סביבה ותשתיות.

שימושים: ניתן לייעד 25% מזכויות הבניה הכוללות (עיקרי + שירות) למסחר ומשרדים.

עירוב שימושים: 5 מ' צדדי, אחורי וחזיתי.

קווי בנין: בהתאם לתקן התקף במועד קבלת ההיתר.

חניה:

7.10 רישוי

7.10.1 היתר בניה מס' (2) 20120327 מיום 3/10/2013

ההיתר ניתן להריסת מבנה, הקמת מבנה תעשייה ומלאכה, צמוד קרקע, הכולל 3 קומות + חדרים טכניים על הגג, מעל 2 קומות מרתף חניה ואחסנה וקומת ביניים טכנית במרתף + רמפת עליה חלקית (שלב א') עד גבולות המגרש + ממ"סים. היתר זה מהווה חידוש החלטה של המשיבה.

הבקשה כוללת, בין היתר, את ההקלות הבאות: קו בנין צדדי דרומי לאפס במקום 4 מ' וקו בנין אחורי מזרחי לאפס במקום 6 מ' עבור כביש גישה לחניה. הגבהת קומת מרתף תחתונה, 2- מבקש עד לגובה 4.5 מ', הגבהת המבנה ל- 17 מ' במקום 12 מ' (ההקלה לקווי הבנין מתכנון קודם ולא מתכנית ח/499 א' שאפשרה קווי בנין מיטביים יותר).

7.10.2 היתר בניה 20150895 מיום 14/06/2016

ההיתר ניתן עבור השלמת רמפת עלייה לקומה א', במבנה תעשייה ומלאכה צמוד קרקע, בן 3 קומות עד לגבול החלקה הצפוני והסדרת חישובי שטחים על פי תכנית ח/499 א'. הבקשה כוללת הקלות של קו בנין צדדי של 0 מ' במקום 3 מ' עבור הקמת רמפה עד לגבול החלקה הצפוני והגדלת התכסית בשל כך ל- 73.2% במקום 50%.

להלן טבלת השטחים על פי הבקשה להיתר:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)						עיקרי (מ"ר)	קומה
	סה"כ שירות	רמפה	מבואות	מקורה	מחסניים טכניים	קיים		
-	-	-	-	-	-	1,754.00	-	מרתף 2 -
-	-	-	-	-	-	1,581.60	-	מרתף 1 -
-	-	-	-	-	-	175.1	-	קומת ביניים
1,429.27	731.75	420.78	40.73	218.85	18.2	33.19	697.52	קומת קרקע
950.6	247.12	-	-	28.25	195.68	23.19	703.48	קומה א'
971.2	62.85	-	26.45	-	-	36.4	908.35	קומה ב'
44.28	44.28	-	32.24	-	12.04	-	-	גג
3,395.35	1,086.00	420.78	99.42	247.1	225.92	92.78	2,309.35	מעל הקרקע
-	-	-	-	-	-	3,511.00	-	מתחת לקרקע
3,395.35	1,086.00	420.78	99.42	247.1	225.92	3,603.78	2,309.35	סה"כ
6,906.35								סה"כ הבנין

7.10.3 היתר בניה 20170088 מיום 03/06/2018

ההיתר ניתן לשינוי בגדר צפון-מזרחית – בניית גדר מבטון בשלמות במקום תוספת סככה מעל. ביטול תקרה במפלס 1.8- וסגירה קירות גדר עד רמפה מובילה לקומה א', שינויים פנימיים וחישוביים בזמן הבניה ללא תוספת שטח ושינוי זווית מיקום הבנין ביחס לגבול המגרש.

7.10.4 היתר בניה 20190440 מיום 08/03/2020 (מהווה את המצב החדש בהתאם לתכנית ח/499 א')

ההיתר ניתן לשימוש חורג מתעשייה למשרדים עבור שטח של 971.2 מ"ר בקומה ב' לצמיתות. בהתאם להוראות תכנית ח/499 א', להלן השטחים המוצגים בבקשה (בהתאם לתשריט הבקשה להיתר משנת 2016):

סה"כ בבנין (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			קומה	שימוש עיקרי (מ"ר)
	סה"כ שטחי שירות	חדר מדרגות	ממ"ד		
971.2	62.85	26.45	36.4	ב'	908.35

8. הזכויות במקרקעין (המצב המשפטי)

- 8.1 העתק נסח רישום**
- מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- גוש: 6786
 חלקה: 23
 שטח החלקה: 9,091 מ"ר (השומה על שטח מגרש של 1,952 מ"ר).
 רשות מקומית: עיריית חולון.
 חוכרים: בגון שבתאי 1/3.
- יהודה גלרט ותמר גלרט 1/3 לכ"א.**
- חכירה: חכירה ראשית עד ליום 01/03/2050, לשטח של 2,952 מ"ר (למבקשים שני שלישי על פי הסכמי מכר והסכמי שיתוף).
 הערות: הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4404, מיום 01/05/1996.
 צו הריסה ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים בחולון, ח.פ. 2024/96, מיום 10/07/2001.
 הערה על הפקעה בהתאם לסעיפים 5+7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 לטובת עיריית חולון, י.פ. 6584 מיום 30/04/2013, עמ' 4396.
- 8.2 הסכם מכר**
- הוצג בפני הסכם מכר בין מר יהודה גלרט וגב' תמר גלרט לבין מר שטרן אליהו מיום 24/12/2000 לרכישת שטח של 1,952 מ"ר. בהסכם מצוין שלמר ביגון שבתאי (מגרשו ממוקם בעורף המתחם) יש זכות מעבר לדרך בשטח של 300 מ"ר בצפון החלקה, ידוע לצדדים כי מחצית משטחה יהיה על חשבון השטח הנדון. התמורה – 800,000\$ (כ- 3,280,000 ₪).
- 8.3 חוזה חכירה**
- 8.3.1 בהתאם לחוזה חכירה מיום 03/05/2001 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בגון שבתאי, שטרן מנחם ואלי שטרן, הוחכרו 2,952/9,091 חלקים בגוש 6786, חלקה 23.
- 8.3.2 בהתאם לשטר העברת שכירות שאושר לרישום ביום 06/03/2002, העביר מר שטרן אלי זכויות למר גלרט יהודה וגב' גלרט תמר, החלק המועבר 2/3 (מתוך 2,952 מ"ר).
- 8.4 הסכם שיתוף**
- מהסכם שיתוף מיום 24/12/2000, שנחתם בין מר שבתאי ביגון לבין מר יהודה גלרט וגב' תמר גלרט, עולים הפרטים הבאים:
- 8.4.1 הצדדים יפעלו לפיצול החלקה על מנת ליחד לכל אחד מהם את המגרש השייך לו כיחידת רישום עצמאית. לחילופין יפעלו לפצל את החכירה לחכירות נפרדות כאשר לכל אחד מהם יהיה חוזה חכירה עצמאי.
- 8.4.2 הצדדים מסכימים לפצל את המגרש לשלושה חלקים, מגרש א' בשטח של 1,000 מ"ר, מגרש ב' בשטח של 1,652 מ"ר ומגרש ג' בשטח 300 מ"ר המשותף ל-2 הצדדים בחלקים שווים (מחצית לכל צד).
- 8.4.3 כל צד זכאי לחלק יחסי בזכויות הבניה לפי יחס בין החלקים היחסיים של הצדדים במגרש. כל צד יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים במגרש שהוקצה לו, אף לפני רישומו בלשכת רישום המקרקעין באופן נפרד.
- 8.4.4 מוסכם בזה כי כל צד זכאי לתכנן, ולהגיש בקשות להיתרי בניה ולקבל היתרים, להתחיל בבניה על המגרש שלו וכן למוכרו כל עוד הבניה תואמת לתב"ע החלה.

תיקון להסכם שיתוף

8.5

מתיקון להסכם שיתוף מיום 21/01/2009 שנחתם בין ביגון שבתאי לבין יהודה גלרט ותמר גלרט עולה, שלמר ביגון שבתאי זכות שימוש לדרך מרחוב הלהב כך שהוא מוותר בזה על זכותו להשתמש בזכות הדרך מרחוב הבנאי, סה"כ שטח המגרש כ- 1,952 מ"ר. הדרך תשמש אך ורק את המגרש של מר יהודה גלרט וגב' תמר גלרט. ניתן יהיה לבנות מתחת לדרך ומעל הדרך בהתאם לשיקול דעתם ולעשות בה כל שימוש אחר, הזכות נרכשה תמורת ₪ 200,000 בתוספת מע"מ.

9. עמדות הצדדים

9.1 קביעות הצדדים (היטל השבחה)

מאות השבחה	מועד קובע	שמאי המבקש (מ)	שמאי המשיבה (מ)
שימוש חורג מהיתר משימוש תעשייה לשימוש משרדים מכוח תכנית ח/499/א'	06/01/2012	ללא השבחה/657	458,729

9.2 התייחסות לטענה שהותר שימוש למשרדים במצב הקודם

9.2.1 שמאי המבקש

- 9.2.1.1 מדובר על שימוש חורג מהיתר (ולא מתכנית), בגין שטח כל קומה ב' (מעל קומת קרקע וקומה א') בשטח של כ- 971 מ"ר, משימוש לתעשייה ומלאכה לשימוש משרדים.
- 9.2.1.2 השימוש למשרדים הותר כבר בתכנית ח/1 שאפשרה שימוש למסחר ומשרדים. בסעיף 31 לתכנית ח/1, סעיף 5 ב"אזור בתי מלאכה", קיימת הפניה ל"כמו באזור מסחרי". ב"אזור מסחרי" קיימת הפניה ל"כמו באזור מגורים". ב"אזור מגורים" אחד השימושים המותר הינו "משרדים לבעלי מקצועות חופשיים". בהוראות תכנית ח/499/א' מצוין כי התכליות שהוקנו בתכניות קודמות לא יבוטלו. היינו, במצב הקודם מותר שימוש למשרדים ובמצב החדש מותר למשרדים, כך שלא קיימת השבחה.
- 9.2.1.3 שמאי המבקש אינו מתכחש לכך שהיה נדרש שימוש חורג, אם כי, הוא סבור, שהשימוש החורג ניתן מהיתר התואם את תכנית ח/1 ולא מכוח תכנית ח/499/א' ולפיכך ההיתר עומד בתנאי פס"ד יד חרוצים⁵ (להלן: "יד חרוצים"), בו נקבע, שאם השימוש החורג תואם תכנית (במקרה הנדון תכנית ח/1), אין לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.
- 9.2.1.4 ההיתר אינו חורג מהתכנית הקיימת אלא מדובר בפעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אינה כרוכה בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד המשיבה, וכפי שנקבע בפסק דין יד חרוצים אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה.
- 9.2.1.5 עוד טוען שמאי המבקש, שהמבנה מהווה מבנה תעשייה שנבנה בסטנדרט גבוה ביותר בסגנון היי-טק כבר מראשיתו. המבנה נבנה על פי היתר משנת 2013, ותשריט הבקשה להיתר הותאם לתכנית ח/499/א'. כל הקומה נבנתה במקור כקומה שתואמת שימוש למשרדים. ניתן להבחין בכך גם מהטעם שגובה קומות התעשייה (קרקע וקומה א') 5 מ' וגובה קומה נשוא השומה הינו 3 מ' בלבד.
- 9.2.1.6 לחילופין, במידה וייקבע כי השימוש למשרדים לא הותר כשימוש עצמאי, הרי שאין מחלוקת שבמצב הקודם הותרו 10-15% למשרדים כשימוש נלווה לשימוש תעשייה. יש להביא בחשבון במצב הקודם שטח זה שלא הובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה במצב הקודם.

⁵ בר"ם 2283/18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ, (פורסם בנבו).

9.2.2 שמאי המשיבה

- 9.2.2.1 טענתו של שמאי המבקשת להחלת פס"ד יד חרוצים (מותרים משרדים מכוח ח/1) מקומה להתברר בוועדת הערר.
- 9.2.2.2 המקרה הנדון לא דומה לפס"ד יד חרוצים. בפס"ד יד חרוצים נקבע שאם מבוקש שימוש חורג מהיתר ומבקשים שינוי שתואם תכנית, לא קיימת חבות בהיטל השבחה. במקרה הנדון, השימוש למשרדים כשימוש עיקרי נולד בתכנית ח/499/א' המהווה את המצב החדש, ולא מכוח תכנית ח/1 כפי שטוען שמאי המבקש. המבקש רכש את המקרקעין לפני מועד אישורה של תכנית ח/499/א' ולכן ניצול הזכויות מכוחה מחויב בתשלום היטל השבחה.
- 9.2.2.3 כל מה שנאמר על ידי שמאי המבקש בהקשר של המצב הקודם מכוח תכנית ח/1 לא אפשר שימוש למשרדים באופן גורף אלא אך ורק כשימוש משני לשימוש העיקרי - תעשייה.
- 9.2.2.4 תכנית ח/1 אפשרה שימושים מוגבלים בלבד אשר מטרתם היתה לשרת את מבנה המלאכה הקיים, ובוודאי שאין להסיק מכך למקרה הנדון, בו מבוקש שטח גדול המתפרש על קומה שלמה ועצמאית לשימוש משרדים (971 מ"ר).

9.2.3 הכרעה

- 9.2.3.1 טענת שמאי המבקשת לענין עצם החבות בהיטל השבחה מהווה שאלה משפטית ודרך המלך להכרעה בה היא בוועדת הערר⁶. יחד עם זאת, לשם יעילות הדיון, ומכיוון שהתקבלו החלטות ועדת ערר בנושא זה באזור התעשייה בחולון, אתייחס לכך.
- 9.2.3.2 אין מחלוקת בין הצדדים כי ההיתר לשימוש החורג נעשה ע"י מימוש חלקי לתכנית ח/499/א', המחלוקת שהוצגה על ידי שמאי המבקש הינה שבתכנית ח/1, המהווה את המצב הקודם, הותר השימוש למשרדים ולכן לא קיימת השבחה.
- 9.2.3.3 שמאי המבקש טוען כי פס"ד יד חרוצים חל במקרה זה מהטעם שהשימוש החורג שאושר על ידי המשיבה מתעשייה למשרדים תואם את תכנית ח/1 אשר אפשרה שימוש למשרדים.
- 9.2.3.4 תכנית ח/1 ייעדה את המגרש הנדון לתעשייה. בסעיף 25 להוראות תכנית ח/1 נקבע שבכל אחד מייעודי הקרקע ניתן לצורך תכלית אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
- 9.2.3.5 לאור קביעת כלל זה, נקבעה רשימת תכליות ארוכה ומפורטת בכל אחד מייעודי הקרקע (מסחר, מגורים, אחסנה, תעשייה וכדומה). לדוגמה, בסעיף 31 (7) להוראות תכנית ח/1 באזור "מחסנים", מצוין שימושים נוספים כמו "מסעדות ומשרדים", באזור "בתי מלאכה" קיימת הפניה ל"כמו באזור מסחרי" המפנה ל"כמו באזור מגורים", בו בין היתר, אחד השימושים המוזכרים הינו "משרדים לבעלי מקצועות חופשיים".
- 9.2.3.6 אין מחלוקת כי באזור תעשייה מותר השימוש "מסעדות ומשרדים" הכלול ב"אזור אחסנה", וכן שבבתי מגורים ניתן לאפשר (על פי תכנית ח/1) "משרדים לבעלי מקצועות חופשיים", אך האם השימושים המוזכרים בתכנית ח/1 עומדים בפני עצמם כשימוש עצמאי או שהם מהווים שימוש נלווה/טפל לייעוד העיקרי?
- 9.2.3.7 על פי פרשנות שמאי המבקש, בהתאם לתכנית ח/1, ניתן להקים קניון מסחרי המכיל מסעדות ובנייני משרדים כשימושים עצמאיים באזורי התעשייה ובאזורי המגורים. אני סבורה שפרשנות זו איננה יכולה לעמוד ואסביר.
- 9.2.3.8 כאשר נקבע ייעוד עיקרי, במקרה הנדון תעשייה, השימוש העיקרי בו הינו שימוש תעשייה. השימושים הנוספים אינם מהווים שימושים עיקריים. אם שימושים אלה היו שימושים עיקריים, המשיבה היתה צריכה להיערך לסוג שימושים זה, ובין היתר, שקילת שיקולים כלל עירוניים, תחבורתיים, דרכי גישה, מערך תומך של תשתיות וכדומה. כך שאני סבורה

⁶ לו חלק המבקש על הצורך במתן השימוש החורג מתכנית, אז השאלה היתה צריכה להתברר בוועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

שבמערכת השיקולים שנשקלו בתכנית ח/1 לא הובא בחשבון השימושים אלה יהיו שימושים עצמאיים, כי אם שימושים התומכים ביעוד העיקרי - "תעשייה".

9.2.3.9 בפס"ד אדרי-אל⁷ נבחנה סוגיה דומה אשר נדחתה על ידי בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים. במקרה זה נדחה ערעור כנגד החלטת הוועדה המקומית לתו"ב גליל עליון שלא אפשרה הוצאת היתר בניה למרכז מסחרי על שטח קרקע של 11 דונם באזור המיועד ל"תעשייה" על פי תכנית ג/6898. בדומה למקרה הנדון, גם בתכנית זו מפורטים שימושים נוספים ביעוד "תעשייה" ובין היתר: מזנונים, בתי קפה, חנויות ומשרדים. הערעור נדחה ונקבע שימושים אלה אינם שימושים עצמאיים העומדים בפני עצמם כי אם שימושים הטפלים לשימוש העיקרי. היועץ המשפטי לממשלה התייצב בהליך הערעור לצדה של הוועדה המקומית⁸.

9.2.3.10 בערר 985053/11 וערר 1085072/17 נקבעו קביעות דומות. נקבע שפרשנות השימושים על פי תכנית המתאר צריכה להיעשות על רקע העובדה שמדובר בשימוש תעשייה, אשר ככלל, התכליות המותרות בו מהוות תכליות המאפיינות אזורי תעשייה. השימושים הנוספים מהווים שימושים הנלווים לשימוש העיקרי.

9.2.3.11 לסיכום, השימושים המפורטים בתכנית ח/1 אינם יכולים להתקיים כשימושים עצמאיים אלא כשימושים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי. לדוגמה, מזנון לעובדים במבנה המשמש לאחסנה/תעשייה/בית מלאכה, משרד המהווה חלק מאולם תעשייה.

9.2.3.12 משנקבע על ידי שהשימושים המפורטים בתכנית ח/1 מהווים שימושים נלווים ולא שימושים עצמאיים, אני סבורה שפסק הדין "יד חרוצים" אינו חל במקרה הנדון. משהמבקש רכש את המקרקעין טרם אישורה של תכנית ח/499/א' ומימש חלקית בלבד את הוראותיה, שינוי השימוש מחויב בהיטל השבחה.

9.2.3.13 למעשה המועד הקובע להשבחה הינו אישורה למתן תוקף של תכנית ח/499/א' ולא מועד אישור השימוש החורג – **על כך אין מחלוקת בין הצדדים**.

9.2.3.14 טענה חלופית שנטענה על ידי שמאי המבקש הינה שיש להביא בחשבון את אותו שטח נלווה שהותר במצב הקודם בתכנית ח/1 אל מול המצב החדש, בגבולות של 15%.

9.2.3.15 משנקבע על ידי שהשימושים במצב הקודם מהווים שימושים נלווים שאינם יכולים להתקיים כשימושים עצמאיים ללא השימוש העיקרי – תעשייה ומלאכה, אני סבורה שאין להביא בחשבון שימוש למשרדים במצב הקודם מהטעם שאינו יכול להתקיים ללא השימוש העיקרי.

9.2.3.16 הטענה כי לא קיימת השבחה מכיוון שקומה ב' (והמבנה) נבנתה מלכתחילה ברמת גמר גבוהה ביותר והותאמה מראש למשרדים לא יכולה לעמוד מהטעם שהיתר הבניה שניתן טרום הבקשה לשימוש חורג, ניתן לשימוש חלקי בלבד בגין תכנית ח/499/א' לשימוש תעשייה ומלאכה ולא לשימוש משרדים שהותרו מכוחה.

⁷ עע"מ 7926/06, אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון, (פורסם בנבו), מיום 01/01/2019.

⁸ על פי סעיף 1 בפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה), הקובע כי ראה היועץ המשפטי לממשלה, כי זכות מדינת ישראל או זכות ציבורית או ענין ציבורי מושפעים או כרוכים מההחלטה, ראוי להתייצב ולהשמיע את דברו.

⁹ 85053/15, הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מוסף מרכזי לרכב יפני, (פורסם בנבו), מיום 07/01/2015.

¹⁰ 85072/17, כלבו חצי חיים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, (פורסם בנבו), מיום 19/11/2019.

9.3 תחשיבי הצדדים

9.3.1 שמאי המבקש

שמאי המבקש הציג שלוש חלופות לפיהן נקבע על ידו כי לא קיימת השבחה (או השבחה מינורית) כדלקמן:

9.3.1.1 **חלופה א'** - על פי שווי למ"ר מבונה מתקבל הפרש של 133 ₪ בין שימוש למשרדים לבין שימוש לתעשייה, מכיוון שהובאו בשומת שמאי המשיבה עלויות התאמה של 1,300 ₪ למ"ר מבונה תכנית ח/499 א **איננה משביחה**, להלן הדוגמה שהוצגה בשומת שמאי המבקש:

מהות	משרדים	תעשייה	שווי לאחר עלות התאמה למשרדים
שווי למ"ר בנוי	7,200	6,800	8,100
בניכוי רווח קבלני 1.2	6,000	5,667	6,750
בניכוי עלויות בניה	4,000	3,000	4,300
שווי מ"ר מבונה לקומת	2,000	2,667	2,450
שווי למ"ר מבונה לקומה	1	0.7	1
סה"כ (₪)	2,000	1,867	2,450

9.3.1.2 **חלופה ב'** - שווי מר"מ על פי שומת גבע בלטר ברחוב הבנאי המצוינת לעיל:

מצב חדש - היתר 2016 תואם תכנית ח/499 א'			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי תעשייה	775.1	0.8	620.08
מבואות ומסדרון	133	0.5	66.5
שרות חדרי מדרגות ומעלית	26.5	0.35	9.275
ממ"ס (ביטחון)	36.4	0	0
סה"כ	971	-	695.855
מצב קודם - תכנית ח/499 א'			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי משרדים	775.1	1	775.1
מבואות ומסדרון	133	0.5	66.5
שרות חדרי מדרגות ומעלית	26.5	0.35	9.275
ממ"ס (ביטחון)	36.4	0	0
סה"כ	971	-	850.875
ההשבחה			
הפרש שטח אקו'			155.02
שווי למ"ר אקו' (₪)			1,650
השבחה גולמית (₪)			255,783
היטל השבחה ששולם בגין רמפה (₪)			52,969
סה"כ בניכוי היטל השבחה ששולם בגין הרמפה (₪)			202,814
בניכוי עלויות התאמה	1,300 ₪	155 מ"ר	201,526
סה"כ השבחה (₪):			1,314
היטל השבחה (בשומת שמאי המבקש טעות תחשיבית וצוין 4,283 ₪):			657

9.3.1.3 **חלופה ג' - בהתאם לדמי שכירות ראויים**

מהות	שעור תשואה	דמ"ש חודשיים	שווי מ"ר בנוי (₪)
נכסי משרדים	8.30%	50	7,229
נכסי תעשייה	8.60%	40	5,581
הפרש			1,648
עלויות התאמה (₪)	8.30%	9	1,301
הפרש ההשבחה (₪)			347
הפרש שטח אקו' לנכס הנישום (מ"ר)			155
השבחה גולמית (₪)			53,711
בניכוי היטל השבחה ששולם לרמפה (₪)			52,969
על פי התחשיב היתרה 742 ₪, נקבע שאין השבחה			אין השבחה

שמאי המשיבה

9.3.2

מצב קודם			
שטח אקווי'	מקדם	שטח	מהות
	971.2		שטח מבוקש לשימוש חורג עפ"י תכנית הבקשה
571	70%	815.7	שטח עיקרי תעשייה נדון בקומה ב'
32	35%	92.65	שטח מבואות ומסדרונות בקומה ב'
22	35%	62.85	סה"כ שטח אקווי' הנדון
625		6,800	שווי מ"ר בנוי תעשייה בק"ק (שח)
4,252,822			שווי קודם קומה ב' (שח)
מצב חדש			
שטח אקווי'	מקדם	שטח	מהות
	971.2		שטח מבוקש לשימוש חורג עפ"י תכנית הבקשה
816	100%	815.7	שטח עיקרי תעשייה נדון בקומה ב'
46	50%	92.65	שטח מבואות ומסדרונות בקומה ב'
31	50%	62.85	סה"כ שטח אקווי' הנדון
893		7,200	שווי מ"ר בנוי תעשייה בק"ק
6,432,840			שווי חדש קומה ב'
1,262,560	1,300	971.2	עלויות התאמה
5,170,280			שווי חדש בניכוי עלויות התאמה (שח)
השבחה			
917,458			השבחה (שח):
458,729			היטל השבחה (שח), מועד קובע 06/01/2012:

הכרעה

9.3.3

אני לא מסכימה עם תחשיביהם של שני הצדדים. הצדדים ערכו את השומה בשיטת הדלתא, בזמן שהמימוש הנדון מהווה מימוש חלקי מכוח תכנית ח/499/א' המאפשרת הרחבת שימושים של 25% מכלל זכויות הבניה למסחר ומשרדים.

יש לערוך את תחשיב השבחה בבקשה להיתר במימוש חלקי על פי פסק דין זעירא (להלן: "זעירא"¹¹).
על פי זעירא שעור חלקיות המימוש נקבעת כך:

חלקיות המימוש = $\frac{\text{שווי אקווי' של הזכויות במימוש החלקי מכלל הזכויות החדשות שנוספו}}{\text{שטח אקווי' של כלל הזכויות החדשות שנוספו}}$

חלקיות המימוש = $\frac{\text{שטח אקווי' מצב קודם - שטח אקווי' מבוקש בהיתר}}{\text{שטח אקווי' מצב קודם - שטח אקווי' מצב חדש (מכוח תכנית 499/א')}}}$

¹¹ עמנ (י-ם) 15-03-17069, דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (פורסם בנבו).

9.4 שטח לחיוב ומקדמי ההתאמה**9.4.1 שמאי המבקש**

- שטח עיקרי של 775 מ"ר - מקדם 1 במצב החדש ו-80% במצב הקודם.
 שטח של 133 מ"ר - בשימוש מבואות ומסדרון המהווים חלק מהשטח העיקרי - מקדם 50% בשני המצבים.
 שטח של 26.5 מ"ר - מבואות - מקדם 35% בשני המצבים.
 שטח של 36.4 מ"ר ממ"ק - אין לגבות היטל השבחה.

9.4.2 שמאי המשיבה

- שטח עיקרי של 815.70 מ"ר - מקדם 1 במצב החדש ו-70% במצב הקודם.
 שטח של 92.65 מ"ר - בשימוש מבואות ומסדרון המהווים חלק מהשטח העיקרי - 50% במצב החדש ו-35% במצב הקודם.
 שטח של 26.5 מ"ר - מבואות - 50% במצב החדש ו-35% במצב הקודם.
 שטח של 36.4 מ"ר ממ"ק - 50% במצב החדש ו-35% במצב הקודם.
 יש לחייב על שטח הממ"ק מהטעם שמדובר על שינוי שימוש ולא על בניה בהיתר. השטח קיים. המקדמים שהובאו בחשבון נלקחו על הצד הזהיר.

9.4.3 הכרעה**9.4.3.1 כללי**

כאמור לעיל, יש לחשב את גובה ההשבחה בגין המימוש החלקי על פי זעירא, היינו, בחינת כלל הזכויות במצב הקודם אל מול כלל הזכויות במצב החדש ובחינת חלקיות המימוש מכלל ההשבחה (ולא כפי שעשו הצדדים בשיטת הדלתא בה בודדו את קומה ב' בלבד)

9.4.3.2 שטח לחיוב

- 9.4.3.2.1 אני מסכימה עם שמאי המבקש שאין לחייב לגבות היטל השבחה בגין שטח הממ"קים בהתאם להחלטת ועדת ערר בענין חשדר¹². בהחלטה זו בה נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין "בניית" חדר מוגן במימוש באמצעות היתר:
"קריאה רגילה של אדם סביר את הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בניה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות בלבד."
- 9.4.3.2.2 אני סבורה שאין לפצל בין שטחי הבניה השונים (עיקרי ושירות) תוך נקיטה במקדמי התאמה שונים בין השטחים כפי שעשו שני הצדדים, אלא יש לחייב על השטחים הסחירים הניתנים לשיווק כשטח כולל בהתאם לראיית השוק.
- 9.4.3.2.3 היעוד הינו לתעשייה, מדובר במבנים בעלי מס' קטן של קומות כך ששטחי השירות לחיוב לא גבוהים. מכל מקום ההנחה היא שהשטח שינוצל הוא שטח התכסית המהווה שטח של 50% (עיקרי ושירות), הניתנים לניצול בשלוש קומות כפי שנתבקש בהיתר הבניה.

¹² ערר (י-ם) 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, (פורסם בנבו).

9.5 ערכי שווי

9.5.1 שמאי המבקש

השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון מסתמך על שומות השמאית גבע בלטר ברחוב הבנאי :

9.5.1.1 עסקאות השוואה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר קרקע (₪)
19/02/2009	6786	4		8802	26,750,000	3,039
21/06/2010	6801	6	הרוקמים	3871	9,800,000	2,532
29/08/2010	6802	43	המרכבה	3536	8,000,000	2,262
07/10/2010	6789	17		1598	3,272,000	2,048
07/12/2010	6784	12	תמנע 27	9628	26,000,000	2,700
10/01/2011	6782	26	המלאכה	5150	10,500,000	2,039
16/03/2011	6785	7	הסדנה 20	2689	6,722,499	2,500
07/07/2011	6782	32		1636	2,870,000	1,754

9.5.1.2 הכרעות שמאים מכריעים:

שמאית	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מ תעשיה בש"ח
ארז כהן	6781	18	הנפח 14	1,704
בועז קוט	6781	15	הנפח 8	1,900
יצחק ברמן	6781	9	הנפח 40	2,330
משה נדם	6781	6	הגביש 11	945
ניקי פרימו	6781	7	הנפח 17	2,100
בצלאל קציר	6782	37	הסדן 10	1,540
שאול אושרת	6782	7	הסדנה 8	1,200
תמיר שדה	6782	10	הסדנה 16	1,562
תמיר שדה	6782	32	הסדנה 20	1,562
אמנון נורי	6782	25,27	האורגים 15	1,766
גבע בלטר	6785	29	הבנאי 40	1,650
גבע בלטר	6785	36	הבנאי 28	1,650
משה נדם	6785	64	הסתת 20 (עורפית)	945
שלומי יפה	6785	18	הסתת 20 (עורפית)	1,560
שמואל רוזנברג	6785	53	הסתת 7	1,900
תמיר שדה	6785	36	המשביר 14-18	1,475
גבע בלטר	6785	21/17	האורגים 21	1,650
גבע בלטר	6786	21/38	האורגים 21	1,650
גבע בלטר	6787	22,23	החופר 5	1,589
שמואל רוזנברג	6787	27	היוצר 9	1,900
ממוצע				1,630

9.5.1.3 ניתוח שווי מ"ר אקוויוולנטי:

קומה	אחוזי בניה	מקדם	מקדם	זמינות	שטח אקוו'
מרתף 1- אחסנה	45%	450	0.4	1	180
שרות	10%	100	0.25	1	25
קומת קרקע	50%	500	1	1	500
גלריה (40%)	20%	200	0.5	1	100
קומה א'	50%	500	0.5	1	250
קומה ב'	50%	500	0.4	0.9	180
חצר	40%	400	0.25	1	100
סה"כ שטח אקוו' בדונם קרקע (מ"ר)					
שווי דונם לתעשיה (₪)					
שווי מבונה אקוו' (₪)					
					1,335
					2,200,000
					1,650

9.5.2 שמאי המשיבה

9.5.2.1 ערכי שווי תעשיה (מצב קודם)

9.5.2.1.1 דווח מאתר רשות המיסים לשטחי תעשיה ואחסנה בקומת קרקע:

מועד	גוש	חלקה	רחוב	שטח במ"ר	תמורה (₪)	תמורה למ"ר בנוי (₪)
24/05/2012	6783	32	המרכבה 21	113	365,000	3,230
24/05/2012	6783	32	המרכבה 21	178	920,000	5,170
31/12/2012	6784	31	הבנאי 20	120	593,950	4,950
24/02/2013	6784	31	הבנאי 20	227	1,450,000	6,390

9.5.2.1.2 דמי שכירות לתעשיה בקומת קרקע, מחירי היצע:

מועד	דמ"ש	שטח	כתובת	סוג הנכס	דמ"ש למ"ר (₪)
26/12/2012	5,000	109	המנור	מבני תעשיה	46
20/05/2013	9,000	300	הבנאי	מבני תעשיה	30
01/06/2013	20,000	650	הסתת	מבני תעשיה	31
22/06/2013	4,000	140	האורגים	אולמות	29
09/07/2013	6,500	175	א.ת. המרכבה	מבני תעשיה	37
14/07/2013	4,000	100	הזורע	מבני תעשיה	40
15/07/2013	35,000	1150	הנפח 10	מבני תעשיה	30
22/07/2013	5,500	140	הבנאי	מחסנים	39
22/07/2013	7,300	175	המרכבה 73	אולמות	42
ממוצע (₪)					36

9.5.2.1.3 שמאים מכריעים:

שמאית	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר בנוי ק"ק (₪)	מבונה קומה א' (₪)
שלומי יפה	6784	30	המלאכה 33	6,800	-
אמנון נזרי	6785	8	המלאכה 47	6,800	-
אמנון נזרי	6802	15	הכישור	4,680	900

9.5.2.1.4 בשומת שמאי המשיבה הובא בחשבון שווי מצב קודם של כ- 6,800 ₪/בנוי בקומת הקרקע, שטח קומה ב' הובא בחשבון במקדם 70%.

9.5.2.2 ערכי שווי למשרדים (מצב חדש)

מקור	עורך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר בנוי	קומה	הערות
שומה מכריעה	אמנון נזרי	6785	8	7,650	ק"ק	אולם אירועים בקומת קרקע
שומה מכריעה	אמנון נזרי	6802	15	1,800	משרדים מבונה	בעלות בניה של 4,300 ₪ ויזמות 20%, מתקבל שווי של 7,320 ₪ למ"ר בנוי.
IFRS	נחמה בוגין	6782	45	6,750	משרדים	מתחם גבי ים, ברוטו מעטפת 27% ו- 38%, שווי נטו למשרדים נע בין 8,500 ל- 9,300 ₪ (ליום 30/06/2014).

הובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה שווי מ"ר של 7,200 ₪ כבנוי במקדם 100%.

9.6 שווי מ"ר מבונה או שווי כבנוי ועלויות התאמה**9.6.1 שמאי המבקש**

- 9.6.1.1 שמאי המבקש טוען כי תחשיב שמאי המשיבה שגוי ואין להביא בחשבון שווי כבנוי אלא שווי מ"ר מבונה בלבד, אל לה לרשות לקחת חלק בהוצאות ועלויות בניה אותן מימן המבקש.
- 9.6.1.2 בתחשיביו שמאי המבקש הביא בחשבון קיזוז עלויות התאמה משווי למ"ר מבונה או חילוץ משווי בנוי הכולל עלויות התאמה.

9.6.2 שמאי המשיבה

- 9.6.2.1 שמאי המשיבה חולק על תחשיבו של שמאי המבקש, ראשית הוא סבור כי במקרה של שימוש חורג יש לאמוד את ההשבחה לפי שווי מ"ר בנוי בשני מצבי התכנון היות ומדובר בשימוש חורג בגין נכס בנוי ומכאן שיש להתייחס אל ערכי שווי כבנוי, ערכי השווי בשני מצבי התכנון מצביעים על פערים בין היעודים.
- 9.6.2.2 שמאי המשיבה ציין שבשימושים חורגים לא חוזרים אחורה, לדוגמה, בשומות השבחה שנערכו בזמנו לשימוש חורג מדירות מגורים לשימוש משרדים בתל אביב לא הביאו בחשבון שווי למ"ר מבונה אלא שווי כבנוי.
- 9.6.2.3 שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר כבנוי במצב החדש בקיזוז עלויות התאמה בין שימוש תעשייה למשרדים בגובה של 1,300 מ"ר/ש. שמאי המשיבה טען כי המקום היה במצב מעטפת בעת הביקור בנכס ולכן לא היה צריך להביא בחשבון עלויות התאמה כלל, אלה הובאו בחשבון כדי להיות על הצד הזהיר.

9.6.3 הכרעה

- 9.6.3.1 הכרעתי שיש לקבוע את ההשבחה על פי פסק דין זעירא, כפי שיוסבר בהמשך, לא קיימת השבחה בגין המימוש החלקי ולכן הטענות לעיל מתייתרות (קיימת השבחה במימוש מלא). עם זאת, אעיר לענין טיעוני הצדדים מהטעם שטענות אלה עקרוניות ומתייחסות גם למועד הקובע לשומה.
- 9.6.3.2 משנקבע על ידי שהמימוש הנדון מהווה מימוש חלקי מכוח תכנית ח/499/א' שאפשרה את עירוב השימושים, הרי שאישורה מהווה את הגורם המשביח וכן את המועד הקובע ולא אישור השימוש החורג (המהווה שינוי להיתר). בעת אישורה הקרקע היתה ריקה ופנויה ולכן השווי הוא שווי למ"ר מבונה ולא שווי כבנוי. **אין מחלוקת בין הצדדים שהמימוש מהווה מימוש חלקי מכוח תכנית ח/499/א' ושהמועד הקובע הינו יום אישורה.**
- 9.6.3.3 עלויות התאמה נובעות מהסבת שימוש מתעשייה למשרדים. הוכרע על ידי כי המימוש הנדון מהווה מימוש חלקי מכוח תכנית ח/499/א', הקרקע במועד הקובע היתה ריקה ופנויה וכך גם יש לשום את ההשבחה. הפחתת עלויות התאמה אינה רלוונטית.

9.7 תחשיב ההכרעה

מצב קודם

שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	1,952	שטח מבונה (מ"ר)	מקדם	זמינות	שטח אקווי' (מ"ר)	קומה
מרתף קומה 2-	90%	1756.8	0	-	0	
מרתף קומה 1-	45%	878.4	0	-	0	
מרתף קומה 1- (אחסנה)	45%	878.4	50%	-	439.20	
קומת קרקע (תעשירה)	50%	976	100%	-	976.00	
גלריה (משטח ק"ק)	40%	390	50%	-	195.20	
קומה א'	50%	976	50%	-	488.00	
קומה ב'	50%	976	50%	90%	439.20	
חצר	50%	976	25%	-	244.00	
סה"כ					2,782	

מצב חדש (תכנית ח/499/א')

שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	1,952	שטח מבונה (מ"ר)	מקדם	זמינות	שטח אקווי' (מ"ר)	קומה
מרתף קומה 2-	90%	1756.80	0	-	0	
מרתף קומה 1-	45%	878.40	0	-	0	
מרתף קומה 1- (אחסנה)	45%	878.40	50%	-	439.20	
קומת קרקע (מסחר)	50%	976.00	130%	-	1268.80	
גלריה (משטח ק"ק)	40%	390.40	50%	-	195.20	
קומה א'	50%	976.00	50%	-	488.00	
קומה ב'	50%	976.00	50%	90%	439.20	
חצר	50%	923.00	25%	-	230.75	
סה"כ					3,061	

מימוש חלקי (בקשה להיתר)

שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	1,952	שטח מבונה (מ"ר)	מקדם	זמינות	שטח אקווי' (מ"ר)	קומה
מרתף קומה 2-	50%	978.00	0%	מרתף	0	
מרתף קומה 2- (אחסנה)	40%	776.00	50%		388.00	
מרתף קומה 1-	81%	1582.00	0%		0	
מרתף קומת ביניים	9%	175.00	0%		0	
קומת קרקע (תעשירה)	50%	975.00	-	קרקע	-	
קומת קרקע בהפחתת ממ"ק	33.19	941.81	100%		941.81	
גלריה (משטח ק"ק)	-	0.00	50%	גלריה	0	
קומה א'	49%	950.60	-	קומה א'	-	
קומה א' בהפחתת ממ"ק	23.19	927.41	50%		463.71	
קומה ב'	50%	971.20	-	קומה ב'	-	
קומה ב' בהפחתת ממ"ק	36.40	934.80	80%	90%	673.06	
חצר (משטח נטו)	-	924.00	25%	חצר	231.00	
סה"כ					2,698	

10. עקרונות ושיקולים

- 10.1** מטרת השומה הינה קביעת גובה ההשבחה שחלה במימוש חלקי בבקשה להיתר בניה (שימוש חורג להיתר) לנכס ברחוב הבנאי 25, גו"ח 6786 חלק מחלקה 23, מכוח תכנית ח/499/א' המאפשרת את הרחבת שימושים מתעשייה למשרדים. המועד הקובע הוא יום אישורה ולא יום אישור השימוש החורג.
- 10.2** מדובר במימוש חלקי, לכן יש לבחון את גובה ההשבחה על פי פסק דין זעירא (סעיף 9.3.3 המפורט לעיל).
- 10.3** בחנתי את כלל השומות המכריעות למימוש מלא באמצעות מכר שנעשו באזור התעשייה בחולון למועד הקובע של תכנית 499/א', בכולן נקבע שהשימוש הטוב והיעיל לניצול הרחבת השימושים של 25% מכוח תכנית 499/א' הינו שימוש בקומת הקרקע למסחר ובשאר הקומות העליונות לתעשייה.
- 10.4** אף לא במקרה אחד הובא בחשבון שימוש טוב ויעיל של הרחבת השימושים למשרדים בקומות העליונות ושימוש לתעשייה בקומת הקרקע (במקום מסחר), כפי שנתבקש בפועל במימוש החלקי הנדון.
- 10.5** במקרה הנדון, המימוש החלקי הינו שימוש בקומת קרקע לתעשייה (ולא למסחר כפי שניתן לעשות על פי תכנית 499/א'), קומה א' לתעשייה וקומה ב' נשוא השומה - שינוי השימוש מתעשייה למשרדים.
- 10.6** בבחינת כלל הזכויות, הרחבת שימושים מתעשייה למשרדים איננו מהווה (גם לדעתי) את השימוש היעיל והטוב בנכס, אם כי אני סבורה שהוא יעיל יותר משימוש לתעשייה למועד הקובע. מנגד, בקומת הקרקע נתבקש שימוש לתעשייה ולא למסחר – המהווה את השימוש הטוב והיעיל.
- 10.7** במצב החדש הובא בחשבון מקדם של 1.3 לקומת קרקע בשימוש למסחר בהתאם להכרעות שמאים מכריעים באזור וכן ביחס לחלקה הנדונה ומיקומה ברחוב הבנאי.
- 10.8** לצורך קביעת מקדמי ההתאמה לקומות העליונות, בחנתי מס' רב של היתרי בניה ומצאתי שלא ניתן היתרים לתעשייה עתירת ידע מכוח התכנית. גם אם מותרת תעשייה עתירת ידע מכוח בחינת יעוד התעשייה בראיה רחבה, במקרה הספציפי הנדון בחולון, התעשייה מהווה תעשייה מסורתית, לכן המקדם שהובא בחשבון לקומות העליונות הינו 0.5 (למצב הקודם והחדש ובין היתר, לקומה ב').
- 10.9** אני לא מסכימה עם מקדם 100% שהובא בחשבון על ידי הצדדים לשימוש משרדים בקומה ב' (נשוא השומה). קומה ב' ממוקמת מעל שתי קומות המשמשות לתעשייה מסורתית, לא מדובר על מבנה משרדים מובהק. האזור כולו מאופיין בשימושים לתעשייה מסורתית, לא מדובר באזור משרדים או תעשייה עתירת ידע על כלל ההשלכות שיש לכך.
- 10.10** באזור הסמוך לנכס ובאזור התעשייה, קיימת כניסה ויציאה של משאיות, רעשי ייצור, תשתיות ופיתוח שאינם מתאימים ליעוד תעסוקה/משרדים קלאסי. לא קיימת תחבורה ציבורית סבירה ו/או בתכיפות סבירה מערי הסביבה ומהעיר חולון, לא קיימת סביבה תומכת בשימושי משרדים ברמה ניאותה (מע"ר).
- 10.11** אני סבורה שדמי השכירות או התמורה שניתן לקבל עבור קומה זו יהיו בהכרח נמוכים מאזורי משרדים/היי-טק מובהקים אחרים בחולון למועד הקובע (כמו לדוגמה אזור תכנית 3/152, פארק העסקים ומתחם מסחרי ובילוי עזריאל). ממכלול סיבות אלה, המקדם שהובא בחשבון לשינוי השימוש מתעשייה למשרדים במימוש החלקי הינו 80% (וגם זאת על הצד הזהיר שכן כל פער קטן בדמי שכירות למ"ר בנוי מביא לפערים גדולים בהרבה בשווי למ"ר מבונה).
- 10.12** הקלות קודמות – ניתנו הקלות קודמות להגבהת הקומות העליונות והמרתף, קומה ג', רמפה והגדלת התכסית. **הקלות אלה לא הובאו בחשבון בחישוב השטח האקוויולנטי במימוש החלקי מהטעם שכבר שולם בגינן היטל השבחה, הבאתן בחשבון תגרום לכפל השבחה.** בגין ההקלות קיימות שתי הכרעות קודמות של שמאים מכריעים¹³.

¹³ דורית פריאל, מיום 09/10/2011 שומה מכריעה זו מתייחסת לבקשה להיתר שחודשה מאוחר יותר בשנת 2013 ולפני אישורה של תכנית ח/499/א' הכוללת הקלות בגובה המבנה, קו בנין אפס לרמפה תוספת קומה ג', הקלות בגובה המרתף; הרמפה אפשרית בכלל המצבים אך לשם מימושה נדרשה הקלה בקווי בנין והגדלת התכסית; תמיר שדה מיום 07/05/2014 שומה המתייחסת לרמפה עלייה לקומה א' והקלות בקווי בנין למימושה.

10.13 הובא בחשבון, נוסף על מקדמי ההתאמה, במצב הקודם וכן במצב החדש מקדם 90% בגין האפשרות לקומה שלישית לזכויות בניה של 150% להרחבת מפעל קיים (זמינות הזכויות). בהחלטת וועדת הערר בענין אלאיש¹⁴ נקבע, כי יש להביא בחשבון מגבלת זמינות לטובת קומה שלישית להרחבת מפעל קיים בשני מצבי התכנון. במימוש החלקי הובא בחשבון מקדם של 90% בשל הזמינות מהטעם שקיימת שומה מכריעה קודמת לענין זה והבאה בחשבון במקדם 100% תגרום לכפל השבחה (תוספת מ"ר אקווי' ששולם בגינם היטל השבחה). מכל מקום אעיר, שגם במקדם 100% לענין הזמינות, השטח האקווי' במימוש החלקי נמוך מסך השטח האקווי' במצב הקודם.

10.14 תשריטת הבקשה להיתר הרלוונטי לענין חישוב הזכויות בגין המימוש החלקי הינו הבקשה להיתר 20150895 מיום 14/06/2016, בו מפורט השטח שנתבקש. תשריטת הבקשה להיתר לצורך השימוש חורג מציג את שטח קומה ב' בלבד ולא ניתן להסתמך עליו לצורך עריכת תחשיב על פסק דין זעירא. בתשריטת בקשה להיתר זה, כלולים כלל השטחים על כלל המגרשים בחלקה הנדונה ששטחה כ- 9 דונם. למבקש שטח של 1,952 מ"ר ולכן הובאו בחשבון השטחים למגרש זה בלבד.

10.15 קיים שטח המיועד להפקעה בחזית המגרש. זכויות הבניה נגזרות על פי הוראות התכנית משטח המגרש ברוטו ולא קיימת פגיעה בהן. שטח המגרש בהפחתת שטח ההפקעה רלוונטי לחישוב שטח יתרת החצר בלבד. הובא בחשבון במצב החדש וכן על פי הבקשה למימוש חלקי, יתרת שטח החצר נטו לאחר הפקעה.

10.16 נוסף לאמור לעיל, הובאו בחשבון כלל העקרונות והשיקולים המפורטים בפרקי ההכרעה המפורטים לעיל ושלא אוזכרו בפרק זה.

10.17 לסיכום, שומת השבחה זו, מתייחסת למימוש החלקי להרחבת שימוש משימוש תעשייה לשימוש משרדים. ניתן לראות בתחשיב ההכרעה לעיל (סעיף 9.7) כי קיימת השבחה והיטל השבחה ייגבה במימוש מלא. עם זאת, על פי פסק דין זעירא, לא קיימת השבחה בגין המימוש החלקי הנדון מהטעם, שהשטח האקווי' המנוצל, כולל המימוש למשרדים בקומה ב', לא עולה על השטח האקווי' המותר במצב הקודם (לפני אישורה של תכנית ח/499/א'¹⁵).

10.18 ניתוח זה נכון לבחינת שיעור המימוש החלקי בלבד ואין בו כדי לשנות את מסקנת כלל השבחה והיטל השבחה שייגבה בעת מימוש מלא.

¹⁴ ערר 85079/13, איריס אלאיש הורטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, (פורסם בבנו).

¹⁵ היתר הבניה שנתבקש לבניית המבנה (הראשון) בשנת 2013 נתקבל בהתאם לחידוש החלטת המשיבה למתן היתר הבניה משנת 2011 טרם אישורה של תכנית ח/499/א'. השימוש למשרדים נתבקש כשימוש חורג המהווה למעשה שינוי להיתר לצורך הרחבת שימושים למשרדים מכוח תכנית ח/499/א'.

11. השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג הינה כדלקמן:

השבחה	מועד קובע	מהות ההשבחה
ללא השבחה	06/01/2012	שימוש חורג מהיתר (הרחבת שימושים) משימוש תעשייה לשימוש משרדים מכוח תכנית ח/499/א'.

בשומה מכריעה זו נבחן המימוש החלקי בלבד, ואין בו כדי לשנות מכך שתחול השבחה וממנה ייגזר היטל השבחה בעת מימוש מלא.

ובזאת באתי על החתום,

עו"ד אפרת שלז - שמאית מכריעה