

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי 30/04/2019
תאריך עברי כ"ה ניסן תשע"ט
מספר תיק 2272-2018

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3648 חלקה 303

דרך אצ"ל

רחובות

הצדדים:

המבקש : מר יוסף מושלון,

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות,

ע"י ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי 30/04/2019
תאריך עברי כ"ה ניסן תשע"ט
מספר תיק 2272-2018

לכבוד, לכבוד,
מר יוסף מושלין- המבקש הועדה המקומית רחובות- המשיבה
ע"י מר ניר עזרה- שמאי מקרקעין ע"י ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל- שמאי מקרקעין
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com דוא"ל: roey@danco.co.il
ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

לנכס בגוש 3648 חלקה 303, דרך אצ"ל, רחובות

מספר מינוי: 2272-2018

בהתאם להוראות סעיף 14(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונית
כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רחובות (להלן: "המשיבה"), לבין מר יוסף מושלין (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין, מיום 10/10/2018.

מטעם המבקש הוגשה שומתם של ה"ה ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 24/12/2018.

2. המועד הקובע:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
רח/2110/ב'3	03/06/2013

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס : מגרשים לבניה שנוצרו מתכנית רח/2110/ב/3
גוש : 3648
חלקה : 303
שטח החלקה : 28,561 מ"ר
כתובת : רחוב אצ"ל, רחובות

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15/03/2019 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 08/01/2019 נתקבלה שומת מר ניר עזרה, בצרף המסמכים הבאים :

- שומת המשיבה לנכס הנדון, מיום 10/10/2018.
- דרישת תשלום היטל השבחה, מיום 15/10/2018.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 17/12/2018.
- הסכם מכר מיום 29/06/2017, בין מר מושלין יוסף (להלן: "המוכר") לבין צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ (להלן: "הקונה").
- דו"ח עקרונות הקצאה והאיזון למגרשים 15, 16, 17B, 19 (ח), 22, 30 (ח), בתכנית רח/2110/ב/3, חלקות 8, 324, 143 (ח), 153, 303 (ח) בגוש 3648, שנערך ע"י ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, מיום 20/08/2017.
- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- אומדני עלויות בניה למ"ר, יולי 2013.

ביום 21/01/2019 נתקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר רועי אייל.

ביום 23/01/2019, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום המחרת. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- מגרשים לבניה שנוצרו במסגרת תכנית רח/2110/ב/3 מחלקה מקורית 303, בגוש 3648, ברחובות. החלקה המקורית ממוקמת בצד המערבי של דרך אצ"ל, דרום מערבית מהפקולטה לחקלאות וגובלת במערב ברצועת הרכבת (מסילת הברזל), דרך אצ"ל היא ציר ראשי בעיר.
- 6.2 לחלקה 303, צורה טרפזיאלית עם חזית באורך של כ- 275 מ' לדרך אצ"ל, חזית צפונית באורך של כ- 64 מ' לדרך חקלאית, גבול מערבי באורך של כ- 290 מ' עם רצועת הרכבת וצלע דרומית באורך של כ- 160 מ', השטח הרשום של החלקה 28,561 מ"ר.
רצועה בשטח של כ- 4.5 דונם בצד המערבי של החלקה הופקעה להרחבת רצועת מסילת הברזל.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- 6.3. במסגרת תכנית רח/2110/ב'3, שונה יעוד החלקה מקרקע חקלאית למגרש ביעוד תחנת תדלוק, מסחר ושירותי דרך ומגרשים ביעוד מסחר, משרדים ותעשייה עתירת המדע, תוך הפרשת שטחים לצורכי ציבור.
- 6.4. נשוא החלטה זו מהווה את החלק הדרומי של החלקה שחולק לשלושה מגרשי בניה בתכנית רח/2110/ב'3, עם חזית מזרחית לדרך אצל וחזית מערבית לדרך מתוכננת המקיפה את שלושת המגרשים, הממוספרים להלן:
מגרש מס' 15, המגרש הצפוני, בשטח 3,075 מ"ר ולו 3 חזיתות.
מגרש מס' 16, המגרש האמצעי, בשטח 4,366 מ"ר ולו 2 חזיתות.
מגרש מס' 17, המגרש הדרומי, בשטח 6,159 מ"ר ולו 3 חזיתות.
בחלק הצפוני של החלקה, על מגרש מס' 22 הוקמה תחנת תדלוק של חברת "דור אלון", לצד מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המאוכלס רק בחלק הדרומי של קומת הקרקע.
- 6.5. בתחום מגרשים 15, 16, 17, בוצעו עבודות פיתוח ראשוניות.
מגרש 22 מפותח, כולל סלילת כביש הגישה לתחנת התדלוק.

7. מצב תכנוני:

- 7.1. תכנית R/6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942, מסווגת את החלקה כשטח חקלאי.
- 7.2. תכנית רח/12/700, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992, מסווגת את החלקה כ"אזור חקלאי".
- 7.3. תכנית רח/140, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5122 מיום 28/10/2002, להרחבת פרוזדור מסילת הברזל רחובות-אשדוד, מסווגת את החלקה כ"אזור חקלאי".
- 7.4. תמ"מ/21/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003, מסווגת את החלקה ביעוד "תעשייה, מלאכה ותעסוקה".
- 7.5. תכנית רח/2110/ב'3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6593 מיום 19/05/2013, מטרת התכנית, כדלקמן:
- איחוד וחלוקת השטח מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי הוראות פרק ג', סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- התווית דרכים חדשות, שילובן במערכת הדרכים ההיקפית, שינויים בדרכים קיימות.
- יצירת אפשרות תכנונית להסדרת מעבר דו-מפלסי רכבת/דרך, לצורך חיבור נוסף של דרך אצ"ל לרחובות גד פינשטיין ורחוב בשיסט.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרך משולבת ליעודים הבאים:
תחנת תדלוק מדרגה א', מסחר ושירותי דרך.
שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
שטח ציבורי פתוח.
שטח פרטי פתוח.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזורים השונים.
- קביעת הוראות הבניה באזורים השונים.
- קביעת הוראות לעיצוב וגימור בניינים.
- קביעת הוראות לביצוע עבודות תשתית, פיתוח, גינון, תחזוקה ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.
- הקלה בקו בנין לרכבת :
- קו בנין של 42.5 מ' מציר המסילה (17.5 מ' משפת המסילה), עבור תחנת תדלוק מדרגה א' וכן מסחר ושירותי דרך.
- קו בנין של 32-35 מ' מציר המסילה (10 מ' משפת המסילה) לדרך מוצעת.
- קו בנין של 50 מ' מציר המסילה (23-30 מ' משפת המסילה) לשטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע במגרשים 15-18.
- תכליות ושימושים המותרים :
- "שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת המדע", שימושים המותרים באזור זה יהיו, כדלקמן :
- א. בקומת הקרקע: רק לחנויות גדולות למסחר סיטונאי, כגון: מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מכוניות, מזון. ניתן להשתמש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת המדע במידה ולא יוקם בה מסחר.
- פעילות מסחר שאינה אולמות תצוגה ואינה סיטונאית, לא תותר וכל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
- ב. בקומות האחרות/עליונות: משרדים, תעשייה עתירת המדע בשימושים מעורבים, רצוי עם התמחות באלקטרוניקה וטכנולוגית המדע.
- ג. גודל מינימאלי של חנות יהיה 300 מ"ר.
- ד. המסחר הסיטונאי למזון לא יהיה מסוג של סופרמרקט וכו'.
- תחנת תדלוק ומסחר ושירותי דרך: על תחנת התדלוק לעמוד בכל ההוראות של תמ"א/4/18. נספח הבינוי הינו מחייב לענין מיקום שטח תחנת התדלוק, כמסומן בנספח וגם לענין כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי אוורור ונקודות מילוי. לא יותר השימוש בגפ"מ, אלא באישור מנהל לענייני בטיחות גז. בתחום תחנת התדלוק יותרו השימושים הבאים: מסעדה, בית קפה/קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר למתדלקים, מחסן, משרד ושירותים. לא יותרו שימושים העלולים ליצור הפרעה למגורים, כגון: תיקוני תקרים, חשמלאות רכב ורחיצת מכוניות. בתחום השטח למסחר ושירותי דרך, יותרו השימושים הבאים: חנויות רב תכליתיות (כל בו) למוצרי צריכה מגוונים, מסעדות, בתי קפה, משרדים ותעשייה עתירת המדע.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- שטח ציבורי פתוח:

א. בשטחים אלו לא תותר בניה, למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן, פרגולות עץ, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. תהיה זכות מעבר מהשצ"פ- מגרש 8 אל השפ"פ- הנמצא מצפון למגרש מס' 22.

- שטח פרטי פתוח (עם זכות מעבר לציבור):

בשטחים אלו לא תותר בניה, למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן, פרגולות עץ, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. לא תותר חניה לפריקה וטעינה בפרט וחנויות בכלל, על רצועת השפ"פ. ברצועת השפ"פ ברוחב 15 מ', תהיה זכות מעבר לציבור, הרצועה תפותח כחלק מפיתוח הטיילת, לאורכו של רח' האצ"ל ולכן לא תותר בניית גדרות בין רח' האצ"ל והשפ"פ. השפ"פ יצטרף לשטחי המגרשים הצמודים אליו לצורך חישוב אחוזי הבניה.

- בינוי, עיצוב הבניינים וגימור:

א. חזיתות המבנים יעוצבו לפי הנחיות העיצוב שיקבעו בתכנית הבינוי, באישור הועדה המקומית ולפי העקרונות המופיעים בבינוי ובחתיכים של תכנית זו. תכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים וצורתם, חומרי גמר, כניסות וחניות, מיקום פריקה וטעינה וכו' וכן את הנושאים הבאים:

גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים בעלי קיום ארוך ועמידים, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית בידודית וביטחונית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי, עיבוד צורני וכיו"ב) או כל חומר עמיד ואסתטי אחר עפ"י ההוראות המפורטות בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית. בתכנית הבינוי ובתכניות להיתרי בניה, תהיה הקפדה במיוחד בעת התכנון על עיצוב החזיתות לצד מסילת הברזל ולצד רח' האצ"ל.

ב. לא תותר התקנת צנרת או מרזבים חיצוניים של בניינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג מעבר לקו החזית של הבנין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

ג. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות המפורטות במתחם ובתאום עם מנהל הנדסה.

ד. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב במגרש 22 (תחנת התדלוק)- במיוחד לנושא מיקום, העמדת המבנים, כניסות ויציאות לתחנת התדלוק ומיקום המשאבות, פתחי האוורור של המפלס התת קרקעי ונקודות המילוי שלהן בתחנת התדלוק.

- מרתפים:

א. תורשה בניה של עד שתי קומות מרתף לצרכי חניה, אחסנה המשרתת את השטחים העיקריים, מקלטים ושירותים טכניים.

ב. ניתן יהיה להשתמש במרתפים לאחסון חומר גלם, אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הועדה המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- ג. ניתן יהיה לבנות במרתף ממ"ק.
קומות המרתף ייבנו בקווי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות את קומות המרתף עד גבולות המגרש אם ינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח את חלחול מי נגר עילי וזאת ע"י שבמרתף יבוצעו בורות להחדרת נגר עילי החל ממפלס קומת הקרקע עד לתוך הקרקע הטבעית, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.
ד. לא יותר מצב שקומת מרתף ראשונה תבלוט מעל הקרקע המתוכננת בגבול המגרש, יותר מ-1.2 מ', פרט לנובע מהשיפוע של הדרך שרוחבה 22 מ' והדרך הניצבת לה שרוחבה 18 מ', אשר לאורכן יבלוט המרתף יותר מ-1.2 מ' וזאת כתוצאה מביצוע הכנה למעבר מתחת לרכבת בעתיד.
ה. בד"כ התכנון לביצוע של הבניינים יאפשר מלוי אדמה בגובה מטר מעל המרתף לצורכי גינון.
ו. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.
ז. טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע, לשטח משולב למסחר, משרדים ותעשיה עתירת מדע:

מס' קומות מקסימאלי	תכנית כולל ש"ש	שטחי שירות		שטח עיקרי על קרקעי	שטח מגרש מינימאלי	מגרשים
		תת קרקעי	על קרקעי			
2 + 4 קומות מרתף	50% (שטח ארקדה אינו כלול בשטחי תכנית	עד 2 קומות מרתף	15% לקומה	160%	3 דונם	16, 15
				165%		17
				160%		18

הערות:

- א. הבינוי יהיה מדורג לכיוון רחוב האצ"ל. לחזית הרכבת לא תותר הקמת מבני עזר או מתקנים טכניים.
ב. מגרש 17, יכלול שימושים מעורבים של מבני ציבור ושטח משולב למסחר, משרדים ותעשיה עתירת מדע.
ג. ארקדה שקועה מקו הבנין פנימה ב-3 מ' ולפי הנחיות הבניה/בינוי.
ד. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים על זכויותיהם עפ"י בקשת בעלי הקרקע.
ה. על שטח תחנת התדלוק חלות הוראות תמ"א 18/4.
ו. במגרש 18, בשטח שבין קווי הבנין ובין גבול המגרש לכיוון המסילה, לא תותר כל בניה.
ז. 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרשים 17, ירשמו ע"ש הרשות המקומית וייעודו לשימוש ציבורי.
ח. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מחייב לנושא כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי האוורור ונק' המילוי.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- תנועה וחניה:

- א. הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מקסימום. לא תותר הסדרת חניה מעבר לדרוש עפ"י התקן התקף.
- ג. השינויים בחיבור לרחוב אצ"ל וכן לכביש מס' 2 בתכנית הנגישות למעבר מתחת למסילת הברזל לכיוון מערב, יהיו באישור משרד התחבורה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה עבור ביצוע המעבר בשטח רכבת ישראל יהיה באישור אגף התכנון ואגף ביטחון ברכבת ישראל.
- ה. לא תאושר כל כניסה לשטח מקרקעי הרכבת ללא אישור מאגף תכנון ברכבת ישראל ותיאום הביצוע.
- ו. נספח התנועה והחניה מחייב לגבי צורת מעגל התנועה בצומת הרחובות 1 ו-2, כולל מדרכות סביב, מעברי החציה וההמשכיות הולכי רגל.
- ז. תכנית עתידית המגדירה סגירה פניות שמאליות בצומת כבישים 1 ו-2 שתמומש עם התפתחות המאסף העירוני העתידי (כמוצג במילואה בנספח התנועה), מימוש התכנית יבוצע עם דרישת משרד התחבורה.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה במתחם מגרש 22 יותנה בהסדרת הכיכר בין הצירים 1 ו-2 בתיאום משרד התחבורה.

- מיגוונים אקוסטיים:

הבטחת ביצוע המגוונים האקוסטיים הנדרשים ממסילת הרכבת עקב הקטנת קו הבנין (כגון: רעש, השפעות אלקטרומגנטיות) יהיו באחריות יזם תכנית זו כתנאי להיתר בניה.

- שלבי הביצוע:

שלב	שטחים לבינוי במ"ר	תשתית תחבורתיות מתחייבת במסגרת הפרויקט
שלב א'	0-20,000	1. ביצוע הרמזור בצומת הכניסה למתחם מדרך האצ"ל וחיבורו בגל ירוק לצומת הכניסה לפקולטה לחקלאות ולציר רוז'נסקי, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה. 2. הרחבת רחוב האצ"ל לכביש דו מסלולי, 4 נתיבים, בין צומת יבנה והכניסה לפקולטה, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה.
שלב ב'	20,000-40,178	1. הסטת דרך האצ"ל מרחוב אופנהיימר וביצוע שיפורים גיאומטריים, לרבות עדכון הרמזור המתבקש.
תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של המטלה התחבורתית המתחייבת לכל שלב.		

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.6. תכנית רח/2000/6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7014 מיום 31/03/2015, קובעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות. טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

שטחי בניה				יעוד
מתחת כניסה קובעת		מעל כניסה קובעת		
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
240%	---	70%	עפ"י התכניות החלות	
80% לקומה בשלוש קומות	---	משטח המגרש	תעסוקה/ תעשייה עתירת ידע	
100% עד שלוש קומות	---	40% משטח המגרש	עפ"י התכניות החלות	
			מסחר	

התכנית אינה מקטינה זכויות שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות, בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלו, מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בנין, יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.

במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בקשה להיתר בניה.

מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קוי הבנין, תכנית, מס' קומות וכו') שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.

במידה ותוספת שטחי השירות מתוקף תכנית זו, משנה באופן מהותי את אופי עיצוב הבנין, השתלבות בסביבה ו/או יוצרת פגיעה בבניינים סמוכים וכיוצא בזה, תהיה הועדה המקומית רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות מתוקף תכנית זו, כולן או חלקן.

בכל יעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוֹיפּר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. באזורים רגישים להחדרת מים יחולו ההוראות בתכנית המאושרת.

על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכנית גדולה יותר של מרתפים ב-20% נוספים (סה"כ 100%), אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש ובכפוף להוראות סעיף 24 להוראות תמ"א/34/ב.4.

קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה, יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד- ממ"ק, מסחנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכו'.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.7. תכנית רח/מק/2110/ב/3/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7773 מיום 24/04/2018, לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרש 17 והרחבות נקודתיות של הדרך (רחוב אלטשולר זאב יצחק).

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	31-33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17A, 17B
שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר ותעסוקה	17A, 17B
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	דרך מוצעת	31-33
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17A, 17B
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B

טבלת שטחים:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	6,570	26.18
מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע	13,600	54.19
שטח ציבורי פתוח	147	0.59
תחנת דלק, מסחר ושירותי דרך	4,782	19.05
סה"כ	25,099	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,525.02	26.17
דרך מוצעת	298.27	1.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,992.27	12
מסחר ותעסוקה	11,232.77	45.06
שטח פרטי פתוח	3,880.7	15.57
סה"כ	24,929.04	100

הוראות בינוי לשטח פרטי פתוח עם זכויות מעבר לציבור:

בשטח זה לא תותר בניה למעט, פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן,

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- פרגולות צל, מתקני משחקים, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. לא תותר חניה לפריקה וטעינה בפרט וחניות בכלל על תחום רצועת השפ"פ. ברצועת השפ"פ ברוחב 15 מ' תהיה זכות מעבר לציבור, הרצועה תפותח כחלק מפיתוח הטיילת לאורכו של רחוב האצ"ל ולכן לא תותר בניית גדרות בין רחוב האצ"ל והשפ"פ. השפ"פ יצטרף לשטחי המגרשים הצמודים לצורך חישוב אחוזי הבניה.
- בתחום תחנת דלק יותרו השימושים הבאים: מסעדה, בית קפה/קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר למתדלקים, מחסן, משרד ושירותים.
- לא יותרו שימושים העלולים ליצור הפרעה למגורים כגון, תיקוני תקרים, חשמלאות רכב ורחיצת רכבים.
- בתחום השטח למסחר ושירותי דרך, יותרו השימושים הבאים: חנויות רב תכליתיות (כל-בו) למוצרי צריכה מגוונים, מסעדות, בתי קפה, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
- הוראות בינוי בתחום תחנת תדלוק:
- על תחנת התדלוק לעמוד בכל הוראות תמ"א 4/18.
- נספח הבינוי של תכנית רח/2110/ב3, הינו מחייב לענין מיקום שטח תחנת התדלוק כמסומן בנספח וגם לענין כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי-המשאבות, פתחי אוורור ונקודות מילוי.
- לא יותר שימוש בגפ"מ, אלא באישור מנהל לענייני בטיחות גז.
- שימושים מותרים במסחר ותעסוקה:
- בקומת הקרקע: רק לחנויות גדולות למסחר סיטונאי, כגון: מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מכוניות ומזון.
 - ניתן להשתמש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת המדע במידה ויוקם בה מסחר.
 - פעילות מסחר שאינה אולמות תצוגה ואינה סיטונאית לא תותר וכל סטיה מכך, תחשב סטיה ניכרת.
 - בקומות האחרות/העליונות: משרדים, תעשייה עתירת המדע בשימושים מעורבים, רצוי עם התמחות באלקטרוניקה וטכנולוגית המדע.
- הוראות הבנוי: גודל מינימאלי של חנות יהיה 300 מ"ר והמסחר הסיטונאי למזון לא יהיה מסוג סופרמרקט וכו'.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

תכסית (%) מתא שטח	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת כניסה קובעת		מעל כניסה קובעת						
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
40%	עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3			1,362	² 3,632	¹ 4,632	22A	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
לפי תמ"א 4/18 בתוספת גגון התחנה			לפי תמ"א 4/18	⁴ 580	³ 4,632	22A	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			1,362	4,212				סה"כ	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
50% ⁶	עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3			1,845	4,920	⁵ 3,072	15A		מסחר ותעסוקה
50% ⁸	עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3			2,620	6,986	⁷ 4,366	16A		מסחר ותעסוקה
50% ⁹	עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3			742	2,039	1,236	17A		מסחר ותעסוקה
50% ¹¹	עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3			2,954	8,123	¹⁰ 4,923	17B		מסחר ותעסוקה
			8,161	22,068				סה"כ	מסחר ותעסוקה

1 שטח זה כולל את השפ"פ 22B.
 2 120% למסחר ושירותי דרך.
 3 שטח זה כולל את השפ"פ 22B.
 4 80 מ"ר + 500 מ"ר לגגון התחנה, שירותים סיניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין.
 5 שטח המגרש כולל את השפ"פ 15B.
 6 שטחי הארקדה אינם כלולים בשטחי התכסית.
 7 שטח המגרש כולל את השפ"פ 16B.
 8 שטחי הארקדה אינם כלולים בשטחי התכסית.
 9 שטחי הארקדה אינם כלולים בשטחי התכסית.
 10 שטח המגרש כולל את השפ"פ 17C.
 11 שטחי הארקדה אינם כלולים בשטחי התכסית.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

מס' קומות		גובה מבנה מעל כניסה קובעת	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
2	3		22A	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2	7 מ'	22A	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2	4		15A		מסחר ותעסוקה
2	4		16A		מסחר ותעסוקה
2	4		17A		מסחר ותעסוקה
2	4		17B		מסחר ותעסוקה

קווי בנין כמסומן בתשריט.

8. רישוי:

- 8.1 בהתאם לשומת המבקש, למגרש 22 קיימים היתרי הבניה הבאים:
- 8.2 היתר בניה מס' 20130402 מיום 22/03/2013, לפיו מהות הבקשה, שלב א', הקמת תחנת דלק הכולל גגון תחנת דלק, פרגולות, מיכלי אשפה מוטמנים ופיתוח שטח + מרתף (המרתף- עבור מבנה 3 קומות למסחר ומשרדים), פיצול היתר מס' 402/13, מיום 01/12/2014.
- 8.3 היתר בניה מס' 20160440 מיום 08/06/2017, לפיו מהות הבקשה, שלב ב' להיתר בניה מס' 2013042, הקמת מבנה משרדים ומסחר, בהמשך לתחנת דלק הקיימת בהיתר, השלמת קומת קרקע + קומת גלריה המכילה חדר מדרגות בלבד + קומה א' ע"ג מרתף (קיים בהיתר), פרגולות ופיתוח שטח.
- 8.4 בקשה להיתר בניה במגרש 22 מס' 54034225902, לפיה מבוקש, כדלקמן:
 - אישור קומות ב' ו-ג' (ללא מרפסת בקומה א') מבנה משרדים ומסחר, השלמת שלב ג'.
 - שימוש חורג מ"תחנת דלק, מסחר ושירותי דרך" למלונאות.
 - דיון חוזר בבקשה- לענין תיקון החלטת ועדת משנה- רישוי מס' 2018006 מיום 29/05/2018.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17/12/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 3648
חלקה	: 303
שטח	: 28,561 מ"ר
מס' ישנים של החלקה	: 3648/1
בעלויות	: סולפז נכסים ובנין בע"מ, 30000/285610
	סולפז נכסים ובנין בע"מ, 30000/285610
	מושלין יוסף, 22561/28561

- רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של סולפז נכסים ובנין בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי פקודת הדרכים, לטובת מדינת ישראל, על כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מושלין יוסף וסולפז נכסים ובנין בע"מ, על כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת שא שם ברכה השקעות בע"מ, לנכס המתואר כ"חנות נוחות ותחנת תדלוק, חלק ממגרש מס 22", על הבעלות של סולפז נכסים ובנין בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על סך 15,300,000 ₪ על הלווה שא שם ברכה השקעות בע"מ, על הבעלות של סולפז נכסים ובנין בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, על הבעלות של מושלין יוסף.

9.2. הסכם מכר:

הועבר לעיוננו הסכם מכר מיום 29/06/2017, בין מושלין יוסף (להלן: "המוכר") לבין צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ויזמות בע"מ (להלן: "הקונה"), לפיו כל הזכויות במגרשים מס' 15, 16, 17, נמכרו בסך של 30,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10. טענות הצדדים:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור התכנית, כדלקמן:

10.1.1. תכנית רח/2110/ב/3, מועד קובע 03/06/2013:

השמאים מציגים את נתוני ההשוואה הבאים:

מ"ר חקלאי¹²:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר
1	02/01/2012	3767	28	500	220,000	440 ₪
2	15/01/2012	3767	28	500	210,000	420 ₪
3	19/01/2012	3693	4	840	400,000	476 ₪
4	12/03/2012	3693	3	250	118,750	475 ₪
5	18/03/2012	3689	18	120	60,000	500 ₪
6	25/03/2012	3798	48	750	220,000	293 ₪
7	27/03/2012	3767	28	50	240,000	480 ₪
8	29/03/2012	3692	41	416	135,000	325 ₪
9	05/04/2012	3689	26	500	100,000	200 ₪
10	24/04/2012	3693	4	420	200,000	476 ₪
11	09/05/2012	3798	48	750	300,000	400 ₪
12	21/05/2012	3693	5	500	100,000	200 ₪
13	29/05/2012	3689	4	500	100,000	200 ₪
14	11/06/2012	3688	78	779	530,000	680 ₪
15	24/06/2012	3699	10	250	130,000	520 ₪
16	11/07/2012	3693	4	350	170,000	486 ₪
17	14/08/2012	3699	8	540	400,000	741 ₪
18	24/09/2012	3689	26	500	100,000	200 ₪
19	25/10/2012	3692	15	410	95,000	232 ₪
20	29/10/2012	3688	4	250	100,000	400 ₪
21	26/11/2012	3689	18	120	24,000	200 ₪
ממוצע						397 ₪

בהתאם לטבלה לעיל, מיקום וציפייה לשינוי יעוד לתעשייה ומסחר, נקבע כי שווי מ"ר חקלאי הינו 300 ₪.

¹² נתוני ההשוואה למ"ר חקלאי נשמטו מהערכת השווי וצורפו בתגובה לשומת המבקש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

מסחר:

- שטח של 2,200 מ"ר הושכר בחודש ספטמבר 2005 במחיר של 69.4 ש"ח/מ"ר, בהצמדה להיום מהווה מחיר של 80.4 ש"ח/מ"ר, בתוספת של 10% לגודל ובהיוון של 9% (ביטחון יחסי), מתקבל שווי מ"ר של כ- 11,800 ש"ח.
- מחירי ביקוש לשכירות:

מס"ד	תאריך	מהות	מיקום רחוב אופנהיימר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
1	06/12	בית קפה		280	103 ש"ח
2	06/12	חנות	פארק המדע	70	120 ש"ח
3	06/12	חנות	פארק המדע	105	100 ש"ח
4	07/13	חנות	פארק המדע	250	100 ש"ח ¹³
5	07/13	חנות	פארק המדע	250	90 ש"ח ¹³
					ממוצע 110 ש"ח

הפחתה לביקוש של כ- 5%.

הפחתה למיקום של כ- 20%.

שיעור היוון של 10%.

מתקבל שווי של כ- 10,000 ש"ח/מ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי למסחר	10,000 ש"ח
הפחתת יזמות שחוקה 30%	7,692 ש"ח
עלויות בניה כולל פחת	5,000 ש"ח
יתרה לקרקע במעוגל	2,700 ש"ח

משרדים וחניות:

- השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס קבעה בהחלטתה מיום 22/11/2012, בגוש 3695, חלקות 74 ו-147, דמ"ש בסך של 47.5 ש"ח/מ"ר לחודש.
בהפחתה למיקום של 10% ושיעור היוון של 8.5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך 6,000 ש"ח.
חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי למשרדים	6,000 ש"ח
הפחתת יזמות 20%	5,000 ש"ח
עלויות בניה	3,800 ש"ח
יתרה לקרקע במעוגל	1,200 ש"ח

שמאי המשיבה קבע כי דמ"ש למקום חניה לחודש בגבולות 300 ש"ח ובהיוון בשיעור 10%, מתקבל שווי למקום חניה, 36,000 ש"ח.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן תחשיבי השווי:

מצב קודם	
17,080	שטח חקלאי במ"ר (71.161% משטח חלקה 303)
300 ₪	שווי מ"ר חקלאי
5,124,000 ₪	סה"כ שווי מצב קודם

מצב חדש			
17	16	15	מס' מגרש
שטח בניה/שווי ב-₪			מהות
7,877	6,986	4,920	שטחי בניה עיקריים במ"ר (במגרש 17, בניכוי 5% למבנה ציבור)
1,969	1,747	1,230	שטח שירות עילי 25% מעיקרי
4			מס' קומות
172	147	105	כמות חניות תת קרקעיות (חלק יחסי לפי שטח מגרש)
1,200 ₪			שווי מ"ר קרקע לשיווק משרדים/תע"י
2,700 ₪			שווי מ"ר קרקע לשיווק מסחר
1,696	1,746	1,230	סה"כ שטח עיקרי במ"ר למסחר 40% (50% תכסית כולל שירות)
5,908	5,239	3,690	סה"כ שטח עיקרי במ"ר למשרדים 120%
492	437	308	שטח שירות עילי במ"ר למסחר
1,477	1,310	923	שטח שירות עילי במ"ר למשרדים/תע"י
6,446,669 ₪	5,717,277 ₪	4,026,713 ₪	סה"כ שווי מסחר לשיווק
8,329,716 ₪	7,387,272 ₪	5,202,900 ₪	סה"כ שווי משרדים לשיווק
14,776,385 ₪	13,104,549 ₪	9,229,613 ₪	סה"כ שווי ביניים
5,848,000 ₪	4,998,000 ₪	3,570,000 ₪	הפחתה לעלות בלתי מכוסה לפי 34,000 ₪ לחניה
8,928,385 ₪	8,106,549 ₪	5,659,613 ₪	סה"כ שווי ביניים
6,869,047 ₪	6,806,415 ₪	4,751,920 ₪	שווי דחוי ל- 3 שנים/4.5 שנים ב- 6% לפיתוח, הסדרת תנאים להיתר ופינויים במגרש 17
2,002,000 ₪	0	0	הפחתה להקמת 308 מ"ר שטחי ציבור (5% מזכויות הבניה במגרש 17B, כולל העמסת 25% שטחי שירות, לפי 6,500 ₪ בגמר מלא)
4,867,047 ₪	6,806,415 ₪	4,751,920 ₪	סה"כ שווי
16,425,382 ₪			סה"כ שווי המתחם במצב החדש

16,425,382 ₪	שווי מצב חדש
5,124,000 ₪	שווי מצב קודם
11,301,382 ₪	סה"כ השבחה
5,650,691 ₪	היטל השבחה (50%)
5,650,700 ₪	היטל השבחה במעוגל

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2. שומת המבקש- מר מושלין יוסף :

מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, קובע בשומתו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכנית, כדלקמן :

10.2.1. תכנית רח/2110/ב/3, מועד קובע 03/06/2013 :

השמאי סבור כי שווי מ"ר חקלאי שנקבע בשומת המשיבה נמוך, מכיוון שהחלקה ממוקמת בטבורה של העיר ובסמוך לאזור מגורים, שלא כמו שטחים חקלאיים אחרים המנותקים פיזית מהעיר ובעלי פוטנציאל נמוך יותר לשינוי יעוד.

בנוסף, מציג שמאי המבקש את עסקאות ההשוואה הבאות :

- ביום 16/09/2003, נמכרו 3,000 מ"ר חקלאי מהחלקה (מתוך חלקה ישנה 1), בסך של \$ 300,000, המהווים 1,345,550 ₪, המשקפים שווי קרקע של 530 ₪/מ"ר¹⁴.
- ביום 24/09/2007, נמכרו 3,000 מ"ר חקלאי בחלקה בסך של \$ 300,000, המהווים 1,210,500 ₪. השטח כולל הפקעה לטובת הרחבת מסילת הרכבת ובפועל הינו 2,521 מ"ר, המשקפים שווי קרקע של 480 ₪/מ"ר.
- בטבלת האיזון לתכנית רח/2110/ב/3, נקבע שווי דונם בסיסי ביעוד חקלאי בסך של \$ 100,000, בשער חליפין של 3.87 ₪/\$ מתקבל שווי של 387,000 ₪ לדונם.
- השמאי המכריע מר אמנון ניזרי, הציג בהחלטתו בגוש 3695 חלקות 37 ו-38, את עסקאות ההשוואה להלן :

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר קרקע
1	20/03/2013	3800/3	280,800 ₪	500	562 ₪
2	26/12/2013	3799/10	590,000 ₪	1000	590 ₪
3	29/12/2013	3799/10	82,600 ₪	100	826 ₪
4	29/12/2013	3799/10	221,840 ₪	200	1,109 ₪
5	30/12/2014	3799/10	88,500 ₪	100	885 ₪
6	18/12/2014	3799/10	944,000 ₪	1000	944 ₪
7	30/11/2014	3799/10	224,200 ₪	200	1,121 ₪
8	11/12/2014	3799/10	224,200 ₪	300	747 ₪
9	22/09/2014	3799/10	252,520 ₪	425	594 ₪
10	01/06/2014	3799/10	94,400 ₪	100	944 ₪
11	16/02/2014	3799/10	97,500 ₪	100	975 ₪

- השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, קבעה בהחלטתה בגו"ח 3851/13, כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו 500 ₪, נכון למועד קובע 30/08/2013.

- שמאי הועדה ה"ה שמואל פן ומלכה דור, קבעו שווי למ"ר קרקע בסך של 600 ₪. בהתאם לאמור לעיל, קבע שמאי המבקש כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בגבולות 430 ₪.

¹⁴ השמאי מדגיש כי השטח הינו במושעא וכולל שטח הפקעה לטובת הרחבת מסילת הרכבת.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

שטח יחסי לחיוב:

שמאי המבקש טוען כי בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עסקת המכר משנת 2007, אלא רק עסקת המכר משנת 2003.

השטח לחיוב הינו 79% משטח מגרשים 15-17 ו-22, המהווים 18,960 מ"ר ולא 17,080 מ"ר כפי שצוין בשומת המשיבה.

התנייחות לתכנית רח/2110/ב/3/3:

שמאי המבקש טוען כי תכנית רח/2110/ב/3/3 משביחה מכיוון שביטלה את המושעא שהייתה קיימת במגרש 17.

השמאי טוען כי יש לחשב את ההשבחה לפי חלקיות הזכויות עפ"י טבלת ההקצאה ואיזון לתכנית תרח/2110/ב/3 ולא לפי השטחים המצוינים בתכנית רח/2110/ב/3, כפי שנעשה במגרש 17B.

שטחי שירות:

שמאי המשיבה חישב שטחי שירות בשיעור של 25% מהשטחים העיקריים ובסה"כ 40% משטח המגרש.

שטח התכסית המקסימאלית הוא 50%, לכן ניתן לממש 10% שטחי שירות בלבד שהם 25% מהשטחים העיקריים בכל קומה.

משטח זה יש להפחית במגרש 17, 5% עבור שטח ציבורי שצריך להיבנות על חשבון היזם ומאחר שיש להקצות שטח שירות בשיעור 25%, הרי שהשטח הכולל אותו צריך היזם להקצות לטובת שטחי הציבור הוא בשיעור של 6%, לכן שטחי השירות הניתנים לניצול במגרש 17 הם בשיעור של 34% ולא 40% כפי שחישב שמאי המשיבה.

ערכי שווי:

השמאי מקבל את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה שמתואם ל-2,619 ש"ח/מ"ר למסחר ו-1,128 ש"ח/מ"ר למשרדים¹⁵.

עלות בלתי מכוסה לחניה:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, תיקון תשע"ג (קובץ התקנות 7192 מיום 17/12/2012, תקן החניה, כדלקמן:

מסחר- עד 500 מ"ר, מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר + מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר.

מעל 500 מ"ר, מקום חניה אחד לכל 35 מ"ר + מקום חניה תפעולית לכל 700 מ"ר.

משרדים- מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר ומקום חניה תפעולית בהתאם לקביעת הועדה המקומית. תעשיה עתירת ידע או מכוני מחקר-

עד 2,000 מ"ר, מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר + מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר.

מעל 2,000 מ"ר, מקום חניה אחד לכל 80 מ"ר + מקום חניה תפעולית לכל 2,000 מ"ר נוספים.

לאור השימושים המעורבים האפשריים בתכנית, לשם הזהירות הובאה בחשבון חלוקה אחידה בין שטחי המשרדים לשטחי תעשיה עתירת ידע, כך שלכל אחד מהשימושים יוקצה שטח אחיד, בשיעור 60% משטח המגרש.

¹⁵ בשומת המשיבה מופיעים ערכים שונים, 2,700 ש"ח/מ"ר למסחר ו-1,200 ש"ח/מ"ר למשרדים, השווי הכולל זהה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן חישוב מקומות חניה הנדרשים¹⁶:

17	16	15	מגרש
4865	4366	3075	שטח מגרש
165%	160%	160%	אחוזי בניה
1946	1746	1230	שטח עיקרי- מסחר (40%)
17	17	17	עד 500 מ"ר - 1: 30
42	36	21	עד 2,000 מ"ר - 1: 35
2919	2620	1845	שטח עיקרי- משרדים (60%)
73	66	47	תקן חניה 1: 40
2919	2620	1845	שטח עיקרי- תע"י (60%)
50	50	47	עד 2,000 מ"ר - 1: 40
15	8		מעל 2,000 מ"ר - 1: 80
197	177	132	סה"כ מקומות חניה נדרשים לכל מגרש
	506		סה"כ מקומות חניה

עלות הקמת חניון תת קרקעי:

במסמך עקרונות הקצאה ואיזון לתכנית רח/2110/ב/3/3, שהוכן ע"י שמאי הועדה מר אוהד דנוס, נקבעה עלות הקמת מקום חניה תת קרקעית בסך של 88,000 ₪, בניגוד לעולה משומתו כי עלות מקום חניה תת קרקעית בסך של 70,000 ₪.

השמאי המכריע מר אמנון ניזרי, קבע בהחלטתו בגוש 3695 חלקות 37 ו-38, עלות בלתי מכוסה לחניות של 47,500 ₪, נכון למועד קובע 05/07/2013.

השמאית המכריעה גבי גבע בלטר, קבעה בהחלטתה בגוש 3688 חלקה 133, כי עלות הקמת מקום חניה הינה בסך של 96,250 ₪.

הח"מ קבע בהחלטתו בגוש 6128 חלקה 489, עלות הקמת מרתף בן קומה אחת, בסך של 2,000 ₪/מ"ר. השמאי מצוין כי הח"מ ציין בהחלטתו כי במידה ויש צורך לבנות קומות מרתף נוספות, העלות למ"ר עולה, מכיוון שיש צורך בדיפון ואיטום היקרים יותר בהשוואה למפלס אחד של קומת מרתף. בהתאם למחירון דקל יולי 2013, קובע שמאי המבקש כי עלות הקמה לחניה תת קרקעית הינה 2,575 ₪/מ"ר, לא כולל עלויות קרקע, פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, היטלים ומע"מ ובהתאם לכך, עלות מקום חניה בשטח 35 מ"ר, מסתכם לכדי 90,000 ₪ במעוגל.

בשקלול הנתונים האמורים לעיל, עלות הקמת מרתף הכולל שני מפלסים הינה 2,290 ₪/מ"ר, קרי 80,000 ₪ למקום חניה ועלות בלתי מכוסה של 44,000 ₪.

¹⁶ לא הובאו בחשבון חניות תפעוליות.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

דחיה בגין שלביות ביצוע:

בתכניות מצוינות שלביות ביצוע לפי שלב א' ושלב ב', מבדיקה שערך שמאי המבקש, עולה כי שלב א' הסתיים ושלב ב' הדורש את הסטת רחוב האצ"ל נמצא בשלב התכנון בלבד. השמאי טוען כי יש ליתן לשלב א' דחיה של 4 שנים ולשלב ב' דחיה של 6 שנים, לשם הזהירות מביא בחשבון דחיה של 4 שנים בשל שלביות ביצוע.

פינוי פולשים:

במגרש 17 יש לבצע פינוי פולשים, נכון ליום הכנת שומת המבקש מתנהלים הליכים משפטיים לפינויים, בשל כך יש ליתן דחיה נוספת של שנתיים.

הוצאות להכנת תכנית:

בהתאם למידע שנמסר לידי שמאי המבקש, הוצאות הכנת תכנית מסתכמות לכדי 300,000 ₪.

עלויות פיתוח שצ"פ:

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 16 לתקנון, על המבקש לבצע פיתוח שצ"פ ברוחב 10 מ' לאורך מסילת הרכבת, שמסתכם לכדי שטח של שני דונם בסך הכל. עלות פיתוח שצ"פ לטענת השמאי בגבולות 400 ₪ - 300 ₪ למ"ר קרקע, לשם הזהירות מביא השמאי בחשבון עלות של 250 ₪/מ"ר, המסתכמת לעלות של 500,000 ₪ לפיתוח השצ"פ.

הפחתה לעלות מיגון אקוסטי:

בהתאם לתקנון התכנית, על היזם לבצע מיגון אקוסטי בסמוך למסילת הרכבת, בהתאם למדידה גרפית, עולה כי אורך הקיר האקוסטי שיש להקים הינו 200 מ' וגובהו 6 מ'¹⁷. בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט מיום 20/12/2012 בגוש 10102, עולה כי עלות בניית קיר אקוסטי הינה בסך של 1,200 ₪/מ' (זאת לקיר אקוסטי בגובה 8 מ'), נכון לשנת 2008. להלן חישוב עלות קיר אקוסטי בגובה 6 מ':

אורך הקיר	200 מ'
גובה	6 מ'
סה"כ שטח במ"ר	1,200 מ"ר
עלות למ"ר	500 ₪
סה"כ עלות הקמה	600,000 ₪

הפחתה בגין עלות הקמת שטחי ציבור:

שמאי המבקש מסכים עם שמאי המשיבה לענין עלות הקמת שטחי ציבור, אך טוען כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הוצאה זו, של 6 שנים. בנוסף, טוען השמאי כי בעצם הקמת שטחי ציבור יש ליתן הפחתה לשטחים המסחריים הסמוכים לשטח הציבורי, אך לא מביא הפחתה זו בחשבון.

¹⁷ לשם הזהירות הובא בחשבון גובה של 6 מ' ולא 8 מ'.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן תחשיבי השווי:

מצב קודם	
18,960	שטח חקלאי במ"ר
430 ₪	שווי מ"ר חקלאי
8,150,000 ₪	סה"כ שווי מצב קודם במעוגל

מצב חדש			
17	16	15	
			מס' מגרש
6,159	4,366	3,075	שטח מגרש במ"ר
4,865	4,366	3,075	שטח מגרש מיוחס לנישום
160%	160%	160%	אחוזי בניה
7,784	6,986	4,920	שטחי בניה עיקריים
1,654	1,746	1,230	שטחי שירות 40%, במגרש 17 34%
197	177	132	מס' חניות תת קרקעיות
1,128 ₪			שווי מ"ר למשרדים
2,619 ₪			שווי מ"ר למסחר
1,946	1,746	1,230	שטח עיקרי למסחר במ"ר
5,838	5,239	3,690	שטח עיקרי למשרדים במ"ר
487	437	308	שטח שירות עילי למסחר במ"ר
1,168	1,310	923	שטח שירות עילי למשרדים במ"ר
6,370,893 ₪	5,717,277 ₪	4,026,713 ₪	סה"כ שווי מסחר לשיווק
7,902,534 ₪	7,387,272 ₪	5,202,900 ₪	סה"כ שווי משרדים לשיווק
14,273,427 ₪	13,104,549 ₪	9,229,613 ₪	סה"כ שווי ביניים
8,668,000	7,788,000	5,808,000	הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות לפי 44,000 ₪/מקום חניה
5,605,427 ₪	5,316,549 ₪	3,421,613 ₪	סה"כ שווי ביניים (לפני דחיה)
3,951,604 ₪	4,211,205 ₪	2,710,238 ₪	שווי דחוי (4 שנים למגרשים 15, 16 ו-6 שנים למגרש 17)
10,873,047 ₪			סה"כ שווי המתחם
300,000 ₪			הפחתה בגין הוצאות תכנית
396,047 ₪			עלות פיתוח שצ"פ דחוי- 500,000 ₪, N=4, I=6
475,256 ₪			עלות בניית קיר אקוסטי דחוי- 600,000 ₪, N=4, I=6
1,411,331 ₪			הפחתה לבנוי ציבורי דחוי- 2,002,000 ₪, N=6, I=6
8,290,413 ₪			סה"כ שווי לאחר הפחתות
8,300,000 ₪			סה"כ שווי מצב חדש במעוגל

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 8,300,000
שווי מצב קודם	₪ 8,150,000
סה"כ השבחה	₪ 150,000
היטל השבחה (50%)	₪ 75,000

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שווי מ"ר לסוגיו.
- שטח לחיוב במצב הקודם.
- שטח מגרשים וזכויות בניה.
- שטחי שירות.
- מס' חניות ועלות בלתי מכוסה.
- דחיה לשלביות ביצוע ופנוי פולשים.
- עלות הכנת תכנית.
- עלות פיתוח שצ"פ ובניית קיר אקוסטי.
- הפחתה בגין הקמת 308 מ"ר שטחי ציבור.
- שטח מגרש 17B.

11.1 סיכום היטלי ההשבחה שקבעו שמאי הצדדים:

תכנית	שמאי המשיבה	שמאי מבקש
רח/2110/ב/3	₪ 5,650,700	₪ 75,000

11.2 שווי מ"ר לסוגיו:

מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
חקלאי	₪ 300	₪ 430
מסחר	₪ 2,700	₪ 2,619
משרדים	₪ 1,200	₪ 1,128

11.3 שטח לחיוב במצב הקודם:

בהתאם לתשריט מצב קודם בתכנית רח/2110/ב/3, שטח החלקה הוא 24,002 מ"ר. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה על בסיס שטח יחסי של 71.161%, המסתכם לכדי 17,080 מ"ר, לעומתו שמאי המבקש טוען כי לפי העתק רישום מפנקס הזכויות, החלק היחסי 79%, המסתכם לכדי 18,960 מ"ר.

11.4 שטח מגרשים וזכויות בניה:

שמאי המבקש טוען, כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לחלקיות הזכויות עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית רח/2110/ב/3, לעומת שמאי המשיבה שחישב את ההשבחה למגרש 17, לפי שטחי הבניה המוקנים מתכנית רח/2110/ב/3.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11.5. שטחי שירות:

שמאי המשיבה חישב את שטחי השירות לפי 40% משטח המגרש, שמאי המבקש טוען כי במגרש 17 יש להקצות שטח לצורכי ציבור ולכן יש לחשב את שטחי השירות לפי 34% משטח המגרש.

11.6. מס' חניות ועלות בלתי מכוסה:

מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקש
מגרש 15	105 חניות	132 חניות
מגרש 16	147 חניות	177 חניות
מגרש 17	172 חניות	197 חניות
עלות בלתי מכוסה	34,000 ₪ לחניה	44,000 ₪ לחניה

11.7. דחיה לשלבויות ביצוע ופינוי פולשים:

שמאי המבקש טוען, כי יש לבצע דחיה בגין שלבויות הביצוע המצוינת בתקנון התכנית ופינוי פולשים ממגרש 17 ומחשב דחיה של 4 שנים למגרשים 15 ו-16, בשיעור היוון של 6% ודחיה של 6 שנים למגרש 17 בשיעור היוון זהה.

שמאי המשיבה חישב דחיה של 3 שנים למגרשים 15 ו-16 בשיעור היוון של 6% ודחיה של 4.5 שנים בשיעור היוון זהה, בגין פיתוח, הסדרת תנאים להיתר ופינויים במגרש 17.

11.8. עלות הכנת תכנית:

שמאי המבקש מעריך את עלות הכנת התכנית בסך של 300,000 ₪ ומפחיתה מההשבחה, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלות זו.

11.9. עלות פיתוח שצ"פ ובניית קיר אקוסטי:

שמאי המבקש טוען כי יש להפחית סך של 500,000 ₪ בגין פיתוח שצ"פ במגרש 17 וסך של 600,000 ₪ בגין בניית קיר אקוסטי, בנוסף, מבצע דחיה לעלויות אלו לארבע שנים בשיעור היוון של 6%, שמאי המשיבה לא נתן דעתו על הפחתות אלו.

11.10. הפחתה בגין הקמת 308 מ"ר שטחי ציבור:

שמאי המבקש מסכים להפחתה בסך 2,002,000 ₪ בגין בניית שטחי ציבור אך טוען כי יש לדחות את העלות בשש השנים ובשיעור היוון של 6%, שמאי המשיבה בתגובתו, מסכים לדחיה זו.

11.11. שטח מגרש 17B:

שמאי המבקש קבע את שטח מגרש 17B עפ"י תשריט מצב חדש לתכנית רח/2110/ב"3/3, לפי 4,923 מ"ר, בעוד ששמאי המשיבה קבע את שטח המגרש עפ"י החלק היחסי של הבעלים בשיעור 79% במגרש וסה"כ 4,865 מ"ר¹⁸.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12. הכרעה:

12.1. שווי קרקע חקלאית:

שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר קרקע חקלאית לפי 300 ש"ח, בהתבסס על מחיר מ"ר קרקע חקלאית בצפייה לשינוי יעוד למגורים ממוצע, בערך של כ-400 ש"ח. מאחר והקרקע שבנדון מסומנת בתמ"מ 21/3 ביעוד תעסוקה ולא מגורים, הפחית משווייה 25%. שמאי המבקשת הציג עסקאות מהחלקה, אך אלו בוצעו שנים רבות לפני אישור התכנית. כמו כן, ציין עסקאות המופיעות בטיעוני המבקשת בהחלטתו של מר אמנון ניזרי בענין חלקות 37 ו-38 בגוש 3695 ואת הכרעתה של גב' דורית פריאל בגו"ח 3851/13. בנוסף, חישוב השטחים מבוסס על שטח נטו של 24,002 מ"ר קרקע חקלאית לאחר הפרשה לצורכי ציבור של כ-16%, מחירי קרקע חקלאית הם לפי שטח ברוטו, כך שלערכי שמאי המשיבה יש להוסיף כ-20%. החלקה אומנם בסמוך למסילת הברזל, אך מסומנת ביעוד לתעסוקה בתמ"מ 21/3 ולכן הוודאות לשינוי יעוד גדולה ומשך הזמן הצפוי לאישור תכנית מתקצר. לכן אני סבור כי שווי מ"ר קרקע בחלקה ביעוד חקלאי, בגבולות 375 ש"ח.

12.2. ערכי שווי למסחר ומשרדים:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים על ערכי השווי, שמאי המבקשת מציין בתחשיבו ערכים נמוכים במקצת משמאי המשיבה, זאת לצורך התאמה לשווי המגרשים, בשומת המשיבה. בדקתי את הערכים המפורטים בשומת המשיבה לזכויות המגרשים ומצאתי כי הם מתאימים לנכס הנישום.

12.3. שטח לחיוב במצב הקודם:

השוני בין השמאים נובע מגישה שונה. שמאי המשיבה גזר את החלק היחסי על בסיס שווי מגרשים 15-17 ו-22 בטבלאות ההקצאה, כמפורט בתגובת המשיבה בטבלה להלן:

טבלת הקצאות רח/2110/ב/3			
מס' מגרש	שווי המגרש	חלק יחסי	סה"כ חלק יחסי ללא מגרש 22
15	ש"ח 1,691,250	0.163521	0.1635212
16	ש"ח 2,281,235	0.220565	0.2205648
17	ש"ח 3,387,450	0.327521	0.3275209
22	ש"ח 2,982,763	0.288393	
סה"כ	ש"ח 10,342,698	1	0.7116069

בעוד ששמאי המבקש התבסס על החלק היחסי בהתאם לרישום בפנקס הזכויות. אני סבור, כי החלק היחסי הנכנס הוא בהתאם לרישום במשרדי רשם המקרקעין ולכן, השטח נגזר משטח של 24,002 מ"ר מחלקה 303 הנכלל בתכנית והחלק היחסי הוא 22561/28561 חלקים ובסה"כ 18,960 מ"ר שטח חקלאי.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.4. שטח המגרשים וזכויות הבניה :

שמאי המשיבה קבע את הזכויות עפ"י המגרש שהוקצה לבעלים בתכנית מאוחרת יותר, שחילקה את הזכויות במגרש 17 בין הבעלים השונים.
שמאי המבקש קבע את השטח המיוחס עפ"י חלקו של המבקש בחלקה המקורית, תוך שהוא מתעלם מהעובדה שהמבקש קיבל זכויות גם במגרשים 15 ו-16, ללא שותפים, יחד עם זאת, למגרש 17 חסרון, שכן על בעלי מגרש 17 חלה מטלה של בניית 5% מהשטח העיקרי עבור עיריית רחובות (כפי שעולה מטבלאות ההקצאה של התכנית), עלות הבניה של המקרקעין שיוקצו לעיריית רחובות מקטינה את חלק הבעלים במגרש 17.
מאחר ולא קיימת חלוקת זכויות בין הבעלים בתכנית ולאור הפרמטרים הרבים המשפיעים על קביעת החלק היחסי מצד אחד וקביעת חלוקה בתכנית רח/2110/ב/3/3, הקובעת כי מגרש 17B יוקצה למר מושלין יוסף, מצד שני.
אני סבור כי יש לאמץ חלוקת זכויות זו, אף שהיא נקבעה במועד מאוחר יותר.

12.5. מגבלה לניצול זכויות :

זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הינן 165%-160% עיקרי בנינוי של 4 קומות, בתוספת 15% שטחי שירות לקומה ובסה"כ 60% שטחי שירות, המסתכמים ב- 225%-220%.
שטחים אלו עולים על המעטפת התכנונית של 4 קומות, בתכנית של 50%, שהיא 200% בניה. לכן, ההנחה היא שהבינוי בכל אחד מהמגרשים הוא בתכנית של 50% בחלוקה של 40% שטח עיקרי בתוספת 10% שטחי שירות (25% מהשטח העיקרי) ובארבע קומות, 160% שטח עיקרי ו-40% שטח שירות.

12.6. הקמת שטחי ציבור :

השטח הציבורי המיועד לעירייה מסתכם ב-5% מזכויות הבניה העיקריות במגרש 17, כאשר זכויות הבניה כוללות את שטחי השירות. לא ניתן לבנות שטח עיקרי ללא שטחי שירות.
על היזם להקים 492 מ"ר שטחי בניה עבור העיריה ($492 \text{ מ"ר} = 4,923 \times 2 \times 0.05$).

12.7. שטחי שירות :

כמפורט לעיל, אלו נקבעים על בסיס 25% מהשטח העיקרי.
לזכויות המוקצות לצרכי ציבור יצורפו שטחי שירות יחסיים, כך שהשטח הבנוי הכולל לצרכי ציבור, הוא כמפורט לעיל.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.8. מס' חניות נדרש:

לפי נספח התנועה המצורף לתכנית, חישוב החניות על בסיס סכימת זכויות הבניה למגרשים 15, 16, ו-17 ולא לפי כל מגרש בנפרד.
 טבלת הביקוש הרלוונטית, כדלקמן:

טבלת ביקוש חניה					
רכב תפעולי		רכב פרטי		שטח במ"ר	שימוש
מס' מקומות חניה	תקן חניה	מס' מקומות חניה	תקן חניה		
7	1: 500 (500)	162	1: 30 (500)	6,916	מסחר
	1: 700 (1,500)		1: 35 (1,500)		
	1: 1,200 (4,599)		1: 45 (4,599)		
----	----	181	1: 40	7,577	משרדים
7	1: 500 (2,000)	116	1: 40 (2,000)	7,577	ת.ע.י
	1: 2,000 (5,258)		1: 80 (5,258)		

מאחר ושטחם של שלושת המגרשים, ללא מגרש 17A, מסתכמים כדלקמן:

שטח מגרשים 15, 16, 17B : 12,301 מ"ר

שטח מגרשים 15, 16, 17 : 13,600 מ"ר

החלק היחסי של מגרשים 15, 16, 17B : 90.45%.

לכן, דרישת החניה היא ל-¹⁹415 מקומות חניה, כשמספר חניות זה תיגזר העלות הבלתי מכוסה.

12.9. עלות בלתי מכוסה:

השמאים מסכימים לענין שווי מקום חניה שהינו כ- 36,000 ₪.

שמאי המשיבה קבע עלות בלתי מכוסה של 34,000 ₪ למקום חניה.

שמאי המבקשת קבע עלות בלתי מכוסה של 44,000 ₪ למקום חניה.

הפער בין השמאים נובע מעלות מקום חניה.

המגרשים נשואי החלטה זו, הינם בשטח נרחב וכפועל יוצא מכך גם שטחי המרתפים. לכן, השטח

הנדרש למקום חניה הוא 30 מ"ר ולא 35 מ"ר כפי שנקבע בשומת המבקש.

עלות בניה למקום חניה, לפי 2,500 ₪/מ"ר, כולל תכנון והיטלי פיתוח ובסה"כ 75,000 ₪ למקום

חניה, לכן העלות הבלתי מכוסה הינה כ- 39,000 ₪ למקום חניה²⁰.

12.10. דחיה לשלבויות ביצוע:

שיעור היוון של 6%, המקובל על שמאי הצדדים, אינו מתאים לתקופה, לכן תחשיבי הדחיה יחושבו

לפי שיעור היוון של 5%.

אני סבור כי הדחיה הצפויה ממועד אישור התכנית היא 3 שנים לבניה במגרשים 15,16 ולאור

המגבלות של מגרש 17, 6 שנים לבניה במגרש זה.

¹⁹ $415 = 459 \times 90.45\%$ מקומות חניה.
²⁰ $39,000 = 75,000 - 36,000$ ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.11. עלות הכנת תכנית :

אמנם בסעיף 25 לתקנון התכנית מצוין כי כל בעל מגרש בתחום התכנית יישא בחלק היחסי מהוצאות עריכת התכנית וביצועה, זוהי דרישה מקובלת בתכניות שאינה מזכה בהפחתה משווי המקרקעין, הוצאות אלו מצטרפות להוצאות הבניה של הפרויקט.

12.12. עלות פיתוח שצ"פ ובניית קיר אקוסטי :

בסעיף 19 לתקנון התכנית, נקבע כי המיגונים האקוסטיים יהיו באחריות יזם התכנית, לכן אני סבור כי יש להכיר בהוצאות להקמת הקיר האקוסטי למיגון.
אין הוראה מקבילה לענין פיתוח שצ"פ ולכן, אין להפחית את הוצאות פיתוח השצ"פ.
עפ"י ניתוח התשומות הנדרשות להקמת קיר אקוסטי, נדרש לכל מ"ר קיר כ-0.3 מ"ק בטון, 25 ק"ג פלדה ותוספת עבור בטון חשוף, עפ"י מחירון דקל (יולי 2013) עלות הבטון היא כ-1,200 ש"ח/מ"ק, עלות הפלדה 5 ש"ח לק"ג ותוספת של 75 ש"ח/מ"ר עבור בטון חשוף.
העלות כוללת :

0.3 מ"ק בטון × 1,200 ש"ח/מ"ק :	ש"ח 360
25 ק"ג פלדה × 5 ש"ח/ק"ג :	ש"ח 125
תוספת למ"ר בטון חשוף :	ש"ח 75
תוספת תקורות ותכנון :	ש"ח 40
סה"כ עלות למ"ר קיר :	ש"ח 600

הפחתת עלות בניית הקיר האקוסטי תתבצע בהתאם לתחשיב הבא :

אורך הקיר :	190 מ'
גובה הקיר :	6 מ'
עלות מ"ר :	ש"ח 600
סה"כ עלות :	ש"ח 684,000

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13. תחשיב:

מצב קודם	
18,960	שטח חקלאי במ"ר (78.9% משטח חלקה 303)
₪ 375	שווי מ"ר חקלאי
₪ 7,110,000	סה"כ שווי מצב קודם

מצב חדש			
17B	16	15	
4,677	4,366	3,072	מס' מגרש
			שטח המגרש (ממגרש 17B הופחתו 5%)
שטח בניה/שווי ב-₪			מהות
7,483	6,986	4,915	שטחי בניה עיקריים במ"ר
1,871	1,746	1,229	שטח שירות עילי 25% מעיקרי
4			מס' קומות
160	150	105	כמות חניות תת קרקעיות (חלק יחסי לפי שטח מגרש)
₪ 1,200			שווי מ"ר קרקע משרדים/תע"י
₪ 2,700			שווי מ"ר קרקע למסחר
1,871	1,746	1,229	סה"כ שטח עיקרי במ"ר למסחר 40% (50% תכסית כולל שירות)
5,612	5,239	3,686	סה"כ שטח עיקרי במ"ר למשרדים 120%
468	437	307	שטח שירות עילי במ"ר למסחר
1,403	1,310	922	שטח שירות עילי במ"ר למשרדים/תע"י
₪ 6,313,748	₪ 5,894,100	₪ 4,147,200	סה"כ שווי מסחר
₪ 8,418,330	₪ 7,858,800	₪ 5,529,600	סה"כ שווי משרדים
₪ 14,732,078	₪ 13,752,900	₪ 9,676,800	סה"כ שווי ביניים
₪ 6,240,000	₪ 5,850,000	₪ 4,095,000	הפחתה לעלות בלתי מכוסה לפי 39,000 ₪ לחניה
₪ 2,950,000	0	0	הפחתה להקמת 492 מ"ר שטחי ציבור (5% מזכויות הבניה במגרש 17B, כולל העמסת 25% שטחי שירות, לפי 6,000 ₪ בגמר מלא, כולל העמסת חניה)
₪ 264,053	₪ 246,503	₪ 173,444	הפחתת עלות בניית קיר אקוסטי (חלק יחסי לפי שטח מגרש)
₪ 5,278,024	₪ 7,656,397	₪ 5,408,356	סה"כ שווי ביניים
₪ 3,938,543	₪ 6,613,884	₪ 4,671,941	שווי דחוי ל- 3 שנים/6 שנים ב- 5% לפיתוח, הסדרת תנאים להיתר ופינויים במגרש 17
₪ 15,224,368			סה"כ שווי המתחם במצב החדש

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 15,224,368
שווי מצב קודם	₪ 7,110,000
סה"כ השבחה	₪ 8,114,368
היטל השבחה (50%)	₪ 4,057,184

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2110/ב'3	03/06/2013	₪ 8,114,368	₪ 4,057,184

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן
מהנדס ושמאי מקרקעין