



שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6095 חלקות 81, 82, 91, 150

וחלק מחלקות 83, 84, 92

רח' יצחק בן צבי, ראשון לציון



תאריך: 25 מרץ, 2025
מספר מינוי: 1444-2024
מספרנו: 548. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
באמצעות השמאי, מר אופיר חנוך
בדוא"ל hanochofir@gmail.com

לכבוד,
המבקשת, חב' אמרז בע"מ
באמצעות השמאי, מר שאול אסף
בדוא"ל assaf.shaul@gmail.com

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6095 חלקות 81, 82, 91, 150 וחלק מחלקות 83, 84, 92

רח' יצחק בן יצחק, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 15/12/2024 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים ומשתתפים נוספים¹, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: רצ/1/1/טו, רצ/132/32, רצ/132/33, רצ/1/1/יג, רצ/מק/1/1/39 ורצ/מק/1/1/42 – מימוש בדרך על מכר.

¹ עו"ד רונית פלג ועו"ד דוד שמענוב, ב"כ המבקשת, גבי ליעד הר-לב, מנכ"לית החברה, מר ליעד אנני, סמנכ"ל כספים, חברת אמרז ומר עידו יוסף, מנכ"ל חברת מניבים אמפא.



2. המועדים הקובעים לשומה:

- 2.1. 14/03/1994 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/32/132.
- 2.2. 12/08/1996 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/1/1טו.
- 2.3. 13/04/1998 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/33/132.
- 2.4. 24/03/2004 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/1/1יג.
- 2.5. 22/05/2009 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/מק/39/1/1.
- 2.6. 14/05/2021 – 15 יום ממועד אישורה למתן תוקף של תכנית רצ/מק/42/1/1.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18/11/2024 ע"י החתומה מטה בנוכחות שמאי הצדדים, ונציגים מטעם חברת אמרז.

4. פרטי הנכס:

מהות: קרקע ביעודים שונים עליה קיימים מבני תעשייה ואחסנה
גוש: 6095
חלקות: 81 ; 82 ; 83 ; 84 ; 91 ; 92 ; 150
שטח חלקה³ (מ"ר): 4,098 ; 1,937 ; 1,606 ; 1,539 ; 11,889 ; 9,911 ; 5,084
זכויות משפטיות: חכירה
מיקום: רחוב יצחק בן צבי 22 ; 20 ; 18 ; 16 ; 12,14 ; 10 ; 39.

² בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

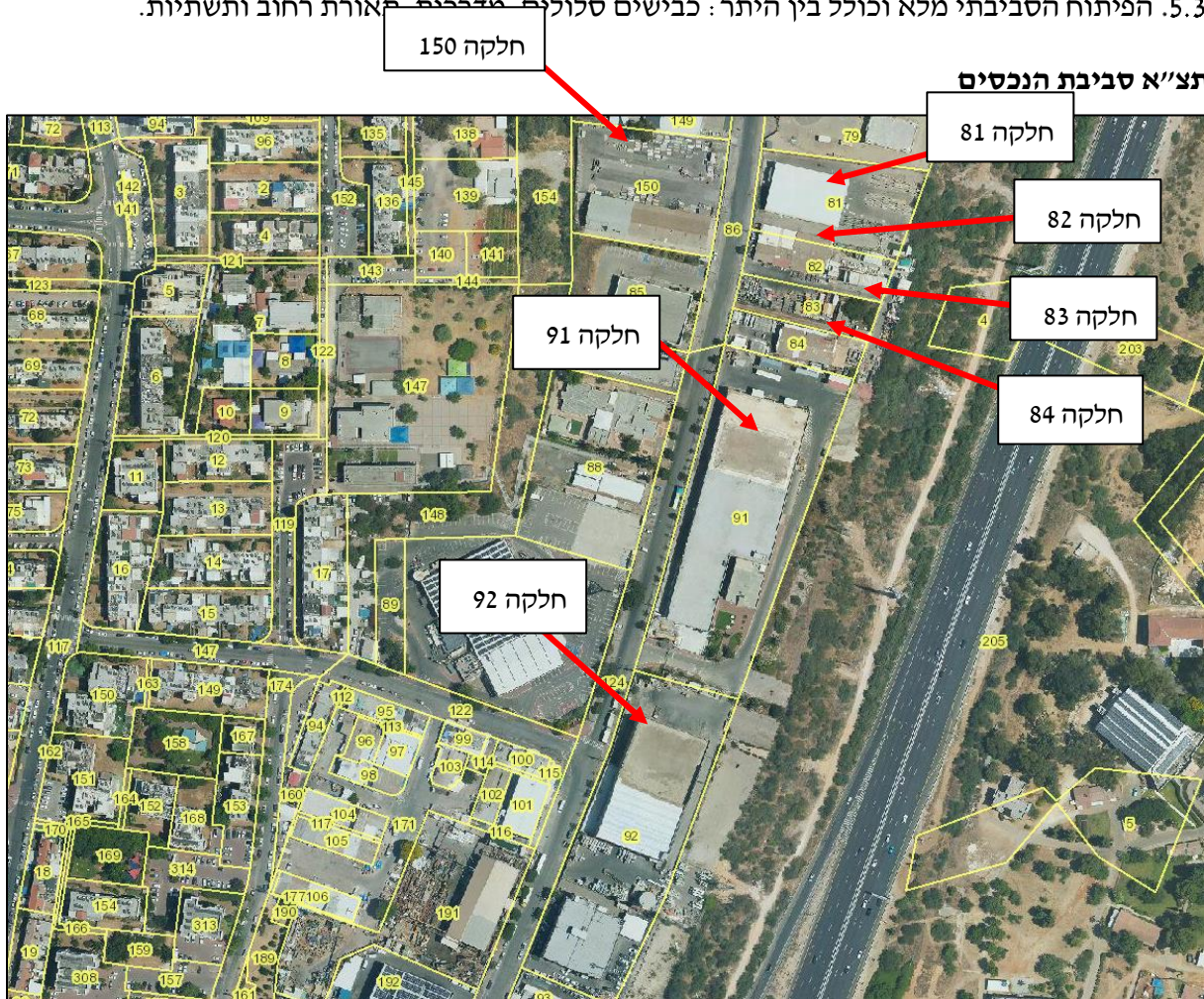
³ עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכסים שבנדון ממוקמים באזור התעשייה "רמת אליהו", מצדה המערבי של דרך ראשית מס' 4, בעיר ראשון לציון. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, אחסנה ושירותי ציבור.

5.2. רחוב יצחק בן צבי, דו סטרי, מתחיל בשדרות משה דיין מדרום ומסתיים בדרך ללא מוצא.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.





6. תיאור החלקות:

- 6.1. חלקה 81 בשטח רשום של 4,098 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית טרפז, הפונה בחזית מערבית בת כ-45 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-87 מ'.
- 6.2. חלקה 82 בשטח רשום של 1,937 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית טרפז, הפונה בחזית מערבית בת כ-25 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-80 מ'.
- 6.3. חלקה 83 בשטח רשום של 1,606 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, הפונה בחזית מערבית בת כ-20 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-77 מ'.
- 6.4. חלקה 84 בשטח רשום של 1,539 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, הפונה בחזית מערבית בת כ-20 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-75 מ'.
- 6.5. חלקה 91 בשטח רשום של 11,889 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית טרפז, הפונה בחזית מערבית בת כ-187 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-65 מ'.
- 6.6. חלקה 92 בשטח רשום של 9,911 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, הפונה בחזית מערבית בת כ-174 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-57 מ'.
- 6.7. חלקה 150 בשטח רשום של 5,084 מ"ר בעלת צורה רגולרית, דמוית טרפז, הפונה בחזית מזרחית בת כ-65 מ' לרח' יצחק בן צבי, עומק החלקה הממוצע באורך של כ-80 מ'.
- 6.8. נכון למועד הביקור בנכסים, על החלקות בנויים מבנים שונים בגובה 1-3 קומות ברמות גמר שונות ובשימושים לתעשייה, אחסנה, אחסנה פתוחה, מאגר מים, חניה וכו'.



להלן תמונות מביקורי בנכסים:





7. המצב התכנוני:

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

מצב קודם:

7.1. תכנית רצ/1/132, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 921 מיום 29/03/1962.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות שבנדון סווגה בייעוד לתעשייה.

בהתאם להוראות התכנית זכויות הבניה הינן 40% בשתי קומות. קווי הבניין 5 מ' לחזית, 5 מ' לצדדים ו-5 מ' לאחור.

7.2. תכנית רצ/1/1, אר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/07/1970.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות סומנו בייעוד לתעשייה פרט לחלקה 150 אשר סומנה בייעוד מגורים ג' ודרך.

שימושים לתעשייה – מלאכה, תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

להלן הוראות הבניה לאזור תעשייה – 40% זכויות בניה, במבנה בגובה עד 12 מ' עם חזית מינימלית של 20 מ'. קווי הבניין 4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור.

7.3. תכנית רצ/132/32, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4196 מיום 27/02/1994.

התכנית חלה על חלקה 92 וחלק מחלקה 91, בשטח של 7,649 מ"ר.

התכנית קובעת הגדלת אחוזי הבניה מ-80% ל-91.4% והגדלת כיסוי קרקע מ-40% ל-45.7% בשטח חלקה 92 בלבד, 6,911 מ"ר.

גובה המבנה לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, תרנים או מתקנים מיוחדים.

7.4. תכנית רצ/1/1יא', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11/05/1995.

התכנית קובעת הוראות לבנית רמפות ירידה לרכב, הוראות למרתפי חניה וקביעת גובה מתקנים הנדסיים על גג.

רמפות – תותר רמפה בקו 0 צדדי ואחורי בהסכמת בעלי הזכויות במגרש השכן, הרמפה השטח תחתיה ושטח החניה המקורה יחושבו כשטח שרות.

מרתפים – יותרו בקו 0, בתנאים.

מתקנים על הגג – גובה תקרה האחרונה עד 12 מ' יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכוונת או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד 16 מ'.



7.5. תכנית רצ/מק/1/1/טו', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.

התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב למגרשים באזורי תעשייה ומתירה הקמת רמפות עליה לבניינים באזורי תעשייה ומלאכה בקו בניין 0 צדדי ואחורי, בתנאים.

7.6. תכנית רצ/מק/1/1/יד', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05/11/1996.

התכנית קובעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

הוראות פיתוח:

גינון:

א. לא פחות מ-20% משטח המגרש נטו, מתוכן 5% בחזית, 10% נוספים ביתרת המגרש ו-5% משולבים בבנין.

ב. במקרים חריגים ניתן יהיה להמיר 5% שטחי גינון (שאינם בחזית) בשווה ערך פתוח שצ"פ או אלמנטים סביבתיים (פרגולות, שפתונים, תאורה, פסל סביבתני), באישור הועדה המקומית.

ג. בתוספת בניה למבנים קיימים השטח המגוון הנדרש לביצוע כתנאי לכל היתר בניה, לא יעלה על 150% מתכסית הקרקע בהיתר הבניה המבוקש באותו היתר ולא יותר מסה"כ השטח הנדרש בסי' א' לעיל.

7.7. תכנית רצ/132/33, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית חלה על חלקה 150 בלבד.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 150 שינתה את ייעודה מ"שטח ציבורי פתוח" ל"אזור תעשייה".

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי – 1.6 ד'.

תכסית – 40%

זכויות על קרקעיות – 80% עיקרי + 20% שרות.

שטח שרות תת קרקעי – 100%

מס' קומות – 2

קווי בניין – 5 מ' לכל הכיוונים.



ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שימושים לתעשייה – בתי מלאכה, מבני מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי מבני אחסנה הקשורים במישרין למלאכה שבמקום, תעשייה עתירת מדע – כפוף לאישור אגף איכות הסביבה.

7.8. תכנית רצ/1/1/יג' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.

התכנית קובעת שטחי שירות מירביים לייעודי הקרקע השונים.

במגרשים ששטחם עד 2,000 מ"ר - 30% (עד 15% לקומה), לשימושי ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעלית.

במגרשים ששטחם מעל 2,000 מ"ר – 30% שרות, 20% אחסנה, 20% גלריות. שימושים – ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

הערות –

גלריות יחשבו כשטח עיקרי מעל גובה 2.2 מ', מתחת לגובה 2.2 יחשבו כשטח שרות.

בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (שטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

מרתפי חניה ורמפות באזורי תעשייה עפ"י תכניות רצ/1/1/יא ורצ/1/1/טו בתוקף. הרמפות באזורים אלה יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.

תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, בתנאי שיובטח כי לפחות 20% משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז מי נגר. לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, באישור הועדה המקומית.

7.9. תכנית רצ/מק/1/1/יא, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10/09/2007.

התכנית מוסיפה הנחיות למרתפי חניה עפ"י התכנית הראשית.

במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

7.10. תכנית רצ/מק/1/1/39, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 מיום 07/05/2009.

התכנית מאפשרת גובה מבנה עד 20 מ' במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר הקומות, בנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדר כביסה או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.



7.11. תכנית רצ/2030 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017.

תכנית מתאר מקומית אשר מכוחה ניתן להכין תכניות מפורטות שמכוחן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון, ואינה מחייבת אותה לאשר כל תכנית התואמת לה, זאת בהתאם לשיקולים תכנוניים.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות מושא השומה נכללות במתחמים מס' 112-113 ביעוד אזור תעסוקה – אזור התחדשות עירונית.

מטרות התוכנית:

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חלופיים.

7.12. תכנית רצ/מק/42/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9573 מיום 29/04/2021.

התכנית קובעת קו בניין 0 למרתפים בכל ייעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט מגורים א' וב' והסביבה החופית), התכנית הקרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח נטו.

תכנית זו אינה גוברת על קווי בניין למרתפים שנקבעו בהוראה מפורשת בתכנית אחרת לבניה בתת הקרקע.

במצב של בניה בקו 0 למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד תוך הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.



7.13. תכנית מס' 413-0485144, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10666 מיום 14/07/2022.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית שכונת רמת אליהו, באמצעות פינוי בינוי, התחדשות בניינית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, והשלמת רשת הדרכים ושטחי הציבור, תוך שימור המאפיינים הקהילתיים והפיזיים הייחודיים לה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה מס' 83 סווגה בתא שטח 416 – גשר/מעבר עילי ביעוד "שביל".

שימושים לשביל – שטחים טבעיים, ריצוף, שבילים, שבילי אופניים, ריהוט גן, מצללות, תאורה, אלמנטים עיצוביים, שטחים מגוננים ונטועים, מתקני ספורט ומשחק, וכו'.

8. תיק בניין:

8.1. להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין של **חלקות 81 ו-82** :

8.1.1. היתר בניה מס' 6320 מיום 04/12/1963 לפיו הותרה הקמת מכבסה.

8.1.2. היתר בניה מס' 6821 מיום 10/06/1966 להקמת בניין לתעשיות אביזרי חשמל מגומי בשטח 249.28 מ"ר.

8.1.3. היתר בניה מס' 7415, מיום 03/03/1970 להקמת בניין לבית חרושת לייבוש פירות בשטח 148.41 מ"ר.

8.1.4. היתר בניה מס' רש/76/1126, מיום 29/01/1976 להקמת בית חרושת לייבוש פירות: אולמות ייצור, שירותים, מקלט וחניה. סה"כ בנוי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר – 1,676.24 מ"ר.

8.1.5. היתר בניה מס' רש/76/1183, מיום 07/05/1976 למפעל לתיקון וניקוי שטיחים: חדרי עבודה, חדר אוכל, שירותים. חניה בהתאם לדרישות יועץ החניה. מקלט.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח הבניה המוצע הינו 250 מ"ר.

8.1.6. היתר בניה מס' 202000031, מיום 22/01/2020 לפיו ניתן היתר בניה להריסת מבנה מסוכן קיים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המבנה להריסה הינו 463.47 מ"ר.

8.2. לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין של **חלקה 83**.



8.3. להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין של חלקה 84 :

8.3.1. היתר בניה מס' 6447 מיום 16/07/1964 לפיו הותרה הקמת בית חרושת ליציקת ברזל.

8.3.2. היתר בניה מס' 6748 מיום 29/12/1965 לפיו הותרה הוספת מבנה לבית חרושת, מבנה לשוער ומחסן בשטח של 291 מ"ר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח קיים 216 מ"ר, שטח מבוקש 260 מ"ר + 31 מ"ר מבנה עזר, סה"כ השטח הבנוי בחלקה 507 מ"ר.

8.4. להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין של חלקה 91 :

8.4.1. היתר בניה מס' 6271 מיום 20/03/1963 לפיו הותרה סככה לאחסנת מוצרים בשטח 229.5 מ"ר.

8.4.2. היתר בניה מס' רש/85/6143 מיום 01/07/1985 לפיו הותרה הקמת מפעל לייצור פלסטיק בן 2 קומות המכיל: משרדים, אולמי ייצור, שירותים, מחסנים, מעבדות, חדרי מדרגות, מקלט, חניה ופיתוחו כולל גדרות בהתאם לתכניות המאושרות ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטח קומת הקרקע 3,341.6 מ"ר וקומה א' 538.65 מ"ר, סה"כ 3,880.25 מ"ר.

8.4.3. היתר בניה מס' רש/87/9584 מיום 09/02/1987 לפיו הותרה הגדלת שטח המפעל לבקבוקי פלסטיק ב-2 קומות.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר השטחים כדלקמן :

קומת קרקע – קיים 3,542.6 מ"ר + 988.46 מ"ר מוצע = 4,531.07 מ"ר

קומה א' – 686.96 מ"ר קיים + 249.84 מ"ר מוצע = 936.8 מ"ר

ביתן שוער – 33.5 מ"ר

סה"כ 5,501.37 מ"ר.

8.4.4. היתר בניה מס' רש/92/12977 מיום 12/01/1992 לפיו הותרה הגדלת שטח קומת הקרקע למבנה תעשייה קיים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח של 713.13 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. סה"כ בנוי בחלקה 6,214.55 מ"ר.



8.4.2. היתר בניה מס' רש/92/13415 מיום 04/10/1992 לפיו הותרו שינויים למבנה תעשייה קיים עם תוספת נפח בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 27/09/1989, רצ/ש/535.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח של 306.14 מ"ר בקומה ב'.

שטח בנוי בקומת הקרקע 5,277.25 מ"ר, בקומה א' 936.80 מ"ר ובקומה ב' 306.12 מ"ר + מקלט בשטח 14.4 מ"ר, סה"כ 6,520.69 מ"ר עיקרי.

8.4.3. היתר בניה מס' רש/94/14461 מיום 06/04/1994 לפיו הותרה תוספת קומה באגף C במבנה משרדים בתוך מבנה תעשייה.

שטח בנוי בקומת הקרקע 5,277.25 מ"ר, בקומה א' 936.80 ובקומה ב' 306.12 מ"ר + מקלט בשטח 14.4 מ"ר.

סה"כ 6,520.69 מ"ר עיקרי ו-14.4 מ"ר מקלט.

8.5. להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין של חלקה 92 :

8.5.1. היתר בניה מס' 6085 מיום 17/01/1963 לפיו הותרה תוספת משרדים, שרותים ואולם לכלי עבודה למפעל למוצרי מלט.

8.5.2. היתר בניה מס' רש/80/2697 מיום 14/08/1980 לפיו הותרה הקמת גדר סביב מפעל לבלוקים. לחזית המגרש גדרות בגובה 2 מ' על בסיס בטון.

8.5.3. היתר בניה מס' רש/82/3178 מיום 29/03/1982 לפיו הותרה תכנית מס' 2 – תוספת במבנה למפעל קיים: חדר מכוונות, קומה א' – למשרדי פיקוח וביתן שומר, מקלט, מחסן, הריסת המבנים העומדים בקו בניין. גדרות בגובה 2 מ' לכיוון מזרח.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עלו השטחים הבאים:

אולמות מלאכה –	631.40 מ"ר בגובה 6 מ'
משרדים/ חדר אוכל –	113.63 מ"ר
חדר שרות –	16.11 מ"ר
סככות –	42.5 מ"ר
בנייני עזר –	130.49 מ"ר
חדר מדרגות –	10.5 מ"ר
מקלט נטו –	<u>19 מ"ר</u>
סה"כ –	936.61 מ"ר



8.5.4. היתר בניה מס' רש/10900/89 מיום 29/06/1989 לפיו הותרה הריסת מבנים קיימים בשטח, גידור דיפון וחפירה בלבד למבנה תעשייה בן 2 קומות.

8.5.5. היתר בניה מס' רש/11040/89 מיום 19/09/1989 לפיו הותר מבנה תעשייה בן 2 קומות בגובה עד 12 מ', בחלקו תת קרקעי, מקלט במפלס +1.41, פיתוח וחזיתות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקש מבנה בן 2 קומות בשטח של 2,764.31 מ"ר כ"א וחדר מדרגות בשטח 18.8 מ"ר.

8.5.6. היתר בניה מס' רש/11885/90 מיום 15/08/1990 לפיו הותרו שתי קומות תעשייה מעל מקלט תת קרקעי וגלריה. שטח הבניה 2,691 מ"ר. מקלט בהתאם לאישור הג"א, פיתוח, חניה.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עלו השטחים הבאים:

מרתף –	82.2
קומת קרקע –	1,072.2
קומה א' –	327.3 מ"ר
קומה ב' –	<u>1,209.5 מ"ר</u>
סה"כ –	2,691.2 מ"ר

8.5.7. היתר בניה מס' רש/13415/92 מיום 04/10/1992 לפיו הותרו שינויים למבנה תעשייה קיים עם תוספת נפח בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 27/09/1989, רצ/ש/535.

בהתאם להחלטת הועדה גובה תיקרה אחרונה 13.7 מ' וגובה סופי של הבניין כולל מעקה בטיחות 15 מ'.

8.5.8. היתר בניה מס' רש/15279/95 מיום 06/04/1994 לפיו הותרו שינויים פנימיים ותוספת שטח למבנה קיים, 2 קומות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המרתף 85.43 מ"ר, קומת הקרקע בשטח 1,073.35 מ"ר, היציע בשטח 363.29 מ"ר וקומה א' בשטח 1,200.1 מ"ר.

8.5.9. היתר בניה מס' 200019153 מיום 16/05/2000 לפיו הותרה הצבת 3 אנטנות של חב' פרטנר תקשורת בע"מ על גג בנין תעשייה קיים. גובה האנטנות 6 מ'.

8.5.10. היתר בניה מס' 200019196 מיום 24/05/2000 לפיו הותרה הקמת מתקן תקשורת זמני הכולל 6 אנטנות על מעקה הגג של מבנה תעשייה קיים.

8.5.11. היתר בניה מס' 200019320 מיום 01/08/2000 לפיו הותרה הצבת מבנה יביל כ-30 מ"ר ו-3.2 מ' גובה ו-12 אנטנות עוקצים על גג מבנה תעשייה קיים.



8.5.12. היתר בניה מס' 20111294 מיום 22/04/2013 לפיו הותרה אנטנה על הגג. הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א' כולל תורן בגובה 15 מ' על גג בנין תעשייה קיים בן 2 קומות.

8.5.13. היתר בניה מס' 20220704 מיום 08/06/2023 לפיו הותרה תעשייה הריסה – שלב א', שינויים במבנה תעשייה הכוללים: הריסת משטחים, גדרות, מיכל מים וכל הבניה הקיימת הפולשת לתחום השצ"פ ממערב לחלקה, הקמת גדר בנויה בגובה של 2 מ' על גבול המגרש הגובל עם השצ"פ.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנויים בחלקה 2,764.31 מ"ר בקומת הקרקע ובקומה א' + מקלט בשטח 15.59 מ"ר בקומת הקרקע. סה"כ עיקרי 5,528.62 מ"ר.

8.6. להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין של חלקה 150:

8.6.1. היתר בניה מס' רש/76/1132 מיום 02/02/1976 לפיו הותר מוסך לרכב וציוד כבד. אולמי מלאכה, משרד, חדר אוכל, מקלט, שרותים וחניה.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשים 66 מ"ר שרות בגובה 2.7 מ' ו-917 מ"ר סככות בגובה 5 מ' – סה"כ 983 מ"ר.



9. המצב המשפטי:

9.1. נסחי רישום מקרקעין:

04/08/2024							תאריך הפקת הנסח
6095							גוש
150	92	91	84	83	82	81	חלקה
5,084	9,911	11,889	1,539	1,606	1,937	4,098	שטח (מ"ר)
מדינת ישראל - בשלמות							בעלויות
קק"ל							חכירות
אמרז	6911/9911 חלקים ע"ש אמרז – היתרה ע"ש פרטיים נוספים	אמרז	3/4 חלקים ע"ש אמרז והיתרה ע"ש פרטי נוסף	3/4 חלקים ע"ש אמרז והיתרה ע"ש פרטי נוסף	אמרז	אמרז	שכירות/חכירת משנה
15/03/2020	06/11/2011	01/08/2012	28/05/2012	25/12/2020	18/02/2013	23/04/2021	תאריך יום שכירות/ חכירת משנה
	הערה מיום 03/11/2004 לפי סעיף 11, 12 לפקודת המיסים (גביה)				הערה מיום 27/05/2014 סעיף 126 - להימנע מלעשות עסקה - ע"ש קק"ל	הערה מיום 27/05/2014 סעיף 126 - להימנע מלעשות עסקה - ע"ש קק"ל	הערות

9.2. הסכם:

1. בהתאם להסכם מיום 30/12/2018 בין אמרז בע"מ לחב' אמרז נדל"ן בע"מ. הואיל והחברה המתפצלת הממשיכה היא חברה פרטית שעד חתימת הסכם זה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים, האחד – ייצור ושיווק מוצרי פלסטיק והשני – תחום היזמות והנדל"ן המניב, החברות נקראו יחד "החברות המתפצלות".
2. בכפוף לקבלת כל האישורים המפורטים בסעיף 3 להלן, ביום השלמת הפיצול ובתוקף מ-31 בדצמבר 2018 ("המועד הקובע לפיצול"), תועבר הפעילות המועברת מהחברה המתפצלת הממשיכה לחברה החדשה, ללא תמורה. זאת, בהתאם לס' 105א(1) ו-105ב' לפקודת מס הכנסה.



3. אישורים הדרושים להעברת הפעילות המועברת:

תוקף הסכם זה, ביצעו והשלמתו מותניים בקבלת כל האישורים (הגדרתם להלן), המפורטים להלן:

3.1 אישור העברת הפעילות המועברת על פי הסכם זה, על ידי הדירקטוריונים של החברה המתפצלת הממשיכה והחברה החדשה.

3.2 אישור רשות המיסים לפיו הפיצול האופקי והעברת הפעילות המועברת האמורה בהסכם זה פטורים מתשלום מס בהתאם להוראות סעיף 105ב' לפקודת מס הכנסה ולהחלטת רשות המיסים מ-13/09/2018.

3.3 קבלת אישורי בנקים ככל שהסכמתם נדרשת לפיצול;

3.4 קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל/קק"ל ("רמ"י");

3.5 כל אישור אחר שיידרש (אם בכלל) לשם העברת הפעילות המועברת מהחברה המתפצלת הממשיכה לחברה החדשה, לרבות על פי כל דין, על פי הסכם, החלטה או צו של בימ"ש או אחרת.

בסעיף זה "אישור" משמעו, אישור בלתי מותנה או אישור המותנה בתנאים אשר לפי שיקול דעת הצדדים, אינם מגבילים באופן מהותי את ביצוע הפיצול.

9.3. מכתב בעניין חידוש חכירה סילוק פלישתכם משטח השטח הסמוך למקרקעין הידועים בגוש 6095 חלקו 91, 92 ראשל"צ, מיום 24/02/2020, מהמכתב עולה כי תקופת החכירה הסתיימה בשנת 2011 בחלקה 92 ובשנת 2012 בחלקה 91.

"לאור בקשתכם ביום 22/01/2020 התקיימה פגישה במשרדינו עם נציגי חב' אמרז בדבר פנייתכם לחידוש תקופת החכירה לשטח החכירה. בהמשך לכך, ובשים לב לדברים אשר עלו בפגישה, להלן מתווה אשר, בכפוף להסכמתכם, יובא לדיון ואישור בפני הגורמים המוסמכים ברשות:

א. תשלום 6% דמי שימוש ראויים בגין שימוש בשטח הפלישה בגין תקופת עבר מאז תחילת השימוש בשטח ושנה וחצי תקופת עתיד.

ב. חתימה על מכתב התחייבות לפיו תפנו את שטח הפלישה תוך שנה וחצי ובתקופה זו לא תותר בניה נוספת בשטח.

ג. המצאת ערבות בנקאית לפינוי שטח הפלישה."

9.4. מכתב בעניין חידוש חכירה במקרקעים הידועים כגוש 6095 חלק מחלקה 92, חלקה 91 בשלמות והסדרת פלישה במקרקעין הידועים כגוש 6095 חלק מחלקה 195, מיום 26/10/2020.

במכתב הוסברו נהלים בהתייחס לתשלומים בגין החכירה ומתווה להסדרת הפלישה בגו"ח 6095/195.



10. עמדות הצדדים:

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

חלקה	תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
81	רצ/1/1/טו	12/08/1996	10,562 ₪	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	621,776 ₪	אין השבחה, לחלופין 73,764 ₪
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	704,568 ₪	60,750 ₪
	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	430,188 ₪	-
82	רצ/1/1/טו	12/08/1996	-	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	293,895 ₪	אין השבחה, לחלופין 36,430 ₪
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	333,028 ₪	30,308 ₪
	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	203,337 ₪	-
83	רצ/1/1/טו	12/08/1996	-	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	182,755 ₪	אין השבחה, לחלופין 22,670 ₪
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	207,089 ₪	92,270 ₪
	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	126,442 ₪	-
84	רצ/1/1/טו	12/08/1996	-	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	175,131 ₪	אין השבחה, לחלופין 21,700 ₪
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	198,450 ₪	18,050 ₪
	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	121,167 ₪	-
91	רצ/1/1/טו	12/08/1996	261,297 ₪	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	1,803,878 ₪	אין השבחה, לחלופין 223,600 ₪
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	1,359,309 ₪	-
	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	1,248,048 ₪	-
92	רצ/132/32	22/02/1994	664,918 ₪	266,900 ₪
	רצ/1/1/טו	12/08/1996	339,676 ₪	-
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	1,048,583 ₪	-
	רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	420,925 ₪	-
150	רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	725,482 ₪	-
	רצ/1/1/טו	12/08/1996	88,653 ₪	-
	רצ/132/33	13/04/1998	153,791 ₪	153,792 ₪
	רצ/1/1/יג	24/03/2004	547,682 ₪	אין השבחה, לחלופין 100,660 ₪
רצ/מק/1/1/39	22/05/2009	874,091 ₪	83,736 ₪	
רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	533,693 ₪	-	



10.1. עיקרי מר חנוך אופיר, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. ערכי שווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בהתבסס על שומות שמאים מכריעים הבאות:

תכנית	שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי למ"ר מבונה/השבחה לדונם תעשייה
רצ/1/1/טו	ניקי פרימו	3946	62	1,100 ₪
	דורית פריאל	3946	304	1,000 ₪
	מנחם מלוכנא	3946	121	1,600 ₪
	נאוה סירקיס	3946	32	1,177 ₪
	נורית גירבי	3946	61	1,500 ₪
רצ/1/1/יג	רינת וויס רביב	6095	70	1,100 ₪
	גבע בלטר	6095	88	1,300 ₪
	דורית פריאל	6095	162	1,100 ₪
	שאול אשרת	6095	76	1,100 ₪
רצ/מק/1/1/39	רינת וויס רביב	6095	70	188,000 ₪
	שאול אשרת	6095	76	166,400 ₪
	רן וירניק	5032	17	192,000 ₪
	מוטי דיאמנט	3946	54	215,991 ₪

שווי מ"ר מבונה לתכנית רצ/132/32 הוערך בסך 800 ₪⁴ בקומת הקרקע ובסך 400 ₪ בקומה א' לפי מקדם אקווי' 0.5, בהתבסס על שומת השמאי המכריע שאול אשרת בגו"ח 6095/76, ברחוב בן צבי 32 בראשון לציון (להלן: "שומת שאול אשרת").

⁴ 750 מ"ר אקווי' = (400 מ"ר קרקע X מקדם 1) + (400 מ"ר X מקדם 0.5) + (חצר 600 מ"ר X מקדם 0.25)
 800 ₪ = 750 מ"ר אקווי' / 600,000 ₪.



10.1.2. תחשיבי ההשבחה לחלקה 81:

תכנית רצ/1/1 טו (מועד קובע: 12/08/1996):

מהות ההשבחה – התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עלייה לרכב במגרשים באזור תעשייה ומלאכה, בקו בנין 0 צדדי ואחורי, בתנאים.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 1,100 ₪ בהתבסס על הנתונים שהוצגו בס' 10.1.1 לעיל.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח חלקה	4,098		
קומה א'	1,639	0.2	327.84
סה"כ תוספת שטח אקווי			327.84
שווי למ"ר מבונה			1,100 ₪
מקדם דחיה/מושאע להסכמת שכנים + הפסד חצר			0.9
שטח הרמפה במ"ר	400		
עלות בניית רמפה למ"ר			785 ₪
עלות בניית הרמפה			314,000 ₪
ההשבחה			10,562 ₪
היטל השבחה			5,281 ₪

תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004):

מהות ההשבחה – תוספת שטחי שירות לתעשייה (מצב קודם הונח 10%), נלקח בחשבון חלוקת תוספת שטחי השירות בין הקומות וקיצוץ שטח חצר.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 1,100 ₪, בהתבסס על הנתונים שהוצגו בס' 10.1.1 לעיל.

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם הקומות	סה"כ
שטח החלקה		4,098.0			
מצב קודם:					
שטחי שירות	10%	409.8	0.5	0.8	163.92
סה"כ שטח אקווי במצב קודם					163.92
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	1,229.4	0.5	0.8	491.76
אחסנה	20%	819.6	0.4	0.8	262.27
גלריות	20%	819.6	0.3	1	245.88
שוליות					0.90



מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם הקומות	סה"כ
הפסד שטח חצר		683.0	0.25		170.75
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש					729.17
שווי למ"ר מבונה					1,100 ₪
ההשבחה					621,776 ₪
היטל השבחה					310,888 ₪

תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009)

מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת בגין הגבהת המבנה מ- 12 מ' ל- 20 מ' וביטול מספר הקומות.

שווי דונם בייעוד לתעשייה – הוערך בסך 1,400,000 ₪, בהתבסס על הנתונים שהוצגו בסי' 10.1.1 לעיל.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב- מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם:	4,800					
נפח מצב חדש	1,000	40%	12	1		4,800
	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש:	5,472					
שווי דונם	1,400,000 ₪					
השבחה נפחית לדונם	171,930 ₪					
שטח החלקה (דונם)	4.098					
ההשבחה	704,568 ₪					
היטל השבחה	352,284 ₪					

תכנית רצ/מק/1/42 (מועד קובע: 14/05/2021)

מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת משיפור תכנוני בשיעור 5% מעלות המרתף.

עלות בניה למ"ר – הוערכה בסך 2,470 ₪.



תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	6,967 מ"ר
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	2,470 ₪
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה	430,188 ₪
היטל השבחה	215,094 ₪

10.1.3. תחשיבי ההשבחה בחלקה 82:

תכנית רצ/1/1 טו (מועד קובע: 12/08/1996):

התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עלייה לרכב במגרשים באזור תעשייה ומלאכה, בקו בנין 0 צדדי ואחורי, בתנאים.

במקרה הנדון התכנית אינה משביחה.

תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004):

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		1,937			
מצב קודם:					
שטחי שירות	10%	193.7	0.5	0.8	77.48
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם					77.48
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	581.1	0.5	0.8	232.44
אחסנה	20%	387.4	0.4	0.8	123.97
גלריות	20%	387.4	0.3	1	116.22
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		323	0.25		80.71
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש					344.66
שווי למ"ר מבונה					1,100 ₪
ההשבחה					293,895 ₪
היטל השבחה					146,947 ₪



תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב-מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם:						
נפח מצב חדש	1,000	40%	12	1		4,800
	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש:						
שווי דונם	1,400,000 ₪					
השבחה נפחית לדונם	171,930 ₪					
שטח החלקה (דונם)	1.937					
ההשבחה	333,028 ₪					
היטל השבחה	166,514 ₪					

תכנית רצ/מק/1/42 (מועד קובע: 14/05/2021)

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	3,293
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	2,470 ₪
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה	203,337 ₪
היטל השבחה	101,668 ₪



10.1.4. תחשיבי ההשבחה בחלקה 83:

תכנית רצ/1/1 טו (מועד קובע 12/08/1996):

מהות ההשבחה – התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עלייה לרכב במגרשים באזור תעשייה ומלאכה, בקו בנין 0 צדדי ואחורי, בתנאים.

במקרה הנדון התכנית אינה משביחה.

תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004):

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		1,606			
מצב קודם:					
שטחי שירות	10%	160.6	0.5	0.8	64.24
סה"כ שטח אקווי במצב קודם					64.24
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	481.8	0.5	0.8	192.72
אחסנה	20%	321.2	0.4	0.8	102.78
גלריות	20%	321.2	0.3	1	96.36
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		268	0.25		66.92
סה"כ שטח אקווי במצב חדש					285.76
שווי למ"ר מבונה					₪ 1,100
ההשבחה (אמרוז) 0.75					₪ 182,755
היטל השבחה (אמרוז) 0.75					₪ 91,377



תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב-מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם:						
נפח מצב חדש	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש:						
שווי דונם	1,400,000 ₪					
השבחה נפחית לדונם	171,930 ₪					
שטח החלקה (דונם)	1.606					
ההשבחה (אמרוז) 0.75	207,089 ₪					
היטל השבחה (אמרוז) 0.75	103,545 ₪					

תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 14/05/2021):

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	2,730
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	2,470 ₪
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה (אמרוז) 0.75	126,442 ₪
היטל השבחה (אמרוז) 0.75	63,221 ₪

10.1.5. תחשיבי ההשבחה בחלקה 84:

תכנית רצ/1/1/טו (מועד קובע 12/08/1996):

במקרה הנדון התכנית אינה משביחה.



תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע : 24/03/2004) :

תחשיב ההשבחה :

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		1,539			
מצב קודם :					
שטחי שירות	10%	154	0.5	0.8	61.56
סה"כ שטח אקווי במצב קודם					61.56
מצב חדש :					
שטחי שירות	30%	462	0.5	0.8	184.68
אחסנה	20%	308	0.4	0.8	98.50
גלריות	20%	308	0.3	1	92.34
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		257	0.25		64.13
סה"כ שטח אקווי במצב חדש					273.84
שווי למ"ר מבונה					1,100 ₪
ההשבחה (אמרוז) 0.75					175,131 ₪
היטל השבחה (אמרוז) 0.75					87,565 ₪

תכנית רצ/מק/1/1/39 (מועד קובע : 22/05/2009) :

תחשיב ההשבחה :

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב- מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקווי
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם :						4,800
נפח מצב חדש	1,000	40%	12	1		4,800
	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש :						5,472
שווי דונם						1,400,000 ₪
השבחה נפחית לדונם						171,930 ₪
שטח החלקה (דונם)						1.539
ההשבחה (אמרוז) 0.75						198,450 ₪
היטל השבחה (אמרוז) 0.75						99,225 ₪



תכנית רצ/מק/1/42 (מועד קובע: 14/05/2021):

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	2,616
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	₪ 2,470
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה (אמרי) 0.75	₪ 121,167
היטל השבחה (אמרי) 0.75	₪ 60,584

10.1.6. תחשיבי ההשבחה בחלקה 91:

תכנית רצ/1/1/טו (מועד קובע: 12/08/1996):

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	מ"ר אקוי
שטח חלקה	11,889.00		
קומה א'	5,277.53	0.2	1,055.51
סה"כ תוספת שטח אקוי			1,055.51
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,100
מקדם דחיה/מושאע להסכמת שכנים + הפסד חצר			0.85
שטח הרמפה במ"ר	800		
עלות בניית רמפה למ"ר			₪ 785
עלות בניית הרמפה			₪ 628,000
ההשבחה			₪ 358,898
היטל השבחה			₪ 179,449



תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004):

תחשיב ההשבחה:

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		11,889			
מצב קודם:					
שטחי שירות	10%	1,189	0.5	0.8	475.56
סה"כ שטח אקו"י במצב קודם					475.56
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	3,567	0.5	0.8	1,426.68
אחסנה	20%	2,378	0.4	0.8	760.90
גלריות	20%	2,378	0.3	1	713.34
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		1,982	0.25		495.38
סה"כ שטח אקו"י במצב חדש					2,115.45
שווי למ"ר מבונה					₪ 1,100
ההשבחה					₪ 1,803,878
היטל השבחה					₪ 901,939

תכנית רצ/מק/1/1 39 (מועד קובע: 22/05/2009):

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב- מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקו"י
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם:						4,800
נפח מצב חדש	1,000	40%	12	1		4,800
	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש:						5,472
שווי דונם						₪ 1,400,000
השבחה נפחית לדונם						₪ 171,930
שטח החלקה (דונם)						11.889
מקדם דחיה (7 שנים)						0.665
ההשבחה						₪ 1,359,309
היטל השבחה						₪ 679,655



תכנית רצ/מק/1/42 (מועד קובע: 21/05/2021)

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	20,211
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	₪ 2,470
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה	₪ 1,248,048
היטל השבחה	₪ 624,024

10.1.7. תחשיבי ההשבחה בחלקה 92:

תכנית רצ/132/32:

מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ-80% ל-91.4%.

ערכי שווי – שווי מ"ר מבונה במצב הקודם הוערך בסך 800 ₪. שווי דונם הוערך בסך 600,000 ₪.



מהות	שטח במ"ר/ גובה במ'				מקדם השבחה	מ"ר אקוי'
שטח חלקה	7,649					
מתייחס לתוספת השטח						
מצב קודם						
קומת קרקע	40%				1	3,060
קומה א'	40%				0.5	1,530
ממצב חדש						
קומת קרקע	45.7%				1	3,496
קיזוז חצר					0.25	109
קומה א	45.7%				0.5	1,748
אמרז תוספת שטח אקוי'						545.0
שווי למ"ר מבונה						800 ₪
ההשבחה						435,993 ₪
היטל השבחה						217,997 ₪
מתייחס לתוספת גובה מבנה	15					
מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב- מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	45.7%	12	1		5,484
	סה"כ נפח במצב קודם :					
נפח מצב חדש	1,000	45.7%	12	1		5,484
	1,000	45.7%	3	0.3	0.7	287.91
	סה"כ נפח במצב חדש :					
שווי דונם						600,000 ₪
השבחה נפחית לדונם						29,929 ₪
שטח החלקה (דונם)						7.649
ההשבחה						228,925 ₪
היטל השבחה						114,462 ₪
סה"כ ההשבחה לתכנית						664,918 ₪
סה"כ היטל השבחה לתכנית						332,459 ₪



תכנית רצ/1/1 טו (מועד קובע: 12/08/1996):

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	מ"ר אקוי'
שטח חלקה	9,911		
אמרז			
קומה א'	3,496	0.2	699.1
אמרז תוספת שטח אקוי'			699.1
שטח הרמפה במ"ר	400		
עלות בניית רמפה למ"ר			785 ₪
עלות בניית הרמפה			314,000 ₪
צ'פניק בנימין ודוד ואברהם אלכסנדר			
קומה א'	1,197	0.2	239.4
צ'פניק בנימין ודוד ואברהם אלכסנדר תוספת שטח אקוי'			239.4
שטח הרמפה במ"ר	400		
עלות בניית רמפה למ"ר			785 ₪
עלות בניית הרמפה			314,000 ₪
שווי למ"ר מבונה			1,100 ₪
מקדם דחיה/מושאע להסכמת שכנים + הפסד חצר			0.85
ההשבחה (אמרז) 0.697			339,676 ₪
היטל השבחה (אמרז) 0.697			169,838 ₪
ההשבחה (צ'פניק בנימין ודוד ואברהם אלכסנדר) 0.302			אין השבחה



תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע : 24/03/2004):

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		9,911			
מצב קודם:					
שטחי שירות	10%	991.10	0.5	0.8	396.44
סה"כ שטח אקוי" במצב קודם					396.44
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	2,973.30	0.5	0.8	1,189.32
אחסנה	20%	1,982.20	0.4	0.8	634.30
גלריות	20%	1,982.20	0.3	1	594.66
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		1,651.83	0.25		412.96
סה"כ שטח אקוי" במצב חדש					1,763.5
שווי למ"ר מבונה					₪ 1,100
ההשבחה (אמרז) 0.697					₪ 1,048,583
היטל השבחה (אמרז) 0.697					₪ 524,291

תכנית רצ/מק/1/1 39 (מועד קובע : 22/05/2009):

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב-מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	45.7%	15	1		6,855
סה"כ נפח במצב קודם:						6,855
נפח מצב חדש	1,000	45.7%	15	1		6,855
	1,000	45.7%	5	0.3	0.7	479.85
סה"כ נפח במצב חדש:						7,335
שווי דונם						₪ 1,400,000
השבחה נפחית לדונם						₪ 91,589
שטח החלקה (דונם)						9.911
מקדם דחיה (7 שנים)						0.665
ההשבחה (אמרז) 0.697						₪ 420,925
היטל השבחה (אמרז) 0.697						₪ 210,463



תכנית רצ/מק/1/1/42 (מועד קובע: 21/05/2021)

שטח במ"ר	מהות
16,849	שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%
5%	מקדם השבחה
₪ 2,470	עלות בניה
0.5	מקדם אי וודאות לניצול
₪ 725,482	השבחה (אמרוז) 0.697
₪ 362,741	היטל השבחה (אמרוז) 0.697

10.1.8. תחשיבי השבחה בחלקה 150:

תכנית רצ/1/1/טו (מועד קובע: 12/08/1996):

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	מ"ר אקווי'
שטח חלקה	5,084		
קומה א'	2,034	0.2	406.72
סה"כ תוספת שטח אקווי'			406.72
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,100
מקדם דחיה/מושאע להסכמת שכנים + הפסד חצר			0.9
שטח הרמפה במ"ר	400		
עלות בניית רמפה למ"ר			₪ 785
עלות בניית הרמפה			₪ 314,000
ההשבחה			₪ 88,653
היטל השבחה			₪ 44,326



תכנית רצ/33 (מועד קובע: 13/04/1998)

מהות	שטח במ"ר/ גובה ב-מ'	חלוקה בין הקומות	מקדם השבחה	מ"ר אקוי'
שטח חלקה	5,084			
מתייחס לתוספת השטח				
מצב קודם				
קומת קרקע	40%		1	2,034
קיצוז חצר	5%		0.25	64
קומה א	40%		0.5	1,017
שטחי שירות	10.0%	0.5	0.8	203
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				3,190
מצב חדש				
קומת קרקע	40.0%		1	2,034
קיצוז חצר	10.0%		0.25	127
קומה א	40.0%		0.5	1,017
שטחי שירות	20.0%	0.5	0.8	407
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				3,330
תוספת שטח אקוי'				139.8
שווי למ"ר מבונה				1,100 ₪
ההשבחה				153,791 ₪
היטל השבחה				76,896 ₪



תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004):

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	סה"כ
שטח החלקה		5,084			
מצב קודם:					
שטחי שירות	20%	1,017	0.5	0.8	406.72
סה"כ שטח אקו"י במצב קודם					406.72
מצב חדש:					
שטחי שירות	30%	1,525	0.5	0.8	610.08
אחסנה	20%	1,017	0.4	0.8	325.38
גלריות	20%	1,017	0.3	1	305.04
שוליות					0.90
הפסד שטח חצר		847	0.25		211.83
סה"כ שטח אקו"י במצב חדש					904.61
שווי למ"ר מבונה					₪ 1,100
ההשבחה					₪ 547,682
היטל השבחה					₪ 273,841

תכנית רצ/מק/1/1 39 (מועד קובע: 22/05/2009):

מהות	שטח	אחוזי בניה	גובה ב-מ'	מקדם שווי	חלוקה בין הקומות	מ"ק אקו"י
נפח במצב קודם	1,000	40%	12	1		4,800
סה"כ נפח במצב קודם:						4,800
נפח מצב חדש	1,000	40%	8	0.3	0.7	672
סה"כ נפח במצב חדש:						5,472
שווי דונם						₪ 1,400,000
השבחה נפחית לדונם						₪ 171,930
שטח החלקה (דונם)						5.084
ההשבחה						₪ 874,091
היטל השבחה						₪ 437,046



תכנית רצ/מק/1/42 (מועד קובע: 21/05/2021)

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף - 2 קומות תכסית 85%	8,643
מקדם השבחה	5%
עלות בניה	₪ 2,470
מקדם אי וודאות לניצול	0.5
ההשבחה	₪ 533,693
היטל השבחה	₪ 266,846

10.2. עיקרי עמדת מר שאול אסף, שמאי מטעם המבקשת:

10.2.1. ריבית פיגורים – ביום 30/12/2018 נחתם הסכם בין אמרז בע"מ לבין אמרז נדלן בע"מ (2 חברות אחיות בבעלות אותם בעלי מניות בדיוק) שעניינו בפיצול לפי פקודת מס הכנסה, העברת הפעילות והזכויות הינה בכפוף לקבלת כל האישורים לפי סעיף 3 להסכם, בו נקבע, בין היתר, כי ההסכם היה מותנה באישור של רמ"י.

- בחלקות 91 ו-92 רמ"י סירבה להאריך את הסכמי החכירה בטענה לפלישה לחלקה אחרת והתנתה את חידוש החכירה בפניו הפלישה ובתשלומים נוספים רבים. בחודש נובמבר 2023 נמסרו לאמרז הסכמים חתומים מחודש יוני 2023.

- בחלקה 83 – החלקה בבעלות משותפת עם צד ג'. הסכם החכירה הסתיים בחודש דצמבר 2020 ורמ"י סרבה להאריך את חוזה החכירה בטענה כי צד ג' ביצע חריגות בניה בשטח שלו, ועד שאלו לא ייהרסו על ידי אותו צד ג' שאינו קשור לחברה, רמ"י לא תאריך את חוזה החכירה לאמרז.

ריבית הפיגורים הינה ריבית עונשית בשיעור דרקוני, אשר תכליתה הרתעת סרבני מס הנמנעים מתשלום מס החל עליהם על פי דין ללא סיבה מוצדקת. ההצדקה להשתיתו של תשלום עונשי זה מתקיימת רק כאשר מדובר בסרבן מס שלא דיווח על מכירה ללא סיבה סבירה. במקרה דנן, בשל חוסר הוודאות מול המינהל ובשל התנאי המתלה בהסכם הפיצול לפיו ההסכם מותנה בקבלת האישורים, התנהלות חברת אמרז בע"מ באי הדיווח על ההסכם במועד, הינה סבירה ואין הצדקה לחייב אותה על כך בריבית עונשית. כתימוכין, הפנה לפסיקה בנדון⁵.

⁵ ע"א (ראשלי"צ) 154/06 גרינשטיין נ' הועדה המקומית נתניה (פורסם בנבו); ה"פ (ראשלי"צ) 12542-03-15 יונה דוד נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו); בש"א (ת"א 15834/08 בקר עדי ועמירם נ' הועדה המקומית לתו"ב תא-יפו, פורסם בנבו); בש"א 17031/08 אברהם אייזנברג נ' הועדה המקומית לתו"ב תא-יפו, פורסם בנבו; עת"מ 1259/09 גלשן שווקים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים; וכן ראו החלטת ועדת הערר במחוז צפון בערר 8004/18 אספן גרופ בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית שמונה (פורסם בנבו), בפרט בפסקאות 55-56 להחלטה וע"א 1321/02 נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים פ"ד נז (4) 119.



10.2.2. ערכי שווי – קיבל את ערכי השווי שהוערכו בשומת המשיבה אולם יש לקבוע ערכי שווי בחלקות 92, 91, 81, 82, 84 יש להפחית 5% מהשווי הבסיסי בשל קווי מתח גבוה. בחלקה 81 יש להפחית 10% בגלל הצמידות למתחם חברת חשמל.

10.2.3. תכנית רצ/1/1/טו (מועד קובע: 12/08/1996)

בהתאם לשומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6095/77, רח' יצחק בן צבי 43, 45, 47 (להלן: "הכרעת דנה שיחור") נקבע כי תכנית זו אינה משביחה בהתחשב, בין היתר, כי החלקה כלולה בתכנית המאפשרת הקמת מבנה בן 2 קומות בלבד.

10.2.4. תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004)

התכנית אינה חלה על המקרקעין בהתחשב בכך שזכויות הבניה בחלקות הינן 80% בשתי קומות ואילו תוספת שטחי השירות עפ"י התכנית הינה רק באזורי תעשייה בהם זכויות הבניה הינן 120% בניצול של 3 קומות.

לחלופין, עפ"י תקנות חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב – 1992, היקף שטחי השירות במצב התכנוני הקודם הינו 20% בתוספת שטח גלריות בשיעור 40% מהקומה שמתחת ($0.4 * 0.4 = 16%$ לקומה) וסה"כ 52% ש"ש.

10.2.5. תכנית רצ/מק/1/1/42 (מועד קובע: 14/05/2021)

התכנית אינה חלה על חלקות 91, 81, 82, 83, 84 מאחר שאינה חלה בתחום התמ"אות תת"לים או תכניות מתאר מחוזיות לדרכים ארציות ומתע"נ או תכנית מפורטת ואילו חלקות אלה ממוקמות בתחום תמ"א/70 ותת"ל/101/א'.

אופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה – שמאי הוועדה לא הרים את נטל הראיה לקיומה של השבחה, עת קבע מקדם השבחה ודרך לחישוב ההשבחה שאינה מבוססת ולכן לא הוכחה עליית שווי של הנכסים ככלל, ובקשר סיבתי הנובע מאישור התכנית הנ"ל בפרט.

בהתחשב בבינוי הקיים ובמיקומו בחלקות 92 ו-150 בה המבנה ממוקם בגבול המגרש ואינו מאפשר חפירת מרתף מתחת למבנה הקיים, התכנית אינה משביחה.



10.2.6. תחשיבי ההשבחה לחלקה 81:

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004):

התכנית אינה משביחה, כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 4,098 מ"ר * 40% (התאמות לבינוי קיים / דחיה / שוליות) * 1,000 ₪ / מ"ר מבונה אקווי

ההשבחה = 73,764 ₪

היטל השבחה = 36,882 ₪.

תכנית רצ/מק/1/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בגיל המבנה, שטחו, זכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם, יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 40 שנה מהתאריך הקובע (מקדם ע.ג. 10%).

תוספת שווי עפ"י הכרעת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 והכרעת דנה שיחור, הינה 164,706 ₪ לדונם לפני דחיה * 90% (התאמה לחלקה הנדונה) = 148,235 ₪ / דונם.

תחשיב ההשבחה:

4.098 דונם * 148,235 ₪ / דונם * 10% (מקדם דחיה)

ההשבחה = 60,750 ₪

היטל השבחה = 30,375 ₪.

10.2.7. תחשיבי ההשבחה לחלקה 82:

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004):

התכנית אינה משביחה, כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 1,937 מ"ר * 40% (התאמות לבינוי קיים / דחיה / שוליות) * 1,045 ₪ / מ"ר מבונה אקווי.

ההשבחה = 36,430 ₪

היטל השבחה = 18,215 ₪.



תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בגיל המבנים בתאריך הקובע, שטחם, זכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם, יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 40 שנה מהתאריך הקובע (מקדם ע.ג. 10%).

מקדם תוספת שווי עפ"י הכרעת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 והכרעת דנה שיחור, הינו 164,706 ₪ לדונם לפני דחיה * 95% (התאמה לחלקה הנדונה) = 156,470 ₪ / דונם.

לפיכך, מתקבלת השבחה כדלקמן:

$$1.937 \text{ דונם} * 156,470 \text{ ₪} / \text{דונם} * 10\% \text{ (מקדם דחיה)}$$

$$= \text{ההשבחה} \quad \text{₪} \quad 30,308$$

$$= \text{היטל השבחה} \quad \text{₪} \quad 15,154$$

10.2.8. תחשיבי ההשבחה לחלקה 83:

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004):

התכנית אינה משביחה כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי * 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 1,205 מ"ר * 40% (דחיה / שוליות / מושאע) * 1,045 ₪ / מ"ר מבונה אקווי.

$$= \text{ההשבחה} \quad \text{₪} \quad 22,670$$

$$= \text{היטל השבחה} \quad \text{₪} \quad 11,335$$

תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בזכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם והמורכבות המשפטית / צורת השטח יש לבצע את ההשבחה במקדם סיכון / אי אפשרות ניצול, הוערך מקדם בשיעור של 50%.

מקדם תוספת שווי עפ"י הכרעת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 והכרעת דנה שיחור, הינו 164,706 ₪ לדונם לפני דחיה * 95% (התאמה לחלקה הנדונה) = 156,470 ₪ / דונם.

לפיכך, מתקבלת השבחה כדלקמן:

$$1.205 \text{ דונם} * 156,470 \text{ ₪} / \text{דונם} * 50\% \text{ (מקדם אפשרות ניצול)}$$

$$= \text{ההשבחה} \quad \text{₪} \quad 92,270$$

$$= \text{היטל השבחה} \quad \text{₪} \quad 46,135$$



10.2.9. תחשיבי ההשבחה לחלקה 84:

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004):

התכנית אינה משביחה כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי * 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 1,154 מ"ר * 40% (דחיה / שוליות / מושע) * 1,045 ₪ / מ"ר מבונה אקווי.

ההשבחה = 21,700 ₪

היטל השבחה = 10,850 ₪.

תכנית רצ/מק/1/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בגיל המבנים בתאריך הקובע, שטחם, זכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם, יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 40 שנה מהתאריך הקובע (מקדם ע.ג. 10%).

מקדם תוספת שווי עפ"י הכרעת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 והכרעת דנה שיחור, הינו 164,706 ₪ לדונם לפני דחיה * 95% (התאמה לחלקה הנדונה) = 156,470 ₪ / דונם.

לפיכך, מתקבלת השבחה כדלקמן:

1.154 דונם * 156,470 ₪ / דונם * 10% (מקדם דחיה כמפורט להלן)

ההשבחה = 18,050 ₪

היטל השבחה = 9,025 ₪.

10.2.10. תחשיבי ההשבחה לחלקה 91:

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004):

התכנית אינה משביחה, כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי (ראה סעיף 13.2) * 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 11,889 מ"ר * 40% (התאמות לבינוי קיים / דחיה / שוליות) * 1,045 ₪ / מ"ר מבונה אקווי.

ההשבחה = 223,600 ₪

היטל השבחה = 111,800 ₪.

תכנית רצ/מק/1/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בגיל המבנים, שטחם, זכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם, בדחיה של 65 שנה, מתקבלת השבחה אפסית.



10.2.11. תחשיבי ההשבחה לחלקה 92:

תכנית רצ/32/132:

התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ-80% ל-91.4%.

זכויות בניה חושבו בשומת המשיבה על בסיס שטח מגרש של 7,649 מ"ר בעוד שהשטח הנכון הינו 6,911 מ"ר.

זכויות הבניה אינן ניתנות לניצול בהתחשב בתקן החניה ומגבלות הגינון, לכן יש לבצע את תחשיב ההשבחה לשטח בשתי קומות (100% בק"ק ו-50% בקומה עליונה ובממוצע 75%), בהתחשב בבינוי הקיים בהתאמות לבינוי קיים (70%) והפסד שטח חצר בשיעור של 30% לשטח שבקומת הקרקע.

חישוב ההשבחה:

6,911 מ"ר * 11.4% = 787 מ"ר * 75% (מקדם שווי ממוצע לשתי הקומות) * 70% (התאמות לבינוי קיים) * 85% (הפסד חצר בממוצע לתוספת בשתי קומות) * 760 מ"ר / מ"ר מבונה אקוי.

ההשבחה = 266,900 ₪

היטל השבחה = 133,450 ₪.

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004)

התכנית אינה משביחה, כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, בהתחשב בבינוי הקיים, יש לבצע את תחשיב ההשבחה לפי "תוספת" של 18% (52% - 70%) כפול מקדם שווי בשיעור 20% לש"ש עודפים המגלמים שוליות, דהיינו:

3.6% תוספת שווי לדונם דחוי בכ-70 שנים בהתחשב בגיל המבנה, שטחו, זכויות הבניה המנוצלות מכוח תכנית רצ/32/132. ההשבחה התיאורטית המתקבלת הינה אפסית.

תכנית רצ/מק/39/1/1 (מועד קובע: 22/05/2009):

גובה המבנה עפ"י היתר בניה הינו 15 מ'. בהתחשב בגיל המבנה, שטחו, זכויות הבניה המנוצלות מכוח תכנית רצ/32/132 יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 65 שנה מהתאריך הקובע. ההשבחה התיאורטית המתקבלת הינה אפסית.

התכנית אינה משביחה, לחלופין בהתחשב בגיל המבנה, שטחו, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכוח תכנית רצ/32/132, יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 44 שנה מהתאריך הקובע שגם במקרה הנ"ל מתקבלת השבחה זניחה.



10.2.12. תחשיבי ההשבחה לחלקה 150:

תכנית רצ/33/132 (מועד קובע: 13/04/1998) – אין מחלוקת להשבחה שנקבעה בשומת הוועדה.

ככל שייקבע על ידי הח"מ סכום שונה, יש להשיב את הסכום ששולם עד לתכנית רצ/1/1/יא' בסך 122,390 ₪ ביום 15/06/1997 כולל הצמדה וריבית כחוק.

תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004)

התכנית אינה משביחה, כפי שפורט בס' 10.2.4 לעיל. לחלופין, הפרש שטח אקווי' 18% * 25% (מקדם שווי ש"ש) * 5,084 מ"ר * 40% (דחיה בשל בינוי קיים) * 1,100 ₪ / מ"ר מבונה אקווי'.

ההשבחה = 100,660 ₪

היטל השבחה = 50,330 ₪.

תכנית רצ/מק/39/1/1 (מועד קובע: 22/05/2009):

בהתחשב בגיל המבנים בתאריך הקובע, שטחם, זכויות הבניה המנוצלות עוד במצב התכנוני הקודם, יש לבצע את ההשבחה התיאורטית בדחיה של 40 שנה מהתאריך הקובע (מקדם ע.ג. 10%).

מקדם תוספת שווי עפ"י הכרעת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 והכרעת דנה שיחור, הינו 164,706 ₪ לדונם.

לפיכך, מתקבלת השבחה כדלקמן:

5.084 דונם * 164,706 ₪ / דונם * 10% (מקדם דחיה)

ההשבחה = 83,736 ₪

היטל השבחה = 41,868 ₪.



10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. תכנית רצ/1/1-יג – התכנית מקנה זכויות בניה לשטחי שרות לפי 30% ש"ש כלליים, 20% לאחסנה ו-20% לגלריות, כפי שנקבע בדפי המידע ובהכרעת דנה שיחור בסמוך, שטחי השירות שנוספו חיוניים לנכסים ביעוד תעשייה ומלאכה.

בהתייחס לגלריות במצב הקודם זכויות לקומת הגלריה אינן מוקנות מכוח תקנות התכנון והבניה ומתייחסות למסחר ולא ליעוד תעשייה. בנוסף בתקנות חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 סעיף 5 (א) נקבע כי יציע (מפלס בתוך קומה) ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה ולא בנוסף.

10.3.2. תכנית רצ/מק/1/1-42 – בהתאם למידע שהתקבל מעיריית ראשון לציון התכנית חלה על המקרקעין. בנוסף, בהתאם לתכנית בהכנה רצ/ 49/132 (אמרו), תכנית רצ/מק/1/1-42 הינה תכנית מאושרת קודמת בחלקות. תכנית המרתפים במצב קודם 80% ובהתאם לתכנית רצ/מק/1/1-42 85%.

10.3.3. סירוב רמ"י להארכת חוזה החכירה בחלקה 83 – רשות מקרקעי ישראל מבקשת להסדיר את חריגות הבניה וכנראה גם לשלם דמי שימוש ולאחר מכן יחדשו את חוזה החכירה. אמרו הגישה תכנית (תכנית בתכנון) מס' רצ/49/132 הכוללת את חלקה 83.

10.3.4. הפחתה בגין קווי מתח וצמידות למתחם חב' חשמל – מדובר בקרקע ביעוד תעשייה, שמאי המבקשת לא הוכיח כי קיימת פגיעה וקבע הפחתה לא מנומקת.

10.3.5. תכנית רצ/1/1טו:

- לעניין תוספת השווי נבחנה וקיימת השבחה, עלות הרמפה נמוכה מתוספת השווי.
- לעניין הבינוי 2 קומות ההשבחה מתייחסת לתוספת שווי לקומה א' בלבד.
- לעניין החצר התפעולית יוער כי שטח הרמפה הינו בשיפוע ולכן שטח החצר לא נפגע להיפך, מקבלים חצר מקורה וחניה מקורה.
- החוכרת בחלקה הצמודה היא חב' אמרו ולכן אין לקחת בחשבון מקדם להסכמת שכנים.



10.3.6. חלקות 81, 82, 84, 150 על כל אחת מהן מבנה בן קומה אחת להריסה וחלקה 83 המשמשת לאחסנה פתוחה:

- השבחה בגין תכנית רצ/1/1 יג – שמאי המבקשת מתייחס לדחיה, בינוי ושוליות ומפחית 60%, אולם את שטחי הבניה ניתן לנצל ללא דחיה וללא התאמות.

- השבחה בגין תכנית רצ/מק/39/1/1 תוספת הגובה הינה - 8 מ' והיא אינה זניחה, אין לקחת בחשבון דחיה ועלויות התאמה.

10.3.7. חלקות 91, 92:

- השבחה בגין תכנית רצ/1/1 יג - שמאי המבקשת מתייחס לדחיה, בינוי ושוליות ומפחית 60% מתוספת שטחי הבניה. בהתאם לתכנית ניתן לבצע במבנה הבנוי גלריות, אחסנה ולהסב שטחים המוגדרים כשטח עיקרי לשטחי שירות לדוגמא חדרי מדרגות.

- השבחה בגין תכנית רצ/מק/39/1/1 תוספת גובה של 5/8 מ' אינה זניחה, ניתן לבנות קומה נוספת וחלק מהקומה הבנויה יכולה לשמש כגלריה.

לעניין הדחיה נלקח בחשבון בחוות הדעת מקדם אי וודאות לניצול בשיעור 0.5, יוער כי אמרז הגישה תכנית רצ/49/132 להריסה ובניה בחלקות 81, 82, 83, 84, 91, 92.

10.3.8. הפחתה בגין קווי מתח חשמל וצמידות למתחם חברת חשמל – במועדים הקובעים מדובר על קרקע ביעוד תעשייה, אין פגיעה לחלקות – לא מדובר בבניה פרטית או בניה רוויה ושמאי המבקשת לא הצליח להוכיח טענה זו, פשוט קבע.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

10.4.1. תכנית רצ/מק/42/1/1 – התכנית אושרה בשנת 2021, לאחר חתימת ההסכם בשנת 2018. דרישות התשלום לא כוללות את תכנית רצ/מק/42/1/1, אך שומת הועדה וגם השומה הנגדית מתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכנית זו.

10.4.2. תרומת המבנים לשווי – רוב המבנים הקיימים תורמים לשווי, כמו גם גגות המבנים בנכס. בחלקה 91 ובחלק מחלקה 92, יש גג פנוי כך שניתן להשביח את הנכס גם ללא מימוש של זכויות הבניה, לדוגמה: הקמת אנטנות סלולריות, מערכות פוטו וולטאיים. כלומר שניתן להשביח את המבנים ללא תשלום היטל השבחה ולדחות את השינוי בהם לעוד שנים רבות.



10.4.3. מושאע בחלקות 83, 84 – בפועל השותפות לא מאפשרת ניצול זכויות הבניה אלא בהליך של פירוק שיתוף שגם הוא בעייתי, כך שלא יעמדו בתנאי מגרשים סבירים. מעבר לכך יש גגות אזבסט ובעיות נוספות שלא מאפשרות לנצל רמפות או ש"ש.

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות/תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
כללי	ריבית פיגורים		אין לחייב בריבית פיגורים כי הסכם העברת הזכויות משנת 2018 היה מותנה ורק לאחר שהתנאים התקיימו העברת הזכויות בוצעה
	שווי מבנים	לא הובא בחשבון	שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי חלק מהמבנים תורמים לשווי ואין כדאיות כלכלית בהריסתם עד היום
	הפחתה לשווי	מדובר בקרקע לתעשייה והמבקשת לא הוכיחה שקיימת פגיעה	בחלקות 81, 82, 84, 91, 92 יש להפחית 5% בשל קו מתח גבוה, בחלקה 81 יש להפחית 10% בשל צמידות למתחם חברת חשמל
	הסכם חכירה בחלקה 83	רמ"י מבקשת להסדיר את חריגות הבניה וככל הנראה לשלם גם דמי שימוש ורק לאחר מכן יחודש חוזה החכירה	רמ"י מסרבת לתתם על ההסכם חכירה
רצ/132/32	שווי מ"ר מבונה	800 ₪	760 ₪
	שווי דונם	600,000 ₪	-
	שטח לחישוב	7,649 מ"ר	6,911 מ"ר
	מקדם השבחה להגדלת נפח	0.3	-
	חלוקה בין הקומות	0.7	-
	התאמה לבינוי קיים	-	0.7
רצ/1/1/טו	מהות ההשבחה	הקמת רמפות בקו בנין 0 לצד ולאחור	התכנית אינה משביחה עפ"י הכרעת השמאית המייעצת דנה שיחור בגו"ח 6095/77
	עלות הקמת רמפה	נמוכה מתוספת השווי	גבוהה מתוספת השווי
	שווי מ"ר מבונה	1,100 ₪	-
	מקדם תוספת שווי לקומה א' בעקבות בניית רמפה	0.2	-
	מושאע/הפסד חצר/דחיה	0.9	-
	עלות הקמה למ"ר רמפה	785 ₪	-
רצ/132/33	אין מחלוקת על ההשבחה		



מהות/תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רצ/1/1/יג'	מהות ההשבחה	התכנית מקנה 30% שרות, 20% אחסנה ו20% גלריות- להם תרומה משמעותית לשווי, התקנות אליהן מפנה שמאי המבקשת מתייחסות למסחר ולא לתעשייה ושטח הגלריות יהיה חלק מהשטח המותר לבניה ולא בנוסף	התכנית אינה חלה על המקרקעין שבנדון, אלא על רק תכניות בהן זכויות הבניה הינן 120% בניצול 3 קומות, לחלופין היקף ש"ש במצב הקודם עפ"י התקנות 20% ושטח הגלריה עפ"י התקנות 40% משטח הקומה שמתחת 40% * 40% תכסית * 2 קומות), סה"כ 52% במצב הקודם
	שווי מ"ר מבונה	1,100 ₪	1,100 ₪ * 0.95
	על התאמה לבנוי/דחיה/שוליות	-	מקדם 0.4
רצ/מק/1/39	שווי לדונם	1,400,000 ₪	בחלקה 92 - בהתחשב בבניוי בפועל בגובה 15 מ' עפ"י היתר, ההשבחה בדחיה בת 65 שנה היא אפסית
	השבחה לדונם	לפי חישוב אקווי הכולל תוספת נפח במקדם 0.3 + מקדם 0.7 בגין החלוקה לקומות, מתקבלת השבחה לדונם בסך 171,930 ₪	164,706 ₪ לדונם לפני התאמות, לפי שומות שמאים מכריעים
	דחיה	-	מקדם 0.1 לפי דחיה של 40 שנה
רצ/מק/1/42	עלות הקמה למרתף	2,470 ₪	-
	חלות התכנית	בהתאם למידע שהתקבל מעיריית ראשון, התכנית חלה על המקרקעין	התכנית אינה חלה על חלקות 81, 82, 83, 84, 91
	שיפור תכנון בשיעור 5% מעלות הקמת מרתף	5%	התכנית אינה משביחה - שמאי המשיבה לא הרים את נטל הראיה
	מקדם אי וודאות לניצול	50%	-



11. הכרעה:

הנכס הנדון מהווה את חלקות 81, 82, 83, 91, 150 בשלמות וחלק מחלקות 83 ו-92. ההשבחה נובעת מאישורן של תכניות רצ/1/1טו, רצ/132/32, רצ/1/1יג, רצ/מק/1/1/39, רצ/132/33 ורצ/מק/1/1/42, מימוש במסגרת פיצול חברות והעברת הזכויות בהתאם להסכם מיום 30/12/2018.

הצדדים חלוקים באשר לגביית ריבית פיגורים, חלות חלק מהתכניות על החלקות השונות, קביעת מקדמי התאמה לשווי, מושאע, הפחתה בגין סמיכות קו מתח גבוה ולמתחם חברת החשמל, אפשרויות הניצול בחלקות לרבות השימוש המיטבי במועדים הקובעים ויתרת החיים הכלכליים של המבנים השונים.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. ריבית פיגורים – בהתאם לדרישת התשלום, נדרשה ריבית פיגורים החל ממועד ההסכם ביום 30/12/2018 ועד למועד הפקת שובר התשלום ביום 05/07/2024.

שמאי המבקשת טען כי אין לחייב את המבקשת בגין ריבית פיגורים שהינה ריבית עונשית בהתחשב שהעברת הזכויות בהסכם כללה תנאים מתלים ביניהם הסדרת הזכויות בחלקות מול רמ"י ואילו בחלקות 83, 91, 92 לא ניתן אישור להארכת חוזה החכירה אלא בתנאים הקשורים בהסדרת חריגות בניה ותשלומים רבים.

על אף שמדובר בסוגייה משפטית, עפ"י הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נתונה הסמכות לשמאי מכריע לדון ולהחליט בסוגיית הריבית כדלקמן:

”בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.”

כאמור סוגייה זו מהווה סוגיה משפטית, למען היעילות הדיונית, אכריע בסוגייה זו מתוקף סמכותי כאמור בס' 16 לעיל.



להלן תמצית השתלשלות הדברים, כפי שהובאה בפניי:

- ביום 30/12/2018 נחתם הסכם בין אמרו בע"מ לחב' אמרו נדל"ן בע"מ לפיו תועבר הפעילות מהחברה המתפצלת הממשיכה לחברה החדשה, ללא תמורה, בכפוף לקבלת מספר אישורים, כפי שפורטו בס' 9.2 לעיל, ביניהם קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל/קק"ל ("רמ"י");
- בשנת 2020 התנהל מו"מ מול רמ"י על מנת לחדש את חוזה החכירה בחלקות 91, 92, כאשר בהתאם לעמדת המבקשת חוזה זה נחתם בחודש יוני 2023 ונמסר לידם בחודש נובמבר 2023.
- בהתאם לעמדת המבקשת חוזה החכירה בחלקה 83 הסתיים בשנת 2023 וטרם הוסדר לאור חריגות בניה של בעל זכויות אחר בחלקה.
- ביום 05/06/2024 הופקה דרישת תשלום בגין הנכס מושא השומה, הכוללת הצמדות ומיום 30/12/2018.
- נכון למועד עריכת שומה זו מקודמת בחלקות 81, 82, 83, 84, 91, 92, תכנית אמרו (רצ/49/132 – אמרו – 413-0450569), ביום 24/06/2024 נתקבלה החלטה בדיון בהפקדה וטרם הוסדרו הזכויות בחלקה 83.
- לאור הנתונים אשר הוצגו בפניי והעננה הרובצת סביב תחולתו של ההסכם, בהתחשב בתנאים המתלים אשר צריכים להתקיים לצורך החלתו, בשים לב להימשכות ההליכים מול רמ"י, המהווים תנאי להעברת הזכויות, אני סבורה כי יש לנקוט במשנה זהירות בעת קביעת הריבית שכן בעת מועד כריתת ההסכם קיים סיכוי לא מבוטל כי יבוא לידי מימוש.
- מכאן, בהתחשב בהשתלשלות הדברים, סבורני כי הפחתת ריבית הפיגורים ל-3% עד למועד מינוי הח"מ כשמאית מכריעה בתיק הנדון הינה ראויה בנסיבות המקרה הנדון, בדומה לקביעת ועדת הערר בערר (צפון) 2803/17 **ראפע עכריה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה שפלת הגליל**, מיום 03/03/2019.
- 11.2. ערכי שווי – שמאי המשיבה אמד את ערכי השווי בהתאם לנתונים המפורטים בס' 10.1.1 לעיל; שמאי המבקשת אימץ ערכים אלה, אולם טען כי בחלקות 92, 91, 81, 82, 84 יש להפחית 5% מהשווי הבסיסי בשל קווי מתח גבוה ובחלקה 81 יש להפחית 10% בהתחשב בצמידות למתחם חברת חשמל.
- לאחר שבחנתי את הנתונים בשומת המשיבה אני סבורה כי ערכי שווי שהוערכו מתאימים במקרה הנדון ועל כן אאמצם לשומתי. עוד אוסיף כי לאור מיקום וייעוד הקרקע לתעשייה עמדתי עם שמאי המשיבה ולכן לא מצאתי מקום למתן ההפחתות להן טען שמאי המבקשת.



11.3. תכנית רצ/32/132 (מועד קובע: 14/03/1994) – התכנית מגדילה את אחוזי הבניה מ-80% ל-91.4% והגדלת כיסוי קרקע מ-40% ל-45.7% **בשטח חלקה 92 בלבד, 6,911 מ"ר** וכן מגביה את גובה המבנה מ-12 מ' ל-15 מ'.

שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 800 ש"ח, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

מקדמים אקווי – שטח בקומת הקרקע יובא בחשבון במקדם 1, קומה א' במקדם 0.5, חצר לתעשייה במקדם 0.3.

מקדם השבחה בגין תוספת גובה – בהתייחס למועד הקובע, אופי הבינוי הקיים ובהיתר בניה רש/92/13415 מיום 04/10/1992 לפיו הותרו שינויים למבנה תעשייה קיים עם תוספת נפח אשר הביאה לגובה מבנה של 13.7 מ', יובא בחשבון מקדם תוספת גובה בשיעור 5%.

מקדם בינוי חדש על ישן – יובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור 0.8, בהתחשב בעלויות ההתאמה הכרוכות בתוספת.

11.4. תכנית רצ/1/1 טו (מועד קובע: 12/08/1996) – התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב למגרשים באזורי תעשייה ומתירה הקמת רמפות עליה לבניינים באזורי תעשייה ומלאכה בקו בניין 0 צדדי ואחורי, בתנאים.

אופן חישוב ההשבחה – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי מקדם השבחה בשיעור 20% לכלל שטח קומה א', בהפחתת מקדם דחיה/מושאע והפסד חצר בשיעור 0.9, מההשבחה קיזז את עלות הקמת הרמפה לפי שטח של 400 מ"ר בעלות בניה בסך 785 ש"ח/מ"ר; שמאי המבקשת טען כי בהתחשב באפשרות לבינוי דו קומתי – התכנית אינה משביחה, בהתבסס על שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6095/77, הממוקמת בסמוך (להלן: "שומת דנה שיחור").

לאחר שעיינתי בשומת דנה שיחור, בשומת רינת וויס רביב בגו"ח 6095/70 (להלן: "שומת רינת וויס רביב"), בהיתרי הבניה בנכסים מושא השומה וכן לאור ביקורי בנכסים, אני סבורה כי לצורך ההתאמות הנדרשות, הסכמת השכן ועלויות ההקמה, תרומת הרמפה בבינוי דו קומתי בלבד, המשקפת כ-10% השבחה בקומה א' (בהתחשב במקדם אקווי קומה א' בשיעור 0.5 * 0.2 מקדם שיפור תכנון), התכנית אינה משביחה.

11.5. תכנית רצ/33/132 (מועד קובע: 13/04/1998) – התכנית חלה על חלקה 150 בלבד. ההשבחה נובעת מתוספת שטחי שרות. שמאי המשיבה הניח כי ייעוד הקרקע במצב הקודם לתעשייה בהתאם לתכנית רצ/1/132; שמאי המבקשת אימץ את ההשבחה אשר חושבה בשומת המשיבה.

לאחר שבחנתי את ההשבחה אשר חושבה בשומת המשיבה, לא מצאתי מקום לחרוג מהסכמת הצדדים.



להלן תחשיב ההשבחה המוסכם על הצדדים :

מהות	שטח במ"ר/ גובה ב-מ'	חלוקה בין הקומות	מקדם השבחה	מ"ר אקוי'
שטח חלקה	5,084			
מתייחס לתוספת השטח				
מצב קודם				
קומת קרקע	40%		1	2,034
קיצוז חצר	5%		0.25	64
קומה א	40%		0.5	1,017
שטחי שירות	10.0%	0.5	0.8	203
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				3,190
ממצב חדש				
קומת קרקע	40.0%		1	2,034
קיצוז חצר	10.0%		0.25	127
קומה א	40.0%		0.5	1,017
שטחי שירות	20.0%	0.5	0.8	407
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				3,330
תוספת שטח אקוי'				139.8
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,100
ההשבחה				₪ 153,791
היטל השבחה				₪ 76,896

11.6. תכנית רצ/1/1/יג (מועד קובע: 24/03/2004) – התכנית מגדירה תוספת שטחי שירות לתעשייה.

במגרשים ששטחם עד 2,000 מ"ר - 30% (עד 15% לקומה), לשימושי ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעלית.

במגרשים ששטחם מעל 2,000 מ"ר – 30% שרות, 20% אחסנה, 20% גלריות.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי שטח שרות בשיעור 10% במצב הקודם במקדם 0.5 ומקדם 0.8 לחלוקה בין הקומות. במצב החדש חושבו השטחים לפי ש"ש כלליים במקדם בשיעור 0.5, אחסנה במקדם 0.4 וגלריות במקדם 0.3, השטחים חושבו במצב החדש במקדם שוליות בשיעור 0.9; שמאי המבקשת טען כי מאחר שבהוראות התכנית נכתב כי הזכויות הקיימות עפ"י תכניות מאושרות הן 120% לפי 40% * 3 קומות ואילו בנכסים מושא השומה הותרה הקמת 2 קומות בלבד, התכנית לא חלה על המקרקעין. לחלופין, היקף ש"ש במצב הקודם בהתאם לתקנות בשיעור 20%, שטח הגלריות בתקנות הינו 40% מהשטח הבנוי, דהיינו 16% (32% בשתי קומות), סה"כ 52% במצב הקודם.



בהתאם למידע התכנוני באתר הועדה, לעמדת הועדה המקומית ולאור הפסיקה בעניין ג'יימס בראט⁶, בה נקבע כי הבכורה בפירוש הוראות תכנית הינה לרשות התכנונית, מקובלת עלי פרשנות המשיבה במחלוקת זאת.

שטח גלריות במצב הקודם – עמדתי עם שמאי המשיבה כי תקנות התכנון והבניה מאפשרות הקמת יציע למסחר ואינן מתייחסות לייעוד לתעשייה.

שטחי שרות – לאחר בחינת הסוגייה בשומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס (כגון שומת רינת וויס רביב ושומת דנה שיחור) וכן סקירת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6097/93, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שטחי השרות הכלליים ניתנו למימוש עוד במצב הקודם, בהתחשב שהשימושים המותרים בהוראות התכנית הינם לממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעלית, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים, הותרו עוד ערב אישורה של תכנית זו.

לאור האמור ההשבחה תיבחן לתוספת באופן מפורש של שטחי אחסנה לפי מקדם 0.3 בניכוי חצר וגלריה במקדם 0.2, בניכוי הפסד גובה, כפי שנקבע בשומת דנה שיחור.

התאמה לשווי – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.9; שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים/דחיה/שוליות בשיעור 0.4.

בהתחשב בעלויות ההתאמה הנדרשות להסדרה ותוספת שטחי הגלריה ומיקום שטחי האחסנה, שוליות השטחים ודחיה למימוש ככל שתוספת הזכויות לא מתאפשרת בעת המועד הקובע, יובא בחשבון מקדם התאמה משוקלל בשיעור 0.7, על הצד הזהיר.

שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 1,100 ₪, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה ובהתאם לקביעתי בס' 11.2.

11.7. תכנית רצ/מק/39/1/1 (מועד קובע: 22/05/2009) – התכנית מאפשרת גובה של 20 מ' במבני תעשייה במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר קומות ומאפשרת יצירת קומות נוספות, הקמת גלריות ללא פגיעה בגובה קומת הקרקע וכו'.

אופן חישוב ההשבחה – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם לתוספת שווי בשיעור 0.3 למ"ק בגין תוספת הגובה ובמקדם שקלול קומות בשיעור 0.7 לפי שווי דונם בסך 1,400,000 ₪ במצב החדש, בחלקות 91, 92 חושבה דחיה בת 7 שנים למימוש הזכויות; שמאי המבקשת טען כי תוספת השווי אשר חושבה בשומת השמאי המכריע שאול אשרת בגו"ח 6095/76 ושומת דנה שיחור הינה בסך 164,706 ₪ לדונם:

⁶ עת"מ 001317/06 ג'יימס בראט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, ניתן ביום 15/02/2007.



- בחלקה 81, כפל במקדם הפחתה בשיעור 0.9 ובמקדם דחיה בשיעור 0.1.
- בחלקה 82, כפל במקדם הפחתה בשיעור 0.95 ובמקדם דחיה בשיעור 0.1.
- בחלקה 83, כפל במקדם התאמה בשיעור 0.95 ובמקדם אפשרות ניצול בשיעור 0.5.
- בחלקה 84, כפל במקדם הפחתה בשיעור 0.95 ובמקדם דחיה בשיעור 0.1.
- בחלקות 91, 92, טען כי בדחיה בת 65 שנה מתקבלת השבחה אפסית.
- בחלקה 150, כפל במקדם דחיה בשיעור 0.1.

שיטת חישוב ההשבחה **בשומת דנה שיחור** ובשומת שאול אשרת בגו"ח 6095/76 מתאימה גם במקרה הנדון ועל כן אאמצה לשומתי, לרבות שווי דונם לתעשייה בסך 1,400,000 ₪, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

באשר למקדמי ההתאמה שניתנו בשומת המבקשת, איני מקבלת מקדמים אלה כמפורט בסי' 11.2 לעיל.

דחיה למימוש הזכויות – בהתחשב במבנים הקיימים בחלקות, לרבות מיקומם, מצבם הפיזי והיקף שטחי הבניה, עמדתי עם שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי בחלקות 81, 82, 84 ו-150 הוא כי המבנים בחלקות סיימו את חייהם הכלכליים ועל כן השימוש המיטבי הוא ניצול מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

בהתייחס לחלקה 83, החלקה אינה מבונה ומשמשת לאחסנה פתוחה, על כן אין מניעה למימוש הזכויות.

בהתייחס לחלקות 91, 92 עליהן מבנים אשר נבנו ושופצו בשנות ה-80 וה-90 של המאה הקודמת, התורמים לשווי בעת המועד הקובע, יש להביא בחשבון דחיה בת 15 שנים, לתום החיים הכלכליים של מבנים אלו.

11.8. תכנית רצ/מק/42/1/1 (מועד קובע: 14/05/2021) – התכנית קובעת קו בניין 0 למרתפים ובתכנית שלא תעלה על 85% משטח תא השטח נטו.

אופן חישוב ההשבחה – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי חסכון בעלות בניה בסך 2,470 ₪ למ"ר בניה לתוספת שטח של 5% * 2 קומות מרתף, במקדם אי וודאות לניצול הזכויות בשיעור 0.5; שמאי המבקשת טען כי התכנית אינה חלה על חלקות 91, 81, 82, 83, 84 מאחר שעפ"י הוראות התכנית היא אינה חלה בתחום שטחים המיועדים לתמ"אות, תת"לים או תכניות מתאר מחוזיות לדרכים ארציות ומתע"נ או תכנית מפורטת.

לחלופין, טען כי שמאי המשיבה לא הרים את נטל ההוכחה כי חלה השבחה.



ערב אישורה של תכנית רצ/מק/1/1/42 ניתן להקים מרתפי חניה בתכסית של 80% מתא השטח נטו, כאשר בהתאם לתכנית רצ/1/1/1. לצורך קבלת פתרון לחניה ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות.

חלות תכנית על החלקות מושא השומה – בהתאם להוראות התכנית "תכנית זו אינה חלה בתחום שטחים המיועדים בתמא"ות תת"לים או תכניות מתאר מחוזיות לדרכים ארציות ומתע"נ או תכנית מפורטת." להבנתי התכנית אינה חלה על שטחים אשר סווגו לדרכים ארציות ומתע"נ בתמ"אות או תת"לים ומכאן כי תכנית זו חלה על המקרקעין.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי תוספת שטח של 5% בקומות המרתף, בסביבת הנכס, בהתחשב בייעוד לתעשייה בו שווי שטחי המרתף מתקזז לכל היותר עם עלות הקמתם ובאפשרות להקמת רמפות, לא מצאתי כי הרחבת שטח המרתף ב-5% נוספים משביחה במקרה הנדון.



12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. אופן השבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"⁷, לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".
- 12.3. העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות רצ/132/32, רצ/1/1/טו, רצ/132/33, רצ/1/1/יג, רצ/מק/1/1/39, רצ/מק/1/1/42, לשווי המקרקעין.
- 12.3.1. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
 - 12.3.2. מיקום המקרקעין ברח' יצחק בן צבי, בעיר ראשון לציון.
 - 12.3.3. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.
 - 12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.
 - 12.3.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התכניות המשביחות.
 - 12.3.6. זכויות בעלות.
 - 12.3.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה.
 - 12.3.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

⁷ רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ניתן ביום 22/10/2006.



13. תחשיב:

13.1. תכנית רצ/32/132 (מועד קובע: 14/03/1994):

חלקה 92:

מהות	אחוזי בניה	שטח	גובה במ'	מקדם אקוי'	סה"כ
מצב קודם					
שטח ממנו נגזרות זכויות הבניה	6,911 מ"ר				
קומת קרקע	40%	2,764		1	2,764
קומה א	40%	2,764	12	0.5	1,382
חצר		4,147		0.3	1,244
סה"כ					5,391
מצב חדש					
קומת קרקע	45.7%	3,158		1.05	3,316
קומה א	45.7%	3,158	15	0.525	1,658
חצר		3,753		0.3	1,126
סה"כ					6,100
תוספת שטח אקוי'					710
מקדם בינוי חדש על ישרן					0.8
שווי למ"ר מבונה					800 ₪
ההשבחה					454,136 ₪
היטל השבחה					227,068 ₪

13.2. תכנית רצ/1/1/טו (מועד קובע: 12/08/1996):

אין השבחה.

13.3. תכנית רצ/33/132 (מועד קובע: 13/04/1998):

חלקה 150:

כמוסכם על הצדדים וכפי שפורט בס' 11.5.

ההשבחה	153,791 ₪
היטל השבחה	76,896 ₪



13.4. תכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע: 24/03/2004)

חלקה 81:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי	סה"כ
שטח החלקה		4,098		
אחסנה	20%	819.6	0.3	245.88
גלריות	20%	819.6	0.2	163.92
שוליות והתאמה				0.70
סה"כ שטח אקו"י במצב חדש				286.86
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,100
ההשבחה				₪ 315,546
היטל השבחה				₪ 157,773

חלקה 82: אין השבחה.

חלקה 83: אין השבחה.

חלקה 84: אין השבחה.

חלקה 91:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי	סה"כ
שטח החלקה		11,889		
אחסנה	20%	2,377.8	0.3	713.34
גלריות	20%	2,377.8	0.2	475.56
שוליות והתאמה				0.70
סה"כ תוספת שטח אקו"י				832.2
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,100
ההשבחה				₪ 915,453
היטל השבחה				₪ 457,727

חלקה 92:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי	סה"כ
שטח החלקה		9,911		
אחסנה	20%	1,982.2	0.3	594.66
גלריות	20%	1,982.2	0.2	396.44
שוליות והתאמה				0.70
סה"כ תוספת שטח אקו"י				693.77
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,100



מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי	סה"כ
ההשבחה				₪ 763,147
היטל השבחה				₪ 381,574
חלק יחסי אמרז				0.697
היטל השבחה יחסי				₪ 266,074

חלקה 150:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי	סה"כ
שטח החלקה		5,084		
אחסנה	20%	1,016.8	0.3	305.04
גלריות	20%	1,016.8	0.2	203.36
שוליות והתאמה				0.70
סה"כ תוספת שטח אקוי'				355.88
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,100
ההשבחה				₪ 391,468
היטל השבחה				₪ 195,734

13.5. תכנית רצ/מק/1/39 (מועד קובע: 22/05/2009):

חלקה 81:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	₪ 1,400,000				
השבחה נפחית לדונם	₪ 164,706				
שטח החלקה (דונם)	4.098				
ההשבחה	₪ 674,965				
היטל השבחה	₪ 337,482				



חלקה 82:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	₪ 1,400,000				
השבחה נפחית לדונם	₪ 164,706				
שטח החלקה (דונם)	1.937				
ההשבחה	₪ 319,035				
היטל השבחה	₪ 159,518				

חלקה 83:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	₪ 1,400,000				
השבחה נפחית לדונם	₪ 164,706				
שטח החלקה (דונם)	1.606				
ההשבחה	₪ 264,518				
היטל השבחה	₪ 132,259				
חלק יחסי אמרז	0.75				
היטל השבחה יחסי	₪ 99,194				



חלקה 84:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	1,400,000 ₪				
השבחה נפחית לדונם	164,706 ₪				
שטח החלקה (דונם)	1.539				
ההשבחה	253,482 ₪				
היטל השבחה	126,741 ₪				
חלק יחסי אמרז	0.75				
היטל השבחה יחסי	95,056 ₪				

חלקה 91:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	1,400,000 ₪				
השבחה נפחית לדונם	164,706 ₪				
שטח החלקה (דונם)	11.889				
מקדם דחיה (15 שנים)	0.417				
ההשבחה	817,084 ₪				
היטל השבחה	408,542 ₪				



חלקה 92:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	45.7%	15	1	6,855
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח במצב חדש	1,000	45.7%	15	1	6,855
	1,000	45.7%	5	0.2	457
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	₪ 1,400,000				
השבחה נפחית לדונם	₪ 87,500				
שטח החלקה (דונם)	9.911				
מקדם דחיה (15 שנים)	0.417				
ההשבחה	₪ 361,857				
היטל השבחה	₪ 180,929				
חלק יחסי אמרז	0.697				
היטל השבחה יחסי	₪ 126,163				

חלקה 150:

מהות	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה	גובה במ'	מקדם אקוי'	מ"ק אקוי'
נפח במצב קודם	1,000	40.0%	12	1	4,800
סה"כ נפח במצב קודם:					
נפח מצב חדש	1,000	40.0%	12	1	4,800
	1,000	40.0%	8	0.2	640
סה"כ נפח במצב חדש:					
שווי דונם	₪ 1,400,000				
השבחה נפחית לדונם	₪ 164,706				
שטח החלקה (דונם)	5.084				
ההשבחה	₪ 837,365				
היטל השבחה	₪ 418,682				

13.6. תכנית רצ/מק/42/1/1 (מועד קובע: 14/05/2021):

אין השבחה.



14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלקה	השבחה	חלקי יחסי	היטל השבחה
רצ/132/32	14/03/1994	92	₪ 454,136	1	₪ 227,068
רצ/1/1/טו	12/08/1996	81-84, 91, 150, 92	אין השבחה	-	-
רצ/132/33	13/04/1998	150	₪ 153,791	1	₪ 76,896
רצ/1/1/יג	24/03/2004	81	₪ 315,546	1	₪ 157,773
		91	₪ 915,453	1	₪ 457,727
		92	₪ 763,147	0.697	₪ 266,074
		150	₪ 391,468	1	₪ 195,734
רצ/מק/1/39	22/05/2009	81	₪ 674,965	1	₪ 337,482
		82	₪ 319,035	1	₪ 159,518
		83	₪ 264,518	0.75	₪ 99,194
		84	₪ 253,482	0.75	₪ 95,056
		91	₪ 817,084	1	₪ 408,542
		92	₪ 361,857	0.697	₪ 126,163
רצ/מק/1/1/42	14/05/2021	81-84, 91, 150, 92	אין השבחה	-	-

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כפי שקבעתי בסעיף 11.1 לעיל, בתקופה בה התנהל הדין בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן
 שמאית מכריעה