אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01 בדצמבר 2025
מספרנו: 30/1223
מספר בקשה: 1956-2025

לכבוד

המבקשת:
גיא ודורון לוי הנדסה ובניה והשקעות בע"מ
ע"י גיל בר לב, שמאי מקרקעין
Gil@btrvalue.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
ע"י אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין
omid@app-land.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מתחם רצועת הנופש, רמת השרון

גו"ח 6617/13 חלקת מקור 80 (חלק) בגוש 6612

מגרש תמורה מספר 21 (לפי תכנית 553-0190975)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 553-0715599 ואישורן של הקלות בבקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 13/07/2025 שנערכה ע"י השמאי אומיד עודד סולימני ובתגובתו מיום 16/10/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 18/09/2025 שנערכה ע"י השמאי גיל בר לב.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 553-0715599 הינו 16/11/2021.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלות הינו 26/11/2024.
3. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 09/11/2025.
4. בהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 05/11/2025 באמצעות יישום ה-ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6617
חלקה חדשה	:	13
גו"ח ישנים	:	6612/80 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	727,679 מ"ר
מגרש תמורה	**:**	**21 (לפי תכנית רש/1010)**
שטח מגרש התמורה	:	4,359 מ"ר
מיקום	:	מתחם רצועת הנופש, רמת השרון
תיאור הנכס	:	מגרש ביעוד למגורים ג' עליו מתוכנן פרוייקט מגורים הכולל 3 בנייני מגורים עם שטחי ציבור וחזית מסחרית המיועדים להשכרה לטווח ארוך.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום[1]:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 12/01/2025 עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- חלקה 13 בגוש 6617 הינה בשטח רשום של 727,679 מ"ר.
- מספרה הישן של החלקה 6612/80
- זכות הבעלות בנכס רשומה ע"ש רשות הפיתוח בחלק של 799085/834297 וע"ש קק"ל בחלק של 35212/834297.

5.2. <u>חוזה חכירה מיום 16/05/2022[2]:</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 16/05/2022 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: '**המחכירה**') לבין גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן: '**החוכר**') עולים הפרטים הבאים:

[1] בהתאם למפורט בס' 8 בשומת המשיבה.
[2] בהתאם למפורט בס' 3.1 בשומת המבקשת.

המקום:	רמת השרון
השטח:	4,359 מ״ר בערך
גוש וחלקה:	6617/3 (חלק)
מגרש:	21 לפי תכנית מפורטת מס׳ 553-0190975 (רש/1010) ביעוד למגורים ג׳.
תקופת החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 09/11/2021 ועד 08/11/2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	דיור להשכרה
קיבולת הבניה:	עפ״י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה החכירה.
היעוד:	מגורים ג׳ עם חזית מסחרית
המועד להשלמת הבניה:	לא יאוחר מתום 48 חודשים מיום אישור העסקה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש תמורה מס׳ 21 בתכנית איחוד וחלוקה 553-0190975 וידוע כגו״ח 6617/13 (חלק) המצוי במתחם ׳רצועת הנופש מערב׳ בתחומה המוניציפאלי של העיר רמת השרון. שכונת ׳רצועת הנופש׳ ממוקמת ממערב לבית העלמין קרית שאול, ממזרח לנתיבי איילון ומחלף גלילות.

הסביבה מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 824 דונם וגובלת בדרום בשכונת ׳נווה גן׳. תחום השכונה החדשה הוא בקצהו הצפוני של המרקם הבנוי בצדו המזרחי של מטרופולין גוש דן (ממזרח לנתיבי איילון), בשוליו הדרומיים של פארק הנופש המתוכנן, מדרום לכביש 5 ולאורך ׳דרך הנופש׳.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון חלקת מקור 3 ששטחה הרשום 811,681 מ״ר בוטלה במסגרת הליך פרצלציה ומהווה כיום את חלקה מס׳ 13 ששטחה הרשום הינו 727,679 מ״ר. החלקה החדשה ממוקמת בחלק הצפוני של המתחם וצורתה אי רגולרית.

מגרש התמורה מס׳ 21 לפי תכנית 553-0190975 (רש/1010) הינו בשטח של 4,359 מ״ר וממוקם בחלקו המזרחי של המתחם. המגרש מסווג בייעוד מגורים ג׳ עם חזית מסחרית ומסומן כמבנה לצרכי חינוך. **על המגרש מוצע הקמת פרוייקט מגורים הכולל 3 בנייני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור בנויים המיועדים להשכרה לטווח ארוך.**

במועד הביקור בנכס המגרש מגודר ונעשו עבודות חפירה ודיפון. כ״כ, ניכר כי החלו הליכי פיתוח וקיימים כבישי גישה בין המגרשים.

בסביבה הקרובה דרומית למגרש התמורה קיימת שכונת ׳נווה גן׳ בעיר רמת השרון המאופיינת במגדלי מגורים רבי קומות ופיתוח סביבתי מלא.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 רש/210/א:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1708 מתאריך 18/03/1971.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור חקלאי, בו יחולו ההוראות הבאות:

תכליות ושימושים:

רשתות השקאה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי, שימוש לעיבוד חקלאי, סככות ומבנים לדיירי חקלאות באישור שינתן ע"י הועדה המקומית לבנין ערים.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	:	10,000 מ"ר
שטח בניה לנספח	:	5%
מס' קומות	:	1
בנינים חקלאיים	:	סככת מחסן לפי הצורך

7.1.2 רש/593:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3906 מתאריך 25/07/1991.

מטרת התכנית הינה קביעת מסדרון תחבורתי לדרך מהירה, לרכבת ולשטח לעיצוב נוף הכלול בתחום הדרך בשטח התכנית. התכנית קבעה שלבי ביצוע א', ב' ו- ג' עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית ולטבלת השטחים המצורפת אליו, סומנה קרקע בשטח כ- 8.5 ד' מחלקת מקור מס' 80 הכלולה בשטח התכנית, לשעבר ביעוד חקלאי', סומנה ביעוד 'לדרך' ומיועדת להפקעה.

7.1.3 רש/990:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5311 מתאריך 06/07/2004.

התכנית קובעת הוראות לענין בריכת שחיה ומועדון דיירים במבנה אשר בו מעל 30 דירות.

שטח המועדון: 150 מ"ר כשטח עיקרי

שימושים: חדרי כושר, סאונה והתעמלות.

בריכה: ניתן להקים במרתף עליון, במרתף תחתון, במפלס קומת הקרקע ובקומת הגג.

7.1.4. <u>רש/800:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 5342 מתאריך 09/11/2004.

מבין מטרות התכנית:

- סילוק מפגעים בטיחותיים וסביבתיים, דבר המהווה יעד לאומי.
- תכנון מתארי של השטח ע״י קביעת ייעוד הקרקע לפיתוח רובע מעורב של מגורים ותעסוקה כולל שטחים לצרכי ציבור המשתלב במערך האורבני של רמה״ש ובמערך המטרופוליני.
- קביעת סף עליון וסף תחתון לזכויות הבניה כדלקמן: זכויות הבניה למגורים בטווח שבין סף תחתון 6,000 יח״ד, בשטח של 600,000 מ״ר לסף עליון של 9,000 יח״ד, בשטח עיקרי של 900,000 מ״ר. זכויות הבניה לתעסוקה בטווח שבין סף תחתון 500,000 מ״ר לסף עליון 700,000 מ״ר שטח עיקרי.
- קביעת תנאים לקיום זכויות הבניה ולהתכלותן וקביעת תנאים למימושן.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן חלק מחלקת מקור 80 ביעוד ׳דרך חדשה׳ ו- ׳דרך קיימת.

7.1.5. <u>רש/1/763:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 6080 מתאריך 28/04/2010.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכחה היתר בניה למעט בשטחים ציבוריים ושטחי הכפר הירוק בהתאם למפורט בהוראות התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת וכן תכנית איחוד וחלוקה.

בהתאם לתשריט התכנית כלול הנכס הנדון במתחם **בּ6 (אזור תכנון ב׳)** – מתחם לאיחוד וחלוקה בשלמותו שיאושר בתכנית מפורטת אחת. המתחם כולל יעודים של מגורים מיוחד ושצ״פ (כולל שצ״פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי).

<u>מבין מטרות התכנית:</u>

1. ליצור רצועה ירוקה, פתוחה לציבור, שתהווה חלק מרצף ירוק, מנחל הירקון ועד לים התיכון.
2. לשמר ערכי טבע, נוף ותצפיות.
3. להפשיר הקרקע החקלאית ליעודים המוצעים בתקנון ובתשריט.
4. לקבוע באזורי הייעוד הנ״ל זכויות בניה כדלקמן:

למגורים – עד סף העליון של 6,100 יח״ד, כולל דיור מוגן ומלונאות או מעונות סטודנטים בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
לכפר נוער ״הכפר הירוק״ – 85,000 מ״ר שטח עיקרי ו-20,000 מ״ר שטחי שרות. תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
למרכז תחבורה משולב – 20,000 מ״ר שטח עיקרי.
לפנאי נופש וספורט – 32,000 מ״ר שטחי בניה כוללים, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

5. לקבוע תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות לאזורים ומתחמי התכנון.

תחום לאיחוד וחלוקה באזור ב' (מתחם ב6) – כולל את השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים. מתחם זה יהיה מתחם לאיחוד וחלוקה בשלמותו ויאושר בתכנית מפורטת אחת. תחום האיחוד וחלוקה איננו כולל את הכפר הירוק (מתחמים ב1,ב2,ב3), את השטחים החקלאיים (מתחמים ב4,ב5) ואת מתקן הנדסי קצא"א (מגרש V).

<u>שימושים וזכויות:</u>

אזור מגורים מיוחד – השטחים המסומנים הינם התחום המכסימלי לבניה וכוללים אזורים לש.צ.פ ולמוסדות ציבור שיגזרו מהפרוגרמה המפורטת לכלל השכונה. *"שטחים אלה מסומנים בתשריט בעיגולים ופסים שהינם מנחים בלבד ולא ניתן לקבוע מהם איתור או גודל. ההפרשה הכוללת לצרכי ציבור, לרבות דרכים פנימיות, תהיה כ- 50% מההקצאה לצרכי ציבור והיא תיכלל בתכניות המפורטות".*

<u>באזורים אלה יותרו השימושים הבאים:</u>

- מגורים, מלונאות , דיור מוגן.
- מסחר ושירותים לרווחת המגורים, בהיקף של עד 5% משטחי המגורים, שטחים אלה יהיה בהמרה משטחי המגורים.
- בנייני ציבור לשרות המגורים, בין שהם במבנים או במגרשים נפרדים ובין שהם משולבים.
- דרכים ושטחי חניה- במקרים נקודתיים יבחן נושא החניה ת"ק מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות.
- שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים.
- מתקנים הנדסיים המשרתים את המגורים והשימושים הנלווים.

<u>זכויות בנייה:</u>

מקסימום 6,100 יח"ד (כולל איכסון מיוחד). ניתן לאשר תכניות מפורטות עד 3,400 יח"ד לכלל שטח התכנית. אישור תכניות מפורטות מעל 3,400 יח"ד ולא יותר מ-6,100 יח"ד, יותנה בהשלמת בדיקה תחבורתית לצפון מזרח המחוז.

סה"כ מגרשי הבניה למגורים, בכל תחום התכנית, לא יעלה על 300 דונם נטו. אזורי המגורים יפורטו בתכניות המפורטות. גודל יח"ד ממוצעת יהיה 100 מ"ר שטח עיקרי. צפיפות הבניה לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם ולא תעלה על 30 יח"ד לדונם על מגרש נטו. במבננים הגובלים עם מרקמי מגורים מחוץ לגבול התכנית, יקבעו צפיפויות ונפחים התואמים את ההמשכיות. במתחמי הבינוי הגובלים עם תל אביב-יפו, תקבע רצועת שצ"פ ברוחב 20 מ' לאורך הגבול הדרומי של התכנית הגובל בעיר תל אביב. ניתן יהיה להגדיל את גובה הבניינים ואת הצפיפות באופן מדורג. תכסית הבניה לבניינים מעל 4 קומות – 30% משטח מגרש נטו, במגרשים עם אילוצים גיאומטריים או טופוגרפיים ניתן יהיה להגיע עד 35%.

7.1.6. <u>תכנית רש/1010 (553-0190975) – 'רצועת הנופש מערב רמה"ש':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7715 מתאריך 27/02/2018.

התכנית מתכננת שכונת מגורים חדשה ברמת השרון מדרום לפארק הנופש וכוללת איחוד וחלוקה בתחומה. התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה.

בהתאם לתשריט התכנית מסווג מגרש תמורה מס' 21 ביעוד לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. המגרש מסומן כמבנה ציבור לצרכי חינוך.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת הנחיות לבניית 3,089 יח"ד הכוללות 2,869 יחידות מתאריות מאושרות מתוכן 180 יח' דיור מוגן וכן, תוספת של 220 יח' דיור מוגן, ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות 30% דירות קטנות.

ב. קביעת הוראות בניה בשטחים המיודעים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

ג. קביעת צפיפות נקודתית העולה על 30 יח"ד לדונם בהתאם לבינוי המוצע ומבלי שיגדל מספר יח"ד הכולל.

ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בשני מתחמים נפרדים.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. הגדלת זכויות הבניה ביחס לתכנית המתאר רש/1/763, תוספת של 1,250 מ"ר שטחי מסחר.

<u>שימושים מותרים באזור מגורים ג':</u>

א. מגורים ושימושים נילווים למגורים.

ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ג. מוסדות ציבור גני ילדים ומעונות יום.

ד. מסחר קמעונאי הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים האישיים בתנאי שאינם מהווים מטרד לדירות המגורים.

ה. דיור מוגן.

ו. מגורים להשכרה.

<u>הוראות רלוונטיות למגרש 21:</u>

<u>מגורים ג':</u>

א. שטח יח״ד ממוצע יהיה 93 מ״ר ליחידה. 30% מכלל יח״ד יהיו דירות קטנות של 80 מ״ר (כולל ממ״ד). **בתא שטח 21 ימוקמו 52 יח״ד קטנות.**

ב. הבניה המרקמית תהיה של בניינים בני 5-7 קומות, 2 יח״ד בקומה המסומנת בנספח הבינוי בצבע תכלת. בבניינים המתנשאים ל- 10 קומות יהיו 3 יח״ד בקומה המסומנים בנסח הבינוי בצבע צהוב.

ג. בבניה המרקמית ייבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד הפנימי אשר אינו פונה אל הרחוב.

ד. לא יותרו חללים כפולים (׳לופטים׳) ולא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן בקומות העליונות. הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכסית הקומות התחתונות יהווה סטיה ניכרת.

ה. התכנית מעודדת בניית מרפסות גג פתוחות מגוננות וללא קירוי. בכל יח״ד הצמודה למרפסת גג מגוננת ובשטח מרפסת העולה על 15 מ״ר תינתן תוספת של 5 מ״ר עיקרי ליחידה בה המרפסת מעבר לזכויות הבניה שע״פ טבלה 5.

ו. התכסית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין.

ז. לא יותרו בריכות שחיה בדירות הגן/גג.

ח. לא יותר ניוד שטחי שרות מתת הקרקע לקרקע.

ט. תכסית החניונים והמרתפים התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

י. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית בקומת הקרקע כחלופה לדירות. כן יותר לבעלי דירות בבניינים אלו לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים.

יא. החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח.

במגרש 21 הותרה בניה של 10,161 מ״ר עיקרי למגורים ושירות בשטח של 4,023 מ״ר עבור 116 יח״ד.

<u>מסחר</u>:

א. יותר ניוד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת לצורך מימוש הקומה המסחרית במפלס מעבר הולכי רגל.

ב. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, המסומנות כחזית מסחרית. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-40% מאורך המבנה.

ג. שטחי המחסנים שיוקצו לטובת המסחר לא יעלו על 30% משטח קומת המסחר..

ד. סה״כ שטח חנות לא יעלה על 200 מ״ר.

ה. תותר בניה של שטחי שרות נוספים בתת הקרקע, עד 3 קומות.

ו. גובה קומה לא יפחת מ-5 מ' בחזית הפונה לכיכר ולמעבר הולכי רגל.

במגרש 21 הותרה בניית מסחר בשטח של 280 מ"ר עיקרי ושרות בשטח של 120 מ"ר וסה"כ 400 מ"ר ברוטו למסחר.

<u>מבני חינוך:</u>

א. יותר שימוש גני ילדים ומעונות בקומת הקרקע במגרשי המגורים בהם מסומנים מבנים לצרכי חינוך

ב. שטח ציבור בשימוש לגני ילדים ו/או מעונות ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה ובצמידות לשטח פתוח עבור חצר משחקים. באם לא אפשרי יתוכננו קרוב ככל הניתן לקומת הקרקע..

ג. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור. (2 פתחי כניסה/יציאה: פתח ראשי ופתח חירום מהחצר).

ד. במקרה של תכנון כיתת גן בקומה שמעל הקרקע, שטח המשחקים יהיה במרפסת או בחצר קומת הקרקע. אם כיתת הגן תהיה מעל קומת הקרקע נדרשת מעלית נפרדת ממעלית המגורים.

ה. הוספת מוסדות ציבור בתחום בנייני המגורים היא אופציונאלית והם ישולבו בתוך המבנים במידה ויידרש. הדבר בכפוף לפרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתרים.

ו. שינוי השימוש ממבנה ציבור למגורים מהווה סטיה ניכרת.

במגרש 21 הותרה בניה של 260 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ו- 80 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 340 מ"ר.

<u>לסיכום:</u>

שטח מגרש 21	:	4,359 מ"ר
שטח עיקרי למגורים	:	10,161 מ"ר
שטח שרות למגורים	:	4,023 מ"ר
שטח עיקרי למסחר	:	280 מ"ר
שטח שרות למסחר	:	120 מ"ר
שטח עיקרי למבני חינוך	:	260 מ"ר
שטח שירות למבני חינוך	:	80 מ"ר
מס' יח"ד	:	116 (מתוכם 52 מ"ר יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)
מס' קומות	:	10 מעל הכניסה הקובעת

קווי בניין	:	צידי ימני – 3 מ', צידי שמאלי – 3 מ' ואחורי – 5 מ'.
מס' יח"ד בקומה	:	2 יח"ד בבניה המרקמית ו- 3 יח"ד בבניה המגדלית.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית רש/1/1010 – 553-0715599:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 9959 מתאריך 01/11/2021.

התכנית מהווה תכנית מפורטת ולפיה מסווג מגרש תמורה מס' 21 ביעוד לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. המגרש מסומן כמבנה ציבור לצרכי חינוך.

<u>מטרת התכנית:</u>

שינוי לתכנית מס' 553-0190975 רצועת הנופש מערב רמה"ש רש/1010. התכנית באה לתקן את הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ללא שינוי המגרשים, ללא שינוי במס' יחידות הדיור וללא שינוי ייעודי הקרקע והשימושים אשר נקבעו בתכנית רש/1010.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי מס' בניינים למגרשים, הגדלת תכסית, עיצוב אדריכלי, מס' דירות בקומה וקווי בניין בסמכות מקומית על פי סעיף 62(א)(5).
2. שינוי במספר הקומות בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א' (א) (4)(א) ללא שינוי בגובה מירבי בהתאם לקבוע בסעיף 4.2 ס"ק ח' בתכנית הראשית 553-0190975 רצועת הנופש מערב רמה"ש רש/1010.
3. שינוי בקווי בנין בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א' (א)(4).
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א' (א)(6) עבור מתקן פנאומטי לפינוי אשפה.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפסקה 3, אך ורק לצורך הקמת מתקני התשתית האמורים לפי סעיף 62א' (א)(18).
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן, בפסקה זו בנייה רוויה בהתאם לסעיף 62א' (16)(א)(1)

<u>הוראות בינוי באזור מגורים ג':</u>

א. שטח יח"ד ממוצע יהיה 93 מ"ר ליחידה. 30% מכלל יח"ד יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

ב. התכסית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין. תותר חריגה משטח התכסית עד ל- 65% לכל היותר בכפוף לאישור מהנדסת הועדה המקומית ומנימוקים מיוחדים.

ג. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 6 מ' וזאת במידה והדבר לא יהווה פגיעה בהיקף הזכויות.

<u>להלן זכויות הבנייה למגרש 21:</u>

שטח מגרש	:	4,359 מ"ר
שטח עיקרי למגורים	:	10,161 מ"ר
שטח שרות למגורים	**:**	**4,523 מ"ר**
שטח עיקרי למסחר	:	280 מ"ר
שטח שרות למסחר	:	120 מ"ר
שטח עיקרי למבני ציבור	:	260 מ"ר
שטח שירות למבני ציבור	:	80 מ"ר
מס' יח"ד	:	116
מס' קומות	:	10 מעל הכניסה הקובעת
קווי בניין	:	צידי ימני – 3 מ', צידי שמאלי – 3 מ' ואחורי – 5 מ'.
יח"ד בקומה	:	בבניינים בני 10 קומות ללא הגבלת מס' יחה"ד בקומה.
מחסנים ת"ק	:	8 מ"ר/ליח"ד
מרפסות שמש	:	בנוסף לזכויות הבניה שטחן לא יעלה על 12 מ"ר/ליח"ד בממוצע ובכל מקרה לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>בקשה להיתר מספר 20230543:</u>

<u>מהות הבקשה</u>: השכרה לטווח ארוך.

חפירה דיפון + רצפה ראשונה + בניית 3 בנייני מגורים חדשים, סה"כ 134 יח"ד 116 לפי תב"ע ו- 18 לפי שב"ס הכולל: מסחר + מבנה ציבור + 3 קומות מרתף + מחסנים + ממ"דים + מרפסות + מאגרי מים + חדרים טכניים + פרגולות + מועדוני דיירים + צובר גז + גדרות + פיתוח שטח.

פירוט הבניינים המוצעים הינו כדלקמן:

בנין A – 7 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 32 יח"ד.
בניין B – 10 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 46 יח"ד.
בניין C – 7 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 56 יח"ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות הקלות הבאות</u>:

1. הקלה לתוספת 18 יח"ד, סה"כ 134 במקום 116 יח"ד.
2. הקלה מהוראות רש/1010 באופן שמבקשים בכל הקומות 7,9 יח"ד בכל קומה במקום 2 יח"ד בכל קומה.
3. הקלה באיחוד שטחים משותפים לכל המגרש בבנין אחד (ההקלה נדחתה).
4. הקלה בשטח חלחול 13.1% משטח המגרש במקום 15% (ההקלה נדחתה).

<u>להלן שטחי הבניה המוצעים עפ"י הבקשה להיתר:</u>

בנין	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מוסדות חינוך	מרפסת עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	סה"כ ש"ש	סה"כ עיקרי +שירות	מרפסות זיז
בנין A	2173.4	-	-	-	266.75	21.15	2461.3	814.18	3275.48	355.44
בנין B	3549.14	-	-	250	444.87	26.9	4270.93	1620.22	5891.15	715.37
בנין C	4200.96	278.77	148.25		505.08	27.5	5160.58	1871.3	7031.88	724.13
סה"כ	**9923.5**	**278.77**	**148.25**	**250**	**1216.7**	**75.6**	**11892.8**	**4305.7**	**16198.5**	**1794.94**

במסגרת ישיבת רשות הרישוי מס' 2024007 מיום 26/11/2024 הוחלט לאשר את הבקשה המתוקנת בתנאים.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית רש/1/1010 (553-0715599):

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שני ראשי השבחה כדלקמן:

תוספת שטחי שרות - הובא בחשבון כי התכנית מוסיפה 500 מ״ר שטחי שירות עיליים למגורים במגרש התמורה. מניתוח שטחי השירות המוצעים בבקשה להיתר ובניכוי שטחי השירות המיוחסים למרכיב המסחר מתקבל על ידו כי במסגרת הבקשה להיתר מנוצלים בפועל 282.7 מ״ר שטחי שירות מסך שטחי התוספת המותרים מכוח התוכנית. שטחי השירות חושבו לפי מקדם 0.3.

שיפור זמינות - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית כוללת הוראות ושינויים המשפרים את השימוש היעיל והטוב וכן, את הזמינות המיידית לבניה. כ״כ, הובא בחשבון כי התכנית מבטלת את הפחת התכנוני והליקויים הקיימים בתכנית רש/1010 במגרש ובשטח התכנית. לשיטת המשיבה, התכנית מהווה תיקון לתכנית רש/1010 ולפיכך, יש לאמוד את שוויו של המגרש במצב החדש ביחס לשווי המצב הקודם בדחיה של שנה אחת.

מגורים להשכרה ארוכת טווח – לטענת המשיבה בהתאם לאופי המימוש במסגרת הבקשה להיתר ולחוברת מכרז מס׳ תא/218/2021 במסגרתו נרכשו הזכויות, 75% מהדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה ו- 25% מהדירות מיועדות לדיור בשכ״ד מפוקח לזכאים.

לשיטת המשיבה, הריבית הנמוכה של בנק ישראל נכון למועד הקובע (0.1%) לצד שיעור התשואה למגורים (3%) והטבות ׳חוק עידוד והשקעות הון׳, מובילות במועד הקובע לתמריץ גדול מצד היזמים להוציא לפועל פרוייקטים לשכירות ארוכת טווח. כתמיכה לעמדתו מפנה לתוצאות מכרז תא/218/2021 ברמת השרון לדיור בר השגה במסגרתו נרכשו הזכויות במגרש הנדון ולפיו לשיטתו מתקבל שווי של 20,855 ₪/מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי לעומת 24,387 ש״ח/מ״ר מבונה להשכרה ארוכת טווח, משקף לשיטתו מקדם יחס בשיעור של 1.17.

לאור הנ״ל הובא בחשבון בשומתו כי מקדם ההתאמה הראוי בין מגורים בשוק החופשי לדיור בר השגה הינו בשיעור של 1.15 המגלם לשיטתו את שיעור יחידות הדיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך והן את יחידות הדיור המיועדות להשכרה בשכ״ד מפוקח.

לצורך חישוב ההשבחה הוערך שווי הנכס בגבולות של 20,000 ₪/מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי וזאת, בהתבסס על ניתוח תוצאות מכרז תא/341/2020 מיום 30/06/2021 למגרשים הממוקמים במתחם הנדון והמגלמים לשיטתו דחיה לאישור התכנית והיטל השבחה צפוי. בנוסף, חושב מקדם תוספת שווי 1.15 להשכרה ארוכת טווח ביחס לשוק חופשי.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

תוספת שטח שירות למגורים	
תוספת שטח שירות עילי למגורים (מגרש 21)	282.70
מקדם אקו' לשטח שירות עילי	0.30
שווי מ"ר מבונה עיקרי	20,000
מקדם התאמה דיור להשכרה	1.15
<u>השבחה (תוספת שטחי שירות במגרש 21)</u>	**<u>1,950,630</u>**

שיפור תכנון וזמינות - מגרש 21				
מהות	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
השכרה לטווח ארוך	9,923.50	20,000	1.15	228,240,500
שטח עיקרי למסחר	279	30,000	1	8,363,100
סה"כ שווי במלואו (ללא רכיב ממ"דים)				236,603,600
סה"כ שווי בזמינות לשימוש הטוב והיעיל ביותר (1, 6%)				250,799,816
השבחה				**14,196,216**

סיכום היטל השבחה	
השבחה תוספת שטחי שירות (מגרש 2)	,950,630
השבחה בגין שיפור תכנון וזמינות	14,196,216
<u>סה"כ השבחה (מועד קובע 16/11/2021)</u>	**<u>16,146,846</u>**

8.1.2. <u>אישור הקלות:</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה לאור אישורן של הקלות בבקשה להיתר מס' 20230543, כדלקמן:

- הקלה לתוספת 18 יח"ד, סה"כ 134 יח"ד במקום 116 יח"ד.
- הקלה עד 9 יח"ד בקומה במקום 2 יח"ד בקומה.

לטענת שמאי המשיבה, ההקלות הנ"ל שלובות זו בזו ותורמות לכדאיות הקמת הפרוייקט כולו. לשיטת המשיבה תוספת 18 יח"ד במקרקעין הנדונים הובילה להקטנת השטח הממוצע וביטול השוליות (העלאת תזרים ההכנסות מהשכירות ככלל ומתוספת שטחי הממ"דים הצמודים ליחידות שהתווספו בפרט).

לצורך חישוב ההשבחה נבחנו מס' יחה"ד הקטנות (עד 80 מ"ר) והגדולות (מעל 80 מ"ר) בכל אחד ממצבי התכנון כדלקמן:

במצב קודם הובאו בחשבון 52 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 68 מ"ר (ללא ממ"ד) בהתאם לקבוע בהוראות תכנית רש/1010 ויתרת 64 יח"ד (להשלמה עד 116 יח"ד) בשטח ממוצע של 99.8 מ"ר (ללא ממ"ד). סה"כ 9,923.5 מ"ר אקו' במצב קודם.

במצב חדש הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר הנדונה 20230543 מנוצלות 73 יח״ד קטנות בשטח ממוצע של 68 מ״ר (ללא ממ״ד)/יח״ד ו- 61 יח״ד גדולות בשטח ממוצע של 81.3 מ״ר (ללא ממ״ד), סה״כ 134 יח״ד בשטח עיקרי של 9,923.5 מ״ר במצב חדש.

<u>לענין מקדם ההתאמה למגורים להשכרה ארוכת טווח:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתאם לאופי המימוש במסגרת הבקשה להיתר הנדונה ולחוברת מכרז תא/218/2021, 75% מהדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה ו- 25% מהדירות מיועדות לדיור בשכ״ד מפוקח. עפ״י תנאי המכרז, ככל ותאושר הקלה להגדלת מס׳ יחה״ד ישאר יחס זהה של הדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך (75%) לאלו המיועדות לשכ״ד מפוקח לזכאים (25%).

לטענת שמאי המשיבה עליית שיעור הריבית עד ל- 4.5% במועד הקובע גרמה לירידה בכדאיות הכלכלית לביצוע פרוייקטים לדיור בר השגה וכפועל יוצא הובילה להפחתת השווי הראוי ביחס למגורים בשוק החופשי. לשיטתו, מקדם היחס בין דיור להשכרה ארוכת טווח לבין מגורים בשוק החופשי מושפע מהיחס שבין שיעור התשואה מסך ההשקעה שהוא שווי הנכס כבנוי (בגבולות 3%) ביחס לשיעור הריבית במועד הקובע. כלומר, ככל שהריבית נמוכה מ- 3% אזי מקדם היחס הנגזר גבוה יותר ואף לעיתים עולה על מקדם 1. לשיטתו, במקרה הנדון אושרה הקלה שהוסיפה יח״ד למגרש קיים ביעוד דיור להשכרה, כלומר על מנת לנצל את הזכויות שהוקנו מכח הקלה על היזם להשקיע בתוספת עלויות בניה נדרשות בלבד.

לאור הנ״ל הוערך השווי לדיור בר השגה לפי מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.8 ביחס לשווי מגורים בשוק החופשי נכון למועד הקובע.

<u>לענין ערכי השווי:</u>

לצורך חישוב ההשבחה בפרוייקט כולו נבחנו ערכי השווי בדירות בגדלים שונים (80 מ״ר, 92 מ״ר, ו- 112 מ״ר כולל ממ״ד) בהתבסס על עסקאות מכר משנת 2024 לדירות חדשות בפרוייקט בהתאם לדיווח של רשות המיסים. בניתוח העסקאות עפ״י גישת החילוץ ובניכוי מע״מ (17%), יזמות (1.2) והפחתת עלויות בניה (11,000 ₪/מ״ר) מתקבלים על ידי המשיבה ערכי שווי כדלקמן:

תיאור	שווי מ״ר מבונה בש״ח
דירות בשטח ממוצע של 68 מ״ר (ללא ממ״ד)	28,500
דירות בשטח ממוצע של 80 מ״ר (ללא ממ״ד)	26,500
דירות בשטח ממוצע של 100 מ״ר (ללא ממ״ד)	23,700

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 68 מ"ר ללא ממ"ד	3,536	28,500	0.8	80,620,800
יח"ד גדולות בשטח ממוצע של מעל 100 מ"ר ללא ממ"ד	6,388	23,700	0.8	121,107,000
סה"כ שווי מצב קודם				**201,727,800**
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 68 מ"ר ללא ממ"ד	4,964	28,500	0.8	113,179,200
יח"ד גדולות בשטח ממוצע של מעל 100 מ"ר ללא ממ"ד	4,959.50	26,500	0.8	105,141,400
סה"כ שווי מצב חדש				**218,320,600**
סה"כ השבחה בש"ח				**16,592,800**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>תכנית רש/1/1010 – 553-0715599:</u>

בשומת המבקשת הובהר כי בכל הנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רש/1/1010, בכוונת החברה להגיש ערר בגין החיוב בהיטל השבחה. בהתאם לכך, לא ניתנה התייחסות בשומתו לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

8.2.2. <u>אישור הקלות:</u>

<u>דיור להשכרה:</u>

לטענת שמאי המבקשת במהלך העשור האחרון שווקו במסגרת מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח כ- 75 פרוייקטים ברחבי הארץ להקמת אלפי יח"ד. ביחס לשוק הנדל"ן מדובר על תחום חדש שטרם הגיע ליציבות. לשיטת המבקשת, לאחר טיפול במס' פרוייקטים כאלה במסגרת ביצוע הערכות שווי עולה, כי במקרים רבים החברות טעו בתחשיבי אומדן התמורה שניתן לשלם על הקרקע במועד המכרז. בהתאם לכך, שוק הדיור להשכרה אינו פועל כשוק משוכלל ובמקרים רבים קיים פער בין התמורה בעסקאות לשווי השוק. גם התנהגות של מס' יזמים בודדים בתקופה הסמוכה למועד הקובע אינה מצדיקה קביעת שווי דיור להשכרה הדומה למגורים שוק חופשי ובוודאי שלא גבוה משוק חופשי.

לטענת המבקשת, היזם טעה באופן מהותי בתמחור שווי הקרקע במתן ההצעה במכרז ובהתחשב בכך שמדובר בטעות ברורה ומובהקת, הרי שעסקת הרכישה אינה משקפת שווי ואין להתבסס עליה או ללמוד ממנה ביחס למקדם הנכון והראוי לדיור להשכרה.

לשיטת המבקשת, מדובר בפרוייקט דיור להשכרה לטווח ארוך בו כל הדירות מיועדות להשכרה ומתוכן 25% בשכ"ד מפוקח. כ"כ, דירות אלו אסורות למכירה לפרטיים עד לתום תקופת ההשכרה של 20 שנה.

עוד נטען, כי קיימות מס' מגבלות החלות על המקרקעין בשיווק דירות במסגרת של דיור להשכרה ובין היתר, כדלקמן: משך תקופת ההשכרה לטווח ארוך של 20 שנה, 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח, העדר יכולת מכירה אלא לאחר השלמת תקופת ההשכרה המחייב מימון מלא לפרוייקט וזאת בהשוואה לפרוייקט רגיל למגורים, דרישה לשירותי אחזקה וניהול דיירים לתקופת ההשכרה, מגבלת דמי ניהול ועוד. כתמיכה לעמדתו מפנה למספר פסקי דין שעסקו בסוגיה זו ולפיהן נקבע מפורשות כי יש להביא בחשבון את המגבלות החלות על המקרקעין מכח הסכם דירה להשכיר בעת קביעת השווי להיטל השבחה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי יש לקבוע מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה שישקף את כלל המגבלות החלות על המקרקעין בפרוייקט להשכרה ארוכת טווח.

<u>לענין מקדם ההתאמה הראוי בין מגורים בשוק החופשי למגורים בפרוייקט להשכרה ארוכת טווח:</u>

לשיטת המבקשת, מקדם השווי הראוי בין מגורים בשוק החופשי לבין מגורים להשכרה לטווח ארוך נע בין 0.2-0.25 בהתבסס על נתוני השווי כדלקמן:

- שומות מכריעות מאזורים שונים למועדים הקודמים לשינויים המהותיים שחלו בשוק המקרקעין ולפיהן נקבע מקדם שווי בטווח של 0.25-0.6 לדיור להשכרה.
- מספר מכרזי רמ"י בשכונות חדשות באזורים שונים מניתוחם מתקבל מקדם הפחתה הנע בטווח של 0.2-0.41 כדלקמן:

מיקום	שווי בשוק חופשי	שווי דיור להשכרה	מקדם שווי
שדה דב	21,376	5,480	0.256
גני אזר	9,929	2,022	0.20
גליל ים	15,181	6,292	0.41
ראשל"צ	8,494	2,168	0.26

לאור הנתונים הנ"ל מתקבל ע"י המבקשת כי מקדם השווי הראוי לדיור להשכרה הינו בגבולות 0.2-0.25. בתחשיב ההשבחה בשומתו הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 0.2 לדיור להשכרה ביחס למגורים בשוק החופשי.

<u>לענין ערכי השווי למגורים:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי במהלך 3 השנים האחרונות חלו שינויים קיצוניים בתחום המקרקעין בכלל ובשוק הנכסים המניבים בפרט. לשיטתו, במהלך תקופה ארוכה בין השנים 2014-2022 נהנה שוק המקרקעין מסביבת ריבית אפסית (0.1%-0.25%) ואילו בתקופה החל באפריל 2022, לאור מצב השוק וכחלק מהטיפול באינפלציה הגואה, החל בנק ישראל בשינוי המדיניות ונקט

בהעלאות ריבית מהירות שטיפסו והגיעו עד לשיעור של 4.5%. הפעולות שנקט בנק ישראל הביאו לכך שבסוף 2022 החלו ירידות מחירי הקרקע בכל סוגי הקרקעות בכלל ובנכסים מניבים בפרט.

לצורך קביעת השווי הובאו בחשבון בשומת המבקשת 3 עסקאות מכר משנת 2024 הכוללים מגרש סמוך ברמת השרון ושני מגרשים בעיר הרצליה. בניתוח זכויות הבניה מתוקף תכניות תקפות מתקבל על ידו שווי בטווח של 11,000 ₪ - 16,325 ₪/מ״ר מבונה.

<u>לענין עלויות הבניה</u> – נטען על ידו כי אומדן עלות הבניה לפי 11,000 ₪/מ״ר עפ״י עמדת המשיבה רחוק מהמציאות בפועל . לשיטת המבקשת, יש לבחון את עלויות הבניה הישירה המוערכות במחשבון 'דקל' ובנוסף לבחון את מחירון הלשכה שפורסם לאחרונה.

בהתבסס על הנתונים הנ״ל הובא בחשבון בשומתו שווי של 16,300 ₪/מ״ר מבונה במועד הקובע.

התייחסות לניתוח השווי שבוצע בשומת המשיבה – לטענת שמאי המבקשת עפ״י בדיקה שנערכה במשרדו קיימת שונות גבוהה מאוד במחירי המכירה בין הפרוייקטים היוקרתיים של 'קנדה ישראל' ו'צמח המרמן' לבין נתוני הפרוייקט של חברת 'אביסרור'. לשיטתו, ניתוח עסקאות בפרוייקטים השונים מצביע על פערים בטווח של 10%-15% בין הפרוייקטים.

עוד נטען על ידו כי יש לבצע התאמות ביחס לפרוייקט הנדון המאופיין בריבוי של דירות כלואות, ניצול נמוך של מרפסות (לפי 9 מ״ר/יח״ד) ובינוי מעל שטחי ציבור.

<u>השפעת תוספת הצפיפות:</u>

לשיטת שמאי המבקשת, הגדלת הצפיפות משפיעה מאוד על תכנון הקומות בפרוייקט. למעט הדירות הממוקמות בקצה הקומות, שאר הדירות בעלות כיוון אויר אחד. בנוסף, כמעט כל החדרים הרטובים הם פנימיים ללא אוורור וללא אור טיבעי. בבנין המרקמי A – בכל קומה טיפוסית 2 דירות כלואות בעלות כיוון אויר אחד ובבניין המרקמי C – בכל קומה 8 דירות עם כיוון אויר אחד, 4 מתוכן הן דירות 4 חדרים.

לשיטת שמאי המבקשת כלל הדירות שנוספו במצב חדש הן בהכרח דירות כלואות בעלות שווי מופחת. לאור זאת, הובא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 1.08 המגלם שוליות ודירות כלואות בשטח הדירות הנוספות.

<u>השפעה על מרפסות ואפשרות ניצול שטחים:</u>

לטענת שמאי המבקשת הפרוייקט מתוכנן במגבלת התכסית ובניצולה המלא. המשמעות היא שתוספת יח״ד ושטחי ממ״ד גרעו מהאפשרות לניצול שטחים בפרוייקט אשר יש לקזז בין המצבים. לשיטת המבקשת, התכנית התירה ניצול מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ״ר ולא יותר מ- 14 מ״ר לדירה. סה״כ במצב קודם ניתן היה לנצל בפרוייקט מרפסות בשטח של 1,392 מ״ר. בפועל, מוצעים 1,217 מ״ר בלבד למרפסות מקורות (9 מ״ר בממוצע במקום 12 מ״ר). כלומר, לא התווספו שטחים בגין הדירות החדשות ואף נגרעו ביחס למצב קודם. בהתאם לכך, הובא בחשבון בשומתו כי יש לחשב את שטחי המרפסות בשני מצבי התכנון.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם			
כמות יח"ד	**116**		
עיקרי בממוצע	**86.2**		
סוג	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים	9,999	1	9,999
מרפסות	1,392	0.4	557
סה"כ אקו'			10,556
מצב חדש			
כמות יח"ד	**137**		
עיקרי בממוצע	**74.62**		
סוג	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים	8,656	1	8,656
מגורים שולי	1,343	1.08	1,451
מרפסות	1,217	0.4	487
סה"כ אקו'			10,593
השבחה במ"ר אקו'			37.5
שווי מ"ר מבונה			16,300
מקדם דיור להשכרה			0.2
סה"כ השבחה בש"ח			**122,099**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לענין הטענה לטעות בתמחור</u> – נטען כי הלכה ידועה היא שיש להתבסס על עסקה שנערכה במקרקעין עצמו. מדובר במכרז בשוק החופשי. החברה היזמית היא מהמובילות בתחום ומכירה היטב את שוק הנדל"ן. לפיכך, אין לקבל את טענת המבקשת ולפיה היזם טעה באופן מהותי בתמחור שווי הקרקע במתן ההצעה במכרז.

בנוסף, במועד רכישת הקרקע שיעור הריבית הנמוך של 0.1% לצד שיעור תשואה למגורים של 3% וחוק עידוד השקעות הון הוביל לתמריץ גדול מצד היזמים להוציא לפועל פרוייקטים לשכירות ארוכת טווח. לאור זאת, עסקת הרכישה במגרש הנדון משקפת את שווי הקרקע באופן הטוב ביותר.

<u>לענין מקדם השווי בדיור להשכרה לעומת מגורים בשוק החופשי</u> – נטען כי במקרה הנדון אושרה הקלה לתוספת יח"ד במגרש הקיים ביעוד דיור להשכרה, כלומר על מנת לנצל את הזכויות שהוקנו מכח ההקלה, על היזם להשקיע בתוספת עלויות בניה נדרשות בלבד.

<u>לענין פסיקות שמאים מכריעים</u> - הובהר כי רוב ההכרעות הינם למועדים קובעים מוקדמים של 6- 11 שנים מהמועד הקובע לאישור ההקלות (26/11/2024) וכן מערים נחותות באופן ניכר במאפייניהן וברמה הסוציואקונומית של האוכלוסיה ברמת השרון. לפיכך, מדובר בהכרעות שאינן מתאימות לצורך ביסוס מקדם ההתאמה בין מגורים בשוק החופשי לבין מגורים בשכירות ארוכת טווח.

בנוסף, בחישוב מקדם ההתאמה הובא בחשבון בשומתו היחס שבין שיעור התשואה מסך ההשקעה שהיא במקרה הנדון עלויות הבניה בלבד ביחס לשיעור הריבית במועד הקובע.

לשיטתו, מקדם ההתאמה שנקבע בשומתו בשיעור של 0.8 מגלם בנוסף את שיעור יחידות הדיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך והן את יחידות הדיור המיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח, את הביקושים באזור, הסיכון הנמוך ודמי השכירות הגבוהים המתקבלים בסביבה הקרובה והכל ביחס לעלויות הבניה הקיימות במצב חדש.

בנוסף, מדובר במקדם הפחתה על הצד הזהיר, שכן לא מן הנמנע כי ללא אישור תוספת של 18 יח"ד אשר הוביל להקטנת השטח הממוצע וביטול השוליות, יכל ולא הייתה כדאיות כלכלית להקמת הפרוייקט במועד הקובע וכפועל יוצא הקלה זו הייתה הגורם המחולל להקמת כלל הפרוייקט וגביית היטל השבחה בהתאם.

<u>לענין עמדת המבקשת לשווי מ"ר מבונה</u> – נטען כי העסקה הממוקמת בשכ' 'נווה גן הישנה' בוצעה במסגרת הליך של כונס נכסים ואינה משקפת שווי ותנאי שוק חופשי ורגילים. התמורה בעסקה אין בה כדי להעיד על מורכבות הנכס או לשקף את שוויו הכלכלי האמיתי.

בנוגע לעסקאות ההשוואה בהרצליה – מדובר במגרשים הממוקמים במיקומים נחותים ואינם נמצאים באזור בעל מאפיינים טובים כמו נשוא חוות הדעת, בעוד שעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מתבססות על שווי מ"ר מהשכונה הכולל את נשוא חוות הדעת.

עוד נטען, כי במקרה נקודתי וייחודי זה יש לבחון את היחס בין שיעור התשואה מסך ההשקעה שהיא במקרה הנדון עלות הבניה בלבד לבין שיעור הריבית במועד הקובע, שכן במצב חדש מתייתרת עלות רכישת הקרקע הקיימת במצב קודם כלומר, שווי המקרקעין במצב הקודם בשלמות לעומת שווי המקרקעין במצב החדש בשלמות ואז לבחון את הפער בניהם.

<u>לענין ניתוח השווי למ"ר + התאמות לפרוייקט הנדון + טענה לצפיפות ולמרפסות</u> – נטען כי מקדם ההתאמה שננקט בשומתו מגלם את כלל מאפייני נשוא חוות הדעת לרבות הבינוי המוצע והצפיפות הקיימת האופיינית לפרוייקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח ושאינה משפיעה על זרם ההכנסות באופן משמעותי.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י עמדת המשיבה	השבחה עפ"י עמדת המבקשת
רש/1/1010	16/11/2021	₪ 16,146,846	–
הקלות	26/11/2024	₪ 16,592,800	₪ 122,099

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 א'.
4. מיקום המגרש הנדון הינו במתחם 'רצועת הנופש מערב' הממוקם בדרום מערב העיר רמת השרון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/1/1010 הינו 16/11/2021.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישורן של הקלות הינו 26/11/2024.

9.2. נקודות שבהסכמה:

א. פרטי הנכס.
ב. המצב התכנוני.
ג. המצב המשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תכנית רש/1/1010 – 553-0715599:

10.1.1. מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מוסיפה שטחי שירות במגרש התמורה וכוללת הוראות ושינויים המשפרים את השימוש היעיל והטוב והזמינות המיידית לבניה.

לשיטת שמאי המבקשת ההשבחה בשומה הנדונה נבחנה ביחס לרכיב ההקלות בלבד כמפורט בסעיף 8.2.1 דלעיל. בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנדונה הובהר כי בכוונת היזם להגיש ערר על שומת המשיבה. לפיכך, לא חושבה השבחה בשומתו וכן לא ניתנה התייחסות לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

הכרעה:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לשתי מדרגות השבחה: האחת- בגין אישורה של תכנית רש/1/1010 והשניה- לאור אישורן של ההקלות.

לענין עמדת המבקשת ולפיה ביחס לתכנית הנדונה בכוונת החברה להגיש ערר על חיוב היטל השבחה יצויין כי עצם הכוונה להגיש ערר אין בה כדי למנוע מהשמאי המכריע לדון ולהכריע בהשבחה הנובעת מהמימוש המוצע. כל עוד לא הוגש ערר בפועל ו/או לא ניתנה הכרעה אחרת ע"י ערכאה מוסמכת, הרי שחובתו של השמאי המכריע לדון ולהכריע בכל הסוגיות השנויות במחלוקת בין הצדדים ולבחון את כלל מדרגות ההשבחה הרלוונטיות בהתאם להלכת 'פמיני' וזאת, לאור המימוש המוצע. בהתאם לכך, במסגרת שומה זו נבחנה ההשבחה גם ביחס לאישורה של התוכנית.

10.1.2. השבחה בגין תוספת שטחי שרות:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בהוראות תכנית רש/1010 ו-רש/1/1010.

בהתאם לתכניות הנ"ל סווג מגרש 21 הנדון ביעוד למגורים ג' בו הותרו שימושים מגוונים של מגורים, משרדים, מוסדות ציבור לחינוך, מסחר, דיור מוגן ומגורים להשכרה. במסגרת הבקשה להיתר מתוכנן פרוייקט מגורים שמטרתו לשכירות ארוכת טווח.

בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית רש/1010 במצב קודם הותרה במגרש 21 בנייה בשטח עיקרי עילי של 10,161 מ"ר למגורים **ושטחי שרות עיליים של 4,023 מ"ר** עבור 116 יח"ד. בנוסף, הותר מסחר בשטח של 280 מ"ר עיקרי במפלס קומת הקרקע + 120 מ"ר שטחי שירות וכן 260 מ"ר עיקרי למבני ציבור +80 מ"ר שטחי שירות.

מעיון בנספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית עולה, כי ניתן להקים במגרש נשוא השומה 7 מבנים הכוללים 6 בניינים בני 7 קומות בבניה מרקמית (כולל קומת קרקע) ומגדל מגורים בן 10 קומות.

במצב חדש עפ"י סעיף 2.2.6 להוראות תכנית רש/1/1010 הותרה בין היתר, הגדלת השטח הכולל המותר כדלקמן: ***"הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן.... בהתאם לסעיף 62א(16)(א)(1)"***

בהתאם לטבלת הזכויות סעיף 5 להוראות תכנית רש/1/1010 הותרו שטחים עיליים למגורים בהיקף של 10,161 מ"ר עיקרי למגורים + 280 מ"ר עיקרי מסחר + 260 מ"ר עיקרי למבני ציבור. בנוסף, הותרו **שטחי שרות עיליים של 4,523 מ"ר עבור 116 יח"ד**, כלומר במצב חדש נותרו השטחים העיקריים ללא שינוי ומנגד, נוספו 500 מ"ר שטחי שירות בשימוש למגורים.

בהערות לטבלת זכויות הבניה במצב המוצע נקבע כי: *"תוספת שטחי בניה מכח סעיף 62א' א(16)(א)(1) תחושב לפי מקסימום 6 מ"ר ליח"ד* ***ובכל מקרה תוספת זו מיועדת לשטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין והתאמת תקני בניה לבניה ירוקה ולהנחיות מרחביות".***

בהתאם לתכנית, הגדלת שטחי השירות העיליים הינה לטובת השטחים המשותפים ומשקפת תוספת ממוצעת בשטח של 4.3 מ"ר[3]/יח"ד. יודגש, כי בפרוייקט מסוג המיועד להשכרה ארוכת טווח, נוטים לכלול שטחי שירות בהיקף רחב יותר וזאת, מטעמי תכנון ותפעול ובהתאם לצרכי ניהול, תחזוקה ומתן שירותים לדיירים לאורך זמן (לרבות חדר ניהול, מחסן תחזוקה, חדר דיירים ועוד). לית מאן דפליג, כי הגדלת השטחים המשותפים משפיעה על שווי הנכס ומאפשרת גמישות תכנונית וניצול מיטבי של הקרקע.

לאור האמור לעיל, הרי שלא ניתן להתעלם מתרומת שטחי השירות הנוספים במגרש הנדון.

ולענייננו,

בהתאם לבקשה להיתר במגרש נשוא השומה מוצעים 4,305.7 מ"ר ש"ש וזאת, בהשוואה למצב קודם בו הותרו 4,023 מ"ר שטחי שירות למגורים (רש/1010), משקף תוספת של כ- 282.7 מ"ר ש"ש. לאור זאת, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת 282.7 מ"ר שטחי שירות.

<u>לעניין מקדם השווי</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 0.3 לשטחי שירות. לאור העובדה כי עפ"י הוראות התכנית שטחי השירות ישמשו לטובת השטחים הציבוריים ובשים לב כי מדובר בפרוייקט מיוחד הכולל דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, הרי שקיימת חשיבות לחללים ציבוריים מרווחים. לאור זאת, אימצתי את עמדת המשיבה. לפיכך הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי 0.3 לשטחי השירות הנמצא כמקדם ראוי וסביר.

יצויין כי, בשומות החי"מ למגרשים 22,27,28,30 ו- 31 ביעוד למגורים בשוק החופשי במתחם הנדון הובא בחשבון מקדם שווי זהה של 0.3 לשטחי השירות.

---

[3] 500 מ"ר ש"ש / 116 יח"ד = 4.31 מ"ר/יח"ד.

10.1.3. <u>השבחה בגין שיפור תכנון וזמינות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית כוללת הוראות ושינויים המשפרים את השימוש המיטבי, את הזמינות לבניה והפונקציונליות. לשיטתו, התכנית מבטלת את הפחת התכנוני והליקויים הקיימים בתכנית קודמת רש/1010 במגרש נשוא השומה ובשטח התכנית.

בשומת המבקשת לא ניתנה התייחסות לתחשיב ההשבחה שנערך בשומת המשיבה וזאת נוכח הבהרתו כאמור, כי בכוונת היזם להגיש ערר על החיוב בגין תוכנית זו.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בסוגיה זו, עיינתי בהוראות תכניות רש/1010 ו-רש/1/1010 לרבות הנספחים המצורפים לתכניות ולמכרזי רמ"י במתחם הנדון. כאמור, תכנית רש/1010 אושרה למתן תוקף ביום 27/02/2018 ותכנית רש/1/1010 המאוחרת יותר אושרה ביום 1/11/2021.

ככלל, תכנית רש/1010 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. לתכנית צורף נספח בינוי המציג את חלוקת המגרשים והבינוי המותר בכל מגרש. עוד אותר באתר העירייה נספח מדיניות עבור תכנית רש/1010 הכולל פירוט נרחב בכל הנוגע לרמת הגימור, הפיתוח הסביבתי, חומרים בהם ניתן להשתמש ועוד. המשמעות היא, כי התכנית אינה מצביעה לכאורה על התניה תכנונית המונעת ביצוע מימוש של הפרוייקט.

בבחינת כלל הוראות התכנית והבינוי המותר כמפורט בהמשך, עולה כי קיים קושי מסוים במיצוי מיטבי של מלוא זכויות הבניה בחלק מהמגרשים ובין היתר במגרש הנדון.

במאמר מוסגר יצויין, כי לאחר אישורה של תכנית רש/1010 שווקו במסגרת מכרז רמ"י תא/341/2020 (30/06/2021) 10 מגרשים (מג' מס' 21-17, 28-23) בתחום התכנית <u>לרבות מגרש 21 נשוא השומה המתוכנן להשכרה ארוכת טווח</u>. בחוברת המכרז ס' 2.1.7.4 הובהר כי: *"שימת לב המציעים כי בימים אלה מקודמת ע"י עיריית רמת השרון תכנית רש/1/1010. באחריות המציעים להתעדכן בדבר השינויים הנכללים בתכנית.* ***מובהר כי תכנית הבינוי והפיתוח לשטח המבונה בלבד אשר אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 04/06/2019 אינה מאפשרת ניצול של מלוא זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 וכי רק עם אישור תכנית רש/1/1010 ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה בהתאם להוראות טבלה 5 לתקנון התכנית".***

עוד יצויין, כי מכרזים נוספים שפורסמו במתחם (תא/329/19 ו- תא/218/2021) כללו הבהרה זהה בחוברות המכרזים. בהתאם לתנאי המכרזים עולה כי גם במגרשים אלו קיים קושי בניצול מלא של זכויות הבניה המותרות וכי רק עם אישור תכנית רש/1/1010 ניתן יהיה לממש את הזכויות המותרות באופן מיטבי. אין ספק, כי הבהרה זו יכולה להצביע על חוסר וודאות תכנונית באשר לניצול אופטימלי במתחם הנדון.

בנוסף, בשומת המשיבה הוצגו שאלות הבהרה ובין היתר, ביחס לבעיות תכנוניות בתכנית רש/1010. בהתאם למסמך התשובות לשאלות ההבהרה נקבע במפורש כי: "התיקונים וההבהרות הכלולים במסמך זה <u>מהווים חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז ויקראו עמה במאוחד</u>". די בשאלות שהועלו

בכדי להצביע על בעיות תכנוניות הקיימות לכאורה בתכנית רש/1010 והשפעתן על שווי המקרקעין והצורך בהכנתה של תכנית רש/1/1010.

לאור המפורט לעיל, נראה כי בחלק מהמגרשים קיימות בעיות תכנוניות המונעות מימוש הפרוייקט במועד אישורה של תכנית רש/1010 ולכל הפחות, יתכן וקיימות מגבלות תכנוניות המונעות מימוש מיידי של זכויות הבניה. כפועל יוצא מכך, החליטה הועדה המקומית ליזום את תכנית רש/1/1010 שעפ"י דברי ההסבר בה הובהר, כדלקמן:

"תכנית רצועת הנופש מערב רמה"ש – רש/1/1010 משנה את תכנית רש/1010 ביחס להוראות הבינוי. כ"כ התכנית באה לתקן את הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ללא שינוי במס' יחה"ד וללא שינוי ייעודי הקרקע והשימושים אשר נקבעו בתכנית רש/1010. בהוראות התכנית מופיעים רק סעיפים ששונו מהתכנית הראשית וכל סעיף שאינו מופיע ממשיך לחול כמתחייב מהתכנית הראשית רש/1010".

עפ"י דברי ההסבר, התכנית החדשה רש/1/1010 שינתה את התכנית המאושרת ביחס להוראות הבינוי והעיצוב אולם ללא שינוי המגרשים, מס' יחה"ד, ייעודי הקרקע והשימושים המותרים. יודגש, התכנית החדשה חלה על כל תחום התכנית שקדמה לה, אולם אין זה מצביע בהכרח על מגבלה תכנונית בכל המגרשים בתחומה.

אקדים ואומר, אין בכל האמור לעיל כדי לקבוע באופן נחרץ שאכן קיימת מגבלה תכנונית בכל מתחם התכנית ולכן, נדרשת בחינה קפדנית של כל מגרש באופן פרטני ומיוחד.

לענין נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית – יצויין כי בניגוד לכל הרכיבים שהועלו ע"י המשיבה המצביעים לשיטתה על מגבלה תכנונית ובין היתר פרוטוקול התנגדויות, התייחסות רמ"י ועוד, הרי שכאן מדובר בנספח בינוי מחייב בכל הנוגע לבניה המרקמית, למגבלת מס' הקומות וקווי הבנין. להבדיל מכל יתר 'ההוכחות לכאורה' שנטענו ע"י המשיבה, כאן מדובר בנספח סטטוטורי מחייב המהווה חלק ממסמכי התוכנית ושלא ניתן להתעלם ממנו. ההשבחה נבחנת עפ"י הפרש השווי בין שני מצבי התכנון הכוללים את מסד הנתונים התכנוני והמאושר עפ"י מסמכי התכנית הסטטוטוריים בלבד.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי במקרה הנדון מדובר בנספח בינוי מחייב כך שכל חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה באופן ספציפי בנכס הנדון ביחס למוצע בבקשה להיתר.

<u>לעניין אופן בחינת השפעת התכנית</u> – כאמור לעיל, בשומה זו ייבחן המצב התכנוני וההשבחה הנובעת ממנו ביחס לכל אחד מהמגרשים בנפרד וזאת, בהתאם למאפייניו הספציפיים והוראות הבינוי הכלולים בו. עמדתי זו מצאה ביטוי ב**ערר 113/16/48 'צרפתי צבי ושות' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה'** ולפיה נקבע בין היתר, כדלקמן:

1. *"ניתוח המקרה הפרטני שבפנינו על רקע הקביעות דלעיל מוביל למסקנה, **כי יש לבחון את ההשבחה הנובעת מכל אחד מהמגרשים בנפרד, כפי שנקבע בעניין עובד לוי.***

2. ***ראשית, גם בעניינו, בדומה לערר עובד לוי, ניתן היתר בניה נפרד לאחד הבניינים הכלולים בתכנית ובעניינו אף שולם לגביו היטל השבחה בנפרד על פי שומה מכרעת של השמאי אשרת.***

3. *ודוק - אותה עוררת שטוענת כיום כי כלל המגרשים הכלולים בתכנית מהווים "יחידת קרקע אחת" שיש לשום אותה במאוחד, לא רק שלא מצאה לנכון לטעון טענה זו בפני השמאי אשרת, אלא אף לא מצאה להשיג על קביעתו זו וזו הפכה חלוטה.*

4. *העוררת, אשר כעת מבקשתת להתייחס אל כלל המגרשים הכלולים בתכנית כאל יחידה תכנונית אחת, אינה מבהירה כיצד משליכות טענותיה אלה על שומת אשרת החלוטה ו/או כיצד יש להתייחס לשומה זו במסגרת הערר דנן.*

5. ***יתרה מזו, בערר עובד לוי שמה ועדת הערר דגש על כך שהיטל השבחה אמור להיקבע באופן אובייקטיבי ושוויוני עבור כל מגרש ומגרש, וכי אין לקבל מצב בו היטל ההשבחה ייגזר לפי מיהות הבעלים או מבנה הבעלויות וזאת לאור מושכלות היסוד של היטל ההשבחה לפיהן, ההשבחה נגזרת משווים האובייקטיבי של המקרקעין לפני ואחרי התכנית בהתאם למכירה של קונה מרצון סביר ממוכר מרצון סביר (שם בסעיף 56).***

6. ***הפרשנות שמציעה העוררת, הסבורה כי אין לצמצם את המונח "מקרקעין" בהכרח ל"מגרש" אחד, אלא ניתן לפרשו ככולל מספר מגרשים הכלולים בתכנית אחת, אינה מתמודדת עם נסיבות בהן קיים מבנה בעלויות שונה כך שיש יותר מבעלים אחד במגרשים הכלולים בתכנית".***

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה הנובעת מהתכנית בכל אחד מהמגרשים בנפרד וזאת, בהתאם לשווים האובייקטיבי של המקרקעין לפני ואחרי אישור התכנית.

<u>לצורך בחינת ההשבחה במגרש מס' 21 נשוא השומה, בחנתי את היתכנות הבינוי המותר בו תוך מתן התייחסות להוראות התכנית והבקשה להיתר 20230543, כדלקמן:</u>

<u>לעניין מס' יח"ד בקומה בבניינים עד 10 קומות:</u>

בהתאם לתכנית רש/1010 במצב קודם נקבע בין היתר כי: *"בבניינים המתנשאים ל- 10 קומות* ***<u>יהיו 3 יח"ד בקומה</u>*** *המסומנים בנספח מס' 1 (בינוי תכניות) בצבע צהוב (מגרשים 21-4) – מגורים ג'".*

בתכנית החדשה רש/1/1010 הוסרה ההתניה ונקבע כי בבניינים בני 10 קומות **<u>לא תהיה מגבלה של מס' היחידות בקומה".</u>**

עיון בתשריט הבינוי המצורף לתכנית רש/1010 מעלה כי במגרש 21 הנדון קיימים 7 בניינים הכוללים: מגדל מגורים בן 10 קומות ו- 6 בניינים בבניה מרקמית בני 6 קומות מעל קומת הקרקע.

בבחינת מס' יחה"ד הניתנות למימוש עפ"י נספח הבינוי במצב קודם (רש/1010) לפי 3 יח"ד/קומה בבניה המגדלית ו- 2 יח"ד בבניה המרקמית מתקבל ניצול מקסימלי של 114 יח"ד וזאת, במקום 116 יחה"ד המותרות.

המשמעות היא, שעפ"י הבינוי המותר במצב קודם לא ניתן היה לנצל את מלוא יחה"ד המותרות במגרש נשוא השומה. הסרת המגבלה של 4 יח"ד לקומה בתכנית החדשה היא זו שאפשרה גמישות תכנונית וניצול של מלוא יחה"ד במגרש.

כידוע, ערכתי במתחם הנדון שומה בין היתר עבור מימוש במגרש 22 הסמוך ושם נקבע כי התכנית אינה יוצרת זמינות. יודגש, אין בקביעה ביחס למגרש הנדון כל סתירה לעומת הקביעה במגרש 22.

בניגוד למגרש 22 בו אין מניעה לממש את מלוא היחידות גם ללא הסרת מגבלת מספר יחידות הדיור לקומה, הרי שבמגרש 21 הנדון קיימת מגבלה במיצוי מלוא יחידות הדיור המותרות.

<u>להלן בחינת היתכנות ניצול מלוא יחה"ד עפ"י תכניות רש/1010+רש/1/1010:</u>

מס' מגרש	מס' מגדלים	מס' קומות	מס' יח"ד/קומה	מס' בניינים מרקמיים	מס' קומות	מס' יח"ד בקומה	מותר לפי רש/1010	ניתן לניצול עפ"י נספח הבינוי	מס' יח"ד שלא ניתן לנצל
22	1	15	4	4	7	2		116	–
				1	7	3		21	
						סה"כ	128	**137**	
21	1	10	3	6	7	2	**116**	**114**	2

בהתאם לטבלה הנ"ל עולה כי במגרש מס' 21 נשוא השומה ניתן לנצל לכל היותר 114 יח"ד מתוך 116 יח"ד המותרות. לעומת זאת, במגרש 22 הסמוך ניתן לנצל את מלוא יחה"ד המותר מכח תכנון תקף ואף קיימת יתרת יח"ד לניצול.

יודגש כי הבחינה נערכה לאור תכנון תקף + נספח הבינוי המחייב. לעניין זה יצויין כי, בהתאם לסעיף 4.1.2א' בתכנית רש/1010 נקבע: "נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין בניה מרקמית, מגבלת מס'

קומות וקווי בנין ....כל חריגה תהווה סטיה ניכרת".

במסגרת דיון שהתקיים בתאריך 05/01/2021 התייחסו מהנדסת הומ"ק ואדריכל העיר לשינויים הנדרשים בתכנית ובכללם ביחס למס' יחה"ד. לטענתם, ביטול המגבלה בתכנית החדשה תייצר חופש תכנוני כדי לאפשר הקמת 4 או 5 יח"ד בקומה בהתאם לגדלי הדירות.

ולענייננו,

בהתאם לבקשה המוצעת הותר במגדל המגורים (בניין B) בינוי קומתי של 7 יח"ד בקומות הטיפוסיות (קרקע – ק'5) ו- 6 יח"ד בקומה 6. בינוי כזה מאפשר חסכון במספר המבנים בבניה המרקמית וניצול מיטבי במגרש. הגם וכתוצאה מכך גדלה הצפיפות הקומתית, הרי שלאור האפשרות להקמת יח"ד קטנות בפרוייקט מתאפשר תכנון יעיל של דירות מרובעות ומאוררות מסביב לגרעין הבנין.

<u>לעניין השוליות</u> – יצויין כי בתחשיב ההשבחה בשומה זו חושב השווי במצב קודם כנגזרת מהשווי במצב חדש באמצעות דחיה עד לסיום ההליך התכנוני. מקדם ההפחתה במצב קודם מבטא שיפור התכנון והזמינות במצב חדש ומגלם את כלל מאפייני ההשבחה והשינויים הנובעים מכח התכנית לרבות הקטנת השוליות.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון כי הסרת המגבלה התכנונית של 3 יח"ד לקומה בבניינים עד 10 קומות עפ"י התכנית החדשה היא זו שאפשרה את הניצול המותר של 116 יח"ד במגרש הנדון.

כאן המקום להדגיש, כי עפ"י דברי ההסבר לתכנית, מטרת התוכנית הנה תיקון הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי בלבד, מבלי לשנות את גבולות המגרשים, מס' יחה"ד או ייעודי הקרקע והשימושים שנקבעו בתכנית רש/1010. בהתאם להוראות התכנית ברמת הטבלה נקבע כי <u>בבניינים בני 10 קומות</u> לא תחול מגבלה של מס' יחה"ד בקומה. משכך, ובהתחשב בעובדה כי התכנית מסירה את מגבלת מס' יחה"ד לקומה ומתייחסת במפורש לבניינים בני 10 קומות, הרי שההשבחה הנובעת ממנה רלוונטית לבניה המגדלית בלבד ואינה חלה על הבניה המרקמית.

<u>לעניין מספר יח"ד קטנות</u>:

בהתאם להוראות תכנית רש/1010 הערה 10 צויין כי: *"30% מסך כל הדירות (806 יח') יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד), ימוקמו בכל תאי השטח בתכנית....* ***<u>בתא שטח 21 - 52 יח"ד קטנות</u>***".

לעומת זאת, בתכנית החדשה צויין: *"**<u>לפחות 30% מסך כל הדירות</u>** (806 יח') יהיו דירות קטנות של 80 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד), ימוקמו בכל תאי השטח בתכנית כמפורט בהערה מס' 10 לתכנית הראשית רש/1010".*

עפ"י המפורט לעיל, לא מצאתי סתירה בין המצב התכנוני הקודם (52 יח"ד קטנות) להתניה ל- 30% יח"ד קטנות מכלל יחה"ד בתכנית. אמנם ייתכנו מגרשים עם יותר/פחות מ- 30% דירות קטנות, אך ממוצע הדירות הקטנות ישקף 30% ממס' יחה"ד בכל המגרשים.

אולם מעבר לכך, עפ"י סעיף 5 בטבלת הזכויות בתכנית רש/1010 נקבע כי במגרש 21 ייבנו 52 יח"ד אך בפועל, עפ"י הבקשה להיתר במצב החדש מתוכננות במגרש הנדון בנייתן של 73 יח"ד קטנות (54.4%). בכך מתקיימת הדרישה של "**<u>לפחות</u> 30%...**" בתכנית החדשה.

לאור העובדה, כי עפ"י תכנית רש/1010 לא ניתן היה לנצל יותר מ- 52 יח"ד, הרי שהשינוי בתכנית 1/1010 הוא זה שאפשר בפועל שיפור תכנון והגדלת מס' הדירות הקטנות במגרש הנדון (סה"כ 73 יח"ד).

<u>לעניין תכסית הבניה</u>:

עפ"י הוראות תכנית רש/1010 התכסית המותרת לא תעלה על 50%. לעומת זאת, בתכנית רש/1/1010 צויין כי: "***התכסית בכל מגרשי המגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש בתחום קווי הבניין. <u>תותר חריגה משטח התכסית עד ל-65% לכל היותר בכפוף לאישור מהנדסת הוועדה המקומית ומנימוקים מיוחדים</u>***".

במסגרת התייחסות מהנדסת הומ"ק ואדריכל העיר בדיון שהתקיים בתאריך 05/01/2021 נטען על ידם כי לאחר בדיקות שנעשו ומפניות של אדריכלים מתקבל שבמגרשים לא רגולרים או צרים וארוכים, בתכסית של 50% לא מתאפשרת תכסית המבנה הנדרשת.

לאור זאת, ניתנה הוראה להגדלת התכסית ללא שינוי באחוזי הבניה.

לעניין זה יצויין, כי הגם ובינוי בתכסית העולה על 50% מהווה זכות מותנית וכפופה לאישור מהנדסת הוועדה, הרי שאין חולק כי הרחבת התכסית אכן יוצרת השבחה ובמיוחד בבינוי הכולל עירוב שימושים של מסחר ומגורים/מבני ציבור ומגורים בקומת הקרקע. יחד עם זאת, מדובר בהשבחה הנובעת מאישור התוכנית הכלולה בסך ההשבחה הנובעת ממנה ולכן, לא חושבה ההשבחה בגין רכיב זה בנפרד אלא במיקשה אחת עפ"י מקדם שיפור תכנון כללי. יודגש כי הגדלת התכסית כפופה לאישור מהנדסת הוועדה ובכפוף להנמקה.

ולענייננו,

על אף הפחתת מס' הבניינים בבניה המרקמית במגרש 21 ועפ"י הבקשה להיתר, מוצעת תכסית בשיעור של 51.33% וזאת, בהתאם לעמדות הצדדים. אמנם מדובר בהגדלה שאינה משמעותית, אולם ברי כי השינוי המוצע נובע אך ורק לאור אישורה של התכנית החדשה. חריגה משטח התכסית הינו בכפוף לאישור מהנדסת הועדה. שינוי זה מאפשר מיצוי זכויות הבניה באופן מיטבי.

<u>לעניין הגדרת סטיה ניכרת:</u>

במצב הקודם נקבע בין היתר כי: "***כל חריגה תהווה סטייה ניכרת***". אלא שגם בתכנית במצב החדש נקבע בין היתר בסעיף 6.12 כי: "*שטח הבנייה המרבי, מספר הבניינים המרבי, קווי הבניין הצידיים והקדמיים, אופי הבניה המרקמית, מס' יח"ד הקטנות המזערי, תכסית החזית המסחרית, הקמת מצללות וזכות המעבר לציבור המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל **שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת** מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 202 סעיף 2ב*".

לסיכום:

עפ"י המפורט לעיל, מתקבל שתכנית רש/1010/1 במצב החדש אינה משנה את זכויות הבניה במגרש הנדון למעט תוספת ש"ש בשטח של 500 מ"ר. כ"כ, התכנית אינה משנה את מס' הקומות ולא את שלביות הביצוע בפרוייקט. יחד עם זאת, באופן ספציפי ביחס למגרש הנדון, התכנית מאפשרת בינוי מיטבי וניצול של מלוא הזכויות וזאת, בין היתר, בשל אילוצים ומגבלות תכנוניות המונעות ניצול מיידי של זכויות הבניה באופן מיטבי מכוח תכנית רש/1010.

התכנית החדשה רש/1010/1 מתקנת ומשפרת את הוראות הבינוי ועיצוב האדריכלי ומאפשרת מיצוי זכויות הבניה באופן יעיל וזאת, בין היתר, לאור הסרת המגבלה התכנונית של 3 יח"ד בקומה בבניה המגדלית. בד בבד, היא מאפשרת לפחות 30% דירות קטנות מסך הדירות המותרות ומגדילה את התכסית המותרת בכפוף להחלטת הומ"ק. בפועל, ביחס למגרש הנדון באופן ספציפי יוצרת התכנית וודאות תכנונית למימוש של מלוא זכויות הבניה המותרות.

יצויין, כי מדובר במקרה מיוחד בו הפגם התכנוני והכנת התכנית החדשה היו ידועים מראש למשתתפי המכרז ולפיכך, הייתה ציפייה לזירוז ההליך התכנוני וקידום התכנית באופן מהיר יותר, מה שאפשר את קיצור משך הדחיה. אין חולק, כי בעיני קונה פוטנציאלי, יותר מסביר להניח כי התשלום אותו יהיה מוכן לשלם בעבור מקרקעין זמינים ועם וודאות תכנונית יהיה גבוה יותר.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון כי תכנית רש/1010/1 יצרה השבחה בגין שיפור זמינות ושיפור תכנון במגרש הנדון.

לעניין תחשיב ההשבחה בגין שיפור התכנון והזמינות:

הואיל והשינויים בתכנית החדשה השפיעו בעיקר על הבניה המגדלית, הוערך השווי **במצב החדש** בהתאם לשטחי המגורים המוצעים במגדל B עפ"י הבקשה להיתר כדלקמן: 3,549.14 מ"ר עיקרי + 26.94 מ"ר ממ"ד + 444.87 מ"ר מרפסות עיקרי.

לעניין מרפסות זיז - לאור העובדה כי שווי הקרקע למ"ר מבונה שנקבע בשומה זו כמפורט להלן, אינו מגלם שטחי מרפסות, הרי שבתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון גם שטחי המרפסות בבניה המגדלית. במגדל המגורים B מתוכננות 715.37 מ"ר מרפסות עבור 46 יח"ד. בהפחתת 444.87 מ"ר מרפסות עיקרי כמפורט דלעיל מתקבלים כ- 270.5 מ"ר מרפסות זיז לחיוב. שטחי המרפסות חושבו לפי מקדם שווי 0.4 התואם להכרעתי בשומות קודמות למגרשים 22, 28, 30 ו- 31 במתחם הנדון.

שווי מצב קודם:

השווי הקודם חושב כנגזרת מהשווי החדש באמצעות דחיה עד לסיום ההליך התכנוני של כחצי שנה המהווה מקדם דחיה של 0.971 (N=1/2, I=6%). משקף הפחתה של כ - 3% מהשווי החדש המבטא שיפור התכנון והזמינות.

ביחס למקדם ההפחתה יצויין כי במתחם 'רצועת הנופש רמה"ש' נקבעה השבחה בשומת השמאי מרדכי דדון לנכס המהווה מגרש תמורה מס' 10 (גו"ח 6617/7) בשיעור של 1% בגין שיפור תכנוני.

בשומת השמאית גלן במגרש תמורה מספר 22 (גו"ח 6612/22) נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5%.

לאור כל האמור לעיל חושבה ההשבחה בגין מקדם שיפור תכנון וזמינות בשיעור של 3% וזאת ביחס לשטחים המוצעים (כ- 4,040 מ"ר אקו') עפ"י הבקשה להיתר.

10.1.4. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/למ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בתחום התכנית. לשיטת המשיבה לנוכח הריבית הנמוכה במועד הקובע (16/11/2021) מקדם ההתאמה הראוי בין מגורים בשוק החופשי לדיור בר השגה (השכרה) עומד על שיעור של 1.15 המגלם לשיטתו את שיעור יחידות הדיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך והן את יחידות הדיור המיועדות בשכר דירה מפוקח.

בשומת המבקשת לא נבחנה ההשבחה נכון למועד אישורה של התכנית הנדונה. יחד עם זאת, הוצגו בשומתו מספר הכרעות באזורים שונים ולפיהן נקבע כי מקדם ההתאמה בין מגורים בשוק החופשי לבין מגורים להשכרה לטווח ארוך נע בטווח של 0.25-0.6 במועד הקובע.

<u>הכרעה:</u>

במקרקעין נשוא השומה נרכשו הזכויות במסגרת מכרז משותף של רשות מקרקעי ישראל יחד עם חברת 'דירה להשכיר'. בהתאם להוראות המכרז, תנאי החכירה וההסכם עם חברת דירה להשכיר, כלל הדירות מיועדות להשכרה, כאשר 25% מהדירות יושכרו בשכר דירה מפוקח לזכאים (80% מדמ"ש בשוק החופשי) ו- 75% בשכירות שוק חופשי.

תקופת השכירות הינה בת 20 שנה ותחל עם סיום הקמת הפרוייקט וקבלת אישור חברת 'דירה להשכיר'. בתום התקופה ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי.

עובדת היות הנכס מיוחד ובעל מגבלות נקבע בין היתר אף בערר **חל/8058/0720 + 8057/0720 חברת מגוריט ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** בה נדון פרוייקט מסוג דירה להשכיר. בערר נקבע כי: *"הנה כי כן, בהסכם קבועות מגבלות קניניות, להן השלכות אף בהיבט התכנוני, ובמיוחד בעניין השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. הפרוייקט כפוף להחלטות רמ"י (החלטה 1508 שעניינה דיור בר השגה, והחלטה 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".*

עוד נקבע בערר כי: *" המגבלות שזורות, אפוא, בהליך תכנוני והיוו טעם לאישור ההקלה"*. יצויין כי קיימים עררים נוספים התומכים בייחודיות הפרוייקט.

בהתאם לקווים המנחים פרק כח' 'סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח' (מאי 2019), ס' 5.3, *נקבע כי "הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון).*

כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה, כגישה מובילה, ולהשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

לצורך קביעת השווי למגורים בשוק החופשי וקביעת מקדם התאמה ראוי לשכירות ארוכת טווח במועד הקובע עיינתי במספר מכרזים של רשות מקרקעי ישראל ובמספר שומות מכריעות כדלקמן:

- **<u>מכרזי רמ"י מס' 341/2020 מיום 30/06/2021 עבור מגרשים בתחום תכנית רש/1010</u>:**

ייעוד	יח"ד	גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	הוצ' פיתוח בש"ח	מחיר כולל בש"ח
מג' ג'	80	6617/9	**17**	2901	168,888,889	17,315,053	186,203,942
מג' ג'	156	6617/9,3,11	**18-19**	5898	311,011,925	33,401,287	344,413,212
מג' ג'	100	6617/3	**20**	3689	200,138,144	20,639,556	220,777,700
מג' ג'	173	6617/10	**23,25**	6812	365,538,187	33,707,234	399,245,421
מג' ג'	228	6617/3,10,10	**24,26**	7789	481,960,342	44,212,814	526,173,156
מג' ד'	170	6617/3	**27**	5488	361,272,366	30,709,724	391,982,090

<u>לצורך ניתוח ההצעות הזוכות הנ"ל הובאו בחשבון ההנחות הבאות</u>:

- בהתאם להוראות תכנית רש/1010 יתווסף שטח של 12 מ"ר עבור מרפסת שמש לכל יח"ד.
- בהתאם למספר שומות מכריעות[4], הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת שמש של 0.4 בממוצע.
- הובאה בחשבון הפחתת שטחי מסחר לפי שווי של 30,000 ₪/למ"ר מבונה בהתאם לשומת הח"מ.
- לא הופחתו עלויות הבניה בגין ביצוע מטלה ציבורית לאור העובדה כי עלותם תוחזר ליזם.
- שטחי השרות העיליים בתכנית כוללים את שטחי הממ"דים.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרזים</u>:

מגרש	סה"כ תמורה בש"ח	שטחים במ"ר						תמורה בניכוי שטחי מסחר	שווי למ"ר מבונה מגלם חניה
		עיקרי	מרפסות שמש	שרות עילי	מסחר ברוטו	מבנה ציבורי	שטח אקו' מגלם חניה		
17	186,203,942	7,954	960	2,890	315	-	9,494	176,753,942	18,617
18-19	344,413,212	13,901	1,872	5,434	630	340	16,823	325,513,212	19,349
20	220,777,700	8,788	1,200	3,467	545	-	10,655	204,427,700	19,186
23,25	399,245,421	16,833	2,076	6,221	0	-	20,152	399,245,421	19,812
24,26	526,173,156	20,271	2,736	7,928	675	-	24,537	505,923,156	20,619
27	391,982,090	14,881	2,040	5,887	570	-	18,052	374,882,090	20,767

[4] שומות מכריעות מאת השמאים יהודה פלד גו"ח 6663/269, ארז כהן גו"ח 6532/122, אריה אריאל גו"ח 6531/57, ניקו פרימו גו"ח 6531/201, יעקב פז גו"ח 9041/33, משה נדם גו"ח 6614/147.

מניתוח הנתונים הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 19,700 ₪/למ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי במעוגל.

עוד עולה מניתוח הנתונים הנ"ל כי, השווי במגרשים אשר אינם נמצאים בסמיכות למבני ציבור (מגרשים 24,26,27) נע בגבולות של 20,700 ₪/למ"ר מבונה ושווי מגרשים הסמוכים לקרקעות בייעוד למבנה ציבור (מגרשים 17,18,23) נע בגבולות של 19,200 ₪/למ"ר מבונה.

- **<u>מכרז רמ"י מס' 329/2019 מיום 26/01/2021 עבור מגרשים 28-31 ומגרשים נוספים בתכנית כדלקמן:</u>**

מס' מגרש	סכום זכיה	עיקרי	מרפסות שמש	שרות עילי	מסחר ברוטו	שטח מגורים אקו' מגלם חניה	סכום זכיה ללא מסחר	סה"כ
28	262,520,736	13,160	1,800	5,198	400	15,439	250,520,736	21,418
29	136,442,864	6,891	948	2,727	260	8,088	128,642,864	20,994
30	242,497,504	13,164	1,788	5,176	400	15,432	230,497,504	16,430
31	182,818,048	10,786	1,248	3,833	0	12,435	182,818,048	16,172

מניתוח הנתונים הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 18,800 ₪/למ"ר מבונה למגורים במעוגל.

- **<u>שומות מכריעות למגרשים בתחום התכנית הנדונה:</u>**

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מגרש תמורה	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6612/22	22	20,800
יעקב הלוי	6612/22	22	21,000
מרדכי דדון	6617/7	10	20,000

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות 20,600 ₪/מ"ר מבונה. בשומת הח"מ למגרש 22 בסמוך לנכס הנדון נקבע שווי בסיסי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי בסיסי של 20,000 ₪/למ"ר מבונה אקו' למגורים בשוק החופשי.**

10.1.5. <u>לענין מקדם ההתאמה בין דיור להשכרה למגורים בשוק החופשי:</u>

כאמור, הגישה השמאית בעלת התוקף הגבוה ביותר בעת אומדן שווי זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בעיקרה בנוגע למקדם השווי הראוי בין מגורים בשוק החופשי לבין מגורים להשכרה ארוכת טווח.

לצורך הכרעה בסוגיה זו, עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- **עסקה בנכס נשוא השומה:**

אין חולק כי ככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).
וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

ולענייננו,

בנכס הנדון נערך מכרז מספר מר/218/2021 מיום 1/11/2021 במגרש מס' 21 המסווג ביעוד לבניה רוויה למגורים. המכרז כולל זכות לבניית 116 יח"ד אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות.

בהתאם לתוצאות המכרז סכום הזכיה ללא מע"מ הינו 271,009,999 ₪ ובתוספת הוצאות פיתוח 24,145,863 ₪ מתקבלת עלות כוללת של 295,155,862 ₪. בהפחתת שווי המסחר של 400 מ"ר (עיקרי + שירות) לפי 30,000 ₪/מ"ר כמפורט דלעיל מתקבל סכום זכיה של 283,155,862 ₪ ללא מסחר.

בניתוח זכויות הבניה של 10,161 מ"ר עיקרי, 4,023 מ"ר שטחי שירות ו- 1,392 מ"ר מרפסות שמש[5] עפ"י הוראות תכנית רש/1010 מתקבל <u>שווי של 23,745 ₪/מ"ר מבונה לדיור להשכרה</u>, משקף מקדם התאמה של 1.18[6] בשווי דיור להשכרה לעומת שווי מגורים בשוק החופשי.

[5] 116 יח"ד * 12 מ"ר = 1,392 מ"ר מרפסות שמש.
[6] 23,745 ₪ / 20,000 ₪ = 1.18 מקדם התאמה.

יצויין, כי העסקה בנכס נשוא השומה משקפת את כלל מאפייני הנכס, לרבות מיקומו, מאפייני הבינוי (היקף שטחים, יחס שטחי שירות ושטחים עיקריים, שטחי מרתף), מגבלות תכנוניות, שימושים מותרים, הוראות שיווק מכח הסכם התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל ו/או חברת 'דירה להשכיר', מאפיינים ייחודיים נוספים ועוד.

לענין זה יצויין, כי בשומת המבקשת הובהר כי תחום הדיור להשכרה אינו תחום התמחותו של היזם ולכן טעה היזם באופן מהותי בתמחור שווי השוק במתן ההצעה במכרז. בנסיבות אלו, לשיטתו, אין לראות בהצעה האמורה בסיס ראוי לגבי מקדם ההתאמה הנדרש בין שימושי השוק החופשי לבין דיור להשכרה. בהקשר זה יש לומר כי העובדה שיזם הציע סכום גבוה יותר ממחיר הקרקע למגורים בשוק החופשי אינה בהכרח מעידה על שווי שוק גבוה יותר, אלא עשויה לשקף הנחות יזמיות ייחודיות ו/או תחרות אגרסיבית במכרז. יתכן בהחלט שמדובר בהערכת יתר או טעות עסקית מצד היזם במיוחד כשמדובר בתחום מורכב כדוגמת דיור להשכרה ארוכת טווח שבו הרווחיות מושפעת מפרמטרים רבים הדורשים בחינה שמאית כלכלית מעמיקה, אולם אין בכך בכדי לבסס קביעה שמאית באשר לשווי השוק.

כאן המקום להדגיש כי בשומת המשיבה נקבע מקדם ההתאמה של 1.2 לשווי דיור להשכרה בהתבסס אך ורק על תוצאות המכרז בנכס נשוא השומה מבלי לבחון נתוני שווי נוספים היכלים לתמוך בעמדתו, וזאת על אף חריגותם של הממצאים במכרז. אני סבור כי במקרה הנדון אין להסתמך על עסקה בודדת של מכרז בכדי לקבוע שווי שוק מהימן.

לאור הפערים המהותיים בין עמדות הצדדים והקושי באיתור נתוני השוואה לשכירות ארוכת טווח בסביבת הנכס, עיינתי בשומות מכריעות נוספות מאזורים אחרים.

- **שומות מכריעות לדיור להשכרה ארוכת טווח באזורים שונים כדלקמן:**

שמאי מכריע	גו"ח	עיר	מועד קובע	תקופת ההשכרה	שיעור יח"ד במחיר מפוקח	מקדם
ועדת השגות	2815/8	אשדוד	**08/01/2019**	–	50%	**0.73**
אליהו כהן	4351/18-19	רמלה	**20/11/2019**	20	–	**0.6**
רמה מאור	6615/298	תל אביב	**19/06/2019**	20	25%	**0.62**
ארז כהן	6207/919	רמת גן	**07/12/2019**	20	25%	**0.85**
בועז קוט	3929/210	ראשל"צ	**17/11/2020**	25	ללא שכ"ד מפוקח	**0.8**
שלומי יפה	30937/106	ירושלים	**25/08/2021**	20	25%	**0.6**
ארז כהן	6991/77	תל אביב	**29/11/2021**	20	25%	**0.65**
יעל הרון	1475/1,5-7	אשקלון	**22/02/2022**	15	50%	**0.675**
בועז ברזילי	34578/29	בית שמש	**05/02/2022**	10	–	**0.6**
מרדכי דדון	17/10/2022	בני ברק	**17/10/2022**	20	50%	**0.6**
			06/08/2024		ללא שכ"ד מפוקח	**0.8**
בועז קוט	80031/14	בית שמש	**24/01/2022**	15	25%	**0.75**
			24/01/2022	15	ללא שכ"ד מפוקח	**0.85**

בהתאם להכרעות הנ"ל עולים הממצאים הבאים:

- בפרוייקטים להשכרה ארוכת טווח כאשר כל יחה"ד ללא שכ"ד מפוקח, מקדם ההתאמה נע בטווח של 80%-85%.
- בפרוייקטים להשכרה ארוכת טווח כאשר שיעור יחה"ד במחיר מפוקח הינו 25% - 50%, מקדם ההתאמה בדיור להשכרה קטן יותר ונע בטווח של 0.6-0.75 ובממוצע בשיעור של 0.6675 במועד הקובע.

במקרה הנדון, קיבלתי באופן חלקי את עמדת המבקשת ולפיה אין לאמץ במלואו את ניתוח השווי המתקבל מהעסקה בנכס. מדובר במוצר שאינו שכיח במועד הקובע, מוצר מתהווה עם רמת סיכון גבוהה בשל עלויות המימון ולכן, ניתן לעסקה בנכס משקל נמוך יותר מהמקובל.

בשיקלול הנתונים הנ"ל מתקבל מקדם התאמה בשכירות לטווח ארוך, כדלקמן:

מהות	מקדם	רמת תוקף	סה"כ
מכרז בנכס נשוא השומה	1.175	30%	0.35
שומות מכריעות	0.65	70%	0.45
מקדם שווי משוקלל לדיור להשכרה			**0.8**

בהתאם לשומות הנ"ל בהן נערכו בדיקות מקיפות לרבות השוואת ניתוח מכרזים להשכרה ארוכת טווח לעומת מכרזים/עסקות מכר לדירות בשוק החופשי, בחינת נתונים בגישת ההשוואה הישירה שנערכה ע"י שמאי הצדדים ובהתחשב בריבית השוררת במשק במועד הקובע (0.1%) ביחס לשיעורי התשואה בדירות למגורים בשוק החופשי (כ- 3%-3.5%) אני סבור כי במקרה הנדון השווי הראוי למגורים בשכירות ארוכת טווח נמוך מהשווי למגורים בשוק החופשי. לפיכך **הובא בחשבון בשומה דנא מקדם התאמה בשיעור של 0.8 בדיור להשכרה ביחס לשווי מגורים בשוק החופשי** המשקף את כלל הנתונים שפורטו לעיל.

10.2. <u>אישור הקלות:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישורן של ההקלות השלובות זו בזו כדלקמן: הקלה לתוספת 18 יח"ד, סה"כ 134 במקום 116 יח"ד והקלה ל- 9 יח"ד בקומה במקום 2 יח"ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית רש/1010 מס' יחה"ד הקטנות (בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד) במגרש 21 הינו 52 מ"ר. בהתאם לכך חושבו בשומתו במצב קודם 52 יח"ד קטנות לפי שטח ממוצע עיקרי של 68 מ"ר ו- 64 יח"ד רגילות בשטח ממוצע של 99.8 מ"ר (להשלמת השטח המבוקש של 9,923.5 מ"ר עיקרי). במצב חדש הובא בחשבון כי במסגרת הבקשה להיתר מנוצלות 73 יח"ד קטנות בשטח עד 68 מ"ר/עיקרי ליח"ד ויתרה של 61 יח"ד בשטח ממוצע של 81.3 מ"ר וסה"כ 9,923.5 מ"ר עיקרי עבור 134 יח"ד.

לשיטת שמאי המבקשת חושבה ההשבחה בגין הפיכת שטח שולי של 1,343.2 מ"ר במצב קודם לשטח עיקרי במצב חדש עבור 18 יח"ד (לפי 74.62 מ"ר/יח"ד) המוערך לשיטתו לפי מקדם משוקלל 1.08 המגלם שוליות (1.2) ודירות כלואות (0.9).

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לבקשה להיתר מוצעת בניה חדשה הכוללת 3 בנייני מגורים הכוללים 9,923.5 מ"ר עיקרי למגורים + 75.6 מ"ר עיקרי ממ"ד, סה"כ 9,999.11 מ"ר עיקרי. במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות כדלקמן:

1. **הקלה לתוספת 18 יח"ד, סה"כ 134 יח"ד במקום 116 יח"ד.**
2. **הקלה מהוראות תכנית רש/1010 באופן שמתבקשים בכל הקומות 7 יח"ד בכל קומה במקום 2.**

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה ההקלות הנ"ל שלובות זו בזו. הגדלת מס' יחה"ד ללא תוספת קומות היא זו שאפשרה את הגדלת הצפיפות הקומתית.

בהתאם להוראות התכניות רש/1010 ו- רש/1/1010 הותרו 116 יח"ד במגרש הנדון.

בנוסף, עפ"י הוראות הבינוי בתכנית רש/1010 ס' 4.2.2 נקבע בין היתר, כדלקמן:

א. "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים 4-1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין בניה מרקמית, מגבלת מס' קומות וקווי בנין ובכפוף להוראות בפרקים 6-4 להלן. כל חריגה תהווה סטיה ניכרת.

ב. שטח הבניה המרבי, מס' יחה"ד, מס' הקומות וקווי הבנין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן...".

בהתאם להערה מס' 1 לטבלת הזכויות <u>הותרה בניתן של 2 יח"ד בקומה בבניה המרקמית</u>. עפ"י תשריט הבינוי בתכנית רש/1010 מתוכננים במגרש 6 בניינים בבניה המרקמית ומגדל מגורים אחד.

בפועל, עפ"י הבקשה להיתר מתוכננים במגרש מגדל מגורים ושני בניינים מרקמיים: בנין צפוני (בנין A) הכולל 5 יח"ד לקומה ובנין דרומי (בנין C) הכולל 2 גרעינים וסה"כ 10 יח"ד בקומה טיפוסית. עיון בתשריט הבקשה להיתר מעלה כי הדירות בבניה המרקמית מתפרשות בהיקף המבנה כך שמתקבלות דירות מאוורות המתוכננות בניצול מיטבי.

אין ספק כי הגדלת מס' הדירות בקומה מאפשר ניצול של מלוא יחה"ד המותרות מכח תכנון תקף. לאור זאת, הובא בחשבון כי מדובר בהקלות היוצרות השבחה בפרוייקט כולו.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

ההקלה אושרה על מנת לנצל את כל מספר יחה"ד במגרש ובמסגרת הנפח המותר. כאמור, מדובר בהקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחי בניה כלומר, מדובר בשטחים שוליים שהפכו לשטחים עיקריים ומכאן שנוצרה השבחה בגין ביטול מרכיב השוליות.

לצורך קביעת אומדן ההתעשרות נדרש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון: פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו. יצויין כי לעיתים יתכן והדרך הראויה לחישוב ההשבחה תהיה ע"י בחינת שווי/תועלת של תוספת זכויות הבניה בלבד.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם <u>דנ"א 3768/98</u> קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 *(פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו <u>ערר (חי') 8001/12</u>* ***פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון*** *(פורסם בנבו, 07.05.2012), <u>ע"א (ת"א) 2184/01</u>* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ*** *(פורסם בנבו, 17.10.2004), <u>ערר (י-ם) 98/11</u>* ***רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 17.05.2011).*

אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. ***אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים,*** *ראו, למשל, <u>ערר (י-ם) 210/11</u>* ***בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן <u>ערר (ת"א) 85249/11</u>* ***אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 31.12.2011).*

...מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

...אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. *זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".*

מהחלטת ועדת הערר עולה כי חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא אפשרי כל עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון.

ומן הכלל אל הפרט בענייננו,

במקרה הנדון אושרה הקלה לתוספת 18 יח"ד והגדלת הצפיפות הקומתית כמפורט לעיל. לצורך בחינת ההשבחה בגין מרכיב השוליות נבחנו מס' הדירות הקטנות (עד 68 מ"ר עיקרי) ומס' הדירות הגדולות בכל אחד ממצבי התכנון תוך שמירה על שטח זהה של 9,999.1 מ"ר עיקרי עפ"י המוצע בבקשה להיתר כדלקמן:

במצב חדש הובאו בחשבון 134 יח"ד מאושרות בחלוקה ל- 73 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של כ- 52.34 מ"ר[7] עפ"י הבקשה להיתר + 61 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 101.28 מ"ר (השלמה לשטח עיקרי מוצע של 9,999.1 מ"ר).

במצב קודם הובאו בחשבון 116 יח"ד בחלוקה ל- 52 יח"ד קטנות עפ"י תכנון תקף (רש/1010) לפי שטח עיקרי של 68 מ"ר/יח"ד ויתרה של 64 יח"ד גדולות לפי שטח ממוצע של 100.99 מ"ר (כהשלמה ל- 9,999.1 מ"ר עיקרי).

חלוקת השטחים הנ"ל משקפת באופן המיטבי את ההשבחה שנוצרה בגין הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי תוך שמירה על ניצול שטחים זהים בשני מצבי התכנון. לאור זאת, חושבה ההשבחה במקרה הנדון ע"י אומדן השווי ביחס לסוגי הדירות (גדולות/קטנות) בכל אחד ממצבי התכנון.

[7] בהתאם למפורט בטבלת שטחי הדירות בבקשה להיתר בכל אחד מהבניינים המתוכננים בפרוייקט.

10.2.2. ערכי השווי למגורים בשוק החופשי:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים: 55,512 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר (כולל ממ"ד), 52,641 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשטח 92 מ"ר (כולל ממ"ד) ושווי של 48,787 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשטח 112 מ"ר (כולל ממ"ד). אומדן השווי נקבע בהתבסס על עסקאות מכר לדירות בגדלים שונים בתחום התכנית הנדונה. בניתוח השווי עפ"י גישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (11,000 ₪/מ"ר) מתקבלים על ידו ערכי השווי הבאים: 28,500 ₪/מ"ר מבונה, 26,500 ₪/מ"ר מבונה ו- 23,700 ₪/מ"ר מבונה (בהתאמה).

לשיטת שמאי המבקשת הובא בחשבון שווי של 16,300 ₪/מ"ר מבונה במועד הקובע בהתבסס על עסקת השוואה לקרקע בשכונת 'נווה גן' ברמת השרון ושתי עסקאות למגרשי מגורים בהרצליה.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי במועד הקובע הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם 'רצועת הנופש' ששטחן הממוצע הינו בגבולות: 65 מ"ר, 113 מ"ר ו- 80 מ"ר (כולל ממ"ד) התואם לתמהיל הדירות בשני מצבי התכנון כדלקמן:

דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר:

יום מכירה	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	שטח נטו	מחיר מכירה למ"ר
15/02/2024	6617	3	2	2029	3,760,000	63	59,683
18/07/2024	6617	13	2	2029	4,398,500	71	61,951
12/01/2025	6617	29	5	2029	4,800,000	72	66,667
09/01/2025	6617	29	1	2029	4,500,000	78	57,692
18/07/2024	6617	13	2	2029	4,398,500	71	61,951
09/04/2024	6617	13	3	2029	3,209,280	48	66,860
30/01/2024	6617	3	3	2029	3,660,000	63	58,095
31/01/2024	6617	3	3	2029	3,775,530	63	59,929
			2.6			**66**	**61,603**

דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר:

יום מכירה	גוש	חלקה	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	שטח נטו	מחיר מכירה למ"ר
16/01/2024	6617	3	4	2029	4,640,000	81	57,284
05/03/2024	6617	3	4	2029	4,636,000	81	57,235
12/03/2024	6617	3	4	2029	4,738,000	81	58,494
28/03/2024	6617	11	3	2029	4,624,000	81	57,086
03/04/2024	6617	11	4	2029	4,636,000	81	57,235

57,235	81	4,636,000	2029	4	11	6617	03/04/2024
58,085	81	4,704,900	2029	3	11	6617	04/04/2024
58,085	81	4,704,900	2029	3	11	6617	04/04/2024
56,848	79	4,491,000	2029	3	3	6617	15/02/2024
61,517	81	4,982,890	2029	3	11	6617	09/05/2024
57,598	82	4,723,000	2030	4	11	6617	05/12/2024
57,268	82	4,696,000	2030	3	11	6617	05/12/2024
57,831	**81.0**			**3.5**			

דירות בשטח ממוצע של 113 מ"ר:

מחיר מכירה למ"ר	שטח נטו	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	חלקה	גוש	יום מכירה
69,388	98	6,800,000	2029	6	3	6617	16/02/2024
57,927	123	7,125,000	2024	4	3	6617	07/07/2024
51,485	101	5,200,000	2024	9	3	6617	14/08/2024
52,185	92	4,801,000	2029	2	3	6617	11/01/2024
52,696	92	4,848,000	2029	4	3	6617	11/01/2024
48,115	122	5,870,000	2024	7	3	6617	05/08/2024
46,248	121	5,596,000	2024	3	3	6617	11/02/2024
42,623	122	5,200,000	2024	2	3	6617	28/02/2024
54,571	112	6,112,000	2029	8	3	6617	05/03/2024
44,628	121	5,400,000	2024	2	3	6617	26/03/2024
43,901	121	5,312,000	2024	1	3	6617	07/05/2024
43,269	122	5,278,800	2024	1	3	6617	12/05/2024
44,672	122	5,450,000	2024	2	3	6617	28/05/2024
47,085	123	5,791,500	2024	4	3	6617	09/06/2024
60,656	122	7,400,000	2024	7	3	6617	06/05/2024
44,244	121	5,353,500	2024	3	3	6617	08/05/2024
53,804	92	4,950,000	2029	1	3	6617	25/02/2024
51,880	92	4,773,000	2029	1	3	6617	30/01/2024
42,975	121	5,200,000	2024	3	3	6617	05/05/2024
55,258	97	5,360,000	2029	8	3	6617	16/01/2024
50,386	**112**			**4.1**			

ממוצע הנתונים הנ"ל מצביע על מגמת עליה בשווי ככל ששטח הדירה קטן. בניתוח הנתונים הנ"ל עפ"י גישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה של 12,000 ₪/מ"ר מתקבל כדלקמן:

שטח דירה ממוצעת	שווי מ"ר מבונה בש"ח	במעוגל
66	32,480	**32,500**
81	29,396	**29,400**
113	23,839	**23,800**

10.2.3. <u>מקדם ההתאמה לדיור להשכרה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עליית הריבית ושיעור הריבית הגבוה של בנק ישראל נכון למועד אישורן של ההקלות (26/11/2024), אשר עמדה בשיעור של 4.5%, גרמה לירידה בכדאיות הכלכלית לביצוע פרוייקטים לדיור בר השגה וכפועל יוצא הובילה להפחתת השווי הראוי ביחס למגורים בשוק החופשי. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם התאמה משוקלל בין מגורים בשוק החופשי לבין דיור להשכרה בשיעור של 0.8 במועד הקובע. מקדם זה מגלם לשיטתו את שיעור יחידות הדיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך והן את יחה"ד המיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח. כ"כ, את הביקושים הגבוהים באזור, הסיכון הנמוך ודמי השכירות הגבוהים אשר מתקבלים בסביבה הקרובה והכל ביחס לעלויות הבניה הקיימות במצב חדש.

לטענת שמאי המבקשת, מיעוט המכרזים לדיור להשכרה הקשה על ביצוע השוואה למחירי קרקע בשוק החופשי. למידת היזמים את השוק, יחד עם שינוי מגמות הריבית הביאו לטווח רחב שמצביע על מקדמים שבין 0.3-0.6 ביחס לקרקעות בשוק החופשי. לשיטתו, במסגרת טיפול במספר פרוייקטים מסוג זה עולה כי במקרים רבים החברות טעו בתחשיבי אומדן התמורה שניתן לשלם על קרקע במועד המכרז. במועד הקובע שוק הדיור להשכרה עדיין אינו פועל כשוק משוכלל ובמקרים רבים קיים פער בין 'מחיר' העסקאות ל'שווי שוק'. לטענתו, המבקשת טעתה באופן מהותי בתמחור שווי הקרקע במסגרת ההצעה למכרז ומשכך עסקת הרכישה אינה משקפת שווי ואין להתבסס עליה לצורך קביעת המקדם הראוי לדיור להשכרה. לאור זאת, יש לקבוע מקדם התאמה לשווי מ"ר מבונה אשר ישקף את כלל המגבלות החלות על המקרקעין ובכללן: פרוייקט דיור להשכרה ארוכת טווח, תקופת השכירות (20 שנה) ושיעור הדירות בשכ"ד מפוקח (25%). לשיטת המבקשת הובא בחשבון מקדם התאמה 0.2 לדיור להשכרה בהתבסס על שומות מכריעות מאזורים שונים וסקירה של תוצאות מכרזי רמ"י בשנים האחרונות.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים קיימת מחלוקת מהותית ביחס למקדם ההתאמה בין מגורים להשכרה לבין מגורים בשוק החופשי במועד הקובע. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 בדיור להשכרה וזאת לעומת מקדם 0.2 בשומת המבקשת. יחד עם זאת, קיימת תמימות דעים כי במהלך השנים 2021-2024 פער השווי בין דיור להשכרה למגורים בשוק החופשי הלך וגדל כתוצאה משיעור עליית הריבית ובהתאם לכך מקדם ההתאמה בין השניים הצטמצם.

נשאלת השאלה איפה, האם קיים הבדל בין מקדם ההתאמה שנקבע בין דיור להשכרה למגורים בשוק החופשי בשנת 2021 לבין מקדם ההתאמה הראוי במועד אישורן של ההקלות? ככל שאכן חל שינוי, יש לבחון מהו מקדם ההתאמה הראוי במועד הקובע?

לצורך בחינת השינוי במקדם ההתאמה בין השנים, אותרו על ידי מגרשים לדיור להשכרה אשר שווקו באותן שכונות בפערי זמן של כשנה עד ארבע שנים כדלקמן:

<u>תוצאות מכרזי רמ"י לדיור בר השגה ברמת גן שכ' 'תל השומר':</u>

מכרז בשנת 2021:

מכרז 67/2021	24/08/2021				
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
243	6232/3,4,5	112,132-133	תמל/1023	454,734,045	**1,871,334**

מכרזים משנת 2022:

מכרז 278/2022	29/12/2022				
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
125	6232/63,44	100+101	תמל/1023	143,116,517	**1,144,932**
מכרז 165/2022	20/12/2022				
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
209	6232/35,36,63	113,119-120	תמל/1023	203,982,598	**975,993**

בהתאם לתוצאות המכרזים הנ"ל עולה כי בין השנים 2021-2022 ניכרת ירידה ממוצעת של כ-800,000 ₪ בשווי קרקע ליחידת דיור המשווקת במסלול דיור להשכרה.

<u>תוצאות מכרזי רמ"י לדיור בר השגה באור יהודה:</u>

מכרז בשנת 2021:

מכרז 93/2021	03/08/2021				
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
159	7263/89,64	102	תמל/1046	216,686,146	**1,362,806**

מכרז בשנת 2022:

מכרז 412/2021			27/06/2022		
מס' יח"ד	גו"ח	מס' מגרש	תכנון	סכום זכיה כולל הוצ פיתוח	קרקע ליח"ד
159	7263/89,64	108	תמל/1046	140,168,324	**881,562**

בהתאם למכרזים הנ"ל באור יהודה עולה כי בין השנים 2021-2022 ניכרת ירידה של כ- 500,000 ₪ בשווי קרקע ליחידת דיור המשווקת במסלול של דיור להשכרה.

<u>תוצאות מכרזי רמ"י לדיור בר השגה בת"א – שכ' 'שדה דב':</u>

מכרזים משנים 2022-2021:

מכרז 72/2021			02/12/2021		
מס' יח"ד	גו"ח	מס' מגרש	תכנון	סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח	קרקע ליח"ד
324	6634/15	109	תמל/3001	830,718,734	**2,563,947**
מכרז 327/2021			04/04/2022		
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
511	6634/232	106	תמל/3001	1,176,910,679	**2,303,152**

מכרזים משנים 2025-2024:

מכרז 273-2024			26/03/2025		
מס' יח"ד	גו"ח	מס' מגרש	תכנון	סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח	קרקע ליח"ד
390	6632/121	3202, 3209	507-0973057	247,866,078	**635,554**
מכרז 282-2024			26/03/2025		
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
323	6896/204	3,208	507-0973057	240,791,741	**745,485**

מכרז 284-2024				19/02/2025	
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
424	6885/20	2,102	507-0915108	247,369,013	**583,417**
מכרז 276-2024				19/02/2025	
מס' יח"ד	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תכנון**	**סכום זכיה כולל הוצ' פיתוח**	**קרקע ליח"ד**
542	6885/4	2203, 2207	507-0915108	425,753,614	**785,523**

תוצאות המכרזים ב'שדה דב' מצביעים על ירידה דרמתית של כ- 1.6 מלש"ח בשווי קרקע ליח"ד בדיור בר השגה בין השנים 2021-2024.

לסיכום,

בהתאם למכרזים הנ"ל ניכר כי חלה ירידה ניכרת בשווי הקרקע ליחידות במסלול דירה להשכרה בין שנת 2021 ל- 2024 שעומדת על כ- 75%. הפער נובע בין היתר, בשל עליית שיעור הריבית במשק מ- 0.1% (במועד אישורה של רש/1/1010 בתאריך 11/2021) ועד לריבית 4.5% במועד הקובע, שינוי המשפיע באופן ישיר על כדאיותם הכלכלית של פרוייקטים במסלול של דיור להשכרה.

העלאת הריבית במשק בשנים האחרונות השפיעה באופן מהותי על שוק הדיור בכלל ועל תחום הדיור להשכרה בפרט. העלייה המשמעותית בעלות המימון הביאה לירידה בביקוש לרכישת דירות בשוק החופשי, ולעלייה בביקוש לדיור בשכירות. עם זאת, בענף הדיור להשכרה ארוכת הטווח – ובפרט בפרויקטים הכוללים רכיב של שכר דירה מפוקח – נרשמה פגיעה בכדאיות הכלכלית של היזמים, בשל פער הולך וגדל בין תשואת השכירות לבין עלות המימון בפועל.

בשוק החופשי, לעומת זאת, ניכרת מגמת עלייה בשכר הדירה, כתוצאה מירידה בהיקף ההשקעות של משקיעים פרטיים וצמצום היצע הדירות להשכרה. בכך נוצר פער בין השוק המפוקח לשוק החופשי: בעוד שהשכירות המפוקחת נותרה יציבה יחסית, בשוק החופשי חלה עלייה ניכרת במחירי השכירות, בעיקר באזורים המבוקשים. לפיכך, ניתן לקבוע כי עליית הריבית יצרה כיווני השפעה מנוגדים: פגיעה בכדאיות הכלכלית של פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח מצד אחד, ועלייה בביקוש לשכירות ובשכר הדירה בשוק החופשי מצד שני.

לאור זאת, מקובלת עלי עמדת הצדדים ולפיה מקדם ההתאמה בין דיור להשכרה למגורים בשוק החופשי הלך והצטמצם בין השנים 2021 (רש/1/1010) - 2024 (אישור הקלות).

לצורך בחינת מקדם ההתאמה הראוי לדיור להשכרה במועד הקובע עיינתי בשומות מכריעות באזורים שונים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	עיר	מועד קובע	תקופת ההשכרה	שיעור יח"ד במחיר מפוקח	מקדם
מישל אשור	4338/154	רמלה	**22/01/2023**	20	25%	**0.6**
דנה שיחור	30643/41	ירושלים	**04/11/2023**	20	25%	**0.6**
אורית גלן	7350/19,20	לוד	**28/11/2023**	15	50%	**0.6**
דוד דדון	4233/102	באר יעקב	**10/01/2024**	20	50%	**0.6**
דוד דדון	4233	באר יעקב	**28/07/2024**	20	50%	**0.6**

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם התאמה שכיח בשיעור של 0.6 בשנים 2023-2024.

התייחסות למכרזי רמ"י שהוצגו ע"י שמאי המבקשת:

1. **מכרזי רמ"י ב'שדה דב', ת"א-יפו** – שמאי המבקשת מבסס את קביעתו על מכרזי רמ"י בשנת 2024 שנערכו במתחם בשדה דב בעיר ת"א מהם גזר מקדם התאמה של כ- 0.25 בין שווי קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח לבין שווי קרקע למגורים בשוק החופשי. כידוע, מתחם 'שדה דב' מצוי באזור יוקרתי וייחודי בעל ערכי קרקע גבוהים במיוחד, קרבה לים ונגישות מירבית ומאפייני אוכלוסייה השונים בתכלית מאלה של מתחם 'רצועת הנופש' ברמה"ש. מאפיינים אלה יוצרים שוק בעל תשואות שכירות השונות מאלו שבאזור הנדון.

   נכון למועד המכרזים, שוק היוקרה בת"א נפגע במיוחד מעליות הריבית במשק ומהשפעת המלחמה ('חרבות ברזל') אשר הובילו לירידה בביקוש ולהתייקרות משמעותית של המימון. פגיעה זו הביאה לשחיקה בתשואות השכירות ולמקדם נמוך במיוחד בין שווי קרקע לדיור להשכרה לבין שווי קרקע המיועדת למגורים בשוק החופשי. לפיכך, ניתן לקבוע כי המקדם שננקט ב'שדה דב' מייצג רף תחתון ייחודי לשוק יוקרה וספציפי ואינו רלוונטי להערכת השווי בנכס הנדון.

2. **מכרזי רמ"י בראשון לציון** – שמאי המבקשת מפנה למכרז רמ"י 244/2023 מיום 30/12/2024 למגרשים שונים (מס' 111,113-122,138 בתכנית 413-1026996) המיועדים לשיווק בשוק החופשי. לשם השוואה מפנה השמאי למכרז 347/2023 מיום 28/04/2025 לקרקע לדיור להשכרה במתחם 'חצבים'. עפ"י הוראות חוברת המכרז 25% מהדירות בפרוייקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח בעוד שהיתרה משווקות בשוק החופשי.

   בבחינת מיקומם הגאוגרפי של המכרזים עולה כי קיימת שונות מהותית בין השכונות 'נחלת עלית' ומתחם 'חצבים'. שכונת נחלת עילית מצויה בסמיכות לראשון מערב ואילו מתחם חצבים שוכן בפאתיה המזרחיים של העיר, בקירבה לבאר יעקב. הפער במיקום משפיע באופן ישיר ומהותי על רמת השווי. לפיכך, יותר מסביר להניח כי חלק מהפרשי המחירים בין המכרזים נובעים לאו דוקא מהיעוד לדיור להשכרה, אלא ממיקומו העדיף של מכרז 244/2023 בשכ' נחלת עלית' לעומת מיקומו הפחות מרכזי של מכרז 347/2023 במתחם 'חצבים'.

לאור כל הנתונים שהוצגו לעיל ובהתחשב בריבית השוררת במשק במועד הקובע ביחס לשיעורי התשואה בדירות למגורים (הפוגעת בכדאיות הכלכלית בהשכרת דירות) **הובא בחשבון במקרה הנדון מקדם ההתאמה בגבולות 0.6 במועד אישורן של ההקלות**.

10.2.4. <u>הפחתות לצפיפות ודירות כלואות/מרפסות קטנות/בינוי מעל שטחי ציבור:</u>

לטענת שמאי המבקשת מאפייני הבינוי בנכס הנדון אינם דומים למאפייני הבינוי בפרוייקטים נשוא ההשוואה במתחם. לשיטתו, ההקלה לתוספת יח"ד משפיעה מאוד על הצפיפות בפרוייקט ונוצרות דירות רבות כלואות. כ"כ, המרפסות בפרוייקט הנדון הינן בניצול נמוך של 9 מ"ר בממוצע וזאת לעומת המרפסות בפרוייקטים אחרים הכוללים 14-13 מ"ר ליח"ד. בנוסף, בבנין B קומת הקרקע כוללת שטחי ציבור לגני ילדים ו/שטחי החצר ממוקמים בין הבניינים. לאור זאת, הובא בחשבון בשומתו כי יש לנקוט במקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 10%-15% בגין הדירות הכלואות, המרפסות הקטנות והצרות ובינוי מעל שטחי ציבור.

לטענת שמאי המשיבה מקדם ההתאמה שחושב בשומתו מגלם את כלל מאפייני הפרוייקט לרבות הבינוי המוצע והצפיפות הקיימת, אשר אופיינית לפרוייקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח וכאמור אינה משפיעה על זרם ההכנסות באופן משמעותי.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המשיבה.

כאמור, עסקינן בפרוייקט לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך במתחם 'רצועת הנופש'. בפרוייקט אושרו הקלות לתוספת יח"ד והגדלת הצפיפות הקומתית.

לענין הגדלת הצפיפות – יצויין כי בהתאם לבקשה המוצעת הותר במגדל המגורים (בניין B) בינוי קומתי של 7 יח"ד בקומות הטיפוסיות (קרקע – ק'5) ו- 6 יח"ד בקומה 6. בינוי שכזה מאפשר חסכון במספר המבנים בבניה המרקמית וניצול מיטבי במגרש. הגם וכתוצאה מכך גדלה הצפיפות הקומתית, הרי שלאור האפשרות להקמת יח"ד קטנות בפרוייקט מתאפשר תכנון יעיל של דירות מרובעות ומאוררות מסביב לגרעין הבנין.

עוד יצויין כי בפרוייקטים נוספים במתחם עליהם מושתת השווי בשומתי קיימים אפיונים דומים של צפיפות קומתית ודירות 'כלואות'. ברב המגרשים אושרו הקלות שונות לרבות הגדלת הצפיפות הקומתית. אומדן השווי בשומה דנא מגלם את כלל מאפייני הנכס הנדון ומשכך מתייתר הצורך בשימוש במקדם התאמה.

לעניין המרפסות – מעיון בבקשה להיתר בנכס נשוא השומה עולה כי מתוכננות מרפסות בגדלים שונים בטווח של 6.7-18.85 מ"ר. במקרה הנדון לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה בפרוייקטים נשוא ההשוואה לכלל הדירות קיימות מרפסות בשטח 14-13 מ"ר. מעיון בבקשות להיתר בפרוייקטים בסביבה מנעד השטחים במרפסות הוא גבוה וקיימות לא מעט דירות עם מרפסות ששטחן מתחת ל- 12 מ"ר. משכך אומדן השווי שנקבע בשומתי מגלם את שטחי המרפסות ומשכך מתייתר הצורך בשימוש במקדם הפחתה.

לענין שטחי הציבור בפרוייקט – יצויין כי במקרה הנדון מתוכנן מגדל מגורים מעל מבני ציבור לצרכי חינוך. יצויין כי הנכס מאופיין בעירוב שימושים ותואם למבנים אחרים במתחם הכוללים עירובי שימושים של מגורים ומסחר (כגון במגרשים: 27, 28, 29, 30).

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון כי מאפייני הבינוי בנכס הנדון מגולמים בערכי השווי ומשכך לא חושבה הפחתה נוספת בנכס נשוא השומה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תוכנית רש/1/1010:

תוספת שטח שירות למגורים	
תוספת שטח שירות עילי למגורים (מגרש 21)	282.70
מקדם אקו' לשטח שירות עילי	0.3
שווי מ"ר מבונה עיקרי	20,000
מקדם התאמה דיור להשכרה	0.8
השבחה (תוספת שטחי שירות במגרש 21)	**1,356,960**

שיפור זמינות			
מצב חדש - לפי שטחים מוצעים בבקשה להיתר			
46 יח"ד	שטח	מקדם	סה"כ
בניה מגדלית - בנין B			
שטח עיקרי מוצע	3,549.14	1	3,549
ממ"ד עיקרי	26.94	1	27
מרפסות עיקרי	444.87	0.8	356
מרפסות זיז	270.5	0.4	108
סה"כ	715.37		**4,040**
שווי מ"ר מבונה עיקרי בש"ח			20,000
מקדם התאמה לדיור להשכרה			0.8
סה"כ שווי מצב חדש			**64,642,816**
מצב קודם			
דחיה (N=1/2, 6%)			**0.971**
סה"כ שווי הזכויות במצב קודם			**62,786,653**
סה"כ השבחה בש"ח			**1,856,163**

סיכום ההשבחה	
תוספת שטחי שירות	**1,356,960**
שיפור תכנון וזמינות	**1,856,163**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל	**3,213,120**

11.2. <u>אישור הקלות:</u>

הקלה לתוספת יח"ד והגדלת הצפיפות הקומתית						
מצב חדש - עפ"י המימוש המוצע						
מס' יח"ד					**134**	
שטח עיקרי					**9,999.11**	
מהות	מס' יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ	שווי מ"ר מבונה	מקדם דיור להשכרה	סה"כ
יח"ד קטנות	73	52.3	3,821	32,500	0.60	74,510,475
יח"ד גדולות	61	101.3	6,178.06	23,800	0.60	88,222,697
סה"כ	134		9,999.11			**162,733,172**
מצב קודם - עפ"י תכנון תקף						
מס' יח"ד					**116**	
שטח עיקרי					**9,999.11**	
מהות	מס' יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ	שווי מ"ר מבונה	מקדם דיור להשכרה	סה"כ
יח"ד קטנות	52	68	3,536	29,400	0.60	62,375,040
יח"ד גדולות	64	101	6,463.11	23,800	0.60	92,293,211
סה"כ	116		9,999.11			**154,668,251**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל						**8,064,900**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	**התאריך הקובע**	**ההשבחה בש"ח**	**היטל ההשבחה בש"ח**
רש/1/1010	16/11/2021	₪ 3,213,120	₪ 1,606,560
הקלות	26/11/2024	₪ 8,064,900	₪ 4,032,450

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה.