רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10 ספטמבר, 2026
מינוי: 992-2026
מספרנו: מכרעת.838

לכבוד

המבקשת	המשיבה
דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד
ע"י מר יעקב צפריר,	ע"י מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 2022 חלקה 7 (חלק)

מגרש 620 (עפ"י תכנית 603-0811588)

רחוב רפאל איתן, רובע מיוחד, אשדוד

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן, מיום 10 מרץ 2026 ובמסמכי התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 28 יוני 2026.

עמדת המבקשת, דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר, מיום 2 יוני 2026.

ביום 22 יולי 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר ומר חן שעיה מטעם המבקשת, ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר יונתן לוי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 603-0811588 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.8.2026.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 603-0811588	12.12.2023
הקלות	6.1.2026

4. פרטי הנכס

גוש:	2022
חלקה:	7 (חלק)
שטח החלקה הרשום בשלמות:	477,578 מ״ר
מגרש:	620 (עפ״י תכנית 603-0811588)
שטח המגרש:	6,885 מ״ר
כתובת:	רחוב רפאל איתן, רובע מיוחד, אשדוד
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי ביעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

רובע מיוחד, הידוע גם כשכונת קרית שמעון פרס, ממוקם בדרום מזרח העיר אשדוד, בסמוך לכניסה הדרומית לעיר. גבולות הרובע: שדרות מנחם בגין ומעברן רובע ט׳ מצפון, שדרות אלטלנה ומעברן רובע י׳ ממערב, שטחים פתוחים מדרום ורחוב חיים הרצוג ממזרח ומעברו פארק ההייטק, מתחם הקניון ומחלף עד הלום.

הרובע בשטח של כ-722 דונם ומתוכננות בו 2,955 יח״ד. הרובע מאופיין בבניה רוויה של מגדלי מגורים חדשים בגובה 30-15 קומות. לצד בנייני המגורים מתוכנן שטח מסחר ותעסוקה, מעונות סטודנטים ושטחי ציבור, שטחים פתוחים ומבנים לרבות חינוך על תיכוני, השלמה לבית החולים וקמפוס אקדמי.

השכונה לא מפותחת.

5.2 תיאור המגרש

מגרש 620 (עפ״י תכנית מס׳ 603-0811588) בשטח קרקע של 6,885 מ״ר. המגרש ממוקם בחלק הדרום מערבי של הרובע, בפינת הרחובות רפאל איתן ושדרות אלטלנה. המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן עם שלוש פינות מעוגלות. למגרש חזית צפון מזרחית בת כ- 134 מ׳ לרחוב רפאל איתן, חזית צפון מערבית בת כ-50 מ׳ לשדרות אלטלנה וחזית דרום מערבית לרחוב שאול בן שמחון. פני הקרקע מישוריים.

על המגרש מתוכנן פרויקט מגורים בן 29 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית ו-3 קומות מסד משרדים משולבים עם מגורים. מעליהן 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות וגג טכני. בפרויקט מתוכננות 345 יח״ד. במועד הביקור המגרש ריק ופנוי.

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום מפרסום דבר אישורה ברשומות ומועד אישור ההקלות ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 3/124/03/3 - הרובע המיוחד באשדוד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7770 מיום 17.4.2018.

התכנית חלה על שטח של כ-722 דונם. מטרת התכנית תכנון מחדש של חלק משטחי הרובע המיוחד, קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי ופיתוח שטח. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. התכנית מסווגת את נשוא השומה כמגרשים מס' 620 ו-621 בייעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח קרקע- מגרש 620- 2,202 מ"ר. מגרש 621- 4,683 מ"ר.

שימושים- מגורים בבניה רוויה ובנוסף שימושים למסחר ולמשרדים. לא יותרו שימושים מסחריים ועסקים כגון: חנות ירקות, אטליז, חנויות דגים, תחנות דלק, אולמות אירועים ושימושים שיהוו מטרד והפרעה לסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים ובאישור משרד איכות הסביבה.

תכסית- 60%. לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר מים.

שטח בניה-

מס' מגרש	תיאור	שטח על קרקעי במ"ר		שירות ת"ק במ"ר
		עיקרי	שירות	
620	מסחר	2,000	800	5,618
	מגורים	13,440	5,760	
621	מסחר	4,000	1,600	11,942
	מגורים	26,880	11,520	

השטח העיקרי כולל שטח מרפסות.

צפיפות- בכל מגרש בניין אחד. הבניין במגרש 620 בחלוקה ל-96 יח"ד והבניין במגרש 621 בחלוקה ל-192 יח"ד. 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות כמפורט בתקנות הבניה[2]. בהתאם להוראות התכנית שטח דירה קטנה הוא 75 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת. שטח עיקרי ממוצע ליתר הדירות יהיה 140 מ"ר (לא כולל מרפסות).

גובה- 96 מ'. 29 קומות מעל הכניסה הקובעת. במניין הקומות יחשבו כל הקומות המיועדות למגורים לרבות הקומה החלקית למגורים הממוקמת בחלל הכפול של הלובי.

[2] יצוין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) התשע"ג-2013, דירה קטנה מוגדרת כדירה בשטח של 80-30 מ"ר כולל ממ"ד.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בינוי-	המסחר הפונה לרחוב יהיה בגובה 1-2 קומות ומעליו 3-4 קומות מגורים מדורגות לחזית הרחוב הראשי ומעליהן מגדלי המגורים. גג המסחר ישמש לרווחת הדירות יותר להקים בו פרגולות. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. הדירוג של הקומות העליונות והדירוג כלפי הרחוב יהיו עפ"י החתך בנספח הבינוי. גובהה של קומת הקרקע למסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה הקמת גלריה או 2 קומות מסחריות.
קווי בניין-	במגרשים בהם מותרים שימושים מסחריים יהיו קווי הבניין 0 מ' לשימוש המסחרי ו- 5 מ' לשימושים אחרים.
קומת קרקע-	בקומת הקרקע יותרו דירות עד 50% מתכסית הקומה בבינוי חד קומתי או דופלקס. יותר לובי, מחסנים לכל הדיירים, חדר כושר, חדר עגלות ואופניים. גובה קומת הקרקע יהיה של 2 קומות לטובת המבואה בלבד אשר תהיה בשטח של לפחות מחצית מתכסית הבניין ולפחות 100 מ"ר.
דירות בקומות גג-	2 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של לא פחות מ-1.2 מ'. בשתי הקומות העליונות של הבניין יהיה דירוג ע"י נסיגה של לפחות 4 מ' מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב לאורך שלא יפחת מ-30% מאורך חזית הבניין לרחוב. לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות המגורים.
שטח לרווחת הדיירים-	בכל בניין שבו מעל 25 יח"ד תחויב הקמת 50 מ"ר לפחות למועדון דיירים בקומת המרתף או בקומת הקרקע. שימושים נוספים לרווחת הדיירים יותרו בהיקף של 1 מ"ר ליח"ד. בכל בניין יש לבנות חדר אחסון לעגלות ואופניים בגודל 0.4 מ"ר ליח"ד בתוספת 10 מ"ר.
מחסנים-	תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי. לחלופין, ניתן למקם את המחסנים או במרתף או בקומת קרקע. המחסן לא יהיה חלק מהדירה. בכל בניין תותר הקמת מחסן בשטח 6 מ"ר למבנה לכלי גינה וניקיון.
מרתפים-	תותר בנית 3 קומות מרתף שישמשו לחניה ו/או למחסנים לדיירי הבית. לפחות 50% מהחניה תהיה מתחת לכניסה הקובעת.
שטח מגונן-	השטח המגונן והמפותח יהיה בשטח של לפחות 25%. בשטח זה לא ייכללו גינות פרטיות ושטח חניה, אם כי ניתן יהא לכלול בשטח זה גינון מעל תקרת מרתפי חניה. 100 מ"ר מהשטח המגונן והמפותח יהיו בסמיכות ללובי,

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ויתרת השטח יהא מחוץ לקונטור הבניין כיחידת קרקע אחת שלא תפחת מ-20 מ״ר. המיקום ייקבע בתכנית בינוי ובאישור מהנדס העיר.

נספח בינוי- נספח הבינוי מחייב לעניין הקומות, קווי הבניין וגבולות המתחמים בלבד.

חניה- החניה תהא בתחומי המגרש ועפ״י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה מעל ומתחת לכניסה הקובעת. החניה למגורים תופרד מהחניה ליתר השימושים. חניית המסחר תהיה לשימוש הציבור בלבד. לא ניתן להצמיד החניון לשימושים מסוימים. בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות. יוקצו חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה״כ מקומות החניה במגרש. תותר בניית מרתף משותף לשני בניינים או יותר במסגרת בקשה להיתר.

שיווק לזוגות צעירים- אחד התנאים להיתר התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון, כאשר לפחות 20% מיח״ד המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בשטח של 75 מ״ר (סה״כ כולל ממ״ד ומרפסת).

6.1.2 תשריט איחוד מגרשים מס׳ תא/421

מגרשים מס׳ 620-621 (עפ״י תכנית 3/124/03/3) אוחדו עפ״י תשריט איחוד למגרש אחד, מס׳ 620א ללא שינוי בזכויות הבניה ובהתאם להוראות התכנית התקפה החלה. ביום 19.10.2021, בישיבתה מס׳ 202118, אישרה ועדת המשנה את התשריט.

להלן פירוט:

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד	מגרש	שטח בדונם	יעוד	מגרש	שטח בדונם
מגורים ד׳	620	2.202	מגורים ד׳	620א	6.885
מגורים ד׳	621	4.683			
סה״כ		6.885		620א	6.885

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 603-0811588 - תוספת יח״ד ושטחי שירות תת קרקעיים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11836 מיום 27.11.2023.

התכנית חלה על הרובע המיוחד הידוע בשם קריית שמעון פרס.

עיקרי הוראות התכנית: תוספת יח״ד בשיעור של עד 20% מהמספר המרבי המאושר בתכנית מס׳ 3/124/03/3 ללא שינוי בזכויות הבניה; קביעת תנאים למתן היתר למימוש

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תוספת יח״ד; תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לחניה בלבד; תוספת קומות תת קרקעיות לצורך מימוש זכויות הבניה בתת הקרקע.

התכנית מסווגת את נשוא השומה כמגרש 620 בייעוד אזור מגורים ד׳ עם חזית מסחרית[3].

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר		שירות ת״ק במ״ר
	עיקרי	שירות	
מסחר	6,000	2,400	17,560
מגורים	40,320	17,280	

צפיפות- 345 יח״ד. 20% מכלל יח״ד יהיו קטנות עפ״י התמהיל כלהלן: לפחות 16% מיח״ד יהיו עד 75 מ״ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות 4% מיח״ד יהיו עד 55 מ״ר פלדלת לא כולל מרפסת. מס׳ עשרוני יעוגל כלפי מעלה. במגרשים בהם לא תמומש תוספת יח״ד יחייב התמהיל המאושר בתכנית 3/124/03/3 שהוא 20% יח״ד קטנות בשטח 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת.

מרתפים- תותר הגדלת מס׳ הקומות התת קרקעיות ככל ויידרש לצורך מימוש תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לחניה תת קרקעית בלבד. חניון תת קרקעי יתאפשר עד גבולות המגרש ועד תכסית מקסימלית של 85%.

חניה- חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה״כ מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש עפ״י תקן החניה התקף. במידה וכל החניות למעט חניות אורחים וחניות נכים יתוכננו במרתפי חניה תת קרקעיים, תקן החנייה הנדרש לדירות הקטנות יהיה 1:1. בחניה עילית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בן כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.

תנאי להיתר- התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון כאשר לפחות 20% מיח״ד המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בתמהיל של לפחות 16% יח״ד בשטח של 75 מ״ר פלדלת לא כולל מרפסת ולפחות 4% יח״ד בשטח עד 55 מ״ר פלדלת לא כולל מרפסת. במגרשים בהם לא תמומש תוספת יח״ד יחייב, כאמור, התמהיל המאושר בתכנית 3/124/03/3 שהוא 20% יח״ד קטנות בשטח 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת.

מימוש התכנית- מימוש תוספת יח״ד מכח תכנית זו מותנה במימוש עד 3 שנים ממועד אישור התכנית ועד החלטת ועדת המשנה/ רשות רישוי

[3] מגרש 620, על שטחו וזכויותיו מהווה איחוד של מגרשים 620 ו-621 בתכנית מס׳ 3/124/03/3.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להיתר בניה. חפירה ודיפון לא ייחשב כהיתר בניה לעניין זה. במקבצי מגרשים בבעלות אחידה הכוללים 1,000 יח״ד עפ״י תכנית 3/124/03/3 מימוש היקף הבניה המותר בתכנית זו יהיה עד 5 שנים מיום אישור התכנית, בכפוף להחלטת ועדת משנה/ רשות הרישוי, ליתן היתר בניה עבור לפחות 20% מכלל יח״ד המותר באותו מקבץ מגרשים בכל אחת מ-5 השנים הנ״ל.

6.2.2 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להקמת בניין מגורים בן 29 קומות הכולל קומת קרקע משולבת עם מסחר, 3 קומות משרדים משולבים עם מגורים. 3 מגדלי מגורים בני 28 קומות וקומת גג טכני מעל ארבע קומות מרתף לחניה הכוללים 345 יח״ד חדר טרפו וצובר גז. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

<u>שטח עיקרי</u>

בניין 1:

קומה	שטח עיקרי במ״ר						
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע״י	מרפסת	מצללה	ממ״ד עיקרי	סה״כ
קרקע		1,215.17					1,215.17
1	606.14		1,286.39	58.42	71.28	3.79	2,026.02
2	747.71		1,636.39	107.32	71.28	6.01	2,568.71
3	747.71		1,617.31	107.32	71.28	6.01	2,549.63
4	747.71			107.32		6.01	861.04
5	753.82			101.55		6.01	861.38
6	1,488.15			194.44		9.41	1,692.00
7	496.75			65.07		3.09	564.91
8	496.75			65.07		3.09	564.91
9	496.75			65.07		3.09	564.91
10	496.75			65.07		3.09	564.91
11	496.75			65.07		3.09	564.91
12	496.75			65.07		3.09	564.91
13	496.75			65.07		3.09	564.91
14	496.75			65.07		3.09	564.91
15	496.75			65.07		3.09	564.91
16	496.75			65.07		3.09	564.91
17	496.75			65.07		3.09	564.91
18	496.75			65.07		3.09	564.91
19	496.75			65.07		3.09	564.91
20	496.75			65.07		3.09	564.91
21	496.75			65.07		3.09	564.91
22	496.75			65.07		3.09	564.91

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

23	496.75				65.07	3.09	564.91
24	385.66				58.41	1.91	445.98
25	320.56				58.40	1.24	380.20
26	320.56				58.40	1.24	380.20
27	320.56				58.40	1.24	380.20
28	320.56					1.24	321.80
גג							
סה"כ	15,203.89	1,215.17	4,540.09	2,016.17	213.84	96.64	23,285.80

בניין 2 :

קומה	שטח עיקרי במ"ר			
	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ
7	494.65	64.30	3.23	562.18
8	494.65	64.30	3.23	562.18
9	494.65	64.30	3.23	562.18
10	494.65	64.30	3.23	562.18
11	494.65	64.30	3.23	562.18
12	494.65	64.30	3.23	562.18
13	494.65	64.30	3.23	562.18
14	494.65	64.30	3.23	562.18
15	494.65	64.30	3.23	562.18
16	494.65	64.30	3.23	562.18
17	494.65	64.30	3.23	562.18
18	494.65	64.30	3.23	562.18
19	494.65	64.30	3.23	562.18
20	494.65	64.30	3.23	562.18
21	494.65	64.30	3.23	562.18
22	494.65	64.30	3.23	562.18
23	494.65	64.30	3.23	562.18
24	383.90	58.41	2.09	444.40
25	321.82	58.40	1.35	381.57
26	321.82	58.40	1.35	381.57
27	321.82	58.40	1.35	381.57
28	321.82		1.35	323.17
גג				
סה"כ	10,080.23	1,326.71	62.40	11,469.34

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בניין 3 :

קומה	שטח עיקרי במ״ר			
	מגורים	מרפסת	ממ״ד עיקרי	סה״כ
7	496.75	65.07	3.09	564.91
8	496.75	65.07	3.09	564.91
9	496.75	65.07	3.09	564.91
10	496.75	65.07	3.09	564.91
11	496.75	65.07	3.09	564.91
12	496.75	65.07	3.09	564.91
13	496.75	65.07	3.09	564.91
14	496.75	65.07	3.09	564.91
15	496.75	65.07	3.09	564.91
16	496.75	65.07	3.09	564.91
17	496.75	65.07	3.09	564.91
18	496.75	65.07	3.09	564.91
19	496.75	65.07	3.09	564.91
20	496.75	65.07	3.09	564.91
21	496.75	65.07	3.09	564.91
22	496.75	65.07	3.09	564.91
23	496.75	65.07	3.09	564.91
24	385.66	58.41	1.91	445.98
25	320.56	58.40	1.24	380.20
26	320.56	58.40	1.24	380.20
27	320.56	58.40	1.24	380.20
28	320.56		1.24	321.80
גג				
סה״כ	10,112.65	1,339.80	59.40	11,511.85

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח שירות ושטח מרוצף

בניין 1 :

קומה	שטח שירות במ"ר								שטח מרוצף במ"ר
	ממ"ד	ממ"ק/ ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ	
קרקע		50.57	557.38	322.42	409.28	19.47	206.06	1565.18	
1	77.03	79.79	266.83	288.15	39.38		594.84	1346.02	400.37
2	117.38	79.79	231.80	288.21	38.15	28.32	31.34	814.99	
3	117.38	79.78	231.80	288.33	38.15	34.98	31.34	821.76	
4	117.38		231.80		12.63		31.31	393.12	
5	117.36		282.02		12.63		20.70	432.71	
6	195.25		240.44		12.63		6.81	455.13	1,232.51
7	64.69		78.97		4.21			147.87	
8	64.69		78.97		4.21			147.87	
9	64.69		78.97		4.21			147.87	
10	64.69		78.97		4.21			147.87	
11	64.69		78.97		4.21			147.87	
12	64.69		78.97		4.21			147.87	
13	64.69		78.97		4.21			147.87	
14	64.69		78.97		4.21			147.87	
15	64.69		78.97		4.21			147.87	
16	64.69		78.97		4.21			147.87	
17	64.69		78.97		4.21			147.87	
18	64.69		78.97		4.21			147.87	
19	64.69		78.97		4.21			147.87	
20	64.69		78.97		4.21			147.87	
21	64.69		78.97		4.21			147.87	
22	64.69		78.97		4.21			147.87	
23	64.69		78.97		4.21			147.87	
24	39.21		75.60		4.21			119.02	
25	26.70		80.84		4.27			111.81	183.19
26	26.70		80.84		4.27			111.81	66.46
27	26.70		80.84		4.27			111.81	
28	26.70		80.84		4.27			111.81	58.40
גג			22.89		69.04			91.93	
סה"כ	1,987.52	289.93	3,806.41	1,187.11	724.75	82.77	922.40	9,000.89	1,940.93

בנוסף, בקומת הקרקע קומת עמודים מפולשת בשטח של 828.62 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בניין 2 :

קומה	שטח שירות במ״ר					שטח מרוצף במ״ר
	ממ״ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	אחסנה	סה״כ	
7	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
8	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
9	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
10	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
11	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
12	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
13	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
14	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
15	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
16	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
17	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
18	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
19	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
20	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
21	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
22	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
23	65.87	82.50	4.21	6.81	159.39	
24	39.06	75.61	4.21		118.88	190.14
25	26.47	80.65	4.21		111.33	63.81
26	26.47	80.65	4.21		111.33	
27	26.47	80.65	4.21		111.33	
28	26.47	80.65	4.21		111.33	58.4
גג		22.89	69.04		91.93	
סה״כ	1,264.73	1,823.60	161.66	115.77	3,365.76	312.35

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בניין 3 :

קומה	שטח שירות במ"ר				שטח מרוצף במ"ר
	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	סה"כ	
7	64.69	78.97	4.21	147.87	
8	64.69	78.97	4.21	147.87	
9	64.69	78.97	4.21	147.87	
10	64.69	78.97	4.21	147.87	
11	64.69	78.97	4.21	147.87	
12	64.69	78.97	4.21	147.87	
13	64.69	78.97	4.21	147.87	
14	64.69	78.97	4.21	147.87	
15	64.69	78.97	4.21	147.87	
16	64.69	78.97	4.21	147.87	
17	64.69	78.97	4.21	147.87	
18	64.69	78.97	4.21	147.87	
19	64.69	78.97	4.21	147.87	
20	64.69	78.97	4.21	147.87	
21	64.69	78.97	4.21	147.87	
22	64.69	78.97	4.21	147.87	
23	64.69	78.97	4.21	147.87	
24	39.21	75.60	4.21	119.02	183.10
25	26.70	80.84	4.27	111.81	66.46
26	26.70	80.84	4.27	111.81	
27	26.70	80.84	4.27	111.81	
28	26.70	80.84	4.27	111.81	58.40
גג		22.89	69.04	91.93	
סה"כ	1,245.74	1,764.34	161.90	3,171.98	307.96

<u>שירות תת קרקעי</u>

קומה	שטח שירות במ"ר					
	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה	אחסנה	סה"כ
-4	293.41		273.67	5,470.21	487.53	6,524.82
-3	226.11		5.82	5,567.16	727.69	6,526.78
-2	226.11		5.82	5,491.19	770.97	6,494.09
-1	226.15	82.40	613.95	4,937.57	602.08	6,462.15
סה"כ	971.78	82.40	899.26	21,466.13	2,588.27	26,007.84

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה לצורך הגדלת תכסית תת קרקעית מקסימלית מ-85% ל-100%.

ב. הקלה משטחי גינון בקומת קרקע מ-25% הנדרשים בתב"ע ל-12%.

ג. הקלה בהנמכת מפלס כניסה מעבר לסטייה מותרת מ-50 ס"מ ל-80 ס"מ במקום מפלס 21.10 הנדרש בתב"ע ל-26.30.

ד. הקלה מ-2 קומות מסחר (לרבות משרדים) בתב"ע לקומה אחת מסחר ומעל 3 קומות משרדים ללא שינוי בחזית מסחרית ובמסגרת שטחים מותרים עבור מסחר ללא הגדלת מס' קומות מעל הקרקע.

ה. הקלה מהוראות הבינוי בדבר שינוי מיקום קומות מגורים (קומות 1-5) במקום מעל המסחר, מגורים בשילוב עם מסחר.

ו. הקלה לניוד שטחי שירות המותרים בקומות מעל הכניסה לקומה מתחת מפלס הכניסה הקובעת בשיעור של 3,000 מ"ר, במסגרת זכויות מותרות.

ז. הקלה מהוראות הבינוי לעניין נסיגה של קומות עליונות: ל- 5 קומות במקום 2 קומות כנדרש בתב"ע.

ח. הקלה לעניין אחוזי הקצאה חניות לאורחים מ- 20% המותרים ל- 10%.

ט. הקלה לעניין שטח מחסנים פרטיים בקומות מגורים וקומות מרתף מ-4 מ"ר ל-10.2 מ"ר.

י. הקלה מהוראות בינוי למיקום מועדון דיירים במקום בקומת מרתף או קומת קרקע למיקום בקומה ראשונה.

יא. צמצום מס' מקומות החניה שנקבעו בתכנית באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או צמצום מס' מקומות החניה במקום ציבורי קיים, לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

הוועדה המקומית דנה בבקשה בישיבתה מס' 202601 מיום 6.1.2026 והחליטה לאשרה, בתנאי שיווק 69 דירות קטנות לבני מקום בעלי אישור זכאות ממשרד הבינוי והשיכון, בהתאם לכתב התחייבות.

להלן תמהיל הדירות מתכנית הבקשה להיתר:

מספר חדרים	2	3	4	5-6	7	סה"כ
שטח דירה פלדלת	עד 55 מ"ר	עד 75 מ"ר				
כמות דירות	14	55	121	143	12	345
אחוזים	4%	16%	35%	41%	3%	100%

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן מאזן החניה מתכנית הבקשה להיתר:

מגורים

דירות	מס' יח'	תקן	חניות דרושות	נכים	מבוקשות			
					-1	-2	-3	-4
עד 75 מ"ר	68	1:1	68	3 רגיל, 3 גבוה	8 רגיל, 8 כפול	120 רגיל, 20 כפול	151 רגיל, 22 כפול	152 רגיל, 22 כפול
מעל 75 מ"ר	277	1.5:1	416					
אורחים		20%	97					
סה"כ	345		519	6	16	138	173	174
סה"כ מגורים מוצע								503
סה"כ אורחים מוצע								35

מסחר ומשרדים (מבוקש ומוצע)

תיאור	שטח מבוקש	תקן	חניות דרושות	נכים	תפעולי
מסחר	1,215	1:50	25	4	4
משרדים	4,540	1:60	76		
סה"כ			101	4	

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין רחובות שלוחת אשדוד, אשר הופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 4 פברואר 2026, עולה כי חלקה 7 בגוש 2022 בשטח של 477,578 מ"ר. החלקה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות.

על החלקה הערות בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4816 מיום 1.11.99); בדבר הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 (י.פ. 7001 מיום 8.3.2015 עמוד 3961); בדבר הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 (י.פ. 8187 מיום 7.4.2019, עמודים 9553-9551, מדובר בהפקעת זכות החזקה).

7.2 אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מיום 26.4.2026 של קבוצת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ עולה כי העברת הזכויות במגרשים מס' 620 ו-621 (עפ"י תכנית מס' 3/124/03/3) לטובת דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ הושלמה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית 603-0811588	12.12.2023	₪ 6,427,909	לא חלה השבחה
הקלות	6.1.2026	₪ 12,169,262	₪ 2,150,000

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת תכנית מס׳ 603-0811588 לשווי הנכס

מצב קודם (מגרשים 620-621)

מס׳ מגרש	תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
620	דירות קטנות (20%)	19.2	56.7	1,089	1.0	₪ 7,240	₪ 7,881,754
	מרפסות דירות קטנות	19.2	6.3	121	0.5	₪ 7,240	₪ 437,875
	יתר הדירות	76.8	140.5	10,790	1.0	₪ 4,950	₪ 53,412,480
	מרפסות יתר הדירות	96.0	15.0	1,440	0.5	₪ 4,950	₪ 3,564,000
621	דירות קטנות (20%)	38.4	56.7	2,177	1.0	₪ 7,240	₪ 15,763,507
	מרפסות דירות קטנות	38.4	6.3	242	0.5	₪ 7,240	₪ 875,750
	יתר הדירות	153.6	140.5	21,581	1.0	₪ 4,950	₪ 106,824,960
	מרפסות יתר הדירות	192.0	15.0	2,880	0.5	₪ 4,950	₪ 7,128,000
שווי מצב קודם		288.0		40,320			₪ 195,888,326

מצב חדש (מגרש 620א)

תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ליח״ד	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דירות מיקרו בשטח פלדלת 55 מ״ר	14	43	602	1.0	₪ 6,630	₪ 3,991,260
מרפסות דירות מיקרו	14	7	98	0.5	₪ 6,630	₪ 324,870
דירות קטנות בשטח פלדלת 75 מ״ר	55	63	3,465	1.0	₪ 7,140	₪ 24,740,100
מרפסות דירות קטנות	55	12	660	0.5	₪ 7,140	₪ 2,356,200
דירות בשטח פלדלת ממוצע 125 מ״ר	276	114.3	31,548	1.0	₪ 5,100	₪ 160,895,871
מרפסות יתר הדירות	276	14.2	3,925	0.5	₪ 5,100	₪ 10,007,934
שווי מצב חדש	345		40,298			₪ 202,316,235

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 202,316,235
שווי מצב קודם	₪ 195,888,326
השבחה	₪ ***6,427,909***

8.1.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה להקטנת שטח הגינון בקומת הקרקע

שטח חצר תפעולית למסחר בקומת קרקע	895 מ״ר
מקדם שווי לחצר תפעולית	0.4
תוספת שטח חצר תפעולית למסחר	358 מ״ר אקו׳
הפסד שטח חצר לגינון (895 מ״ר* 0.25)	(224 מ״ר אקו׳)
תוספת שטח אקוויוולנטי	134 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה מסחר	₪ 9,000
השבחה	₪ 1,208,250

תרומת ההקלות לפריסת שטח המשרדים ל-3 קומות ומיקום קומות המגורים (5-1) בשילוב עם מסחר

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח למשרדים בקומות 3-2	3,253.7	1.0	3,253.7
שטח מצללה עיקרי	213.84	0.2	43.0
שטח אקוויוולנטי			3,296.5
שווי מ״ר מבונה משרדים			₪ 2,500
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון			0.075
השבחה			₪ 618,088

תרומת ההקלה להקטנת שיעור חניות לאורחים

מקומות חניה דרושים לאורחים לפי התכנית (484 חניות* 20%)	97
מקומות חניה מבוקשים לאורחים	35
חיסכון במקומות חניה עבור אורחים	62
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 3,090,000

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים

שטח אחסנה מותר לפי תכנית (345 יח״ד* 4 מ״ר)	1,380 מ״ר
שטח אחסנה מבוקש	3,626 מ״ר
תוספת שטח מחסנים	2,246.44 מ״ר
מקדם שווי לאחסנה	0.4
תוספת שטח אקוויוולנטי	898.38 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה מגורים	7,750 ₪
השבחה	6,963,964 ₪

תרומת ההקלה להקמת מועדון דיירים בקומה ראשונה

שטח מועדון דיירים מבוקש בקומה ראשונה	215 מ״ר
חסכון בעלות בנית מרתף למ״ר (3,200 ₪* 1.2 עלויות עקיפות)	3,840 ₪
מקדם השבחה בגין החסכון בעלות הקמת מרתף	0.35
השבחה	288,960 ₪

סיכום

השבחה מהקלה להקטנת אחוזי ההקצאה לגינון בקומת הקרקע	1,208,250 ₪
השבחה מהקלות לפריסת המשרדים ומיקום קומות המגורים	618,088 ₪
השבחה מהקלה להקטנת מספר חניות לאורחים	3,090,000 ₪
תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים	6,963,964 ₪
השבחה מהקלה לבניית מועדון דיירים בקומה ראשונה	288,960 ₪
השבחה	**12,169,262** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

8.2.1 תרומת תכנית 603-0811588 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון. השמאי הציג את התחשיב הבא לביסוס טענתו:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם (מגרשים 620-621)

מס' מגרש	תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
620	דירות קטנות	19.2	56.7	1,089	1.00	₪ 7,240	₪ 7,881,754
	מרפסות דירות קטנות	19.2	6.3	121	0.50	₪ 7,240	₪ 437,875
	יתר הדירות	76.8	140.5	10,790	1.00	₪ 4,950	₪ 53,412,480
	מרפסות יתר הדירות	96.0	15	1,440	0.50	₪ 4,950	₪ 3,564,000
	מסחר עיקרי ק"ק			667	1.00	₪ 9,000	₪ 6,000,000
	מסחר עיקרי קומות א-ב			1,333	0.83	₪ 9,000	₪ 10,000,000
	מסחר שירות			800	0.60	₪ 9,000	₪ 4,320,000
621	דירות קטנות	38.4	56.7	2,177	1.00	₪ 7,240	₪ 15,763,507
	מרפסות דירות קטנות	38.4	6.3	242	0.50	₪ 7,240	₪ 875,750
	יתר הדירות	153.6	140.5	21,581	1.00	₪ 4,950	₪ 106,824,960
	מרפסות יתר הדירות	192.0	15	2,880	0.50	₪ 4,950	₪ 7,128,000
	מסחר עיקרי ק"ק			1,333	1.00	₪ 9,000	₪ 12,000,000
	מסחר עיקרי קומות א-ב			2,667	0.83	₪ 9,000	₪ 20,000,000
	מסחר שירות			1,600	0.60	₪ 9,000	₪ 8,640,000
סה"כ		288.0		48,720			₪ 256,848,326
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים							0.95
שווי מצב קודם							₪ 244,005,910

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש (מגרש 620)

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דירות מיקרו בשטח פלדלת 55 מ"ר	14	43	602	1.0	₪ 6,630	₪ 3,991,260
מרפסות דירות מיקרו	14	7	98	0.5	₪ 6,630	₪ 324,870
דירות קטנות בשטח פלדלת 75 מ"ר	55	63	3,465	1.0	₪ 7,140	₪ 24,740,100
מרפסות דירות קטנות	55	12	660	0.5	₪ 7,140	₪ 2,356,200
דירות בשטח פלדלת ממוצע 125 מ"ר	276	114.3	31,547	1.0	₪ 5,100	₪ 160,888,680
מרפסות יתר הדירות	276	14.2	3,919	0.5	₪ 5,100	₪ 9,993,960
מסחר עיקרי			3,822	1.0	₪ 9,000	₪ 34,398,000
משרדים עיקרי			4,224	1.0	₪ 2,500	₪ 10,559,475
מצללה ומרפסת למשרדים			357	0.6	₪ 2,500	₪ 535,800
מסחר שירות			19	1.0	₪ 9,000	₪ 175,230
משרדים שירות			63	1.0	₪ 2,500	₪ 158,250
סה"כ	345		48,776			₪ 248,121,825
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים						0.95
שווי מצב חדש						₪ 235,715,734

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 235,715,734
שווי מצב קודם	₪ 244,005,910
מסקנה	**לא חלה השבחה**

8.2.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה להקטנת שטח הגינון בקומת הקרקע

שמאי המבקשת סבור כי לא נדרשה הקלה, לחלופין כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.

תרומת ההקלות לפריסת שטחי המשרדים ל-3 קומות ומיקום קומות המגורים (5-1) בשילוב עם מסחר

שמאי המבקשת סבור כי לא נדרשה הקלה, לחלופין כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תרומת ההקלה להקטנת שיעור חניות לאורחים

מקומות חניה דרושים לאורחים לפי התכנית (484 חניות* 20%)	97
מקומות חניה מבוקשים לאורחים	35
חיסכון גולמי במקומות חניה עבור אורחים	62
עודף מקומות חניה למגורים (484 דרושות- 503 מתוכננות)	(19)
מקומות חניה נחסכים עבור אורחים	43
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 2,150,000

תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים

שמאי המבקשת סבור כי אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. לחלופין, כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

סה"כ שטח אחסנה מבוקש נטו	2,303 מ"ר
שטח אחסנה לעגלות ואופניים (10 מ"ר* 3) - (0.4 מ"ר* 345)	(108 מ"ר)
שטח אחסנה לכלי גינון (6 מ"ר* 3 מבנים)	(18 מ"ר)
שטחי אחסנה בתת"ק ובקומה א' מיועדים למסחר ומשרדים	(738 מ"ר)
יתרת שטח אחסנה למגורים מבוקש	1,439 מ"ר
שטח אחסנה למגורים מותר לפי תכנית (345 יח"ד* 4 מ"ר)	(1,380 מ"ר)
תוספת שטח מחסנים למגורים	58.7 מ"ר
שטח אקוויוולנטי מצב קודם (58.7 מ"ר למסחר ומשרדים* 0.3)	17.7 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב חדש (58.7 מ"ר למגורים* 0.3)	17.7 מ"ר אקו'
מסקנה	**לא חלה השבחה**

תרומת ההקלה להקמת מועדון דיירים בקומה ראשונה

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.

סיכום

השבחה מהקלה להקטנת מספר חניות לאורחים	₪ 2,150,000
השבחה	₪ **2,150,000**

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור תכנית 603-0811588 לשווי הנכס

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית תורמת לשווי הנכס. שכן תוספת יח"ד מקטינה את מרכיב השוליות. שמאי המבקשת אינו חולק על תחשיב המשיבה לעניין מרכיב המגורים. בשומתו הובא בחשבון כי שווי מרכיב המסחר במצב החדש נמוך משווי מרכיב המסחר במצב הקודם, כך שמתקבל ששווי המצב הקודם גבוה משווי המצב החדש. בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת לפיה תכנית אשר מוסיפה 57

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יח"ד פוגעת בשווי המקרקעין בכעשרה מיליון ₪ היא תוצאה לא סבירה. עוד ציינו בתגובתם כי הערך שנקבע בשומת המבקשת למצב החדש כ-236 מיליון ₪ אינו מתיישב עם העובדה כי מגרשים 620 ו-621 נרכשו ביום 31.4.22[4] תמורת 295 מיליון ₪ בתוספת עלויות תכנון ואגרות בניה, עוד בטרם אושרה תכנית מס' 603-0811588. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי העסקה נערכה לפני עליית הריבית כך שהיא אינה משקפת שווי שוק במועד הקובע.

9.1.1 אומדן שווי שטח המסחר והמשרדים בשני מצבי התכנון

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון תמהיל שטח מסחר ומשרדים כמפורט להלן:

מצב קודם

מס' מגרש	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
620	מסחר עיקרי ק"ק	667	1.00	₪ 9,000	₪ 6,000,000
	מסחר עיקרי קומות א-ב	1,333	0.83	₪ 9,000	₪ 10,000,000
	מסחר שירות	800	0.60	₪ 9,000	₪ 4,320,000
621	מסחר עיקרי ק"ק	1,333	1.00	₪ 9,000	₪ 12,000,000
	מסחר עיקרי קומות א-ב	2,667	0.83	₪ 9,000	₪ 20,000,000
	מסחר שירות	1,600	0.60	₪ 9,000	₪ 8,640,000
סה"כ שווי מסחר מצב קודם		8,400			₪ 60,960,000

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי (1,215 מ"ר מבוקש)	3,822	1.0	₪ 9,000	₪ 34,398,000
משרדים עיקרי	4,224	1.0	₪ 2,500	₪ 10,559,475
מצללה ומרפסת למשרדים	357	0.6	₪ 2,500	₪ 535,800
מסחר שירות	19	1.0	₪ 9,000	₪ 175,230
משרדים שירות	63	1.0	₪ 2,500	₪ 158,250
סה"כ שווי מסחר ומשרדים מצב חדש	8,485			₪ 45,826,755

לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות המוקנות בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל, 8,400 מ"ר שטח עיקרי ושירות למסחר[5]. במצב החדש יש להביא בחשבון כי חלק משטח המסחר מבוקש כשטח משרדים.

[4] כך במקור.
[5] 6,000 מ"ר עיקרי ו-2,400 מ"ר שטח שירות על קרקעי.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתחשיבו המפורט לעיל הביא בחשבון את מלוא יתרת השטח המוקנה (245 מ״ר[6] עיקרי והיתרה שטח שירות) כשטח עיקרי למסחר[7]. לטענת השמאי יש לדחות את עמדת שמאי המשיבה כי שטחי המסחר זהים בשני מצבי התכנון ומתקזזים.

לטענת שמאי המבקשת מימוש הזכויות במצב החדש מונע את ניצול מלוא הזכויות המוקנות במצב קודם למסחר ולמשרדים.

לטענת שמאי המבקשת בתכנית נקבע כי המסחר הפונה לרחוב יהיה בגובה 2 קומות. דהיינו, מסחר שאינו פונה לרחוב אינו מוגבל למימוש בקומות שאינן קרקע וראשונה. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי יש לדחות את טענת שמאי המשיבה שלמעשה היה מקום להביא בחשבון תרומה גם לשטח המסחר. שכן, המבקשת מממשת פחות שטח מסחר מהשטח המוקנה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שטח המסחר זהה ומתקזז בשני מצבי התכנון. בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי התכניות במצב הקודם ובמצב החדש מאפשרות שימושים דומים ושטחי בניה דומים של שטח המסחר. תכנית מס׳ 603-0811588 אינה גורעת מזכויות והוראות הבניה לשטח המסחר והמשרדים. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש אמנם מימוש שטח משרדים במקום חלק משטח המסחר. אך התכנית החדשה אינה מגבילה מימוש כל שטח הבניה למסחר. לטענתם, הבחירה הסובייקטיבית של המבקשת למימוש שטח משרדים במצב החדש לא אמורה לשנות את ההשבחה שיצרה התכנית. לטענת שמאי המשיבה מדובר בשיקול מסחרי טהור אשר, סביר להניח, נבחן ע״י חברת הנדל״ן הציבורית, המבקשת. לטענתם, אין חולק כי לא התכנית היא שקבעה את מימוש הזכויות כמשרדים ולכן אין בבחירה סובייקטיבית זו בכדי להקים ״בנק זכויות״ אשר מקזז את ההשבחה בשטח המגורים. בדיון שהתקיים בפני ציינו שמאי המשיבה שככל שבמימוש בהיתר מבקשים לנצל פחות שטח מסחר מהשטח המוקנה מדובר במימוש חלקי. יש להביא בחשבון שטח זהה בשני מצבי התכנון.

לא זו אף זו, שומת המשיבה נערכה לקולא עת נקבע בה כי שווי שטח המסחר זהה ומתקזז בין המצבים. לטענתם, איחוד המגרשים בהכרח מטיב עם מימוש שטחי הבניה המסחריים, בפרט במפלס הקרקע. איחוד שני המגרשים משנה את אופי שטח המסחר ממסחר שכונתי מפוצל למתחם מסחרי רציף עם חזית אחידה וגדולה, מעין ״מיני קניון״ האפשרי רק במצב החדש. זאת בניגוד לטענת שמאי המבקשת לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון שימוש למסחר בלבד ללא משרדים, לכאורה עפ״י עקרון השימוש הטוב והיעיל, בחלוקה לשני מיני קניונים מסחריים בחלוקה לשלוש קומות. לטענת שמאי המשיבה ככל והיה מוצב בתחשיב המבקשת ערך דומה בקומות העליונות למסחר נחות ולמשרדים היה מתקבל כי שטח המסחר והמשרדים במצב החדש גבוה בסך של 5 מיליון מהשווי במצב הקודם.

[6] 245 מ״ר= מבוקש (1,215 מ״ר מסחר+ 5,540 מ״ר משרדים)- 6,000 מ״ר מוקנה למסחר.
[7] סך השטח בשומת המבקשת למסחר ומשרדים עולה על סך השטח המוקנה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

זאת ועוד, לטענת שמאי המשיבה מגבלת התכניות בשני מצבי התכנון לא מאפשרת מימוש מלוא זכויות הבניה המסחריות המוקנות בשתי הקומות המותרות בלבד. לא בכדי נתבקשה הקלה בעניין זה.

הכרעה

לא מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת בדבר פגיעה בשווי רכיב המסחר במצב החדש. תכנית מס' 603-0811588 נועדה להגדיל את מס' יח"ד ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות והיא אינה גורעת מזכויות הבניה למסחר ולמשרדים שהוקנו בתכנית מס' 3/124/03/3. מכאן שאין שינוי תכנוני בין המצבים המצדיק הפחתה בשווי הזכויות למסחר. העובדה שבמסגרת הבקשה להיתר בחרה המבקשת לממש חלק מהשטח המותר לשימוש משרדים, בשווי נמוך יותר לשיטתה, היא בחירה תכנונית כלכלית סובייקטיבית שלה, כטענת שמאי המשיבה. היא אינה תוצאה מתחייבת של תכנית מס' 603-0811588. אין בבחירה זו כדי להפוך זכויות מסחר שלא מומשו לפגיעה הניתנת לקיזוז כנגד השבחה שנוצרה מתוספת יח"ד. משזכויות המסחר והמשרדים לא צומצמו במצב החדש יש להביאן בחשבון באופן זהה בשני מצבי התכנון, כבשומת המשיבה.

9.1.2 אומדן שווי מרכיב המגורים בשני מצבי התכנון

בשומות הצדדים נערך תחשיב דומה[8] לעניין מרכיב המגורים. להלן פירוט-

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

תכנית 3/124/03/3 התירה הקמת 288 יח"ד במגרשים 620 ו-621 . התכנית קובעת כי 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות. בשומות הצדדים הובאו בחשבון במצב הקודם 57.6 יח"ד קטנות בשטח 56.7 מ"ר עיקרי ו- 230.4 יח"ד בשטח 140.5 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי של 40,320 מ"ר, כולל מרפסות. השמאים הביאו בחשבון מרפסות בשטח 6.3 מ"ר לדירות הקטנות ובנוסף מרפסות בשטח 15 מ"ר לכלל הדירות, קטנות וטיפוסיות.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

במצב החדש הביאו בחשבון שמאי הצדדים 345 יח"ד, מתוכן 69 יח"ד קטנות. 14 יח"ד מיקרו בשטח 43 מ"ר עיקרי כל אחת, 55 יח"ד קטנות בשטח 63 מ"ר עיקרי כל אחת ו-276 יח"ד טיפוסיות בשטח 114.3 מ"ר עיקרי כל אחת, ובסה"כ 40,298 מ"ר עיקרי, כולל מרפסות, בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר. ליח"ד הטיפוסיות יוחס ערך שווי המשקף מקדם 0.71 ביחס לדירות הקטנות וליח"ד המיקרו ערך המשקף מקדם 1.3 ביחס לדירות הטיפוסיות. השמאים הביאו בחשבון כי שטח המרפסות העיקרי המבוקש המסתכם לכ- 4,683 מ"ר, מתקזז בין מצבי התכנון.

<u>מקדם הקטנת שוליות וערכי שווי</u>

[8] למעט שוני לעניין שטח מרפסות בדירות טיפוסיות במצב החדש.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מהות ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות היא הקטנת מרכיב השוליות. שמאי הצדדים ביטאו את תוספת השווי במצב החדש תוך קביעת ערכי שווי שונים בהתחשב בשטח הדירות, כמפורט להלן:

מצב קודם

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שטח פלדלת במ״ר	שווי מ״ר מבונה
יח״ד קטנות	56.7	68.7	₪ 7,240
יח״ד טיפוסיות	141.5	153.0	₪ 4,950

מצב חדש

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שטח פלדלת במ״ר	שווי מ״ר מבונה
יח״ד מיקרו	43.0	55.0	₪ 6,630
יח״ד קטנות	63.0	75.0	₪ 7,140
יח״ד טיפוסיות	114.3	126.3	₪ 5,100

שמאי המשיבה הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בתחום התכנית. להלן פירוט-

שטח פלדלת ממוצע במ״ר	שווי מ״ר מבונה במועד הקובע במעוגל	
	שומה מכרעת מגרשים 614-617	שומה מכרעת מגרשים 602-605
55	₪ 6,630	₪ 7,400
67-69	₪ 7,240	₪ 7,200
75	₪ 7,140	₪ 7,100
125-130	₪ 5,100	₪ 5,100
149-155	₪ 4,950	₪ 4,900

כן הציגו נתוני מכר, כמפורט להלן-

(1) בהתאם לדיווח מידי לבורסה ביום 11.2.2025, החברה מכרה 50% מזכויות הבעלות במגרש לחברה פרטית. הזכויות כוללות 230 יח״ד ו-230 מ״ר מסחר ותעסוקה. עסקה זו משקפת שווי מ״ר מבונה בסך של 8,104 ₪[9].

(2) עסקת רכישה של דונה חברה להנדסה ובניין בע״מ מיום 31.4.2022[10] ביחס לזכויות במגרשים נשוא השומה מס׳ 620 ו- 621 (בהתאם לתכנית 3/124/03/3), בתמורה לסך של 295,000,000 ₪ בתוספת מע״מ, בתוספת עלויות תכנון בסך

[9] הובאה בחשבון העמסה בשיעור 20% למסחר ו-30% לתעסוקה. דהיינו, 1220 מ״ר ברוטו למסחר לפי 11,000 ₪ למ״ר ו-3,707 מ״ר ברוטו לתעסוקה לפי 2,200 ₪ למ״ר מבונה.

[10] כך במקור.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

1,600,000 ₪ ואגרות בניה בסך 587,000 ₪. מיסוי כדין. להלן ניתוח העסקה שהציגו:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח פלדלת למגורים (288 יח"ד)	43,776	1.00	43,776
שטח מסחר	5,600	1.50	8,400
סה"כ שטח אקוויוולנטי			52,176
התמורה בעסקה			295,000,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בדירות בשטח פלדלת של 152 מ"ר			5,654 ₪

שמאי המשיבה ציינו כי על אף שבשומה המכרעת הקודמת שנערכה במתחם הובא בחשבון מקדם שווי 1.25 למסחר ביחס למגורים, הם הביאו בחשבון מקדם שווי 1.5 על הצד הזהיר, בהתאמה למועד קובע.

(3) עסקת הרכישה של חברת פרשקובסקי מיום 20.1.2021, ביחס למגרשים מס' 614-617 עפ"י תכנית 3/124/03/3, בתמורה לסך של 238,080,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתוספת עלויות תכנון בסך 1,600,000 ₪ ועלויות אגרות בניה בסך 587,000 ₪. מיסוי כדין. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב ששטח הפלדלת הוא 58,368 מ"ר העסקה משקפת סך של 4,079 ₪ לדירות בשטח של 152 מ"ר אקו'. בהתאמת זמן למועד הקובע (1.15) 4,700 ₪.

שמאי המשיבה הפנו לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי שוליות כלהלן:

גו"ח	כתובת	מקדם השבחה בגין ביטול השטח השולי/ שווי מ"ר מבונה/ מקדם שווי לדירה
2828/281	הרב אבא אבוחצירה 33-29, שדרות	0.40 - 141 מ"ר עיקרי מצב קודם, 109 מ"ר עיקרי מצב חדש.
2088, 2076, 2061	הדקל 17-1, אשדוד	4,900 ₪ למ"ר בדירות בשטח 67 מ"ר עיקרי. 3,500 ₪ למ"ר בדירות בשטח כ-156 מ"ר עיקרי.
2828/231-238	הרב אבא אבוחצירה 23-17, שדרות	0.50 – 121.7 מ"ר עיקרי מצב קודם, 115.3 מ"ר עיקרי מצב חדש.

הכרעה

תכנית 603-0811588 הגדילה את הצפיפות המותרת ללא תוספת שטח, כן הגדילה את שטח השירות התת קרקעי לחניה. מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות, באמצעות הפיכת שטח שולי בדירות גדולות לשטח גרעיני בדירות קטנות יותר.

<u>אומדן שווי מצב קודם</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שתכנית מס' 3/124/03/3 קובעת כי 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות, לפיכך הובאו בחשבון במצב הקודם 57.6 יח"ד קטנות בשטח 56.7 מ"ר עיקרי ו- 230.4 יח"ד בשטח 140.5 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי של 40,320 מ"ר. השמאים הביאו בחשבון מרפסות בשטח 6.3 מ"ר לדירות הקטנות ובנוסף מרפסות בשטח 15 מ"ר לכלל הדירות, קטנות וטיפוסיות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצאתי לנכון לשנות מקביעותיהם. ראשית מהשטח הדירתי שהביאו בחשבון יש להפחית את שטח מועדון הדיירים אשר סווג בתכנית הבקשה להיתר כשטח עיקרי למגורים, 215 מ״ר. סך השטח הדירתי שיש להביא בחשבון הוא 35,400 מ״ר בתוספת מרפסות. שנית, התכניות קובעות עיגול כלפי מעלה של נקודות עשרוניות. בשומות הצדדים הובאו בחשבון בסיווגים השונים חלקי דירות.

<u>אומדן שווי מצב חדש</u>

כשומות הצדדים הובא בחשבון תמהיל דירות מבוקש כדלקמן: 14 דירות מיקרו, 55 דירות קטנות ו-276 דירות טיפוסיות.

<u>ערכי שווי ומקדמי שוליות</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין ערכי השווי ומקדמי ההפחתה לשוליות. בהתחשב שערכי השווי תואמים את הערכים שקבעתי בשומות מכרעות שערכתי במגרשים מס׳ 617-614 אימצתי את הסכמתם.

9.1.3 מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין עירוב שימושים משווי מרכיב המגורים, המסחר והמשרדים, זאת בשני מצבי התכנון. שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת במגרש מס׳ 619 בה הובא בחשבון שיעור הפחתה דומה למרכיב המגורים.

הכרעה

אני סבורה כי יש מקום להפחתה בשיעור של 5% בגין עירוב שימושים ביחס למרכיב המגורים בלבד, בדומה לקביעתי ביחס למגרש מס׳ 619. לטעמי מגורים בפרויקט הכולל שימושי מסחר ומשרדים אינם שקולים מבחינת מאפייני השימוש והסביבה המיידית למגורים בפרויקט מגורים מובהק. השימושים המסחריים והמשרדיים מייצרים תנועה של קהל שאינו נמנה עם דיירי הפרויקט, תנועת עובדים, לקוחות, ספקים, פריקה וטעינה וכן עומסים ותנועה מוגברים במערכי הכניסה והחניה. בשימושי מסחר, ובפרט בעסקי מזון, עלולות להתווסף גם השפעות של רעש, ריחות ופעילות בשעות מנוחה. אמנם הוראות התכנית מחייבות הפרדה בין הכניסות למסחר ולמגורים וכן הפרדה בין מערכי החניה ובכך מצטמצמת הפגיעה אך אין בכך כדי לאיין לחלוטין את השפעתם של השימושים המעורבים על סביבת המגורים בפרויקט. ההשפעה אינה אחידה. מטבע הדברים דירות בקומות נמוכות ובסמיכות למסחר ולמשרדים חשופות יותר להשפעות, בעוד שבדירות בקומות הגבוהות של המגדלים ההשפעה מצומצמת יותר. לפיכך הפחתה בשיעור של 5% למרכיב המגורים משקפת הפחתה ממוצעת לכלל יחידות הדיור בפרויקט. מנגד לא מצאתי הצדקה להחיל הפחתה על שטח המסחר והמשרדים, אשר עירוב השימושים אינו מהווה לגביהם גורם הפוגע בשווי.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.1.4 השפעת איחוד המגרשים על השווי במצב החדש

טיעוני המבקשת

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת לראשונה כי לטעמו יש להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלה ברמה הקונסטרוקטיבית הנובעת מאיחוד המגרשים. שכן לטענתו, עפ"י תקן 413 נדרשת רציפות אנכית של אלמנטים נושאיים. הבניין כולל עמודים רבים שפגעו בפונקציונליות.

טיעוני המשיבה

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי שומתם נערכה לקולא וכי איחוד המגרשים אפשר יצירת חזית מסחרית רציפה התורמת לשווי ביחס למסחר המחולק לשני מגרשים נפרדים.

הכרעה

לא מצאתי מקום לקבל את הטענה המאוחרת של שמאי המבקשת להפחתה בגין מגבלה קונסטרוקטיבית הנובעת מאיחוד המגרשים. אכן במבנה הכולל שימושי מגורים מעל קומות מסחריות קיימים אילוציים קונסטרוקטיביים הנובעים, בין היתר, מהצורך בהעברת עומסי המבנים העליונים אל היסודות ומדרישות התכן הסייסמי. יחד עם זאת, לא הוכח כי איחוד המגרשים הוא שיצר או החמיר אילוצים אלו ביחס למצב הקודם. הטענה אף הועלתה לראשונה בדיון ולא נתמכה בחוות דעת קונסטרוקטיבית, תוך השוואה לחלופת תכנון במצב הקודם או בכימות של פגיעה פונקציונלית או כלכלית. זאת ועוד, כטענת המשיבה איחוד המגרשים מאפשר יצירת שטח וחזית מסחריים רציפים.

9.1.5 תוספת שטח מחסנים דירתיים

התכנית מוסיפה יח"ד וכפועל יוצא מגדילה את שטח האחסנה המותר, ממחסנים דירתיים בשטח של 1,152 מ"ר למחסנים בשטח 1,380 מ"ר. דהיינו, תוספת של 228 מ"ר. בשומות הצדדים לא נבחנה ההשבחה בגין מרכיב זה. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי למחסנים דירתיים הוא 0.4.

9.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקשת חלק מההקלות שנתבקשו ואושרו כלל לא היו נחוצות, זאת כמפורט להלן. לעמדת שמאי המבקשת, בקשה ופרסום ההקלות ע"י המבקשת, ואף היעדר ערר רישוי מטעמה במועד אישורן, אינם מונעים ממנה לטעון כעת, במסגרת הליך שומה מכרעת, כי לא היה צורך של ממש בהקלות. כתימוכין הפנה להחלטה ב**ערר חל/8031/0620 סאדאב (1988) בניין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** בה קביעה דומה.
כך גם בהחלטה ב**ערר (י-ם) 136/10 רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז ירושלים** בה נקבע כי הסכמת האזרח להליך הקלה ואף יוזמה של האזרח להליך אין בהם כשלעצמם בכדי ליצור השבחה. השבחה נוצרת רק כאשר בחינה אובייקטיבית תוכיח כי ההקלה שינתה את המצב התכנוני הקיים ויצרה השבחה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2.1 תרומת ההקלה להקטנת שטח הגינון בקומת הקרקע לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, ההקלה המבוקשת לא נדרשה. לחלופין, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון.

לטענתו, הדרישה להותרת 25% שטח מגונן, הקבועה בסעיף 4.1.2.1 לתקנון תכנית מס׳ 3/124/03/3, רלוונטית למגרשים המיועדים למגורים בלבד, ואינה חלה על המגרש הנדון, כמגרש בעירוב שימושים הכולל חזית מסחרית ושימוש משרדים לצד המגורים. לפיכך, 12% שטח גינון בקומת הקרקע כמבוקש תואם את הוראות התכנית ואת אופי השימושים המעורבים והמסחריים במגרש, ואינו מצריך הקלה המקימה חבות בהיטל השבחה. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי הוא חוזר בו מהטענה האמורה.

לחלופין, ככל שטענתו בדבר פרשנות הוראות התכנית בעניין שטח הגינון לא תתקבל, טען שמאי המבקשת כי הגישה שלפיה הקטנת שטחי הגינון משביחה את שטחי המסחר, כפי שנקבע בשומת המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם המבוקש. קומת הקרקע משמשת ברובה את שטח המגורים במבנה ואינה בעלת זיקה למסחר. בהתאם לשימוש היעיל והטוב, הקמת משטחים מרוצפים לצד החנויות משמשות בשלב ראשון את שטח המסחר, והיתרה משמשת את המגורים.

טיעוני המשיבה

הוראות תכנית מס׳ 3/124/03/3 אשר הוטמעו גם בתכנית 603-0811588 מחייבות כי לפחות 25% משטח המגרש, שאינו כולל גינות פרטיות ושטח חניה, יהיה שטח מגונן. כמו כן, בחניה עילית חלה חובת נטיעת עצים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות. לעומת זאת לא תותר נטיעת עצים מעל תקרת החניון. התבקשה הקלה לצמצום שטח הגינון בקומת הקרקע מ-25% ל-12%. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא הגדלת שטח החצר התפעולית ויצירת חצר מרוצפת לשימוש המסחר לרבות גישה לפריקה ולטעינה. הובא בחשבון מקדם שווי 0.4 לשטח של 895 מ״ר במצב החדש לעומת מקדם שווי 0.25 לאותו שטח במצב הקודם. לטענת שמאי המשיבה ללא אישור ההקלה היה גם נדרש לצמצם את תכסית הבניה במרתפים שכן עפ״י הוראות התכנית לא תותר נטיעת עצים מעל תקרת החניון. בנוסף נחסכה עלות פיתוח הקרקע ונטיעת עצים.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי תחילתו של סעיף 4.1.2.1 אכן דנה במגרשי מגורים בלבד, כטענת שמאי המבקשת. יחד עם זאת סעיף 4.1.2.2 עוסק במפורש בהוראות נוספות במגרשים בהם חזית מסחרית. המילה ״נוספות״ בהכרח מחילה את כל ההוראות שקדמו. כראיה נדרשה ופורסמה הקלה. ככל שתתקבל טענת שמאי המבקשת בעניין זה יוצא שאין כלל הוראות לעניין שטח מגרשי המגורים עם חזית מסחרית לרבות אופן הבינוי, גובה הבניינים, מרתף החניה, חומרי גמר ועיצוב חזיתות, התפלגות הדירות, לובי, מועדון דיירים ועוד.

בהתייחס לטענתו החלופית של שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון כי התרומה היא למרכיב המגורים ולא המסחר, טענו שמאי המשיבה כי ההקלה מאפשרת הגדלת חצר תפעולית ובהעדרה היו נדרשים שינויים מהותיים בקומות המרתף, תוך צמצום שטחם

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

והעמקתם לקומות נוספות. שטח השירות נוצל במלואו בקומת הקרקע דהיינו, הרחבת זכויות כלשהי יכולה להיות מיוחסת לשטח התעסוקה בלבד. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי ללא ההקלה ניתן היה לבנות פחות שטח מסחר ויעילות החניון הייתה פחותה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה כי ההקלה נדרשה. סעיף 4.1.2.1 נושא כותרת "אופי הבינוי במגרשים בהם מגורים בלבד", כטענת המבקשת, אך בהמשך פרק "הנחיות נוספות למגרשים בהם קיימת חזית מסחרית" המילה נוספות מעידה, כטענת שמאי המשיבה, שהוראות הבסיס חלות ועליהן מתווספות הוראות נוספות למגרשים מעורבים. בכל מקרה כאמור, שמאי המבקשת חזר בו מהטענה לאי נחיצות ההקלה במקרה זה.

בהתחשב שבמצב החדש מתאפשר שימוש בשטח שהיה אמור להיות מגונן כשטח פתוח מרוצף, בעל גמישות ותועלת פונקציונליות מוגברות. השטחים הפתוחים והמרוצפים משולבים במערך הכולל של הפרויקט ומשמשים את החזיתות המסחריות והגישה אליהן והן את הכניסות, המעברים והשטחים המשותפים למבני המגורים. עם זאת, התועלת הישירה הנובעת מהאפשרות להמיר שטח מגונן בשטח מרוצף היא משמעותית יותר ביחס למסחר בעוד שהפחתת השטח המגונן אינה מהווה כשלעצמה יתרון למרכיב המגורים. לפיכך, מצאתי לנכון לאמוד את התרומה בהתייחס לשווי השטח המסחרי, תוך קביעת מקדם השבחה המשקף את אופיו המעורב של השטח ואת העובדה כי אין מדובר בחצר מסחרית בלעדית. לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם השבחה 0.1 ביחס לשטח של 895 מ"ר.

יצוין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי ללא ההקלה היה בהכרח צורך לצמצם את תכסית המרתף. בתכנית נקבע במפורש שניתן לכלול במכסת השטח המגונן גם גינון מעל מרתפי החניה. האיסור הוא על נטיעת עצים במכלים המוגבהים מעל פני השטח.

9.2.2 תרומת ההקלה לפריסת קומות המשרדים ומיקום קומות מגורים 1-5 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, לא נדרשה הקלה במקרה הנדון. לשיטתו הוראות התכנית מתירות שילוב ופריסה של שימוש המסחר והתעסוקה בכל קומות המסד. שכן, לטענתו, התכנית מבחינה בין חזיתות מסחריות הפונות לרחוב לבין שטחים עורפיים שאינם פונים לרחוב, שבהם התכנית מעניקה גמישות תכנונית מלאה לפריסת השימושים. לטענת השמאי נספח הבינוי בתכנית מס' 3/124/03/3 אינו מחייב לעניין סדר הקומות והשימושים. זאת ועוד, המגבלה למיקום המסחר בקומות 1-2 חלה רק לעניין שטח המסחר ולא לעניין שטח המשרדים. לשיטתו ביחס למשרדים אין מגבלה. המתכנן רצה לשמור על חזית מסחרית, ביחס למשרדים אין הגיון תכנוני להגבלה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה לשינוי מיקום שטח המשרדים הוא שיפור תכנון במקדם השבחה ממוצע 0.075, זאת לשטח המשרדים בקומות 2-3, 3,253.7

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מ״ר במקדם שווי 1.0 ושטח הצללה כשטח עיקרי 213.84 מ״ר במקדם שווי 0.2. מקדם ההשבחה משקף תוספת בשיעור 5% לעליה בקומה.

לטענת שמאי המשיבה הוראות התכנית קובעות כי המסחר הפונה לרחוב יהיה בגובה של 1-2 קומות ומעליו 3-4 קומות מגורים מדורגות לחזית הרחוב ומעליהם מגדלי מגורים. אושרה קומת מסחר ומעליה 3 קומות משרדים לצד מגורים. לטענת שמאי המשיבה השתפר תכנון שטח של 3,254 מ״ר משרדים, שטח שללא אישור ההקלה היה מתוכנן בקומה רחבה ונחותה תכנונית. לטענת שמאי המשיבה ההבחנה בין מסחר למשרדים אינה בתכנית. כלומר התכנית אינה מבחינה בין מגבלות לשטח מסחר או משרדים. בכל מקרה נקבע כי מעל קומות המסד 1-2 ימומשו קומות המגורים. בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי מבוקשות 4 קומות מסחר ומשרדים במקום שתי קומות עם שימוש תעסוקה. לטענתם, רק בזכות ההקלה ניתן בכלל לממש את שטח התעסוקה בקומה השלישית והרביעית וכתוצאה מכך במצב הקודם בנייתה הייתה בקומה רחבה ונחותה, אם בכלל ניתן היה לשלבה, שכן השטח לא נכנס בקומות קרקע וראשונה. מכאן שהשומה על הצד הזהיר מאד.

הכרעה

בתכנית נקבע כי במגרש הנדון יותרו שימושי מסחר ומשרדים. בהוראות הבינוי נקבע כי המסחר הפונה לרחוב יהא בגובה 1-2 קומות ומעליו 3-4 קומות מגורים. הניסוח המצמצם מתייחס כטענת שמאי המבקשת למסחר הפונה לרחוב ולא למשרדים ואף לא מילולית לכל שטח המסחר בעומק המגרש. זאת ועוד, כטענתו נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי הבניין והמתחמים. דהיינו, עיון בהוראות התכנית מלמד כי השימוש למשרדים מותר לצד מסחר ומגורים ולא נקבעה בה הוראה כללית המגבילה את מיקום המשרדים לקומות מסוימות. המגבלה הרלוונטית מצויה בהוראות הבינוי לחזית המסחרית, לפיהן המסחר הפונה לרחוב יהיה בגובה של 1-2 קומות ומעליו 3-4 קומות מגורים. משכך אני סבורה שאין לראות בתכנית ככזו המחייבת את ריכוז כלל שטח המשרדים בשתי הקומות התחתונות. המגבלה נוגעת לאופי הבינוי בחזית לרחוב המחייב מגורים מעל המסד המסחרי. במסגרת הבקשה להיתר בעניינו, מוקמו משרדים בחזית, בקומות בהן נדרשו מגורים, לפיכך בניגוד לטענת המבקשת ההקלה נדרשה.

עם זאת אני סבורה כי מהות ההשבחה אינה ביצירת אפשרות לשימוש משרדים כטענתם המאוחרת של שמאי המשיבה, ואף לא בתרומה לשווי הנובעת מעצם מיקום שטח המשרדים בקומה גבוהה יותר. תרומת ההקלה היא בהסרת המגבלה על פריסת המשרדים ובהקניית גמישות תכנונית המאפשרת לפרוס את שטח המשרדים והמגורים ללא מגבלה תוך התאמת מיקומם לגרעיני המבנה, למערך הקונסטרוקטיבי בצורה פונקציונלית ויעילה יותר. הגמישות התכנונית משפיעה על מערך השימושים הכולל של הקומות. אני סבורה כי במקרה הנדון מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.025, ביחס למלוא השטח העיקרי בקומות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.2.3 תרומת הקלה להקטנת שיעור חניות לאורחים לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון חסכון בהקמת 43 מקומות חניה בלבד. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 50,000 ₪ למקום חניה, כבשומת המשיבה. לטענת שמאי המבקשת סך מקומות החניה הנדרש למגורים עפ"י התקן הוא 484 מקומות. מתוכננים 503 מקומות חניה. דהיינו, 19 מקומות חניה מעבר לתקן. את מספר החניות העודף יש לקזז ממספר חניות האורחים הדרוש עפ"י התכנית.

טיעוני המשיבה

הוראות תכנית מס' 3/124/03/3 אשר הוטמעו גם בתכנית 603-0811588 מחייבות התקנת חניות אורחים בהיקף של 20% ממקומות החניה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. בהתאם לתקן נדרשים 484 מקומות חניה, דהיינו 97 מקומות חניה לאורחים. מבוקשים 35 מקומות חניה לאורחים. לפיכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון חסכון ב-62 מקומות חניה. כן הובא בחשבון כי קיימת עלות עודפת בסך 50,000 ₪ למקום חניה, כבשומה מכרעת קודמת למגרש 619 במתחם. לטענת שמאי המשיבה ההקלה המבוקשת מאפשרת שטח חניון אפקטיבי יותר. לטענתם בהתחשב שחניות האורחים הם בנוסף לחניות הדרושות לפי תקן, ספק אם קיימת אפשרות להצמידם לדירה ספציפית. זאת ועוד, המרתף המבוקש תוכנן בתכסית המקסימלית המותרת כך שהקמת מקומות חניה נוספים הייתה מצריכים הקמת קומות חניה נוספות וכפועל יוצא עלויות הקמה גבוהות. בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי לא ניתן לסווג את 19 החניות למגורים אשר נבנות מעבר לתקן כ"חניות אורחים". עודף החניות סחיר והן ימכרו. את חניות האורחים לא ניתן להצמיד למסחר או למגורים. לא ניתן לשנות את סיווג החניות בהליך שומה מכרעת אלא בהליך רישוי בלבד.

הכרעה

התכנית מחייבת הקמת חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 20% מסה"כ מקומות החניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, אין על כך מחלוקת. נתבקשה הקלה המפחיתה את שיעור החניות לאורחים. אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת כי יש לקזז את מקומות החניה המתוכננים מעבר לתקן ממכסת חניות האורחים הנדרשת עפ"י הוראות התכנית. חניות האורחים מהווה קטגוריה תכנונית נפרדת, אשר נועדה לשמש את כלל באי הפרויקט ואינה ניתנת להצמדה ליחידות הדיור או לשיווק באופן עצמאי, זאת בעוד שמקומות חניה עודפים ניתנים להצמדה לדירות ומהווים רכיב בעל ערך כלכלי עצמאי. לפיכך, עצם קיומן של חניות מעבר לתקן אינו משנה את סיווגן לחניות אורחים ואינו מבטל את הסטייה מהוראת התכנית בדבר שיעור חניות האורחים הנדרש. שינוי סיווגן של החניות הוא עניין הטעון ביטוי במסגרת הליך הרישוי, כטענת שמאי המשיבה, ולא הנחה שניתן לאמצה בדיעבד במסגרת שומה מכרעת. משכך, לצורך בחינת ההשבחה יש להידרש להקלה כפי שנתבקשה ואושרה.
קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין עלות עודפת לחניה תת קרקעית, 50,000 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2.4 תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת לא נדרשה הקלה הנוגעת לשטח המחסנים. תכנית מס׳ 603-0811588 קובעת: ״תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4 מ״ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ״ר בלובי הקומתי. לחילופין ניתן למקם את המחסנים בקומת הקרקע או בקומת המרתף. בכל מקרה המחסן לא יהיה חלק מהדירה״.

לטענת שמאי המבקשת בתכנית קיימת הבחנה בין מיקום המחסן לבין מגבלת שטחו. לשיטתו, ניתן לפרש את הוראות התכנית כך שכאשר המחסן הדירתי הממוקם בלובי הקומתי חלה עליו מגבלת שטח של 4 מ״ר ואילו כאשר הוא מוקם בקומת הקרקע או במרתף לא חלה עליו מגבלת שטח מפורשת. מגבלת השטח היחידה במקרה זה נובעת מהיקף שטח השירות בתכנית.

לחלופין, ככל שטענתו בדבר העדר הצורך בהקלה לא תתקבל הציג תחשיב חלופי כמפורט בסעיף 8 לעיל לפיו אף אם נדרשה הקלה, לא חלה השבחה בגינה.

לטענת השמאי אין כל מגבלה על שטח המחסנים המשמשים את המסחר והמשרדים. בנוסף פרט לשטח המחסנים הדירתיים מותרת הקמת שטח אחסנה לעגלות ואופניים וכן לצרכי אחזקה וגינון.

זאת ועוד, שטח המחסן הקבוע בתכנית הוא 4 מ״ר נטו ולא שטח ברוטו כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. לטענת השמאי העמודה המופיעה בתכנית ההגשה תחת הכותרת אחסנה כוללת שטח אחסנה ברוטו הכולל מעברים וקירות. בשומה מכרעת למגרש 619 נערך התחשיב לפי שטח נטו.

כמו כן, נתבקשה הקלה להגדלת שטח המחסנים מ-4 מ״ר ל-10.2 מ״ר. תחשיב המשיבה נערך לשטח של 10.5 מ״ר, זאת באמצעות חלוקת כלל שטח האחסנה המבוקש במספר יח״ד המבוקשות. מסך שטח האחסנה לא הופחת שטח המחסנים המשמש את שטח המסחר והמשרדים. כמו כן, לא הופחת שטח אחסנה לעגלות ואופניים ולצרכי אחזקה וגינון. לטענת שמאי המבקשת היה מקום לייחס לשטח המחסנים הדירתיים החורג מ-4 מ״ר נטו שווי במצב הקודם. מדובר בשטח שירות שיכול היה לשמש כשטח אחסנה למשרדים ולמסחר.

השמאי הציג תחשיב חלופי לביסוס טענתו כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה: תכנית מס׳ 603-0811588 מאפשרת הקמת מחסן דירתי בשטח 4 מ״ר, במקרה הנדון בהתחשב בסך של 345 יח״ד מוקנה שטח מחסנים כולל של 1,380 מ״ר. מבוקש שטח של 2,303 מ״ר נטו. לטענת שמאי המבקשת יש להפחית: מחסן לכלי גינה וניקיון בשטח של 6 מ״ר לכל בניין ובסה״כ 18 מ״ר, חדר לאחסון עגלות ואופניים בשטח של 0.4 מ״ר ליח״ד ולפחות 10 מ״ר למבנה, הובא בחשבון שטח כולל 108 מ״ר. כמו כן לטענת שמאי המבקשים יש להפחית את שטח האחסנה בתת הקרקע ובקומה א׳ המיועד למסחר ולמשרדים, 738 מ״ר.

לאחר ניכויים אלה, יתרת שטח האחסנה למגורים היא 1,439 מ״ר, ובהשוואה לשטח המותר לאחסנה למגורים, 1,380 מ״ר, מתקבל כי השטח המבוקש בהקלה הוא 58.7

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מ״ר. לטענת שמאי המבקשת, שטח זה אינו שטח חדש שנוצר, אלא שטח שהיה קיים גם במצב הקודם כשטחי אחסנה למסחר ולמשרדים, ורק שונה ייעודו למגורים במצב החדש. מכאן כי לא חלה השבחה.

טיעוני המשיבה

תכנית מס׳ 3/124/03/3 מתירה מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ״ר ליח״ד אשר ימוקמו בקומת הקרקע או במרתף, דהיינו 1,380 מ״ר[11] במגרש הנדון. שטח האחסנה המבוקש הוא 3,626 מ״ר. הובאה בחשבון תוספת שטח של 2,246.44 מ״ר מחסנים דירתיים. מקדם השווי הראוי לאחסנה 0.4, זאת כבשומה מכרעת במגרש 619 וכבשומות מכרעות במגרשים 602-605.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי במגרש הנדון מוקנים שטחי שירות על קרקעיים למסחר ולתעסוקה. שעה שלא הוקנה בתכנית שטח שירות לשימושים אלו במרתפים לא ניתן לסווג חלק משטח של 2,588 מ״ר לטובת שימוש תעסוקה במצב קודם. לטענת שמאי המשיבה הוראות התכנית קובעות במפורש שמחסן דירתי מוגבל לשטח של 4 מ״ר נטו לכל היותר. זאת ועוד כי בקומות המרתף ימוקמו חניה או מחסני דיירים בלבד.

בתגובתם ציינו שמאי המשיבה כי טענת המבקשת נבחנה בשומות מכרעות בשכונה ונקבע בהן כי פרשנות לפיה לא קיימת מגבלה לשטח המחסנים היא פרשנות משפטית מרחיקת לכת. התכנית מאפשרת מחסנים בשטח 4 מ״ר ליח״ד.

בהתייחס לטענת המבקשת המגבלה ל״קומת הלובי״ מתייחסת אך ורק למחסן משותף, אשר שטחו לא יעלה על 16 מ״ר. לטענתם, גם הטענה לפיה שטח המחסנים הוא לפי שטח נטו אין מקורה בתכנית.

בדיון שהתקיים בפני ובהתייחס לטענות שמאי המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי ללא ההקלה האמורה שטח השירות הנוסף היה שווה אפס. לא בונים שטחי שירות שאין בהם צורך. ההשבחה היא העצמת זכויות מלאה.

הכרעה

התכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ״ר ליח״ד או מחסן משותף בשטח של 16 מ״ר בלובי הקומתי. נתבקשה הקלה להגדלת שטח המחסנים הדירתיים. המחלוקת בין הצדדים נסובה, בין היתר, סביב פרשנות מגבלת השטח המוקנית בתכנית והיקף תחולתה של ההקלה. בשומות מכרעות למגרשים 602-605 נדונה אותה הסוגייה. השמאית המכריעה קבעה כי פרשנות המבקשת לפיה לא קיימת מגבלה לשטח המחסנים בקומת המרתף היא פרשנות משפטית מרחיקת לכת. אני שותפה לעמדתה, כך קבעתי בשומה מכרעת למגרש מס׳ 619. ב**עת״מ 1317/06 ג׳ימס בראט נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א** נקבע שבעניין פרשנות הוראות תכנית יש לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית.

[11] 1,380 מ״ר= 4 מ״ר מחסן דירתי* 345 יח״ד לפי תכנית 0811588-603.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור, אביא בחשבון את מגבלת שטח המחסנים ללא קשר למיקומם. נתבקשה ואושרה הקלה לעניין שטח מחסנים פרטיים בקומות מגורים וקומות מרתף מ-4 מ״ר ל-10.2 מ״ר, בתחשיב המשיבה יוחס למלוא יח״ד המבוקשות תוספת שטח מחסן בשטח של 6.51 מ״ר, באמצעות חלוקת כלל שטח האחסנה המבוקש ברוטו במספר הדירות המבוקש).

קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את שטח המחסנים נטו להבדיל מברוטו. התכנית שותקת בעניין זה. במסגרת שומה מכרעת שערכתי למגרש מס׳ 619 הציג שמאי המבקשת שם תכתובת מייל עם מנהלת אגף רישוי בניה בעיריה בה ציינה, שלאחר בחינה של מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעיריה, שטח מחסן דירתי יהיה 4 מ״ר נטו לכל היותר.

בפרויקט מתוכננים מאות מחסנים. בתכנית הבקשה אין ריכוז עם פירוט המחסנים, שטחם נטו ואת איזה שימוש הם משרתים. על מספר בודד מהמחסנים מצוין בתשריט לאיזה שימוש הם משויכים. לצורך בירור שטח המחסנים הדירתיים המבוקש פניתי לשמאי המבקשת במייל מיום 31.8 בזו הלשון: ״נא להעביר רשימה מרוכזת מאת האדריכל של מספרי המחסנים הדירתיים בפרויקט, שטחם ומיקומם. וכן פירוט יתרת שטח האחסנה המבוקש לפי השימושים המבוקשים״. מאחר שבקשתי לא זכתה להתייחסות פניתי ביום 2.9 במייל נוסף אשר הופנה גם לשמאי המבקשת וגם לאדריכלית הפרויקט בזו הלשון: ״ביום 31.8 ביקשתי להעביר פירוט של כל שטח המחסנים בפרויקט וסיווגם לפי השימוש אותו הם משרתים והקומה. פירוט זה טרם הועבר. יובהר כי בתיק זה הנדון בפני ההקלה לעניין שטח המחסנים הדירתיים מהווה למעלה ממחצית ההשבחה בגין ההקלות ובסה״כ כ-7 מיליון ש״ח. בהתחשב שהמידע היה אמור להיות מועבר לידי כחלק מטענתה החלופית של המבקשת ובהתחשב שמדובר במידע שקיים בידיה אבקש שהפירוט יועבר עד ליום 6.9. ככל שהפירוט לא יועבר עד מועד זה תתקבל הכרעה בלעדיו״. ביום 8.9 ביקש שמאי המבקשת ארכה בת יום להעברת המסמך. בקשת הארכה אושרה. ביום 9.9 נתקבל מסמך ממשרד אדריכלית הפרויקט הנושא את הכותרת ״טבלת המחסנים שהוגדרו ע״י היזם לשימוש המסחר והמשרדים״. המידע שהועבר אינו מלא ואינו תואם את שביקשתי. ברשימה שהועברה פירוט של 67 מחסנים בקומת המרתף ושל 64 מחסנים בקומה א׳ ובסה״כ 131 מחסנים, בשטח כולל כנטען ע״י שמאי המבקשת 738 מ״ר. המידע האמור אינו כולל את שטח המחסנים הדירתיים. הוא אינו מאפשר הפרדה אמינה בין המחסנים הדירתיים לבין המחסנים המיועדים למסחר, למשרדים או לשימושים משותפים. פירוט כלל המחסנים לרבות המחסנים הדירתיים נתבקש במפורש ולא הועבר כלל. בחינת תכנית הבקשה להיתר מעלה כי קיימים מחסנים אשר סווגו בתכנית כמחסנים למשרדים ואינם מופיעים ברשימה שהועברה[12]. זאת ועוד, בהעדר אינדיקציה סבירה לכך שבהתאם למידע שנמסר ובחינת מספר כלל המחסנים בפרוייקט יוצא שלכאורה חלק ניכר מהדירות נותר ללא מחסן ובהתחשב במידע החלקי שנמסר, שקלתי לאמץ את תחשיב המשיבה במלואו. יחד

[12] בתכנית הבקשה להיתר מחסנים משרדיים גם בקומות 2-3 עם ציון מפורש ״מחסן משרדים״.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עם זאת ועל אף שהתנהלות שקופה של המבקשת הייתה מסירה את הערפל סביב שטח המחסנים הדירתיים, מצאתי לנכון לאמוד את שטחם לפי ממוצע שטח המחסנים בפרוייקט. שכן בחינת תכנית הבקשה להיתר מעלה כי בפרוייקט קיימים מחסנים למסחר ולמשרדים שאת שטחם אין מחלוקת כי יש להפחית. זאת ועוד, עולה כי קיימים מחסנים רבים בשטח נמוך מ-10 מ״ר.

מאחר שלא הועבר ריכוז מלא ומאומת של המחסנים, נערכה על ידי בחינה ידנית של תכנית ההיתר, גיליון אחר גיליון. בחנתי מדגמית 334 מחסנים ומצאתי כי שטחם הממוצע הוא 5.47 מ״ר. הכפלת ממוצע זה ב-345 יח״ד מביא לשטח אחסנה דירתית מוערך של כ-1,887 מ״ר. גישה זו, אשר בה נאלצתי להשתמש, אינה מייחסת לכל יח״ד את מלוא השטח המירבי שניתן בהקלה כי אם את פיזור השטח בין המחסנים המבוקשים. בהתחשב ששטח המחסנים הדירתיים המוקנה הוא 1,380 מ״ר מתקבלת תוספת שטח מוערכת בסך 507 מ״ר מחסנים דירתיים. יודגש שוב כי מדובר באומדן. ככל שלטענת מי מהצדדים היקף מחסני המגורים בפועל שונה היה עליו להציג ריכוז מלא ומאומת של המחסנים, הכולל שיוך לשימוש, מיקום ושטח.

אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת כי יש לייחס לתוספת שטח המחסנים שווי במצב הקודם כשטח אחסנה נוסף למסחר ומשרדים אשר אינו מוגבל עפ״י הוראות התכנית. לצורך ביסוס הטענה נדרשת הוכחה בדבר אפשרות הקצאה תכנונית קונקרטית, מיקום נגישות והיתכנות מימוש. לא די באפשרות תאורטית לכך שתוספת השטח במיקומה וצורתה הייתה ניתנת לשימוש כשטח שירות התורם לשווי במצב הקודם.

קיבלתי את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה 0.4, בהיותו ראוי. מקדם שווי דומה קבעתי בשומות מכרעות קודמות בשכונה.

9.2.5 תרומת ההקלה להקמת מועדון דיירים בקומה ראשונה לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. לטענתו, הקמת מועדון הדיירים בקומה א׳ כרוכה אף היא בעלויות בניה, מכאן שטענת שמאי המשיבה לכך שמהות ההשבחה היא חסכון בעלות הבניה אינה ברורה. השמאי הפנה לשומה מכרעת במגרש מס׳ 619 בה נתבקשה הקלה דומה ונקבע כי מהות ההשבחה היא גמישות תכנונית. לטענת שמאי המבקשת בנסיבות בהן לא הוכח שמיקום המועדון בקומה א׳ במקום בקומת המרתף או בקומת הקרקע מניב רווחים בקומה א׳, אלא להיפך גורע שטחים יקרים יותר בקומה א׳, אין תרומה כלשהי לשווי. לטענת השמאי במקרה הנדון הגמישות התכנונית במקרה הנדון מפחיתה שטח שניתן לעשות בו שימוש למסחר או משרדים ומפנה שטח בקומת המרתף שערכו נמוך יותר. בעניין זה הפנה להחלטה ב**ערר 8173-06-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ׳ בנימין זיגדון בע״מ** בה נדונה סוגיה דומה ביחס להקלה לבניית מועדון דיירים בקומת גלריה במקום בקומת ביניים. ועדת הערר קבעה כי השינוי במיקומו של מועדון הדיירים הוא שינוי מינורי וקוסמטי שלא יצר השבחה. המועדון הוא חלק מרכוש משותף שאינו סחיר

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ולפיכך גם לא תורם כלכלית ליזם. הוועדה אימצה את קביעת השמאי המכריע כי תרומתו של המועדון לשווי הדירות זהה לעלות בנייתו וכי לא חלה השבחה משינוי מיקומו.

טיעוני המשיבה

תכנית מס׳ 603-0811588 מחייבת הקמת מועדון דיירים בקומת המרתף או בקומת הקרקע, בשטח של 50 מ״ר לפחות, בכל בניין שבו מעל 25 יח״ד. התבקשה הקלה להקמת מועדון דיירים בשטח של 215 מ״ר בקומה הראשונה. לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה היא חסכון בעלויות בניה, שכן הקמת מועדון הדיירים בקומת המרתף הייתה מחייבת הרחבת שטח המרתף או ירידה לקומת מרתף נוספת ואילו מיקומו בקומה ראשונה חוסך עלות זו. הובאה בחשבון עלות בניה ישירה במרתף לפי סך של 3,200 ₪ למ״ר, עלויות עקיפות בשיעור של 20% וחסכון בשיעור 35%.

לחלופין, מיקום המועדון בקומת הקרקע היה בא על חשבון שטחים איכותיים המיועדים ללובי הכניסה, כך שהעברתו לקומה הראשונה משחררת השטח לשימוש אחר.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי אינם חולקים שתרומתו הכלכלית של מועדון הדיירים למקרקעין זהה, יהיה מיקומו אשר יהיה. יחד עם זאת, הקמת מועדון דיירים בקומת הקרקע הייתה גורעת שטח למסחר לפי 9,000 ₪ למ״ר. לחלופין, עלות הקמתו במרתף הייתה יקרה יותר. תכנון החניון היה פחות יעיל. בשומתם הובא בחשבון חסכון לפי 1,344 ₪, אשר נמוכה מעלות חפירה, כך שלטענתם שומתם נערכה לקולא, שכן לא הביאה בחשבון ירידה לקומת מרתף נוספת או גריעת מקומות חניה בהתחשב שהמרתף המבוקש מנוצל עד תום. בדיון שהתקיים בפני נטען כי מדובר בחלופה תאורטית. ניצול 215 מ״ר למועדון דיירים במרתף היה מצריך בנוסף שטח מעבר והייתה נדרשת מסעה נוספת לקומת המרתף.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי למיקומו היחסי של מועדון דיירים במפלס על קרקעי השפעה מינורית על שוויו. זאת ועוד, תרומת מועדון הדיירים לשווי מגולמת בערכי השווי. יחד עם זאת לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי מאחר שמועדון הדיירים אינו מהווה שטח סחיר אין בשינוי מיקומו משום השבחה. אף שמדובר בשטח משותף שאינו סחיר אין בכך כדי לשלול את התועלת הכלכלית הנובעת מהקלה המרחיבה את חלופות מיקומו. במקרה הנדון מועדון דיירים הוא שטח חובה מכוח התכנית והאפשרות למקמו במיקום שונה מזה שנקבע בהוראות התכנית מקנה לפרויקט גמישות תכנונית ומאפשרת תכנון יעיל יותר של השטח בין השימושים השונים. כטענת שמאי המשיבה חשיבותה של גמישות זו מתחזקת נוכח ניצולן האינטנסיבי של קומות המרתף לחניה ולשטחים נלווים, באופן שמיקום המועדון בהתאם לחלופה הקבועה בתכנית היה עשוי לחייב גריעה משימושים אחרים או פתרון אחר הכרוך בעלות נוספת. לפיכך, מהות ההשבחה אינה נובעת מסחירותו של שטח המועדון עצמו, אלא מן היתרון הכלכלי הגלום בגמישות התכנונית ובאפשרות לבחור את חלופת המיקום היעילה יותר במסגרת תכנון הפרויקט. החיסכון בעלויות או בשטחים חלופיים מהווה ביטוי כלכלי

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

של גמישות זו. לפיכך בדומה לקביעתי בשומה מכרעת למגרש מס׳ 619 אני סבורה כי מהות ההשבחה במקרה הנדון היא גמישות תכנונית אשר הקטינה, כטענת שמאי המשיבה, את אילוצי התכנון בקומת הקרקע ובקומת המרתף, זאת ועוד אפשרה הקמת שטח מרווח לחדרי כושר ומועדון דיירים עם יציאה למרפסות גג ועם גישה נפרדת. בדומה לקביעתי בשומה המכרעת האמורה אני קובעת מקדם שווי 0.6 ומקדם השבחה בגין גמישות תכנונית ושיפור תכנון 0.15.

9.2.6 ערכי שווי למועד אישור ההקלות

שמאי המבקשת לא חלק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>מגורים</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא **7,750** ₪, זאת בהסתמך על חילוץ מנתוני מכר של דירות מגורים חדשות בשכונה.

השמאים הציגו נתוני מכר של 57 דירות מגורים בנות 4-5 חדרים בשטח של 95-144 מ״ר. התקבל שווי מ״ר ממוצע בנוי בסך 27,000 ₪. בחילוץ נוכה מע״מ בשיעור 18%, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 12,000 ₪ למ״ר. התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,900 ₪. קיבלתי את הסכמת הצדדים 7,750 ₪ כמגלם את עירוב השימושים.

<u>מסחר</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע הוא **9,000** ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. הסכם מכר של מגרש מס׳ 106- בהתאם להסכם מיום 18.7.2025 מכרה רוקח חברה לבניין בע״מ את המגרש עליו חלה תכנית 25/113/03/3 ותכנית 603-0477232. על המגרש בשטח קרקע של 1,614 מ״ר ניתן להקים מבנה מסחרי. תמורת הממכר 52,500,888 ₪. להלן ניתוח העסקה אותו הציגו:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר ברוטו ק״ק	1,030	1.00	11,000 ₪	11,330,000 ₪
יתרת מסחר	1,130	0.50	11,000 ₪	6,215,000 ₪
שטח ברוטו תעסוקה	11,240	1.00	2,200 ₪	24,728,000 ₪
קולונדה	400			
סה״כ	13,800			42,273,000 ₪

לטענת השמאים התמורה גבוהה יותר (כ-52.5 מיליון ₪) מכאן שערכי השווי גבוהים מאלו שקבעו.

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות:

מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה מסחר
25.6.24	2062/42	האורגים 21, קרית איתנים	8,650 ₪
18.9.24	2453/88	רחוב האורגים, מתחם סוהו	10,000 ₪
16.12.23	181/1,3-7	שד׳ משה סנה פינת מנחם בגין	8,500 ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

22.1.22	2061/24	קדושי בלזן 21	9,200 ₪
5.12.21	2790/5	מתחם המרינה	9,600 ₪

<u>משרדים</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למשרדים במועד הקובע הוא **2,500** ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות:

מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה משרדים
25.6.24	2062/42	האורגים 21, קרית איתנים	2,400 ₪
16.12.23	181/1,3-7	שד׳ משה סנה פינת מנחם בגין	2,500 ₪

ב. נתוני מכר למשרדים באשדוד, להלן פירוט:

תאריך	גו״ח	שטח רשום במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שנת בניה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
25.5.25	181/47/107	76	96	2026	1,150,808 ₪	11,988 ₪
25.5.25	181/47/106	95	119	2026	1,462,808 ₪	12,293 ₪
19.5.25	181/47/207	76	76	2026	1,159,750 ₪	15,260 ₪
8.5.25	2062/77/31	71	95	2028	1,405,675 ₪	14,797 ₪
4.5.25	2062/77/20	69	92	2026	1,427,564 ₪	15,517 ₪
15.4.25	2062/77/13	81	108	2026	1,458,250 ₪	13,502 ₪
4.2.25	181/47/215	99	99	2026	1,198,920 ₪	12,110 ₪
4.2.25	181/47/214	124	124	2026	1,498,320 ₪	12,083 ₪
27.1.25	2062/77/34	135	180	2028	2,674,753 ₪	14,860 ₪
21.1.25	2062/77/35	81	108	2028	1,787,700 ₪	16,553 ₪
14.1.25	2062/77/38	78	104	2028	1,570,344 ₪	15,099 ₪
31.12.24	2062/77/25	69	92	2028	1,500,502 ₪	16,310 ₪
26.12.24	2062/77/14	67	89	2028	1,436,634 ₪	16,142 ₪
26.12.24	2062/77/23	61	82	2028	1,342,224 ₪	16,369 ₪
שווי מ״ר בנוי בממוצע						14,492 ₪

בחילוץ נוכה רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 8,500 ₪ למ״ר. התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,800 ₪.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין ערכי השווי במועד הקובע במגרש הנדון.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת תכנית מס׳ 603-0811588 לשווי הנכס

שווי מצב קודם

מס׳ מגרש	תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי/שירות ליח״ד	סה״כ שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
620	דירות קטנות	20	56.70	1,134.00	1.0	₪ 7,240	₪ 8,210,160
	מרפסות דירות קטנות	20	6.30	126.00	0.5	₪ 7,240	₪ 456,120
	דירות טיפוסיות	76	139.98	10,638.48	1.0	₪ 4,950	₪ 52,659,638
	מרפסות יתר הדירות	76	18.72	1,462.65	0.5	₪ 4,950	₪ 3,620,065
	מחסנים	96	4.00	384.00	0.4	₪ 5,100	₪ 783,360
621	דירות קטנות	39	56.70	2,211.30	1.0	₪ 7,240	₪ 16,009,812
	מרפסות דירות קטנות	39	6.30	245.70	0.5	₪ 7,240	₪ 889,434
	דירות טיפוסיות	153	139.98	21,416.60	1.0	₪ 4,950	₪ 106,012,166
	מרפסות יתר הדירות	153	18.09	2,848.33	0.5	₪ 4,950	₪ 7,049,610
	מחסנים	192	4.00	768.00	0.4	₪ 5,100	₪ 1,566,720
סה״כ (שטח עיקרי דירתי כמבוקש 40,082.89 מ״ר)							₪ 197,257,086
הפחתה בגין עירוב שימושים							0.95
שווי מצב קודם							₪ 187,394,232

שווי מצב חדש

תיאור	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי/שירות ליח״ד	סה״כ שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
דירות מיקרו	14	43.00	602.00	1.0	₪ 6,630	₪ 3,991,260
מרפסות דירות מיקרו	14	8.00	112.00	0.5	₪ 6,630	₪ 371,280
דירות קטנות	55	63.00	3,465.00	1.0	₪ 7,140	₪ 24,740,100
מרפסות דירות קטנות	55	12.00	660.00	0.5	₪ 7,140	₪ 2,356,200
דירות טיפוסיות	276	113.71	3,333.21	1.0	₪ 5,100	₪ 159,799,371
מרפסות יתר הדירות	276	14.18	3,910.68	0.5	₪ 5,100	₪ 9,972,234
מחסנים	345	4.00	1,380.00	0.4	₪ 5,100	₪ 2,815,200
סה״כ (שטח עיקרי דירתי 40,082.89 מ״ר)						₪ 204,045,645
הפחתה בגין עירוב שימושים						0.95
שווי מצב חדש						₪ 193,843,363

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום-

מצב חדש	₪ 193,843,363
מצב קודם	₪ 187,394,232
השבחה במועד הקובע	₪ ***6,449,131***

10.2 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת ההקלה להקטנת שטח הגינון בקומת הקרקע

שטח חצר לחיוב בגין הקטנת שטח גינון	895 מ״ר
מקדם השבחה	0.1
תוספת שטח אקוויוולנטי	89.5 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה מסחר	₪ 9,000
השבחה	₪ 805,500

תרומת ההקלות למיקום קומות המגורים (5-1)

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
שטח למשרדים בקומות 3-2	3,253.7	₪ 2,500	₪ 8,134,250
שטח למגורים בקומות 3-2	1,495.4	₪ 7,750	₪ 11,589,350
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון			0.025
השבחה			₪ 493,094

תרומת ההקלה להקטנת שיעור חניות לאורחים

מקומות חניה דרושים לאורחים לפי התכנית (484 חניות* 20%)	97
מקומות חניה מבוקשים לאורחים	35
חיסכון במקומות חניה עבור אורחים	62
עלות עודפת למקום חניה	₪ 50,000
השבחה	₪ 3,100,000

תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים

תוספת שטח מחסנים דירתיים באומדנה	507 מ״ר
מקדם שווי לאחסנה	0.4
תוספת שטח אקוויוולנטי	202.8 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה מגורים	₪ 7,750
השבחה	₪ 1,571,700

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תרומת ההקלה להקמת מועדון דיירים בקומה ראשונה

שטח מועדון דיירים מבוקש בקומה ראשונה	215 מ״ר
מקדם שווי מועדון דיירים	0.6
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.15
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,750
השבחה	₪ 149,963

סיכום

השבחה מהקלה להקטנת שטח לגינון בקומת הקרקע	₪ 805,500
השבחה מהקלה למיקום קומות המגורים	₪ 493,094
השבחה מהקלה להקטנת מספר חניות לאורחים	₪ 3,100,000
תרומת ההקלה להגדלת שטח מחסנים	₪ 1,571,700
השבחה מהקלה לבניית מועדון דיירים בקומה ראשונה	₪ 149,963
השבחה	₪ **6,120,257**

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית 603-0811588	12.12.2023	₪ 6,449,131	₪ 3,224,566
הקלות	6.1.2026	₪ 6,120,257	₪ 3,060,129

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com