תאריך : 21.01.2026
מספר מינוי : 1735-2025
מספרנו : 631

לכבוד,

ריף אשקלון נדל"ן א.נ בע"מ

באמצעות השמאי יונתן לוי

בדוא"ל : yonatan.levi30@gmail.com

(להלן : "המבקשת")

הוועדה מקומית אשקלון

באמצעות השמאי תמיר שדה

בדוא"ל : st@s-tamir.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 428 בגוש 1937
רחוב אדם יקותיאל 7, אשקלון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 28/05/2024[1].
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החי"מ ביום 21.01.2026
- מועד הדיון : ביום ב', 24 בנובמבר 2025, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] המועד הקובע מהווה את מועד אישור ההקלות על ידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה, כפי שנקבע בישיבתה מס' 20240007 מיום 28/05/2024.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי וברק יחזקאל	17/09/2025
2	העתק רישום פנקס הזכויות בגוש 1937 חלקה 428, הכולל את חטיבת הקרקע שבתחומה ממוקם הנכס נשוא ההליך	31/07/2025
3	דו"ח אפס שנערך עבור הפרויקט הנדון	12/09/2023
6	מצגת תכנית מתאר כוללנית חלקית לרצועת החוף - עיריית אשקלון	22/10/2025
7	היתרי בנייה קודמים שהופקו בנכס נשוא ההליך, וכן תכנית הבקשה להיתר שבגינה נדרש ההליך הנוכחי	
8	התייחסות לפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה אשר דנה בבקשה להיתר נשוא ההליך הנדון	
9	הסכמים משפטיים ותאגידיים הקשורים למקרקעין נשוא השומה	
מטעם המשיבה		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי תמיר שדה	03/07/2025
2	תגובה לשומה אחרת	11/11/2025

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מגרש בייעוד מלונאות בתחומו שלד בנייה
גוש	:	1937
חלקה	:	428
שטח חלקה רשום	:	131,969 מ"ר
מגרש	:	1/20 לפי תכנית 4/מק/2023
שטח המגרש	:	26,050 מ"ר ברוטו ; 19,373 מ"ר נטו[2]
כתובת	:	רחוב אדם יקותיאל 7, רצועת חוף צפונית, אשקלון.

[2] בהתאם להיתר בנייה מס' 2025082 מיום 19/08/2025.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הפרויקט נשוא חוות הדעת ידוע כחלק מחלקה מספר 428 בגוש 1937, המצוי ברחוב יקותיאל אדם 7, "רצועת החוף הצפונית" של העיר אשקלון.

שטחה הרשום של החלקה הינו 131,969 מ"ר, כאשר המגרש הקנייני המיוחס למלון נשוא חוות הדעת מהווה שטח של כ-6,356 מ"ר, כחלק ממגרש תכנוני מספר 20, אשר שטחו ברוטו בהתאם להיתר בנייה מספר 2025082 משנת 2025 הינו 26,050 מ"ר.

בתחום המגרש התכנוני הנדון מצויים שלד המבנה נשוא ההחלטה, וכן מבנה מלון 'הולידיי אין' המצוי מצפון, כאשר שני המבנים חוסים על אותו מגרש תכנוני, והחלוקה ביניהם הינה חלוקה קניינית.

הנכס מצוי באזור החוף הצפוני של העיר אשקלון, בסמוך ובמקביל ממזרח לטיילת בר כוכבא, בחלקה המערבי של שכונת ברנע. מיקומו הינו דרומית למלון "הולידיי אין" וצפונית למרינה.

רחוב יקותיאל אדם הינו רחוב דו סטרי החוצה את החלק המערבי של העיר משכונת ברנע מצפון ועד עורף המרינה מדרום, ומקשר בין שדרות קדש ורפאל איתן מצפון, לבין רחוב בר כוכבא ויפה נוף מדרום. הנכס ממוקם בגדה המערבית של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא וכולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, רשתות חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע למגורים, ולצידה דירות נופש ובתי מלון, ובהם מלון "הולידיי אין" (שאינו פעיל) ומלון "לאונרדו". בסמיכות לנכס מצויים גם מבני ציבור, גנים ציבוריים ושטחים פתוחים.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - שטחים פתוחים

מצפון - מלון "הולידיי אין"[3]

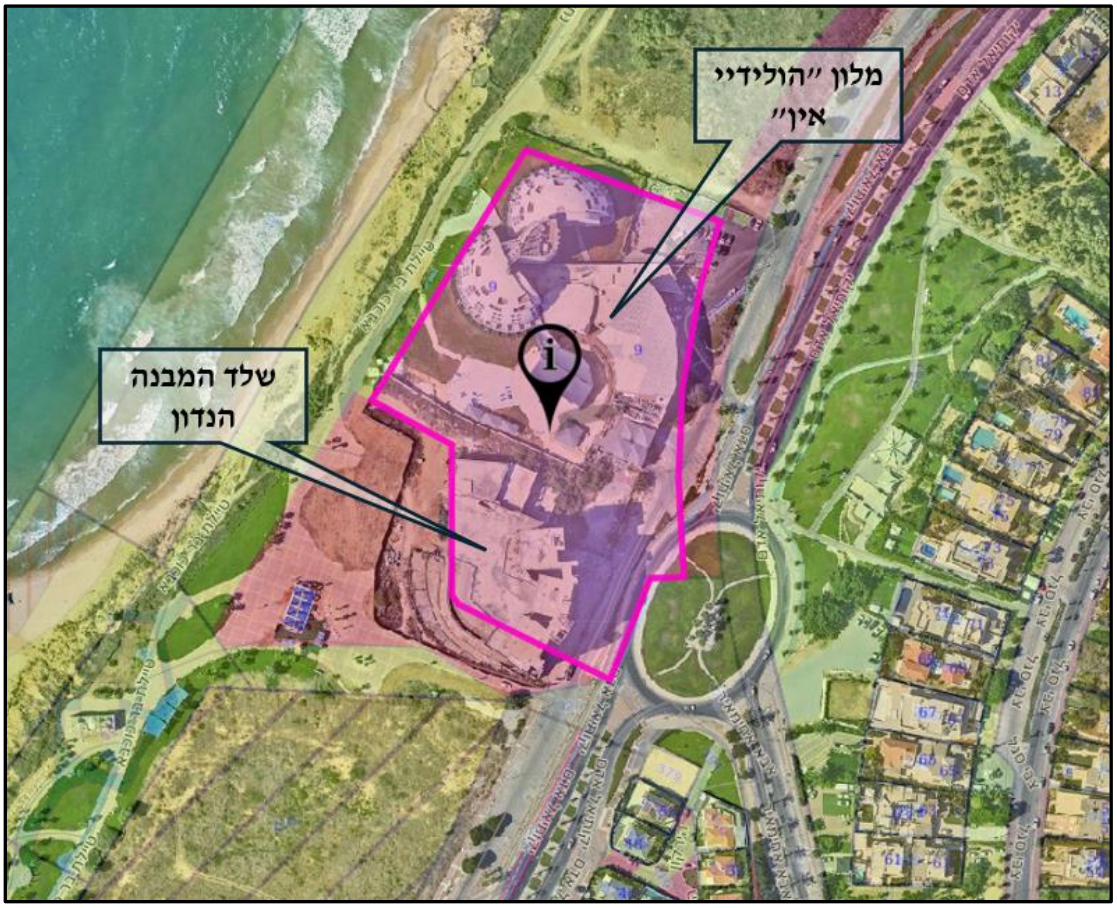
ממזרח - רחוב יקותיאל אדם ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע

ממערב - קו החוף

[3] הידוע בשם "הרלינגטון" משנת 2017.

בתחום החלקה מצוי שלד מבנה אשר בהתאם להיתר בנייה מספר 2014275 משנת 2014 יוחס להקמת מבנה מלון בן 9 קומות ו-2 קומות תת-קרקעיות, הכולל 33 סוויטות נופש ברמה A. במצב התכנוני החדש, במסגרת היתר בנייה מספר 2025082 משנת 2025, מבקשים הקמת מלון חדרים הכולל 10 קומות מעל קומת קרקע (תוספת של 2 קומות), ובסך הכול 98 יחידות אירוח.

תצלום אוויר[4] של המגרש וסביבתו (המגרש תחום בקו וורוד):



[4] בהתאם לאתר gis של הוועדה המקומית אשקלון.

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[5]:

תכנית	מהות	ע.ר / י.פ	מועד פרסום
101/02/4	הכנת תכנית מתאר עבור מרחב התכנון המקומי אשקלון, אשר ייעדה את שטחי התכנית לשימושים השונים.	2023	04/07/1974
165/03/4	בינוי רצועת חוף הים באשקלון, הכולל קביעת חלקות, התוויית דרכים ושבילים, קביעת אזורים ייעודים למלונאות, מסחר ומגורים, קביעת אזורים ציבוריים פתוחים, וחוף רחצה.	1131	07/04/1977
23/101/02/4	קביעת תקן חניה לעיר לפי היעודים	2762	12/11/1981
2023/מק/4	הרחבת השדרה הציבורית המקבילה לקו החוף	4543	13/07/1997

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1 <u>תכנית 101/02/4</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2023 ביום 04/07/1974

מטרת התכנית, הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה למרחב המקומי אשקלון ויעוד שטחים.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסווג **ל"מלונאות ונופש"**.

התכליות המותרות- הבניה באזור זה תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני, עבור בתי מלון, בתי הארחה ופנסיונים וחניון נופש(קמפינג) ומבנים הכרוכים בתכנית זו.

בהתאם לטבלת ההגבלות לאזורים, באזור למלונאות ונופש, זכויות הבניה יקבעו בהתאם לתכנית בינוי.

6.2 <u>תכנית 165/03/4</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2310 ביום 07/04/1977.

התכנית חלה בתחום רצועת חוף הים של אשקלון, ומטרתה להסדיר את בינוי המתחם באמצעות קביעת חלקות, התווית דרכים ושבילים, ייעוד אזורים למלונאות, מסחר ומגורים, קביעת אזורים ציבוריים פתוחים, וכן תחימת תחום חוף הרחצה.

[5] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מהווה חלק **ממגרש 20**, אשר ייעודו **'מלונאות ג'**, בתחומו נקבעו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

האזור	מספר החלקה	שטח החלקה בדונמים	ייעוד	שטח מינימאלי לחלקה בדונם	מספר חדרים לדונם ברוטו
מלונאות ג'	20	25	מלונאות מדרגה 2-3 כוכבים, מוטלים, בתי מרגוע, פנסיונים, כפרי נופש, אכסניות, מלונות דירות, בונגלוס ויחידות נופש. חניה לפי אזורי מלונאות א' ו-ב'.	מ-5 עד 10	10

<u>הערות</u>:

1. מגרש 20 נתון לחלוקה.
2. פירוט גודל המגרש:

שטח חלקה מינימלי 5 דונם:

בנייה המיועדת למלונאות 2-3 כוכבים - מוטל, פנסיון, מלון דירות ואכסניות.

שטח חלקה מינימלי 10 דונם:

בנייה מיועדת לבתי מרגוע, כפרי נופש, בונגלוס ויחידות נופש.

6.3. **<u>תכנית 4/מק/2023</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 ביום 13/07/1997.

מטרות התכנית:

1. הרחבת השדרה הציבורית המקבילה לקו החוף מדרום לצפון, כולל שטחי ירק, כביש שירות, שטחי חניה ציבורית, גישה להולכי רגע וכניסה לחניות ציבוריות בין השדרה לטיילת עפ"י סעיף מ' 62 א(א)(2) בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי בגודל המגרשים מס': 18A ו-20 ללא שינוי בסה"כ שטח הבנייה המותרת בהם עפ"י סעיף מס' 62א(א)(6) בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי בקווי בניין 18A ו-20 קדמי, צדדי ואחורי "0", עפ"י סעיף 62א(א)(4) בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מהווה חלק **ממגרש 1/20**, אשר ייעודו **'מלונאות ג'**, בתחומו נקבעו ההוראות הבאות:

זכויות הבנייה יחושבו עפ"י השטחים המקוריים של המגרשים לפני אישור תכנית זו[6] ובהתאם לקווי בניין וגבולות המגרשים החדשים. כל הנחיות התכניות הקודמות לגבי מגרשים אלה נשארות בתוקף פרט למופיע בתכנית זו.

[6] בהתאם לטבלת שטחים בתשריט, שטח המגרש ביעוד מלונאות ג' במצב קיים 24.054 דונם ובמצב מוצע 18.57 דונם

7. רישוי

7.1 היתר בנייה מספר 2013090 מיום 12/03/2013

עבודות דיפון וחפירה לצורך הקמת מבנה מלון בן 9 קומות (ממפלס הטיילת) ו-2 קומות תת קרקעיות וכן העתקת צובר גז.

7.2 היתר בנייה מספר 2013328 מיום 13/10/2013[7]

הקמת מבנה מלון בן 9 קומות (ממפלס הטיילת) ו-2 קומות תת קרקעיות הכולל:

33 סוויטות נופש (ברמה A), שטחים ציבוריים ושירותים נלווים, שטחי מסחר, מרכז כנסים, חדרי ישיבות, בריכות שחיה וחניות מקורות.

במגרש קיים מלון "הולידי אין" בן 9 קומות הכולל 217 חדרים, שטחים ציבוריים וקומת מרתף.

שלב ב' - חניונים תת קרקעיים.

שלב ג' - הקמת מלון.

7.3 היתר בניה 2013339 מיום 21/10/2013 – מלון הולידי אין

תוספת לבית מלון "הולידי אין" קיים הכוללת: סגירת מעבר מקורה בקומת קרקע ע"י ויטרינות-לאישור בדיעבד והצבת שלט בכניסה למלון- כמוצע

התאם לטבלת השטחים בתשריט היתר הבניה עולה כי השטח הקיים והמוצע הוא כדלקמן:

עיקרי		שירות	סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
סה"כ קיים	סה"כ קיים+ מוצע	קיים		
10,538.50 מ"ר	10,732.87 מ"ר	17,352.97 מ"ר[8]	28,085.84 מ"ר	1,109 מ"ר

7.4 היתר בנייה מספר 2014275 מיום 20/08/2014

תוספת ושינויים למבנה מלון בן 9 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות עם 33 סוויטות נופש ברמת A.

התוספת כוללת הגדלת קומת מרתף וכן הפיכת שני מפלסי חניה ל-3 מפלסים.

השינויים כוללים בין היתר: הוספת מתחם ספא, שינויים בחדרי השירות, הוספת חניות ומשרדים במפלסים התת קרקעיים וכן שינויים בחלקות פנימיות של החדרים בקומות מעל הקרקע.

[7] לא אותרו מסמכי ההיתר - כפי שצוין ע"י הצדדים.
[8] לא כולל שטחי שירות מקורים בסך של 924.03 מ"ר

להלן טבלת השטחים המאושרים[9]:

קומה / מפלס	השימושים העיקריים		סך שטח קיים + מוצע
	בהיתר קיים	מוצע	
הולידי אין קיים			**10,685 מ"ר**
קומה 3 -	112.26	1,016.75	1,129.01
קומה 2 -	488.40	284.32	772.72
קומה 1 -			0.00
קומה 0	2,508.83		2,508.83
קומה 1	626.34		626.34
קומה 2	386.05	29.80	415.85
קומה 3	461.74	7.00	468.74
קומה 4	461.74	7.00	468.74
קומה 5	461.74	7.00	468.74
קומה 6	461.74	7.00	468.74
קומה 7	461.74	7.00	468.74
קומה 8	202.42	49.20	251.62
קומת גג			
מתחת לקרקע	600.66	1,301.07	1,901.73
מעל הקרקע	6,032.34	114.00	6,146.34
סה"כ המבנה	6,633.00	1,415.07	8,048.07
סה"כ המבנה כולל הולידי אין			**18,732.94**

[9] השטחים המפורטים לעיל בטבלת השטחים הינם העתקה מטבלת השטחים בתכנית היתר הבניה, על אף שקיימות טעויות אריתמטיות ותיקונים בכתב יד שנעשו ללא חותמת הועדה המקומית.

קומה / מפלס	חלקי שירות			סה"כ הבניין
	בניה מוצעת	בנייה קיימת	סך שטח קיים + מוצע	
הולידי אין קיים		**17,352.97**	**17,352.97**	**28,038 מ"ר**
קומה 3 -	1,062.29-	3,354.23	2,291.94	**3,420.95**
קומה 2 -	172.05-	2,539.28	2,366.96	**3,139.68**
קומה 1 -	1,994.37		1,994.37	**1,994.37**
קומה 0	41.26-	314.56	273.30	**3,161.06**
קומה 1	21.03-	675.33	654.30	**1,664.15**
קומה 2	1.37	302.57	303.94	**719.79**
קומה 3	15.54-	267.50	251.96	**720.70**
קומה 4	15.54-	267.50	251.96	**720.70**
קומה 5	15.54-	267.50	251.96	**720.70**
קומה 6	15.54-	267.50	251.96	**720.70**
קומה 7	15.54-	267.50	251.96	**720.70**
קומה 8	23.89-	269.91	246.02	**497.64**
קומת גג	79.50		79.50	**79.50**
מתחת לקרקע		5,893.51	6,653.27	8,555.00
מעל הקרקע		2,899.87	2,816.86	8,963.20
סה"כ המבנה		**8,793.38**	**9,470.13**	**17,518.20**
סה"כ כולל הולידי אין		**26,146.35**	**26,823.10**	**45,547.04**

קומה / מפלס	קיים	מוצע	סה"כ	פרגולה
	משטחים לא מקורים	משטחים לא מקורים	משטחים לא מקורים	
הולידי אין קיים	**1109.1**			
קומה 1		20.02	20.02	
קומה 2	2,261.80		2,561.41	
קומה 3	79.23		79.23	
קומה 4	79.23		79.23	
קומה 5	79.23		79.23	
קומה 6	79.23		79.23	
קומה 7	79.23		79.23	
קומה 8				323.50
קומת גג				
סה"כ	**2,657.95**	**20.02**	**2,977.58**	**323.50**
סה"כ כולל הולידי אין	**3,787.07**			

7.5. **<u>בקשה להיתר בנייה מספר 20150370 מיום 19/07/2015</u>**

מהות הבקשה:

תוספת ושינויים למלון בין 9 קומות ו-3 קומות תת קרקעיות עם 33 סוויטות נופש ברמה A.

התוספת כוללת הגדלת קומת מרתף (במפלס 1 -) ותוספת 2 קומות (10 סוויטות).

סה"כ במבנה 43 סוויטות. השינויים כוללים בין היתר: הגדלת שטח במפלס הבריכה (8.00+), שינויים פנימיים בקומת האולמות (מפלס 4.00+) ושינויים בקומת מרתף (5.00-).

טבלת שטחים מבוקשים[10]:

קומה / מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)		
	קיים לפי היתר	מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ קיים + מוצע	בנייה מוצעת	בנייה קיימת לפי היתר	סה"כ הבניין
מלון הולידיי אין קיים			10,684.87	**10,684.87**		17,352.97	**28,037.84**
קומה 3 -	1,129.01			**1,129.01**		2,291.94	**3,420.95**
קומה 2 -	772.72			**772.72**		2,366.96	**4,543.28**
קומה 1 -				**0.00**		1,994.37	
קומה 0	2,887.76			**2,887.76**		273.30	**3,161.06**
קומה 1	1,009.85	356.31		**1,366.16**	15.89	654.30	**2,052.24**
קומה 2	415.85	195.80		**611.65**		303.94	**915.59**
קומה 3	468.74			**468.74**		251.96	**720.70**
קומה 4	468.74			**468.74**		251.96	**720.70**
קומה 5	468.74			**468.74**		251.96	**720.70**
קומה 6	468.74			**468.74**		251.96	**720.70**
קומה 7	468.74			**468.74**		251.96	**720.70**
קומה 8	251.62	217.12		**468.74**	5.94	246.02	**720.70**
קומה 9		468.74		**468.74**	172.46	79.50	**720.70**
קומה 10		251.62		**251.62**	246.02		**749.26**
קומת גג				**0.00**	79.50		**79.50**
סה"כ המבנה	**8,810.51**	**1,489.59**	**10,684.87**	**20,984.97**	**519.81**	**26,823.10**	**48,004.62**[11]

הבקשה לא הגיעה לכדי מימוש והפקת היתר בנייה, אולם זו אושרה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה אשקלון במסגרת ישיבותיה המפורטות להלן:

החלטת ועדת משנה לתו"ב אשקלון בישיבתה מס' 172015 מיום 01/09/2015:

"לאשר. הבקשה תובא להתייחסות משרד התיירות וככל שתתקבל התייחסות תתוקן הבקשה בהתאם, ההתייחסות תידרש תוך 30 יום מיום שנמסרה למשרד התיירות הבקשה בפועל ולאחר מילוי הערות וגיליון דרישות".

[10] בהתאם לתשריט הבקשה כפי שאושר ע"י הג"א (נשלח לעיוני מטעם שמאי המבקשת).
[11] השטחים המפורטים לעיל בטבלת השטחים הינם העתקה מטבלת השטחים בתכנית היתר הבניה וסיכום סה"כ הבנין, אינו כולל את קומה 1- בשטח של 3,714.63 מ"ר

החלטת ועדת משנה לתו"ב אשקלון בישיבתה מס' 132016 מיום 12/07/2016:

<u>הערות מנהל הנדסה</u>:

1. מתאים לתכנית מתאר 165/03/4.
2. עפ"י תכנית המתאר זכויות הבנייה הינן 10 חדרים לדונם ברוטו. דהיינו 250 חדרים במגרש. עד היום, יצאו היתרים ל-217 חדרים בהולידיי אין ו-33 חדרים בגלים גלים. במסגרת הבקשה הנוכחית ולאחר מדידה חוזרת עולה כי גודל המגרש הינו 26 דונם, מוצעים עוד 10 חדרים. סה"כ חדרים במגרש כולל בקשה זו 260.
3. במקביל לבקשה הנוכחית נמצאת בתהליך רישוי בקשה לתוספת מבנה צמוד בן 2 קומות לשימוש בית קפה ומשחקייה שמספרה 20140543.
4. עפ"י התקנות, במידה ובבית מלון שימושים שנועדו לשרת אורחים מחוץ למלון, יש להקצות מספר חניות נוסף בהתאם לתקן.
5. יצוין בהיתר כי הינו כפוף לנספח א' לכתב התחייבות מיום 20/11/2012 לעניין הניהול המלונאי של מלון סוויטות ברמה A.
6. יצוין בהיתר כי הינו כפוף לכל התנאים שהוצגו בהיתר המקורי ע"י משרד התיירות לעניין טופס 4.
7. יצוין בהיתר כי הינו כפוף לכתב התחייבות מיום 30/10/2012 לעניין הקמת מערכות מרכזיות.
8. מובא לדיון לאחר קבלת התייחסות משרד התיירות.

<u>החלטת ועדת המשנה</u>:

"לאשר הבקשה בהתאם להתייחסות משרד התיירות.

היתר יינתן לאחר מילולי הערות מנהל הנדסה והשלמת גיליון דרישות.

ההחלטה התקבלה בהסכמת כל חברי הוועדה הנוכחים".

7.6. **<u>היתר בנייה מספר 2024049 מיום 19/03/2024</u>**

שיקום שלד מבנה קיים ומאושר בהיתר למלון בן 9 קומות.

ממצאי בדיקת מהנדס מבנים מיום 21/02/2024:

בהתאם לבדיקה שנערכה על ידי מהנדס הבניין האחראי, אשר תכנן את שלד המבנה המקורי (מלון ריף, לשעבר "גלים גלים"), נמסרו הממצאים הבאים:

1. לא נתגלו סדקים חריגים בשלד המבנה כלל.
2. קיים זיון בולט חלוד.

7.7. **<u>היתר בנייה מספר 2025082 מיום 19/08/2025</u>**

הבקשה להיתר נועדה להסדרת המצב הקיים, תוספות ושינויים למבנה מלון קיים, הכולל 9 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מרתף.

במסגרת ההיתר המבוקש נכללים:

1. הרחבת שטח הספא בקומה 3-.

2. תוספת של 2 קומות מעל המבנה הקיים.
3. חלוקה מחדש של חדרי האירוח.

סה"כ מוצעים במסגרת המבנה 98 חדרי אירוח.

היתר הבנייה כולל בקשה להקלה לעניין מספר חדרי האירוח, במסגרתה מבוקשים 316 חדרים במקום 260 חדרים המותרים לפי שיעור של 10 חדרים לדונם ברוטו.

ההקלה נדרשת ביחס להוראות התכניות המאושרות החלות על המקרקעין - תכנית 165/03/4, ותכנית 4/מק/2023.

להלן טבלת השטחים המאושרים:

<u>שטח עיקרי מוצע וקיים</u>:

קומה / מפלס	למטרות עיקריות											
	מוצע									קיים בהיתר	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי קיים + מוצע
	מסחר והסעדה בהיתר הורדה	מסחר והסעדה בהיתר מבואות וחדרי מדרגות	מסחר והסעדה בהיתר מלונאות ובתי אירוח	מלונאות ובתי אירוח	מלונאות ובתי אירוח בהיתר הורדה	מלונאות ובתי אירוח בהיתר מבואות וחדרי מדרגות	מלונאות ובתי אירוח בהיתר שטח מרוצף	מלונאות ובתי אירוח בהיתר חניה שירות	מרפסת	מלונאות ובתי אירוח		
קומה 3 -								750.88	-	1,129.08	750.88	1,879.96
קומה 2 -									-	749.25	-	749.25
קומה 1 -									-	-	-	
קומה 0	3.70	42.80	689.31						-	2,026.47	735.81	2,762.28
קומה 1				275.11	355.93	9.00			-	745.04	640.04	1,385.08
קומה 2							196.95		-	415.84	196.95	612.79
קומה 3									-	408.02	-	408.02
קומה 4									-	408.02	-	408.02
קומה 5									-	408.02	-	408.02
קומה 6									-	408.02	-	408.02
קומה 7									-	408.02	-	408.02
קומה 8									-	408.02	-	408.02
קומה 9				408.02					137.30	-	545.32	545.32
קומה 10				390.16					-	-	390.16	390.16
קומת גג									-	-	-	
מתחת לקרקע								750.88		1,878.33	750.88	2,629.21
מעל הקרקע	3.70	42.80	689.31	1,073.29	355.93	9.00	196.95		137.30	5,635.47	2,508.28	8,143.75
סה"כ המבנה	**3.70**	**42.80**	**689.31**	**1,073.29**	**355.93**	**9.00**	**196.95**	**750.88**	**137.30**	**7,513.80**	**3,259.16**	**10,772.96**

שטחי שירות מוצע וקיים:

קומה / מפלס	למטרות שירות											
	מוצע											
	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה בהיתר מלונאות ובתי אירוח	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות בהיתר הורדה	מעברים לכלל הציבור	מעברים לכלל הציבור בהיתר מלונאות ובתי אירוח	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות קיים + מוצע
קומה 3 -										-	1,541.01	**1,541.01**
קומה 2 -										-	2,390.43	**2,390.43**
קומה 1 -							200.83	1,000.58	202.03	1,403.44	1,994.37	**3,397.81**
קומה 0	15.99	14.90				156.95				187.84	230.50	**418.34**
קומה 1	14.69		32.48	20.52						67.69	601.84	**669.53**
קומה 2										-	303.94	**303.94**
קומה 3										-	264.56	**264.56**
קומה 4										-	264.56	**264.56**
קומה 5										-	264.56	**264.56**
קומה 6										-	264.56	**264.56**
קומה 7										-	264.56	**264.56**
קומה 8										-	264.56	**264.56**
קומה 9	36.61		43.86		150.90		33.19			264.56	-	**264.56**
קומה 10	36.57		42.37		147.62		31.79			258.35	-	**258.35**
קומת גג			34.42		10.62		34.46			79.50	-	**79.50**
מתחת לקרקע							200.83	1,000.58	202.03	1,403.44	5,925.81	**7,329.25**
מעל הקרקע	103.86	14.90	153.13	20.52	309.14	156.95	99.44			857.94	2,723.64	**3,581.58**
סה"כ המבנה	**103.86**	**14.90**	**153.13**	**20.52**	**309.14**	**156.95**	**300.27**	**1,000.58**	**202.03**	**2,261.38**	**8,649.45**	**10,910.83**

סיכום שטחים עיקריים ושטחי שירות:

קומה / מפלס	סך שטח עיקרי	סך שטח שירות	סך שטח המבנה
קומה 3 -	1,879.96	1,541.01	3,420.97
קומה 2 -	749.25	2,390.43	3,139.68
קומה 1 -		3,397.81	3,397.81
קומה 0	2,762.28	418.34	3,180.62
קומה 1	1,385.08	669.53	2,054.61
קומה 2	612.79	303.94	916.73
קומה 3	408.02	264.56	672.58
קומה 4	408.02	264.56	672.58
קומה 5	408.02	264.56	672.58
קומה 6	408.02	264.56	672.58
קומה 7	408.02	264.56	672.58
קומה 8	408.02	264.56	672.58
קומה 9	545.32	264.56	809.88
קומה 10	390.16	258.35	648.51
קומת גג		79.50	79.50
מתחת לקרקע	2,629.21	7,329.25	9,958.46
מעל הקרקע	8,143.75	3,581.58	11,725.33
סה"כ המבנה	10,772.96	10,910.83	**21,683.79**

שטחים נוספים:

קומה / מפלס	אחר					
	מוצע			קיים בהיתר		
	מרפסת זיזית בהיתר מרפסת	שטח מרוצף	הורדה	שטח מרוצף	בריכת שחיה	הורדה
קומה 3 -						199.40
קומה 2 -						630.96
קומה 1 -						200.26
קומה 0						245.07
קומה 1						1,335.11
קומה 2				1,842.35	522.11	165.95
קומה 3	137.30					38.61
קומה 4	137.30					38.61
קומה 5	137.30					38.61
קומה 6	137.30					38.61
קומה 7	137.30					38.61
קומה 8	137.30					38.61
קומה 9			38.61			
קומה 10		172.25	30.57			
קומת גג			11.96			
מתחת לקרקע						1,030.62
מעל הקרקע	823.80	172.25	81.14	1,842.35	522.11	1,977.79
סה"כ המבנה	**823.80**	**172.25**	**81.14**	**1,842.35**	**522.11**	**3,008.41**

להלן המלצת מנהל הנדסה והחלטת ועדת המשנה:

<u>המלצות מנהל הנדסה</u>:

1. לא מתאים לתכנית מתאר לעניין מס' חדרים. מבוקש 316 חדרים במקום 260 המותרים (לפי 10 חדרים לדונם). מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות התכנון והבנייה.

   שינוי כמות החדרים נדרש לצורך תכנון אופטימלי של המלון. במקום סוויטות גדולות תוכננו חדרי אירוח קטנים ופונקציונאליים יותר.

   אין מניעה תכנוני או רישויית לאשר ההקלה.
2. למלון "גלים גלים" בשמו הקודם קיים פס"ד להריסת חריגות בנייה הקיימות במבנה. בקשה זו הוגשה על מנת להסדיר בין היתר את החריגות הקיימות.
3. דרוש לציין כי חברת "ריף" נכנסה בנעליה של חברת "גלים גלים" והינה שותפה במגרש 1/20 עם חברת "הרלינגטון", לה בוצע יידוע על הגשת הבקשה.
4. התקבל אישור משרד התיירות לקליטת הבקשה. אישור סופי נדרש בשלב התכן.
5. הבקשה פורסמה עפ"י סעיף 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.

<u>המלצות מנהל הנדסה</u>:

בתאריך 28/05/2024 אישרה ועדת המשנה בישיבה מס' 20240007 מיום 28/05/2024 את הבקשה כולל ההקלות.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, מיום 31/07/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 1937

חלקה : 428

שטח חלקה רשום : 131,969 מ"ר

בעלויות:

מס'	שם הבעלים	חלק יחסי בנכס
1	גלים גלים אשקלון בע"מ [12]	3,626 / 131,969
2	הרלינגטון 2 בי.וי. בע"מ	20,437 / 131,969
3	אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ	105,081 / 131,969
4	אי.די אחזקה והשקעות בע"מ	2,825 / 263,938
5	י"ב נכסים (א.י.ר.א) בע"מ	2,825 / 263,938

[12] חברת "גלים גלים אשקלון בע"מ" המוכרת, מחזיקה בבעלות של 3,626 מ"ר + 2,956 מ"ר, ובסה"כ 6,582 מ"ר משטח מגרש 20.

הערות:

הערות אזהרה בגין הסכמים / זכויות שימוש			
תאריך	**מוטב**	**על הבעלות**	**תוכן ההערה**
25/09/2017	הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ	אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ	מגרש מס' 26.
25/09/2017	גלים גלים אשקלון בע"מ והרלינגטון 2 בי.וי בע"מ	גלים גלים אשקלון בע"מ והרלינגטון 2 בי.וי בע"מ	בגין הסכם שיתוף מיום 11/11/2010, מגרש מס' 20.
25/09/2017	גלים גלים אשקלון בע"מ והרלינגטון 2 בי.וי בע"מ	גלים גלים אשקלון בע"מ והרלינגטון 2 בי.וי בע"מ	בגין הסכם שיתוף מיום 30/10/2011.
25/09/2017	גלים גלים אשקלון בע"מ	הרלינגון 2 בי.וי	מגרש בשטח של 2,956 מ"ר.
18/11/2020	**ריף אשקלון נדל"ן א.נ בע"מ**	**גלים גלים אשקלון בע"מ**	**על פי פסיקתא מבית משפט מחוזי תל אביב - יפו פר"ק 15-11-18184 החלטה מיום 28/10/2020 -חלקים ממגרש מס' 20**

הערות על מינוי כונס נכסים ומנהל מיוחד			
תאריך	**מוטב**	**על הבעלות**	**מקור ההליך**
25/09/2017	עו"ד חבר ארז	גלים גלים אשקלון בע"מ	מינוס כונס נכסים - פר"ק 15-11-18184 (בימ"ש מחוזי ת"א), מיום 09/08/2016
25/09/2017	עו"ד חבר ארז	גלים גלים אשקלון בע"מ	מינוי מנהל מיוחד - פר"ק 16-08-3726 (מחוזי ב"ש) מיום 08/11/2016

<u>צווים ועיקולים</u>:

בנסח הרישום מופיעות מספר הערות בדבר צווים ועיקולים אשר נרשמו על זכויות חברת "גלים גלים אשקלון בע"מ". מדובר בצווי עיקול שהוטלו בין השנים 2016-2017 על ידי לשכות ההוצאות לפועל בירושלים, אילת וכפר סבא, וכן על ידי בתי משפט השלום והמחוזי.

העיקולים נרשמו לטובת נושים שונים.

<u>הפקעה</u>:

הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 מיום 25/09/2017 לטובת עיריית אשקלון.

<u>עתיקות</u>:

רשומות מספר הערות בדבר קיומם של אתרי עתיקות בתחום החלקה.

8.2. **<u>הסכם רכישה</u>**

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל"ן, בתאריך 27/10/2017 נמכרו 6,582 מ"ר תמורת 40 מיליון ₪.

בהתאם להסכמי המכר שהוצגו בפני, ודו"ח האפס מיום 12/09/2023, להלן פירוט ההליכים שהתרחשו במגרש התכנוני הנדון לפי סדר כרונולוגי, ולרבות הסכם רכישת המגרש הקנייני נשוא ההליך הנדון:

רקע כללי לרכישת הזכויות של חברת "גלים גלים" ולמכירת זכויותיה במסגרת כינוס נכסים:

בהתאם לנסח הרישום, חברת "גלים גלים בע"מ" רשומה כבעלים של 3,626/131,969 חלקים מחלקה 428, המהווים שטח של כ-3,626 מ"ר מן החלקה. לטובת חברת "גלים גלים" רשומה הערת אזהרה על זכויותיה של חברת "הרלינגטון 2 בי.וי", ביחס לשטח של 2,956 מ"ר, ללא ציון המגרש הספציפי שאליו מתייחס שטח זה.

בין חברת "גלים גלים" לבין "חברת הרלינגטון 2 בי.וי" נחתמו הסכמי מכר וכן הסכם שיתוף. ההסכם הראשון הינו הסכם מכר מיום 11/11/2010, שבמסגרתו נמכר שטח בהיקף של כ-3.4 דונם. לאחר מכן נחתם הסכם מכר נוסף מיום 08/03/2015, שבמסגרתו נמכר שטח של 2,956 מ"ר. בהסכם המאוחר צוין במפורש כי במסגרת ההסכם הראשון נמכר שטח מגרש של 3,626 מ"ר ולא 3.4 דונם, וזאת באופן התואם את נתוני נסח הרישום.

ביום 20/08/2017 נחתם הסכם לרכישת זכויותיה של חברת "גלים גלים" במסגרת הליך כינוס נכסים, על-ידי המבקשת נשוא ההליך הנדון.

להלן פירוט הסכמי המכר והשיתוף, וכן הסכם רכישת הזכויות במסגרת הכינוס, לפי סדר התרחשותם:

<u>הסכמי מכר למכירת חלקים ממגרש 20:</u>

הסכם מכר לרכישת קרקע A, כהגדרתה בהסכם הרכישה מכונס הנכסים:

בהסכם מכר מיום 11/11/2010, שנחתם בין חברת "הרלינגטון 2 בי.וי" (המוכרת) לבין חברת "גלים גלים בע"מ" (הקונה), נקבע כי המוכרת הינה בעלים של מגרש בשטח של כ-3.4 דונם, המהווה חלק ממתחם בשטח כולל של כ-20 דונם, אשר בתחומו מצוי בין היתר מלון "הולידיי אין", הידוע כגוש 1937 חלקה 416.

עוד הצהיר הקונה כי ידוע לו שככל שיתווספו זכויות בנייה ו/או ככל שקיימות זכויות בנייה מעבר לזכויות להקמת 135 יחידות נופש לפחות, זכויות אלה יישארו בבעלות המוכרת בלבד.

בהקשר זה צוין בדוח האפס כי התחייבות זו להגבלת ניצול זכויות הבנייה חלה ביחס לבינוי על גבי מגרש A בלבד, ואינה חלה על מגרש B.

תשריט המכר:



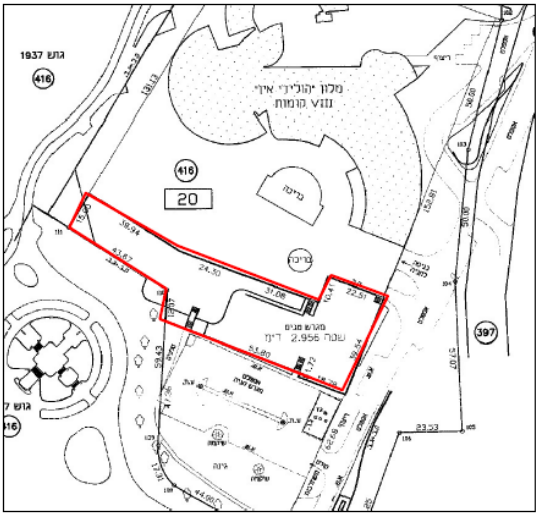
<u>הסכם מכר לרכישת קרקע B</u>, כהגדרתה בהסכם הרכישה מכונס הנכסים:

ביום 08/03/2015 נחתם הסכם מכר בין חברת "הרלינגטון 2 בי.וי" (המוכרת) לבין חברת "גלים גלים בע"מ" (הקונה), שממנו עולים הפרטים הבאים:

המוכרת הינה בעלת זכויות במגרש בשטח של 2,956 מ"ר, המהווה חלק ממתחם בשטח כולל של כ-20 דונם, אשר בתחומו מצוי, בין היתר, מלון "הולידיי אין", הידוע כגוש 1937 חלקה 416 (הזכויות במגרש תואמות להערת האזהרה הרשומה לטובת חברת "גלים גלים" בנסח הרישום, אשר אינה כללה ציון של מגרש קנייני מסוים).

עוד צוין בהסכם המכר כי ביום 11/11/2010 נחתם בין הצדדים הסכם מכר קודם, שבמסגרתו רכשה הקונה מן המוכרת מגרש בשטח של 3,626 מ"ר, וזאת חלף שטח של 3.4 דונם כפי שצוין תחילה. שטח הרכישה האמור תואם את נתוני נסח הרישום.

תשריט המכר:



<u>הסכמי שיתוף במגרש 20:</u>

<u>הסכם שיתוף מיום 11/11/2010</u>:

נחתם בין חברת "הרלינגטון 2 בי.וי" לבין חברת "גלים גלים בע"מ", במסגרתו נקבעה חלוקת החזקה במקרקעין בדרך של חלוקה בעין.

בהתאם להסכם, להרלינגטון הוקנו מלוא הזכויות הבלעדיות בחלק המקרקעין שבו מצוי מלון "הולידיי אין", ואילו לגלים גלים הוקנו זכויות בלעדיות בחלק המקרקעין המשמש כבית דירות.

<u>הסכם שיתוף מיום 08/03/2015</u>:

תוספת להסכם השיתוף בין חברת "הרלינגטון 2 בי.וי" לבין חברת "גלים גלים אשקלון בע"מ". בתוספת זו צוין כי הצדדים מבקשים להסדיר את יחסי החלוקה של השטח בהתאם לתשריט המסמן את השטח שנמכר לגלים. עוד נקבע כי הסכם השיתוף יתוקן כך ששטח המגרש שנמכר לגלים יעמוד על 3,626 מ"ר בהתאם להסכם הרכישה הראשון, ועל כ-2,956 מ"ר בהתאם להסכם הרכישה השני, ובסך הכול מגרש בשטח כולל של 6,582 מ"ר.

<u>הסכם רכישת זכויות גלים גלים מכונס הנכסים:</u>

בהסכם תמורות מיום 20/08/2017, שנחתם על-ידי עו"ד ארז חבר, ככונס הנכסים של חברת "גלים גלים אשקלון בע"מ" (המוכרת), לבין ניסים ברכה ואסי תמיר באמצעות חברה בייסוד (הקונה/היזם), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

חברת "גלים גלים אשקלון בע"מ", המצויה בהליכי כינוס ופירוק, הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 1937 חלקה 416, וזאת בחלקים של 3,626/134,787 וכן 2,956/134,787, או כל חלקה שתבוא במקומה, המהווים חלקים ממגרש 20 לפי תכנית 165/03/4 (כאשר בנסח הרישום מספר החלקים הכולל הינו 131,969).

הממכר כולל את כלל הבנוי המחובר והמוצמד למקרקעין, לרבות שלד הבניין הקיים במועד ההתקשרות.

הזכויות מתייחסות לשני חלקי קרקע סמוכים, שעליהם נבנה במשותף פרויקט "רויאל קליף", כדלקמן:

- **קרקע A** - קרקע בשטח של 3,626 מ"ר, שעליה נבנה מלון "רויאל קליף", הכולל 33 סוויטות נופש, שטחי מסחר, מרכז כנסים, חדרי ישיבות ושטחים נלווים.
- **קרקע B** - קרקע בשטח של 2,956 מ"ר, המהווה חלק מן המלון וכוללת שטחי אחסנה ומסחר.

יודגש כי חלוקה זו לקרקעות A ו-B אינה מהווה חלוקה תכנונית על פי תכנית בניין עיר, אלא חלוקה קניינית בלבד.

קרקע A נרכשה בהתאם להסכם משנת 2010, ועליה הוקם פרויקט מלון "רויאל קליף", ואילו קרקע B נרכשה בהתאם להסכם משנת 2015, ועליה בוצע בינוי חלקי בשטח של כ-1,000 מ"ר.

ההליכים שננקטו תואמים לשטח הרכישה, כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבנייה משנת 2025, הכולל את המגרשים הקניינים A ו-B.

בתמורה לזכויות הנמכרות ישלם היזם לכונס סך של 33% מכל תמורות הפרויקט וימלא את התחייבויותיו מכוח הסכם זה, לרבות הקמת הפרויקט וניצול מירבי של זכויות הבניה ואפשרויות השימוש בו. על אף האמור לעיל מוסכם על הצדדים כי סך התמורה לא תפחת מרף מינימאלי של 40 מ' ₪ + מע"מ ולא תעלה על רף מינימאלי של 46 מ' ₪ + מע"מ. היזם מתחייב להעביר לכונס סך של 40 מ' ₪ + מע"מ על חשבון התמורה בתוך 30 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה השני.

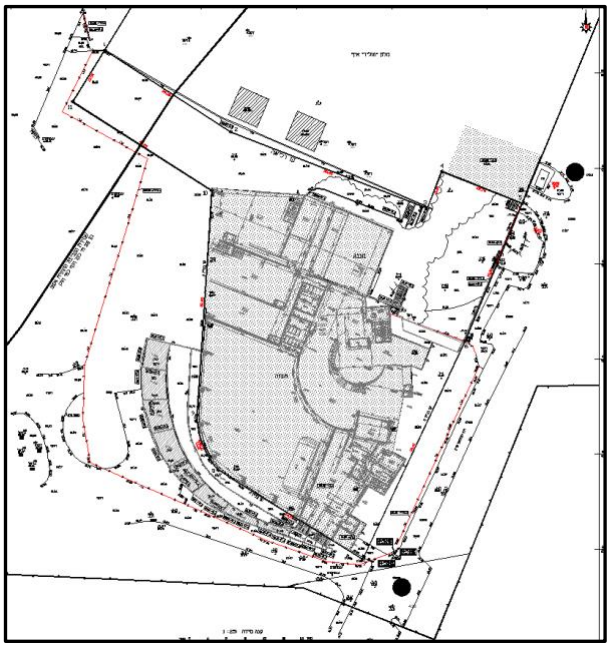
בתאריך 27/10/2017 אישר בית המשפט את המכר.

בדצמבר 2018 נחתמה <u>תוספת 1</u> להסכם תמורות מיום 20/08/2017, לפיו בהתאם להסכם התמורות התנאי המתלה השני להשתכללות הסכם התמורות הנו מתן הסכמתו של משרד התיירות לעניין תוספת יחידות אירוח והסרת התנגדותו, ככל וישנה, להכשרת חריגות הבניה. נכון למועד חתימת תוספת זו, אין צפי לגבי מועד אישור כאמור ובהתאם להמלצת משרד התיירות הדרך היעילה הקצרה והמהירה לקבלת אישור הינה באמצעות אישורה של תב"ע חדשה. לפיכך מעוניינים הצדדים להפוך את סעיף האופציה לסעיף התמורה הסופית על סך של 43 מ' ₪ + מע"מ.

בתאריך 28/11/2019 נחתמה <u>תוספת 2</u> להסכם תמורות מיום 20/08/2017, לפיו "מנגנון התמורה: סך התמורה הסופית תעמוד על 43 מ' ₪ בתוספת מע"מ". סך של 4 מ' ₪ ישולם ע"י הקונה תוך 30

ימים ממועד אישור בית המשפט את ההסכם. תוך 18 חודשים ממועד אישור בית המשפט את תוספת זו, יהיה רשאי הקונה לפעול באחת הדרכים שפורטו.

תשריט המגרשים הקניינים בהיתר הבנייה משנת 2025 :



9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלה ובקשה להיתר בניה.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

גורם השבחה	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת		ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
	חלופה א' - 43 חדרי מלון	חלופה ב' - 33 חדרי מלון	
אישור הקלה	₪ 216,945	₪ 236,900	₪ 7,883,010

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
הגדרת זכויות הבנייה במצב קודם	זכויות הבנייה המבוקשות חוסות תחת התכניות התקפות, ולפיכך אינן יוצרות תוספת שטחי בנייה.	היתר קודם משנת 2014.
שטח לחיוב	תוספת שטח עיקרי <u>ליחידות אירוח</u> בהיתר	ההשבחה נבחנת על בסיס תוספת <u>כלל השטחים העיקריים</u> המבוקשים
שטח עיקרי בכל מצב תכנוני	מצב קודם - 2,595 מ״ר מצב חדש - <u>3,616 מ״ר</u> תוספת שטח -1,018 מ״ר	מצב קודם - 8,048 מ״ר מצב חדש - <u>10,991 מ״ר</u> תוספת שטח- 2,943 מ״ר
השימוש המיטבי במצב הקודם	במצב התכנוני הקודם התאפשר שימוש של יחידות נופש למכירה ולכן מתאיינת ההשבחה.	ניתן להסדיר יחידות נופש למכירה בכל אחד ממצבי התכנון.
שטח המגרש והיקף יחידות אירוח במצב הקודם	שטח המגרש עומד על 26,050 מ״ר, ולפיכך ניתן להסדיר במצב הקודם 260 יחידות אירוח.	שטח המגרש עומד על כ-25 דונם, ולפיכך ניתן להסדיר במצב הקודם 250 יחידות אירוח בלבד.
עלות עודפת	בחלופה א׳ - לפיה ניתן להוסיף 10 סוויטות במצב התכנוני הקודם - לא קיימת עלות עודפת. לעומת זאת, בחלופה ב׳ - לפיה לא ניתן להוסיף יחידות אירוח במצב הקודם - קיימת עלות עודפת בסך של כ-1.4 מיליון ₪.	שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון עלות עודפת.
ערכי שווי	שווי מ״ר מבונה מצב קודם (מלון סוויטות) - 1,950 ₪. שווי מ״ר מבונה מצב חדש (מלון חדרים) - 1,750 ₪.	שווי מ״ר מבונה מצב קודם (מלון סוויטות) - 1,950 ₪. שווי מ״ר מבונה מצב חדש (מלון חדרים) - 2,145 ₪.

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>

12. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

12.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

12.1.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי ההקלה נשוא ההליך מתייחסת אך ורק לתוספת במספר חדרי האירוח, וספק אם ניתן כלל לייחס לה השבחה בגין תוספת שטחי בנייה.

לדבריהם, התכנית החלה במצב הקודם אינה מגבילה את מניין הקומות או היקף השטחים, ובפועל - כבר ביום 01/09/2015 אישרה ועדת המשנה מכוחה תוספת שתי קומות, 10 חדרי מלון ושטחים עיקריים, ללא שינוי תכנוני או פרסום הקלה.

עוד נטען כי כבר במצב הקודם הייתה קיימת אפשרות תכנונית ממשית למימוש תוספות אלו על גבי שלד המבנה, לרבות אפשרות ל"רביזיה" מול המלון הנוסף שבאותו מגרש תכנוני, באופן שיאפשר מימוש של חדרים נוספים ללא השבחה נוספת.

לשיטתם, עצם העובדה שתוספות אלו אושרו בעבר ללא תכנית חדשה או הקלה, מחזקת את המסקנה כי מדובר בזכויות מוקנות במצב הקודם, ואין מקום להשית בגינן היטל השבחה - ובפרט לא בגין אותם 10 חדרים.

מעבר לכך, מעלים שמאי המבקשת טענת סף עקרונית, לפיה במצב התכנוני הקודם קיימת אפשרות לשווק את היחידות המלונאיות כדירות נופש - כך שלשיטתם יש בכך בכדי לאיין את ההשבחה.

עם זאת, ולמרות עמדתם בנוגע לתוספת השטחים וביחס לאפשרות מכירת דירות נופש במצב הקודם, מציגים תחשיב השבחה חלופי, למקרה שעמדתם לא תתקבל. במסגרת זו, בוחנים את ההשבחה לפי פריזמה תכנונית-מהותית, ולפיה רק רכיבים הנובעים ישירות מההקלה שפורסמה עשויים להצדיק חיוב.

לטענתם, אין לראות בתוספת שטחים שאינן תוצאה ישירה של ההקלה - גם אם הן בעלות ערך כלכלי - כהשבחה המחייבת בהיטל.

לעמדתם, התכניות החלות במצב הקודם אינן מגבילות את סוגי השטחים, אלא רק את היקף השטחים המותר למלונאות. לכן, שטחים עיקריים שאינם ייעודיים לחדרי מלון - כגון מסחר, לובי, שטחים תת-קרקעיים, מבואות, מרפסות, חדרי שירות וכדומה - אינם נובעים מההקלה, ויש לראותם כחלק אינהרנטי מהמצב הקודם.

בהתאם לכך, מציגים התייחסות קונקרטית ונפרדת לשני רכיבי ההשבחה הנטענת - האחד: תוספת שטחים עיקריים למלונאות, והשני: תוספת חדרי אירוח - כמפורט להלן:

12.1.2. **<u>תוספת שטחים עיקריים</u>**

שמאי המבקשת מביעים הסתייגות מהערכת שמאי המשיבה, שלפיה יש לייחס השבחה לתוספת של כ-2,943 מ״ר שטח עיקרי, הנגזרים מהפער שבין שטחים מבוקשים לבין שטחים שאושרו בהיתר במצב קודם.

לטענתם, יש לבסס את הבחינה על היקף השטחים שאושרו בפועל בהיתר הבנייה הסופי - היתר מס׳ 2025082 מיום 19/08/2025 - שבו אושר שטח עיקרי כולל של 10,722 מ״ר בלבד.

זאת, בניגוד לתרשים חישובי השטחים מיום 16/06/2025, שצורף לבקשה להיתר מס׳ 20240133, ובו צוין שטח עיקרי כולל של כ-10,991 מ״ר, ועליו התבסס שמאי המשיבה לצורך אומדן תוספת השטח.

שמאי המבקשת מדגישים כי ההיתר המאושר בפועל מבטא את השימוש המנוצל בפועל, ומכאן שממנו יש לגזור את השטחים העיקריים במצב החדש.

מעבר לכך, כאמור, נטען כי מרבית תוספות השטח אינן בעלות זיקה ישירה לרכיב ההקלה, ולכן אינן מהוות בסיס לחיוב כגון תוספת שטחים בקומות תחתונות, כגון מבואות וחדרי מדרגות, תוספת שטחי הסעדה ומסחר, הרחבת לובי בקומה א׳, תוספת שטחים מרוצפים.

בהתאם לכך, קובעים שמאי המבקשת כי רק שטחי הלינה/ חדרי האירוח עצמם רלוונטיים לבחינת ההשבחה.

שווי זה חושב לפי הנתונים הבאים:

- **במצב הקודם:** שטח עיקרי של 2,595 מ״ר, בהתאם להיתר בנייה מס׳ 2014278 מיום 18/08/2014, שהתייחס לשטחי המלונאות בקומות 3-8 בלבד.
- **במצב החדש:** שטח עיקרי מלונאי של 3,613.01 מ״ר, לפי היתר הבנייה מס׳ 2025082, מתוכם:
  - 3,246.3 מ״ר שטחים עיקריים בקומות 3-10 (ללא מרפסות).
  - 366.71 מ״ר נוספים בקומה 1, שנמדדו באופן גרפי מתוך תכנית ההיתר, וכוללים חדרי מלונאות בלבד.

12.1.3. **<u>שטח המגרש והגדרת היקף יחידות האירוח במצב הקודם</u>**

בהתאם לתכנית 165/03/4, מספר חדרי המלון נקבע לפי צפיפות של 10 חדרים לדונם ברוטו.

לשיטת שמאי המבקשת, שטח המגרש לפי מדידה עדכנית עומד על 26,050 מ״ר, ולפיכך 260 חדרים היו מותרים כבר במצב הקודם. לטענתם, קביעה זו נתמכת גם בעמדת מהנדס הוועדה המקומית, ואף אוזכרה בשומת המשיבה עצמה.

במסגרת זו מציינים כי תשריט היתר הבנייה מס׳ 2014275 מיום 20/08/2014 הטמיע את תוצאות המדידה שבוצעה על ידי מודד מוסמך ביום 27/07/2014, לפיה שטח החלקה בהתאם לתכנית מס׳ 165/03/4 עומד על כ-25,940 מ״ר ברוטו, נתון אשר התקבל במלואו על ידי גורמי המקצוע בוועדה המקומית. לדידם, שטח החלקה הברוטו נבחן ואושר גם במסגרת היתר הבנייה הנוכחי, ולראיה עמדת גורמי הרישוי כי ניתן היה לשלב 260 חדרי מלון במצב הקודם. לטענתם, לאחר תיקון טעות המדידה, ולפיה שטח החלקה עומד על כ-26 דונם, אושרה בשנת 2015 בקשה להיתר לתוספת 10

סוויטות בשתי קומות. בנוסף, טוענים כי במדידה עדכנית משנת 2023, אשר הוטמעה ואושרה בהיתר הבנייה משנת 2025, נקבע שטח מגרש נטו של 19,373 מ״ר ושטח מגרש ברוטו של 26,050 מ״ר, נתונים המאפשרים בפועל שילוב של 260 חדרי מלון במגרש.

משכך, גורסים כי כבר במצב הקודם התקיימה אפשרות תכנונית ממשית למימוש של 10 חדרים נוספים על גבי שלד המבנה, וזאת בהתאם לאישור שניתן משנת 2015, ללא צורך בהקלה או שינוי תכנוני.

בנוסף, הם חוזרים על עמדתם כי ניתן היה לערוך ״רביזיה״ תכנונית מול המלון הנוסף במגרש, לצורך מימוש זכויות נוספות מתוך יתרת ההקצאה המשותפת.

לכן, לגישתם, ההקלה הרלוונטית נוגעת אך ורק לתוספת של 56 חדרים - דהיינו, מעבר ל-260 חדרים מותרים (כולל אותם 10 שכבר אושרו) ל-316 חדרים כפי שמבוקש בהיתר הבנייה.

נוסף על כך, שמאי המבקשת מדגישים כי ככל שייקבע כי במצב הקודם לא הייתה זכות למימוש 10 חדרי המלון הנוספים, הרי שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה אומדן של עלויות עודפות הנובעות מהצורך להתאים שלד קיים של 9 קומות לבינוי של מגדל גבוה יותר, כמבוקש בהיתר הבנייה שבנדון.

12.1.4. **<u>השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם ואפשרות למכירת יחידות אירוח</u>**

שמאי המבקשת סבורים כי, בשונה מערים סמוכות בעלות פיתוח תיירותי משמעותי, רצועת החוף של אשקלון סובלת משיעור מימוש נמוך ביותר בתחום המלונאות, וזאת על אף שתכניות ישנות סימנו את האזור ככזה שניתן לפתח בו אלפי חדרי מלון. בפועל, לדבריהם, מרבית המגרשים הייעודיים נותרו ריקים, ומלונות שהוקמו נסגרו או עומדים נטושים - לרבות הנכס נשוא ההליך ועסקת ההשוואה שהציג שמאי המשיבה.

לטענתם, בהינתן כי במצב הקודם אושר בנכס היתר בנייה הכולל 33 סוויטות, יש להתייחס לשימוש האפשרי כאל דירות נופש או מלון דירות קטן, ולא כאל מלון תיירותי רחב היקף.

בהקשר זה, הם מפנים לחוזר מנכ״ל משרד התיירות (מאי 2009), הקובע כי כאשר תכנית מאפשרת ייעודים כגון ״דירות נופש״, ״מלון דירות״ או ״אכסון מלונאי מיוחד״, ניתן לשווק את יחידות האירוח לציבור הרחב - ככל שהדבר תואם את הוראות התב״ע.

לטענתם, מאחר שבמגרש נשוא ההליך נותרו שימושים מסוג זה, יש לראות באפשרות זו חלק אינהרנטי מהשימושים האפשריים במצב הקודם.

בהתאם לכך, טוענים שמאי המבקשת כי למצב הקודם יש לייחס שווי שונה מהותית, הנגזר מהאפשרות למימוש יחידות נופש עצמאיות, ולא מהפעלת מלון תיירותי במתכונת מסחרית.

במסגרת זו, מציינים דוגמאות למגרשים סמוכים בגוש 1938 (חלקות 428 ו-424), שבהם אושרו פרויקטים דומים ונמכרו דירות בפועל תחת ייעוד ״מלונאות ג׳״.

עוד הם מדגישים כי בשוק זה קיימת העדפה ליחידות גדולות יותר, המיועדות למשפחות ולא לנופשים בודדים, וכי הדבר תומך בגישה שלפיה יש לחשב את שווי לפי תצורת ״דירות נופש״, ולא כמלון מסחרי רגיל.

בהמשך לכך, שמאי המבקשת ערכו סקירת עסקות השוואה לנכסים בעלי ייעוד ושימוש דומה, המצויים בסמוך לנכס הנדון, כמפורט להלן:

מהות	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
ייעוד מלונאות ג' מגרש 10 (ע"פ תב"ע 179/03/11)	17/03/2024	1938	438	45	יפה נוף	37	₪ 1,425,000	99.00	58.00	3	7	7	51	1997	₪ 24,569
	26/02/2024	1938	438	222	הנמל	11	₪ 800,000	30.00	30.00	2	1	2	4	1996	₪ 26,667
	20/06/2023	1938	438	31	יפה נוף	31	₪ 1,200,000	56.00	52.00	3	4	7	8	1999	₪ 23,077
	19/06/2023	1938	438	33	יפה נוף	39	₪ 960,000	39.00	39.00	2	6	7	42	1998	₪ 24,615
	18/01/2023	1938	438	51	יפה נוף	31	₪ 1,510,000	50.00	50.00	3	7	7	56	2003	₪ 30,200
	05/01/2023	1938	438	0	יפה נוף	29	₪ 970,000	39.00	38.00	2	5	7	42	1999	₪ 25,526
	23/11/2022	1938	438	5	יפה נוף	29	₪ 1,100,000	38.00	38.00	2	2	7	28	2005	₪ 28,947
	06/10/2022	1938	438	37	יפה נוף	31	₪ 850,000	39.00	40.00	2	5	7	46	2000	₪ 21,250
	20/02/2022	1938	438	35	יפה נוף	31	₪ 810,000	45.00	45.00	2	5	7	35	1990	₪ 18,000
	17/02/2022	1938	438	23	בת גלים	9	₪ 1,165,000	47.00	37.00	2	3	7	80	1990	₪ 31,486
ייעוד מלונאות ג' מגרש 12 (ע"פ תב"ע 179/03/11)	08/06/2025	1938	428	0	בת גלים	1	₪ 900,000	37	37	2	3	4	2	2006	₪ 24,324
	11/12/2024	1938	32	8	בת גלים	3	₪ 900,000	35	33	2	1	5	50	2000	₪ 27,273
	25/11/2024	1938	32	22	בת גלים	9	₪ 1,180,000	33	33	2	1	5	50	2000	₪ 35,758
	07/10/2024	1938	32	9	בת גלים	9	₪ 900,000	33	33	2	1	5	50	2000	₪ 27,273
	23/05/2024	1938	32	9	בת גלים	7	₪ 900,000	38	38	2	1	4	29	2006	₪ 23,684
	11/04/2024	1938	32	0	בת גלים	1	₪ 825,000	55	33	2	2	4	28	2007	₪ 25,000
	07/07/2023	1938	32	0	בת גלים	5	₪ 938,444	50	50	3	3	4	18	1995	₪ 18,769
	16/04/2023	1938	32	25	בת גלים	3	₪ 850,000	33	33	2	1	5	50	2020	₪ 25,758
	21/08/2022	1940	112	0	בת גלים	1	₪ 900,000	34	34	2	2	5	40	2000	₪ 26,471
	21/06/2022	1938	32	0	בת גלים	7	₪ 1,000,000	37	37	2	3	4	2	2006	₪ 27,027
	18/05/2022	1938	32	25	בת גלים	25	₪ 1,200,000	60	60	2	1	4	100	2002	₪ 20,000
	24/03/2022	1938	32	7	בת גלים	7	₪ 1,350,000	45	45	2	1	5	30	2006	₪ 30,000
ממוצע שווי מ"ר בנוי לדירות נופש בשטח ממוצע של כ - 40 מ"ר (במעוגל)															₪ 25,700
שווי מ"ר מבונה (בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בנייה 10,000 ₪)															**₪ 8,300**

לצורך בקרה נוספת על רמות השווי, שמאי המבקשת סקרו מודעות היצע עדכניות לדירות נופש באזור הסמוך לנכס הנדון, כדלקמן:

כתובת	מהות הנכס	מחיר מבוקש	שטח אקוו'	מחיר מבוקש למ"ר
הנמל 3	דירת 2 חדרים (כרגע פתוחה לחלל אחד), קומה 3	₪ 1,100,000	50	₪ 22,000
הנמל 5	דירה בקומה השנייה	₪ 1,100,000	40	₪ 27,500
הנמל 11	שטח בנוי בארנונה 36 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	₪ 1,270,000	42	₪ 30,238
הנמל 5	דירה בקומה החמישית	₪ 1,120,000	54	₪ 20,741
בת גלים 7	דירת 2 חדרים, בקומה 1	₪ 1,690,000	55	₪ 30,727
ממוצע			**48.2**	₪ **26,241**

שמאי המבקשת טוענים כי יהיו ערכי השווי אשר יהיו, הרי שעצם ייחוס שווי מינימלי כלשהו לייעוד של דירות נופש במצב הקודם די בו כדי לאיין כל טענה לקיומה של השבחה.

לשיטתם, ממצבי הסקירה שביצעו מראים בבירור כי שווין של דירות נופש במתחמים סמוכים, חלקם ותיקים, גבוה באופן ניכר מהשווי שקבע שמאי המשיבה לייעוד מלונאי.

יחד עם זאת, ובסתירה לטענה שהוצגה בשומתם, טוענים שמאי המבקשת כי ככל שניתן בכלל לייחס משקל לחוזר מנכ"ל משרד התיירות שאינו מסמך סטטוטורי ומשכך ספק אם יש בו כדי להשפיע על היטל ההשבחה - הרי שהוראות בדבר היתכנות מכירת יחידות נשענות על חוזר מנכ"ל משנת 2009 בעניין "אכסון מלונאי מיוחד".

לטענתם, עם פרסום חוזר מנכ"ל משנת 2012 וכניסתו לתוקף, ובחלוף תקופת המעבר שנקבעה בו, חדלו הוראות החוזר הקודם מלהיות רלוונטיות, ומשכך אין להחילן על אף אחד משני מצבי התכנון.

12.1.5. **<u>שאלת יישום ההשבחה ביחס לרכיב הקרקע או הבנוי ועלות עודפת</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם להגדרת סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ההשבחה נמדדת לפי שווי המקרקעין, הכולל גם את הבנוי על הקרקע, ככל שהוא קיים במועד הקובע.

לגישתם, קביעת שמאי המשיבה, שלפיה יש לאמוד את ההשבחה לפי שווי קרקע מבונה בלבד, תוך התעלמות מקיומו של שלד מבנה במגרש - אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק, ויוצרת אומדן מלאכותי המוביל להערכת יתר של ההשבחה.

לדידם, במועד הקובע ניצב על המקרקעין שלד מבנה מוזנח, שגילו למעלה מ-10 שנים, אשר היה נטוש ונדרש לשיקום יסודי, ומשקף את השימוש הסובייקטיבי שהתכוון לממש בעל הזכויות דאז במצב התכנוני הקודם.

לתפיסתם, גם במצב הקודם, מימוש השלד חייב עלויות ביצוע, אולם תוספת בנייה במסגרת ההקלה (קומות נוספות על גבי השלד) מחייבת התאמות יקרות בהרבה מעלות בנייה סטנדרטית, זאת בשל השלכות קונסטרוקטיביות, רגולציה מחמירה (כגון תקנות כיבוי אש למבנים גבוהים), ושדרוג מערכות ותשתיות במעבר ממבנה גבוה לבניין רב קומות.

עם זאת, מציינים ככל שתתקבל עמדתם, שלפיה למקרקעין היו מוקנות כבר במצב הקודם זכויות לבניית 10 חדרים נוספים - הרי שהעלויות העודפות הנדרשות מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

בכל מקרה אחר, לשיטת שמאי המבקשת, יש לייחס אך ורק למצב החדש את העלויות העודפות הנובעות מהעמסת קומות נוספות על שלד המבנה הקיים, ובין היתר:

- חיזוק שלד ויסודות נוכח העומסים הנוספים.
- החמרת דרישות כיבוי אשר עקב סיווג המבנה כבנייה גבוהה.
- שדרוג מערכות אלקטרומכניות (מיזוג, חשמל, אינסטלציה, מעליות).
- מורכבות ביצוע ולוגיסטיקה, לרבות שימוש במנופים גבוהים והתאמות קונסטרוקטיביות יקרות.

סיכומו של עניין, מדגישים שמאי המבקשת כי העלויות הנלוות להשלמת המבנה ולהוספת הקומות, מעבר לעלות הבנייה הישירה הינן מהותיות ובעלות השפעה ניכרת על העלות הכוללת של הפרויקט. לשיטתם, מדובר בהוצאות הנובעות ישירות מיישום ההקלה, ויש לייחסן למצב החדש בלבד.

לפיכך שמאי המבקשת סבורים כי חובה להביא עלויות אלו בחשבון במלואן במסגרת אומדן החבות בהיטל ההשבחה.

12.1.6. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה</u>**

הגדרת היקף הזכויות במצב הקודם ואופן בחינת ההשבחה:

שמאי המבקשת מציינים כי הבקשה להיתר כוללת רק הקלה אחת - תוספת במספר חדרי המלון. לטענתם, אין מחלוקת שהנכס נרכש בחוזה מורכב כבר בשנת 2017, כאשר מרבית התמורה שולמה רק בשנת 2024, כך שהנישום בעלים לאחר אישור התכניות התקפות.

לפיכך סבורים שמאי המבקשת, כי השאלה המרכזית היא מהן הזכויות המותרות במצב קודם, וכפועל יוצא מהי ההשבחה שיש לשום בגינה.

הם מבהירים כי המצב הקודם התבסס על היתר בנייה משנת 2014, שהונפק למוכרים לצורך הקמת מלון סוויטות ברמה A הכולל 33 יחידות, וזאת מכוח תכנית תקפה משנת 1977, שלא שונתה מאז.

התכנית המאוחרת, לדבריהם, נועדה להפקעות בלבד, מבלי לפגוע בזכויות הבנייה.

כמו כן, מדגישים כי התכנית אינה מגבילה את שטח החדרים, את שטחי השירות או את מספר הקומות, למעט מגבלה כללית של 10 חדרים לדונם ברוטו.

לגישתם, היזם רכש בשנת 2017, מגרש רעיוני בשטח של כ-6.5 דונם, הכולל את יתרת זכויות הבנייה ואת יתרת החדרים שניתן היה לממש כבר במועד הקובע. בהתאם לכך, סבורים כי הייתה בידי היזם האפשרות להשמיש את היתר הבנייה הקיים ולהקים מלון הכולל 33 או 43 חדרים, ללא צורך בהקלה תכנונית נוספת.

בנוסף, טוענים כי שמאי המשיבה הסתמך באופן שגוי על חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2012, הקובע מגבלות ביחס לחלוקת שטחים בין סוגי חדרים במלון, וטוענים כי החוזר אינו מסמך סטטוטורי ואינו חל במקרה דנן (בהקשר זה מדגיש כי לצורך העניין במידה והחוזר משתנה והשטחים פוחתים אזי לא ניתן לתבוע לפי סעיף 197).

יתרה מזאת, מציינים כי כבר בשנת 2015 ניתנה החלטה של הוועדה המקומית המאשרת תוספת של 10 סוויטות בשתי קומות - מה שמלמד שלפחות 43 סוויטות היו ניתנות למימוש כבר במצב הקודם, וזאת בהתאם לאישור משרד התיירות שניתן לבקשה.

לטענתם, מדובר בבקשה שהתבססה על תכנית תקפה בלבד, ללא הקלות או שימוש חורג, ולכן לא ניתן היה לחייב בגינה בהיטל השבחה. כמו כן, מוסיפים כי כל התכנון נעשה בהתבסס על תכנית מאושרת שמכוחה ניתן היה למשש 10,300 מ״ר שטח עיקרי ו-13,380 מ״ר שטחי שירות - כלומר, סך של כ-23,700 מ״ר בנוי.

לשיטתם, כל אלו עמדו לרשות היזם כבר במועד הקובע.

בנוסף, מציינים כי בבקשה הנוכחית מבוקש לאשר שטח עיקרי בהיקף של 10,700 מ״ר בלבד - נתון שלדבריהם ניתן היה להשיג גם קודם, ללא שינוי תכנוני. מכאן, לטענתם, לא מתקיימת כל השבחה המחייבת בתשלום עבור תוספת שטח.

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה ביחס להחלת הלכת **'גוזלן'**, שמאי המבקשת טוענים כי אין דמיון בין המקרים. לתפיסתם, בפסק דין 'גוזלן' נקבע כי כאשר תכנית מאפשרת שטח מרתף מתחת לקונטור הבניין, ובנוסף ניתן לנצל שטחים נוספים במרתף, בעקבות הגדלת תכסית מכוח הקלה - הרי שההשבחה עבור תוספת השטח תקבע למועד ההקלה.

לעומת זאת, טוענים כי במקרה הנדון, ההקלה עוסקת אך ורק בתוספת חדרי מלון, ואילו שאר השטחים (כגון שטחי מסעדה, ספא, מסחר, כושר וכד') מומשו במלואם מכוח התכנית התקפה בלבד, ללא קשר להקלה.

לפיכך, גורסים כי אין לייחס לתוספת חדרים כל תרומה להשבחה של יתר השטחים.

שמאי המבקשת טוענים כי שמאי המשיבה הסתמך על חוזר מנכ״ל משרד התיירות לקביעת מגבלות שטח לחדרי מלון וסוויטות, אך בפועל - כבר במצב הקודם, היתר הבנייה אפשר מימוש של כלל היחידות כסוויטות מיוחדות בשטח ממוצע של 78 מ״ר עיקרי לחדר (כ-70-65 מ״ר נטו), בניגוד להנחיות החוזר, שלפיהם 95% מהיחידות צריכות להיות בשטח של 55-36 מ״ר נטו בלבד.

לטענתם, גם במצב החדש, שבו אושרו 98 חדרים בשטח עיקרי כולל של 3,613 מ״ר נטו, מדובר בסטייה ניכרת מהמגבלות שמציב החוזר למלון ברמה C - הן מבחינת שטח ממוצע לחדר (גבוה בהרבה מהתקן של כ-21 מ״ר נטו לחדר), והן מבחינת היקף שטחים ציבוריים (השטח שאושר גבוה בהרבה מהתקן הנדרש של 8 מ״ר לחדר).

על כן, גורסים כי הן היתרי הבניה משנת 2013-2014, החלטת הוועדה משנת 2015 והן ההיתר החדש - מלמדים כי בפועל אושרו שטחי בנייה בהיקף העולה על המותר לפי חוזר המנכ״ל, ולפיכך אין לראות בו בסיס קובע לקביעת ההשבחה.

בהתאם לכך, טוענים כי אין כל מגבלה רגולטורית המונעת מימוש של מלון בהיקף גדול מהוראות החוזר, ובייחוד באזורים ייעודיים לפיתוח כמו רצועת החוף של אשקלון.

לסיכום, לטענתם אין קשר ישיר בין ההקלה לתוספת חדרים לבין שאר תוספת שטחי הבניין, ולכן לא ניתן להחיל על המקרה את הלכת 'גוזלן' לצורך חיוב בהיטל השבחה.

בתגובה לשאלת הח״מ, שלפיה עמדה זו סותרת את תחשיב ההשבחה שנערך על ידם - הכולל התייחסות לתוספת שטחים - השיבו כי אין לחייב בהיטל על עצם תוספת השטח לחדרים, אלא רק על הפער בשטח הממוצע ליחידה: 65-70 מ״ר נטו במצב הקודם, לעומת כ-37 מ״ר במצב החדש.

שמאי המבקשת מציינים כי פנייתם לעירייית אשקלון ומשרד התיירות בעניין היקף השטחים המאושרים העלתה כי רצועת החוף של אשקלון מוגדרת כשממה אורבנית בתחום המלונאות. לדבריהם, נמסר להם כי במשרד התיירות ובוועדה המקומית מברכים על כל מימוש מלונאי באזור, ואף הוצגה בפניהם מצגת מטעם העירייה, שנערכה לאחרונה לצורך קידום תכנית חדשה.

לטענתם, במצגת נטען כי במהלך 50 השנים האחרונות אושרו תכניות הכוללות בין 6,000 ל-10,000 חדרי מלון, אך מרביתן לא מומשו, וחלק מהמלונות שכן הוקמו - נסגרו. לאור זאת, כך נטען, קיימת נכונות מצד הרשויות להקריב שטחים ולגלות גמישות תכנונית כדי לאפשר קידום יוזמות מלונאיות חדשות.

בהקשר זה, שמאי המבקשת מפנים להוראות מנכ״ל משרד התיירות, סעיפים 2.9.3 ו-2.7.1, המאפשרים גמישות במבנים קיימים - גם כאשר מדובר ברשתות מלונאיות - לרבות הגדלת שטחים נלווים כגון מסעדות, אולמות כנסים ומועדוני לילה.

לדבריהם, פרשנות זו מיושמת גם במקרה דנן, שבו אושרו שטחים נוספים ללא צורך בהקלה סטטוטורית, ובכפוף להוראות התכנית.

לטענתם, במיקומים מרוחקים ממרכזי שירות עירוניים - כדוגמת רצועת החוף באשקלון - משרד התיירות נוקט מדיניות גמישה יותר, בשונה ממלונות הפועלים במרכזי ערים כמו ירושלים, שבהם יש תשתיות צרכניות זמינות.

<u>טענות נוספות מטעם שמאי המבקשת במסגרת הליך הדיון בנושא זה</u>:

בתגובה לטענות שהועלו על ידי שמאי המשיבה בהליך הדיוני, חוזרים שמאי המבקשת על עמדתם העקרונית לפיה הסתמכות שמאי המשיבה על חוזר מנכ״ל משרד התיירות כמקור לזכויות הבנייה אינה נכונה במקרה דנן. לעמדתם, אם הוועדה המקומית הייתה סבורה כי נדרשת תוספת זכויות בנייה מעבר לאלו שנקבעו בתכנית, היה עליה לפעול לפרסום תכנית חדשה או הקלה תכנונית, לרבות בגין תוספת גובה - אך לא עשתה כן, שכן מבקשת לעודד את הקמת המלון.

משכך, לטענתם, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שטחים אלה.

עוד נטען כי בהחלטתה של השמאית המכריעה נאווה סירקיס, עליה הסתמך שמאי המשיבה, נקבע שניתן להסתייע בחוזר המנכ״ל לצורך אומדן שטח חדר. עם זאת, טוענים כי מאחר שהתכנית הנוספת שנדונה באותו מקרה לא הוסיפה זכויות בנייה - נפסק כי לא חלה השבחה.

בנוסף, מציינים שמאי המבקשת כי מדיניות העיר אשקלון בתחום המלונאות מאופיינת במיעוט מלונות פעילים, והעירייה פועלת לחיזוק המגזר המלונאי.

לטענתם, קיימת בדיקה כלכלית (שלא הוצגה במעמד הדיון) המעלה כי מלון בן 100 חדרים צפוי להסב הפסדים בגובה של עשרות מיליוני שקלים, ולכן מקודם שילוב של יחידות מגורים במסגרת ייעוד מלונאי.

לטענתם, גם בפרויקט הנדון הובטח ליזם שיוכל לשלב בעתיד שימושים למגורים, דבר שהביא לקביעת תקן חניה גבוה, מתוך כוונה לאפשר חניה לכל דירה.

לשיטתם, הפרויקט הנוכחי כלכלי בזכות מרכיבים משלימים כגון מתחם הספא, וכן בשל הפוטנציאל העתידי לשינוי ייעוד, אשר ככל שיתממש - עשוי ליצור השבחה ממשית.

השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם:

<u>טענת שמאי המשיבה</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה שנובעת מההקלה בהתאם ל"מוצר תכנוני" זהה קרי, תוספת חדרי מלון - ולא ביחס לשימושים אחרים (כגון דירות נופש), שאינם מהווים חלק אינטגרלי מהשימוש במצב הקודם.

<u>תגובת שמאי המבקשת</u>:

לטענת שמאי המבקשת, מדובר באותו מוצר - במצב הקודם היו 33 סוויטות, ואילו ההקלה שינתה את הסיווג למלון הכולל 98 חדרים ברמה C, שבו חל איסור על מכירת יחידות.

לשיטתם, מאפיין זה מהווה חלק אינטגרלי משווי המקרקעין.

מעבר לכך, מציין כי 10 מתוך 98 חדרים כלואים בקומת הספא, ולכן לחדרים אלה יש שווי נחות.

שמאי המבקשת השיבו לשאלת החי"מ כי אף שייעוד הקרקע בשני המצבים נותר זהה - 'מלונאות ג' - הרי שלשיטתם קיימת הבחנה מהותית באופי השימוש.

לטענתם, בהתאם להנחיות משרד התיירות, במלון סוויטות (כפי שאושר במצב הקודם) קיימת אפשרות למכור יחידות נופש לציבור, בעוד שבמלון רגיל (כפי שמבוקש במצב החדש) אין היתר למכירה.

כמפורט בפרק השימוש המיטבי, חוזרים שמאי המבקשת וטוענים כי הוראות חוזר מנכ"ל משנת 2009 לעניין היתכנות מכירת יחידות דיור אינן רלוונטיות, משהוחלפו בחוזר מנכ"ל מס' 12/2012.

שטח המגרש והיקף חדרים במצב הקודם:

<u>טענת שמאי המשיבה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, היתרי הבנייה שהיו בתוקף במועדים הרלוונטיים אפשרו 250 חדרים בלבד - וזה גם הנתון שלפיו השוק פעל בפועל, כך שככל שהתווספו 10 חדרים נוספים במסגרת המדידה החדשה שהוגשה עם הבקשה הנוכחית להיתר, מדובר בתוספת זכויות חדשה, החייבת בהיטל השבחה.

<u>תגובת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת מציינים כי אין מחלוקת ששטח המגרש מאפשר מימוש של 260 חדרי מלון, בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית.

לטענתם, במועד הקובע (מאי 2024) עמדה לרשותם מדידה עדכנית שהוכיחה זאת - מדידה שבוצעה כבר בשנת 2015, ושעל בסיסה אושרה תוספת של 10 חדרים נוספים, מעבר ל-250 החדרים שהוכרו עד אז.

עוד מדגישים כי תיקון טעות במדידת השטח אינו מהווה פעולה תכנונית המקימה חבות בהיטל השבחה. לגישתם, אין זה סביר לחייב את הרוכש בשנת 2024 בגין טעות היסטורית שהתגלתה במדידה, כאשר אף הוועדה ידעה עליה כבר בשנת 2015 ואישרה את התוספת בפועל.

לכן, לתפיסתם, ככל שהיה מקור לחייב - הרי שהיה על כך להיעשות בעת ההעברה הקודמת של הזכויות, ולא במסגרת השומה הנוכחית, וזאת במיוחד לנוכח קביעות היתר הבנייה, המצביע במפורש על אפשרות מימוש של 43 חדרים כבר במצב הקודם.

<u>טענות נוספות מטעם שמאי המבקשת במסגרת הליך הדיון ומסמכי השלמה בנושא זה</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי אין לקבל את גישת שמאי המשיבה בדבר חלוקת תוספת החדרים בין מלון "ריף" נשוא ההחלטה לבין מלון "הולידיי אין".

לעמדתם, תוספת הזכויות המבוקשת במסגרת ההקלה נוגעת לכלל מגרש 20, ויש לראות בכך סל זכויות כולל. לטענתם, אין להותיר "חדרים בצד" שלא מבוקשים או מיוחסים למגרש אחר, שכן ההיתר מבוקש לגבי מלוא הזכויות במגרש.

עוד הם מציינים כי בהחלטת הוועדה משנת 2015 אושרה תוספת חדרים ללא כל התנגדות מצד "הולידיי אין", אשר ממילא מימשו במגרשם מספר גבוה בהרבה של חדרים.

לשיטתם, אם ל"הולידיי אין" קיימות טענות קנייניות - באפשרותם להגיש התנגדות או לנקוט בהליכים אחרים.

עלות עודפת:

<u>טענת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה טוען כי רק עלויות עודפות יכולות להצדיק הפחתה מהיטל ההשבחה.

לשיטתו, מרבית העלויות שציינו שמאי המבקשת מתייחסות להסדרת חריגות ולביצוע עבודות שבוצעו ממילא במצב הקודם, ולכן אינן מזכות בהפחתה.

<u>תגובת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי רק חלק קטן מהבקשה עוסק בהסדרת חריגות קיימות - בעיקר במסעדה ובקומת הקרקע - ובשטחים מזעריים בלבד. עיקר העלויות העודפות, לשיטתם, נובעות מהתאמות הנדרשות בשל שינוי מהותי באופי הבינוי: מעבר ממבנה מרקמי למגדל.

בהקשר זה מפנים לסעיף 158טו1(א) לחוק התכנון והבנייה, לפיו בניין מוגדר כרב קומות כאשר הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס עולה על 29 מ'. לטענתם, בהיתר הבנייה משנת 2014 עומד מפלס הכניסה לקומה העליונה המיועדת לאכלוס (קומה 8) על 28.90 מ', על מנת להימנע מסיווג הבניין כרב קומות, בעוד שבהיתר העדכני מפלס הכניסה לקומה 10 עומד על 35.10 מ', ומשכך נדרשות התאמות מבניות ומערכתיות כנדרש בבניין רב קומות.

12.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת מציגים התייחסות לשלושה מישורים עיקריים בקביעת ערכי השווי: לעסקת רכישת הזכויות בנכס הנדון, לעסקת המכר של מלון גני שולמית בעיר אשקלון שהובאה על ידי שמאי המשיבה, ולקביעת שווי מ״ר מבונה במצב הקודם והחדש, תוך הסתמכות על ממוצע תוצאות מכרזי רמ״י שהוצגו בשומת המשיבה, כמפורט להלן:

עסקת רכישת הזכויות בנכס הנדון:

בפרק המשפטי מציינים שמאי המבקשת כי חברת ״גלים גלים״ נרשמה כבעלים של 3,626 מ״ר מתוך חלקה 428 בגוש 1937 (3,626/131,969 חלקים). רכישת הזכויות בוצעה ביום 20/08/2017 במסגרת הליך כינוס נכסים, כאשר המחיר נקבע בטווח שבין 40 ל-46 מיליון ₪, בכפוף לעמידה בתנאים רגולטוריים - ובראשם אישור משרד התיירות לתוספת חדרי אירוח.

בהמשך, בהתאם לתוספת להסכם מיום 28/11/2019, עודכנה התמורה ל-43 מיליון ₪, כאשר מתוך סכום זה, 38 מיליון ₪ שולמו בפועל ביום 21/03/2024.

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לבקשת כונס הנכסים לתיקון שומת מס רכישה, שווי העסקה המהוון (בשל פריסת התשלום) עמד על כ-31.3 מיליון ₪ בלבד.

לטענתם, בהתחשב בשווי מינימלי לשלד הקיים, ששטחו הבנוי הכולל עומד על 17,518 מ״ר, הרי שיתרת השווי המיוחסת לרכיב הקרקע נותרה אפסית ואף שלילית.

עסקת מכר למלון גני שולמית / גני דן בעיר אשקלון:

לטענת שמאי המבקשת הממכר מיוחס למגרש בתחומו מלון ישן בן כ-30 שנה, שהופעל בעבר על ידי חברת דן, אשר נסגר בשנת 2020, ונמצא מזה שנים נטוש. לטענתם, כבר בשנת 2018 קבעה הוועדה המחוזית כי למקרקעין קיים פוטנציאל תכנוני למגורים - נתון המחייב לנקוט משנה זהירות בבחינת העסקה כעסקת השוואה למלונאות.

שמאי המבקשת סבורים כי ניסיונו של שמאי המשיבה לייחס לרכיב הקרקע שווי של כ-30 מיליון ₪ (לאחר ניכוי עלות הבנייה) אינו מבוסס.

כתימוכין, מפנים לפרסום באתר ״Passport News״ מיום 20/06/2024[13].

מכרזי רמ״י:

לטענת שמאי המבקשת, שלושת מכרזי רמ״י שצורפו לשומת המשיבה - בזכרון יעקב, מצפה רמון וים המלח - מבטאים תקרה פוטנציאלית לשווי הקרקע במגרשים המיועדים למלונאות. זאת, במיוחד נוכח המאפיינים הייחודיים של רצועת החוף באשקלון, המאופיינת בריבוי מגרשים ריקים ומבנים נטושים, ובהם גם בתי מלון בלתי פעילים.

שמאי המבקשת מוסיפים כי לאור מגמות התכנון המקומיות - בהן פועלות כיום הוועדה המקומית והמחוזית לקידום תכניות שישלבו מגורים לצד מלונאות - יש לקבוע שווי בסיסי בהסתמך על ממוצע תוצאות מכרזי רמ״י, כפי שהוצגו בשומת המשיבה, מהם עולה שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך 1,765 ₪.

[13] https://passportnews.co.il/article/190705.

בהמשך לכך, ובשים לב להחלטת השמאית המכריעה הח"מ שנערכה בגו"ח 2649/6 בעיר אשדוד, מיישמים שמאי המבקשת מקדם שוליות של 50% לשטחי החדרים העולים על 67 מ"ר.

בנוסף, הם חולקים על קביעת שמאי המשיבה שלפיה שווי חדר מלונאי "סטנדרטי" גבוה מזה של סוויטות[14], וטוענים כי המציאות הפוכה - סוויטות מהוות מוצר נדל"ני בעל ערך גבוה יותר, לרבות בשל האפשרות להפעילן תחת מודלים כמו time-sharing (זמן שימוש) או lease-back(זכות חכירה).

בהקשר זה מפנים שמאי המבקשת להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד מיום 02/11/2021 בגו"ח 2061/143 (חוף לידו באשדוד), בה נקבעה הבחנה ברורה בין זכויות למלונאות רגילה לבין זכויות לאכסון מלונאי מיוחד, ובה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות רגילה עומד על 2,500 ₪, לעומת 3,200 ₪ למ"ר באכסון מיוחד - פער של כ-28%.

לדידם, במקרה הנדון, מאחר שהתכנית החלה מאפשרת שימושים כמו "דירות נופש" או "יחידות דירות", טוענים שמאי המבקשת כי יש לייחס את השווי הגבוה למצב הקודם, ולפיכך קובעים את ערכי השווי כלהלן:

- שווי מ"ר מבונה במצב הקודם: 1,950 (מלון סוויטות).
- שווי מ"ר מבונה במצב החדש: 1,750 ₪ (מלונאות רגילה).

12.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי במצב הקודם עמד על המגרש שלד מבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף, אשר בנייתו נזנחה בשנת 2017. שלד זה תוכנן לכלול 33 סוויטות נופש, כאשר במהלך תקופת הבנייה ניתנה החלטת ועדה המאשרת תוספת של 10 יחידות אירוח נוספות.

בנסיבות אלו, שמאי המבקשת בוחנים את אומדן ההשבחה לפי שתי חלופות, תוך הסתמכות על שטחי הבנייה העיקריים המיועדים לחדרי מלון בלבד, בהתאם להיתרי הבנייה שניתנו בשנים 2014 ו-2025. לעמדתם, תחשיב זה מיטבי עם עמדת המשיבה, שכן אינו כולל הפחתות בגין אובדן שטחי מרפסות, ואף אינו מבטא שינויים בהיקפים של אלפי מטרים תת קרקעיים.

להלן פירוט תחשיב ההשבחה בכל אחת מהחלופות עליהן הסתמכו שמאי המבקשת:

חלופה א' - כאשר קיימות זכויות להקמת 43 חדרי מלון במצב הקודם:

שמאי המבקשת בוחנים את השטח העיקרי במצב הקודם לפי היתר הבנייה משנת 2014, שבו אושרו 2,595 מ"ר עבור שטחי מלונאות בקומות 3-8. לשטח זה הם מוסיפים 10 חדרים נוספים, על בסיס שטח ממוצע לחדר של כ-78.6 מ"ר (בהתאם לחלוקה של 2,595 מ"ר בין 3 חדרים), כך שנוספים לתחשיב כ-786 מ"ר.

בחלופה זו, שמאי המבקשת אינם מביאים בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לשלד, שכן לשיטתם עלויות אלו קיימות בשני מצבי התכנון ולכן מתקזזות.

גם במצב החדש נכללים בתחשיב רק השטחים העיקריים של חדרי המלון.

[14] שמאי המשיבה החיל במצב הקודם מקדם הפחתה של 0.8 (דהיינו, הפחתה של 20%) בגין בינוי סוויטות.

תיאור רלוונטי - שווי מצב קודם עם פוט' לתוספת 10 חדרי מלון	**שטח במ"ר / שווי**
שטח עיקרי חדרי מלונאות בהיתר קודם	2,595 מ"ר
יתרת ז"ב למימוש 10 חדרי מלון נוספים (לינארי)	786 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי במצב הקודם המיוחס ל - 43 חדרים	3,381 מ"ר
שטח חדר ממוצע	78.64 מ"ר
שטח מלונאי מקובל לחדר ע"פ שומת רמה מאור (2649/6)	67 מ"ר
שטח שולי לחדר ע"פ זכויות מצב קודם	11.64 מ"ר
סה"כ שטח שולי בהינתן 43 חדרים	500 מ"ר
מקדם הפחתה לשטח שולי 50% - ע"פ שומת רמה מאור	250 מ"ר
סה"כ שטח מצב קודם בשטח אקוו'	3,131 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,950
שווי יחסי - מצב קודם	₪ 6,105,805
תיאור רלוונטי - שווי מצב חדש	**שטח במ"ר / שווי**
שטח עיקרי חדרי מלונאות מבוקש בהיתר חדש	3,613 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,750
שווי יחסי - מצב חדש	₪ 6,322,750
אומדן ההשבחה (מצב קודם פחות מצב חדש)	₪ **216,945**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	₪ **108,473**

חלופה ב' - כאשר קיימות זכויות להקמת 33 חדרי מלון במצב הקודם (לפי ההיתר המקורי):

בחלופה זו, מניחים שמאי המבקשת כי למבקשת אין זכויות לתוספת חדרים מעבר לשלד הקיים, כך מייחסים במצב החדש עלות עודפת בגין התאמה הנדסית להוספת קומות חדשות על גבי המבנה הקיים.

לשיטתם, עלות זו נאמדת לכל הפחות ב-1.4 מיליון ₪, וכוללת את עלויות הבנייה הנדרשות עבור התאמת המבנה הקיים לתקנים הנדרשים לבניין רב קומות, הנובעת מתוספת שתי קומות חדשות על גבי המבנה הקיים, וכן את ההתאמות הנדרשות לשלד המבנה הקיים.

תיאור רלוונטי - שווי מצב קודם ללא פוט' לתוספת חדרי מלון	**שטח במ"ר / שווי**
שטח עיקרי חדרי מלונאות בהיתר קודם - 33 חדרי מלון	2,595 מ"ר
שטח חדר ממוצע	78.64 מ"ר
שטח מלונאי מקובל לחדר ע"פ שומת רמה מאור (2649/6)	67 מ"ר
שטח שולי לחדר ע"פ זכויות מצב קודם	11.64 מ"ר
סה"כ שטח שולי בהינתן 33 חדרים	384 מ"ר
מקדם הפחתה לשטח שולי 50% - ע"פ שומת רמה מאור	192 מ"ר
סה"כ שטח מצב קודם בשטח אקוו'	2,403 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,950 ₪
שווי יחסי - מצב קודם	4,685,850 ₪
תיאור רלוונטי - שווי מצב חדש	**שטח במ"ר / שווי**
שטח עיקרי חדרי מלונאות מבוקש בהיתר חדש	3,613 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,750 ₪
שווי יחסי - מצב חדש לפני עלויות התאמה	6,322,750 ₪
הפחתת עלויות התאמה - בינוי חדש על ישן	1,400,000 – ₪
שווי יחסי - מצב חדש	4,922,750 ₪
אומדן ההשבחה (מצב קודם פחות מצב חדש)	**236,900** ₪
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	**118,450** ₪

שמאי המבקשת גורסים כי תחשיב ההשבחה שערכו שמרני.

במסגרת זו, מציינים כי הוצג לעיונם דו"ח אפס שנערך לפרויקט נשוא ההחלטה על ידי השמאי ירון ספקטור החתום מיום 12/09/2023 - מועד שקדם לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

לטענתם, הדו"ח נערך על בסיס תכנית הכוללת 109 חדרי מלון - מעבר למספר החדרים שאושר בפועל - וכולל הנחות לפיהן יינתן מענק ממשרד התיירות.

בנוסף, טוענים כי בדו"ח הוערך היטל ההשבחה בסך 540,000 ₪, בהתייחס למספר מוגדל של יחידות, תוך שהשמאי עצמו מבהיר כי מדובר בהערכה בלבד שאינה מחייבת אותו ואינה מהווה שומה רשמית.

לגישתם, גם בתרחיש אופטימי שמוצג בדו"ח - שנערך טרם פרוץ המלחמה - הרווח הצפוי עומד על 27.35 מיליון ₪. ואולם טוענים כי נוכח התנאים שהשתנו לאחר פרוץ המלחמה - לרבות התארכות לוחות הזמנים (והמימון) בשל מחסור בכוח אדם, בשילוב היטל ההשבחה בסכומים הנדרשים על ידי הוועדה המקומית, אזי מתאיינת הסבירות להשגת רווח בפרויקט הנדון.

13. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

שמאי המשיבה מדגיש כי הנכס הנדון בנוי בתחום מגרש קנייני המהווה חלק מתוך מגרש תכנוני מס׳ 1/20, כהגדרתו בתכנית החלה. לפיכך, סבור כי את זכויות הבנייה הממומשות בנכס ואת ההשבחה הנובעת מהן, יש לבחון לא בנפרד אלא בהתייחסות כוללת למגרש התכנוני בשלמותו.

ההשבחה נבחנה על רקע הקלה תכנונית שאושרה במסגרת היתר הבנייה, ואשר במסגרתה אושרה תוספת במספר חדרי האירוח ל-316 חדרים, לעומת 260 חדרים, כמצוין בהקלה, המותרים לפי תכנית 165/03/4 (על בסיס צפיפות של 10 חדרים לדונם ברוטו). עם זאת, לגישתו, מגרש 1/20 כולל שטח ברוטו של 25 דונם, ולפיכך מספר החדרים המרבי האפשרי בו עומד על 250 חדרים.

בהיבט של שטחי הבנייה, שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה גם ביחס לתוספת השטח העיקרי.

לצורך כך הוא מסתמך על נתוני היתרי הבנייה, היתר מס׳ 2014275 מיום 20/08/2014, שבו אושר שטח עיקרי בהיקף של כ-8,048 מ״ר, לעומת **תרשים חישובי שטחים** מיום 16/06/2025 שצורף לבקשה להיתר מס׳ 20240133 נשוא ההליך דנן, שבו אושר שטח עיקרי של כ-10,199 מ״ר. לפיכך, לטענתו מדובר בתוספת של כ-2,943 מ״ר שטחים עיקריים.

עוד מציין שמאי המשיבה כי הקטנת השטח הממוצע לחדר מהווה עדות לייעול השימוש בזכויות.

במצב הקודם, כאשר 8,048 מ״ר שטחים עיקריים חולקו ל-33 חדרים, התקבל שטח ממוצע של כ-244 מ״ר לחדר. לעומת זאת, במצב החדש, 10,991 מ״ר מחולקים ל-98 חדרים, ומניבים שטח ממוצע של כ-112 מ״ר לחדר.

הפחתה זו, תורמת, לתפיסתו, לשיפור יחס העמסת שטחי השירות, לייעול תכנוני ולשיפור פוטנציאל ההכנסה התפעולית של המלון - באופן המעלה את שוויו ואת שווי הקרקע.

בהתחשב בכך שהנכס מצוי במצב שלד, שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה על בסיס שווי קרקע מבונה, ולא על בסיס שוויו הבנוי.

13.1.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שהועלו על ידי שמאי המבקשת</u>**

סימון הזכויות:

<u>טענת שמאי המבקשת (פרק המצב המשפטי)</u>:

בסעיף 7א׳ לשומתם מציינים שמאי המבקשת כי חברת ״גלים גלים״ רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת 3,626/131,969 חלקים בחלקה הנדונה, המהווים שטח של 3,626 מ״ר.

עוד צוין כי לטובת החברה (גלים גלים) רשומה הערת אזהרה על זכויות בשטח של כ-2,956 מ״ר על הבעלות של חברת ״הרלינגטון 2 בי.וי בע״מ״, ללא ייחוס למגרש ספציפי.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה מבהיר כי הזכויות נשוא ההליך מיוחסות למגרש מסוים ומוגדר.

לשיטתו, ייחוס הזכויות נלמד הן מהסכם השיתוף שנחתם בין הבעלים והן מהמיקום הפיזי של המבנה בפועל, הבנוי על מגרש מסוים במתחם.

היקף שטחי הבנייה במצב החדש:

<u>טענת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי היתר הבנייה הסופי שאושר קבע שטח עיקרי קטן מזה שצוין בתרשימי חישוב שטחים קודמים, ולכן יש לחשב את ההשבחה לפי שטחי הבנייה שנקבעו בהיתר בלבד, כמבטאים את המימוש הפועל.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה מציין כי הוא מקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולפיה יש להתבסס על שטחי הבנייה המצוינים בהיתר הבנייה המאושר, אשר הופק לאחר הנפקת שומתו.

שטחים חבים בהיטל השבחה:

<u>טענת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי רק השטחים שנוספו כתוצאה ישירה מההקלה (חדרי המלון) חבים בהיטל השבחה, בעוד יתר השטחים (לובי, מסחר, שטחי שירות וכיו"ב) הותרו כבר במצב הקודם, ולכן אינם חלק מההשבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה אינו מקבל את עמדת שמאי המבקשת, היות שלשיטתו יש לכלול גם את השטחים הנלווים (כגון לובי, מסדרונות, שטחי שירות וכדומה) כחלק בלתי נפרד מההשבחה.

לטענתו, בהתאם להלכת **'גוזלן'** שניתנה בבית המשפט העליון, יש לבחון את ההשבחה גם ביחס לשטחי בנייה שלא הוזכרו בהליך התכנוני, אך נוצרו כפועל יוצא מהזכויות שנוספו.

לטענתם, גם במקרה זה, מלון לא יכול היה לזכות בשטחים נלווים אלו ללא תוספת החדרים, שכן תוספת חדרים מחייבת תוספת שטחים תומכים - הן מהיבט כלכלי והן מהיבט תכנוני, כאשר היקפם נגזר גם מהוראות והחלטות משרד התיירות.

שמאי המשיבה טוען כי סוגייה דומה נדונה בהחלטת השמאית המכריעה נאווה סירקיס מיום 25/04/2018, בגו"ח 1940/29,57, באשר למגרש 61 בתכנית 21/165/03/4, ומצטט חלק רלוונטי מהחלטה זו, כדלהלן:

> "(1) המצב הקודם בענייננו היא תכנית 165/03/4, עובר למימוש בהיתרי בנייה על פיו נבנה המלון.
>
> (2) התכנית קובעת כי צפיפות הבינוי במגרש היא 10 חדרים לדונם ברוטו אך אין הוראה לגבי היקף הבניה והשטחים המותרים. לענין זה מוסכם על שמאי הצדדים כי בחישוב שטחי הבניה, יש להתבסס על דרישות משרד התיירות כפי שנקבעו במסמך "דירוג בתי המלון, דרישות הדירוג"."

שטח המגרש והגדרת היקף יחידות אירוח במצב הקודם:

<u>טענת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים לפי תכנית 165/03/4, הקובעת צפיפות של 10 חדרי מלון לדונם ברוטו, עמד לרשות המגרש במצב הקודם אפשרות למימוש של 260 חדרים, וזאת בהתאם לשטח מגרש עדכני

של 26,050 מ״ר. בנוסף, מציינים כי כבר בשנת 2015 אושרה תוספת של 10 חדרים ללא צורך בהקלה, ולכן ההקלה נשוא ההליך נוגעת לטענתם רק ל-56 חדרים.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה אינו מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה במצב הקודם ניתן היה לממש 260 חדרים. לשיטתו, היתרי הבנייה שהיו בתוקף במועדים הרלוונטיים אפשרו 250 חדרים בלבד - וזה גם הנתון שלפיו השוק פעל בפועל.

לדידו, ככל שהתווספו 10 חדרים נוספים במסגרת המדידה החדשה שהוגשה עם הבקשה לנוכחית להיתר, מדובר בתוספת זכויות חדשה, החייבת בהיטל השבחה.

בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה לפסקי הדין ׳לוסטרניק׳ ו-׳אליק רון׳, שלטענתו עוסקים בסוגיה דומה וקובעים כי תוספת זכויות מסוג זה חייבת בהיטל במועד התרחשותן.

<u>טענות נוספות מטעם שמאי המשיבה במסגרת הליך הדיון בנושא זה</u>:

שמאי המשיבה מציין כי מגרש 20, לפי התכנית, הוגדר כיחידה תכנונית אחת בשטח של כ-25 דונם, על בסיס חישוב גרפי. עם זאת, מדידה מדויקת שנערכה בשנת 2015 לצורך הוצאת היתר בנייה העלתה כי שטח המגרש עומד למעשה על כ-26 דונם.

שמאי המשיבה מציין כי המגרש התכנוני פוצל ל-2 מגרשים קניינים, המגרש הנדון והמגרש עליו בנוי מלון ״הולידיי אין״.

לכן, לעמדתו, תוספת השטח שנחשפה במסגרת המדידה אינה שייכת בלעדית למגרש נשוא ההליך, אלא לכלל מגרש 20/1, אשר חולק בפועל בין שני בעלי זכויות: הנכס הנדון ומלון ״הולידיי אין״.

במסגרת זו, מדגיש כי התכנית התקפה לא עורכת הבחנה בין המגרשים הקניינים, וכי הוועדה המקומית בוחנת את זכויות הבנייה ביחס למגרש התכנוני, כאשר החלוקה בין הצדדים היא בהתאם להסכמים שיש להם.

בהתאם לכך, טוען כי גם אם מתקבלת עמדת שמאי המבקשת, לפיה תוספת השטח מאפשרת מימוש של 10 חדרים נוספים, הרי שיש לייחסם לכל בעלי הזכויות במגרש התכנוני, בהתאם לחלקם היחסי, ולא להכיר במלואם כמצב קודם של הנכס שבמחלוקת.

עוד הוא מציין כי רישוי קודם שהתבסס על שטח של 25 דונם הוביל לאישור של 250 חדרים במצטבר, מהם 217 אושרו למלון ״הולידיי אין״ ו-33 למגרש הנדון.

לפיכך, גורס כי ככל שמתקבל טענת המבקשת לפיה 10 חדרים נוספים נכללו במצב הקודם עקב עדכון המדידה - הרי שזו אינה משקפת, לדעתו, את אופן חלוקת הזכויות התכנוניות בפועל.

הגדרת היקף הזכויות:

שמאי המשיבה טוען כי התכנית החלה על המגרש קובעת צפיפות חדרים לדונם ברוטו, אך אינה מגדירה זכויות בנייה במונחי שטח. לגישתו, מאחר שהתכנית שותקת בעניין זה, יש להיעזר במקור חיצוני לקביעת היקפי השטחים, כאשר חוזר מנכ״ל משרד התיירות מהווה נקודת ייחוס מקובלת - גם אם אינו מסמך סטטוטורי מחייב.

לעמדתו, נהוג להתבסס על החוזר כאשר מבקשים הכרה ממשרד התיירות, אך לא קיימת חובה לעשות כן. עם זאת, בהיעדר הוראה תכנונית מפורשת, יש צורך לגבש אינדיקציה ממקורות משלימים - כגון החוזר, מדיניות הוועדה המקומית, או ניתוח נהוג באזור.

עוד מציין כי סוגייה זו נדונה בהכרעתה של השמאית המכריעה נאווה סירקיס שנערכה בגו"ח 1940/29,57, אשר קבעה כי ניתן להסתמך על חוברת התקנים האמורה כדי לבחון את היקפי השטחים. לדבריו, החוברת אינה קובעת את המקסימום האפשרי, והיזם יכול לחרוג ממנה - בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

בהקשר לעיר אשקלון, מציין שמאי המשיבה כי אין מסמך מנחה או נספח בינוי המגדיר שטח ממוצע לחדר או קובץ מדיניות אחיד לגבי זכויות בנייה בתחום המלונאות. לדידו, כל פרויקט נבחן לגופו לפי ההצעה שמוגשת על ידי היזם, והוועדה שוקלת את ההתאמה לעקרונות התכנוניים לפני מתן אישור.

שאלת יישום ההשבחה ביחס לרכיב הקרקע או הבנוי והעלות העודפת:

<u>טענת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי מאחר שבמועד הקובע ניצב במקרקעין הנדונים שלד מבנה ישן בן למעלה מ-10 שנים, יש לאמוד את ההשבחה לפי שווי המקרקעין הכולל את הבנוי, ולא לפי שווי קרקע בלבד. בנוסף, לשיטתם, יש להפחית מההשבחה עלויות עודפות הנובעות מהקמת קומות נוספות על גבי שלד קיים - כגון חיזוק יסודות, שדרוג מערכות ודרישות רגולציה מחמירות - עלויות שיש לייחס למצב החדש בלבד.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה אינו מקבל את עמדת שמאי המבקשת.

לשיטתו, ככל שהשומה מתייחסת לשווי "מקרקעין" ולא לשווי "קרקע" - יש להביא בחשבון את תרומת המבנה הקיים בשני מצבי התכנון, כך שאין בכך כדי לשנות את תוצאת ההשוואה בין המצבים.

עוד מבהיר כי רק עלויות עודפות מצדיקות הפחתה מההשבחה, ואילו עלויות שהן חלק אינהרנטי מהבנייה עצמה אינן ניתנות לקיזוז.

לדבריו, מרבית העלויות שנטענו על ידי שמאי המבקשת נוגעות להסדרת חריגות קיימות ולביצוע עבודות נדרשות במצב התכנוני הקודם, ולכן אינן רלוונטיות להפחתה במסגרת ההשבחה.

השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם:

<u>טענת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוענים כי רצועת החוף של אשקלון מאופיינת בשיעור מימוש נמוך של שימושי מלונאות, וכי בפועל מרבית המגרשים נותרו ריקים או שמלונות שנסגרו עומדים נטושים - לרבות הנכס נשוא ההליך.

בהתאם לכך, ובשל העובדה שבמצב הקודם אושרה בנייה של 33 סוויטות, הם סבורים כי השימוש המיטבי בנכס במצב זה הוא כמלון דירות או דירות נופש, ולא כמלון תיירותי מלא.

בהקשר זה, הם נשענים על חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009, לפיו ניתן לשווק יחידות אירוח לציבור כ"דירות נופש" או "מלון דירות", כאשר ייעודים כאלה מותרים בתכנית - כפי שלטענתם מתקיים גם במגרש נשוא ההליך.

במסגרת הדיון הוסיפו כי בהתאם להנחיות משרד התיירות, במלון סוויטות (כפי שאושר במצב הקודם) קיימת אפשרות למכור יחידות נופש לציבור, בעוד שבמלון רגיל (כפי שמבוקש במצב החדש) אין היתר למכירה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה אינו מקבל את עמדת שמאי המבקשת.

לתפיסתו, יש לבחון את ההשבחה שנובעת מהקלה בהתאם ל"מוצר תכנוני" זהה ולא ביחס לשימושים אחרים שאינם מהווים חלק אינטגרלי מהשימוש במצב הקודם.

במעמד הדיון, הדגיש כי הכוונה במוצר תכנוני זהה הינה כי לצורך בחינת ההשבחה, יש להשוות בין מוצרים תכנוניים זהים - כלומר, קרקע מול קרקע או מקרקעין מול מקרקעין.

עוד מציין כי בתכנית החלה אין הוראה המגבילה או מתירה מפורשות מכירת יחידות המלון, ולפיכך מדובר בשיקול מסחרי הנתון בידי היזם בלבד. לעמדתו, גם במצב הקודם וגם במצב החדש אין מניעה למכור את היחידות, ככל שהיזם יבחר בכך.

13.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מציין כי נוכח המחסור המובנה בנתוני השוואה לעסקות מלונאות בארץ, מצא לנכון להתבסס על ערכים מתוך נתוני ההשוואה מרחבי המדינה.

אולם יצוין כי נכללה גם עסקה אחת מהעיר אשקלון, אשר שימשה כחלק ממערך ההשוואה.

לצורך קביעת השווי, הסתמך השמאי בין היתר על עסקת מלון גני שולמית / גני דן בעיר אשקלון (מלון נטוש), וכן על תוצאות מכרזי רמ"י מהשנים 2022-2024 באזורים כגון ים המלח, זכרון יעקב ומצפה רמון. הוא מציין כי המכרזים באילת אינם רלוונטיים, שכן מדובר בשוק ייחודי שאינו דומה ליתר חלקי הארץ.

<u>עסקת מלון גני שולמית / גני דן - אשקלון</u>

בתאריך 13/12/2021 נמכר מגרש 12/1 (בתכנית 26/165/03/4), בשטח של 16,127 מ"ר, תמורת 100,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

לטענת שמאי המשיבה, על המגרש קיים מבנה בשטח של 13,771 מ"ר עיקרי, אשר שימש בעבר את מלון גני שולמית / גני דן, ובתקופה האחרונה הוא נטוש.

שמאי המשיבה ערך חילוץ שווי קרקע בגישת השווי השיורי, בהתייחס לזכויות הבנייה העיקריות בגילום שטחי שירות, כדלקמן:

שטח בנוי	13,771 מ״ר
תרומת המבנה לשווי	₪ 5,000
סה״כ עלות הבנייה	₪ 68,855,000
מחיר מכירה	₪ 100,000,000
תרומת הקרקע לשווי	₪ 31,145,000
שטח עיקרי עילי	12,095 מ״ר[15]
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,575
שווי מ״ר מבונה לאחר התאמת זמן	₪ 3,110
הפחתה למלון סוויטות	0.8
שווי מ״ר מבונה, בסוויטות	₪ **2,488**

<u>מכרזי רמ״י</u>

לטענת שמאי המשיבה, במהלך השנים 2022-2024 פרסמה רשות מקרקעי ישראל מספר אשכולות של מכרזים לשיווק קרקע בייעוד מלונאות באזורים שונים בארץ, ובהם ים המלח, זכרון יערב ומצפה רמון.

לדבריו, תוצאות מכרזים אלה יכולות לשמש כאינדיקציה לרמות שווי שוק לקרקע בייעוד דומה.

יצוין כי שמאי המשיבה אינו מפנה למספרי המכרזים, ואינו מציג את אופן ניתוחם, לרבות התמורה בגין המגרשים ופרטי זכויות הבנייה.

להלן אופן ניתוח המכרזים:

תאריך	מיקום	שווי מ״ר מבונה	הצמדה	שווי מוצמד
27/05/2024	זכרון יעקב	₪ 1,949	1.000	₪ 1,949
11/04/2022	מצפה רמון	₪ 1,366	1.148	₪ 1,568
24/08/2022	ים המלח דרום	₪ 1,646	1.080	₪ 1,778
שווי מ״ר מבונה עיקרי כולל פיתוח, בהתאם לממוצע תוצאות המכרזים				₪ 1,765
הפחתה למלון סוויטות				0.8
שווי מ״ר מבונה בסוויטות				₪ **1,412**

בסיכום, שמאי המשיבה קובע את שווי מ״ר מבונה עיקרי מלון סוויטות לפי ממוצע בין השווי שהתקבל מעסקת אשקלון (2,488 ₪ למ״ר) לבין השווי שהתקבל מהמכרזים (1,412 ₪ למ״ר), ומעמיד את השווי על כ-1,950 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

ביחס למצב התכנוני החדש נוקט בתוספת שווי בשיעור של 10%, כך שקובע שווי מ״ר מבונה בסך 2,145 ₪.

[15] לטענת שמאי המשיבה, שטח המגרש שנמכר בעסקה הינו 16,127 מ״ר, כאשר זכויות הבנייה העיקריות המותרות עומדות על 75%. בהתאם לכך, סך השטחים העיקריים האפשריים במגרש מסתכמים ב-12,095 מ״ר.

13.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם	
שטח עיקרי בהתאם להיתר משנת 2014	8,048 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מלון סוויטות	1,950 ₪
<u>שווי מצב קודם</u>	<u>15,693,737 ₪</u>
מצב חדש	
שטח עיקרי בהתאם לבקשה הנוכחית	10,991 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מלון סוויטות עם תוספת חדרים	2,145 ₪
<u>שווי מצב חדש</u>	<u>23,576,746 ₪</u>
השבחה	**7,883,010** ₪

14. **<u>הכרעה</u>**

<u>כללי:</u>

מושא השומה מהווה חלק ממגרש המיועד למלונאות עליו קיים מבנה ברמת שלד בהתאם להיתר בניה משנת 2014.

מגרש 20, מושא השומה, מיועד כאמור למלונאות בהתאם לתכנית 165/03/4 הקובעת כי צפיפות הבינוי במגרש היא 10 חדרים לדונם ברוטו ללא הוראה לגבי היקף הבניה והשטחים המותרים.

בשנים 1995-1996 הוקם מלון ״הולידי אין״ הממוקם בחלקו הצפוני של המגרש הכולל 217 חדרי אירוח.

בשנת 2013-2014 הופקו היתרי הבניה להקמת המבנה שבנדון בחלקו הדרומי של המגרש הכולל 33 חדרים.

ההשבחה בענייננו נובעת בגין אישור הקלה לעניין מספר חדרי האירוח, במסגרתה מבוקשים 316 חדרים במקום 260 חדרים המותרים לפי שיעור של 10 חדרים לדונם ברוטו.

לאור העדר הוראה לענין היקף הזכויות, ליבת המחלוקת נעוצה בשאלת היקף הבינוי המותר במצב קודם.

לטענת שמאי המשיבה אישור ההקלה לתוספת מספר חדרי אירוח מביא עמו תוספת זכויות, וזאת בהתאם לדרישות תקני חוזר מנכ״ל משרד התיירות, בעוד שמאי המבקש טוען כי ההקלה לתוספת מספר חדרי האירוח מביאה עימה תוספת זכויות עבור חדרי האירוח בלבד, ללא שטחי ציבור משותפים, כמו כן טוען כי תוספת מספר החדרים לא הביאה עימה תוספת שטח היות ושטחים אלו הותרו במצב קודם.

14.1. **<u>עיקרי המחלוקת</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת במספר סוגיות עיקריות, ואלו הן:

1. שטח המגרש והגדרת היקף יחידות האירוח במצב הקודם.
2. הגדרת זכויות הבנייה ואופן בחינת ההשבחה.
3. השימוש המיטבי במצב הקודם, ובכלל זה האפשרות ליישום מלון דירות במצב הקודם.
4. בחינת ההשבחה ביחס לשווי המקרקעין או לשווי המבונה ובחינת העלות העודפת.
5. ערכי שווי.

14.2. **<u>שטח המגרש והגדרת היקף יחידות האירוח במצב הקודם</u>**

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם היתרי הבנייה אפשרו מימוש של 250 חדרי מלון בלבד, וזהו הנתון לפיו פעל השוק בפועל. לשיטתו, תוספת של 10 חדרים הנובעת מעדכון שטח המגרש במסגרת הבקשה הנוכחית מהווה תוספת זכויות חדשה החייבת בהיטל השבחה, ולעניין זה מפנה לפסקי דין 'לוסטרניק' ו-'אליק רון'.

עוד טוען כי כל תוספת יחידות במצב הקודם יש לבחון לפי חלוקת הזכויות בין המגרשים הקנייניים, שכן לא כל התוספת משויכת למגרש הקנייני של המבקשת.

מנגד, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לשטח מגרש עדכני לפי היתר הבנייה הנוכחי של 26,050 מ"ר, עמד לרשות המגרש במצב הקודם אפשרות למימוש של 260 חדרים. בנוסף, מציינים כי כבר בשנת 2015 אושרה תוספת של 10 חדרים ללא צורך בהקלה, ולכן ההקלה נשוא ההליך נוגעת לטענתם רק ל-56[16] חדרים.

לעמדתם, תוספת הזכויות המבוקשת במסגרת ההקלה נוגעת לכלל המגרש התכנוני, ויש לראות בכך סל זכויות כולל. לטענתם, אין להותיר "חדרים בצד" שלא מבוקשים או מיוחסים למגרש קנייני אחר, שכן ההיתר מבוקש לגבי מלוא הזכויות במגרש.

תכנית 165/03/4 משנת 1977 קובעת צפיפות של 10 יחידות אירוח לדונם ברוטו.

לפיכך, לצורך בחינת היקף יחידות האירוח שניתן היה להסדיר במצב התכנוני הקודם, נדרש להגדיר תחילה את שטח המגרש התכנוני הרלוונטי.

נשוא ההשבחה בהליך דנא עניינו אישור הקלה לתוספת יחידות אירוח, כאשר בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ההשבחה נבחנת למועד אישור ההקלה בוועדת המשנה ביום 28/05/2024, שהוא המועד הקובע.

בהתאם לכך, יש להגדיר את שטח המגרש התכנוני ערב המועד הקובע, על בסיס מידע תקף ועדכני ככל שניתן.

מבחינה אובייקטיבית, מדידה המבוססת על נתונים עדכניים וברמת דיוק גבוהה עדיפה על פני הסתמכות על שטחים שנקבעו בתכניות ישנות שאושרו עשרות שנים עובר למועד הקובע.

[16] צ"ל 55 חדרים (43-98)

היתר הבנייה מס׳ 2025082 משנת 2025, אשר שימש בסיס לאישור ההקלה, מבטא את הנתון העדכני ביותר ערב המועד הקובע, ולפיו שטח המגרש התכנוני עומד על 26,050 מ״ר.

בהתאם לכך, ובאופן שאינו מקרי, צוין בנוסח ההקלה כי נקודת הייחוס היא 260 יחידות אירוח המותרות לפי צפיפות של 10 יחידות לדונם.

מכאן שהוועדה המקומית עצמה הגדירה את שטח המגרש ככזה המאפשר הסדרה של 260 יחידות אירוח במצב הקודם.

מסקנה זו מקבלת חיזוק נוסף בבחינת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20150370 מיום 19/07/2015, שבמסגרתה התבקשה תוספת של 10 סוויטות נופש ברמה A.

הבקשה אושרה בשתי החלטות של ועדת המשנה, מבלי שנדרשה כל הקלה לתוספת יחידות אירוח. נפקות הדבר היא כי הוועדה המקומית עצמה לא ראתה בתוספת היחידות חריגה מהיקף הזכויות האפשרי, וראתה בהיקף היחידות המבוקש תואם מגרש בשטח של כ-26 דונם.

במסגרת זו, יש להדגיש כי גם שמאי המשיבה מסכים כי בהתאם למדידה משנת 2015 שטח המגרש עומד על כ-26 דונם, המקנה אפשרות להסדרת 260 יחידות אירוח, אולם הוא מפנה לפסקי הדין ׳לוסטרניק׳ ו-׳אליק רון׳, שלטענתו לפיהם תוספת זכויות מסוג זה חייבת בהיטל במועד התרחשותה. ואולם, לפסקי דין אלה אין נפקות בענייננו, שכן שטח המגרש נבחן במועד הקובע כשטח של 26 דונם, מבלי שנדרשה כל הקלה תכנונית, ומשכך לא נצמחה השבחה תכנונית חדשה במועד הגשת ההקלה שנסובה לתוספת יחידות אירוח.

מעבר לכך, אין בנתוני התכניות התקפות כדי לקבוע באופן חד משמעי את שטח המגרש אף במועד אישורן, כעולה מהיתר הבנייה למלון ״הולידיי אין״ שמספרו 95536 משנת 1995, שבו צוין כי שטח המגרש לפי המצב המוצע עומד על 26.010 דונם.

סיכומו של עניין, אקבע את שטח המגרש על פי היתר הבנייה העדכני בהיקף של 26,050 מ״ר.

בהתאם לשטח מגרש זה, ניתן להסדיר 260 יחידות אירוח בתחום המגרש התכנוני. מתוכן, 217 יחידות הוסדרו בתחום מלון ״הולידיי אין״, כך שניתן להסדיר 43 יחידות אירוח נוספות - בדומה להיקף שאושר בשנת 2015 על-ידי ועדת המשנה. נתון זה בא לידי ביטוי גם בנוסח ההקלה, שבו צוין במפורש כי במצב הקיים מותרות 260 יחידות אירוח.

נוכח האמור, מתעוררת השאלה האם יש לערוך חלוקה של יחידות אלו בין המגרשים הקנייניים הכלולים במגרש התכנוני.

יצוין כי שמאי המבקשת לא הציגו בפניי את מלוא הסכמי השיתוף והמכר, על אף שהתבקשו לעשות כן במעמד הדיון. לפיכך, בחנתי את סוגיה זו על בסיס הסכמי המכר והשיתוף כפי שפורטו בדוח האפס ובהתאמה לנסח הרישום, וכן על בסיס הסכם רכישת הזכויות במסגרת הליך כינוס הנכסים, בהתאם למסמכים שהוצגו בפניי.

רקע כללי לרכישת הזכויות של חברת ״גלים גלים״ ולמכירת זכויותיה במסגרת כינוס נכסים:

בהתאם לנסח הרישום, חברת ״גלים גלים בע״מ״ רשומה כבעלים של 3,626/131,969 חלקים מחלקה 428, המהווים שטח של כ-3,626 מ״ר מן החלקה. לטובת חברת ״גלים גלים״ רשומה הערת אזהרה על זכויותיה של חברת ״הרלינגטון 2 בי.וי״, ביחס לשטח של 2,956 מ״ר, ללא ציון המגרש הספציפי שאליו מתייחס שטח זה.

בין חברת "גלים גלים" לבין "חברת הרלינגטון 2 בי.וי" נחתמו הסכמי מכר וכן הסכם שיתוף. ההסכם הראשון הינו הסכם מכר מיום 11/11/2010, שבמסגרתו נמכר שטח בהיקף של כ-3.4 דונם. לאחר מכן נחתם הסכם מכר נוסף מיום 08/03/2015, שבמסגרתו נמכר שטח של 2,956 מ"ר. בהסכם המאוחר צוין במפורש כי במסגרת ההסכם הראשון נמכר שטח מגרש של 3,626 מ"ר ולא 3.4 דונם, וזאת באופן התואם את נתוני נסח הרישום.

ביום 20/08/2017 נחתם הסכם לרכישת זכויותיה של חברת "גלים גלים" במסגרת הליך כינוס נכסים, על-ידי המבקשת נשוא ההליך הנדון, כמפורט בהרחבה בפרק המשפטי.

בהתאם להסכם המכר שנערך ביחס למגרש A של חברת גלים גלים עם חברת הרלינגטון, בעלת הזכויות הנוספת בחלקה הנדונה, שבמסגרתו נרכש המגרש שממנו רכשה המבקשת, חברת "ריף נדל"ן אשקלון", את זכויותיה, נקבע כי הקונה מצהיר שידוע לו כי ככל שיתווספו זכויות ו/או ככל שקיימות זכויות ביחס לקרקע מעבר לזכויות להקמת 135 יחידות נופש לפחות - זכויות אלה שייכות למוכר בלבד. מכאן שבמצב הקודם ניתן היה להוסיף 10 יחידות אירוח ללא הקצאה או חלוקה למגרש הקנייני שבתחומו מצוי מלון "הולידיי אין". בדומה לכך, גם במצב החדש, שבו מבוקשות 98 יחידות אירוח, לא נדרש להקצות יחידות למלון "הולידיי אין".

נכונות האמור באה לידי ביטוי בהליכים הרישויים שנערכו לאורך השנים במגרש הקנייני נשוא ההחלטה. במצב הקודם, ועדת המשנה בשנת 2015 אישרה תוספת אבסולוטית של 10 יחידות אירוח, מבלי שנדרשה כל חלוקה. במצב החדש, בעקבות אישור ההקלה, התבקשה תוספת יחידות אירוח עבור 316 יחידות אירוח במגרש התכנוני, אשר אפשרה בפועל את בנייתן של 98 יחידות אירוח במגרש הקנייני נשוא ההחלטה. גם במצב זה לא נערכה כל חלוקה בין המגרשים הקניינים ולא ניתנה לכך כל התייחסות מטעם הוועדה.

סיכומו של עניין, בהתחשב בשטח המגרש במצב הקודם, העומד על 26,050 מ"ר, ניתן היה להסדיר במצב הקודם 260 יחידות אירוח. בהתאם להסכמים הקנייניים, ניתן היה ליישם תוספת של 10 יחידות אירוח, ללא חלוקה או שיוך למגרש הקנייני שבתחומו מצוי מלון "הולידיי אין".

יוער כי במלון "הולידיי אין" קיימות 217 יחידות אירוח, ובמלון "ריף" קיימות 33 יחידות אירוח, ובסך הכול 250 יחידות אירוח. במצב החדש מבוקשות 98 יחידות אירוח, קרי תוספת של 65 יחידות אירוח, ובסך הכול 315 יחידות אירוח. בנסיבות אלה לא ברורה ציון הבקשה ל-316 יחידות אירוח במסגרת ההקלה.

בהתייחס לטענות בדבר עלויות עודפות, וכפי שעולה מהיתרי הבנייה התקפים ומתכנית ההיתר שצורפה להחלטת ועדת המשנה, תוספת של 10 יחידות אירוח ניתנת ליישום באמצעות קומות חדשות, כאשר בקומות הטיפוסיות הוסדרו 6 יחידות אירוח בכל קומה ו-3 יחידות בקומה העליונה. בהתאם לכך, ובדומה למסקנת שמאי המבקשת, יישום תוספת החדרים האפשרית במצב הקודם - עד להיקף של 260 יחידות אירוח במגרש התכנוני - יכול היה להתבצע באמצעות הקמת שתי קומות נוספות.

לפיכך, בגישה זהירה ובהתאם לעמדת שמאי המבקשת, אינני מייחסת עלות עודפת באף אחד ממצבי התכנון, שכן עלות זו מתקזזת בין המצבים.

14.3. **<u>הגדרת זכויות הבנייה ואופן בחינת ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, במסגרת ההקלה לתוספת חדרים אושרו גם שטחים עיקריים וכן שטחים נלווים, אשר בגינם חלה השבחה.

בהתאם לכך, בוחן את ההשבחה באמצעות השוואת היקף השטח העיקרי בין היתר בנייה מס׳ 2014275 מיום 18/08/2014, המשקף לשיטתו את המצב הקודם, לבין היתר בנייה מס׳ 2025082 מיום 19/08/2025, המבטא את המצב החדש.

בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה להלכת ׳גוזלן׳, ולפיה, לשיטתו, יש לבחון את ההשבחה גם ביחס לשטחי בנייה שלא הוזכרו במפורש בהליך התכנוני, אך נוצרו כפועל יוצא מתוספת חדרי האירוח שנוספו.

עוד טוען שמאי המשיבה כי התכנית החלה על המגרש אינה מגדירה זכויות בנייה במונחי שטח, ולפיכך, משהתכנית שותקת בעניין זה, יש להסתייע במקור חיצוני לצורך קביעת היקפי השטחים, כאשר חוזר מנכ״ל משרד התיירות מהווה לתפיסתו נקודת ייחוס מקובלת, אף שאינו מסמך סטטוטורי מחייב.

מנגד, שמאי המבקשת טוענים כי זכויות הבנייה שאושרו בהיתר בנייה שבנדון מס׳ 2025082, חוסות בתחום הזכויות האפשריות מכוח התשתית התכנונית התקפה, ועל כן אינן יוצרות השבחה.

עם זאת, לטענתם, לצורך בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון אך ורק את שטחי הלינה עצמם.

לאור האמור, תחשיב ההשבחה שהוצג על ידם מבטא השבחה, בין היתר, בגין תוספת שטחים עבור יחידות אירוח במצב החדש.

בהתייחס להחלת הלכת ׳גוזלן׳, טוענים שמאי המבקשת כי אין דמיון בין המקרים, שכן בעוד שבפסק דין ׳גוזלן׳ ההשבחה נבעה מהקלה שאפשרה ניצול שטחים נוספים, הרי שבמקרה דנן ההקלה נוגעת אך ורק לתוספת חדרי מלון, ואילו יתר השטחים מומשו במלואם מכוח התכנית התקפה בלבד. לפיכך, לשיטתם, אין לייחס לתוספת השטחים הציבוריים תרומה להשבחת יתר השטחים.

מעבר לאמור, שמאי המבקשת מביעים הסתייגות מהסתמכות שמאי המשיבה על חוזר מנכ״ל משרד התיירות משנת 2012, הקובע מגבלות ביחס לחלוקת שטחים בין סוגי חדרים במלון, בטענה כי מדובר במסמך שאינו סטטוטורי ואינו חל במקרקעין.

התכניות החלות על הנכס הנדון אינן מגדירות זכויות בנייה.

על רקע האמור הופנתה שאלה זו לשמאי המשיבה, במטרתה לברר מהי המדיניות התכנונית ומהן הזכויות החלות במגרש, ובכלל זה על מנת שיגדיר את היקף הזכויות.

ואולם, לא הוצגה בפניי עמדה פורמלית של הוועדה המקומית בעניין זה.

משהתכניות התקפות שותקות באשר להגדרת זכויות הבנייה, נדרש לזקק את מהות ההקלה המבוקשת ולהגדיר האם היא כוללת תוספת שטחים, וכן להקיש מהי המדיניות התכנונית הנהוגה במגרש מלונאות ג׳ מטעם רשויות התכנון, על בסיס נקודות ייחוס הדומות למושא ההחלטה.

במסגרת זו בחנתי את התשתית התכנונית שאושרה בתחום מגרשים שייעודם זהה למושא ההחלטה (מלונאות ג'), הממוקמים בסביבת הנכס המיידית ברצועת החוף, שבתחומם אושרו תכניות בסמוך, או מספר שנים קודם לכן, למועד אישור תכנית 4/מק/2023 משנת 1997.

בנוסף, בחנתי מגרשים נוספים בייעוד מלונאות, הממוקמים אף הם ברצועת החוף של העיר אשקלון, מצפון למגרש הנדון, אשר שווקו במסגרת מכרזי רמ"י, בהתאם לתכנית שאושרה בסמיכות של מספר שנים ביחס למועד הקובע.

כמו כן, בחנתי את מסגרת הזכויות האפשרית לחדרי מלון בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד התיירות, ואת מידת התאמתה לבינוי שאושר על פי היתרי הבנייה בחלקה הנדונה, וכפועל יוצא - את זיקתם להגדרת הזכויות במגרש הנדון.

14.4. **<u>מהות ההקלה</u>**

בטרם אסקור את היקף הזכויות הנהוג בסביבה, מצאתי לנכון להקדים ולבחון את מהותה של ההקלה המבוקשת.

בהתאם לתשתית התכנונית, לא קיימת מחלוקת כי תכנית 165/03/4 הינה תכנית מפורטת מכוחה הופקו היתרי בניה.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי, התכנית החלה על המגרש אינה מגדירה זכויות בניה במונחי שטח, אולם זכויות הבניה נקבעו כנגזרת של מספר חדרים לדונם ברוטו. לא הוגדרה מסגרת זכויות אבסולוטית, אולם מכוחה של ההגדרה הקיימת בתכנית, הופקו היתרי בניה במגרש שבנדון, הן למלון "הולידי אין" והן למלון מושא השומה.

עם זאת, לאור העובדה שהתכנית לא מגדירה את היקף זכויות הבניה בשטח, קיים קושי להקיש מהי מסגרת הזכויות המרבית שמעבר לה, קם הצורך בהקלה לתוספת שטחי בניה.

כך, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20150370 משנת 2015, שאושרה על ידי ועדת המשנה ולא התגבשה לכדי היתר, אושרה תוספת של 10 סוויטות, תוך הוספת קומות ושטח עיקרי בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, זאת מבלי שנדרשה כל הקלה - לא לעניין שטחים ולא לעניין חדרים.

מכאן אני למדה, כי תוספת החדרים בהכרח מביאה לתוספת שטח, ובנוסף, תוספת השטח העיקרי חוסה תחת מסגרת זכויות הבניה האפשריות מכוח התשתית התכנונית התקפה.

במסגרת היתר בנייה מס' 2025082 נכללה בקשה להקלה לעניין מספר חדרי האירוח, שבמסגרתה מבוקשים 316 חדרים, במקום 260 חדרים לפי שיעור של 10 חדרים לדונם ברוטו, ותוספת שטח עיקרי בהיקף של כ- 2,725 מ"ר. מכאן, שנדרשה הקלה לענין מספר החדרים המותר אולם עדיין קיימת השאלה האם תוספת הזכויות המבוקשות חוסות תחת התכניות התקפות.

לאור האמור, השאלה מהי המסגרת התכנונית האובייקטיבית המשקפת את סף הזכויות המירבי, בעיני קונה סביר.

טרם סקירת המסגרת התכנונית, אעמוד על שיעור מימוש זכויות הבנייה בנכס הנדון כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבנייה משנת 2014, המשקף את המצב התכנוני הקודם, ובמסגרת הבקשה הנוכחית המשקף את המצב החדש, וזאת על רקע הוראות חוזר המנכ"ל משנת 2012, על מנת לבחון את השאלה האם קיימת זיקה בין היקף הזכויות שאושר, לשטח האפשרי בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל של משרד התיירות?

14.5. **<u>מסגרת הזכויות האפשרית בהתאם לחוזר מנכ"ל משנת 2012:</u>**

חוברת התקנים הפיזיים מגדירה את סוגי אמצעי האכסון התיירותי המוכרים והמאושרים על ידי משרד התיירות, וכן את מרכיבי השטחים המלונאיים הנדרשים לתפקודו המלונאי של המתקן.

החוברת מבוססת על שיטת דירוג מתקני אכסון לארבע רמות (A-D), המשמשת בסיס לדרישות המשרד לעמידה בתקנים בהתאם לתמ"א 12/1.

החוברת מגדירה את תמהיל יחידות האירוח על שלל סוגיהן בהתאם לסוג המלון והגדרתו, וכן את שטחי החדרים במונחי שטח נטו.

לפיכך, בחינת השטחים האפשריים על פי החוברת ביחס להיתרי הבנייה תיעשה בהתייחס לשטח נטו בהיתרי הבנייה לפי מדידה גרפית, ולא לשטח העיקרי המאושר בהרמוניקה.

<u>מצב קודם</u>:

על אף ייעודו של המגרש שבנדון למלונאות ג', הבינוי שאושר במסגרת היתר הבנייה משנת 2014 הינו של מלון הכולל 33 סוויטות ברמה A, המוגדר לפי חוזר מנכ"ל משרד התיירות כמלון סוויטות מסוג מלון נופש.

מלון סוויטות הינו מתקן אכסון תיירותי המתאפיין בכך שלפחות 80% מיחידות האירוח הן סוויטות, ובהיקף מינימלי של 25 יחידות אירוח.

בהתאם לחוברת התקנים, סוויטה רגילה הינה יחידה הכוללת חדר אירוח ובנוסף חדר שינה נפרד. כמו כן, כוללת חדר רחצה, **ויכול שתכלול מטבחון ופינת אוכל**.

שטח נטו תקני לסוויטה רגילה ברמה A במלון נופש מצוי בגבולות של 36 מ"ר - 55 מ"ר.

מבדיקת תכנית ההיתר עולה כי יחידות האירוח בקומות הטיפוסיות חוסות תחת הגדרה זו, מאחר שאינן כוללים מטבחון ופינת אוכל; עם זאת יודגש כי שטחן נטו גבוה מן הטווח התקני הקבוע בחוברת.

לעומת זאת, סוויטה מיוחדת הינה יחידה הכוללת חדר אירוח ובנוסף חדר שינה אחד עד שניים, חדר רחצה אחד עד שניים, **בתוספת מטבחון ופינת אוכל**.

שטח נטו תקני לסוויטה מיוחדת ברמה A במלון נופש נע בטווח שבין 60 מ"ר ל-90 מ"ר.

שיעורן המרבי של סוויטות מיוחדות בתמהיל היחידות מוגבל, בהתאם לחוברת, לעד 5%.

מבדיקת תכנית ההיתר עולה כי יחידות האירוח בקומה העליונה חוסות תחת הגדרה זו, שכן הן כוללות מטבחון ופינת אוכל ושטחן נטו מצוי בטווח התקני הקבוע בחוברת. יחד עם זאת, יצוין כי נבנו שלוש סוויטות מיוחדות בקומה העליונה, המבטאות שיעור העולה על 5% מתמהיל היחידות, בניגוד למגבלה הקבועה בחוברת.

יודגש כי חוזר מנכ"ל משרד התיירות אינו מתיר במלון סוויטות חריגה מהערכים המינימליים או המרביים שנקבעו לשטחי יחידות האירוח.

בהתאם לכך, ערכתי השוואה בין שטחי הנטו האפשריים לפי החוזר לבין השטחים שנבנו בפועל בהיתרי הבנייה, כדלקמן:

<u>שטח נטו מרבי לפי חוזר מנכ"ל</u>:

היקף יחידות אירוח		**33**	**תמהיל מרבי (מעוגל)**		**שטח מרבי**	
סוג מתקן אכסון מלונאי	**רמה**	**סוג מלון**	**סוויטה (רגילה)**	**סוויטה מיוחדת**	**סוויטה (רגילה)**	**סוויטה מיוחדת**
מלון סוויטות	A	נופש	95%	5%	55 מ"ר	90 מ"ר
		היקף יחידות אירוח - 33	31	2	1,705 מ"ר	180 מ"ר
סה"כ			**33**		**1,885 מ"ר**	

<u>שטח נטו מרבי בהתאם למאושר בהיתר הבנייה משנת 2014</u>:

טיפוס יחידת אירוח	**מהות**	**שטח יחידת האירוח לפי מדידה (שטח נטו)**	**תמהיל**	**שטח כולל (בקירוב)**	**שטח ממוצע ליחידות אירוח**
קומה 3					
A1	סוויטה רגילה	59 מ"ר	2	118 מ"ר	**60 מ"ר**
B	סוויטה רגילה	61 מ"ר	2	122 מ"ר	
חדר נגיש	סוויטה רגילה	60.3 מ"ר	2	121 מ"ר	
סה"כ			**6**	**361 מ"ר**	
קומות טיפוסיות 4-7					
A1	סוויטה רגילה	58 מ"ר	8	463 מ"ר	**60 מ"ר**
A2	סוויטה רגילה	62 מ"ר	8	493 מ"ר	
B	סוויטה רגילה	61 מ"ר	8	488 מ"ר	
סה"כ			**24**	**1,444 מ"ר**	
קומה עליונה					
סוויטות מיוחדות		**3**		**218 מ"ר**	**73 מ"ר**
סיכום					
שטח נטו			**33**	**2,022 מ"ר**	**61 מ"ר**

<u>מסקנה</u>:

סיכומו של עניין, עולה כי הבינוי שבוצע בפועל במצב הקודם אינו תואם במלואו את הוראות חוזר המנכ"ל, הן מבחינת תמהיל יחידות האירוח והן ביחס להיקף השטחים נטו הכוללים שנבנו בפועל, בהשוואה לתקן המרבי. עם זאת, מדובר בסטייה בשיעור נמוך של כ-7% בלבד מהיקף השטחים, סטייה אשר אינה חורגת מגדר הסביר ואינה מצדיקה קביעה בדבר חריגה מהותית מהתקן.

מצב חדש:

הבינוי שאושר במסגרת היתר הבנייה משנת 2025 כולל 98 יחידות אירוח, התואם להגדרת מלון חדרים מסוג מלון נופש.

בניגוד לטענת שמאי המבקש, סבורני כי לא קיימת מניעה לבחון את התקן לפי יחידות אירוח מדירוג A, כפי שהדבר נבחן במצב קודם ובשונה מהתכנית התקפה במגרשים שייעודם מלונאות ג'.

שטח נטו תקני ליחידת אירוח בחדר זוגי ברמה A במלון נופש נע בטווח שבין 28 מ"ר ל-32 מ"ר ושטח נטו תקני ליחידת סוויטה נע בטווח שבין 42 מ"ר ל-49 מ"ר, כאשר התמהיל המותר הוא לחדר זוגי הוא עד 100% ולסוויטה הוא עד 12%.

בהתאם לכך, ערכתי השוואה בין שטחי הנטו האפשריים לפי החוזר לבין השטחים שנבנו בפועל בהיתרי הבנייה, כדלקמן:

שטח נטו מרבי לפי חוזר מנכ"ל:

היקף יחידות אירוח		98	תמהיל מרבי (מעוגל)		שטח מרבי	
סוג מתקן אכסון מלונאי	רמה	סוג מלון	חדר זוגי	סוויטה (רגילה)	חדר זוגי	סוויטה (רגילה)
מלון חדרים	A	נופש	88%	12%	32 מ"ר	49 מ"ר
		היקף יחידות אירוח - 98	86	12	2,760 מ"ר	576 מ"ר
סה"כ			**98**		**3,336 מ"ר**	

שטח נטו מרבי בהתאם למאושר בהיתר הבנייה משנת 2025:

טיפוס יחידת אירוח	תמהיל	שטח כולל	שטח ממוצע ליחידות אירוח
קומה 1			
C	10	343 מ"ר	34 מ"ר
קומה טיפוסית 3-8			
C	72	2,106 מ"ר	29 מ"ר
קומה 9			
C	8	359 מ"ר	45 מ"ר
קומה 10			
C	8	342 מ"ר	43 מ"ר
שטח נטו	**98**	**3,150 מ"ר**	**32 מ"ר**

מסקנה:

סיכומו של עניין, עולה כי הבינוי שאושר בפועל במצב החדש תואם במלואו את הוראות חוזר המנכ"ל, וזאת ביחס להיקף השטחים נטו הכוללים שאושרו.

לכן, בגישה זהירה, יצוין כי מהנתונים שהובאו לעיל עולה קיומה של מידה מסוימת של התאמה להוראות חוזר המנכ"ל. זאת, אף מבלי שהוצגה בפני חוות דעת רשמית מטעם משרד התיירות

ביחס לבקשה דנן – חוות דעת אשר נדרשה לצורך השלמת בחינת הבקשה ואישורה, אך לא הוגשה על ידי מי מהצדדים בין לצורך ביסוס עמדתם ובין לצורך סתירת עמדת הצד שכנגד.

למרות שהוכחה הזיקה במידת מסוימת בין תקני חוזר מנכ"ל משרד התיירות להיתרי הבניה, עדיין נותרה השאלה העיקרית מהי תקרת הזכויות במצב קודם ?

אין מחלוקת כי חוזר המנכ"ל של משרד התיירות אינו מהווה מסמך סטטוטורי, ולפיכך אין בו כשלעצמו כדי לקבוע את היקף הזכויות המקסימלי. ייתכן כי תוספת של חדר אירוח תוביל להגדלת שטחי הבנייה בפועל, אך השאלה המרכזית בהקשר זה היא – מהו הרף התכנוני הקבוע בתכנון התקף, ומתי תוספת השטח המבוקשת חוצה רף זה ומהווה חריגה ממנו?

על כן, בחנתי את סבירות זכויות הבנייה הניתנות להסדרה במגרש התכנוני הנדון על יסוד תכניות שאושרו בסביבת הנכס המיידית וסביבתו הקרובה במגרשים שייעודם **מלונאות ג'.**

14.6. **<u>בחינת היקף הזכויות בהתאם לתכניות בסביבה</u>**

בחנתי את אפשרויות התכנון על בסיס התכניות החלות בסביבה, כמפורט ברישא של פרק זה, תוך השוואה בין הזכויות במצב הקודם לבין הזכויות שנוצלו בהיתר העדכני, על מנת לבחון האם מוצו מלוא הזכויות האפשריות מכוח התשתית התכנונית התקפה, או שמא נותרה יתרת זכויות בנייה ששימשה בסיס למימוש הזכויות בהיתר הנוכחי.

טרם סקירת זכויות הבנייה שאושרו מכוח תכניות החלות בסביבה, אפרט תחילה את זכויות הבנייה שאושרו במסגרת היתרי הבנייה במגרש התכנוני הנדון (המלון הנדון ומלון "הולידיי אין") וכן את שיעור מימוש זכויות הבנייה הכולל ביחס למגרש התכנוני.

בהמשך אבחן את זכויות הבנייה האפשריות מכוח התכניות התקפות.

יוער כי לא אותרו מסמכי מדיניות ו/או הנחיות מרחביות רלוונטיות מטעם הוועדה המקומית.

14.6.1. **<u>זכויות הבנייה שאושרו במגרש התכנוני הנדון במסגרת היתרי הבנייה:</u>**

<u>היתרי בנייה המיוחסים למלון "הולידיי אין"</u>:

1. היתר בנייה מס' 95536 משנת 1995:

הקמת מבנה בן 9 קומות הכולל 217 חדרים.

שטח המגרש ברוטו כפי שצוין בתשריט ההיתר הינו 26,010 מ"ר. יחד עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, סבורני כי במועד הקובע ראוי לבחון את שטח המגרש לפי מדידה עדכנית בהיתר הבנייה משנת 2025 בשטח של 26,050 מ"ר.

2. היתר בנייה מס' 96251 משנת 1996:

השטח נותר ללא שינוי ביחס להיתר הקודם.

3. היתר בניה מס' 2013339 משנת 2013:

תוספת לבית מלון "הולידי אין" קיים הכוללת: סגירת מעבר מקורה בקומת קרקע ע"י ויטרינות- לאישור בדיעבד והצבת שלט בכניסה למלון- כמוצע.

להלן סיכום זכויות הבנייה המאושרות בהיתר הבנייה:

שטח עיקרי			שטח שירות		סה"כ
שטח עיקרי	מרפסות עיקרי	שטחים ציבוריים	סה"כ	ש.ש עילי	ש.ש ת"ק	
6,874.6 מ"ר	187.50 מ"ר	3,670.80 מ"ר	10,732.87 מ"ר	14,960.00 מ"ר	3,317.00 מ"ר	29,009.87 מ"ר
41.20%				57.43%	12.73%	111.36%

<u>היתרי בנייה המיוחסים למלון נשוא ההחלטה</u>:

היתר בנייה מס' 2014275 משנת 2014:

תוספת ושינויים למבנה מלון בן 9 קומות עם 33 סוויטות נופש ברמה A.

שטח המגרש ברוטו לפי ההיתר הינו 24,131 מ"ר. שטח מגרש לפי מדידה עדכנית בהיתר הבנייה משנת 2025 בשטח של 26,050 מ"ר.

להלן סיכום זכויות הבנייה המאושרות בהיתר הבנייה:

שטח עיקרי	שטחי שירות עיליים	שטחי שירות תת"ק	סה"כ
8,048 מ"ר	2,817 מ"ר	6,653 מ"ר	17,518 מ"ר
30.89%	10.81%	25.54%	67.25%

<u>סיכום הזכויות המאושרות במגרש התכנוני הנדון במסגרת **המצב הקודם**</u>:

מקור	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	שטח המגרש
ריף	8,048 מ"ר	2,817 מ"ר	10,865 מ"ר	26,050 מ"ר
הולידיי אין	10,733.87 מ"ר	14,960 מ"ר	25,693 מ"ר	
<u>סה"כ</u>	18,781 מ"ר	17,777 מ"ר	36,558 מ"ר	
שיעור מתוך המגרש	**72.10%**	**68.24%**	140%	

<u>סיכום הזכויות המאושרות במגרש התכנוני הנדון במסגרת **המצב החדש**</u>:

מקור	שטח עיקרי	שטחי שירות עילי	סה"כ	שטח המגרש
ריף	10,772.96 מ"ר	3,582 מ"ר	14,355 מ"ר	26,050 מ"ר
הולידיי אין	10,732.87 מ"ר	14,960 מ"ר	25,693 מ"ר	
<u>סה"כ</u>	21,506 מ"ר	18,542 מ"ר	40,047 מ"ר	
שיעור מתוך המגרש	**82.56%**	**71.18%**	154%	

מהנתונים שהוצגו לעיל, עולה כי בהתאם להיתרי הבנייה שחלו על החלקה טרם הפקת היתר הבנייה משנת 2025 - המהווה את המצב החדש - נבנו שטחי מלונאות עיקריים בהיקף של כ-72% משטח המגרש ברוטו. לעומת זאת, במסגרת הבקשה הנוכחית, מבוקש לנצל זכויות בנייה עיקריות בשיעור של כ-83% משטח המגרש ברוטו.

14.6.2. **<u>בחינת תכניות החלות בסביבת הנכס המיידית למגרשים בייעוד זהה:</u>**

1. <u>תכנית 21/165/03/4 (אושרה בשנת 1990)</u>:

מטרת התכנית הינה קביעת ייעוד קרקע, פירוט השימושים, והתנאים וההוראות הדרושים לפיתוח ולבינוי שטח התכנית באזור עורף המרינה.

במסגרת התכנית הוגדרו, בין היתר, מגרשים בייעוד מלונאות ג', שבתחומם נקבעו זכויות הבנייה הבאות:

מס' מגרש	שטח מגרש	שטח בניה מירבי למגרש	אחוז בנייה מירבי [17]
3	21,170 מ"ר	6,800 מ"ר	32%
40	52,000 מ"ר	16,700 מ"ר	32%
6	14,580 מ"ר	4,700 מ"ר	32%
60	33,900 מ"ר	10,900 מ"ר	32%
61	9,300 מ"ר	3,000 מ"ר	32%
63	15,000 מ"ר	4,800 מ"ר	32%

היקף הבינוי שאושר במגרש הנדון, עובר לאישור ההקלה, עמד על שיעור של 57% שטח עיקרי ו-140% בינוי מירבי כולל שטחי שירות עיליים, וזאת בהתאם להיתרי הבנייה שניתנו. משכך, תכנית המתירה בינוי מירבי בשיעור של 32% בלבד - אינה רלוונטית, בנסיבות העניין, לצורך בחינת תקרת הזכויות האובייקטיבית בעיני קונה סביר.

2. <u>תכנית 179/03/11 (אושרה בשנת 1995)</u>:

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרינה בעיר אשקלון, וזאת באמצעות שינוי ייעודי קרקע, קביעת מגבלות בנייה והטמעת הנחיות בינוי.

תחום התכנית משתרע על השטח הגובל במגרש הנדון מדרום, באזור עורף המרינה.

במסגרת התכנית הוגדרו, בין היתר, מגרשים בייעוד מלונאות ג' (מגרשים 10-15), שבתחומם נקבעו זכויות הבנייה הבאות:

מס' מגרש	שטח מגרש[18]	שטח עיקרי מלונאות	אחוזי בנייה עיקרי
10	5,361 מ"ר	10,900 מ"ר	203%
11	5,384 מ"ר	5,750 מ"ר	107%
12	5,332 מ"ר	5,750 מ"ר	108%
13	5,370 מ"ר	11,000 מ"ר	205%
14	5,326 מ"ר	5,750 מ"ר	108%
15	5,258 מ"ר	5,750 מ"ר	109%
רף עליון			205%
רף תחתון			107%
ממוצע			**140%**

[17] אחוזי הבניה אינם כוללים מבני עזר, מתקנים טכניים/הנדסיים, בריכות שחיה, מקלטים ומרתפים לאחסנה.
[18] שטח המגרשים בהתאם לנתוני רשות מקרקעי ישראל.

תכנית זו אושרה בסמוך למועד אישור תכנית 4/מק/2023, ומשכך יש בה כדי לשקף באופן מיטבי את היקף הזכויות המותרות מכוח התכניות התקפות במגרשים המצויים בסביבת הנכס המיידית, שייעודם זהה למגרש הנדון.

14.6.3. **<u>תכניות החלות ברצועת החוף של העיר אשקלון:</u>**

<u>תכנית 4/03/192 (אושרה בשנת 2016)</u>:

תכנית זו משנה, בין היתר, את הוראותיה של תכנית 4/03/165, החלה גם על מושא השומה.

תחום התכנית משתרע על שטח המצוי ברצועת החוף של העיר אשקלון, בקרבה יחסית למושא ההחלטה. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שכונה חדשה ("עיר ימים"), המשלבת שימושי מלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור.

במסגרת התכנית הוגדרו, בין היתר, מגרשים בייעוד מלונאות, שבתחומם נקבעו זכויות הבנייה הבאות:

מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	אחוזי בנייה לשטח עיקרי	שטחי שירות	אחוזי בנייה לשטח שירות
20	11,917 מ"ר	19,800 מ"ר	166%	7,200 מ"ר	60%
21	12,875 מ"ר	19,800 מ"ר	154%	7,200 מ"ר	56%
22	10,786 מ"ר	19,800 מ"ר	184%	7,200 מ"ר	67%
24	10,487 מ"ר	19,800 מ"ר	189%	7,200 מ"ר	69%
רף עליון			189%		69%
רף תחתון			154%		56%
ממוצע			**173%**		**63%**

תכנית זו, שאושרה בשנת 2016, מקנה תוספת משמעותית של זכויות בנייה עיקריות במגרשים שייעודם למלונאות, תוך הגדלתן לשיעור של כ-173% בממוצע. תוספת זו מלמדת על היקף בינוי נרחב, החורג מזה הקיים בסביבה, ואשר הושג באמצעות אישור תכנית.

לפיכך, מסקירת התכניות החלות במגרשים שייעודם מלונאות ג' בסביבת הנכס המיידית עולה כי הוקצו זכויות בנייה עיקריות בשיעור של כ-140% בממוצע. על רקע זה, ראוי לייחס פרשנות שלפיה זכויות הבנייה שאושרו בהיתר הבנייה משנת 2025, במסגרת המצב התכנוני החדש, ואשר מבטאות שיעור ניצול של כ-83% משטח המגרש לשטחים עיקריים, מצויות בטווח הסביר של מימוש זכויות בנייה עיקריות.

לפיכך, אין יסוד לפרשנות שלפיה הזכויות שאושרו אינן חוסות תחת מסגרת הזכויות האפשריות לניצול מכוח התשתית התכנונית התקפה.

מעבר לכך, שמאי המשיבה לא הוכיח את טענתו ולא הציג מקור נורמטיבי כלשהו לביסוס כי תוספת זכויות הבנייה חורגות מהתכנון האובייקטיבי המותר.

חזקה על הוועדה המקומית, כגוף הקובע את המסגרת התכנונית, להציג עמדה ברורה באשר להיקף הזכויות האפשריות מכוח התשתית התכנונית התקפה.

בהשוואת שטחי השירות המבוקשים במגרש התכנוני הנדון עובר להיתר הבנייה משנת 2025 ולאחריו, עולה כי חל גידול מינורי בשטחי השירות ביחס לשטח המגרש, בשיעור של כ-3% לעומת המצב התכנוני הקודם. בנוסף, יחס שטחי השירות - שטח עיקרי במלון הנדון במצב החדש נמוך ביחס למצב הקודם. לאור זאת, ובהתחשב בכך שהשווי הבסיסי מגלם שטחי שירות, ולאור קביעתי כי לא חלה תוספת שטחים עיקריים במצב החדש - לא מצאתי לנכון לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי שירות.

סיכומו של עניין, אינני מוצאת לנכון לייחס השבחה הנובעת מתוספת שטחים במצב התכנוני החדש; עם זאת, וכפי שיפורט בהמשך, תיבחן ההשבחה בהתייחס לסוג יחידות האירוח בכל אחד מן המצבים התכנוניים.

14.7. **<u>השימוש המיטבי במצב הקודם ואפשרות למכירת יחידות אירוח</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בהינתן כי במצב הקודם אושר בנכס היתר בנייה הכולל 33 סוויטות, יש להתייחס לשימוש האפשרי כאל דירות נופש או מלון דירות קטן, ולא כאל מלון תיירותי רחב היקף.

בהקשר זה, הם מפנים לחוזר מנכ"ל משרד התיירות (מאי 2009), הקובע כי כאשר תכנית מאפשרת ייעודים כגון "דירות נופש", "מלון דירות" או "אכסון מלונאי מיוחד", ניתן לשווק את יחידות האירוח לציבור הרחב - ככל שהדבר תואם את הוראות התב"ע.

יחד עם זאת, ובסתירה לטענה שהוצגה בשומתם, טוענים שמאי המבקשת כי ככל שניתן בכלל לייחס משקל לחוזר מנכ"ל משרד התיירות שאינו מסמך סטטוטורי ומשכך ספק אם יש בו כדי להשפיע על היטל ההשבחה - הרי שהוראות בדבר היתכנות מכירת יחידות נשענות על חוזר מנכ"ל משנת 2009 בעניין "אכסון מלונאי מיוחד".

לטענתם, עם פרסום חוזר מנכ"ל משנת 2012 וכניסתו לתוקף, ובחלוף תקופת המעבר שנקבעה בו, חדלו הוראות החוזר הקודם מלהיות רלוונטיות, ומשכך אין להחילן על אף אחד משני מצבי התכנון.

מנגד, שמאי המשיבה טוען כי יש להשוות בין מוצרים תכנוניים זהים בין מצבי התכנון.

עוד מציין כי בתכנית החלה אין הוראה המגבילה או מתירה מפורשות מכירת יחידות המלון, ולפיכך מדובר בשיקול מסחרי הנתון בידי היזם בלבד. לעמדתו, גם במצב הקודם וגם במצב החדש אין מניעה למכור את היחידות, ככל שהיזם יבחר בכך.

נשאלת השאלה האם במצב התכנוני הקודם ניתן היה למכור יחידות אכסון מלונאי לגורמים שונים, וזאת נוכח הגדרת הפרויקט כמלון סוויטות.

תכנית 165/03/4 קובעת כי במגרשים באזור מגורים ג' ששטחם עולה על 10,000 מ"ר, השימושים המותרים הם בתי מרגוע, כפרי נופש, בונגלוס ויחידות נופש.

לפי תמ"א 12 שינוי 1 משנת 2010, אכסון מלונאי נועד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים.

אמנם התמ"א מאפשרת, כחריג, אכסון מלונאי בבעלות של יותר מגורם אחד, אך זאת בכפוף לתנאים מצטברים ומגבילים, ובהם:

- למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויועמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת.
- יתר היחידות יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה, ולא ימוקמו בשטח הפונה לים, לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.
- נדרש אישור משרד התיירות לכך שהאכסון מנוהל בידי גוף ניהול מלונאי מאושר.

תנאים אלו שוללים בפועל אפשרות של מכירה חופשית של יחידות אירוח כיחידות פרטיות עצמאיות, ומלמדים כי גם במבנה של ריבוי בעלים, השימוש נותר מלונאי-ציבורי, הכפוף לניהול אחיד ולזמינות גבוהה לציבור.

מכאן, כי לפי תמ"א 12.1 אין לראות ביחידות האירוח במלון הנדון יחידות הניתנות למכירה לגורמים שונים לצורך שימוש פרטי.

בחוזר מנכ"ל משנת 2009 עמד משרד התיירות על מדיניותו ביחס לאכסון מלונאי מיוחד, ולפיה:

- בתכניות שאושרו עד ליום 31/08/1996 ניתן לאפשר מכירה של עד 50% מיחידות האירוח.
- בתכניות שאושרו לאחר מועד זה - לא תתאפשר מכירה של יחידות אירוח כלל.

מדיניות זו נומקה בצורך להגן על קרקעות תיירות, במיוחד ברצועת החוף, ולהבטיח שימושים מלונאיים לטובת הציבור הרחב, ולא שימושים פרטיים. עוד הודגש כי משרד התיירות חדל כבר בשנת 1996 מהכרה במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מוכרים, בין היתר לאור תופעות של יזמות למגורים בקרקעות שייעודן מלונאות, תופעות שנבחנו גם בפסיקת בתי המשפט.

עם פרסום חוזר מנכ"ל משנת 2012 וכניסתו לתוקף, ובחלוף תקופת המעבר שנקבעה בו, חדלו הוראות החוזר משנת 2009 מלהיות רלוונטיות, ואין להחילן על אף אחד משני מצבי התכנון הנבחנים. מכל מקום, גם מדיניות זו השתלבה בתפיסה עקרונית של הגבלת מכירת יחידות אירוח ושימור השימוש המלונאי הציבורי.

לפיכך, בהתאם להוראות תמ"א 12.1, למדיניות משרד התיירות ולמגמות התכנוניות והפסיקתיות שפורטו, סבורני כי במצב התכנוני הקודם (בדומה למצב התכנוני החדש) לא ניתן היה למכור יחידות אירוח בפרויקט הנדון לגורמים שונים לשימוש פרטי, וכי יחידות האירוח יועדו לשימוש במסגרת אכסון מלונאי הפתוח לציבור הרחב, זאת כאמור באופן שאינו נסתר על ידי שמאי המבקשת בעמדתם העדכנית.

14.8. <u>מקדם התאמה בין מלון סוויטות למלון חדרים</u>

במצב התכנוני הקודם, בהתחשב בשטח המגרש לפי המדידה שהוטמעה בהיתר הבנייה ובהיקף החדרים האפשרי, נבנה מלון סוויטות.

במצב התכנוני החדש, בעקבות אישור ההקלה לתוספת חדרים, היזם בחר להסב את המלון למלון חדרים. בחירה זו מהווה פעולה תכנונית יזומה של היזם, ומשקפת את תפיסתו באשר לשימוש האופטימלי במלון הנדון.

מכאן שטענת שמאי המבקשת, לפיה במצב הקודם שווי המקרקעין גבוה יותר, אינה מתיישבת עם פעולת היזם עצמו, אשר בחר לשנות את תצורת המלון ממלון סוויטות למלון חדרים, מתוך שיקול של תכנון אופטימלי ומיצוי טוב יותר של הפוטנציאל הכלכלי.

בהתחשב במיקומו הקונקרטי של הנכס, המאופיין בביקוש נמוך למלונאות - כאשר בסביבה המיידית, למעט מלון סמוך, לא קיימים מבני מלונאות פעילים נוספים - סביר כי החלופה של מלון חדרים עדיפה על פני מלון סוויטות, נוכח הגמישות התפעולית ותמהיל המבקרים הרחב יותר שהיא מאפשרת.

כדאיות הבחירה בין מלון סוויטות לבין מלון חדרים נגזרת ממיקום הנכס וממאפייני הביקוש במועד הקובע. בהקשר זה יצוין כי בהתאם לנתוני שיעור התפוסה בעיר אשקלון, כפי שעולים מנתוני הלמ"ס וממצגת הוועדה המקומית מיום 22/10/2025 שעסקה בסקירת מצב המלונאות ברצועת החוף של העיר, הביקוש למלונאות בעיר נמוך מאוד, כאשר יוזמות להקמת מלונות אינן ממומשות, וחלק מהמלונות שנבנו אינם פועלים או נותרים ללא שימוש.

העדיפות של מלון חדרים על פני מלון סוויטות במיקום הנדון באה לידי ביטוי גם בהחלטת ועדת המשנה שאישרה את הבקשה להיתר הבנייה משנת 2025, במסגרתה צוין במפורש על ידי מהנדס הוועדה כדלהלן:

"שינוי כמות החדרים נדרש לצורך תכנון אופטימלי של המלון. במקום סוויטות גדולות תוכננו חדרי אירוח קטנים ופונקציונאליים יותר".

מכאן שלא סביר כי קיים ביקוש גבוה ליחידות נופש גדולות המתאימות למשפחות, ואילו חלופה של יחידות אירוח קטנות מאפשרת גמישות תפעולית גבוהה יותר ותמהיל מבקרים רחב יותר, לרבות זוגות, משפחות קטנות, יחידים ואורחים המבקרים בעיר לצורכי עבודה.

לפיכך, מצאתי לנכון כי שווי יחידות האירוח במצב התכנוני החדש גבוה יותר, נוכח הפונקציונאליות הגבוהה יותר של מלון חדרים.

שמאי המשיבה מיישם מקדם הפחתה ביחס לעסקות ההשוואה בגין בינוי מלון סוויטות בשיעור של 20% (מקדם התאמה של 0.8), וביחס לשווי הבסיסי מייחס תוספת שווי במצב התכנוני החדש בשיעור של 10%.

מנגד, שמאי המבקשת מייחסים הפחתה בשיעור של כ-10% ביחס למצב התכנוני החדש.

בגישה זהירה, ובהיעדר נתוני השוואה בסביבה המאפשרים כימות מדויק של הפער בין מלון סוויטות למלון חדרים, לאור השינויים הפנימיים הנדרשים להסבת המלון, ובהתחשב בכך שבסיס ההשוואה מיוחס ברובו למלונות חדרים - אייחס הפחתה בשיעור של 20% ביחס לשווי הבסיסי עבור המצב התכנוני הקודם.

אציין כי עסקות ההשוואה משקפות שוליות דומה למצב התכנוני החדש אולם נמוכה מהותית בהשוואה ביחס לשטח הממוצע ליחידת אירוח ביחס למצב התכנוני קודם. מתן התאמה בגין פרמטר השוליות היה מוביל להפחתת השווי במצב התכנוני הקודם. עם זאת, בהתחשב בכך שמהות יחידות האירוח במצב הקודם כסוויטות ובמצב החדש במלון חדרים הינה אינהרנטית לשטחן, ומהווה אחד ממאפייני היחידות בכל מצב תכנוני, לא מצאתי לנכון לייחס התאמה בגין פרמטר זה.

14.9. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מציין כי נוכח המחסור המובנה בנתוני השוואה לעסקאות מלונאות בישראל, מצא לנכון להתבסס על נתוני השוואה ממכרזי רמ״י ומעסקאות מלונאיות ברחבי הארץ. עם זאת, יצוין כי במסגרת מערך ההשוואה נכללה גם עסקה אחת מהעיר אשקלון.

לצורך קביעת השווי הסתמך שמאי המשיבה, בין היתר, על עסקת מכר של מלון ״גני שולמית / גני דן״ בעיר אשקלון (מלון נטוש), וכן על תוצאות מכרזי רמ״י מהשנים 2022-2024 באזורים כגון ים המלח, זכרון יעקב ומצפה רמון. צוין כי מכרזים מאזור אילת אינם רלוונטיים, מאחר שמדובר בשוק ייחודי שאינו בר השוואה ליתר חלקי הארץ.

שמאי המבקשת מציגים את עמדתם ביחס לקביעת ערכי השווי, ומציינים כי הם מקבלים את בסיס ההשוואה הנשען על תוצאות מכרזי רמ״י כפי שהוצגו בשומת המשיבה. עם זאת, הם אינם מסכימים להתבססות על עסקת המכר של מלון גני שולמית בעיר אשקלון, אשר הובאה על ידי שמאי המשיבה, שכן לשיטתם עסקה זו מבטאת פוטנציאל לשילוב שימושי מגורים ואינה משקפת שווי מלונאי גרידא. בנוסף, לטענתם, עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון עצמו מבטאת יתרת קרקע אפסית ואף שלילית.

בהיעדר עסקאות השוואה למגרשי מלונאות הרלוונטיות לבחינת השווי במיקום הנדון, נדרש להתבסס על מקורות השוואה מאזורים אלטרנטיביים.

אשר לעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון עצמו - לא מצאתי לנכון להתבסס עליה, שכן מדובר בעסקת תמורות במסגרת כינוס נכסים, שנערכה כשבע שנים עובר למועד הקובע.

כמו כן, לא הבאתי בחשבון את מכרז רמ״י מאזור ים המלח, מאחר שמדובר באזור תיירותי מובהק בעל מאפיינים ייחודיים, שאינם דומים למאפייני השוק במיקום הנדון.

אשר לעסקת המכר של מלון גני דן בעיר אשקלון - מצאתי כי מדובר בעסקה שאינה משקפת ערך מלונאי טיפוסי, אלא ערך גבוה וחריג הנובע מפוטנציאל תכנוני עתידי, לרבות מיקומו של הנכס בטבורו של אזור מגורים.

האמור מקבל משנה תוקף לאור פרסומים שונים מהם עולה כי כבר בשנת 2021 חברת ״רמות״ רכשה את מלון גני דן, אשר היה סגור מזה מספר שנים, מתוך כוונה להרוס את הבינוי הקיים ולהקים על הקרקע פרויקט חדש המשלב מגורים בהיקף של מאות יחידות דיור לצד בית מלון חדש. עוד צוין כי היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט נאמד בכ־400 מיליון ₪, וכי הבינוי הקיים מיועד להריסה. מכאן כי הבינוי הקיים אינו תורם תרומה מהותית לשווי המקרקעין, כך שערך העסקה משקף בעיקר את שווי הקרקע והפוטנציאל לשינוי ייעוד, ולא שווי מלונאי גרידא.

לכן, לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקה זו.

על כן, בחנתי את ערכי השווי על בסיס תוצאות מכרזי רמ"י מאזורים כגון זכרון יעקב ומצפה רמון, אשר שימשו בסיס להשוואה גם על ידי שמאי הצדדים, כמפורט להלן:

<u>מכרז רמ"י - זכרון יעקב:</u>

מועד התכנסות ועדת המכרזים: 27/05/2024

תכנית ש/656 שחלה קובעת בינוי בשיעור של 60% לשטח עיקרי עבור 115 יחידות אירוח.

מס' מכרז	מיקום	גו"ח	סכום זכייה	הוצאות פיתוח ממודדות	תמורה כולל פיתוח	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה
8/2023	זכרון יעקב	11707/42,47	₪ 5,313,536	₪ 12,931,760	₪ 18,245,296	9,246 מ"ר	**₪ 1,973**

<u>מכרז רמ"י מס' 319/2021 - מצפה רמון:</u>

מועד התכנסות ועדת המכרזים: 11/04/2022

תכנית 25/101/02/27 קובעת בינוי בשיעור של 80% לשטח עיקרי עבור 130 יחידות אירוח.

גו"ח	מתחם	מגרש/ים	ההצעה הזוכה	הוצאות פיתוח ממודדות	תמורה כולל פיתוח	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	התאמת זמן (3% לשנה)	שווי מ"ר מבונה מתואם
39954/9	1	3001	₪ 26,000,000	₪ 4,601,101	₪ 30,601,101	17,144 מ"ר	₪ 1,785	1.07	₪ 1,901
39954/8	2	3002	₪ 26,000,026	₪ 4,160,213	₪ 30,160,239	14,128 מ"ר	₪ 2,135	1.07	₪ 2,274
39048/43 ; 39954/6 ; 39980/1	3	3004-3005	₪ 14,860,552	₪ 8,770,468	₪ 23,631,019	31,112 מ"ר	₪ 760	1.07	₪ 809
39048/44,45	4	3006-3007	₪ 15,428,526	₪ 11,161,339	₪ 26,589,865	35,336 מ"ר	₪ 752	1.07	₪ 801
ממוצע									**₪ 2,087**

ביאור הטבלה:

בעסקה 3 נפסלה ההצעה הגבוהה, ובעסקה 4 נפסלו שתי ההצעות הגבוהות, ומשכך השווי שהתקבל בעסקאות אלה נמוך באופן חריג, ולכן לא נלקחו בחשבון.

ריכוז נתוני שווי:

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי יחסי	שטח עיקרי ממוצע ליחידות אירוח	משקל יחסי	שטח יחידת אירוח יחסי
מכרז רמ"י - זכרון יעקב	₪ 1,973	0.5	₪ 987	80 מ"ר	0.5	40 מ"ר
מכרז רמ"י - מצפה רמון	₪ 2,087	0.5	₪ 1,044	120 מ"ר	0.5	60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה / שטח ממוצע ליחידות אירוח		**1**	**₪ 2,000**		**1**	**100 מ"ר**

בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, ובהתחשב כי שטח יחידת האירוח במושא השומה במצב חדש הינו כ-109 מ"ר עיקרי בממוצע, קבעתי שווי מ"ר מבונה במצב החדש למלון חדרים בסך 2,000 ₪, ובמצב הקודם למלון סוויטות בסך 1,600 ₪ (הפחתה בשיעור 20%).

15. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מאחר שהשטח המבוקש במצב התכנוני החדש אפשרי גם במצב התכנוני הקודם, בחינת ההשבחה נערכה ביחס לשטח עיקרי זהה בשני מצבי התכנון, בהתאם למבוקש בהיתר הבנייה.

מצב קודם	
שטח עיקרי מותר	10,773 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מלון סוויטות	₪ 1,600
שווי מצב קודם	₪ **17,236,736**
מצב חדש	
שטח עיקרי בהתאם לבקשה הנוכחית	10,773 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מלון חדרים	₪ 2,000
שווי מצב חדש	₪ **21,545,920**
השבחה	₪ **4,309,184**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	₪ **2,154,592**

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל
הקלה	28/05/2024	₪ 4,309,184	₪ 2,154,592

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו״ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841