תאריך: 15 פברואר, 2026
מינוי: 1571-2024
מספרנו: מכרעת.692

לכבוד

המבקשת,
הצלחת יחזקאל בע"מ
ע"י גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין

# שומה מכרעת להיטל השבחה
## גוש 3946 חלקה 228 (חלק)
## מגרשים מס' 1023-1021
**(עפ"י תכנית מס' רצ/12/1000/1)**
## רחוב היעדים, מתחם האלף, ראשון לציון

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

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומותיו[1] של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 28 מאי 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 24 ספטמבר 2024.

עמדת המבקשת, הצלחת יחזקאל בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל, מיום 20 אוגוסט 2024.

ביום 30 ספטמבר 2024 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל, עו"ד רוזית דורון, מר יוני אפרתי וגב' נוי רוקח, מר מנחם נויוביץ ועו"ד ירון טיקוצקי מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי מר אורי כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

### 1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' רצ/1000/1 (413-0128595), רצ/מק/2/1000/1 (413-0458406) ו-רצ/12/1000/1 (413-0712901) וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

[1] נערכה שומת השבחה בגין אישור תכניות מס' רצ/1000/1 ורצ/מק/2/1000/1 ושומת השבחה בגין אישור תכנית רצ/מק/12/1000/1.



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

**2. תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 26 ספטמבר 2024.

**3. המועדים הקובעים להערכה**

| תכנית | מועד קובע[2] |
|---|---|
| רצ/1000/1 (413-0128595) | 25.4.2016 |
| רצ/מק/1000/2 (413-0458406) | 2.3.2018 |
| רצ/1000/12/1 (413-0712901) | 4.6.2022 |

**4. פרטי הנכס**

| | | | |
|---|---|---|---|
| גוש: | 3946 | | |
| חלקה: | 228 (חלק) | | |
| שטח חלקה רשום בשלמות: | 288,790 מ"ר | | |
| מס' מגרש קודם[3]: | 102 (חלק) | | |
| שטח מגרש קודם: | 9,606 מ"ר | | |
| מס' מגרש[4]: | 1021 | 1022 | 1023 |
| שטח המגרש[4]: | 2,500 מ"ר | 2,500 מ"ר | 2,500 מ"ר |
| מהות הנכס: | מגרשים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית | | |
| כתובת: | רחוב היעדים 1, מתחם האלף, ראשון לציון | | |

**5. תיאור הנכס והסביבה**

**5.1 תיאור הסביבה**

"מתחם האלף" מהווה מתחם חדש הממוקם במערב העיר ראשון לציון, בחולות ראשון לציון, בין הים התיכון לנתיבי איילון. שטח המתחם כ- 1,500 דונם. גבולותיו: שדרות רחבעם זאבי מצפון (כביש 441) ומעברן פארק עסקים איילון, נתיבי איילון (כביש מס' 20) ממזרח, רחוב אבא אבן מדרום ומעברו ה"סופרלנד" ו"יס פלאנט" ושדרות מרילנד ממערב.

המתחם חדש ומצוי בשלבי פיתוח ובנייה ראשוניים. במתחם מגרשים המיועדים לשימושי תעסוקה, מסחר, מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מכללות, מוסדות ציבור, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

המגרשים נשוא השומה מהווים חטיבת קרקע רציפה, המצויה בצידו הדרומי של המתחם, עם חזית דרומית לרחוב היעדים, חזית מערבית לרחוב החדשנות וחזית צפונית לרחוב ההזנק.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

[2] ביחס לתכניות מס' רצ/1000/1 ו- רצ/מק/1000/2 מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות וביחס לתכנית מס' רצ/1000/12/1, מועד תחילת התכנית, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות.

[3] עפ"י תכנית מס' רצ/מק/1000/2 (413-0458406).

[4] עפ"י תכנית מס' רצ/1000/12/1 (413-0712901).



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

**5.2 תיאור הנכס**

חלקה 228 בגוש 3946 בשטח קרקע רשום של 288,790 מ״ר. מגרש מס׳ 102 (עפ״י תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1), מהווה חלק מהחלקה. המגרש בשטח קרקע של 9,606 מ״ר. צורתו ריבועית עם פינות מעוגלות בצידו המערבי. המגרש בייעוד אזור מגורים ג׳ והותרה בו הקמת 248 יח״ד. בתכנית מס׳ רצ/1/1000/12 חולק מגרש מס׳ 102 לשלושה מגרשים: מגרשים מס׳ 1021, 1022 ו-1023, נשוא השומה. המגרשים בשטח קרקע של 2,500 מ״ר כל אחד ובסה״כ 7,500 מ״ר, מהווים חטיבת קרקע רציפה.

מגרש 1021 פינתי ולו חזית צפונית בת כ-50 מ׳ לרחוב ההזנק וחזית מערבית בת כ-40 מ׳ לרחוב החדשנות. צורת המגרש אי רגולרית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכננת על המגרש הקמת בניין מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית בחלוקה ל-102 יח״ד.

למגרש 1022 חזית דרומית בת כ-46 מ׳ לרחוב היעדים. צורת המגרש אי רגולרית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכננת על המגרש הקמת בניין מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית בחלוקה ל-102 יח״ד.

מגרש 1023 פינתי ולו חזית מערבית בת כ-46 מ׳ לרחוב החדשנות וחזית דרומית בת כ-48 מ׳ לרחוב היעדים. צורת המגרש אי רגולרית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכננת על המגרש הקמת בניין מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית וגן ילדים בחלוקה ל-94 יח״ד.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מתוכננות 4 קומות מרתף משותפות לשלושת המגרשים.

## 6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

### 6.1 מצב קודם

#### 6.1.1 תכנית מפורטת מס׳ רצ/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30.7.1970.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור לתכנון בעתיד.

#### 6.1.2 תכנית מפורטת מס׳ רצ/1/26

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985.

מטרת התכנית לקבוע תוואי לכבישים. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת דרך חדשה מדרום לחלקה שבנדון (דרך אבא אבן).

#### 6.1.3 תכנית מפורטת מס׳ רצ/1/70

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4229 מיום 14.7.1994.

מטרת התכנית בין היתר, הסדרת המשך הפרוזדור התחבורתי של כביש מס׳ 2 לאשדוד (דרכים, מסילות ברזל ותשתיות) בתחום השיפוט של ראשון לציון. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת הרחבת דרך ממזרח (נתיבי איילון) ומדרום (דרך אבא אבן) לחלקה שבנדון.



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

**6.1.4 תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.5.1997.

התכנית מסווגת חלק מתחום החלקה הנדונה בתחום אזור מגנל"ה (מישור גישה ונסיקה לאחר המראה) בו נקבעה הגבלת גובה הבניה עד ל- 180 מ'.

**6.1.5 תמ"מ/21/3**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים. שיפור הרווחה ושמירה על רצף של שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום אזור פיתוח עירוני.

**6.1.6 תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור - תמ"א 35**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום מרקם עירוני. התכנית קובעת צפיפות מינימלית של 11 יח"ד לדונם נטו.

**6.2 מצב חדש**

**6.2.1 תכנית מס' רצ/1000/1 (413-0128595)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7246 מיום 10.4.2016.

התכנית חלה על שטח של כ- 1,494 דונם.

מטרות התכנית, בין היתר, תכנון מתחם חדש המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. מיתוג המתחם כייחודי ושונה לרבות טיפול ייחודי במרחב הציבורי.

התכנית קובעת שלושה מתחמי תכנון עיקריים- א', ב' ו-ג'. במתחמים ב' וג' מסומן שטח לאיחוד וחלוקה. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

חלקה 228 בגוש 3946, בה מצויים המגרשים נשוא השומה, מהווה את מתחם ב' יחד עם חלק מחלקה 227 בגוש 3946.

מתחם ב' כולל את המגרשים הבאים:

| מס' מגרש | שטח קרקע במ"ר | ייעוד |
|---|---|---|
| 101 | 13,227 | מגורים ג' |
| 102 | 9,606 | |
| 132 | 16,210 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה |



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

| | | |
|---|---|---|
| 133 | 10,348 | |
| 134 | 9,980 | |
| 508 | 38,517 | מסחר ותעסוקה |
| 509 | 18,119 | |
| 510 | 21,458 | |
| 541 | 23,491 | מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
| 402 | 4,089 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 403 | 9,121 | |

כן כולל מגרשים בייעוד דרכים, טיפול נופי, רצועות תשתית ושצ"פ.

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה שקבעה התכנית למגרשים השונים-

**<u>מגרשים 101 ו-102 מגורים ג'</u>**

שימושים- דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניה תת קרקעית, מרתפים.

שטח מגרש מינימלי- 2,000 מ"ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

| מס' מגרש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | | שטח מרפסות במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה | |
| 101 | 41,734 | 20,322 | 22,860 | 6,840 |
| 102 | 30,270 | 14,742 | 16,580 | 4,960 |

לא ניתן להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי.

צפיפות- מגרש 101- 342 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.

מגרש 102- 248 יח"ד. 25.79 יח"ד לדונם.

מספר קומות- מעל כניסה קובעת- 15 קומות ועד 47 מ'. מתחת לכניסה קובעת- שתי קומות.

מחסנים- 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- לא יתאפשרו דירות גן. שטחים לרווחת הדיירים יעמדו על שיעור של 3% מהשטחים העיקריים.

נספח בינוי- בהתאם לנספח הבינוי המנחה על מגרש 101 ניתן לבנות מבנה אחד מעל 2 קומות חניה ועל מגרש 102 ניתן לבנות שני מבנים



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

מעל 2 קומות חניה. בתחום תת הקרקע של המגרשים מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב.

**<u>מגרשים 132-134 דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</u>**

שימושים- מעונות סטודנטים (מגרשים 133 ו-134), דיור מוגן (מגרש 132) שטחים לצרכי תרבות ופעילות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד, שטחים הדרושים לניהול המבנים, מתקנים הנדסיים ומתקנים לאנרגיה מתחדשת, שירותים עסקיים ומשרדים, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), שימושים מסחריים לכלל הציבור, מקומות בילוי כגון מועדונים ובתי קולנוע, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

חזית מסחרית- מגרש מס׳ 132 בעל חזית מסחרית לכיוון מזרח ודרום. מגרש מס׳ 133 בעל חזית מסחרית לכיוון מזרח ודרום. מגרש מס׳ 134 בעל חזית מסחרית.

שטח מגרש מינימלי- מגרש 132- 3,500 מ״ר. מגרשים 133 ו-134- 4,500 מ״ר.

תכסית- 50%.

שטח בניה-

| מס׳ מגרש | שימוש | שטח עיקרי במ״ר | שטח שירות במ״ר | | שטח מרפסות במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה | |
| 132 | דיור מיוחד[5] | 30,600 | 4,500 | 27,386 | 3,000 |
| | מסחר | 3,242 | 648 | | |
| | תעסוקה | 21,272 | 4,254 | | |
| 133 | דיור מיוחד[6] | 26,000 | 6,000 | 18,886 | 4,000 |
| | מסחר | 2,070 | 414 | | |
| | תעסוקה | 7,112 | 1,422 | | |
| 134 | דיור מיוחד[7] | 26,000 | 6,000 | 17,948 | 4,000 |
| | מסחר | 1,996 | 399 | | |
| | תעסוקה | 5,934 | 1,187 | | |

לא ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי.

בעת שהוועדה המקומית תדון בבקשות להיתרי בניה במגרשים בעלי יעוד מרובה שימושים, תהיה היא רשאית לנייד זכויות בין

[5] דיור מוגן.
[6] מעונות סטודנטים.



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

| | |
|---|---|
| | השימושים ובתנאי שסך כל הזכויות ומס' יח"ד יישמר ושהיקף הזכויות של אף שימוש לא ישתנה ביותר משיעור של 5%.<br>מגרש 132- השימוש העיקרי לדיור מיוחד עפ"י מפתח של 68 מ"ר לדירת דיור מוגן בתוספת 34 מ"ר לדירה עבור שטחים עיקריים משותפים.<br>מגרשים 134-133- השימוש העיקרי לדיור מיוחד עפ"י מפתח של 45 מ"ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ"ר לדירה עבור שטחים עיקריים משותפים.<br>לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות (סטודנטים/דיור מוגן) בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך. |
| צפיפות- | מגרש 132- 300 יח"ד. 18.51 יח"ד לדונם.<br>מגרש 133- 400 יח"ד. 38.66 יח"ד לדונם.<br>מגרש 134- 400 יח"ד. 40.08 יח"ד לדונם. |
| מספר קומות- | מגרש 132- מעל לכניסה קובעת- 11 קומות ועד 38 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.<br>מגרשים 133 ו-134- מעל לכניסה קובעת- 15 קומות ועד 50 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.<br>מספר הקומות מתייחס לסך הקומות בבניין כולל כל השימושים. |
| קו בנין- | צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד. |
| הוראות בינוי- | השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. בקשה להיתר למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. חל איסור על חיבור מס' יח"ד ליחידה אחת. המבנים בכל מגרש יהיו בבעלות אחת וינוהלו ע"י חברת ניהול. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים ובתנאי שיהיו בניהול משותף.<br>מגרש 132- שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג). לא תותר מכירת דירות או מישכונן שלא במסגרת הסכמי הדיור המוגן. ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיור המוגן לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.<br>מגרש 134-133- שטח כל דירת סטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד. ניתן לתכנן מטבח ו/או |



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

שירותים משותפים למספר דירות. לא תותר מכירת דירות בודדות. השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.

**<u>מגרשים 508-510 מסחר ותעסוקה</u>**

שימושים- תעשיה עתירת ידע, משרדים לסוגיהם, שירותים עסקיים, אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד, שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, מקומות בילוי, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, חניונים ציבוריים, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, מתקנים הנדסיים.

חזית מסחרית- במגרש 508 מסומנת חזית מסחרית בכיוון צפון ומערב. במגרשים 509 ו-510 מסומנת חזית מסחרית בכיוון מערב.

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ״ר.

שטח בניה-

| מס׳ מגרש | שימוש | שטח עיקרי במ״ר | שטח שירות במ״ר | |
|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| 508 | תעסוקה | 184,879 | 36,976 | 141,548 |
| | מסחר | 3,852 | 770 | |
| 509 | תעסוקה | 86,970 | 17,394 | 66,586 |
| | מסחר | 1,812 | 362 | |
| 510 | תעסוקה | 102,996 | 20,599 | 78,857 |
| | מסחר | 2,146 | 429 | |

מס׳ קומות- מגרש 508- 26 קומות. עד 106 מ׳.
מגרש 509- 20 קומות. עד׳ 82 מ׳.
מגרש 510- 19 קומות. עד 78 מ׳.
מתחת לכניסה קובעת (מגרשים 510-508)- 4 קומות.

קו בנין- צידי 5 מ׳. אחורי 5 מ׳. קדמי 5 מ׳. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- תשמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה



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

להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף.

**<u>מגרש מס' 541 מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</u>**

שימושים- אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי ועממי, מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון ספריה, מוזיאונים, סינמטק, תיאטרון, יציעי קהל, שימושים מסחריים הכוללים חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות, דרכים וחניות, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות), בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.

תכסית- 50%.

שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ"ר.

שטח בניה-

| שימוש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | |
|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| מבני ציבור | 43,459 | 8,692 | 70,474 |
| מסחר | 7,047 | 1,409 | |
| תיירות | 43,459 | 8,692 | |

מספר קומות- מעל כניסה קובעת- 19 קומות. עד 78 מ'. מתחת לכניסה קובעת- 3 קומות.

קו בנין- צידי 5 מ'. אחורי 5 מ'. קדמי 5 מ'. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

הוראות בינוי- בהתאם לתשריט התכנית מסומנת חזית מסחרית בכל צידי המגרש. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. השימושים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף. מס' יחידות האירוח לא יעלה על 870.



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

**<u>מגרשים 402 ו-403 מבנים ומוסדות ציבור</u>**

שימושים- מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי, שטחים פתוחים וגינון, שבילים ודרכי שירות, חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים.

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

תכסית- 50%.

מס׳ קומות- מעל כניסה קובעת- 4 קומות ועד 16 מ׳. מתחת לכניסה קובעת- 4 קומות.

קווי בנין- צידי 5 מ׳. אחורי 5 מ׳. קדמי 5 מ׳. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.

שטח בניה-

| מס׳ מגרש | שטח עיקרי במ״ר | שטח שירות במ״ר | |
|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| 402 | 6,542 | 3,680 | 2,044 |
| 403 | 14,593 | 8,209 | 4,560 |

**הוראות כלליות**

בינוי- שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניוד זכויות בהיקף של עד 5% מהקבוע לעיל והוראות בניה בין חלקות/מגרשים בתכניות החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא יהוו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן עבור כל אחד מהמתחמים א׳, ב׳ ו-ג׳ בנפרד כתנאי למתן היתר בניה ובאישור הוועדה המקומית.

במבנה המשלב תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים. במגרשים עם חזית מסחרית המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד. גובה קומה מסחרית בין 4.5-7 מ׳ ועומקה 15 מ׳ לפחות. בייעוד קרקע המשלב שימושי מסחר, קומת הקרקע המסחרית וקומות המסחר שמעליה יבנו בקו בניין אפס לאורך של 50% לפחות מהחזית לרחוב מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה. 4 הקומות שמעל קומת המסחר, ושאינן למגורים, יהיו בקו בנין 0.



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

במגרשים הכוללים ייעוד למגורים לובי הכניסה לדירות לא יהיה מכיוון החזית המסחרית. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד מיתר השימושים בבניין.

מרתפים- תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בנין 0.

חניה- החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה. במגרשים בהם קיים ייעוד מגורים, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יח"ד במגרש. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו להסב חלק ממקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות לשימושים אחרים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטח שירות לשטח לשימוש עיקרי. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד.

תנאי למתן היתר- במתחם ב' תוכן תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הוועדה המקומית, על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט. אישור תכנית בינוי לכל מתחם.

תנועה- תנאי לאישור מעל 10% משטחי התעסוקה הוא השלמת שבילי אופנים בשד' רחבעם זאבי לכיוון תחנת רכבת ובשדרות יצחק רבין ואבא אבן כקשר בין מזרח העיר אל מתחם הבילוי והתעסוקה. תנאי לאישור מעל 30% משטח התעסוקה בכל 3 המתחמים יחד יהיה סלילת דרכים מס' 3 ו-5 לכל אורכם כולל חיבור לשד' רחבעם זאבי דרך כביש 6. תנאי לאישור מעל 30% משטחי התעסוקה ו/או המגורים יהיה הקמת גשר להולכי רגל מתחנת רכבת אל מתחם 1,000 הדונם אל עבר השצ"פ המרכזי. תנאי לאישור מעל 40% משטחי התעסוקה ביצוע מחלף מבוא איילון וסלילת ציר צפון דרום לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת ואשר יעודכן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט שייעשה בתיאום עם התכניות הגובלות למחלף מבוא איילון. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' ו-ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד.

שלבי ביצוע- שלב א'- פיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח, מותנה בשדרוג תחנת שאיבת שפכים.



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

שלב ב'- הקמת מתחם א'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים במתחם.
שלב ג'- הקמת מתחמים ב' ו-ג'. תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי בכל מתחם- תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים באותו מתחם.

**6.2.2 תכנית מס' רצ/מק/1000/1/2 (413-0458406)**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7703 מיום 15.2.2018.
התכנית חלה על שטח של כ- 297 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
מטרות התכנית, איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ב' בשטח של כ-300 דונם בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000/1. שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח.
מסמכי התכנית כוללים טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית, למבקשת הוקצו מגרשים מס' 102, 133, 5081 בשלמות וחלקים במגרש מס' 509.
בהתאם להוראות התכנית מגרש מס' 102, בשטח קרקע של 9,606 מ"ר, בייעוד מגורים ג'. התכנית קובעת ביחס אליו שטח בניה כדלקמן:

| שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | | שטח מרפסות במ"ר | מס' יח"ד |
|---|---|---|---|---|
| | מעל הכניסה | מתחת לכניסה | | |
| 29,126 | 14,742 | 16,580 | 4,960 | 248 |

בהתאם לנספח העקרונות הערכים נקבעו ליום 15.8.2016. בנספח העקרונות נקבעו ערכי השווי הבסיסיים כמפורט להלן:

| תיאור | שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ |
|---|---|
| מגורים | 6,500 ₪ |
| תעסוקה | 1,500 ₪ |
| מסחר | 6,000 ₪ |
| דיור מוגן | 3,100 ₪ |
| מעונות סטודנטים | 2,000 ₪ |
| מלונאות/תיירות | 1,100 ₪ |

להלן פירוט אומדן שווי המגרשים בהתאם ללוח איזון והקצאות של התכנית:



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

| מגרש | ייעוד | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | מקדם שווי | | | שווי מ"ר מתואם | שווי מגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | היקף | מיקום/צורה | שצ"פ/שב"צ | | |
| 101 | מגורים ג' | מגורים | 40,158 | 0.9 | 0.97 | 1 | ₪ 5,675 | ₪ 227,876,571 |
| 102 | מגורים ג' | מגורים | 29,126 | 0.92 | 1 | 1.03 | ₪ 6,159 | ₪ 179,398,684 |
| 132 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | דיור מוגן | 30,600 | 0.9 | 0.97 | 1 | ₪ 2,706 | ₪ 130,842,060 |
| | | מסחר | 3,242 | 0.96 | 1 | 1 | ₪ 5,760 | |
| | | תעסוקה | 21,272 | 0.92 | 1 | 1 | ₪ 1,380 | |
| 133 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | מעונות סטודנטים | 26,000 | 0.9 | 1 | 1 | ₪ 1,800 | ₪ 69,888,000 |
| | | מסחר | 2,070 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| | | תעסוקה | 7,112 | 1 | 1 | 1 | ₪ 1,500 | |
| 134 | דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה | מעונות סטודנטים | 26,000 | 0.9 | 1 | 1.03 | ₪ 1,854 | ₪ 69,707,310 |
| | | מסחר | 1,996 | 1 | 1 | 1.03 | ₪ 6,180 | |
| | | תעסוקה | 5,934 | 1 | 1 | 1.03 | ₪ 1,545 | |
| 509 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 86,970 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 121,758,750 |
| | | מסחר | 1,812 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| 510 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 102,996 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 144,195,900 |
| | | מסחר | 2,146 | 1 | 1 | 1 | ₪ 6,000 | |
| 541 | מסחר, תיירות מבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 7,047 | 0.92 | 1 | 1.03 | ₪ 5,686 | ₪ 90,290,251 |
| | | תיירות | 43,459 | 1 | 1.02 | 1.03 | ₪ 1,156 | |
| 5081 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 67,776 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 94,462,800 |
| | | מסחר | 1,412 | 0.95 | 1 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5082 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 57,795 | 0.85 | 1 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 80,551,425 |
| | | מסחר | 1,204 | 0.95 | 1 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5083 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 15,467 | 1 | 0.85 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 21,555,825 |
| | | מסחר | 322 | 1 | 0.95 | 1 | ₪ 5,700 | |
| 5084 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | 43,841 | 1 | 0.85 | 1 | ₪ 1,275 | ₪ 61,107,075 |
| | | מסחר | 914 | 1 | 0.95 | 1 | ₪ 5,700 | |
| סה"כ | | | | | | | | ₪ 1,291,634,652 |



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

חלקו היחסי של מגרש 102 משווי המתחם במצב החדש הוא 13.89%[7]. לפיכך מיוחס לו שטח קרקע של 40,111 מ״ר[8] משטח חלקה 228.

**6.2.3 תכנית מס׳ רצ/1/12/1000 (413-0712901)- הצלחת יחזקאל מגרש 102**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10511 מיום 11.5.2022 ובעיתונות ביום 20.5.2022.
מטרת התכנית חלוקת מגרש 102 (עפ״י תכנית רצ/מק/2/1000/1) ל-3 מגרשי מגורים עם חזית מסחרית ושימושים ציבוריים (מגרשים 1021-1023) ולמגרש עבור שטח ציבורי פתוח (מגרש 1024), ללא שינוי בסך השטח העיקרי הכולל המותר לבניה.
ביחס למגרשים 1021-1023 בייעוד מגורים ג׳ וחזית מסחרית קבעה התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח קרקע- 2,500 מ״ר, כל אחד ממגרשי המגורים.

שימושים- דירות מגורים; שטחים משותפים לרווחת הדיירים; חניה תת קרקעית; מרתפים; חזית מסחרית בקומת הקרקע לאולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימושי דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים;. במגרש 1023 יותרו שטחים ציבוריים בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של הבניין עבור שימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. יותרו שטחי שירות עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, חניות וכדומה בתת הקרקע.

תכסית- 60%.

שטח בניה-

| מגרש | שימוש | צפיפות מס׳ יח״ד | שטח עיקרי במ״ר | שטח שירות במ״ר | | מרפסות במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | על קרקעי | תת קרקעי | |
| 1021 | מגורים ג׳ | 100 | 8,975 | 4,592 | 7,169 | 1,654 |
| | מסחר | | 715 | 300 | 1,590 | |
| 1022 | מגורים ג׳ | 99 | 8,975 | 4,592 | 7,168 | 1,653 |
| | מסחר | | 615 | 275 | 1,360 | |

[7] 13.89% = 1,291,634,652 ש״ח/ 179,398,684 ש״ח.
[8] 40,111 מ״ר= 288,790 מ״ר x 13.89%.



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1023 | מגורים ג' | 99 | 8,976 | 4,593 | 7,168 | 1,653 |
| | מסחר | | 470 | 230 | 1,045 | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | | 400 | 160 | | |

3% מהשטחים העיקריים בכל מגרש יהיו עבור רווחת דיירים.

ניוד- יותר ניוד שטחים של עד 20% בין המגרשים בהסכמת הבעלים. לא יתאפשר ניוד שטחים בין שימושים שונים. שטחי שירות תת קרקעיים עבור השטחים הציבוריים יהיו כחלק משטחי השירות עבור השימוש למגורים במגרש 1023.

צפיפות- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל של עד 80 מ״ר. ניתן יהיה לנייד עד 20% מיחידות הדיור בין המגרשים.

גובה- 22 קומות (קומת מסחר גבוהה + 20 קומות + קומת גג טכני), עד 73 מ׳. יציאה לגג עליון לפי דרישות רשות מוסמכת לא ייחשב במניין הקומות.

מרתפים- 4 קומות. יש להשאיר מינימום 15% משטח המגרשים ללא מרתף חניה תת קרקעי על מנת לאפשר חלחול.

הוראות בינוי- לא יתאפשרו דירות גן.
מתקנים הנדסיים, כגון חדר טרפו, יוכלו להיות משותפים עבור שלושת מגרשי המגורים יחד. מרחק מזערי בין המבנים שמעל קומת הקרקע לא יפחת מ-15 מ׳.

מחסנים- יותרו מחסנים תת קרקעיים בשטח של 10 מ״ר ליח״ד.

חניה- החניה תהיה תת קרקעית ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף יותרו חניות אורחים בשיעור 10% ממספר יח״ד. החניון התת קרקעי יהיה חניון משותף ותירשם זיקת הנאה בכל המעברים של כלי הרכב, כולל רמפת הירידה והמעברים התת קרקעיים. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים על פי התקן התקף.



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

שטחי ציבור- השטחים הציבוריים יוקמו בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח אדריכלי שתוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה ובהתאם להוראות בתקנון התכנית. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים.

זיקת הנאה- תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך החזיתות המסחריות ללא הגבלה.

מסחר- שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. בחזית המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה), הגלריה לא תיספר במניין הקומות. המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב.

קווי בנין-

| מגרש | קווי בניין במ' | | | |
|---|---|---|---|---|
| | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| 1021 | 5 | 4 בק"ק, 5 עילי | 4 | 5 |
| 1022 | 4 בק"ק, 5 עילי | 5 | 10 בק"ק, 5 עילי | 5 |
| 1023 | 0 | 0 בק"ק, 5 עילי | 0 | 5 |

במגרש מס' 1024 בשטח קרקע של 2,106 מ"ר, בייעוד שטח ציבורי פתוח, הותרו השימושים הבאים: ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי; מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים; מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים; מבני שירות לטובת הטיפול בגן; מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים.

**6.2.4 בקשה להיתר להקמת 4 מרתפי חניה במגרשים 1023-1021**

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מס' 20221703 להקמת 4 מרתפי חניה במגרשים 1021, 1022 ו-1023. במרתפי החניה חצר משק, חניות, מחסנים, חדרי עגלות, חניות אופניים, מתקנים טכניים, חדר שנאים תת"ק, חדרי מונים, חדרי משאבות, חדרי גנרטורים, מאגרי מים, חדרי אשפה וצובר גז. החדרת עוגנים לשטחים ציבוריים.
להלן שטחי הבניה המבוקשים:



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

| מפלס | קומה | שטח שירות מוצע במ"ר | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעלית | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | חדרי שירות משותפים | חניה | אחסנה | סה"כ |
| -13.45 | מרתף 4 | 47.10 | 215.71 | 236.82 | | 4,904.32 | 474.28 | 5,878.23 |
| -10.55 | מרתף 3 | | 279.32 | 130.59 | | 4,773.05 | 589.21 | 5,772.17 |
| -7.30 | מרתף 2 | 5.60 | 295.60 | 343.91 | 64.45 | 4,747.04 | 293.16 | 5,749.76 |
| -4.30 | מרתף 1 | 20.20 | 392.17 | 505.71 | | 3,551.42 | 292.09 | 4,761.59 |
| סה"כ | | 72.90 | 1,182.80 | 1,217.03 | 64.45 | 17,975.83 | 1,648.74 | 22,161.75 |

רשות הרישוי דנה בבקשה בישיבה מס' 2024004 מיום 18.1.2024 ובישיבה מס' 2024012 מיום 13.3.2024 והחליטה לאשרה בתנאים.

### 6.2.5 בקשה להיתר במגרש מס' 1021

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מס' 20230153 להקמת בניין מסחר ומגורים במגרש מס' 1021 הכולל: קומת קרקע עם שימוש מסחרי ושטחים משותפים לכלל דיירי הבניין, גלריה למסחר, 20 קומות בחלוקה ל-102 יח"ד וקומת גג. סה"כ 22 קומות מעל הכניסה הקובעת. רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מ' למעבר להולכי רגל בחזית הצפונית (לכיוון רח' ההזנק) ובחזית מערבית (לכיוון רח' החדשנות).

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

**שטח עיקרי ומרפסות**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | | | | מרפסת זיזית במ"ר | שטח מרוצף במ"ר | מצללה במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מסחר והסעדה | פנאי ותרבות | מרפסת | ממ"ד | סה"כ | | | |
| 00 | | 651.73 | 120.82 | | | 772.55 | | | 162.94 |
| 0M | | 74.99 | | | | 74.99 | | | |
| 1 | 464.86 | | | 79.76 | 2.45 | 547.07 | 12.18 | 426.01 | |
| 2 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 3 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 4 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 5 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 6 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 7 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 8 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |
| 9 | 450.48 | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | | |



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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 450.48 | | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | |
| 11 | 450.48 | | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | |
| 12 | 450.48 | | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | |
| 13 | 450.48 | | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | |
| 14 | 450.48 | | | | | 2.45 | 452.93 | 91.99 | |
| 15 | 483.44 | | | | | 1.63 | 485.07 | 78.91 | |
| 16 | 480.70 | | | | | 1.63 | 482.33 | 78.91 | |
| 17 | 480.70 | | | | | 1.63 | 482.33 | 78.91 | |
| 18 | 421.03 | | | 23.56 | | 1.37 | 445.96 | 79.90 | 64.85 |
| 19 | 315.53 | | | 48.58 | | 0.71 | 364.82 | 65.01 | 73.53 |
| 20 | 172.49 | | | | | 0.10 | 172.59 | 60.72 | 97.41 |
| 21 | | | | | | | | | |
| סה״כ | 8,674.99 | 726.72 | 120.82 | 151.90 | 41.37 | 9,715.80 | 1,650.41 | 661.80 | 300.45 |

**שטח שירות**

| קומה | שטח שירות במ״ר | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ממ״ד-שטח רצפה | ממ״ד קירות | ממ״ק ממ״מ מקלט שמירה | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה״כ |
| 00 | | | 21.67 | 204.32 | 55.54 | 13.03 | 93.69 | 388.25 |
| 0M | | | | 26.97 | | | | 26.97 |
| 1 | 53.96 | 26.90 | | 113.94 | 7.60 | | | 202.40 |
| 2 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 3 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 4 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 5 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 6 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 7 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 8 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 9 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 10 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 11 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 12 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |



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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 14 | 53.96 | 27.54 | | 114.38 | 5.40 | 14.33 | | 215.61 |
| 15 | 36.00 | 19.54 | | 117.46 | 5.45 | 9.59 | | 188.04 |
| 16 | 36.00 | 19.54 | | 117.46 | 5.45 | 12.61 | | 191.06 |
| 17 | 36.00 | 19.54 | | 117.46 | 5.45 | 12.61 | | 191.06 |
| 18 | 27.00 | 14.78 | | 106.76 | 4.90 | 9.64 | | 163.08 |
| 19 | 18.00 | 9.44 | | 105.77 | 13.21 | 6.45 | | 152.87 |
| 20 | 9.00 | 4.45 | | 105.00 | 68.01 | 2.87 | | 189.33 |
| 21 | | | | | 31.76 | 12.24 | | 44.00 |
| סה״כ | 917.44 | 472.21 | 21.67 | 2,502.08 | 267.57 | 265.33 | 93.69 | 4,539.99 |

רשות הרישוי דנה בבקשה להיתר בישיבה מס׳ 2024004 מיום 18.1.2024 והחליטה לאשרה בתנאים.

להלן התפלגות הדירות מתכנית הבקשה להיתר:

| שטח במ״ר | מס׳ יח״ד | מס׳ קומות | הערות |
|---|---|---|---|
| 49.6 | 14 | 1-14 | |
| 123.4 | 1 | 1 | |
| 71.6 | 14 | 1-14 | |
| 83.0 | 14 | 1-14 | |
| 85.2 | 13 | 2-14 | |
| 93.8 | 1 | 1 | |
| 112.7 | 14 | 1-14 | |
| 131.9 | 6 | 15-17 | |
| 132.0 | 13 | 2-14 | |
| 137.0 | 6 | 15-17 | |
| 142.4-186.5 | 6 | 18-20 | פנטהאוז |

סה״כ 102 יח״ד מתוכן 28 דירות קטנות (27%).

**6.2.6 בקשה להיתר במגרש מס׳ 1022**

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מס׳ 20230155 להקמת בניין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית במגרש מס׳ 1022 הכולל: קומת קרקע עם שימוש מסחרי ושטחים משותפים לכלל דיירי הבניין, גלריה למסחר, 20 קומות בחלוקה ל-102 יח״ד וקומת גג טכנית. סה״כ 22 קומות מעל הכניסה הקובעת. רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מ׳ למעבר להולכי רגל בחזית הדרומית (לכיוון רח׳ היעדים) ובחזית מערבית (לכיוון רח׳ החדשנות).



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

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

**שטח עיקרי ומרפסות**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | | | מרפסת זיזית במ"ר | שטח מרוצף במ"ר | מצללה במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מסחר והסעדה | פנאי ותרבות | מרפסת | ממ"ד | סה"כ | | |
| 00 | | 536.96 | 97.59 | | | 634.55 | | 145.22 |
| 0M | | 79.82 | | | | 79.82 | | |
| 1 | 465.34 | | | 79.71 | 2.39 | 547.44 | 12.24 | 310.96 | |
| 2 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 3 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 4 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 5 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 6 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 7 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 8 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 9 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 10 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 11 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 12 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 13 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 14 | 451.14 | | | | 2.45 | 453.59 | 91.21 | | |
| 15 | 483.14 | | | | 1.63 | 484.77 | 79.02 | | |
| 16 | 480.70 | | | | 1.63 | 482.33 | 79.02 | | |
| 17 | 480.70 | | | | 1.63 | 482.33 | 79.02 | | |
| 18 | 420.72 | | | 25.97 | 1.37 | 448.06 | 80.39 | 61.98 | |
| 19 | 316.51 | | | 48.58 | 0.71 | 365.80 | 64.86 | 73.39 | |
| 20 | 172.49 | | | | 0.10 | 172.59 | 60.73 | 97.41 | 45.75 |
| 21 | | | | | | | | | 90.76 |
| סה"כ | 8,684.42 | 616.78 | 97.59 | 154.26 | 41.31 | 9,594.36 | 1,641.01 | 543.74 | 281.73 |



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

**שטח שירות**

| קומה | שטח שירות במ"ר | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ממ"ד-שטח רצפה | ממ"ד קירות | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה"כ |
| 00 | | | 18.02 | 256.17 | 23.08 | 52.00 | 97.35 | 446.62 |
| 0M | | | | 26.98 | 108.59 | | | 135.57 |
| 1 | 53.93 | 27.68 | | 113.15 | 5.85 | | | 200.61 |
| 2 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 3 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 4 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 5 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 6 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 7 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 8 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 9 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 10 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 11 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 12 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 13 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 14 | 53.96 | 26.38 | | 114.34 | 5.48 | 14.37 | | 214.53 |
| 15 | 36.00 | 19.61 | | 117.47 | 5.45 | 23.50 | | 202.03 |
| 16 | 36.00 | 19.61 | | 117.47 | 5.45 | 12.23 | | 190.76 |
| 17 | 36.00 | 19.61 | | 117.47 | 5.45 | 12.23 | | 190.76 |
| 18 | 27.00 | 14.97 | | 106.81 | 5.00 | 9.64 | | 163.42 |
| 19 | 18.00 | 9.44 | | 105.69 | 13.38 | 5.11 | | 151.62 |
| 20 | 9.00 | 4.45 | | 105.00 | 68.01 | 2.87 | | 189.33 |
| 21 | | | | | 34.49 | 11.91 | | 46.40 |
| סה"כ | 917.41 | 458.31 | 18.02 | 2,552.63 | 345.99 | 316.30 | 97.35 | 4,706.01 |

רשות הרישוי דנה בבקשה להיתר בישיבה מס' 2024007 מיום 6.2.2024 והחליטה לאשרה בתנאים.



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

להלן התפלגות הדירות מתכנית הבקשה להיתר:

| שטח במ"ר | מס' יח"ד | מס' קומות | הערות |
|---|---|---|---|
| 49.6 | 14 | 1-14 | |
| 72.0 | 14 | 1-14 | |
| 83.1 | 14 | 1-14 | |
| 85.3 | 14 | 1-14 | |
| 112.2 | 14 | 1-14 | |
| 131.9 | 5 | 15-17 | |
| 132.1 | 14 | 1-14 | |
| 137.0 | 6 | 15-17 | |
| 144.3 | 1 | 17 | |
| 142.5-185.1 | 6 | 18-20 | פנטהאוז |

סה"כ 102 יח"ד מתוכן 28 דירות קטנות (27%).

### 6.2.7 בקשה להיתר במגרש מס' 1023

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מס' 20230156 להקמת בניין מגורים בן 22 קומות במגרש מס' 1023 הכולל: קומת קרקע עם חזית מסחרית גן ילדים, קומה 1 עם גן ילדים ומועדון דיירים ו-19 קומות מגורים בחלוקה ל-94 יח"ד, ממ"דים, גזוזטראות, פרגולות ומרפסות גג. מתקנים טכניים על הגג, חדרי משאבות ומאגרי מים. זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מ' בחזית הדרומית של המגרש.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

**שטח עיקרי ומרפסות**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | | | | | מרפסת זיזית במ"ר | שטח מרוצף במ"ר | מצללה במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מסחר והסעדה | מבני ציבור ודת | פנאי ותרבות | מרפסת | ממ"ד | סה"כ | | | |
| 00 | | 394.04 | 101.81 | | | | 495.85 | | | 75.30 |
| 0M | | 50.65 | | | | | 50.65 | | | |
| 1 | | | 298.62 | 235.38 | | | 534.00 | 55.20 | 158.44 | 78.18 |
| 2 | 446.26 | | | | 7.62 | 3.24 | 457.12 | 85.17 | | 163.72 |
| 3 | 449.13 | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | | |
| 4 | 449.13 | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | | |
| 5 | 449.13 | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | | |
| 6 | 449.13 | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | | |
| 7 | 449.13 | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | | |



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

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 9 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 10 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 11 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 12 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 13 | 449.13 | | | | | | 3.24 | 452.37 | 92.91 | |
| 14 | 483.39 | | | | | | 1.63 | 485.02 | 80.00 | |
| 15 | 480.96 | | | | | | 1.63 | 482.59 | 80.00 | |
| 16 | 480.96 | | | | | | 1.63 | 482.59 | 80.00 | |
| 17 | 480.96 | | | | | | 1.63 | 482.59 | 80.00 | |
| 18 | 420.78 | | | | | 23.73 | 1.37 | 445.88 | 80.80 | 64.57 |
| 19 | 315.70 | | | | | 49.32 | 0.71 | 365.73 | 68.46 | 69.95 |
| 20 | 172.34 | | | | | | 0.10 | 172.44 | 49.79 | 106.34 |
| 21 | | | | | | | | | | 91.83 |
| סה"כ | 8,221.78 | 444.69 | 400.43 | 235.38 | 80.67 | 47.58 | 9,430.53 | 1,681.43 | 399.30 | 479.86 |

**שטח שירות**

| קומה | שטח שירות במ"ר | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ממ"ד-שטח רצפה | ממ"ד קירות | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | חדרי שירות משותפים | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה"כ |
| 00 | | 5.83 | 44.42 | 274.48 | 24.03 | 14.63 | | 52.97 | 416.36 |
| 0M | | | | 47.67 | 70.70 | | | | 118.37 |
| 1 | | | 53.73 | 128.09 | 8.20 | | 2.74 | | 192.76 |
| 2 | 54.00 | 27.03 | | 115.51 | 10.53 | | 4.17 | | 211.24 |
| 3 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 4 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 5 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 6 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 7 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 8 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 9 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |



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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 11 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 12 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 13 | 54.00 | 27.17 | | 115.58 | 5.30 | | 14.49 | | 216.54 |
| 14 | 36.00 | 19.43 | | 117.73 | 5.44 | | 23.49 | | 202.09 |
| 15 | 36.00 | 19.43 | | 117.73 | 5.44 | | 12.22 | | 190.82 |
| 16 | 36.00 | 19.43 | | 117.73 | 5.44 | | 12.22 | | 190.82 |
| 17 | 36.00 | 19.43 | | 117.73 | 5.44 | | 12.22 | | 190.82 |
| 18 | 27.00 | 15.05 | | 107.35 | 5.00 | | 9.59 | | 163.99 |
| 19 | 18.00 | 9.44 | | 105.74 | 13.44 | | 4.85 | | 151.47 |
| 20 | 9.00 | 3.84 | | 101.10 | 67.47 | | 2.62 | | 184.03 |
| 21 | | | | 11.23 | 21.23 | | 10.82 | | 43.28 |
| סה״כ | 846.00 | 437.78 | 98.15 | 2,633.47 | 300.66 | 14.63 | 254.33 | 52.97 | 4,637.99 |

רשות הרישוי דנה בבקשה להיתר בישיבה מס׳ 2024013 מיום 26.3.2024 והחליטה לאשרה בתנאים.

להלן התפלגות הדירות מתכנית הבקשה להיתר:

| שטח במ״ר | מס׳ יח״ד | מס׳ קומות | הערות |
|---|---|---|---|
| 49.6 | 24 | 2-13 | |
| 85.6 | 12 | 2-13 | |
| 105.7 | 12 | 2-13 | |
| 111.6 | 12 | 2-13 | |
| 118.6 | 1 | 2 | |
| 131.9 | 19 | 3-17 | |
| 137.0 | 8 | 14-17 | |
| 144.2-185.6 | 6 | 18-20 | פנטהאוז |

סה״כ 94 יח״ד מתוכן 24 דירות קטנות (25.5%).

## 7. הזכויות בנכס

### 7.1 נסח רישום

עפ״י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין רחובות, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 12 אוגוסט 2024, עולה כי חלקה 228 בגוש 3946, בשטח



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

של 288,790 מ״ר, החלקה בבעלות בעלים שונים ובין היתר בבעלות הצלחת יחזקאל בע״מ (23098500/85523400 חלקים בנכס).

**7.2 הסכם עקרונות**

הוצג בפני הסכם עקרונות שנערך ונחתם ביום 7.9.1995 בין עירית ראשון לציון לבין החברות הצלחת יחזקאל בע״מ, פנינת הכרך בע״מ, זכרון שושנה בע״מ, גבעת הכרך בע״מ, הר האם בע״מ, הגבעה האדומה 5000 בע״מ, הצלחת אפרים בע״מ וחברת 0514 מספר ארבע עשרה בע״מ. ההסכם מפרט את התכניות החלות והמתוכננות בחלקת מקור 1 בגוש 3946.

בהתאם להסכם, במרכז המטרופוליטני יוגש תכנון אלטרנטיבות חדשות לזכויות נוספות עפ״י האפשרויות שיומצאו ע״י האדריכל ולא פחות מהמוצע בתכנית רצ/62/1. התכנון יבוצע כתכנון כולל לכל תחום חלקה מקורית 1 בגוש 3946 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. טבלאות הקצאה ואיזון יערכו ע״י השמאי יובל דנוס. הפרשות לצרכי ציבור הן חלק מהתכנית והפיצוי בגינם ניתן בזכויות הבניה. לא ישולמו כל פיצויים בגין הפקעות ו/או פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו״ב וזאת בגין כל תכנית מאושרת ועתידית.

היטל השבחה יוטל עפ״י חוק ועפ״י תוצאות התדיינות בין הצדדים. היטל השבחה המגיע כדין יחושב לכל שטח חלקת המקור ויתחשב בכל ההפרשות והזכויות בין מצבי התכנון.

**7.3 הסכם הסדר השבחה**

הוצג בפני הסכם שנערך ונחתם ביום 1.9.2003 בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ועיריית ראשון לציון לבין הצלחת יחזקאל בע״מ (בפירוק מרצון) (להלן: ״הבעלים״) ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. הבעלים רשומים כבעליהם של 27% מהמקרקעין המצויים במערב ראשון לציון וידועים כגוש 3946 חלקות שונות עליהן אושרו במהלך השנים תכניות בניין עיר.

ב. בין הצדדים נחתם בשנת 1995 הסכם עקרונות לתכנון פיתוח המקרקעין. חלק מהתכניות אושרו זה מכבר וחלקן מצויות במוסדות התכנון.

ג. החברה נכנסה להליכי פירוק מרצון בפיקוח בית המשפט.

ד. החברה פנתה לוועדה המקומית בבקשה להגיע להסדר כולל לפיו יקבע היטל השבחה גלובאלי לכל דונם בחלקה.

ה. לאחר מו״מ הגיעו שמאי הצדדים, מר יובל דנוס מטעם הוועדה המקומית ומר יוסף פישלר מטעם הבעלים, לשומה מוסכמת לפיה נקבעה השבחה בסך 45,000 $ לכל דונם ברוטו בחלקה מקורית 1 בגוש 3946 הן בגין תכניות שאושרו והן בגין תכניות שצפי אישורן 5 שנים ממועד השומה המוסכמת.

ו. השומה המוסכמת מתבססת על הזכויות המפורטות בשומת השמאי דנוס מיום 27.4.1999 המהווה נספח להסכם (להלן ״שומת דנוס״). על זכויות אחרות ו/או נוספות שאינן כלולות בשומה יחולו הוראות הדין.

ז. בהתאם לשומת דנוס, חלקה 228 בה מצויים המגרשים נשוא השומה, פוצלה מחלקה 94 בגוש 3946. בהתאם לתכנית רצ/66/1 שבתכנון, חלקה 94 חולקה ל-6 מתחמים ביניהם



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

מתחם 5 (המרכז המטרופוליטאני) בשטח 288.79 דונם (כשטח חלקה 228) הכולל את שטח תכנית מס' רצ/62/1 שבתכנון ומיועד ל-576 יח"ד בבניה רוויה, 30,000 מ"ר משרדים ו-60,000 מ"ר קניון באזור מסחר, 49,500 מ"ר משרדים ו-18,000 מ"ר מסחר באזור משרדים ומסחר וכן, מגרש לשירותי דרך (בשטח של כ-3.7 דונם).

בתכנית רצ/62/1 שבתכנון נקבע סל הזכויות שלהלן-

<u>אזור מגורים ג' מיוחד</u>

| מתחם מגרש | שטח בדונם/ מס' יח"ד | מס' יח"ד | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה | בניה נוספת שירותים משותפים | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות (15%) | | | | עיקרי | שרות |
| C1 | 30.8 | 252 | 27,720 | 4,158 | עד 20 ממפלס הכניסה כולל קומת עמודים | 26,000 | 2 | =1% 308 מ"ר | =0.2% 61.6 מ"ר |
| C2 | 32.4 | 324 | 35,640 | 5,346 | | 34,000 | 2 | =1% 324 מ"ר | =0.2% 64.8 מ"ר |

שטח ממוצע ליח"ד- 110 מ"ר.

תותר בניה בשיעור של 1% נוספים כשטחים לשימושים המשותפים לכלל הדיירים. הבניה הנ"ל תהיה בקומה אחת לפחות.

16% מסך יח"ד בכל בנין תהיינה דירות בנות עד 3 חדרים.

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן של 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

תותר העברת 10% מסך יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שסך יח"ד בחלקה יהיה עפ"י הרשום בטבלה.

<u>אזור מסחרי מיוחד</u>

| מתחם מגרש | שטח בדונם | התפלגות | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות[9] | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | |
| A1 | 94.3 | מסחר | 60,000 | 30,000 | 3 ק', 14 מ' | 150,000 | 2 |
| | | משרדים | 30,000 | 6,000 | 10 קומות מעל מסחר ומעל קומה מפולשת | | |

התכליות המותרות: קניון, מסחר, מסעדות, בתי קולנוע, קומות משרדים ומרתפי חניה.

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 לשימושי שירות בלבד.

סך שטח עיקרי ושירות יקבע עפ"י תכנית מפורטת. החניה בתחום המגרש עפ"י נספח החניה.

[9] סה"כ 14 קומות.



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

אזור מסחר ומשרדים ת.ע.מ

| מתחם מגרש | שטח בדונם | התפלגות | שטח בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר | | מס' קומות | שטח שרות תת קרקעי במ"ר | מס' קומות מתחת למפלס הכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | |
| B1 | 38.4 | מסחר | 18,000 | 9,000 | קומה אחת, 5 מ' | 76,000 | 2 |
| | | משרדים ת.ע.מ | 49,500 | 9,900 | 10 קומות מעל מסחר ומעל קומה מפולשת | | |

תותר בנית מרתפים בקו בנין 0. סך שטח עיקרי ושירות יקבע עפ"י תכנית מפורטת.
תותר העברת 10% מסך זכויות הבניה ממתחם למתחם ובתנאי שסך הזכויות יהיה עפ"י הרשום בטבלה.

<u>שירותי דרך</u>

מסווג כמתחם מגרש 23 בשטח 3.7 דונם. שטח עיקרי מותר לבניה- 250 מ"ר ב-2 קומות.
תחנת תדלוק מסוג א'.

<u>מסוף תחבורה</u>

מסווג כמתחם מגרש 22 בשטח 5.1 דונם. מותרת בניה בשיעור 10% ב-2 קומות עפ"י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.
התכליות המותרות- חניה, מבנה משרדים ושירותים נילווים.

<u>מתקנים הנדסיים-</u>

מסווג כמתחם מגרש 21 בשטח 4 דונם ומתחם מגרש 20 בשטח 4.7 דונם. מותרת בניה עפ"י פרוגרמה באישור הוועדה המקומית.
התכליות המותרות: תחנת מיתוג, מבני ומתקני בזק, מתקני חשמל ומבנים הנדסיים.

ח. הוסכם כי מאחר והשומה כוללת תכניות שטרם אושרו אך הצדדים מעריכים שיאושרו בתוך חמש שנים, החיוב בהיטל ההשבחה עפ"י השומה המוסכמת יכלול הנחה בשיעור 15.5%-44.4% בגין הקדמת התשלום וזאת ביחס לחלקים שישולמו מיום 1.4.2003 ועד ליום 31.3.2007.

**8. שומות הצדדים**

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים, למימוש בדרך היתר:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| רצ/1000/1 | 25.4.2016 | ₪ 27,782,962 | כבשומת המשיבה |
| רצ/מק/2/1000/1 | 2.3.2018 | ₪ 13,857,039 | כבשומת המשיבה |
| רצ/12/1000/1 | 4.6.2022 | ₪ 25,885,852 | לא חלה השבחה |



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

### 8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

#### 8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס

**מצב קודם**

| ייעוד | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| מגורים ג' | C1-C2 | 576 יח"ד | 697,121 ₪ | 401,541,616 ₪ |
| מסחר בקניון | A1 | 60,000 מ"ר | 8,000 ₪ | 525,000,000 ₪ |
| משרדים | | 30,000 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| מסחר | B1 | 18,000 מ"ר | 6,000 ₪ | 182,250,000 ₪ |
| משרדים | | 49,500 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| שירותי דרך (תחנת דלק) | 23 | | | 10,200,000 ₪ |
| מסוף תחבורה | 22 | 5,100 מ"ר | 794 ₪ | 4,050,000 ₪ |
| מתקנים הנדסיים | 20-21 | 8,700 מ"ר | 1,500 ₪ | 13,050,000 ₪ |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | 1,136,091,616 ₪ |
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%) | | | | 908,873,293 ₪ |
| שטח מתחם ב' | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע | | | | 3,147 ₪ |

**מצב חדש**

| ייעוד | מס' מגרש | כמות | שווי יח' | שווי |
|---|---|---|---|---|
| מגורים ג' | 101-102 | 590 יח"ד | 769,600 ₪ | 454,064,000 ₪ |
| דיור מוגן | 132-134 | 30,600 מ"ר | 3,100 ₪ | 294,185,000 ₪ |
| דיור לסטודנטים | | 52,000 מ"ר | 2,000 ₪ | |
| מסחר | | 7,308 מ"ר | 6,000 ₪ | |
| תעסוקה | | 34,318 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| מסחר | 508-510 | 7,810 מ"ר | 6,000 ₪ | 609,127,500 ₪ |
| תעסוקה | | 374,845 מ"ר | 1,500 ₪ | |
| מסחר | 541 | 7,047 מ"ר | 6,000 ₪ | 64,011,500 ₪ |
| תיירות | | 43,459 מ"ר | 500 ₪ | |
| שווי מתחם ב' כזמין | | | | 1,421,388,000 ₪ |
| שווי מתחם ב' לאחר הפחתה בגין זמינות, מושע ופיתוח (20%) | | | | 1,137,110,400 ₪ |
| שטח מתחם ב' | | | | 288,790 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע | | | | 3,937 ₪ |



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

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר קרקע מצב קודם | 3,147 ₪ |
| שווי מ״ר קרקע מצב חדש | 3,937 ₪ |
| השבחה למ״ר קרקע | 790 ₪ |
| השבחה למ״ר קרקע לאחר הפחתה למיקום, היקף וצורה (0.88) | 695 ₪ |
| שטח קרקע מיוחס (13.89% =1,291,634,652 ₪ / 179,398,684 ₪) | 40,113 מ״ר |
| השבחה | 27,886,557 ₪ |

השבחה ללא חדרי ממ״ד

| | |
|---|---|
| השבחה | 27,886,557 ₪ |
| שווי ממ״דים (14 יח׳*12 מ״ר* 6,306 ₪ שווי מ״ר*0.8 דחיה*0.88* 13.9% | (103,595 ₪) |
| השבחה ללא ממ״דים | 27,782,962 ₪ |

**8.1.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/מק/1000/1/2 לשווי הנכס**

**מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר קרקע - מצב חדש של תכנית רצ/1000/1 | 3,937 ₪ |
| שווי מ״ר קרקע לאחר הפחתה למיקום, היקף וצורה (0.88) | 3,467 ₪ |
| שטח קרקע | 40,113 מ״ר |
| שווי מצב קודם | 139,071,771 ₪ |

**מצב חדש**

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי | 29,126 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה עיקרי | 5,975 ₪ |
| מקדם דחיה עד המימוש | 11% |
| שווי מצב חדש | 154,884,786 ₪ |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | 139,071,771 ₪ |
| שווי מצב חדש | 154,884,787 ₪ |
| השבחה | 15,813,015 ₪ |



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

השבחה ללא חדרי ממ"ד

| | |
|---|---|
| השבחה | 15,813,015 ₪ |
| שווי ממ"דים (248 יח'*12 מ"ר* 5,975 ₪ שווי מ"ר*0.11 דחיה) | (1,955,976 ₪) |
| השבחה ללא ממ"דים | 13,857,039 ₪ |

**8.1.3 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1/1000/12 לשווי הנכס**

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | סה"כ שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 29,126 | 1.0 | 29,126 |
| גזוזטראות | 4,960 | 0.5 | 2,480 |
| סה"כ | 34,086 | | 31,606 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 12,000 ₪ |
| מקדם דחיה בגין הכנת תשריט חלוקה למגרשים | | | 0.95 |
| שווי מצב קודם | | | 360,308,400 ₪ |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שווי מ"ר מבונה | מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר ומב"צ | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 26,552.07 | 1.000 | 12,000 ₪ | 0.98 | 312,252,343 ₪ |
| גזוזטראות | 4,972.85 | 0.500 | 12,000 ₪ | | 29,240,358 ₪ |
| שטח עיקרי למסחר | 1,582.73 | 1.000 | 12,500 ₪ | | 19,784,125 ₪ |
| שטח עיקרי- גלריות למסחר | 205.46 | 0.500 | 12,500 ₪ | | 1,284,125 ₪ |
| סה"כ | | | | | 362,560,892 ₪ |
| השבחה בגין ביטול שוליות (תוספת 50 יח"ד ללא תוספת שטח) | | | | | 15,696,072 ₪ |
| השבחה בגין תוספת קומות ללא תוספת שטח (מ-15 קומות ל-22 קומות) | | | | | 14,173,152 ₪ |
| עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר | | | | | (3,076,864 ₪) |
| שווי הפסד חצר לטובת שצ"פ | | | | | (3,159,000 ₪) |
| שווי מצב חדש | | | | | 386,194,252 ₪ |



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

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | ₪ 360,308,400 |
| שווי מצב חדש | ₪ 386,194,252 |
| השבחה ללא ממ"דים | ₪ 25,885,852 |

**8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת**

**8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רצ/1000/1 לשווי הנכס**

כבשומת המשיבה.

**8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' רצ/מק/2/1000/1 לשווי הנכס**

כבשומת המשיבה.

**8.2.3 תרומת אישור תכנית מס' רצ/12/1000/1 לשווי הנכס**

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, וזאת בהסתמך על התחשיב הבא:

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 28,252 | 1.0 | 28,252 |
| מרפסות | 4,960 | 0.5 | 2,480 |
| סה"כ | 33,212 | | 30,732 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,000 |
| שווי מצב קודם | | | ₪ 368,786,640 |
| שווי מצב קודם במעוגל | | | ₪ 368,787,000 |



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

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שווי מ״ר מבונה | מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר ומב״צ | מקדם פחת תכנוני | סה״כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 25,711 | 1.0 | ₪ 12,000 | 0.98 | 0.98 | ₪ 296,314,133 |
| מרפסות | 5,560 | 0.5 | ₪ 12,000 | | | ₪ 32,038,944 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,583 | 1.0 | ₪ 12,500 | 1.00 | 0.95 | ₪ 18,798,125 |
| שטח עיקרי- גלריות למסחר | 205 | 0.5 | ₪ 12,500 | 1.00 | | ₪ 1,217,188 |
| סה״כ | | | | | | ₪ 348,371,256 |
| השבחה בגין ביטול הקטנת שוליות (תוספת 50 יח״ד ללא תוספת שטח) | | | | | | ₪ 5,111,430 |
| השבחה בגין תוספת קומות ללא תוספת שטח (מ-15 קומות ל-22 קומות)- כבשומת המשיבה | | | | | | ₪ 14,173,152 |
| עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר לטובת חצר גן ילדים | | | | | | (₪ 4,754,002) |
| שווי הפסד חצר לטובת שצ״פ | | | | | | (₪ 3,159,000) |
| עלות עודפת בגין הקמת 4 קומות מרתף | | | | | | (₪ 2,074,389) |
| עלות עודפת בגין חניות לא יעילות | | | | | | (₪ 6,131,549) |
| שווי מצב חדש | | | | | | ₪ 351,536,898 |
| שווי מצב חדש במעוגל | | | | | | ₪ 351,537,000 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | ₪ 368,787,000 |
| שווי מצב חדש | ₪ 351,537,000 |
| מסקנה | לא חלה השבחה |

**9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים**

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בגין אישור תכניות מס׳ מס׳ רצ/1000/1 (413-0128595) ו-רצ/מק/2/1000/1 (413-0458406) בהתאם לשומה מכרעת קודמת שלי בחלקה. שמאי המבקשת לא חלקו על ההשבחה שנקבעה.

**תרומת אישור תכנית רצ/12/1000/1 לשווי הנכס**

התכנית שבנדון מחלקת את מגרש מס׳ 102 (9,606 מ״ר) ל-3 מגרשי מגורים (7,500 מ״ר) ולמגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח (2,106 מ״ר). התכנית מוסיפה 50 יח״ד (298 יח״ד במקום 248 יח״ד מותרות), מוסיפה קומות (22 קומות במקום 15 קומות מותרות), חזית מסחרית ושטחים לצרכי ציבור, ללא שינוי בסך השטח העיקרי הכולל המותר לבניה.



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

בהתאם לשומת המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, יתרה מזו שווי המצב הקודם עולה על שווי המצב החדש. לטענת שמאי המבקשת היא יזמה את התכנית על מנת לאפשר את חלוקת הזכויות בין בעלי המניות בחברה באופן שוויוני יותר ולא על מנת להשביח את הקרקע. כל זאת משיקולים סובייקטיביים. במסגרת התכנית הוקטן שטח מגרשי המגורים וכפועל יוצא נוצרה צפיפות קומתית גבוהה, בינוי לא רגולרי וחניון בלתי יעיל. המבקשת חויבה בנוסף במטלות שונות כגון הקמת שטחים ציבוריים. לטענת שמאי המבקשת בחינת שומת המשיבה מעלה כי נטרול ההפחתה להיקף שהובאה בחשבון במצב הקודם הייתה מובילה גם את המשיבה להשבחה שולית[10]. לטענת שמאי המשיבה התוצאה המתקבלת בשומת המבקשת לפיה התכנית, אותה יזמה והכינה המבקשת, יצרה ירידת ערך, אינה סבירה בלשון המעטה. קידום התכנית עד לאישורה ארך 4 שנים. כל זאת כאשר לשיטת שמאי המבקשת, אשר הם השמאים שליוו את התכנית, היא גורמת לירידת ערך. מדובר בחברה מסחרית שפועלת משיקולים כלכליים. הכנת התכנית היתה כרוכה בהסברים לבעלי המניות לרבות הצגת התועלת הכלכלית מהכנתה. לא סביר כי בעלי המניות היו אדישים לכך. דחיית מימוש הזכויות ששוויין נאמד בסך של כ-300 מיליון ₪ בארבע שנים, עד לאישור התכנית, משמעותה סכום לא מבוטל. זה לא בכדי.

**9.1 אומדן שווי מצב קודם**

**טיעוני המבקשת**

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים במצב הקודם בסך 28,252 מ״ר (לאחר ניכוי שטח עבור רווחת הדיירים בשיעור 3%) ושטח מרפסות בסך של 4,960 מ״ר במקדם שווי 0.5.

לטענת שמאי המבקשת אין מקום להביא בחשבון שטח לרווחת הדיירים כשטח עיקרי דירתי כבשומת המשיבה (3% מהשטח העיקרי, 874 מ״ר) . שכן תרומת שטח זה לשווי מגולמת בערכי השווי, זאת בשני מצבי התכנון.

לשיטת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה להכנת תשריט חלוקה, במצב הקודם, כבשומת המשיבה. לטענת השמאים תכנית רצ/מק/2/1000/1, המהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב׳, לא התנתה את מימוש הזכויות במגרש בהכנת תשריט חלוקה למגרשים. זאת ועוד, הכנת תשריט חלוקה, ככל והיתה נדרשת מהווה הליך מהיר, שיזם סביר לא היה מביא בחשבון דחייה בגינו. מקדם ההפחתה אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה, הגדיל את גובה ההשבחה פי 3.7, מכ-7 מיליון ₪ לכ-26 מיליון ₪.

לטענת שמאי המבקשת, במגרש 101 הסמוך הכנת תשריט החלוקה נבעה מצורך פנימי לפירוק שיתוף. זאת ועוד, אישור התשריט נערך במקביל לקבלת היתר בניה וארך מספר חודשים בודדים.

במסגרת הדיון שנערך בפני טענו שמאי המבקשת שלמקדם ההפחתה להיקף שיוחס למגרש 102, 8%, בטבלת האיזון של תכנית רצ/מק/2/1000/1 אין רלוונטיות לענייננו, שכן הוא הובא

[10] השבחה בסך כ- 7 מיליון ₪ במקום בסך כ- 26 מיליון ₪ שנקבעה בשומת המשיבה.



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

בחשבון בהשוואה למגרשים אחרים. במקרה הנדון המקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו ביחס למגרש הנדון ולא ביחס למגרשים אחרים. ההפחתה לגודל רלוונטית בעת מימוש בשלבים, במקרה הנדון המימוש הוא בהינף אחד.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים במצב הקודם בסך 29,126 מ״ר ושטח מרפסות בסך 4,960 מ״ר במקדם שווי 0.5.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לדחיה להכנת תשריט חלוקה למגרשים.

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי במצב הקודם מדובר במגרש בהיקף של 9,606 מ״ר בו ניתן להקים 248 יח״ד בבינוי של 15 קומות. לשיטתו, ניצול מלוא הזכויות מחייב חלוקה למגרשים נפרדים כפי שנעשה במגרש 101 הסמוך. ללא הפרדה ובהתחשב במגבלות הבניה, היה נוצר בנין ובו 16 יח״ד בקומה.

לטענת השמאי שיעור ההפחתה שקבע אף נמוך, שכן בטבלת האיזון של תכנית רצ/מק/2/1000/1 נקבעה ביחס למגרש 102 הפחתה להיקף בשיעור 8%. מדובר בטבלה המהווה חקיקת משנה שעברה הליך התנגדויות, לא ניתן לבטל את הנקבע בה במחי יד. אין מדובר במקדם שהופעל ביחס למגרשים אחרים כטענת המבקשת אלא ביחס לשווי המגרש עצמו.

**הכרעה**

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח עיקרי שונה. השטח העיקרי בשומת המשיבה מהווה את כלל השטח העיקרי המוקנה כולל את השטח העיקרי המיועד לרווחת הדיירים. השטח העיקרי בשומת המבקשת כולל את מלוא השטח העיקרי המוקנה ללא השטח העיקרי הנדרש לרווחת הדיירים. קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה בהתחשב שהשטח לרווחת דיירים אינו מהווה שטח סחיר. תרומת השטח לרווחת דיירים לשווי מגולמת בערכי השווי.

בהתחשב שחלק מהשטח העיקרי המבוקש במצב החדש משמש למרפסות (386.83 מ״ר) הבאתי בחשבון שגם במצב הקודם שטח דומה היה משמש למרפסות. יובהר על אף שבמצב הקודם קיימות פחות יח״ד ומספר המרפסות נמוך יותר, במצב הקודם שטח ממוצע ליח״ד גדול וקיים בו מרכיב שוליות, זאת ועוד, קיים קשר ישיר בין שטח הדירה לשטח המרפסת.

לאור האמור, הבאתי בחשבון שטח עיקרי דירתי במצב הקודם בסך 27,865 מ״ר, ללא שטח לרווחת הדיירים ובניכוי שטח מרפסות כשטח עיקרי מבוקש במצב החדש.

במצב הקודם מותרת הקמת 248 יח״ד, דהיינו שטח פלדלת ממוצע ליח״ד בסך 126 מ״ר[11].

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 בגין הצורך, לכאורה, בחלוקה למגרשים, אשר תאפשר לשיטת שמאי המשיבה מימוש של מלוא זכויות הבניה. לטענת המבקשת תשריט חלוקה אינו נדרש במקרה הנדון. קיבלתי את עמדת המבקשת כי מימוש מלוא זכויות הבניה התאפשר גם במצב הקודם וזאת ללא תשריט חלוקה. בהתאם להוראות תכנית מס׳ רצ/1000 הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור

[11] בהתחשב בשטח ממ״ד של 13.5 מ״ר שטח שירות כמבוקש.



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

הוועדה המקומית ובהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.1. בסעיף האמור קובעת התכנית בין היתר כי על תכנית הבינוי לכלול בין היתר פירוט ביחס למרחק מינימלי בין בניינים באותו המגרש. בהתאם לנספח הבינוי המנחה של תכנית רצ/1000/1 במגרש מס׳ 102 שני בניינים. מכאן ניתן ללמוד, בניגוד לטענת שמאי המשיבה, כי התכנית איפשרה הקמת מס׳ בניינים במגרש גם במצב הקודם. זאת ועוד, גם בתחום המגרשים החדשים הסמוכים A101 ו-B101 מתוכננים מספר בניינים בכל מגרש.

מאחר שבחינת ההשוואה נעשית תוך השוואה בין שני מצבי התכנון הבאתי בחשבון במצב הקודם הפחתה במקדם 0.97 בגין מרכיב זה.

**9.2 אומדן שווי מצב חדש**

**טיעוני המבקשת**

<u>שטח למגורים</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למגורים בסך 25,711 מ״ר ושטח מבוקש למרפסות בסך 5,560 מ״ר[12], במקדם שווי 0.5.

לטענת שמאי המבקשת אין מקום להביא בחשבון שטח לרווחת הדיירים כשטח עיקרי דירתי כבשומת המשיבה, שכן תרומת שטח זה לשווי מגולמת בערכי השווי, זאת בשני מצבי התכנון.

<u>שטח למסחר</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למסחר בסך 1,583 מ״ר ושטח עיקרי מבוקש למסחר בקומת גלריה בסך 205 מ״ר, במקדם שווי 0.5.

<u>הגדלת צפיפות</u>

לטענת שמאי המבקשת לא קיימת השבחה הנובעת מהקטנת שוליות כפועל יוצא של הגדלת הצפיפות. יחד עם זאת על הצד הזהיר הביאו בחשבון בשומתם השבחה בשיעור של 10% בגין הקטנת שוליות, כך שהתקבלה השבחה בסך 5,111,430 ₪ בגין מרכיב זה. להלן התחשיב-

| | |
|---|---|
| שטח מבוקש למגורים | 25,711 מ״ר |
| שטח מבוקש למרפסות (387 מ״ר*מקדם שווי 0.5) | 193.5 מ״ר אקו׳ |
| סה״כ שטח אקוויוולנטי למגורים | 25,905 מ״ר אקו׳ |
| שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב קודם (248 יח״ד) | 104.5 מ״ר אקו׳ |
| שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב חדש (298 יח״ד) | 86.9 מ״ר אקו׳ |
| הפרש שטח ליח״ד | 17.5 מ״ר אקו׳ |
| סה״כ שטח שולי (17.5 מ״ר אקו׳*248 יח״ד) | 4,346 מ״ר אקו׳ |
| מקדם השבחה בגין הקטנת שוליות | 0.1 |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 435 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | 11,760 ₪ |
| השבחה בגין הקטנת שוליות | 5,111,430 ₪ |

[12] יצוין כי סך השטח למרפסות המבוקש לרבות כשטח עיקרי הוא 5,359.68 מ״ר.



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

לביסוס טענתם כי מקדם ההשבחה שנקבע על ידם הוא על הצד הזהיר, הציגו שמאי המשיבה השוואה בין מחירי דירות 4 חדרים לבין מחירי דירות 5 חדרים ממגרש 101 הסמוך, כמפורט להלן:

מחירי דירות 4 חדרים-

| תאריך | דירה | חדרים | קומה | שטח במ"ר | שטח מרפסת במ"ר במקדם שווי 0.5 | שטח במ"ר אקו' | תמורה | תמורה למ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.10.2021 | 60 | 4 | 15 | 109 | 20.6 | 119.3 | ₪ 3,100,848 | ₪ 25,992 |
| 18.10.2021 | 44 | 4 | 11 | 109 | 20.6 | 119.3 | ₪ 2,930,848 | ₪ 24,567 |
| 18.10.2021 | 25 | 4 | 6 | 108 | 20.6 | 118.3 | ₪ 2,970,848 | ₪ 25,113 |
| 20.10.2021 | 37 | 4 | 9 | 108 | 20.6 | 118.3 | ₪ 3,030,848 | ₪ 25,620 |
| 7.11.2021 | 56 | 4 | 14 | 109 | 20.6 | 119.3 | ₪ 3,265,848 | ₪ 27,375 |
| 8.11.2021 | 61 | 4 | 15 | 108 | 20.6 | 118.3 | ₪ 3,195,848 | ₪ 27,015 |
| 16.11.2021 | 52 | 4 | 13 | 109 | 20.6 | 119.3 | ₪ 3,205,848 | ₪ 26,872 |
| 18.11.2021 | 49 | 4 | 12 | 108 | 20.6 | 118.3 | ₪ 3,135,848 | ₪ 26,508 |
| 14.12.2021 | 57 | 4 | 14 | 108 | 20.6 | 118.3 | ₪ 3,375,848 | ₪ 28,536 |
| ממוצע | | | 12 | 108.4 | 20.6 | 118.7 | ₪ 3,134,737 | ₪ 26,400 |

מחירי דירות 5 חדרים-

| תאריך | דירה | חדרים | קומה | שטח במ"ר | שטח מרפסת במ"ר במקדם שווי 0.5 | שטח במ"ר אקו' | תמורה | תמורה למ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.10.2021 | 43 | 5 | 11 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,465,848 | ₪ 23,788 |
| 4.10.2021 | 56 | 5 | 14 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 3,910,848 | ₪ 26,943 |
| 7.10.2021 | 58 | 5 | 14 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,695,848 | ₪ 25,366 |
| 10.10.2021 | 55 | 5 | 14 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 3,750,848 | ₪ 25,841 |
| 13.10.2021 | 26 | 5 | 7 | 130 | 19.8 | 139.9 | ₪ 3,400,000 | ₪ 24,303 |
| 21.10.2021 | 22 | 5 | 6 | 130 | 19.8 | 139.9 | ₪ 3,385,848 | ₪ 24,202 |
| 24.10.2021 | 59 | 5 | 15 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,105,848 | ₪ 28,287 |
| 24.10.2021 | 46 | 5 | 11 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,635,848 | ₪ 24,954 |
| 31.10.2021 | 30 | 5 | 7 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,565,848 | ₪ 24,474 |
| 31.10.2021 | 51 | 5 | 13 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,505,848 | ₪ 24,062 |
| 3.11.2021 | 18 | 5 | 4 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,475,848 | ₪ 23,856 |



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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.11.2021 | 62 | 5 | 15 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,755,848 | ₪ 25,778 |
| 11.11.2021 | 51 | 5 | 13 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,095,848 | ₪ 28,218 |
| 15.11.2021 | 32 | 5 | 8 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 3,745,848 | ₪ 25,807 |
| 17.11.2021 | 65 | 5 | 17 | 130 | 25.3 | 142.7 | ₪ 3,950,848 | ₪ 27,696 |
| 23.11.2021 | 66 | 5 | 17 | 130 | 25.3 | 142.7 | ₪ 3,985,848 | ₪ 27,941 |
| 6.12.2021 | 66 | 5 | 16 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,884,848 | ₪ 26,663 |
| 23.12.2021 | 36 | 5 | 9 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 3,875,848 | ₪ 26,702 |
| 26.12.2021 | 31 | 5 | 8 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,485,848 | ₪ 23,925 |
| 30.12.2021 | 60 | 5 | 15 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,085,848 | ₪ 28,149 |
| ממוצע | | | 11.7 | 130.9 | 27.4 | 144.6 | ₪ 3,738,256 | ₪ 25,848 |

לטענת שמאי המבקשת מהנתונים לעיל עולה כי קיים פער שולי ולא מובהק בשווי מ״ר בנוי בשני מצבי התכנון. זאת ועוד, לטענתם במצב החדש קיימת תוספת משמעותית של שטח מרתף בגין החניות הנוספות הנדרשות, זאת לפי הפירוט הבא:

| מצב תכנוני | מס׳ יח״ד | ממוצע חניות נדרש ליח״ד | סה״כ חניות נדרשות | שטח למקום חניה במ״ר | סה״כ שטח במ״ר לחניות |
|---|---|---|---|---|---|
| קודם | 248 | 1.50 | 372 | 41 | 15,252 |
| חדש | 298 | 1.39[13] | 414 | 41[14] | 16,974 |
| תוספת שטח מרתף במצב החדש בגין תוספת יח״ד | | | | | 1,722 |

לטענת שמאי המבקשת מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה אינו מבוסס על נתוני השוואה מסביבת הנכס, כי אם על מקדמי השבחה שנקבעו במקומות אחרים. מרכיב השוליות משתנה בין אזורים.

בהתייחס לדוגמאות שהציג שמאי המשיבה שלכאורה מלמדות על פער במחירי דירות 4 ו-5 חדרים, יש דוגמאות מהן ניתן להסיק מסקנה הפוכה[15]. לכן המבחן צריך להיות לפי ממוצע של מספר עסקאות מייצג ולא פרטני של שתי דירות, אחת מול השניה.

<u>תוספת קומות</u>

במצב הקודם מותרות 15 קומות ובמצב החדש מותרות 22 קומות. שמאי המבקשת אימצו את סך ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בגין מרכיב זה, 14,173,152 ₪. זאת בגין המעבר מקומה

[13] בהתאם למאזן חניה בתכנית הבקשה להיתר, כולל חניות לנכים.

[14] הובא בחשבון שטח של 41 מ״ר במקום 46 מ״ר מבוקש מכיוון שהתוספת להפרש השטח מחושבת בעלויות העודפות למרתפי חניה.

[15] מחיר דירה מס׳ 56 לעומת 60 ; מחיר דירה 49 לעומת 36 ; מחיר דירה 61 לעומת 59.



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

ממוצעת 6.5 לקומה ממוצעת 17.5, לפי 1.5% לקומה ובסה״כ 16.5%. דהיינו תוספת של 1,205.2 מ״ר אקו׳ לפי 11,760 ₪.

<u>עלות עודפת בגין מרתפי חניה</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת למרתפי חניה בסך כולל של 8,205,938 ₪. לטענת שמאי המבקשת ההפרשה של שטח לשצ״פ הקטינה את שטח המגרשים הסחירים. לטענתם במצב הקודם נדרשו שתי קומות חניה בלבד לפי שטח ממוצע של 41 מ״ר למקום חניה, בדומה למגרש מס׳ 101 הסמוך ואילו במצב החדש מבוקשות 4 קומות מרתף לפי שטח ממוצע של 46 מ״ר למקום חניה. מכאן שלטענת שמאי המבקשת העלות העודפת נובעת הן מהצורך בתוספת 2 קומות חניה והן בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה, בין היתר גם בהתחשב שבמצב החדש נדרשת גם חניה תפעולית לשימוש המסחרי. להלן התחשיב אותו הציגו:

עלות עודפת בגין תוספת 2 קומות מרתף חניה-

| | |
|---|---|
| שטח מרתפי חניה | 22,162 מ״ר |
| עלות בניה לפי מחירון דקל לחודש אפריל 2022 | 2,400 ₪ |
| תוספת עלויות עקיפות (30%) | 3,120 ₪ |
| עלות הקמת מרתפי חניה | 69,145,440 ₪ |
| עלות עודפת בגין הקמת 4 קומות מרתפי חניה (3%) | 2,074,389 ₪ |

לטענת שמאי המבקשת עלות הקמת 4 קומות מרתף יקרה יותר מעלות הקמת 2 קומות מרתף, לכל מ״ר מרתף. קיימת חשיפה גדולה יותר לטיפול במי תהום. זאת ועוד, חפירה של שתי קומות נוספות גורמת להתארכות בהקמת הפרויקט.

עלות עודפת בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה-

| | |
|---|---|
| מס׳ חניות נדרשות (ללא חניות מבנה ציבור) | 477 |
| שטח עודף לכל מקום חניה | 4 מ״ר |
| סה״כ שטח חניה עודף | 1,908 מ״ר |
| עלות למ״ר | 3,214 ₪[16] |
| עלות עודפת בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה | 6,131,549 ₪ |

סיכום-

| | |
|---|---|
| עלות עודפת בגין הקמת 4 קומות מרתפי חניה (3%) | 2,074,389 ₪ |
| עלות עודפת בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה | 6,131,549 ₪ |
| סה״כ | 8,205,938 ₪ |

[16] 3,214 ₪ = 2,400 ₪ x 1.3 עקיפות x 1.03 בגין תוספת קומות עלות עודפת.



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

בהתייחס לטענות המשיבה, העובדה ששטח מגרש 101 גדול יותר לא רלוונטית, מאחר שגם מספר הדירות בו גדול יותר. במגרש 101 ניתן לבנות חניון גם מתחת לחצר. במגרש 101 קיימים גם מחסנים בשטח של כ-6 מ״ר למחסן במרתפים.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשת כי בניגוד לנטען ע״י שמאי המשיבה, במצב הקודם ניתן היה להסתפק בשתי קומות חניה וזאת בהתאם לתחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| מס׳ יח״ד במגרש 102 במצב הקודם | 248 יח״ד |
| תקן חניה | 1:1.55 |
| מס׳ חניות נדרש | 384 חניות |
| שטח למקום חניה | 41 מ״ר |
| שטח נדרש לחניה בסה״כ | 15,760 מ״ר |
| שטח מגרש | 9,600 |
| שטח מגרש בניכוי שטח חלחול (0.85) | 8,160 |
| שטח לחניה בשתי קומות | 16,320 מ״ר |

במצב החדש, נדרשת במרתף גם חניה תפעולית לשימוש המסחרי.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור, בשטח 519 מ״ר (400.2 מ״ר עיקרי + 118.6 מ״ר שירות) בסך 4,754,002 ₪, בהסתמך על התחשיב הבא:

| מהות | שטח במ״ר | עלות מ״ר | סה״כ |
|---|---|---|---|
| שטח בניה בגמר מלא | 519 | 4,320 ₪ | 2,241,130 ₪ |
| מרתף | 180 | 2,400 ₪ | 432,000 ₪ |
| פיתוח חצר | 183 | 500 ₪ | 91,500 ₪ |
| סה״כ | | | 2,764,630 ₪ |
| בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% | | | 3,594,018 ₪ |
| בתוספת מע״מ בשיעור 17% | | | 4,205,002 ₪ |
| הפסד חצר בשטח 183 מ״ר (לפי 12,000 ₪ למ״ר מקדם 0.25) | | | 549,000 ₪ |
| סה״כ עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר | | | 4,754,002 ₪ |

בהתייחס לעלות הקמת מבנה ציבור שנקבעה בשומת המשיבה טענו שמאי המבקשת כי מדובר בעלות לשנת 2021[17] ולא לשנת 2022. לטענתם לכל הפחות היה מקום לערוך ממוצע עם העלות שנקבעה לשנת 2023, הגבוהה ב-11% מזו של שנת 2021. זאת ועוד, לשיטתם העלות האמורה לא מגלמת גמר מלא הכולל מיזוג, כיבוי אש וחיפוי אבן. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח

[17] במחירון דקל מעודכן לחודש אפריל 2022 רשום כי מחיר הבסיס הוא לשנת 2021.



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

ממוצע למקום חניה לפי 33.3 מ״ר במקום כ-45 מ״ר כמבוקש בתכנית הבקשה להיתר. כן הובא בחשבון הפסד חצר בשטח 145 מ״ר בעוד שעפ״י תכנית הבקשה להיתר שטח החצר הוא 183 מ״ר.

כן טענו כי אין מקום לנכות מע״מ מהעלות מאחר והוא אינו ניתן לקיזוז.

<u>הסבת שטח קרקע בייעוד מגורים לשצ״פ</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון הפסד שטח קרקע של 2,106 מ״ר אשר שונה ייעודו במצב החדש לשצ״פ, זאת במקדם שווי משוקלל 0.125 משווי מ״ר מבונה למגורים. המקדם מהווה מחצית ממקדם שווי 0.25, בהתחשב בתרומת השצ״פ. סה״כ שווי חצר שנגרעה לטובת שצ״פ 3,159,000 ₪, כבשומת המשיבה.

**טיעוני המשיבה**

<u>שטח למגורים</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למגורים בסך 26,552.07 מ״ר, המהווה מלוא השטח העיקרי המבוקש למגורים כולל שטח מרפסות שסווג כשטח עיקרי ושטח לרווחת הדיירים. כן הובא בחשבון שטח מרפסות בסך 4,972.85 מ״ר[18] במקדם שווי 0.5.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, שטח לרווחת דיירים קיים בשני מצבי התכנון. יש לו תרומה לשווי ויש להביאו בחשבון.

<u>שטח למסחר</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למסחר בסך 1,582.73 מ״ר בקומת הקרקע ושטח עיקרי מבוקש לגלריות למסחר בסך 205.46 מ״ר, במקדם שווי 0.5.

<u>הגדלת צפיפות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש תוספת שטח אקוויוולנטי בסך 1,334.7 מ״ר אקו׳, לפי מקדם השבחה 0.3, כמפורט בתחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש למגורים | 26,552.07 מ״ר |
| שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב הקודם (248 יח״ד) | 107.06 מ״ר |
| שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב החדש (298 יח״ד) | 89.12 מ״ר |
| הפרש במ״ר עיקרי ליח״ד | 17.94 מ״ר |
| סה״כ שטח שולי (17.94 מ״ר עיקרי * 248 יח״ד) | 4,449.00 מ״ר |
| מקדם השבחה בגין הקטנת שוליות | 0.3 |
| שווי מ״ר מבונה | 11,760 ₪ |
| סה״כ תוספת שווי במצב החדש בגין הקטנת שוליות | 15,696,072 ₪ |

[18] 4,972.85 מ״ר= 1,650.41 מ״ר במגרש 1021+ 1,641.01 מ״ר במגרש 1022+ 1,681.43 מ״ר במגרש 1023.



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

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי מטרתה הראשונית של התכנית הייתה יצירת דירות קטנות. בדירות קטנות ערכי השווי גבוהים יותר בהתחשב בהקטנה של מרכיב השוליות. לביסוס טענתו הציג שמאי המשיבה פרוטוקול של לשכת התכנון מחוז מרכז מיום 5.12.2021 לפיו נתבקשה תוספת של 50 יח״ד כדי לייצר תמהיל מגוון. התמהיל המתוכנן הוא כ-160 יח״ד קטנות, מחציתן בשטח 55 מ״ר ומחציתן בשטח 80 מ״ר. מכאן שטענת שמאי המבקשת כי מרכיב זה אינו משביח תמוהה.

לטענת שמאי המשיבה ההשוואה שנערכה בשומת המבקשת אינה משקפת את ההשבחה, שכן לא הוצגו נתוני מכר של דירות בשטח 50 ו- 85 מ״ר, כמבוקש. זאת ועוד, ההשוואה צריכה להיערך בהתחשב בקומה, השמאי הפנה לנתונים שהוצגו ע״י המבקשת, כדוגמה:

| תאריך | מס׳ דירה | מס׳ חדרים | קומה | שטח במ״ר אקו׳ | תמורה למ״ר אקו׳ | יחס |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.11.2021 | 61 | 4 | 15 | 118.3 | ₪ 27,015 | 4.7% |
| 8.11.2021 | 62 | 5 | 15 | 145.7 | ₪ 25,778 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.11.2021 | 52 | 4 | 13 | 119.3 | ₪ 26,872 | 11.7% |
| 31.10.2021 | 51 | 5 | 13 | 145.7 | ₪ 24,062 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.12.2021 | 57 | 4 | 14 | 118.3 | ₪ 28,536 | 12.5% |
| 7.10.2021 | 58 | 5 | 14 | 145.7 | ₪ 25,366 | |

כן הציג בהתייחסותו שומות מכרעות בהן נקבע מקדם השבחה להקטנת שוליות 0.3. להלן פירוט-

| שכונה | גו״ח | מועד קובע | מקדם ביטול שוליות | שטח דירתי מצב קודם במ״ר | שטח דירתי מצב חדש במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| רקפות, ראשון לציון | 4246/8 | 7.5.2017 | 0.3 | 151.6 | 122.00 |
| רקפות, ראשון לציון | 4246/8 | 12.2.2017 | 0.3 | 150.0 | 120.00 |
| רקפות, ראשון לציון | 4246/8,10 | 12.2.2017 | 0.3 | 150.0 | 120.00 |
| רקפות, ראשון לציון | 4246/175 | 27.11.2016 | 0.3 | 137.6 | 111.95 |
| מתחם הכוכבים, הרצליה | 6422/17,19,44 | 8.11.2017 | 0.3 | 120.0 | 100.00 |
| נחלת יהודה, ראשון לציון | 7375/79 | 6.10.2016 | 0.4 | | |
| נחלת יהודה, ראשון לציון | 7375/81-82 | 7.8.2016 | 0.3 | | |

בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי קיומן של דירות קטנות כרוך בד בבד ביצירת דירות כלואות. בעיר ביקוש גדול לדירות קטנות. בוועדה המחוזית ביקשה המבקשת 160 דירות



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

קטנות. התכנון האמור מאפשר קומות עליונות מדורגות עם יותר דירות מיוחדות. המבקשת נהנית גם מדירות קטנות וגם מיותר דירות מיוחדות, שני סוגי הדירות נמכרים במחירים גבוהים למ״ר. לכן במקרה הנדון ההשוואה בין שווי דירות 4 חדרים במצב החדש לבין שווי דירות 5 חדרים במצב הקודם אינה נכונה.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 3939/69,56-58 במתחם פיק״א בראשון לציון, שם התבקשו 100 יח״ד קטנות בשטח של 50 מ״ר והשמאית המכריעה קבעה שווי מ״ר מבונה של 6,000 ₪ לדירות בשטח של 100 מ״ר (מצב קודם) ושווי מ״ר מבונה של 9,000 ₪ לדירות בשטח של 50 מ״ר (מצב חדש), 50% יותר, וזאת על בסיס נתוני השוואה למועד קובע לשנת 2021.

<u>תוספת קומות</u>

התכנית איפשרה תוספת 7 קומות, מ-15 קומות מותרות במצב הקודם ל-22 קומות במצב החדש. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 1,205.2 מ״ר אקו׳. שטח של 7,304.28 מ״ר בקומות 0-14 (קומה ממוצעת 6.5) עבר לקומות 15-20 (קומה ממוצע 17.5). להלן התחשיב אותו הציג-

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי שהוגבה | 7,304.28 מ״ר |
| שיעור השבחה לקומה | 1.5% |
| שיעור השבחה כולל (1.5%* (17.5 -6.5)) | 16.5% |
| שווי מ״ר מבונה | 11,760 ₪ |
| תוספת שווי בגין תוספת קומות | 14,173,152 ₪ |

<u>עלות עודפת בגין מרתפי חניה</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה בגין עלות עודפת למרתפי חניה כטענת המבקשת.

*עלות עודפת בגין תוספת 2 קומות מרתף חניה-*

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי גם במצב הקודם נדרשה הקמת קומת מרתף שלישית וזאת בהתאם לתחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| סה״כ שטח מבוקש בקומות המרתף (כולל שטח לאחסנה) | 22,162 מ״ר |
| בניכוי שטח של 50 מקומות חניה ליחידות שנוספו במצב החדש (40 מ״ר למקום* 50 חניות) | (2,000 מ״ר) |
| שטח מרתף חניה בניכוי שטח חניה ליחידות שנוספו | 20,162 מ״ר |
| שטח מקסימלי לקומת מרתף חניה במצב הקודם (9,606 מ״ר * 0.85 לאחר הפחתת שטח לחלחול) | 8,165 מ״ר |
| מספר קומות מרתף חניה נדרש | 2.47 |

לטענת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים מגלם עלות הקמת מקום חניה ליח״ד, לפיכך ההשבחה שיוחסה לתוספת 50 יח״ד מגלמת את עלות הקמת מקומות החניה הנדרשים להן. לעמדת שמאי המשיבה, הקמת קומת מרתף שלישית איפשרה תוספת אחסנה בשטח של



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

1,648.74 מ״ר. לטענתו, תוספת העלות הזניחה של הקמת קומת מרתף רביעית מתקזזת עם ההשבחה הנובעת מתוספת שצ״פ במפלס קומת הקרקע לרווחת דיירי הדירות.

בהתייחס להשוואה שנעשתה בשומת המבקשת למגרש מס׳ 101, טען שמאי המשיבה כי שטח הקרקע של מגרש 101 (13,227 מ״ר) גדול בהרבה מהשטח של מגרש 102 (9,606 מ״ר), על כן במגרש מס׳ 101 לא היה צורך בהקמת קומת מרתף שלישי.

*עלות עודפת בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה-*

לטענת שמאי המשיבה, בניגוד לנטען, שטח מקום חניה ממוצע הוא 37.3 מ״ר (481 מקומות/ 17,975.83 מ״ר) ולא 46 מ״ר כטענת המבקשת.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור, בשטח 518.95 מ״ר[19], לפי סך של 4,320 ₪ למ״ר, לגמר מלא, עפ״י מחירון דקל מעודכן לחודש אפריל 2022 (עלות ממוצעת בין גן ילדים לבין אשכול גנים 6 כיתות, בניכוי מע״מ[20]).

כן הובאה בחשבון עלות הקמת 4 מקומות חניה במרתף לפי שטח של 33.3 מ״ר למקום חניה ועלות הקמה של 2,400 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25%, סה״כ כ-100,000 ₪ למקום חניה.

בנוסף הובא בחשבון הפסד שטח חצר בשטח של 145 מ״ר, לפי שווי של 3,000 ₪ למ״ר[21]. להלן התחשיב אותו הציג:

| תיאור | שטח במ״ר/כמות | עלות למ״ר/ליח׳ | סה״כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי ושטח שירות | 518.95 | 4,320 ₪ | 2,241,864 ₪ |
| מקומות חניה במרתף | 4 | 100,000 ₪ | 400,000 ₪ |
| הפסד חצר | 145 | 3,000 ₪ | 435,000 ₪ |
| סה״כ עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר | | | 3,076,864 ₪ |

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 30%, מע״מ ועלות פיתוח חצר, כבשומתה, שכן עלות הקמת מבנה ציבור במחירון דקל כוללת מע״מ, פיתוח, תכנון ופיקוח.

[19] 518.95 מ״ר= 400.33 מ״ר עיקרי+ 118.62 מ״ר שירות.

[20] 4,320 ₪= 1.17 /(2 /(5,989 ₪ גן ילדים+ 4,122 ₪ אשכול גנים)).

[21] בשומה צוין כי לפי מקדם שווי 0.1 ומ״ר מבונה 30,000 ₪. בעוד שמ״ר מבונה במקרה הנדון במצב החדש הוא 11,760 ₪.



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

<u>הסבת שטח קרקע בייעוד מגורים לשצ"פ</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון הפסד שטח קרקע של 2,106 מ"ר אשר שונה ייעודו לשצ"פ לפי שווי מ"ר של 3,000 ₪ במקדם 0.5 בהתחשב בתרומת השצ"פ למגרשי המגורים. להלן התחשיב-

| | |
|---|---|
| שטח קרקע ששונה ייעודו לשצ"פ | 2,106 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה חצר | 3,000 ₪ |
| מקדם בהתחשב בתרומת השצ"פ לשווי מגרשי המגורים | 0.50 |
| שווי הפסד חצר לטובת שצ"פ | 3,159,000 ₪ |

לטענת שמאי המשיבה מדובר במתחם מגורים נפרד של מגרשים 101 ו-102 בשטח כולל של כ-23 דונם התחום בדרכים. מכאן שהשטחים הירוקים משרתים רק את המגרשים האמורים. במגרש 101 אושר תשריט חלוקה בו מסומנים שטחים ירוקים בהיקף נרחב, העולה על אלו אשר במגרש מס' 102, הנדון. לטענת שמאי המשיבה השצ"פ אינו מהווה בפועל הפרשה של שטח עבור כלל הציבור כי אם שטח ירוק פתוח עבור דיירי המגרשים הנדונים. מדובר בשכונה. כפי שיש בה צורך לשטח מסחר ומבני ציבור יש בה צורך בשטח ציבורי פתוח. בניגוד למגרש 101 את השטח הירוק בעניינו העיריה תפתח ותתחזק.

**הכרעה**

<u>שטח למגורים</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למגורים בסך 25,711 מ"ר ושטח מבוקש למרפסות בסך 5,560 מ"ר, במקדם שווי 0.5.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש למגורים בסך 26,552.07 מ"ר, המהווה מלוא השטח העיקרי המבוקש למגורים כולל שטח מרפסות שסווג כשטח עיקרי ושטח לרווחת הדיירים. כן הובא בחשבון שטח מרפסות בסך 4,972.85 מ"ר[22] במקדם שווי 0.5.

קיבלתי את עמדת המבקשת כי השטח הדירתי הסחיר המבוקש הוא 25,711 מ"ר. שטח המרפסות המבוקש הוא 5,360 מ"ר. שטח מרפסות דומה הובא בחשבון, כאמור, בשני מצבי התכנון.

<u>שטח למסחר</u>

כבשומות הצדדים הבאתי בחשבון כי השטח העיקרי המבוקש למסחר הוא 1,583 מ"ר והשטח העיקרי המבוקש לגלריות למסחר הוא 205 מ"ר, במקדם שווי 0.5.

<u>הגדלת צפיפות</u>

תכנית רצ/מק/2/1000 אשר חלה במצב הקודם הקנתה שטח עיקרי דירתי בסך 28,252 מ"ר בחלוקה ל-248 יח"ד במגרש מס' 102. תכנית רצ/1/1000/12 שחלה במצב החדש חילקה את המגרש לשלושה מגרשים עם שטח עיקרי למגורים בסך 26,118 מ"ר בחלוקה ל-298 יח"ד.

[22] 4,972.85 מ"ר= 1,650.41 מ"ר במגרש 1021+ 1,641.01 מ"ר במגרש 1022+ 1,681.43 מ"ר במגרש 1023.



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

דהיינו השטח הדירתי שהקנתה התכנית קטן בסך של 2,134 מ״ר, לטובת שימושי מסחר ומבני ציבור. התכנית הגדילה את מס׳ יח״ד ב-50 יח״ד וקבעה כי 20% מתוכן יהיו יח״ד קטנות.
המתודולוגיה בשומות הצדדים לבחינת ההשבחה בגין תוספת יח״ד היא חלוקת שטח המגורים המבוקש במספר יח״ד בשני מצבי התכנון, הצדדים הסכימו כי השטח השולי בשטח הדירות במצב הקודם הוא כ-17.5 מ״ר. המחלוקת ביניהם היא ביחס למקדם ההשבחה הראוי לשטח השולי, 0.1 בשומת המבקשת לעומת 0.3 בשומת המשיבה. לאור השוני בשטח המגורים בשני מצבי התכנון לא קיבלתי את המתודולוגיה בה נקטו.
כמפורט לעיל, הבאתי בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי דירתי בסך 27,865 מ״ר, ללא שטח לרווחת הדיירים ובניכוי שטח מרפסות כשטח עיקרי במצב החדש. דהיינו שטח פלדלת ממוצע ליח״ד בסך **126 מ״ר.**
במצב החדש הבאתי בחשבון 60 יח״ד בשטח פלדלת של **80 מ״ר** ו- 238 יח״ד בשטח פלדלת ממוצע של **105 מ״ר**[23].
בשונה משומות הצדדים העדפתי להסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים בשכונה על פני קביעת מקדם השבחה שרירותי. בחנתי נתוני מכר של דירות בנות 3-5 חדרים בפרויקט אלפא המוקם ע״י עמרם אברהם חברה לבניין בע״מ, עפ״י נתוני רשות המיסים:
להלן נתוני מכר של דירות 3 חדרים-

| תאריך | שטח במ״ר | קומה | מחיר | מחיר מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| 8/1/2024 | 80 | 6 | ₪ 3,355,000 | ₪ 41,938 |
| 8/1/2024 | 80 | 8 | ₪ 3,390,000 | ₪ 42,375 |
| 8/1/2024 | 80 | 3 | ₪ 3,288,138 | ₪ 41,102 |
| 8/1/2024 | 80 | 7 | ₪ 3,386,288 | ₪ 42,329 |
| 17/1/2024 | 80 | 6 | ₪ 3,455,100 | ₪ 43,189 |
| 28/1/2024 | 77 | 8 | ₪ 3,045,800 | ₪ 39,556 |
| 30/1/2024 | 77 | 6 | ₪ 3,003,588 | ₪ 39,008 |
| 1/2/2024 | 77 | 7 | ₪ 3,021,550 | ₪ 39,241 |
| 7/2/2024 | 80 | 9 | ₪ 3,400,000 | ₪ 42,500 |
| 27/12/2023 | 77 | 4 | ₪ 3,046,288 | ₪ 39,562 |
| 8/1/2024 | 80 | 8 | ₪ 3,506,288 | ₪ 43,829 |
| 20/2/2024 | 77 | 3 | ₪ 2,924,550 | ₪ 37,981 |
| 22/2/2024 | 77 | 5 | ₪ 2,973,050 | ₪ 38,611 |
| 28/2/2024 | 80 | 2 | ₪ 3,191,300 | ₪ 39,891 |
| 29/2/2024 | 80 | 4 | ₪ 3,239,800 | ₪ 40,498 |

[23] 105 מ״ר=( 13.5 מ״ר ממ״ד+ 238/ ((60 יח״ד*66.5)- 25,711.45 מ״ר).



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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13/2/2024 | 80 | 5 | ₪ 3,361,050 | ₪ 42,013 |
| 3/3/2024 | 80 | 4 | ₪ 3,336,800 | ₪ 41,710 |
| 25/2/2024 | 80 | 5 | ₪ 3,330,000 | ₪ 41,625 |
| 18/4/2024 | 80 | 10 | ₪ 3,640,000 | ₪ 45,500 |
| 29/2/2024 | 77 | 10 | ₪ 3,094,300 | ₪ 40,186 |
| 11/4/2024 | 80 | 6 | ₪ 3,615,000 | ₪ 45,188 |
| 10/3/2024 | 77 | 3 | ₪ 2,924,550 | ₪ 37,981 |
| 13/5/2024 | 77 | 6 | ₪ 3,317,000 | ₪ 43,078 |
| 16/5/2024 | 77 | 5 | ₪ 3,266,000 | ₪ 42,416 |
| 25/2/2024 | 80 | 1 | ₪ 3,385,300 | ₪ 42,316 |
| 20/3/2024 | 77 | 2 | ₪ 3,115,000 | ₪ 40,455 |
| 27/3/2024 | 77 | 4 | ₪ 3,150,000 | ₪ 40,909 |
| 16/5/2024 | 77 | 9 | ₪ 3,300,000 | ₪ 42,857 |
| 10/3/2024 | 77 | 6 | ₪ 3,004,038 | ₪ 39,013 |
| ממוצע | 78.55 | 5.59 | ₪ 3,243,648 | ₪ 41,271 |

להלן נתוני מכר של דירות 4 חדרים-

| תאריך | שטח במ״ר | קומה | מחיר | מחיר מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| 01/05/2024 | 100 | 8 | ₪ 3,737,000 | ₪ 37,370 |
| 08/05/2024 | 100 | 9 | ₪ 3,843,140 | ₪ 38,431 |
| 16/05/2024 | 100 | 4 | ₪ 3,760,000 | ₪ 37,600 |
| 25/03/2024 | 100 | 7 | ₪ 3,830,000 | ₪ 38,300 |
| 06/06/2024 | 100 | 5 | ₪ 3,800,000 | ₪ 38,000 |
| 30/12/2024 | 100 | 7 | ₪ 3,849,000 | ₪ 38,490 |
| 17/09/2025 | 100 | 8 | ₪ 3,844,000 | ₪ 38,440 |
| 10/03/2024 | 100 | 1 | ₪ 3,777,750 | ₪ 37,778 |
| 28/01/2024 | 100 | 4 | ₪ 3,627,800 | ₪ 36,278 |
| 30/01/2024 | 100 | 6 | ₪ 3,676,300 | ₪ 36,763 |
| 08/02/2024 | 100 | 7 | ₪ 3,690,000 | ₪ 36,900 |
| 30/05/2024 | 100 | 9 | ₪ 3,885,000 | ₪ 38,850 |
| 19/05/2024 | 100 | 2 | ₪ 3,700,000 | ₪ 37,000 |
| ממוצע | 100 | 5.9 | ₪ 3,770,768 | ₪ 37,708 |



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

להלן נתוני מכר של דירות 5 חדרים-

| תאריך | שטח במ״ר | קומה | מחיר | מחיר מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| 28/01/2024 | 130 | 11 | ₪ 4,622,050 | ₪ 35,554 |
| 06/02/2024 | 130 | 9 | ₪ 4,573,550 | ₪ 35,181 |
| 28/03/2024 | 130 | 8 | ₪ 4,756,000 | ₪ 36,585 |
| 02/05/2024 | 130 | 10 | ₪ 4,800,000 | ₪ 36,923 |
| 13/03/2024 | 130 | 7 | ₪ 4,828,230 | ₪ 37,140 |
| 10/06/2024 | 130 | 3 | ₪ 4,450,000 | ₪ 34,231 |
| 25/06/2024 | 130 | 4 | ₪ 4,680,000 | ₪ 36,000 |
| 30/06/2024 | 130 | 12 | ₪ 4,990,000 | ₪ 38,385 |
| 18/07/2024 | 130 | 9 | ₪ 4,875,000 | ₪ 37,500 |
| 28/01/2024 | 130 | 2 | ₪ 4,026,288 | ₪ 30,971 |
| 28/01/2024 | 130 | 3 | ₪ 4,201,288 | ₪ 32,318 |
| 13/03/2024 | 130 | 8 | ₪ 4,549,300 | ₪ 34,995 |
| 20/05/2024 | 130 | 12 | ₪ 4,860,000 | ₪ 37,385 |
| 10/06/2024 | 130 | 6 | ₪ 4,729,000 | ₪ 36,377 |
| 16/06/2024 | 130 | 11 | ₪ 4,900,000 | ₪ 37,692 |
| ממוצע | 130 | 7.6 | ₪ 4,656,047 | ₪ 35,816 |

בעת חילוץ מרכיב הקרקע הבאתי בחשבון עלות בניה גבוהה יותר למ״ר בדירות קטנות ביחס לדירות גדולות יותר וזאת בהתחשב בהעמסת אלמנטים קבועים דוגמת חדרים רטובים וכן עלות הקמת חניה על שטח קטן יותר, זאת בהתחשב בתקן החניה הרלוונטי ביחס לשטח הדירה. בהסתמך על הנתונים לעיל, הבאתי בחשבון מקדמי שווי כמפורט להלן:

| תיאור | מקדם שווי |
|---|---|
| דירת 3 חדרים | 1.20 |
| דירת 4 חדרים | 1.05 |
| דירת 5 חדרים | 1.00 |

<u>תוספת קומות</u>

תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1 במצב הקודם מתירה הקמת בניינים בגובה 15 קומות. תכנית רצ/12/1000/1 במצב החדש מתירה הקמת 22 קומות. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח לחיוב הוא השטח העיקרי המבוקש בקומות 15-20 בסך 7,304.28 מ״ר וכי מקדם ההשבחה הראוי הוא 16.5%, לפי 1.5% לקומה ביחס לכל אחת משבע הקומות הנוספות. שמאי המבקשת לא חלקו על קביעת שמאי המשיבה.



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

בשומה מכרעת שנערכה על ידי למגרש מס׳ A101 ביום 1.10.24 קבעתי שקומה ממוצעת לפי תכנית רצ/מק/2/1000/1 במצב הקודם היא 7.5, בהתחשב בבניין בן 14 קומות עם קומות 0-14. זאת בהינתן שהתכנית לא מאפשרת הקמת דירות גן, כך שהדירות מתוכננות החל מקומה 1. הבאתי בחשבון תרומה של כל קומה לשווי לפי 1.5% כבשומות הצדדים. הבאתי בחשבון מקדם שווי למרפסות 0.4 כמקדם ממוצע זאת בהתחשב בין היתר בהיקף המרפסות ובקיומן של מרפסות גג. להלן התחשיב אותו ערכתי:

| קומה | שטח עיקרי במ״ר (מקדם 1.0) | מרפסות במ״ר | | סה״כ שטח במ״ר אקו׳ | שיעור השבחה (לפי 1.5% לקומה)[24] | השבחה במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | במ״ר | במ״ר אקו׳ (מקדם 0.4) | | | |
| קומה 15 | 1,452.43 | 237.93 | 95.17 | 1,547.60 | 11.25% | 174.11 |
| קומה 16 | 1,447.25 | 237.93 | 95.17 | 1,542.42 | 12.75% | 196.66 |
| קומה 17 | 1,447.25 | 237.93 | 95.17 | 1,542.42 | 14.25% | 219.80 |
| קומה 18 | 1,266.64 | 505.75 | 202.30 | 1,468.94 | 15.75% | 231.36 |
| קומה 19 | 949.87 | 561.68 | 224.67 | 1,174.54 | 17.25% | 202.61 |
| קומה 20 | 517.62 | 634.73 | 253.89 | 771.51 | 18.75% | 144.66 |
| סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי | | | | | | 1,169.18 |

<u>עלות עודפת בגין מרתפי חניה</u>

לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם שטח הקרקע של מגרש מס׳ 102 הוא 9,606 מ״ר בעוד שבמצב החדש שטח מגרשי המגורים מסתכם לסך של 7,500 מ״ר. לשיטתם הקטנת שטח הקרקע הובילה לייקור בעלות הקמת מקומות החניה וזאת משני טעמים. לטענתם במצב הקודם ניתן היה להסתפק בשתי קומות מרתף בעוד שבמצב החדש נדרשו 4 קומות מרתף. זאת ועוד, בהתחשב בהקטנת שטח הקרקע בגין הפרשת הקרקע לשצ״פ והצורך בחניה תפעולית למסחר קומות המרתף פחות פונקציונליות כך ששטח מקום חניה במצב הקודם הוא 41 מ״ר בעוד שבמצב החדש הוא 46 מ״ר[25].

בשומת המבקשת הוערכה התייקרות הקמת שטח המרתפים בשתי קומות נוספות לפי 3% מעלות הקמת ארבעת מרתפי החניה, בין היתר בחשיפה גדולה יותר למי תהום והתארכות הקמה. זאת ועוד, לטענת המבקשת במצב החדש החניה פחות יעילה כך ששטח כל מקום חניה גדל ב-4 מ״ר.

לטענת שמאי המשיבה, בניגוד לנטען, במצב הקודם נדרשו 3 קומות מרתף. זאת ועוד, שטח מקום חניה במצב החדש נמוך מהנטען ע״י המבקשת.

[24] ביחס לקומה ממוצעת 7.5 במצב הקודם.

[25] בתחשיבה הובא בחשבון פער של 4 מ״ר למקום חניה, בין שני מצבי התכנון.



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

בחנתי את טענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם התאפשר בינוי של שתי קומות מרתף ומצאתי כי יש בו ממש, זאת לפי תחשיב גס כמפורט להלן:

| תיאור | שטח במ"ר |
|---|---|
| 372 מקומות חניה (248 יח"ד* 1.5)* 32 מ"ר[26] | 11,904 |
| אחסנה (248 יח"ד* 5.5 מ"ר) | 1,364 |
| חדרי שירות | 64 |
| מערכות | 1,217 |
| מבואות ומדרגות (295 מ"ר* 2 קומות) | 590 |
| סה"כ | 15,139 |

שטח מגרש מס' 102 במצב הקודם הוא 9,606 מ"ר ומותרים בו מרתפים בתכסית 85%, דהיינו 8,165 מ"ר. מכאן שכטענת המבקשת במצב הקודם ניתן היה להסתפק בהקמת שתי קומות מרתף.

קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי קיימת התייקרות בעלות הקמת מרתף שלישי ורביעי. הבאתי בחשבון התייקרות הקמת מרתף שלישי בשיעור של 5% מעלות הבניה הישירה והתייקרות הקמת המרתף הרביעי בשיעור של 10% מעלות הבניה הישירה. יצוין כי טענת שמאי המבקשת בדבר חשיפה למי תהום נטענה בעלמא. לאור האמור הבאתי בחשבון התייקרות כדלקמן:

| תיאור | שטח במ"ר | עלות בניה ישירה למ"ר | שיעור התייקרות | סה"כ התייקרות |
|---|---|---|---|---|
| קומת מרתף שלישית | 5,772.17 | ₪ 2,400 | 5% | ₪ 692,660 |
| קומת מרתף רביעית | 5,878.23 | ₪ 2,400 | 10% | ₪ 1,410,775 |
| סה"כ התייקרות בגין תוספת שתי קומות מרתף | | | | ₪ 2,103,435 |

קיבלתי גם את טענת שמאי המבקשת כי במצב החדש שטח כל מקום חניה גדל ביחס למצב הקודם. הבאתי בחשבון תוספת בסך של 4 מ"ר למקום חניה כבשומת המבקשת. להלן התחשיב-

[26] שטח קרקע מגרש מס' 101A הוא 5,026 מ"ר ותוכננו בו 130 יח"ד. דהיינו 38 מ"ר קרקע ליח"ד. מגרש 102 בשטח קרקע של 9,606 מ"ר ותוכננו בו 248 יח"ד, דהיינו שטח קרקע דומה ליח"ד. במגרש A101 השטח בטבלת השטחים לחניה 6,361.97 מ"ר בחלוקה ל-201 מקומות חניה, דהיינו, כ-32 מ"ר למקום חניה.



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

| | |
|---|---|
| מס׳ חניות נדרשות (ללא חניות מבנה ציבור) | 477 |
| שטח עודף לכל מקום חניה | 4 מ״ר |
| סה״כ שטח חניה עודף | 1,908 מ״ר |
| עלות למ״ר | 3,120 ₪ |
| עלות עודפת בגין הגדלת שטח ממוצע למקום חניה | 5,952,960 ₪ |

<u>עלות הקמת מבנה ציבור והפסד חצר</u>

בהתאם להוראות תכנית רצ/12/1000/1 במגרש מס׳ 1023 יועדו שטחי בניה לשימושים לצרכי ציבור עבור חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים.

הצדדים הביאו בחשבון בינוי בשטח 519 מ״ר כמבוקש. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמה בסך 6,568 ₪ כולל מע״מ למ״ר ובשומת המשיבה 4,320 ₪ למ״ר.
בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת ארבעה מקומות חניה לפי 164,268 ₪ למקום חניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הקמת ארבעה מקומות חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה.
בשומת המבקשת הובא בחשבון הפסד חצר בשטח של 183 מ״ר ובשומת המשיבה בשטח 145 מ״ר, לפי 3,000 ₪ למ״ר. בשומת המבקשת הובאה בחשבון גם עלות פיתוח חצר לפי 500 ₪ למ״ר.
לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הסתמכו הצדדים על הקצב משרד החינוך לרשויות המקומיות לבניית גני ילדים, כמפורט בפרק 4 של מחירון דקל לחודש אפריל 2022. לצורך אומדן עלות הקמת מבני הציבור הבאתי בחשבון עלות הקמה לפי 4,140 ₪ בניה ישירה, 1,675 ₪ לגמר מלא בתוספת עלויות עקיפות והעמסת שטח שירות מתקבל סך של 8,400 ₪ למ״ר ובתוספת מע״מ שאינו ניתן לקיזוז 9,800 ₪ למ״ר על קרקעי.
מבוקשים ארבעה מקומות חניה המיועדים לשטח למבני ציבור הבאתי בחשבון עלות הקמת מקום חניה לפי 140,000 ₪ כולל מע״מ למקום חניה.
קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה בגין הפסד שטח חצר כחלק מאומדן שווי המצב החדש. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח החצר הצמודה לגן הילדים היא בשטח 183 מ״ר, כטענת המבקשת. בהתחשב בשטח המגרשים ובאופי הבינוי הבאתי בחשבון על הצד הזהיר הפחתה במקדם 0.1, המשקפת הפסד חצר בבניה רוויה.

<u>הסבת שטח קרקע בייעוד מגורים לשצ״פ</u>

התכנית ייעדה שטח של 2,106 מ״ר לשצ״פ. השימושים המותרים בשצ״פ: ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, מתקן שתיה, תאורה; מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים; מתקני משחק לפעוטות ולילדים, מגרש למשחקי כדור, מצללות, גידור, מזנון, חניה, מתקנים הנדסיים קטנים ושירותים נוספים לשירות המבקרים.



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

בשומות הצדדים הובא בחשבון הפסד חצר לפי מחצית ממקדם שווי 0.25, בהתחשב בתרומת השצ״פ למגרשי המגורים. כאמור לעיל אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לחצר משותפת בבניה רוויה הוא 0.1, בהתחשב בתרומת השצ״פ למגרשי המגורים הבאתי בחשבון הפסד שטח חצר משותפת במקדם שווי 0.05.

## 9.3 ערכי שווי

### 9.3.1 ערכי שווי למגורים

**עמדת המבקשת**

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים במועד הקובע הוא **12,000** ₪ במצב הקודם, זאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. נתוני מכר של דירות חדשות במגרש 101 הסמוך (גו״ח 3946/228):

| תאריך | דירה | מס׳ חדרים | קומה | שטח במ״ר | שטח מרפסת במ״ר[27] | שטח במ״ר אקו׳[28] | תמורה | תמורה למ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.1.2022 | 67 | 5 | 17 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,715,848 | ₪ 25,503 |
| 16.1.2022 | 4 | 2 | 1 | 80 | 20.6 | 90.3 | ₪ 2,375,848 | ₪ 26,311 |
| 19.1.2022 | 68 | 5 | 17 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,225,848 | ₪ 29,114 |
| 24.1.2022 | 55 | 5 | 14 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,705,848 | ₪ 25,435 |
| 30.1.2022 | 15 | 5 | 4 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,525,848 | ₪ 24,199 |
| 30.1.2022 | 63 | 5 | 16 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,815,848 | ₪ 26,190 |
| 31.1.2022 | 21 | 5 | 6 | 130 | 19.8 | 139.9 | ₪ 3,570,848 | ₪ 25,524 |
| 14.2.2022 | 62 | 5 | 16 | 130 | 25.3 | 142.7 | ₪ 4,205,848 | ₪ 29,484 |
| 20.2.2022 | 19 | 5 | 5 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,545,848 | ₪ 24,337 |
| 21.2.2022 | 43 | 5 | 11 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,275,848 | ₪ 29,458 |
| 23.3.2022 | 25 | 5 | 7 | 130 | 19.8 | 139.9 | ₪ 3,755,983 | ₪ 26,848 |
| 24.3.2022 | 23 | 5 | 6 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,635,983 | ₪ 24,955 |
| 4.4.2022 | 48 | 5 | 12 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,400,000 | ₪ 30,313 |
| 23.5.2022 | 64 | 5 | 16 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,585,983 | ₪ 31,595 |
| 30.5.2022 | 59 | 5 | 15 | 132 | 27.4 | 145.7 | ₪ 3,875,983 | ₪ 26,602 |
| 9.6.2022 | 44 | 5 | 11 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,380,983 | ₪ 30,182 |
| 13.6.2022 | 40 | 5 | 10 | 130 | 30.3 | 145.2 | ₪ 4,360,000 | ₪ 30,038 |

[27] לטענת שמאי המבקשת, בהתאם להיתר בניה במגרש.
[28] בהתחשב במקדם שווי למרפסת 0.5.



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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.6.2022 | 20 | 5 | 5 | 130 | 23.5 | 141.8 | ₪ 4,085,983 | ₪ 28,825 |
| 16.6.2022 | 38 | 5 | 10 | 130 | 25.3 | 142.7 | ₪ 4,325,983 | ₪ 30,326 |
| 30.6.2022 | 18 | 5 | 5 | 130 | 19.8 | 139.9 | ₪ 3,815,983 | ₪ 27,277 |
| ממוצע | | | 10 | 128.2 | 26.4 | 141.4 | ₪ 3,909,317 | ₪ 27,627 |

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 9,677 ₪.

ב. בהתאם לדיווח לבורסה של חברת אלקטרה בע"מ עולה כי בחודש מאי 2022 התקבל אישור בית המשפט להסכם רכישת מקרקעין במסגרת כינוס נכסים למגרש 101A במתחם האלף בתמורה לסך של 248,000,000 ₪. להלן ניתוח העסקה שערכו שמאי המבקשת:

| | |
|---|---|
| תמורה | ₪ 248,000,000 |
| מס' יח"ד | 130 |
| שטח עיקרי ליח"ד | 117.4 מ"ר |
| שטח אקו' ליח"ד (שטח עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר + 20 מ"ר מרפסת במקדם שווי 0.5) | 139.4 מ"ר |
| שווי קרקע ליח"ד | ₪ 1,907,692 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 13,680 |

במצב החדש בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **11,525** ₪. זאת לאחר הפחתה בשיעור 2% בגין פחת פונקציונלי והפחתה בשיעור 2% בגין עירוב שימושים, מערך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

פחת פונקציונלי- לטענת המבקשת, במצב הקודם ניתן היה לתכנן בנינים עם 4 יח"ד בקומה להן 3 כיווני אוויר, בדומה לצורת הבינוי במגרש 101 הסמוך. במצב החדש לאור ההפרשה הנדרשת לשצ"פ (2,106 מ"ר) ומיקומו ובהתחשב במגבלת קווי הבניין נוצר פחת תכנוני. מרבית הדירות הן דירות "כלואות" שצורתן לא רגולרית והן בעלות כיוון אוויר אחד. זאת ועוד, לטענת המבקשת במרבית הקומות 6 יח"ד בקומה. מדובר בתכנון מיטבי לאור האילוצים. בהתייחס לטענת המשיבה, עד קומה 14 מתוכננות 6 יח"ד בקומה ומעל קומה 14 מתוכננות 4 יח"ד בקומה. הבינוי המיטבי הוא של קומות סטנדרטיות.

בנוסף הובאה בחשבון כאמור גם הפחתה בשיעור 2% לכלל שטח הבניה למגורים, בגין עירוב שימושים של מגורים מעל קומת מסחר ומבני ציבור במצב החדש.

**עמדת המשיבה**

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים במועד הקובע הוא 12,000 ₪, במצב הקודם, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:



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

א. נתוני מכר של דירות מגורים ממגרש 101 הסמוך. להלן פירוט:

| תאריך | מס' חדרים | שטח במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 11.1.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,715,848 | ₪ 28,150 |
| 16.1.2022 | 2 | 80 | ₪ 2,375,848 | ₪ 29,698 |
| 19.1.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,225,848 | ₪ 32,507 |
| 24.1.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,705,848 | ₪ 28,075 |
| 30.1.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,525,848 | ₪ 26,711 |
| 30.1.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,815,848 | ₪ 28,908 |
| 31.1.2022 | 5 | 130 | ₪ 3,570,848 | ₪ 27,468 |
| 14.2.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,205,848 | ₪ 32,353 |
| 20.2.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,545,848 | ₪ 26,862 |
| 21.2.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,275,848 | ₪ 32,891 |
| 23.3.2022 | 5 | 130 | ₪ 3,755,983 | ₪ 28,892 |
| 24.3.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,635,983 | ₪ 27,545 |
| 27.3.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,415,983 | ₪ 33,969 |
| 4.4.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,400,000 | ₪ 33,846 |
| 23.5.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,585,983 | ₪ 35,277 |
| 30.5.2022 | 5 | 132 | ₪ 3,875,983 | ₪ 29,364 |
| 9.6.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,380,983 | ₪ 33,700 |
| 13.6.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,360,000 | ₪ 33,538 |
| 14.6.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,085,983 | ₪ 31,431 |
| 16.6.2022 | 5 | 130 | ₪ 4,325,983 | ₪ 33,277 |
| ממוצע | | 128.2 | ₪ 3,939,317 | ₪ 30,723 |

בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 12,000 ₪.

א. הסכם מכר במגרש A 101 מיום 4.4.2022, לפיו נרכשו זכויות ל-130 יח"ד בשטח 117.4 מ"ר עיקרי, בהליך כינוס נכסים, תמורת סך של 248,000,000 ₪. התמורה משקפת שווי בסך 1,907,692 ₪ קרקע ליח"ד וסך של 14,674 ₪ למ"ר מבונה פלדלת. הוצאות הפיתוח הוטלו על הקונה.

ב. תוצאות מכרז רמ"י מס' 98/2022 מיום 19.9.2022, במגרש מס' 3043 גו"ח 3947/10 במתחם האלף. המגרש בשטח קרקע של 1,837 מ"ר ומיועד למגורים,



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

למסחר ולתעסוקה. שווקו זכויות של 19.045 יח״ד בשטח פלדלת 106 מ״ר, מתוך 47 יח״ד, תמורת סך של 32,826,026 ₪. התמורה משקפת סך של 1,723,603 ₪ קרקע ליח״ד וסך של 16,260 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

ג. שלושה מכרזי עירית ראשון לציון בגו״ח 3947/93 במתחם האלף:

(1) תוצאות מכרז מס׳ 26/2022 למגרשים מס׳ 3034 ו-3035 מיום 2.6.2022 ל-192 יח״ד בשטח פלדלת 107 מ״ר ולמסחר בשטח של 3,315 מ״ר, סה״כ שטח 223 יח״ד אקו׳ (לפי מקדם 1.0 למסחר) תמורת 380,180,180 ₪ ומטלה ציבורית בסך 270,000 ₪ (לפי 9,000 ₪ למ״ר) מתקבל 1,706,054 ₪ קרקע ליח״ד ו-15,955 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

(2) תוצאות מכרז מס׳ 27/2022 למגרש מס׳ 3036 מיום 2.6.2022 ל-108 יח״ד בשטח פלדלת 107 מ״ר ומסחר בשטח של 1,501 מ״ר, סה״כ שטח 122 יח״ד אקו׳ (לפי מקדם 1.0 למסחר) תמורת 208,180,180 ₪ מתקבל 1,706,395 ₪ קרקע ליח״ד ו-15,948 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

(3) תוצאות מכרז מס׳ 28/2022 למגרשים מס׳ 3037, 3038 ו-3039 מיום 2.6.2022 ל-150 יח״ד בשטח פלדלת 107 מ״ר ומסחר בשטח של 2,267 מ״ר, סה״כ שטח 171.2 יח״ד אקו׳ (לפי מקדם 1.0 למסחר) תמורת 295,180,180 ₪ מתקבל 1,724,183 ₪ קרקע ליח״ד ו-16,113 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש הוערך בסך של 11,760 ₪, זאת לאחר הפחתה בשיעור 2% בגין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה בגין פחת פונקציונלי במצב החדש, כטענת המבקשת. המבקשת היא זו שביקשה את תוספת יח״ד שמטרתה שינוי תמהיל הדירות. המבקשת היא שבחרה לתכנן דירות ״כלואות״ זאת בהתחשב שדירות קטנות לרב אינן נדרשות ליותר מכיוון אוויר אחד. זאת ועוד, היא ביקשה ליצור יותר דירות מיוחדות. בבניינים 1021 ו-1023 לדוגמה בקומות 1-14 6 דירות בקומה, לרבות דירות קטנות. בקומות 15-20 1-4 דירות בקומה. דהיינו אין מדובר באילוץ הנובע מצורת המגרש כי אם משיקול כלכלי ליצירת דירות פנטהאוז רבות ולתוספת דירות קטנות ללא מרכיב שוליות.

זאת ועוד, לטענת שמאי המשיבה מדובר בתכנית שיזמה המבקשת. היא שבחרה את מיקום השצ״פ. שטח הקרקע הנותר לאחר ההפרשה לשצ״פ גדול דיו (7.5 דונם), כך שלא נוצרה מגבלה בשל שטחו.

**הכרעה**

בשומות הצדדים נקבע סך של 12,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים במצב הקודם. קיבלתי את קביעתם. באשר למצב החדש בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2%



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

בגין עירוב שימושים. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשיעור 2% בגין פחת פונקציונלי. קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין ההפחתה בגין עירוב שימושים. בהתחשב במאפייני נתוני ההשוואה קיבלתי שיש מקום להפחתה בגין פחת פונקציונלי 0.99 מכלל שטח הבניה למגורים. מחד פחת פונקציונלי מאידך חשיפה לשטח ירוק פנימי של חלק מהדירות.

**9.3.2 ערכי שווי למסחר**

**עמדת המבקשת**

המבקשת לא חלקה על השווי למסחר שנקבע בשומת המשיבה, 12,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי במצב החדש. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לכלל שטח המסחר, בגין פחת תכנוני. זאת לטענת שמאי המבקשת לאור צורת המגרשים, קווי הבניין ומכיוון שכל קומה כוללת 6 יח״ד, כך שלטענתם כפועל יוצא נוצרו חנויות בעלות צורה לא רגולרית, עם שטחי מסחר עורפיים וקירות ממ״ד בתחום שטחי המסחר.
בהתייחס לטענת המשיבה, מדובר במימוש בהיתר. התכנון המבוקש מהווה את התכנון הטוב ביותר שניתן היה לייצר. טענת המשיבה כי תכנון טוב יותר היה מצמצם את הפגיעה בשטח המסחר נטענה בעלמא.
במסגרת הדיון שנערך בפני טענו נציגי המבקשת כי שטח הממ״דים בתחום המסחר הוא 225 מ״ר (12.5 מ״רx3 בניינים x 6 דירות בקומה) ולא 80 מ״ר כטענת המשיבה.

**עמדת המשיבה**

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר עיקרי למסחר בסך 12,500 ₪.
בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי אין מקום להפחתה בגין פחת תכנוני לשטח המסחר, כטענת המבקשת. במגרש מס׳ 1023 שטח קומת הקרקע הוא 912.21 מ״ר, השטח למסחר הוא 394.04 מ״ר ושטח הממ״דים הוא 81 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה אין מניעה לתכנן את שטח המסחר בצורה מיטבית. בניגוד לנטען רק במגרש מס׳ 1023 קומת המסחר מתוכננת מתחת לממ״דים.

**הכרעה**

בשומות הצדדים נקבע סך של 12,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר. ערך דומה נקבע בשומה מכרעת למגרשים מס׳ 451 ו-452. בשומה מכרעת למגרש מס׳ 3043 נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,000 ₪. המגרשים לפי תכנית רצ/מק/7/1000 (-413 0669127). הערכים בשומות המכרעות למועד קובע 15.2.2022. בהתחשב במיקומם היחסי של המגרשים מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומות הצדדים, 12,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

בהתאם לחוות דעת מקיפה, מיום 1.4.2023, שנערכה ביחס לפרויקט ״מלניה״ במגרש מס׳ 5084, ליום 31.3.2023, חלק משטח המסחר הושכר בתנאים הבאים: בשנה הראשונה לפי אחוז מהפדיון. החל מהשנה השניה לפי 120 ₪ למ״ר ובכל שנה עליה של



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

10 ₪ למ״ר. חלק משטח המסחר הושכר לפי 200 ₪ למ״ר או לפי אחוז מהפדיון. בחוות הדעת הוערך כלל שטח המסחר[29] לפי דמ״ש חודשיים של 150 ₪ למ״ר לשיווק. המגרש ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם בסמיכות למחלף משה דיין.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה לכלל שטח המסחר במצב החדש במקדם 0.95 בגין פחת תכנוני. לעמדת המבקשת, הפחת התכנוני נוצר בעקבות צורתם האי רגולרית של המגרשים, קווי הבניין וקירות הממ״ד. לאחר שבחנתי את תכניות הבקשה להיתר אני סבורה כי יש לדחות את טענת המבקשת בענין זה. בניגוד לנטען מרבית קירות הממ״ד היורדים לקומת הקרקע אינם מצויים בחזית המסחרית. זאת ועוד, לא הוכחה טענה כי ערכי השווי משקפים מסחר ללא מגבלות תכנון כלל.

## 10. תחשיב השומה

**10.1 תרומת אישור מס׳ רצ/1000/1 לשווי הנכס**

כבשומת המשיבה.

**10.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/מק/2/1000/1 לשווי הנכס**

כבשומת המשיבה.

**10.3 תרומת אישור תכנית מס׳ רצ/12/1000/1 לשווי הנכס**

**מצב קודם**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שטח במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים | 27,865 | 1.0 | 27,865 |
| מרפסות | 5,347 | 0.5 | 2,673 |
| סה״כ | | | 30,538 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה בדירות 5 חדרים | | | 12,000 ₪ |
| סה״כ | | | 366,465,660 ₪ |
| הפחתה להיקף והעדר חלוקה | | | 0.97 |
| **אומדן שווי מצב קודם** | | | **355,471,690** ₪ |

[29] הושכר שטח של 235 מ״ר לשיווק. שטח המסחר הפנוי 1,115 מ״ר לשיווק. הובאה בחשבון העמסה של שטח שירות בשיעור 41.5%.



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

**מצב חדש**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שווי מ״ר מבונה | מקדם הפחתה עירוב שימושים | מקדם פחת תכנוני | סה״כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי 60 יח״ד קטנות | 3,990 | 1.0 | ₪ 14,400 | 0.98 | 0.99 | ₪ 55,743,811 |
| מרפסות יח״ד קטנות | 780 | 0.5 | ₪ 14,400 | | | ₪ 5,448,643 |
| עיקרי 238 יח״ד טיפוסיות | 21,721 | 1.0 | ₪ 12,600 | | | ₪ 265,534,300 |
| מרפסות יח״ד טיפוסיות | 4,580 | 0.5 | ₪ 12,600 | | | ₪ 27,994,151 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,583 | 1.0 | ₪ 12,500 | 1.00 | 1.00 | ₪ 19,787,500 |
| שטח עיקרי- גלריות למסחר | 205 | 0.5 | ₪ 12,500 | 1.00 | | ₪ 1,281,250 |
| סה״כ | | | | | | ₪ 375,789,655 |
| השבחה בגין תוספת קומות ללא תוספת שטח (1,169.18 מ״ר אקו׳*12,495 ₪[30]) | | | | | | ₪ 14,174,156 |
| עלות הקמת מבנה ציבור, חניות והפסד חצר לחצר גן ילדים | | | | | | (₪ 5,874,868) |
| שווי הפסד חצר לטובת שצ״פ (183 מ״ר*0.05* 12,495 ₪) | | | | | | (₪ 1,315,779) |
| עלות עודפת בקומות המרתף | | | | | | (₪ 8,056,395) |
| **אומדן שווי מצב חדש** | | | | | | **₪ 374,716,769** |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | ₪ 355,471,690 |
| שווי מצב חדש | ₪ 371,716,769 |
| השבחה | **₪ 19,245,079** |

[30] 12,495 ₪= 25,711 מ״ר/ (265,534,300 ₪+ 55,743,811 ₪).



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

**11. השומה**

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

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| רצ/1/1000 | 25.4.2016 | ₪ 27,782,962 | ₪ 13,891,481 |
| רצ/מק/1/1000/2 | 2.3.2018 | ₪ 13,857,039 | ₪ 6,928,520 |
| רצ/1/1000/12 | 4.6.2022 | ₪ 19,245,079 | ₪ 9,622,540 |

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

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**

**שמאית מכריעה**






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