מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב | אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ח' חשון תשפ"ג
תאריך לועזי: 02 נובמבר 2022
מספר מינוי: 887-2022

לכבוד,

המבקשות:
פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ
מיכאל בר-און אחזקות בע"מ
באמצעות מר משה נדם, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב בת ים
באמצעות מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע מתוקנת[1] לעניין גובה השבחה

חלק מחלקות 141 ו - 142 בגוש 7145
מגרשים מס' 1001A, 1001B בתב"ע בי/1/414[2]
קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 08.03.2022.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתו של מר משה נדם, שמאי מקרקעין, מיום 03.05.2022.
- בתאריך 29.05.2022 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 21.07.2022 נערך בפני[3] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהתאם להחלטת כבוד ועדת ערר (בי) 86003-12-22 מיום 17.03.2024. לעניין מהות התיקון ראו סעיף 8.3.3 ד' ואלך.
2 תכנית מס' 502-0147678.
3 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. <u>המועד הקובע</u>:

07.04.2020, יום אישורה של בקשה להיתר מס׳ 20180807, בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה בת ים[4].
לעניין זה ראו הכרעתי בסעיף 8.2.3 להלן.

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 06.05.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	: קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים.	
גוש	: 7145	
חלקה	: 142	
שטח רשום של החלקה	: 911 מ״ר	
מגרש / תא שטח בתכנית בי/1/474[5]	: 1001A מגורים מסחר ותיירות	1001B בייעוד שפ״פ
שטח המגרש	: 764 מ״ר	147 מ״ר
תיאור הנכס	: קרקע בייעוד למגורים, מסחר ותיירות, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית / ״פינוי בינוי״.	
זיהוי הנכס	: עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.	

4 ישיבה מס׳ 20200001.
5 תכנית מס׳ 502-0147678.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים מסחר ותיירות הממוקמת בקרן הרחובות רוטשילד וסוקולוב, בסמוך לטיילת ולחוף הים בעיר בת ים.

שכונת "העצמאות-רוטשילד" ממוקמת בצפון מערב העיר בת ים. מדרום לשכונת "הגבול-רוטשילד", ממערב לשכונת "לב העיר ומצפון לשכונת "עצמאות-יוספטל". השכונה מתפרשת מרח' רוטשילד מצפון ומהים ממערב, לשדרות העצמאות מדרום וממזרח. הנכס שבנדון ממוקם בקצה הצפון מערבי של השכונה, מדרום וממערב לקרן הרחובות רוטשילד וסוקולוב, בסמוך לטיילת ולחוף הים.

רח' רוטשילד מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שלושה נתיבים בקטע המערבי (בו ממוקם הנכס שבנדון) וארבעה נתיבים (2 לכל כיוון) + נת"צ בחלקו המזרחי. צורתו ישרה והוא מחבר בין דרך בן גוריון וחוף הים ממערב לשדרות העצמאות ממזרח.

רח' סוקולוב הנו רחוב פנימי, חד סטרי לכיוון צפון. מקביל לרח' דרך בן גוריון ממזרח, צורתו ישרה והוא מחבר בין "שדרות העצמאות" מדרום לרח' רוטשילד מצפון. **רח' דרך בן גוריון** מהווה ציר תנועה דו סטרי לאורך הטיילת ורצועת חוף הים של בת ים, הכולל שלושה נתיבים בקטע הדרומי ושני נתיבים בחלקו הצפוני. הרחוב מתאפיין במבנים המשמשים למסחר, מלונאות ומגורים.

5.2 <u>תיאור מגרשים 1001A ו- 1001B</u>:

- הנכס שבנדון מהווה את מגרשים 1001A ו- 1001B בתכנית בי/1/474. שטחם במקובץ עומד על 911 מ"ר.
- מגרש 1001A בשטח 764.19 מ"ר בייעוד מגורים, מסחר ותיירות. צורת המגרש כשל מלבן בקירוב עם חזית מערבית של כ- 22 מ' לכיוון שצ"פ (גן אתא טורק) ומעברו דרך בן גוריון וחוף הים.
- מגרש 1001B בשטח 146.81 מ"ר מהווה רצועה בייעוד שפ"פ הגובלת במגרש 1001A לאורך הדופן הצפונית.
- המגרשים ממוקמים ברובם ע"ג חלקה 142 והיתרה (כ- 150 מ"ר משטח מגרש 1001A מתפרשים ע"ג חלקה 141).
- מדרום למגרש 1001A ממוקם מגרש 2001 בייעוד שב"צ.

5.3 <u>תיאור הפרויקט</u>:

פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו ביקשו להרוס מבנה מגורים וותיק (נבנה בשנת 1962) בן 4 קומות מעל ק.ע מפולשת אשר כלל 24 יח"ד, ותחתיו <u>ניתן</u> להקים בהתאם לתכנית מפורטת בי/1/474 מבנה חדש הכולל 26 קומות מגורים (104 יח"ד) מעל 5 קומות למלון וקומת קרקע הכוללת שטחי מסחר, **ומעל 5 קומות מרתף הכוללות** חניות תת"ק. שטחו של המבנה בהתאם לתכנית המפורטת , עומד על כ- 18,500 מ"ר עילי, מתוכם כ- 14,000 מ"ר עיקרי, וכ- 4,600 מ"ר תת"ק (לצרכי חניה בעיקר).

ביום הביקור נמצא כי הקמת המבנה נמצאת בעיצומה (בשלב מתקדם יחסית).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין (פרוט רלוונטי):

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.05.2022, בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון
עיריית בת ים	911 מ"ר	7145	142	25	מוסכם

בעלויות

24 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	על הבעלות של	שם המוטב
192/2022/15	24/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	**על כל הבעלים**	פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ מיכאל בר-און אחזקות בע"מ

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא ע"ש הראל חברה לביטוח.

6.2 הסכם פינוי בינוי[6]:

בהתאם ל- 24 הסכמי פינוי בינוי, בעלי הדירות הסכימו להצעת הקבלן, חברת מצלאוי חברה לבניין בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, להתקשר עמו בעסקת פינוי בינוי לגבי דירותיהם, לפיה הקבלן ירכוש מהם את זכויות הבניה העודפות שניתן לנצלן, קיימות ועתידיות, על מנת להקים ולבנות במתחם בית משותף למגורים ולשווק את חלקו בדירות שבבית החדש. הקבלן הציע לבעלים לתת לו שירותי ובניה ולבנות עבורו בבניין החדש על חלק החלקה שיוותר בבעלותו (של הבעלים) דירה חדשה, הכול כנגד וויתור הבעלים על כל הזכויות הנובעות או הקשורות בדירה הנוכחית ובכפוף לוויתור יתר בעלי הדירות במתחם על דירותיהם ולקיום התנאים המתלים ויתר התנאים כמפורט בחוזה.

תנאים מתלים או פסיקים ההסכם יכנס לתוקף רק בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים:

- כלל בעלי הדירות והזכויות במתחם חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם הקבלן. הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם יתר בעלי הדירות ועם ה קבלן לצורך נקיטה בכל הליך שיבחר הקבלן, לרבות תביעה כנגד בעל דירה המפריע למימוש בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה במועד הפינוי, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי) פיצויים.
- אישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת (אישור ברשומות), בה יוקנו זכויות לכל הפחות של 120 יח"ד או כל כמות נמוכה אחרת של דירות שהקבלן יסכים לה, תקן חניה בפרויקט לא יעלה על יחס 1:1.3 חניות לכל דירה או כל תקן אחר לפי שיקול דעת הקבלן ולא הותנו תנאים בלתי סבירים לפי שיקול דעת הקבלן, שיש בהם בכדי לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
- לא הוטלו בגין הסכם זה ובניית הפרויקט מיסים ו/או היטלים חדשים, לרבות עקב שינוי הוראות חוק ו/או תקנה.

[6] לא הועבר לידי החי"מ העתק ההסכם בין הדיירים ליזם, האמור כפי העולה משומתו של שמאי המבקשות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לא יחול היטל השבחה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל.
- לא יחול מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכישה ו/או מס רכוש על עסקה זו או הוצאתה לפועל.
- לא יחול מע"מ שהקבלן לא יהיה רשאי לנכות בגינו מס תשומות ו/או בכל מקרה שבו יחול מס ערך מוסף על שירותי הבניה הניתנים לדיירים.
- לא חתמו כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם בנוסח הסכם זה עם הקבלן ולא התקיימו התנאים המתלים במהלך 5 שנים מיום חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם זה ולפי שיקול דעת הקבלן נראה כי אין סיכוי סביר שאלו יתקיימו במהלך השנתיים שלאחר מכן.
- לא נחתם הסכם לרכישת זכויות העירייה בחלקת העירייה במתחם, הידועה כחלקה 141 בגוש 7145, בתנאים שיהיו לשביעות רצון הקבלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
בי/1/474 502-0147678	22.12.2015[7]	7170	**תכנית פינוי בינוי רוטשילד 2,** שטח התכנית 1.793 ד'. תכנית התחדשות עירונית להריסת מבנה מסוכן בן 24 יח"ד ובמקומו הקמת מבנה משולב הכולל 26 ק' מגורים (104 יח"ד), 5 קומות למלון מעל ק"ק הכוללת שטחי מסחר וחניון תת"ק. בנוסף בתא שטח 2001 הצמוד לו מדרום, הקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניות תת"ק תוך הגדלת זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור. מושא ההשבחה מסווג בתכנית כתאי שטח 1001A ו- 1001B בשטח 911 מ"ר בייעוד מגורים מסחר ותיירות. **<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>** 1. בתאי שטח 1001A, 1001B: קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ובו 26 קומות מגורים, 5 קומות מלון מעל קומת קרקע כפולת גובה הכוללת שטחי מסחר וחניון תת קרקע בעומק של 6 קומות מרתף. 2. בתא שטח 2001: קביעת ז.ב והוראות בניה להקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניון תת"ק בעומק של עד 6 קומות מרתף. 3. ביטול ייעוד הקרקע הקיימים בתכנית מצב קיים: מגורים ושטח לבנייני ציבור וקביעה במקומם של ייעודי הקרקע הבאים – מגורים, מסחר, תיירות, שפ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. 4. קביעת הוראות בניה בכל ייעוד: קווי בניין, מספר קומות, חניה, הנחיות בינוי והנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי. 5. קביעת איחוד וחלוקה בתאי שטח 1001A, 1001B ו- 2001 . **<u>הוראות בינוי:</u>** 1. תתוכנן כניסת שירות נפרדת הן למלון והן למסחר. 2. יותר חיבור בין שטחי המסחר ושטחי מבואות המלון. 3. לאורך החזית המערבית של המבנה תתוכנן קולונדה הפונה לכיוון גן אתא תורק ברוחב של 4.5 מ'. 4. יוצע תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור. 5. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד ללא מרפסת יהא 100 מ"ר. 6. שטחן של לפחות 20% מיחידות הדיור (דירות קטנות) יהא עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). 7. שטח מרפסות יהא לתכלית זו בלבד ולא יותר צירופו לדירה. 8. קווי בנין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, קן הבניין המערבי ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית. 9. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים. 10. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב סוקולוב ברוחב 2 מ'.	✓	✓

7 פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונים ביום 25.12.2015

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			11. המבנה יפנה גם לכיוון השפ"פ ממערב ויעטוף את המבנה כך שיתחבר לשטח המסחרי שנמצא בחזית הצפונית. 12. ש"ש יתוכננו כך שלא יפנו לחזית המבנה לכיוון מערב. 13. מעל החניון התת קרקעי בשטח תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ 1.5 מטר. **<u>עיצוב אדריכלי</u>:** 1. הבניין יעמוד במקביל לרחובות רוטשילד וסוקולוב. 2. כל חזיתות הבניין תהיינה חזיתות ראשיות. 3. הכניסות לחזית המסחרית תהינה ממערב ומרח' רוטשילד. **<u>יח"ד נגישות</u>:** 5-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מגבלות. **<u>חניה</u>:** 1. המרתפים לשני המגרשים יוקמו במשותף. החניה לכל אחד מהמגרשים תהא בתחומי אותו מגרש. 2. תותר גמישות בפרישת החניות, בתנאי של הסדרה קניינית מתאימה ובתנאי כי מספר החניות הציבוריות לא יפחת. 3. בכל מקרה, לא תותר הצמדת חניות אלה מהמגרש הציבורי. 4. בין שני תאי השטח 1001A ו- 2001 תסומן בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב לכניסה לחניון ולרמפות הגישה לחניונים התת קרקעיים. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 1001A יהא ביצוע מלא של הכניסות לחניות והרמפות בין החניונים התת קרקעיים. במידה ותוגש בקשה להיתר לתא שטח 2001 בלבד, ניתן יהא לאשר שינוי בתכנון הכניסה לחניון ולרמפות. תנאי להיתר בניית מבנה המגדל המעורב יהא השלמת המרתף המשותף. **<u>תנאים למתן היתרי איכלוס</u>:** 1. ביצוע פיתוח השפ"פ. 2. פיתוח גג המרתף שבמגרש הציבורי (תא שטח 2001) כשטח פתוח לציבור במפלס המדרכות הגובלות בו (וזאת ככל שהמבנה הציבורי לא ייבנה באותו שלב). **<u>מימוש התכנית</u>:** 1. הוצאת היתרי בניה לשתי הקומות הנוספות (מעל 30 קומות) תתאפשר בתנאי כי היתר הבניה ייצא עד יום 18.05.2022 במקרה שההיתר לא ייצא עד למועד זה, זכויות הבנייה עבור שתי הקומות הנוספות יתכלו. 2. אם לא ייצא היתר בניה ראשון מתום 5 שנים מיום תחילת התכנית, תפקענה זכויות הבנייה. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את התקופה, ובלבד שההחלטה התקבלה טרם פקיעת התכנית. **ראה טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע) בסעיף 7.2.1 להלן.**		

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

20171649 תיק בניין 4289	02.05.2018	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20180003 מיום **15.02.2018** אושרה בקשה להריסת מבנה קיים הכולל 24 יח"ד עפ"י תכנית בי/1/474 + חפירה, דיפון יסודות + גידור זמני בגבולות החלקה.	✓	✓
20201181 תיק בניין 4289	08.03.2021	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20200013 מיום **22.10.2020** אושרה בקשה להקמת 5 קומות מרתפים לשימוש לחניות, מחסנים, חללים טכניים, חדרי מדרגות ופיר מעלית בשטח כולל של 6,834.47 מ"ר.	✓	✓
20180807 תיק בניין 4289	30.06.2021	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **20200001** מיום **07.04.2020** ובישיבה נוספת מס' 20210007 מיום 10.06.2021 שניתנה לאחר החלטת ועדת ערר[8], אושרה בקשה לבניית מבנה משולב המכיל: 19 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + קומת קרקע הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתף, סה"כ 82 יח"ד. נקבעה שלביות ביצוע לפרויקט: - שלב ראשון: תחילת עבודות לבניית קומות מסחר ומלונאות (עד ק' 6) - שלב שני: תחילת עבודות לבניית קומות המגורים לאחר אישור תכנית שינויים וחתימה על הסכם עפ"י סעיף 198.	✓	✓
רישוי בניה – מצב חדש				
20211544 תיק בניין 4289	22.03.2022	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **20210014** מיום **09.12.2021** אושרו שינויים להיתר מס' 20180807 הכוללים: - סה"כ 104 יח"ד במקום 82 יח"ד בהתאם למותר בתב"ע תקפה. - הקמת חדר טרנספורמציה בקומת מרתף, במקום זה שבוטל. - הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים עד גובה 101.75 מ' מעל הכניסה הקובעת ושינויים.	✓	✗

8 ערר בי/1036/0620 מיום 05.04.2021 – במסגרת החלטת ועדת הערר בוטלו אישור ההקלות שעניינן תוספת דירות, תוספת שטחי בניה, צמצום קווי הבניין להבלטת גזוזטראות, והגבהת הבניין (למעט הגבהה לצורך קומה טכנית בכפוף לאישור הולחו"ף).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 בי/1/474 **[פורסמה למתן תוקף בי.פ 7170 מיום 22/12/2015]**

מושא ההשבחה מהווה את מגרשים 1001A מגורים מסחר ותיירות ו- 1001B בייעוד שפ"פ.

7.2.1 **טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:**

ייעוד	תא שטח	שטח מגרש	שימוש	שטחי בניה [מ"ר]				תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
				שטחי בניה כוללים	מתחת (±0.00)	מעל (±0.00)				מעל (±0.00)	מתחת (±0.00)
					שרות	שירות	עיקרי				
מבנים ומוסדות ציבור	2001	544		4,352	3,264	272	816	50%		4	6
מגורים מסחר ותיירות	1001A	764.19	מגורים	15,373		3,725	9 10 11,648	11 70%	12 104	26	
			מלונאות	2,900		750	10 2,150			5	
			מסחר	250		50	13 200			14 1	
			סה"כ	**23,125**	**4,602**	**4,525**	**13,998**			**32**	**6**
שפ"פ	1001B	146.81		864	864						6

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

תותר תוספת של קומות חניה תת"ק בקונטור הקומות שמעליהן ולצורך עמידה בתקן החניה.

7.3 <u>רישוי מצב חדש</u>:

7.3.1 <u>היתר בנייה מס' 20180807 - מגרשים 1001A, 1001B, 2001</u>:

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20200001 מיום 07.04.2020 ובישיבה נוספת מס' 20210007 מיום 10.06.2021 שניתנה לאחר החלטת ועדת ערר[8] אושרה בקשה לבניית מבנה משולב המכיל: 19 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + ק"ק הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתף, סה"כ 82 יח"ד.

קומה	שטחי שירות תת קרקעיים					
	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות		מתקנים ומערכות טכניות	
			בניין	שב"צ	בניין	שב"צ
בור מעלית					52.91	
מרתף (-5)	1,204.85	62.16	80.24	14.12		8.3
מרתף (-4)	1,203.37	62.16	79.27	14.12		5.03
מרתף (-3)	1,177.17	67.95	75.85	14.12	22.84	4.13
מרתף (-2)	1,186.74	49.60	80.91	14.12	3.8	3.23
מרתף (-1)	1,180.21	60.91	90.33	14.12		1.91
קרקע				8.64		10.24
סה"כ	**5,952.34**	**302.78**	**406.6**	**79.24**	**79.55**	**32.84**

9 מגורים: 10,400 מ"ר. שטח למרפסות: 1,248 מ"ר.

10 לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להמיר עד 2,990 מ"ר שטח עיקרי למגורים לשטח עיקרי למלונאות. כך שסך שטח למלונאות יהיה 5,140 מ"ר.

11 חישוב התכסית כולל גם את השפ"פ בתא שטח 1001B.

12 מספר יח"ד לאחר המרת שטחים עיקריים למגורים לשטחים עיקריים למלונאות לא יפחת בכל מקרה מ- 65 יח"ד.

13 מתוכם 60 מ"ר לגלריות.

14 קומה קרקע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

קומה	שטחים עיקריים					
	מגורים	מרפסות מגורים	מסחר	מלונאות	מרפסות מלון	מרפסת גג
קרקע			113.38	62.35		
גלריה			36.33	94.6		
1				357.58	25.28	
2				352.67	25.28	
3-5				383.22	25.28	
6	400.82					19.67
7-13	400.8[15]	19.78				
14-18	400.81	24.2				
19-21	416.54	17.98				
22	402.11	34.22				
23	315.81					32.37
24	232.68					73.75
25 (גג טכני)						
סה"כ	**7,410.91**	**347.62**	**149.71**	**2,016.8**	**126.4**	**125.79**
	7,819.91		**149.71**	**2,143.2**		**125.79**
	10,177.29 מ"ר					

קומה	שטחי שירות עיליים										מרפסת גג לא מקורה
	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מלון				מסחר			
				ממ"מ	אחסנה	מעברים ומבואות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן	אחסנה	שרות	
קרקע		127.4	118.12								
גלריה		89.15	60.71			14.04	30.38		26.76		
1		32.56	43.77			80.22	13.63	14.96		4.47	
2		32.56	32.49	26.21	17.68	104.15	5.46				
3-5		32.56	2.91	26.21	17.68	102.88	5.46				
6	61.73	94.72	1.69								15.84
7-18	61.73	94.67	1.69								
19-21	49.35	94.67	1.69								
22	24.48	94.67	1.49								51.37
23	24.46	95.08	1.49								51.3
24	12.4	81.82	1.41								68.05
25 (גג טכני)		50.79	151.83								
סה"כ	**1,011**	**2,623**	**526.63**	**104**	**70.72**	**507.05**	**65.85**	**14.96**	**26.76**	**4.47**	**186.56**
	4161.49			**748.46**				**46.19**			

15 השטח בקומות אלו נע בין 400.82 מ"ר ל- 400.86 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הקלות כפי שמופיע בתכנית היתר הבניה (ללא הקלות שבוטלו ע"י ועדת ערר):

	הקלות
1	**הקלה בקו בנין מערבי כך שיתקבל קו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שנקבעה.**
2	הקלה עבור קולונדה לרחוב ל- 3.96 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.
3	**הקלה בעומק מילוי אדמה גננית מעל החניון התת קרקעי כך שיתקבל טווח של 0.2-1.5 מ' מינימום במקום 1.5 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.**
4	ניוד זכויות של 1,104 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
5	הקטנת שטחי חילחול מהנדרש בתב"ע באופן שיתקבל תכסית של 72% במקום 70% המותרים.
6	הקלה בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד ללא מרפסת כך שיתקבל שטח דירה של 88 מ"ר מינימום במקום 100 מ"ר ליח"ד.
7	הגבהת גובה הקומות מעל ק.ע מפולשת באופן שיתקבל גובה של עד 4 מ' במקום 3 מ' המותרים.
8	הגבהת גובה קומת עמודים באופן שיתקבל גובה של עד 7.5 מ' במקום 3.2 מ' המותרים.
9	הגבהת גובה קומת חנויות באופן שיתקבל גובה של עד 7.5 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.

7.4 רישוי בנייה - מצב חדש:

7.4.1 היתר בנייה מס' 20211544 (בקשה מס' 20211544) – שינוי להיתר מס' 20180807:

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20210014 מיום 09.12.2021 אושרו שינויים להיתר מס' 20180807 הכוללים: סה"כ 104 יח"ד במקום 82 יח"ד בהתאם למותר בתב"ע תקפה.

הקמת חדר טרנספורמציה בקומת מרתף, במקום חדר טרנספורמציה שבוטל. הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים עד גובה 101.75 מ' מעל הכניסה הקובעת.

קומה	שטחים עיקריים						
	מגורים	מרפסות מגורים	מרפסות מעל 14 מ"ר	מרפסת גג	מלונאות	מרפסות מלון	מסחר
קרקע					62.35		113.38
גלריה					94.6		36.33
1					357.58	25.28	
2					352.67	25.28	
3-5					383.22	25.28	
6	379.69	24.03		25.93			
7-13	380[16]	48.04	1.54				
14	397.51	42.39	8.22				
15-19	397.31	42.39	12.1				
20-29	397.26	42.39	12.1				
סה"כ	**9,395.8**	**1,038.55**	**200.5**	**25.93**	**2,016.8**	**126.4**	
	10,634.85				**2,143.2**		**149.71**
	12,953.75						

16 השטח בקומות אלו נע בין 379.69 מ"ר ל- 380.45 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

קומה	שטחי שירות עיליים									מרפסת גג לא מקורה
	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מלון				מסחר		
				ממ"מ	אחסנה	מעברים ומבואות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן	אחסנה	שרות
קרקע		127.4	118.12							
גלריה		89.15	60.71			14.04	30.38		26.76	
1		32.56	43.77			80.22	13.63	14.96		4.47
2		32.56	32.49	26.21	17.68	104.15	5.46			
3-5		32.56	2.91	26.21	17.68	102.88	5.46			
6	61.27	94.56	3.96							15.44
7-13	61.27	94.56	2.79							
14-29	48.83	94.62	2.96							
30		79.82	113.64							
סה"כ	**1,269**	**3,135**	**623.9**	**104**	**70.72**	**507.05**	**65.84**	**14.96**	**26.76**	**4.47**	**15.44**
		5,028		**748.46**				**46.19**		

***	722.41 מ"ר שטח עיקרי נוצלו לטובת השלמת שטח שירות חסר

קומה	שטחי שירות תת קרקעיים					
	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות		מתקנים ומערכות טכניות	
			בניין	שב"צ	בניין	שב"צ
בור מעלית					52.91	
מרתף (-5)	1,204.85	62.16	80.24	14.12		8.3
מרתף (-4)	1,203.37	62.16	79.27	14.12		5.03
מרתף (-3)	1,177.17	67.95	75.85	14.12	22.84	4.13
מרתף (-2)	1,186.74	49.60	80.91	14.12	3.8	3.23
מרתף (-1)	1,105.87	26.05	90.33	14.12		1.91
קרקע				8.29	6.91	
סה"כ	**5,888.55**	**257.37**	**406.6**	**70.6**	**79.55**	**22.6**
	6,836.65 [17]					

הקלות:

	הקלות
1	הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים, באופן שיתקבל גובה של 101.75 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת במקום 96 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.

17 כולל 15.2 מ"ר בקומת הקרקע (שטחי שב"צ).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

טבלת מאזן זכויות לאחר היתר שינויים:

		שטחים מתוקף תכנית בי/1/474		שטחים עפ"י היתר			זכויות לאחר ההיתר	
		עילי	תת"ק	עילי	שטח עיקרי המנוצל כ- ש"ש מעל הקרקע	תת"ק	עילי	תת"ק
קיים	מגורים	10400		[18]9622.2	722.41		55.36	
	מרפסות מגורים	1248		1038.55			209.45	
	מסחר	200		149.71			50.29	
	מלונאות	2150		2143.26			6.74	
	מבנים ומוסדות ציבור	816					816	
מוצע	מגורים	3725	8730	4447.41		6821.45	0	1908.55
	מסחר	50		46.19			3.81	
	מלונאות	750		748.46			1.54	
	מבנים ומוסדות ציבור	272		22.56			249.44	

טבלת מאזן חניה:

שימוש	מוצע	אופניים	אופנועים
מגורים	104	104	14
מסחר	3	1	1
מלונאות	16		
סה"כ	123	105	15
מבנים ומוסדות ציבור	3		

מרתף	חניות רגילות	חניות נגישות	חניות ברמת שירות 2	חניות לאופנועים
-5	30	0	5	6
-4	28	0	5	6
-3	29	0	6	2
-2	23	3	5	1
-1	16	2	8	0
סה"כ	126	105	29	15

18 9395.8 עיקרי + 200.5 מרפסות מעל 14 מ"ר + 25.93 מרפסת גג.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[19]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	שומת המבקשות			שומת הוועדה		
	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	07.04.2020	0 ₪	0 ₪	09.12.2021	2,179,692 ₪	1,089,846 ₪

8.2 המועד הקובע לבחינת ההשבחה:

8.2.1 עמדת שמאי המבקשות:

א. שמאי המבקשת טוען כי מדובר בהליך המהווה חלק מהליך אשר התחיל במסגרת אישור היתר בנייה קודם, וכי המבקשות לא נדרשו לפרסום נוסף להקלה, ולכן המועד הקובע הוא המועד בו אושרה ההקלה במקור (07.04.2020), בכפוף להנמכת הגובה ואישור הוולחו"ף.

ב. בתחילת התהליך נדחתה הבקשה לגובה בניין של 136.4 מ' במקום 96 מ' המותרים בתכנית, וזאת בהתאם להחלטת ועדה מקומית לתו"ב בת ים, מס' 20190015, מיום ה- 19.12.2019, במסגרת הבקשה להיתר מס' 20180807.

ג. בהמשך, במסגרת דיון נוסף שהתקיים בישיבה מס' 20200001, מיום 07.04.2020, הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בתנאים, ואושרה הגבהת המבנה ל- 136.4 מ' במקום 96 מ', למבנה בן 36 קומות בתוספת קומה טכנית.

ד. על החלטה זו הוגש ערר שנידון ע"י ועדת ערר, ביום 04.04.2021, בערר בי/1036/0620, בו נקבע לעניין גובה המבנה, שיש לדחות את הבקשה להגבהת הבניין **למעט הוספת קומה טכנית**, כדלקמן:

> "לאחר שבחנו את הבקשה להיתר וההקלות המבוקשות, וכן את טענות הצדדים, באנו לידי מסקנה שאין מקום לאשר את ההקלות שהתבקשו במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר, שעניינן תוספת דירות, שטחי בניה וגובה כמבוקש.
>
> לאחר שאמרנו כל זאת, אנו סבורים שיש מקום להבחין בין תוספת קומות שהתבקשה לצורך תוספת הדירות ושטחי הבניה, לבין תוספת הגובה הנדרשת לצורך הוספת קומה טכנית. אנו סבורים שהוספת קומה טכנית מהווה צורך תכנוני, אשר במסגרת תכנון פרטני סביר לבקשו. לטעמינו מדובר בשינוי לא מהותי, שישנה הצדקה לאישורו. יחד עם זאת, ונוכח הוראות התוספת השניה לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 אנו קובעים שתנאי לאישור ההקלה בגובה הבניין הוא אישור הולחו"ף"

ה. ואכן, לאחר שהתקבל אישור הולחו"פ להגבהת המבנה עבור הקומה הטכנית, אושר במסגרת ההיתר הנוכחי, גובה מבנה בן 101.75 מ' במקום 96 מ' המותרים בתכנית, ללא שנדרש פרסום מחדש של ההקלה שכבר פורסמה בעבר:

> *"3. הבקשה כוללת הקלה בגובה המבנה באופן שיתקבל מבנה בן 101.75 מ' במקום מ' המותרים, עובר קומת גג טכני בהתאם להחלטת ועדת הערר. יצוין כי הקלה זו*

19 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

פורסמה בהוצאת היתר הבניה לעיל, ולא נדרש פרסום מחדש.

4. התקבל אישור הולחו"פ עבור הקומה הטכנית המבוקשת."

ו. על כן, מכל האמור, מועד פרסום ההקלה ואישורה המקורי ביום ה- 07.02.2020, ע"י הועדה המקומית לתו"ב בת ים, הינו המועד הקובע לעניין זה.

8.2.2 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

א. שמאי המשיבה טוען כי ההיתר הקודם אינו רלוונטי לבחינת המועד הקובע, שכן וועדת הרישוי התכנסה פעם נוספת, לצורך אישור ההיתר הנדון, ובין היתר גם את ההקלה הנדונה בעניינו, לכן מועד התכנסותה הוא המועד הקובע בענייננו.

ב. עוד טען כי אם המבקשת חולקת על עצם הצורך באישור הקלה במסגרת היתר השינויים, היה עליה לפנות בעניין זה לוועדת ערר לרישוי ולא להליך הנדון בפני שמאי מכריע.

ג. לטענת שמאי המבקשת, מאחר שבפרוטוקול החלטת הועדה לאשר את ההקלה שבנדון נכתב כי ההקלה הנ"ל כבר פורסמה בעבר במסגרת בקשה להיתר מס' 20180807 שאושרה בתאריך 7/4/2020 , הרי ההקלה אושרה כבר ב- 7/4/2020 , ולכן המועד הקובע להקלה זו הוא 7/4/2020 .

ד. הטענה אינה נכונה מהסיבות שיפורטו להלן:

(1) ההקלה אושרה באופן ספציפי במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, ואילו לשיטת המבקשת, שלא היה כל צורך באישורה במסגרת הבקשה שבנדון - הרי שהיא לא הייתה מוצגת ומאושרת כהקלה. בהתאם לכך, טענת המבקש - מנוגדת להליך אישור ההקלה שבנדון.

(2) ההקלה פורסמה בעבר, במתכונת מורחבת יותר (לגובה בנין של 136.4 מ') שלא אושרה ע"י ועדת ערר. בהתאם לכך, מאחר שעצם פרסום ההקלה כבר בוצע בעבר - אזי אין צורך בפרסום נוסף, אבל אין לכך כל קשר לכך שנדרש אישור הקלה, באופן ספציפי לגובה הבניין המבוקש בבקשה שבנדון - שהינו 101.75 מ'.

(3) לשיטת המבקשת שלא היה צורך באישור ההקלה במסגרת הבקשה שבנדון - היה על המבקש להגיש ערר רישוי לוועדת ערר לרישוי, שלפיו יש לאשר הבקשה ללא צורך בהקלה. מיותר לציין כי המבקש לא עשה כן, והדבר מוכיח שהטענה אינה נכונה.

(4) לשיטת המבקשת שלא היה צורך באישור ההקלה במסגרת הבקשה שבנדון - היה על המבקשת להגיש ערר השבחה לוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, לעניין המועד הקובע היוצר את החבות בהיטל השבחה, מיותר לציין כי המבקש לא עשה כן, והדבר מוכיח שהטענה אינה נכונה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. בסעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה - 1965) נכתב:

" השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום **אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי."

ב. מעיון בפרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מס' 20200001 מיום 07/04/2020 (בקשה מס' 20180807), עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- **מהות הבקשה:**

"הקמת מבנה הכולל 30 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + קומת קרקע הכוללת מסחר + גלריות + 5 קומות מרתף. סה"כ 135 יח"ד."

- **בנושא ההקלות נכתב :**

" ההקלות מבוקשות:

א. הקלה בקו בניין מערבי .....

ב. הקלה להבלטת גזוזטראות .....

ג. תוספת 4 קומות למגורים באופן שיתקבל מבנה בן 36 קומות + קומה טכנית במקום 32 קומות המותרות על פי התכניות החלות במקום.

ד. .....

ה. .....

ו. הגבהת גובה קומה באופן שיתקבל גובה של 136.40 מ', במקום 96 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.

ז. .....

.....

הבקשה פורסמה בשלושה עיתונים .....

ג. מעיון בהחלטת ועדת ערר בי/1036/0620 מיום 05.04.2021, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- במסגרת החלטתה דנה ועדת הערר, בין היתר, בהתנגדויות שהוגשו כנגד הקלות שהתבקשו ואושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר מס' 20180807 (שפורטה לעיל).
- בעניין אישור ההקלות, קבעה ועדת ערר כי:

*" לאחר שבחנו את הבקשה להיתר **וההקלות המבוקשות**, וכן את טענות הצדדים, באנו לידי מסקנה שאין מקום לאשר את ההקלות שהתבקשו במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר, שעניינן תוספת דירות, שטחי בניה וגובה כמבוקש.*

.....

*לאחר שאמרנו כל זאת, אנו סבורים שיש מקום להבחין בין תוספת קומות שהתבקשה לצורך תוספת הדירות ושטחי הבניה, לבין תוספת הגובה **הנדרשת לצורך הוספת קומה טכנית**. אנו סבורים שהוספת קומה טכנית מהווה צורך תכנוני, אשר במסגרת*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*תכנון פרטני סביר לבקשו. **לטעמינו מדובר בשינוי לא מהותי, שישנה הצדקה <u>לאישורו</u>.** יחד עם זאת, ונוכח ...., אנו קובעים שתנאי לאישור ההקלה בגובה הבניין הוא אישור הולחו"ף.*

.....

*לאחר ששמענו את טענות העוררים והתייחסות המשיבות – לא מצאנו לשנות מהחלטת הוועדה המקומית **ביחס ליתר ההקלות <u>שאושרו</u> על ידה**. אנו סבורים שההקלות הנוספות **<u>שאישרה</u> הוועדה המקומית** נועדו לאפשר התאמת ההיתר למקרקעין המסוימים, ואין בהן שינוי מהותי מהתכנון שנקבע בתוכנית.*
*סוף דבר, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, **ומבטלים את <u>אישור</u> ההקלות** שעניינן תוספת דירות, תוספת שטחי בניה, צמצום קווי הבנין להבלטת גזוזטראות, והגבהת הבניין (**למעט ההגבה לצורך קומה טכנית** בכפוף לאישור הולחו"ף)."*
(ההדגשות אינן במקור א.ח)

ד. מעיון בפרוטוקול ועדת משנה, ישיבה מס' 20210007 מיום 10/06/2021 (בקשה מס' 20180807), עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- **מהות הבקשה:**

"דיון נוסף לצורך:

1. *עדכון בדבר החלטת וועדת הערר ועדכון מהות הבקשה בהתאם.*
2. *קביעת שלביות ביצוע הפרוייקט להקמת מבנה מגורים משולב.*

- **בגיליון הבדיקה נרשם:**

"....."

1. *הבקשה נדונה בישיבת מליאה מס' 2020001 מיום 7.4.20 והוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים.*
2. *לבקשה הוגש ערר אשר נתנה את החלטתה ביום: 4.4.21. וועדת הערר קבעה כי **יבוטלו** כל ההקלות המבוקשות **למעט** ההגבהה לצורך קומה טכנית בכפוף לאישור הולחו"ף.*
3. *בהתאם להחלטת הוועדה הוגשה תכנית מתוקנת המצמצמת באופן משמעותי את היקף הבנייה. התכנון המעודכן הינו[20] כולל את כל הזכויות המותרות בתכנית **כדי לאפשר בנייה באתר, <u>במקביל</u> תוגש תכנית שינויים לשינוי תכנון קומות המגורים** ומיצוי מלוא הזכויות המותרות עפ"י התכנית התקפה.*
4. *בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית הבקשה מובאת לדיון לקביעת שלביות הפרוייקט:*
   א. *בשלב הראשון – תחילת עבודות לבניית קומות מסחר ומלונאות (עד קומה 6).*
   ב. *בשלב השני – תחילת עבודות לבניית קומות המגורים **<u>לאחר</u> אישור תכנית שינויים** וחתימה על הסכם על פי סעיף 198.*
5. *.....*

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

20 כך במקור, למיטב הבנתי נראה כי הכוונה היתה לרשום **א**ינו ולא **ה**ינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **בהחלטה נרשם:**

" הוחלט לאשר הבקשה להקמת מבנה משולב המכיל : 19 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + קומת קרקע הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתף מאושרות בהיתר. סה"כ 82 יח"ד.

1. *עדכון מהות הבקשה בהתאם לתכנית המתוקנת והחלטת וועדת ערר.*
2. *קביעת **שלביות** ביצוע הפרויקט.*

א. בשלב הראשון – תחילת עבודות לבניית קומות מסחר ומלונאות (עד קומה 6).

*ב. בשלב השני – תחילת עבודות לבניית קומות המגורים **<u>לאחר</u> אישור תכנית שינויים** וחתימה על הסכם על פי סעיף 198.*

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

ה. מעיון בפרוטוקול ועדת משנה, ישיבה מס' 20210011 מיום 02/09/2021 (בקשה מס' 20180807), עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- **מהות הבקשה:**

"ביטול תנאי בהיתר בניה מס' 20180807 להקמת מבנה מגורים משולב – רוטשילד 2."

- **בגיליון הבדיקה נרשם:**

"

1. *למבנה הוצא היתר מס' 20180807 מיום 30.6.21.*
2. *במסגרת תנאי ההיתר לעיל, נקבעו 2 שלבים לביצוע הפרוייקט.*
3. *בשלב השני נקבע כי – תחילת עבודות לבניית קומות המגורים **לאחר** אישור תכנית שינויים וחתימה על הסכם על פי סעיף 198.*
4. *הבקשה מובאת לדיון להסרת ההתניה לחתימה על הסכם לפי סעיף 198.*

- **בהחלטה נרשם:**

" הוחלט לאשר את הבקשה להסרת ההתניה לחתימה על הסכם לפי 198, תנאי זה יועבר לשלב האכלוס".

ו. מעיון בפרוטוקול ועדת משנה, ישיבה מס' 20210014 מיום 09/12/2021 (בקשה מס' 20211544 הנידונה בעניינו בתיק זה), עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- **מהות הבקשה:**

*" **שינויים** להיתר מס' 20180807 הכוללים: שינוי במס' קומות המגורים מ-19 קומות ל-24 קומות מגורים, סה"כ 104 יח"ד במקום 82 יח"ד בהתאם למותר בתב"ע התקפה. הקמת חדר טרנספורמציה בק.מרתף. **קומת גג טכנית <u>בהתאם להחלטת ועדת ערר</u> מיום 21.4.21, ושינויים."***

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **בגיליון הבדיקה נרשם:**

"

1. *להקמת מבנה משולב בן 19 קומות מגורים מעל ל-5 קומות מלון + קומת קרקע הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתפים סה"כ 82 יח"ד היתר מס' 20180807 שנמסר ביום 30.6.21, **הוצא היתר בשני שלבים**. בשלב הראשון – תחילת עבודות לבניית קומות מסחר ומלונאות (עד קומה 6), **בשלב השני – תחילת עבודות לבניית קומות המגורים לאחר אישור תכנית שינויים** וחתימה על הסכם על פי סעיף 198.*
2. *הוגשה בקשה **לשינויים** להיתר לעיל, לתוספת יח"ד וקומות בהתאם לתכנית החלה במקום, באופן שיתקבל מבנה בן 24 קומות – 104 יח"ד + ח' טרפו' בקומת המרתף.*
3. ***הבקשה כוללת הקלה בגובה המבנה** באופן שיתקבל מבנה בן 101.75 מ' במקום 96 מ' המותרים, עבור קומת גג טכני, **בהתאם להחלטת וועדת הערר**. יצויין כי **הקלה זו פורסמה בהוצאת היתר הבניה לעיל, ולא נדרש פרסום מחדש.***
4. *התקבל אישור הולחו"פ עבור הקומה הטכנית המבוקשת.*
5. *..... .*
6. *..... .*
7. *..... .*

- **בהחלטה נרשם:**

" לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת ההערות הבאות : .....".

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

ח. ביום 22.03.2022 ניתן לבקשה 20211544, היתר בנייה מס' 2021154415. מעיון בהיתר הבניה עולה, בין היתר, כי :

- היתר 2021154415 מהווה היתר שינויים להיתר מס' 20180807.
- היתר 2021154415 כפוף לכל התנאים האמורים בהיתרים, 20180807 שהופק ביום 28.06.21, 20200726 שהופק ביום 17.11.20, ו – 20201181 שהופק ביום 24.07.21.
- כל <u>האישורים</u> שהתקבלו בבקשה להיתר מס' 20180807, שקיבלו פטור מהגשה חוזרת בבקשה זו ממהנדסת העיר, חלים על בקשה זו.
- בהתאם למסמך החלטות של הולחו"ף מיום 27.10.21, התקבל אישור לתוספת גובה עבור קומה טכנית, היות והתוספת אינה משנה מהותית את ההשפעה על הסביבה החופית ביחס לתוכנית המאושרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ט. **מהמקובץ אני למד כי :**

- היתר 2021154415 אינו עומד בפני עצמו אלא מהווה היתר לתוספות ושינויים בהיתר 20180807 (ובעצם את "השלב השני" למימוש הבנייה כפי שנקבע במסגרת אישור היתר בנייה מס' 20180807).
- ההקלה הנדרשת להגבהת גובה המבנה, עבור קומת גג טכנית למימוש הבניה במסגרת היתר 2021154415 (הנדון בעניינו בתיק זה), **אושרה** כבר במסגרת בקשה להיתר 20180807, ואינה חורגת ממנה.
- בהחלטת ועדת ערר נקבע כי הערר התקבל באופן חלקי, בכך שוועדת הערר מבטלת את אישור ההקלות שעניינן תוספת דירות, תוספת שטחי בניה, צמצום קווי הבניין להבלטת גזוזטראות, והגבהת הבניין, למעט ההגבה לצורך קומה טכנית בכפוף לאישור הולחו"ף.
כלומר בכל הנוגע לקומה הטכנית הנידונה בענייננו, ועדת הערר הותירה על קנו את אישור הוועדה המקומית להגבהת המבנה, כפי שניתן כבר במסגרת בקשה להיתר מס' 20180807 שאושרה בישיבת ועדה מקומית (מליאה) מס' 20200001 מיום 07.04.2020.
- כך להבנתי ראתה זאת גם ועדת המשנה של הוועדה המקומית אשר דנה בתאריך 09.12.21, באישורה של בקשה מס' 20211544 הנידונה בענייננו, כאשר קבעה במהות הבקשה כי קומת גג טכנית נבנית בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 21.04.21, ובגיליון הבדיקה קבעה כי הקלה זו פורסמה במסגרת הליכי הוצאת היתר בנייה מס' 20180807, ובשל כך לא נדרש פרסום מחדש.
- כלומר, בכל ההשתלשלות התכנונית הקשורה במקרקעין שבנדון כפי שפורטה לעיל, לא נמצא כי בוטל אישור הוועדה המקומית מיום 07.04.2020, להגבהת גובה המבנה לצורך הקמת קומה טכנית. כנגזרת, מועד אישור בקשה להיתר מס' 2021154415, אינו מהווה את מועד אישור ההקלה הנידונה בענייננו שומה זו, ובכך גם אינו מהווה את המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו.

י. לאור האמור, בשימת דגש ללשון החוק בעניין זה, כי השומה תיערך **ליום אישור ההקלה**, ולעובדה כי היתר 2021154415 מהווה היתר שינויים ואינו עומד בפני עצמו, המועד הקובע לשומה זו ייקבע ליום אישור ההקלה על ידי הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר 20180807, **דהיינו 07.04.2020.**

יא. האמור לדעתי מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן בכל הנוגע להקלות נוספות שאושרו בישיבת הועדה המקומית מיום 07.04.2020 (הקלה בקו בניין מערבי, הקלה בעומק מילוי אדמה גננית, הגבהת גובה קומת עמודים וכן הלאה)[21], ואישורן לא בוטל ע"י כבוד ועדת הערר, הסכימו הצדדים (במסגרת תיק קודם שנדון בפני הח"מ), כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות אלה, הנו 07.04.2020, ולא מועד ישיבת ועדת המשנה הנוספת שנערכה ביום 10.06.2021 (לאחר החלטת כבוד ועדת ערר), במסגרתה אישרה הוועדה המקומית תכנית מתוקנת בבינוי שאינו כולל את כל הזכויות המותרות בתכנית, בכדי לאפשר התחלת בנייה באתר, במקביל להגשת תכנית שינויים לשינוי תכנון קומות המגורים ומיצוי מלוא הזכויות המותרות עפ"י התכנית התקפה.

21 ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות אלה נידונה בפני הח"מ בתיק קודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יב. לעניין טענתו של שמאי המשיבה, לפיה ההיתר הקודם שניתן אינו רלוונטי לבחינת המועד הקובע, שכן וועדת הרישוי התכנסה פעם נוספת לצורך אישור ההיתר הנדון, ובין היתר גם את ההקלה הנדונה בעניינו. יוער כי כפי העולה מהשתלשלות התכנון שפורטה לעיל, הוועדה המקומית התכנסה ביום 09.12.2021, בעיקר, אם לא רק, כדי לאשר את תכנית השינויים להיתר, המהווה תנאי למימוש השלב השני של היתר מס׳ 20180807[22], דהיינו לתחילת עבודות לבניית קומות המגורים, ולא בכדי לאשר פעם נוספת את ההקלה להגבהת גובה המבנה לצורך הקמת קומה טכנית, שנידונה ואושרה כבר במסגרת דיונים קודמים. בכך אני דוחה את טענת שמאי המשיבה בעניין זה.

8.3 **מהות וגובה ההשבחה:**

8.3.1 עמדת שמאי המבקשות:

א. במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הגבהת המבנה בהקלה לגובה של 101.75 מ׳ במקום 96 מ׳ המותרים בתכנית, לצורך הקמת קומה טכנית. כלומר, בניין המגורים, המלון והמסחר נותר במגבלת גובה של 96 מ׳, ורק הקומה הטכנית הותרה לבניה בחריגה בהתאם לאישור ההקלה.

ב. לטענתו אין חולק כי הבניה המבוקשת הכוללת את ההקלה מהווה את המצב החדש, כאשר המחלוקת העיקרית הינה לעניין המצב הקודם, והשאלה מהי החלופה המיטבית – האפשרית והחוקית – הניתנת לבניה עפ״י הוראות התכנית שבתוקף ללא אישור ההקלה.

ג. מניתוח אפשרויות הבינוי במצב הקודם, הגיע שמאי המבקשות לכלל מסקנה כי אין מניעה לבניה במצב הקודם, במגבלת גובה של 96 מ׳ לקומות המגורים, תוך הכללת הקומה הטכנית במגבלת גובה זה. משכך אין בחלופה זו משום הפחתה או פגיעה בשווי ביחס למצב החדש, זאת מהטעמים הבאים:

(1) הבניה ערב אישור ההקלה הנה בהתאם לתכנית בי/1/474.

(2) במסמכי התכנית קיים תשריט המבהיר את גובה הבניין, בו מוצג מבנה עם קומות המגורים העליונות בגובה של 96 מ׳. בתשריט תכנית הבינוי, ניתן לראות שהגובה מעל קומת המגורים העליונה עד לקצה העליון של המבנה בגובה 96 מ׳, מתוכנן לכשליש מגובה קומת מגורים ממוצעת, ובהערכה גסה כ- 1.2 מ׳ לגובה המעקה.

(3) בהתאם להיתר הבניה הגובה של קומות המגורים הוגבל ואושר לכדי 96 מ׳ כולל מעקה, כך שאין מקום לאמץ את גישת המשיבה, לפיה קיימת חריגה כלשהי בקומות שמתחת לקומה הטכנית. ומכאן שאין השבחה.

(4) המסקנה, שכבר בשלב תכנית הבינוי המחייבת, תוכננו קומות המגורים מעל קומות המסחר והמלון, כך שיגיעו עד לגובה של כ- 95 מ׳, ושהקומה הטכנית תהיה מעל קומות המגורים ממפלס כ- 95 מ׳.

(5) למעשה בהעדר אישור ההקלה, אנו נדרשים לתכנון מיטבי, תוך שמירה על גובה קומות המגורים, ובמצב זה לשאוף לבניית קומה טכנית הפרוסה על פני גג הבניין, בגובה מינימאלי

22 שאושר לראשונה ביום 04.07.2020, ופעם נוספת ביום 10.06.21, בשינויים הנדרשים לאחר החלטת ועדת ערר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ככל שמתאפשר. כך לדוגמא את מתקן המים ניתן היה לבנות בנפח דומה תוך הנמכתו והרחבתו לעומת המצב המבוקש בהיתר.

(6) מעבר לכך יש להביא בחשבון כי הבקשה הנה לבניית קומה טכנית, בשטח של כ- 193 מ״ר, בחלוקה לכ- 80 מ״ר מבואות וחדרי מדרגות וכ- 113 מ״ר למתקנים ומערכות טכניות, מתוך סה״כ כ- 620 מ״ר מסגרת הקומה.

(7) כלומר בפועל, רק חלק קטן משטח קומת הגג, כ- 113 מ״ר למתקנים ומערכות טכניות, מזדקר לגובה הנע בין 98.8 מ׳ ל- 101.3 מ׳ (פחות מהגובה המבוקש בהקלה), ורק שטחי הפירים מזדקרים לכדי הגובה המקסימלי שאושר בהקלה ל- 101.7 מ׳ (תוספת של 5.7 מ׳), כשלשאר השטחים הבנויים נדרשה הקלה זניחה בלבד. כמובן, שאת שטחי הפירים ניתן להנמיך ובכך להקטין את השטח המקסימלי המבוקש בהקלה.

ד. לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקשות למספר היתרי בניה למגדלים, בחלקם קיימת מגבלת גובה עפ״י הוראות הולחו״פ כפי שקיימת בעניינו, שבהם נבנתה קומה טכנית בגובה של כ- 2-3 מ׳:

(1) **מגדל אסותא ברח׳ ז׳בוטינסקי, ת״א:** מגדל בן 27 קומות בשטח מגורים שלכ- 16,300 מ״ר, שגובהו מוגבל בהתאם לתכנית ל- 104 מ׳, והקומה הטכנית מסתכמת ב- **2.1 מ׳** בלבד (מאגר המים בגובה של 1.8 מ׳).

(2) **פרויקט ״הרצליה הילס״ של חברת אזורים, רח׳ אריק איינשטיין 6020 הרצליה:** שלושה מגדלים בני 18 קומות מגורים מעל קומת מסחר, כחלק מקומפלקס של 5 בניינים, וסה״כ 297 יח״ד, בשטח מגורים של כ- 33,000 מ״ר, בו תוכננה קומה טכנית בגובה כ- **2.9 מ׳**.

(3) **מגרש 1002 בציר החינוך, הוד השרון:** מגדל בן 23 קומות מגורים וסה״כ 86 יח״ד, בשטח מגורים של כ- 11,000 מ״ר, בו תוכננה קומה טכנית בגובה כ- **2.1 מ׳**.

(4) **מגרש 1011 בציר החינוך, הוד השרון:** מגדל בן 23 קומות מגורים וסה״כ 131 יח״ד, בשטח מגורים של כ- 17,000 מ״ר, בו תוכננה קומה טכנית בגובה כ- **3.4 מ׳**.

המסקנה מכל האמור היא שניתן במצב הקודם לתכנן קומה טכנית חלקית, בגובה של כ- 2.2 מ׳, ובהתאמה את קומות המגורים, המלון והמסחר, עד לגובה של כ- 93.8 מ׳.

ה. המשיבה מייחסת השבחה לכל שטח קומת המגורים בשטח של כ- 445 מ״ר עיקרי. כאמור, במקרה זה נדרשת הקלה בגובה לשטח בנוי בקומה הטכנית של כ- 193 מ״ר בלבד, מהן כ- 113 מ״ר למתקנים ומערכות טכניות, שרק בחלקם מנצלים את ההקלה המקסימלית בגובה, הריי שכך או אחרת, לא ניתן לייחס השבחה לכלל שטח הקומה, כפי שנעשה בהתאם לגישת המשיבה.

ו. ההקלה מיוחסת להגבהה חלקית בלבד לקומה הטכנית, בשטח כולל של כ- 193 מ״ר בלבד הניתנת לבניה בגובה תקרת קומת השירות בת 2.2. מ׳ ולא כפי שמבוקש בהקלה בגובה משתנה עד ל- 5.7 מ׳. פה המקום לציין כי הקומה הטכנית משמשת ברובה כהמשך של שני גרמי המדרגות וכן מכלי מים וחשמל לחירום בהתאם לדרישות כיבוי אש.

כאמור, הבניה על הגג הנה בשטח של כ- 193 מ״ר ולכן, אם הייתה השבחה (וכאמור אין), יש לבחון אך ורק את השטח הזה שאושרה לגביו הקלה (ולכן אין מקום לייחוס שטח כלל הקומה כקומת מגורים כפי שמנסה להציג שמאי המשיבה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ז. שמאי המבקשות מציין כי בכל הכרעותיו כששמאי מכריע (בדימוס) ובהכרעות של שמאים מכריעים שבחן, ואף עפ"י גישת המשיבה, אין תוספת שווי לקומה טכנית, היות ושוויה הבנוי תואם את עלות בנייתה.

ח. בהתאם לגישתי התואמת גם את הכרעותיי, בהם ייחסתי תוספת שווי רק מעבר ל- 10 ס"מ נוספים בגובה בקומות מגורים, השבחה של 1%. לצורך המחשה, גובה קומת מגורים ברוטו 3.0 מ' במקדם 1.0 ובהתאמה גובה קומת מגורים ברוטו 3.1 מ', במקדם 1.01. ההשבחה נוצרת כאשר מתקבלת תוספת מלאה של 10 ס"מ, ולא קיימת תוספת לשווי כאשר לצורך העניין, גובה הקומה הנו 3.07 מ'. תוספת גובה בטווח של 10 ס"מ בעלת שווי זהה (שאינו משתנה באופן לינארי בתוך אותה קבוצת גובה), ולכן אין שינוי במקדם גובה פנים כל עוד השינוי הוא בתחום של קבוצת הגובה של 10 ס"מ.

ט. לסיכום, במצב הקודם לאישור ההקלה הבניה של הקומות מוגבלת לכדי 96 מ' כפי שבפועל מבוקשת הבניה.

כל ההקלה מיוחסת לקומה טכנית, אשר לא באה לידי ביטוי בשומות, גם לא בשומות הקודמות שיצאו על ידי המשיבה. הסיבה העיקרית כי שווי הקומה הטכנית תואם לעלות בנייתה ולמרכיב הקרקע שלה אין תרומה לשווי.

במצב הקודם ניתן להרחיב את הקומה הטכנית תוך שמירה על גובה מינימלי של כ- 2.2 מ', כאשר יתרת הגובה מחולקת על פני 30 קומות המבנה, ובמצב זה גובה הקומות פוחת בכדי כ- 7.3 ס"מ לקומת מגורים, שינוי הנופל בתחום קבוצת גובה של 10 ס"מ, שלה מקדם אחיד אשר אינו משתנה.

לאור כל האמור לעיל, סבור שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור ההקלה לגובה מבנה, המתקבלת בנכס הנדון בשל מימוש בדרך של בקשה להיתר למועד קובע 07.04.2020.

8.3.2 עמדת שמאי המשיבה:

א. מלוא זכויות הבניה המוקנות למגרש - אפשריות לניצול גם במצב קודם (אלמלא אישור ההקלה), וזאת בגובה קומות נמוך יותר מהמאושר במצב חדש - כמוצג בתכנית היתר בניה שבנדון.

ב. במצב קודם, אלמלא אישור ההקלה הנ"ל, במגבלת גובה בנין של 96 מ' - קיים אילוץ תכנוני בלתי נמנע לתכנן את כל הקומות העיליות בפרויקט בגובה מצרפי נמוך יותר של 5.7 מ' ברוטו ונטו. כתוצאה מכך , גובה הפנים (נטו) של כ"א מהקומות העיליות בפרויקט חייב להיות נמוך יותר באופן הפוגע בנפח הפנים, וכן בגורם הרווחה הפנימית ובגורם היוקרתיות של היחידות בפרויקט הנדון.

ג. במצב חדש, כתוצאה מאישור ההקלה, הוגבה גובה הבניין ב- 5.7 מ', וכתוצאה מכך, הוגבה גובה הפנים של כל היחידות בפרויקט בהתאם, באופן שסך הגידול המצרפי בנפח הפנים של כל היחידות בפרויקט הינו 2,122.46 מ"ק. גידול זה מהווה שיפור ברווחה הפנימית של הדירות וביוקרתיות שלהן.

ד. מעבר לאמור מפנה לגורם השבחה נוסף הנובע מאישור ההקלה בענייננו:

(1) הגבהת הגובה המוחלט של הבניין ב- 5.7 מ', שקולה לתוספת של 2 קומות לגובה האבסולוטי של הבניין.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) משמעות עובדה זו היא שמבחינת גובה אבסולוטי, כל יח"ד "קפצה" קומה אחת ביחס למיקומה במצב קודם.

(3) קפיצה של קומה, משביחה את שווי הזכויות עקב שיפור בנוף והתרחקות מכבישים גובלים.

ה. מקדם ההשבחה בגין הגדלת נפח הפנים - חושב עפ"י קביעות בשומות מכריעות רבות.

ו. שווי השוק של יחידת זכויות בניה לכ"א מהסגמנטים המוערכים - מוערך בשיטת ההשוואה.

ז. <u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשות</u>:

(1) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה בבקשה להיתר שבנדון "בניין המגורים המלון והמסחר נותר במגבלת גובה של 96 מ' ורק הקומה הטכנית הותרה לבניה בחריגה בהתאם לאישור ההקלה":

- במצב קודם סך גובה הבניין המותר, כולל קומות מסחר מלונאות מגורים וטכני הנו 96.00 מ'
- במצב חדש סך גובה הבניין המותר - כולל קומות מסחר מלונאות מגורים וטכני = 101.75 מ'
- ועדת ערר אישרה עקרונית הקלה בגובה המבנה לצורך תכנון של קומה טכנית. בהתאם לכך - מהות ההקלה היא שבמקום שהקומה הטכנית תיכלל בגובה הבניין המותר כנדרש במצב קודם עפ"י תב"ע ב'/ 1/474, אושר להוסיף את גובה הקומה הטכנית לגובה הבניין המותר, באופן שהתוצאה הסופית היא שבמצב חדש גובה הבניין הוגבה ב- 5.75 מ', כדלקמן:

מהות	מצב קודם	מצב חדש	תוספת גובה במצב חדש
גובה קומה טכנית	5.75 מ'	5.75 מ'	0.00 מ'
סך גובה קומות מסחר מלונאות ומגורים	90.25 מ'	96 מ'	5.75 מ'
סך גובה הבניין	96 מ'	101.75 מ'	5.75 מ'

- לסיכום: בהינתן שגובה הקומה הטכנית בשני מצבי התכנון הינו נתון קבוע - 5.75 מ', ההקלה לתוספת גובה של 5.75 מ' לבניין מיוחסת במלואה לקומות המסחר המלונאות והמגורים.

(2) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה במצב קודם ניתן לכלול את הקומה הטכנית בגובה המרבי המותר (96 מ') - ולכן אין בכך משום הפחתה בשווי ביחס למצב החדש:

הטענה אינה הגיונית ואינה נכונה מאחר שעובדתית גובה הבניין במצב חדש גבוה ב- 5.75 מ' ביחס למצב קודם - מתחייב שהמצב הקודם נחות ביחס למצב החדש לעניין גובה הפנים של קומות המסחר המלונאות והמגורים, ולא תיתכן כל אפשרות אחרת.

(3) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה נספח הבינוי של תכנית ב'/ 1/474 - הנו מחייב:

הטענה אינה נכונה עובדתית. עפ"י סעיף 1.7 לתקנון התכנית - נספח הבינוי הנו מנחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה עפ"י נספח הבינוי של תכנית בי/ 1/474 - קומות המגורים תוכננו עד לגובה 96 מ', ומעל מפלס זה אפשר לתכנן את הקומה הטכנית:

- הטענה אינה נכונה, בהיותה מנוגדת לחלוטין להוראות תב"ע בי/ 1/474, וגם לנספח הבינוי.
- עפ"י ס' 5 לתקנון התכנית: גובה המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00) הינו 96 מ'.
- עפ"י ס' 6.2 ג. לתקנון התכנית שנושאו "גובה מבנים ו/ או בטיחות טיסה":

"גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים."

- טוען שמאי המשיבה כי מכאן מוכח שהתכנית קובעת שהגובה של 96 מ' הינו גובה מירבי, הכולל בתוכו גם את גובה השטחים הטכניים בגג.
- עפ"י נספח הבינוי של התכנית: הגובה המירבי המותר של המבנה - כולל מעקה על הגג - הינו 96 מ' מעל ה- 0.00.
- לסיכום: הוראות התכנית קובעות שהגובה המירבי של המבנה, כולל מתקנים טכניים בגג ו/ או מבנים טכניים בגג - הינו 96.0 מ' ולכן במצב תכנוני קודם, לא קיימת אפשרות כלשהיא לחריגה כלשהיא מגובה זה.

(5) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה במצב קודם היה מתבצע תכנון מיטבי במגבלת גובה של 96 מ', באופן שהקומה הטכנית הייתה מונמכת ביחס למתוכנן במצב חדש - וזאת לגובה מינימלי:

- אילו הטענה הייתה נכונה וההנמכה המוצעת הייתה אפשרית ליישום - הרי שהדבר היה מתבצע גם במצב חדש, בהתאם לכך, עצם העובדה שההצעה הנ"ל לא יושמה במצב חדש, מוכיחה שאין היתכנות תכנונית ו/ או הנדסית ו/ או כלכלית ליישומה, וכן היא אינה רלוונטית לאומדן ההשבחה.
- באומדן ההשבחה חייבת להיות אנלוגיה בין 2 מצבי התכנון, במובן זה שכל פתרון מיטבי תכנוני ו/ או הנדסי המוצע ליישום במצב קודם - בהכרח ניתן ליישום גם במצב חדש, ואי אפשר לטעון שפתרון מיטבי תכנוני ו/ או הנדסי - מיושם במצב קודם, ואינו מיושם במצב חדש.
- בהתאם לכך, ככל שפתרון ההנמכה המוצע ע"י המבקש ישים במצב קודם - הרי שהוא ישים גם במצב חדש, באופן שבהנחה שגובה הקומה הטכנית המונמך במצב קודם הינו 2.875 מ' לדוגמא 1) -
- גם במצב חדש גובה הקומה הטכנית היה צ"ל 2.875 מ' , ויתרת הגובה המוגבה המאושר (2.875 מ') הייתה מתחלקת בין קומות המסחר המלונאות והמגורים, בתרחיש זה סך גובה הבניין מתפלג כדלקמן:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מהות	מצב קודם	מצב חדש	תוספת גובה במצב חדש
גובה קומה טכנית	2.875 מ'	2.875 מ'	0.00 מ'
סך גובה קומות מסחר מלונאות ומגורים	93.13 מ'	98.88 מ'	5.75 מ'
סך גובה הבניין	96 מ'	101.75 מ'	5.75 מ'

- בהתאם לכך, עפ"י תרחיש זה מתחייב להעריך את שווי המצב החדש עפ"י הפתרון המיטבי הנ"ל, ולא עפ"י התכנון המבוקש והמאושר בבקשה להיתר שבנדון. עפ"י התרחיש הנ"ל , מתקבל כי סך גובה קומות המסחר המלונאות והמגורים במצב חדש - גדול ב- 5.75 מ' לעומת המצב הקודם, באופן המנוגד לחלוטין לשומת המבקשות, ובאופן התואם לחלוטין את תחשיב ההשבחה בשומתו.
- עפ"י טענת שמאי המבקשות לא קיימת אנלוגיה בין 2 מצבי התכנון לעניין הפתרון המיטבי של תכנון הקומה הטכנית בגג :

במצב קודם - גובה הקומה הטכנית בגג הינו - 2.875 מ' (לדוגמא)

במצב חדש - גובה הקומה הטכנית בגג הינו - 5.75 מ' (בפועל)

חוסר האנלוגיה שבבסיס שומת המבקשות מהווה טעות עקרונית חמורה בעולם אומדני היטלי השבחה.

- יודגש כי לשיטתו השגויה של שמאי המבקשות, שלפיה לא קיימת אנלוגיה בפתרון המיטבי בין 2 מצבי התכנון, באופן שבמצב חדש גובה הקומה הטכנית הוא 5.85 ובמצב קודם הוא 2.875 מ' לדוגמא. עדיין במצב חדש קיים יתרון גובה של 2.875 מ' לעומת מצב קודם, ויתרון זה כלל לא הובא בחשבון בשומת המבקשות.

(6) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה מרבית השטח בקומת הגג למערכות טכניות מנוצל בבקשה להיתר שבנדון "רק חלק קטן משטח קומת הגג, כ- 113 מ"ר למתקנים ומערכות טכניות מזדקר לגובה שבין 98.8 מ' ל- 101.3 מ', ורק שטחי הפירים מזדקרים לגובה המקסימלי שאושר בהקלה ל- 101.7 מ":

- הטענה אינה נכונה עובדתית: להלן הרכב וגובה הקומה הטכנית שבגג הבניין, עפ"י חתכים 1 - 1 , 2 - 2 וחזית מערבית בתכנית הבקשה שבנדון:

הרכב	שטח	גובה ברוטו בפועל	גובה מותר בתב"ע	חריגה מהמותר
מתקנים ומערכות טכניות	113.64 מ"ר	101.7 מ'	96 מ'	5.7 מ'
מבואות וחדרי מדרגות	79.82 מ"ר	99.7 מ'	96 מ'	3.7 מ'

- בהתאם לכך , כל שטח הקומה מעל הגובה המותר בתב"ע (96 מ'), ומרבית שטח הקומה (59%) מגיע לגובה המירבי שהותר בהקלה שבנדון.
- הטענה אינה נכונה גם מבחינה הנדסית - הקומה הטכנית שבגג כוללת פונקציות טכניות שצריכות להיות גבוהות , כמפורט:

מגדל קרור 1 +2, חדר משאבות הכולל מתקן שאיבת עשן (ראו חתך 2-2)

מפוח שאיבת עשן ו- 2 פירים למערכות שאיבת עשן (ראו חתך 1-1)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- הטענה גם אינה רלוונטית: אין זה משנה אם 60% משטח הקומה חורג מהמותר בתב"ע או רק 50% משטח הקומה, הנתון הקובע הוא שאלמלא אישור ההקלה שבנדון לחריגה של 5.75 מ' בגובה הבניין. היה הכרח להקטין את הגובה המצרפי של קומות המסחר המלונאות והמגורים ב- 5.75 מ', על כל המשתמע מכך.

(7) לעניין טענת שמאי המבקשות, לפיה ביחס לשטחים שאינם טכניים - "נדרשה הקלה זניחה בלבד":

- הטענה אינה נכונה עובדתית: עפ"י חתכים 1-1 ו- 2-2, מפלס רצפת הקומה הטכנית שבגג הינו בגובה 95.95 מ', וזאת לעומת 96 מ' מירבי המותר בתב"ע.
- בהתאם לכך, מפלס רצפת הקומה הטכנית שבגג הינו בגובה המירבי המותר בתב"ע (בקירוב), באופן, שכל השטח הבנוי בקומה הטכנית חורג מהגובה המותר בתב"ע.
- בהתאם לכך - אף אם נניח בטעות (כטענת שמאי המבקשות) שאפשר לתכנן את הקומה הטכנית בגג בגובה של 3.0 מ' ברוטו לדוגמא, הרי שמתקבלת חריגה של 3.0 מ' בגובה הנדרש ביחס לגובה המותר בתב"ע, ותוספת גובה זו מיוחסת לקומות המסחר המלונאות והמגורים ומשביחה אותן, בהתאם לעקרון המפורט בשומתי.
- יצוין כי בשומת המבקשות לא הובאה בחשבון השבחה זו - המתקבלת עפ"י שיטתו (השגויה מעיקרה).

(8) לעניין הדוגמאות לבניינים עם קומת גג טכנית נמוכה, כפי שהוצגו בשומה האחרת:

- שמאי המשיבה טוען כי הדוגמאות שהוצגו בשומת המבקשות אינן רלוונטיות לענייננו כיוון שכוללים מאפיינים שונים מהנכס שבנדון. שמאי המשיבה פורט בתגובתו רשימת מאפיינים שונים והבדלים בין הבניינים שהוצגו כדוגמאות בשומת המבקשות לבין הנכס שבנדון. בין היתר פונקציות טכניות בגג שקיימות בנכס שבנדון ואינן קיימות בחלק מן הדוגמאות שהוצגו, אופי שימושים שונה בחלק מהדוגמאות (כגון בניינים ללא קומת מסחר ו/או ללא מלונאות), ואופי בינוי שונה בחלק מהדוגמאות הכולל מספר קומות נמוך מהנכס שבנדון.
- לחיזוק עמדתו כאמור, מפנה שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת, לחמש דוגמאות של פרוייקטים רלוונטיים, הכוללים ערוב שימושים דומה לזה הקיים בענייננו, בהן גובה הקומה הטכנית נע בגבולות 4.75 מ' ל- 7.7 מ', כ- 6.36 בממוצע. נתונים אלה מוכיחים כי גובה הקומה הטכנית המתוכננת בפרוייקט הנדון (5.75 מ'), הנו גובה יעיל, באופן שלא ניתן להקטינו.

(9) לעניין טענת המבקשות, כי שומת המשיבה שגויה מאחר ומייחסת את ההשבחה לכל שטח קומת מגורים (445 מ"ר עיקרי) ואילו הקומה הטכנית היא בשטח 193 מ"ר, מתוכם 113 מ"ר לשטח טכני שרק בחלקם מנצלים את ההקלה המרבית:

הטענות אינן נכונות ואינן רלבנטיות, כמפורט:

- ההשבחה מיוחסת לכל קומות המסחר המגורים והמלונאות, שהוגבהו כתוצאה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מאישור ההקלה, כמפורט בשומת המשיבה.

- הטענה שהקומה הטכנית בגג היא בשטח 193 מ״ר, ולכן יש לחשב את ההשבחה ביחס לשטח זה - שגויה מעיקרה : שמאי המבקשות מתעלם מהעובדה הפשוטה שאלמלא ההקלה לתוספת גובה של 5.75 מ׳ למבנה שבנדון היה מתחייב להקטין את הגובה המצרפי של קומות המסחר והמלונאות ב- 5.75 מ׳.
- מדובר בהשבחה שמהותה פשוטה ביותר, וכל הטענות של המבקשות בעניין זה מהוות התחמקות של המבקשות מבחינת המהות האמיתית של מהות ההשבחה, והסטה של הדיון לכיוונים בלתי רלוונטיים.
- הטענה שההקלה מיוחסת לקומה הטכנית - אינה נכונה עובדתית, ומטעה : ההקלה מיוחסת לכל קומות המסחר המלונאות והמגורים, ולא לקומת הגג הטכנית הנדרשת בגובה קבוע בשני מצבי התכנון,

(10) לעניין גובה מקדם ההשבחה הראוי במקרה דנן:

- מקדם התרומה שנקבע בשומתו - 25% משיעור הגידול בנפח הפנים - הינו מקדם שנקבע בשומות מכריעות רבות שנערכו ברחבי העיר בת ים, כפי שפורטו בתגובתו לשומה האחרת.
- לטענתו מקדם ההשבחה הנ״ל המביא בחשבון את הגידול בעלויות הבניה עקב הגדלת גובה הפנים. כך נקבע גם בשומות המכריעות שפורטו בתגובתו.
- בשומות מכריעות בערים אחרות באזור המרכז, נקבע כי ההשבחה בשווי מרכיב הקרקע בגין כל תוספת של 10 ס״מ לגובה הפנים היא בשיעור סופי של 1%.
- לפרוט נוסף בעניין זה מפנה לעמ׳ 43 לשומה מכרעת של השמאי מוטי דדון ברח׳ הרצל 88 בת ים (גו״ח 7136/378).
- לעניין מקדמי ההשבחה שנקבעו ע״י שמאי המבקשות בתפקידו הקודם כשמאי מכריע, טעון כי בכל הכבוד, לדעתי אין זה ראוי ששמאי המייצג מבקשות יתבסס על שומות מכריעות מהעבר שהוא בעצמו ביצע עת שימש כשמאי מכריע.

ח. לאור כל האמור קבע שמאי המשיבה בשומתו כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה להגבהת גובה המבנה מ- 96 מ׳ ל-101.75 מ׳, נכון למועד קובע 09.12.201, הנה בסך של כ – 2,179,692 ₪.

ט. ראו פרוט והרחבה בדבר מסד הנתונים לקביעת ערכי השווי, ותחשיב ההשבחה, בס׳ 10 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית בי/1/474, גם ללא אישור ההקלה הנדונה בפני.

ב. המחלוקת בין הצדדים הנה בעיקר בנוגע לשימוש המיטבי החוקי אותו יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

ג. משתנים רלוונטיים לבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם:

(1) גובה פנים ממוצע של קומת מגורים טיפוסית כפי העולה מתכנית היתר מס' 20211544 (הנדון בעניינו במסגרת תיק זה), הנו 2.63 מ'.

(2) אם אקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה במצב הקודם יש להפחית את גובה המבנה כפי תוספת הגובה שאושרה במסגרת ההקלה להגבהת המבנה בקו ישר (5.75 מ'), מתקבל גובה פנים ממוצע של קומת מגורים טיפוסית של כ- 2.45 מ' בלבד, וכ- 2.55 מ' בלבד, אם אקבל את עמדתו של שמאי המבקשות לכך כי ניתן היה לבנות את הקומה הטכנית בעניינו בגובה של 2.5-3 מ', ולא כפי שנתבקש בפועל בהיתר הבנייה הנדון בעניינו.

(3) לדעתו של הח"מ אין חולק כי כל יזם סביר, אשר היה מבקש לתכנן פרוייקט מגורים ו/או פרוייקט מעורב נכון למועד הקובע (בשנת 2020), ואף שנים קודם למועד זה, לא היה מתכנן דירות מגורים בגובה הנע בגבולות 2.55 מ' - 2.45 מ' בכלל, ודירות יוקרה במגדל לו חזית פתוחה לים בפרט.

(4) מכאן הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי בקומות המגורים של המבנה הנדון במצב הקודם, הנו בינוי הקומות בגובה פנים זהה לזה אשר נבנה בפועל בתכנית היתר הבנייה הנידונה בעניינו, דהיינו 2.63 מ', תוך מציאת פתרונות חלופיים להקמת השטחים הטכניים בתחום גובה המבנה המותר בהוראות התב"ע - 96 מ' גובה מרבי.

(5) במצב דברים זה, האפשרויות המיטביות העומדות בפני יזם סביר, להנמכת גובה המבנה במצב הקודם, תהיינה לדעתו של הח"מ בתחום קומות הכניסה/לובי ובתחום הקומות המיועדות למלונאות. אפשרויות כגון ויתור על קומה/קומות בייעוד למלונאות, הנמכת קומת הקרקע/לובי כניסה וכיוצא באלה.

(6) <u>בכך יזם סביר יכול לדוגמה</u>:

- לוותר על קומת מלונאות מלאה, ששוויה כ- 700,000 ₪ נכון למועד הקובע, ולבנות קומת גג טכנית בגובה נמוך יותר (ככל ואקבל את עמדת שמאי המבקשות בעניין זה). בכך ההשבחה המקסימאלית הנוצרת בעניינו כתוצאה מהאפשרות להגבהת גובה המבנה, מסתכמת לסך של כ- 700,000 ₪, ולא 2,200,000 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- גם אם אקבל את עמדת שמאי המשיבה לכך כי גובה הקומה הטכנית שנבנתה בפועל, הוא הגובה הנדרש בעניינו ואין כל דרך אחרת לתכנון אחר בגובה נמוך יותר, אזי ההשבחה תסתכם לכל היותר לסך של כ- 1,400,000 ₪ (אם היזם ייבחר באפשרות לוותר על 2 קומות מלאות בייעוד למלונאות), זאת עוד מבלי שהבאתי בחשבון את האפשרויות הנוספות להנמכת גובה קומת הכניסה/לובי וכיוצא באלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מכאן כי גם אם אקבל רק חלק מאפשרויות התכנון אליהן הפנה שמאי המבקשות, ההשבחה בעניינו תנוע בגבולות של 700,000 ₪ - 1,400,000 ₪ לכל היותר.
- מעבר לאמור אציין כי איני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה, ממנה עולה כי בבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם (שהנו תיאורטי במקרה דנן שכן היתר הבנייה שהונפק בסופו של יום משקף את פני הדברים במצב החדש), חייבים באופן אוטומטי להביא בחשבון את הבינוי המבוקש בפועל במצב החדש במסגרת ההקלה, מבלי לבחון את אפשרויות התכנון שעמדו לפני היזם ערב אישורה של ההקלה.

(7) בשתי החלטות[23] נוספות של הח״מ בקשר לבחינת ההשבחה בנכס הנדון, הנובעת הן מאישורה של תכנית בי/1/474, והן מאישורן של הקלות נוספות שאושרו, נקבעה השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית (כולל בגין מלוא זכויות הבנייה להקמת שטחי המלונאות), וללא הפחתות ייחודיות כלשהן, הן בשומות הצדדים (כולל זו של המשיבה) והן ע״י הח״מ.

(8) במצב דברים זה אם אקבע כי נוצרת השבחה בגין הגבהת גובה המבנה בגין ההקלה הנדונה בפני בתיק זה, יהיה עלי להחיל בבחינת ההשבחה הנובעת במדרגה הקודמת (במימוש המלא), את שנקבע בפס״ד כהן, ובכך לפטור את אותם השטחים מהיטל השבחה בחישוב ההשבחה שם, שכן אם לא ננהג בדרך זו בעצם נחייב פעמיים בהיטל השבחה בגין אותם השטחים.

(9) בכך המחלוקת בין הצדדים מסתכמת להפרשי ערכים בייעוד למלונאות בין המועדים הקובעים בלבד (כאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי בקומות המגורים של המבנה הנדון במצב הקודם, הנו בינוי הקומות בגובה פנים זהה לזה שנבנה בפועל בתכנית היתר הבנייה הנידונה בעניינו (במצב החדש)).

(10) לאור האמור אני מקבל את עמדת שמאי המבקשות בעניין זה, לפיה במקרה דנן אין מקום לגבות היטל השבחה בגין אישורה של הקלה זו (גם אם לא מאותן סיבות אליהן הפנה שמאי המבקשות).

(11) יוער כי האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן שעה ששלושת תיקי היטל ההשבחה הקשורים בנכס הנדון וקשורים גם זה בזה, עמדו במקביל בפני הח״מ, כך שבחינת ההשבחה במתודולוגיה שנקבעה כאמור, מביאה ליעילות הטיפול בתיק ולגביית מס אמת מלא (אך לא ביתר) בגין ההשבחה הנובעת, הן מאישורה של תכנית בי/1/474, והן מאישורן של כלל ההקלות שאושרו בעת מימוש הזכויות.

(12) כך לדוגמה גם בהכרעתי בנוגע להקלות המבוקשות במסגרת היתר בנייה מס׳ **20180807** בגין השטחים החורגים מקווי הבניין, תחשיב ההשבחה בגין השטחים החורגים מקווי הבניין נערך לפי הבינוי המוצע בתכנית היתר בניה מס׳ **20211544** הנידונה בתיק זה (בו סך השטחים החורגים מקווי הבניין עולה על אלה שאושרו בהיתר מס׳ 20180807). גם שם לצורך יעילות הטיפול בתיק וגביית מס אמת מלא בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה הקשורה בחריגה מקווי הבניין.

23 ראו הכרעותי בגו״ח 7145/142 מיום 31.05.2022.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(13) החלטתי כאמור מייתרת גם את הצורך בדיון מעמיק, במחלוקת בין הצדדים בנוגע לאפשרויות התכנוניות/הנדסיות, אשר עמדו בפני היזם להנמכת גובה הקומה הטכנית עובר לאישור ההקלה להגבהת גובה המבנה, שכן במקרה דנן למסקנה סופית בנושא, לכאן או לכאן, לא תהיה השפעה על החלטתי כאמור.

ד. **לאחר מתן החלטתי כאמור, קבעה כבוד ועדת ערר, בהחלטתה מיום 17.03.2024, כדלקמן:**

(1) בסעיפים 16 עד 23 נרשם (בין היתר בעניין הערכת גובה ההשבחה בגין ההקלה מושא הערר):

"בשלב זה לא מצאנו מקום להרחיב בטענות שטענה הוועדה המקומית ביחס לאופן ניצול זכויות הבניה במקרקעין והמצב המיטבי לניצול הקלת הגובה.

זאת מהטעם הפשוט שהשמאי המכריע לא דן בעניין זה באופן מפורט אלא רק על דרך השערה תוך שהוא קובע על דרך אומדן כללי כך:

- מכאן כי גם אם אקבל רק חלק מאפשרויות התכנון אליהן הפנה שמאי המבקשות, ההשבחה בענייננו תנוע בגבולות של 700,000 ₪ - 1,400,000 ₪ לכל היותר.

*הנימוק אותו מביא השמאי המכריע לדרך הכרעה זו על דרך "האומדן" הכללי של ההשבחה ובלא קביעה חד משמעית הוא כי **"ההשבחה בגין מלוא זכויות הבניה הכלולות בתכנית"** שהוערכו על ידו בשומה המכרעת הראשונה המיוחסת לתכנית עצמה, מגלמות את הזכויות מושא ההקלה, וחיוב בגין ההקלה דנן יביא "לכפל".*

*ניתן היה לדון בקביעה זו אלמלא, מעיון **בשומה המכרעת הראשונה ביחס לתכנית המשביחה, עליה הוא מסתמך בקביעתו**, היה עולה כי אין הדבר כן, שכן בשומה זו נקבע מפורשות ביחס לתחשיב המצב החדש על פי התכנית:*

(12) יוער כי השווי כאמור אינו כולל את ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים כפי שפורטו לעיל. בחינת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של הח"מ.

הווי אומר, בהכרעת השמאי המכריע קיימת סתירה: אם לא מגולמת ההשבחה בגין ההקלות במסגרת השומה הראשונה העוסקת בתכנית כפי שנקבע מפורשות בשומה זו, מדוע איפוא קובע השמאי המכריע בענייננו כי ההשבחה בגין ההקלות כבר נלקחה בחשבון במסגרת שומות קודמות?

זאת ועוד, המועד הקובע לתכנית המשביחה הינו 22.12.2015. ואילו המועד הקובע שנקבע ביחס להקלה מושא הערר הינו 07.04.2020. כך שכלל לא ברור כיצד סבור השמאי המכריע כי ניתן לייחס את ערכי השווי המיוחסים להקלה לערכי השווי הנכונים למועד אישור התכנית המשביחה.

בנסיבות אלו, ועל פי קביעתו של השמאי המכריע בשומתו הקודמת – אנו קובעים כי שגה השמאי המכריע שעה שקבע בשומתו מושא הערר כי ההקלות גולמו במסגרת השומה הקודמת. נוכח האמור יתבקש השמאי לתקן את שומתו ולהעריך מחדש את גובה ההשבחה בגין ההקלה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*מושא הערר באופן שיביא לידי ביטוי את ההקלה המבוקשת (להלן: "**השומה המתוקנת**")"*
(ההדגשות במקור א.ח).

(2) <u>בסעיפים 24 עד 28 נרשם (בין היתר לעניין גבייה בכפל והשימוש המיטבי במצב קודם)</u>:

"יחד עם זאת, כרי אין לגבות השבחה בכפל!
*על כן, נציין כי אם לשיטת השמאי המכריע המצב המיטבי הקודם להקלה (קרי המצב החדש בתכנית המשביחה) מבוסס למעשה על קומת מגורים בגובה 2.63 מ' כאמור בשומתו, ולשיטתו גובה זה אינו תלוי בהקלה אלא מבוסס על מצב התכנון המיטבי האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות **<u>בתכנית</u>** וכן בהתאם לגובה המותר **<u>בתכנית טרום הקלה</u>** – "יתן לכך ביטוי בהערכת שווי **<u>המצב הקודם</u>** במסגרת השומה המתוקנת שיערוך.*
לחילופין, אם סבור כי המצב המיטבי משתקף על ידי גובה שונה מהאמור לעיל – ינמק את קביעתו.
במסגרת זו יבהיר כמובן מה מספר הקומות המקסימאלי האפשרי במסגרת הגובה המותר בתכנית בלא תוספת הקלה? מה ייעודן המיטבי של הקומות במסגרת זו? והאם יש צורך בקומה טכנית במצב הקודם או שמא ניתן למקם את המתקנים הטכניים באזור אחר (קומה אחרת, קומת מרתף וכיוב')? במידת הצורך יוכל למנות אדריכל או איש מקצוע לעניין זה, אשר הצדדים יישאו בשכר טרחתו באופן שווה.
*נוכח האמור לא מצאנו לדון גם בקביעת השמאי המכריע לפיה יהיה עליו להחיל "בבחינת ההשבחה הנובעת במדרגה הקודמת (במימוש המלא) את שנקבע בפס"ד כהן" ממנה משתמע, לכאורה, כי הוא לא פעל לפי הוראות פסק הדין." **(ההדגשות במקור א.ח).***

(3) <u>בסעיפים 29 עד 31 נרשם (סוף דבר)</u>:

"הצדדים יעבירו לשמאי המכריע את כל המסמכים וכתבי בית הדין שהוצגו והונחו בפנינו.
השמאי המכריע רשאי להחיר לצדדים זכות טיעון נוספת בכתב ו/או בעל פה וינהל את ההליך בפניו בהתאם לשיקול דעתו.
זכות השגה לצדדים על השומה המתוקנת תעמוד להם עד 45 יום מיום שתוצמא להם. העדר השגה במועד האמור תחשב כהסכמה לשומה המתוקנת."

(4) מהאמור עולה כי ועדת ערר קבעה כי עלי לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה מושא החלטה זו (ומושא הערר כאמור) פעם נוספת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **התייחסות להחלטת כבוד ועדת הערר כאמור, תוך בחינה חוזרת של ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה מושא החלטה זו:**

(1) <u>מסמכים שהועברו ע"י נציגי הצדדים</u>[24]:

- בתאריך 12.05.24 העביר שמאי המשיבה את "כתב הערר השמאי" אשר הוגש לוועדת הערר.
- נציגי המבקשת לא העבירו חומר נוסף במסגרת ניהול הליך זה.

(2) <u>לעניין בחינת השימוש המיטבי החוקי ו/או אומדן גובה ההשבחה</u>:

- ראשית, אציין כי ההחלטה בנוגע לשימוש המיטבי החוקי במצב הקודם ו/או בנוגע לאומדן ההשבחה, כפי שפורטו במסגרת החלטתי הקודמת, לא נערכו על "דרך השערה" ו/או "אומדן כללי" בלבד, אלא בהתחשב במשתנים המפורטים בסעיף 8.3.3 ג' לעיל, אשר הביאו את הח"מ למסקנה כפי שפורטה במסגרת החלטתי הקודמת.
- שנית, אציין כי בהתייחס לעולה מהחלטת כבוד ועדת ערר בעניינים אלו, נראה כי היה על החתום מטה להרחיב עוד על הנושא ואף להסביר את החלטתו לעניין השימוש המיטבי במצב הקודם גם תחשיבית, כפי שיפורט להלן.
- שלישית, כתוספת, הרחבה והבהרה לאמור בנושא זה בסעיף 8.3.3 ג' לעיל אציין כי:
  - אין חולק כי במקרה דנן ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית בי/1/474, גם ללא אישור ההקלה הנדונה בעניינו.
  - אין חולק כי אילו במצב הקודם <u>לא היו</u> בנמצא פתרונות חלופיים להקמת השטחים הטכניים בתחום גובה המבנה המותר בהוראות התב"ע - 96 מ' גובה מרבי, אזי גובה הפנים הממוצע של קומות המבנה בכלל וקומות המגורים הטיפוסיות בפרט, היה קטן משמעותית ביחס לתכנון המוצע במצב החדש ובכלל.
  - בהתחשב באמור הגיע הח"מ לכלל דעה כי כל יזם סביר, אשר היה מבקש לתכנן פרוייקט מגורים ו/או פרוייקט מעורב נכון למועד הקובע (בשנת 2020), ואף שנים קודם למועד זה, לא היה מתכנן דירות מגורים בגובה הנע בגבולות 2.55 מ' - 2.45 מ' בכלל, ודירות יוקרה במגדל לו חזית פתוחה לים בפרט, שכן שוויין של דירות חדשות אלה, ככל והיו נבנות בטווח גבהים זה נכון למועד הקובע, היה נמוך (אף משמעותית) משווי דירות הנבנות בגובה מקובל (הנע כפי שיפורט להלן בגבולות של 2.7 – 2.9 מ' (בדירות הטיפוסיות)).
  - האמור נכון גם אם אקבל את עמדתו[25] של שמאי המשיבה לפיה ניתן היה לנצל את מלוא הזכויות למגורים במצב הקודם בגובה פנים ממוצע הנע בגבולות של 2.5 מ' – 2.55 מ' (ולא בגבולות אותם ציין הח"מ בהחלטתו כאמור).

24 במסגרת הטיפול בהליך החוזר הנדון בפני לאחר החלטת כבוד ועדת ערר מיום 17.03.24.

25 כפי שהוצגה הן בשומתו מיום 08.03.2022 והן בסעיף 2 ב"כתב ערר שמאי" מיום 28.11.2022, בהן קבע כי גובה פנימי ממוצע של קומת מגורים טיפוסית הנו 2.538 מ'

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- יובהר כי מסקנתי כאמור (לעניין ראייתו של יזם סביר נכון למועד הקובע) נתמכת בין היתר ב - :

היעדר עסקות מכר של דירות מגורים חדשות בגובה של 2.5 מ' – 2.55 מ' בכלל ובדירות בהן רמת המחירים גבוהה בכלל, המצביע על כך כי מרביתם ככולם של היתרי הבנייה המונפקים להקמת מבנים/דירות חדשות, הנן לדירות גבוהות יותר.

סקירה מדגמית שערך החי"מ להיתרי בנייה ברחבי המדינה כולה, במסגרתה לא אותר ולו היתר בנייה אחד בו ביקשו היזמים לבנות דירות חדשות בגובה הנע בגבולות של 2.5 מ' – 2.55 מ', כאשר גובה הדירה המקובל בקומות הטיפוסיות בהיתרי הבנייה שנדגמו[26], נע בגבולות 2.7 מ' – 2.9 מ'.

- במצב דברים זה, קבעתי בהחלטתי הקודמת כי <u>האפשרויות המיטביות</u> העומדות בפני יזם סביר, <u>להנמכת גובה המבנה</u> במצב הקודם, תהיינה לדעתו של החי"מ בתחום קומות הכניסה/לובי ובתחום הקומות המיועדות למלונאות. אפשרויות כגון <u>ויתור על קומה/קומות בייעוד למלונאות</u>, הנמכת קומת הקרקע/לובי כניסה וכיוצא באלה. בשל כך קבעתי גם את ההשבחה המקסימאלית[27] במקרה דנן לסך של כ-1,400,000 ₪, המשקפת בקרוב שווי של 2 קומות טיפוסיות בייעוד למלונאות כפי שנקבע בשומת המשיבה (ולא על "דרך אומדן כללי" כפי שנקבע בהחלטת כבוד וועדת הערר כאמור). כעת ארחיב אודות החלטה זו וכן אסביר ואנמק אותה גם תחשיבית.
- לשיטת שמאי המשיבה האלטרנטיבה המיטבית העומדת בפני יזם סביר במצב הקודם הנה ניצול מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתב"ע בגובה פנימי של 2.538 מ'. כפי שפורט לעיל החי"מ בדעה כי שוויין של דירות חדשות, ככל והיו נבנות בטווח גבהים של 2.5 מ' - 2.55 מ' נכון למועד הקובע, היה נמוך (אף משמעותית) משווי דירות הנבנות בגובה מקובל (הנע כפי שפורט לעיל בגבולות של 2.7 – 2.9 מ' (בדירות הטיפוסיות)).
- בבחינת שיעור ההפחתה יש להביא בחשבון כי :

תוספת גובה לדירה, משפרת את נוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה זו.

שיעור ההפחתה אותו נדרש להביא בחשבון, תלוי בין היתר בנקודת המוצא ובנקודת הסיום אותה מבקשים לבחון. לדעתי ככל ונקודת המוצא הנה גובה דירה נמוך יותר, כך ההשפעה הנובעת מהגבהתה תהיה גדולה יותר ולהפך.

בנוסף שיעור ההפחתה מושפע גם ממיקומו הגאוגרפי של הנכס ומרמת המחירים והביקושים בסביבתו, ממיקום הדירה בבניין (דירת גג / דירה בקומה טיפוסית) וכן הלאה. כך שאין מקרה אחד דומה למשנהו באופן מלא.

במקרה דנן נקודת המוצא לגובה הדירות הנה בגבולות של 2.5 מ' – 2.55 מ', המהווה גובה נמוך (קרוב לגובה המינימלי הנדרש בחוק), שאינו מאפשר גמישות

26 בין היתר, היתרים שניתנו בערים חולון, ת"א – יפו, ירושלים, נתיבות, בית שמש, וכן הלאה.

27 כזו שאינה מביאה בחשבון את האפשרויות הנוספות להנמכת גובה קומת הכניסה/לובי וכיוצא באלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תכנונית כלל ו/או אפשרות להנמכת התקרה (לצורך העברת צנרת/חשמל/התקנת תעלות מיזוג וכיוצא באלה), שכן הנמכה מעין זו תביא לכך כי גובה הקומה יקטן לכ – 2.35 מ׳ או פחות מכך, גובה הפוגע מהותית בנוחות השימוש ותחושת הרווחה.
בנוסף קיים סיכוי סביר כי משך השיווק של דירות כגון אלה יהיה ארוך יותר (כתלוי גם בגובה ההנחה שתינתן ביחס למחיר דירות חדשות בגובה מקובל המוצעות למכירה באותו המועד) וכן כי קהל היעד יהיה שונה.
מכאן כי הגבהת הקומה, בכ– 15 ס״מ נוספים בממוצע (בקומות הטיפוסיות למגורים), תביא את הדירות הנדונות לגובה מקובל בשוק החופשי, תביא לשיפור משמעותי בנוחות השימוש ותחושת הרווחה בדירות הנדונות וכן תאפשר (במידת הנדרש) גמישות באפשרות ההנמכה של הדירה, תוך שמירה על גובה המאפשר שימוש מיטבי במרביתו ככולו של שטח דירה.
בהתייחס לאמור, בשימת דגש גם, להיעדר כמעט מוחלט של עסקות מכר של דירות מגורים חדשות בגובה של 2.5 מ׳ – 2.55 מ׳ ולמסקנת הסקירה המדגמית שערך החי״מ להיתרי בנייה של מבני מגורים חדשים, ולכך כי במקרה דנן מחילים מקדם הפחתה זה על מרכיב הקרקע, אני בדעה כי שיעור ההפחתה במקרה דנן ראוי כי ינוע בגבולות של 5%-10% (וגם זאת על הצד הזהיר).

- בכך אם נקבל את עמדתו של שמאי המשיבה לעניין הבינוי המיטבי של קומות המגורים במצב הקודם (בגובה ממוצע של כ – 2.538 מ׳), המשמעות הכלכלית (בהתייחס לעמדת החי״מ ביחס לשיעור ההפחתה הנדרש כאמור) היא הפחתה של כ – 7 מיליון ₪ (לפחות) משווי מרכיב המגורים במצב החדש[28].
- במצב דברים זה <u>השימוש המיטבי</u> (אילו במצב הקודם <u>לא היו</u> בנמצא פתרונות חלופיים להקמת השטחים הטכניים בתחום גובה המבנה המותר בהוראות התב״ע) כפי שהיה רואה אותו כל יזם סביר הנו ״ויתור״ על זכויות בנייה בשווי מקורב של כ - 1,400,000 ₪ ולא בינוי המביא להפסד של כ – 7,000,000 ₪ לכל הפחות.

זו גם הסיבה בגינה קבע החי״מ כי ההשבחה <u>המקסימאלית</u> במקרה דנן אינה יכולה להיות גבוהה מ – 1,400,000 ₪, שעה שעומדת בפני כל יזם סביר האפשרות שלא לבנות את כל שטחי הבנייה המוקנים לו בתכנית תקפה (גם אם קיימת אפשרות תכנונית ו/או פיזית לניצול מלוא זכויות הבנייה).

28 אשר נקבע בשומת המשיבה לסך של 146,236,244 ₪..

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) <u>לעניין החלטות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בתחום החלקה (והשפעתן על גובה ההשבחה בגין ההקלה מושא החלטה זו)</u>:

- ראשית, אציין כי לעניות דעתו של הח"מ לא קיימת סתירה בין ההחלטות השונות שניתנו ע"י הח"מ בתחום החלקה הנידונה בעניינו, ואסביר:

- בתחום החלקה הנידונה נערכו ע"י הח"מ 3 הכרעות נפרדות, שתיים מהן מיום 31.05.2022 והשלישית (הנדונה בעניינו) מיום 02.11.2022. דהיינו <u>הדיון וההכרעה</u> בתיק שבנדון, נערכו <u>לאחר סיום הטיפול</u> בשתי ההכרעות הקודמות שנערכו ע"י הח"מ בתחום החלקה.
- במסגרת הכרעתי הקודמת בתיק זה (מינוי מס' 2022-887), ציינתי כי בשתי החלטות[29] נוספות של הח"מ בקשר לבחינת ההשבחה בנכס הנדון, הנובעת הן מאישורה של תכנית בי/1/474 והן מאישורן של הקלות נוספות שאושרו, נקבעה השבחה <u>בגין מלוא זכויות הבנייה</u> המוקנות בתכנית, <u>וללא הפחתות ייחודיות כלשהן</u>, הן בשומות הצדדים (כולל זו של המשיבה[30]) והן ע"י הח"מ.

דהיינו שהן שומות הצדדים והן הכרעתו של הח"מ בקשר לתיקים הקודמים שנדונו בתחום החלקה בכלל ובקשר לתיק הדן בהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/1/474 בפרט, נערכו מבלי להביא בחשבון כל הפחתה משווי המצב החדש שם (המהווה את שווי המצב הקודם בתיק הנדון כאן), בין אם זו הנובעת מבינוי בגובה פנים הנע בגבולות של 2.5 מ' – 2.55 מ' בלבד ובין אם זו הנובעת מ"ויתור" על חלק מהזכויות שייעודן למלונאות (זאת בהתייחס לשימוש המיטבי נכון למועד הקובע כפי שפורט בהרחבה באמור לעיל). כלומר הן הצדדים והן הח"מ הביאו בחשבון כי אין כל מניעה לניצול מלוא זכויות הבנייה בצורה מיטבית <u>ובגובה דירות מקובל</u>, גם ללא אישורה של ההקלה לגובה, ובכך <u>בפועל</u>, בבחינת ההשבחה <u>שם</u> לא הובאה בחשבון הפחתה משווי המצב החדש ((מתוך הנחה (שהנה סבירה בכלל ובעת עריכת שומת היטל השבחה לפרוייקט בסדר גודל כגון זה שבנדון בפרט) כי במצב החדש שם (המהווה את המצב הקודם כאן) <u>היו</u> בנמצא פתרונות חלופיים להקמת השטחים הטכניים בתחום גובה המבנה המותר בהוראות התב"ע)).

עוד יובהר כי:

עסקות ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי בהכרעתו הקודמת של הח"מ[31] (במסגרת מינוי מס' 2021-509), מתייחסות לבינוי בגובה דירה מקובל הנע בגבולות של כ - 2.7 מ' – 3 מ' ולא בגובה הנע בגבולות של 2.5 מ' – 2.55 מ'.

במסגרת הטיפול בהכרעתי הקודמת בתחום החלקה (מינוי מס' 2021-509) לא עלתה כל טענה מצד מי מהצדדים לעניין השפעת מגבלת הגובה על שווי המקרקעין במצב החדש <u>שם</u> בכלל ובעניין השפעתה על הנמכת גובה ממוצע לקומת מגורים

29 הכרעותי בגו"ח 7145/142 מיום 31.05.2022 (מס' מינוי 2021-509 ו – 2021-1358).

30 אשר אחת מהן (לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית) נערכה מטעם המשיבה ע"י השמאית רחל פרנקו.

31 ולמיטב בדיקתי גם בשומת המשיבה שנערכה בתיק זה ע"י השמאית רחל פרנקו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לגבולות של 2.5 מ׳-2.55 מ׳ בפרט.

- במצב דברים זה הגיע הח״מ בתיק הנדון בעניינו לכלל דעה כי:

אם אקבע כי נוצרת השבחה בגין ההקלה להגבהת גובה המבנה הנדונה בפני בתיק זה, בחישוב ההשבחה במדרגה הקודמת (במימוש המלא), יהיה עלי להביא בחשבון את אותם עקרונות שהובאו בחשבון כאן ובכך להפחית את שווי המצב החדש ו/או ההשבחה שם, שכן אם לא ננהג בדרך זו בעצם ייווצר מצב של ״כפל חיוב״ שלא לצורך.

בהתחשב באמור המחלוקת בין הצדדים מסתכמת להפרשי ערכים בייעוד למלונאות בין המועדים הקובעים בלבד (שכן כאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי בקומות המגורים של המבנה הנדון במצב הקודם, הנו בינוי הקומות בגובה פנים זהה לזה שנבנה בפועל בתכנית היתר הבנייה הנידונה בעניינו (במצב החדש)). יובהר כי במקרה דנן מחלוקת זו מסתכמת לסך של כ – 160,000 ₪[32] לכל היותר.

שעה ששלושת תיקי היטל ההשבחה הקשורים בנכס הנדון וקשורים גם זה בזה, עמדו במקביל בפני הח״מ, בחינת ההשבחה במתודולוגיה שנקבעה כאמור, מביאה ליעילות הטיפול בתיק **ולגביית מס אמת מלא (אך לא ביתר)** בגין ההשבחה הנובעת, הן מאישורה של תכנית בי/1/474, והן מאישורן של כלל ההקלות שאושרו בעת מימוש הזכויות.

- האמור, לעניות דעתו של הח״מ, אינו עומד בסתירה לנרשם בסייפא של הכרעתי במינוי מס׳ 509-2021[33], שכן בתיק הנדון שם ציין הח״מ באמירה כללית כי השבחה, ככל שקיימת, הנובעת מאישורן של הקלות אינה נכללת בהכרעתו ו/או בשומות הצדדים, אך זאת ללא כל אמירה שמאית על הנושא. בחינה מעמיקה של הנושא נערכה רק במסגרת החלטה מאוחרת יותר שניתנה בתיק זה (שכאמור הדיון וההכרעה בו, נערכו <u>לאחר</u> סיום הטיפול בשתי ההכרעות הקודמות שנערכו ע״י הח״מ בתחום החלקה).

- שנית, לעניין גובה ההשבחה הנובע מאישורה של ההקלה מושא החלטה זו, אציין כי:

- כאמור, בהתחשב בנסיבות המקרה דנן כפי שפורטו לעיל ומתוך רצון לגביית מס אמת מלא (אך לא ביתר), הגעתי לכלל דעה כי המחלוקת מסתכמת להפרשי ערכים בייעוד למלונאות בין המועדים הקובעים, בסך של כ – 160,000 ₪ לכל היותר.
- סכום זה משקף את גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה מושא ההחלטה, בהתחשב בכך כי אין לגבות השבחה בכפל (כפי שנקבע גם בהחלטת כבוד ועדת ערר בתיק זה).

32 160,000 ₪ = 800 מ״ר (שטח מקורב של 2 ק׳ ביעוד למלונאות) x (1500 ₪ - 1,700 ₪) – הפרש שווי מ״ר מבונה במועדים הקובעים

33 *״בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים שפורטו לעיל, נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של הח״מ, על כן אינה נכללת בשומות הצדדים בתיק שבנדון ו/או בהחלטתי כפי שפורטה לעיל.״*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בהתחשב בסכום ההשבחה כאמור, שהנו זניח ביחס לשווי הקרקע הנידונה בשלמות במועד הקובע (העולה על 100 מיליון ₪) ובכך כי סביר להניח כי במצב הקודם היו נמצאים פתרונות חלופיים לתכנון השטחים הטכניים (גם אם חלקיים), בהחלטתי הקודמת הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה המתקבלת במקרה דנן הנה זניחה ואין לגבות בגינה היטל השבחה.
- יחד עם זאת, בשימת דגש לכך כי במסגרת ניהול הליך נוסף זה נציגי המבקשת לא הציגו בפני הח״מ מסמכים נוספים התומכים בעמדתם בנוגע לאפשרויות התכנון הנוספות אשר היו קיימות במצב הקודם, ולכך כי למיטב הבנתו של הח״מ כבוד ועדת ערר לא קיבלה את עמדתי לפיה לא חלה השבחה במקרה דנן (בין היתר גם בשל ההבדל במועד הקובע לבחינת ההשבחה מושא ההקלה הנידונה בעניינו), אני קובע את ההשבחה בגין ההקלה מושא החלטה זו לסך של 160,000 ₪.

9. סיכום ההכרעה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה[34]	[35]07.04.2020	160,000 ₪	80,000 ₪

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ״י חוק התכנון והבניה

34 הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים, באופן שיתקבל גובה של 101.75 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת במקום 96 מ׳ המותרים בתכניות החלות במקום.

35 לעניין זה ראו הכרעתי בסעיף 8.2.3 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספח להחלטה:

10.1.1 נתונים לאומדן השווי:

א. נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים - בניה רוויה במערב העיר בת ים - קו ראשון לים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו לחישוב זכויות [36]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
				עיקרי [37]	ממ"ד [38]	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
				1	1	0.4				
16.02.2017	7139/106	בן גוריון 101	666	1,159	138	132	1,349	100%	23,900,000	17,713
11.07.2017	7138/166	בן גוריון 111	713	1,230	138	132	1,420	50%	12,888,555	18,155
27.05.2018	7138/174	בן גוריון 121	660	1,149	125	120	1,322	100%	23,131,313	17,495
27.05.2018	7138/175	בן גוריון 123	660	1,149	125	120	1,322	100%	23,131,313	17,495
05.03.2020	7139/106	בן גוריון 101	666	1,159	138	132	1,349	75%	18,799,360	18,577
12.07.2020	7138/166	בן גוריון 111	713	1,260	138	132	1,450	50%	11,150,000	15,381
10/09/2018										**₪ 17,469**

ב. נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים -בניה רוויה במערב העיר בת ים - ללא תצפית לים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [36]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי [39]	ממ"ד	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
02.07.2014	7138/176	נורדאו 10	508	657	868	[40] 100	96	1,007	100%	10,400,000	10,330
10.07.2014	7139/89	יוספטל 8[41]	637	637	844	[42] 125	120	1,017	100%	9,500,000	9,338
06/07/2014											**9,834**

36 בהתאם להוראות תכנית בי/30 א' הזכויות מחושבות מהברוטו.

37 החלקות כלולות באזור מגורים ג' 1 סה"כ 150% בנייה (5 קומות × 30%) + 12% חזית מסחרית + 80 מ"ר חדרי גג.

38 צפיפות 11 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

39 החלקות כלולות באזור מגורים ג' מיוחד סה"כ 120% בנייה (4 קומות × 30%) + 80 מ"ר חדרי גג.

40 צפיפות 8 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

41 מגרש זה נמכר כשהוא תפוס ע"י דייר מוגן, באופן שמחיר העסקה משקף הפחתה בין עלות פינוי ומשך זמן פינוי דייר מוגן. בהתאם לכך, מחיר העסקה לאחר נטרול הפחתה בגין הדייק מוגן הינו לפחות 10,000 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

42 צפיפות 10 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים – בניה רוויה במערב העיר בת ים – קו ראשון לים:

תאריך עסקה	גו"ח	מס' יח"ד	שטח ברוטו לחישוב זכויות [43]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
				עיקרי [44]	ממ"ד [45]	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
				1	1	0.4				
02.09.2021	5026/47	73	666	7,767	911	963	9,064	100%	110,000,000	₪ 12,136

ד. נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מלונאות:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מגרש	תב"ע	זכויות בניה			חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					זכויות נמכרות	מס' קומות	עיקרי [46]			
13.08.2018	5026/28+32	ב"ג-המשך	53	1/410	בעלות	15	23,368	100%	65,250,000	2,792
27.09.2019	7121/49	ב"ג-המשך	155	4/450	חכירה – רמ"י	10	15,677	100%	17,767,026	1,133
4/11/2018										**1,963**

43 בהתאם להוראות תכנית בי/30 א' הזכויות מחושבות מהברוטו.

44 החלקות כלולות באזור מגורים ג' 1 סה"כ 150% בנייה (5 קומות × 30%) + 12% חזית מסחרית + 80 מ"ר חדרי גג.

45 צפיפות 11 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

46 החלקות כלולות באזור מגורים ג' מיוחד סה"כ 120% בנייה (4 קומות × 30%) + 80 מ"ר חדרי גג.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2 **<u>תחשיבי ההשבחה כפי שהוצגו בשומת המשיבה</u>:**

10.2.1 **<u>חישוב תוספת גובה הנטו לשטחי המגורים והתעסוקה בנכס, שנוצרה עקב אישור ההקלה שבנדון</u> :**

קומה	הרכב	כמות	מצב תכנוני קודם		מצב תכנוני חדש		הפרשים - תוספת במצב חדש					
			גובה קומה ברוטו	גובה קומה נטו	גובה קומה ברוטו	גובה קומה נטו	תוספת גובה		% גידול בגובה נטו = % גידול בנפח פנים	% תרומה לשווי	% השבחה במצב חדש	מקדם השבחה במצב חדש
		יח"ד					ברוטו	נטו				
30	טכני		5.750 מ'	5.750 מ'	5.750 מ'	5.750 מ'	0.000 מ'	0.000 מ'	0.000%			
29	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.230 מ'	2.680 מ'	0.342 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
28	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
27	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
26	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
25	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
24	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
23	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
22	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
21	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
20	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
19	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
18	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
17	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
16	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
15	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
14	מגורים	4	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
13	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
12	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
11	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
10	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
9	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
8	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
7	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
6	מגורים	5	2.888 מ'	2.538 מ'	3.030 מ'	2.680 מ'	0.142 מ'	0.142 מ'	5.595%	25%	1.399%	1.01399
5	מלונאות		2.888 מ'	2.538 מ'	3.680 מ'	3.325 מ'	0.792 מ'	0.787 מ'	31.009%	15%	4.651%	1.04651
4	מלונאות		2.888 מ'	2.538 מ'	3.000 מ'	2.650 מ'	0.112 מ'	0.112 מ'	4.413%	25%	1.103%	1.01103
3	מלונאות		2.888 מ'	2.538 מ'	3.000 מ'	2.650 מ'	0.112 מ'	0.112 מ'	4.413%	25%	1.103%	1.01103
2	מלונאות		2.888 מ'	2.538 מ'	3.000 מ'	2.650 מ'	0.112 מ'	0.112 מ'	4.413%	25%	1.103%	1.01103
1	מלונאות		2.888 מ'	2.538 מ'	3.000 מ'	2.650 מ'	0.112 מ'	0.112 מ'	4.413%	25%	1.103%	1.01103
גלריה	מלונאות		3.500 מ'	2.500 מ'	3.675 מ'	2.675 מ'	0.175 מ'	0.175 מ'	7.000%	25%	1.750%	1.01750
0	מסחר		3.000 מ'	2.700 מ'	3.675 מ'	3.375 מ'	0.675 מ'	0.675 מ'	25.000%	25%	6.250%	1.06250
סה"כ		104	96.002 מ'	84.552 מ'	101.7 מ'	90.045 מ'	5.698 מ'	5.493 מ'	6.497%			

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.2 **<u>חישוב תוספת נפח הפנים לשטחי המגורים והתעסוקה בנכס , שנוצרה עקב אישור ההקלה שבנדון</u>:**

קומה	הרכב	כמות	מצב תכנוני קודם			מצב תכנוני חדש			גידול
		יח"ד	שטח לחישוב ההשבחה	גובה קומה נטו	נפח פנים	שטח לחישוב ההשבחה	גובה קומה נטו	נפח פנים	בנפח פנים במצב חדש
			A	B	C=A•B	D	E	F=D•E	V=F-C
29	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
28	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
27	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
26	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
25	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
24	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
23	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
22	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
21	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
20	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
19	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
18	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
17	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
16	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
15	מגורים	4	445.98 מ"ר	2.538 מ'	1,131.90 מ"ק	445.98 מ"ר	2.680 מ'	1,195.23 מ"ק	63.33 מ"ק
14	מגורים	4	445.83 מ"ר	2.538 מ'	1,131.52 מ"ק	445.83 מ"ר	2.680 מ'	1,194.82 מ"ק	63.31 מ"ק
13	מגורים	5	440.72 מ"ר	2.538 מ'	1,118.55 מ"ק	440.72 מ"ר	2.680 מ'	1,181.13 מ"ק	62.58 מ"ק
12	מגורים	5	440.72 מ"ר	2.538 מ'	1,118.55 מ"ק	440.72 מ"ר	2.680 מ'	1,181.13 מ"ק	62.58 מ"ק
11	מגורים	5	440.70 מ"ר	2.538 מ'	1,118.50 מ"ק	440.70 מ"ר	2.680 מ'	1,181.08 מ"ק	62.58 מ"ק
10	מגורים	5	440.72 מ"ר	2.538 מ'	1,118.55 מ"ק	440.72 מ"ר	2.680 מ'	1,181.13 מ"ק	62.58 מ"ק
9	מגורים	5	440.70 מ"ר	2.538 מ'	1,118.50 מ"ק	440.70 מ"ר	2.680 מ'	1,181.08 מ"ק	62.58 מ"ק
8	מגורים	5	441.05 מ"ר	2.538 מ'	1,119.38 מ"ק	441.05 מ"ר	2.680 מ'	1,182.01 מ"ק	62.63 מ"ק
7	מגורים	5	440.72 מ"ר	2.538 מ'	1,118.55 מ"ק	440.72 מ"ר	2.680 מ'	1,181.13 מ"ק	62.58 מ"ק
6	מגורים	5	440.72 מ"ר	2.538 מ'	1,118.55 מ"ק	440.72 מ"ר	2.680 מ'	1,181.13 מ"ק	62.58 מ"ק
5	מלונאות		383.22 מ"ר	2.538 מ'	972.61 מ"ק	383.22 מ"ר	3.325 מ'	1,274.21 מ"ק	301.59 מ"ק
4	מלונאות		383.22 מ"ר	2.538 מ'	972.61 מ"ק	383.22 מ"ר	2.650 מ'	1,015.53 מ"ק	42.92 מ"ק
3	מלונאות		383.22 מ"ר	2.538 מ'	972.61 מ"ק	383.22 מ"ר	2.650 מ'	1,015.53 מ"ק	42.92 מ"ק
2	מלונאות		352.67 מ"ר	2.538 מ'	895.08 מ"ק	352.67 מ"ר	2.650 מ'	934.58 מ"ק	39.50 מ"ק
1	מלונאות		357.58 מ"ר	2.538 מ'	907.54 מ"ק	357.58 מ"ר	2.650 מ'	947.59 מ"ק	40.05 מ"ק
גלריה	מלונאות		130.93 מ"ר	2.500 מ'	327.33 מ"ק	130.93 מ"ר	2.675 מ'	350.24 מ"ק	22.91 מ"ק
0	מסחר		175.73 מ"ר	2.700 מ'	474.47 מ"ק	175.73 מ"ר	3.375 מ'	593.09 מ"ק	118.62 מ"ק
<u>סה"כ</u>		<u>104</u>	<u>12,828.15 מ"ר</u>	<u>78.802 מ'</u>	<u>32,581.3 מ"ק</u>	<u>12,828.15 מ"ר</u>	<u>84.295 מ'</u>	<u>34,703.80 מ"ק</u>	<u>2,122.46 מ"ק</u>

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.3 **<u>אומדן שווי הנכס במצב קודם</u>:**

קומה	הרכב	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה			מקדמי התאמה			שטח מותאם	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל התחלתי	סך שווי
			מסחר עיקרי	מלונאות עיקרי	מגורים דירתי	קומה 1.5% 2.5%	גובה פנים	כולל			
0	מסחר		113.38			1.000	1.0000	1.0000	113.3800	₪ 12,500	₪ 1,417,250
גלריה	מסחר		36.33			1.000	1.0000	1.0000	36.3300	₪ 6,250	₪ 227,063
	<u>סך מסחר</u>		<u>149.71</u>						<u>149.7100</u>		<u>₪ 1,644,313</u>
0	מלונאות			62.35		1.000	1.0000	1.0000	62.3500	₪ 1,700	₪ 105,995
גלריה	מלונאות			94.6		1.000	1.0000	1.0000	94.6000	₪ 1,700	₪ 160,820
1	מלונאות			357.58		1.000	1.0000	1.0000	357.5800	₪ 1,700	₪ 607,886
2	מלונאות			352.67		1.015	1.0000	1.0150	357.96005	₪ 1,700	₪ 608,532
3	מלונאות			383.22		1.030	1.0000	1.0300	394.7166	₪ 1,700	₪ 671,018
4	מלונאות			383.22		1.045	1.0000	1.0450	400.4649	₪ 1,700	₪ 680,790
5	מלונאות			383.22		1.060	1.0000	1.0600	406.2132	₪ 1,700	₪ 690,562
	<u>סך מלונאות</u>			<u>2,016.86</u>					<u>2,073.88</u>		<u>₪ 3,525,604</u>
6	מגורים	5			440.72	1.000	1.0000	1.0000	440.7200	₪ 10,500	₪ 4,627,560
7	מגורים	5			440.72	1.025	1.0000	1.0250	451.738	₪ 10,500	₪ 4,743,249
8	מגורים	5			441.05	1.050	1.0000	1.0500	463.1025	₪ 10,500	₪ 4,862,576
9	מגורים	5			440.70	1.075	1.0000	1.0750	473.7525	₪ 10,500	₪ 4,974,401
10	מגורים	5			440.72	1.100	1.0000	1.1000	484.7920	₪ 10,500	₪ 5,090,316
11	מגורים	5			440.70	1.125	1.0000	1.1250	495.7875	₪ 10,500	₪ 5,205,769
12	מגורים	5			440.72	1.150	1.0000	1.1500	506.8280	₪ 10,500	₪ 5,321,694
13	מגורים	5			440.72	1.175	1.0000	1.1750	517.8460	₪ 10,500	₪ 5,437,383
14	מגורים	4			445.83	1.200	1.0000	1.2000	534.9960	₪ 10,500	₪ 5,617,458
15	מגורים	4			445.98	1.225	1.0000	1.2250	546.3255	₪ 10,500	₪ 5,736,418
16	מגורים	4			445.98	1.250	1.0000	1.2500	557.4750	₪ 10,500	₪ 5,853,488
17	מגורים	4			445.98	1.275	1.0000	1.2750	568.6245	₪ 10,500	₪ 5,970,557
18	מגורים	4			445.98	1.300	1.0000	1.3000	579.774	₪ 10,500	₪ 6,087,627
19	מגורים	4			445.98	1.325	1.0000	1.3250	590.9235	₪ 10,500	₪ 6,204,697
20	מגורים	4			445.98	1.350	1.0000	1.3500	602.0730	₪ 10,500	₪ 6,321,767
21	מגורים	4			445.98	1.375	1.0000	1.3750	613.2225	₪ 10,500	₪ 6,438,836
22	מגורים	4			445.98	1.400	1.0000	1.4000	624.3720	₪ 10,500	₪ 6,555,906
23	מגורים	4			445.98	1.425	1.0000	1.4250	635.5215	₪ 10,500	₪ 6,672,976
24	מגורים	4			445.98	1.450	1.0000	1.4500	646.6710	₪ 10,500	₪ 6,790,045
25	מגורים	4			445.98	1.475	1.0000	1.4750	657.8205	₪ 10,500	₪ 6,907,115
26	מגורים	4			445.98	1.500	1.0000	1.5000	668.9700	₪ 10,500	₪ 7,024,185
27	מגורים	4			445.98	1.525	1.0000	1.5250	680.1195	₪ 10,500	₪ 7,141,255
28	מגורים	4			445.98	1.550	1.0000	1.5500	691.2690	₪ 10,500	₪ 7,258,324
29	מגורים	4			445.98	1.575	1.0000	1.5750	702.4185	₪ 10,500	₪ 7,375,394
	<u>סך מגורים</u>	104			<u>10,661.58</u>				<u>13,735.14</u>		<u>₪ 144,218,996</u>
<u>סך שווי מצב קודם</u>		<u>104</u>	<u>149.71</u>	<u>2,016.86</u>	<u>10,661.58</u>				<u>15,958.74</u>		<u>**₪ 149,388,913**</u>

סגמנט	שווי ממוצע מוערך	שווי ל-1 מ"ר
מסחר	1 מ"ר עיקרי	₪ 10,983
מלונאות	1 מ"ר עיקרי	₪ 1,748
מגורים	1 מ"ר דירתי	₪ 13,527

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.4 **<u>אומדן שווי הנכס במצב חדש</u>:**

קומה	הרכב	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה			מקדמי התאמה			שטח מותאם	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל התחלתי	סך שווי
			מסחר עיקרי	מלונאות עיקרי	מגורים דירתי	קומה 1.5% 2.5%	גובה פנים	כולל			
0	מסחר		113.38			1.000	1.0625	1.0625	120.46625	₪ 12,500	₪ 1,505,828
גלריה	מסחר		36.33			1.000	1.0175	1.0175	36.965775	₪ 6,250	₪ 231,036
	סך מסחר		149.71						157.4320		₪ 1,736,864
0	מלונאות			62.35		1.000	1.0625	1.0625	66.246875	₪ 1,700	₪ 112,620
גלריה	מלונאות			94.6		1.000	1.0175	1.0175	96.2555	₪ 1,700	₪ 163,634
1	מלונאות			357.58		1.000	1.0110	1.0110	361.52493	₪ 1,700	₪ 614,592
2	מלונאות			352.67		1.015	1.0110	1.0262	361.90918	₪ 1,700	₪ 615,246
3	מלונאות			383.22		1.030	1.0110	1.0414	399.07124	₪ 1,700	₪ 678,421
4	מלונאות			383.22		1.045	1.0110	1.0565	404.88295	₪ 1,700	₪ 688,301
5	מלונאות			383.22		1.060	1.0465	1.1093	425.1074	₪ 1,700	₪ 722,683
	סך מלונאות			2,016.86					2,114.998		₪ 3,595,497
6	מגורים	5			440.72	1.000	1.0140	1.0140	446.88452	₪ 10,500	₪ 4,692,287
7	מגורים	5			440.72	1.025	1.0140	1.0393	458.05664	₪ 10,500	₪ 4,809,595
8	מגורים	5			441.05	1.050	1.0140	1.0647	469.5801	₪ 10,500	₪ 4,930,591
9	מגורים	5			440.70	1.075	1.0140	1.0900	480.37906	₪ 10,500	₪ 5,043,980
10	מגורים	5			440.72	1.100	1.0140	1.1154	491.5730	₪ 10,500	₪ 5,161,516
11	מגורים	5			440.70	1.125	1.0140	1.1407	502.72227	₪ 10,500	₪ 5,278,584
12	מגורים	5			440.72	1.150	1.0140	1.1661	513.9172	₪ 10,500	₪ 5,396,131
13	מגורים	5			440.72	1.175	1.0140	1.1914	525.08931	₪ 10,500	₪ 5,513,438
14	מגורים	4			445.83	1.200	1.0140	1.2168	542.4792	₪ 10,500	₪ 5,696,032
15	מגורים	4			445.98	1.225	1.0140	1.2421	553.96717	₪ 10,500	₪ 5,816,655
16	מגורים	4			445.98	1.250	1.0140	1.2675	565.27262	₪ 10,500	₪ 5,935,363
17	מגורים	4			445.98	1.275	1.0140	1.2928	576.57807	₪ 10,500	₪ 6,054,070
18	מגורים	4			445.98	1.300	1.0140	1.3182	587.88353	₪ 10,500	₪ 6,172,777
19	מגורים	4			445.98	1.325	1.0140	1.3435	599.1890	₪ 10,500	₪ 6,291,484
20	מגורים	4			445.98	1.350	1.0140	1.3689	610.49443	₪ 10,500	₪ 6,410,192
21	מגורים	4			445.98	1.375	1.0140	1.3942	621.79988	₪ 10,500	₪ 6,528,899
22	מגורים	4			445.98	1.400	1.0140	1.4196	633.10534	₪ 10,500	₪ 6,647,606
23	מגורים	4			445.98	1.425	1.0140	1.4449	644.41079	₪ 10,500	₪ 6,766,313
24	מגורים	4			445.98	1.450	1.0140	1.4703	655.71624	₪ 10,500	₪ 6,885,021
25	מגורים	4			445.98	1.475	1.0140	1.4956	667.02169	₪ 10,500	₪ 7,003,728
26	מגורים	4			445.98	1.500	1.0140	1.5210	678.32715	₪ 10,500	₪ 7,122,435
27	מגורים	4			445.98	1.525	1.0140	1.5463	689.6326	₪ 10,500	₪ 7,241,142
28	מגורים	4			445.98	1.550	1.0140	1.5717	700.93805	₪ 10,500	₪ 7,359,850
29	מגורים	4			445.98	1.575	1.0140	1.5970	712.2435	₪ 10,500	₪ 7,478,557
	סך מגורים	104			10,661.58				13,927.26		₪ 146,236,244
<u>סך שווי מצב חדש</u>		<u>104</u>	<u>149.71</u>	<u>2,016.86</u>	<u>10,661.58</u>				<u>16,199.69</u>		**<u>₪ 151,568,605</u>**

סגמנט	שווי ממוצע מוערך	שווי ל-1 מ"ר
מסחר	1 מ"ר עיקרי	₪ 11,602
מלונאות	1 מ"ר עיקרי	₪ 1,783
מגורים	1 מ"ר דירתי	₪ 13,716

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.5 **<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>:**

סגמנט		השבחה ל-1 מ"ר ז"ב מוערך	תוספת שטח מתואם	סך השבחה
מסחר		₪ 618	7.7220	₪ 92,552
מלונאות		₪ 35	41.113	₪ 69,893
מגורים		₪ 189	192.12	₪ 2,017,248
<u>סך השבחה</u>			<u>240.9542</u>	**<u>₪ 2,179,692</u>**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com