מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: א' סיוון תשפ"ב

תאריך לועזי: 31 מאי 2022

מספר מינוי: 1358-2021

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 לעניין גובה השבחה

חלק מחלקות 141 ו - 142 בגוש 7145

מגרשים מס' 1001A, 1001B בתב"ע בי/1/414[1]

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 10.06.2021.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתו של מר משה נדם, שמאי מקרקעין, מיום 05.08.2021.
- בתאריך 10.10.2021 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 28.10.2021 נערך בפני[2] 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 תכנית מס' 502-0147678.

2 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך בהסכמת הצדדים 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[3].

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[4]	: 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.	

3 ישיבה מס׳ 20200001.

4 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[5]:

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 1.3:1 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.

[5] 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	שומת אחרת	שומת וועדה
בי/1/474 502-0147678	22.12.2015[6]	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'.	✓	✓

6 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

רישוי בניה – מצב קודם				
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.	✓	✓
רישוי בניה – מצב חדש				
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[7], 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 – לאחר המועד הקובע				
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.	✗	✗

7 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 8 11,648	10 70%	11 104	26	
			מלונאות	2,900		750	9 2,150			5	
			מסחר	250		50	12 200			13 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[7] 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**

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

9 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.

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

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

12 מתוכם 60 מ"ר לגלריות.

13 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[14]	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**			

14 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 – לאחר המועד הקובע (נדון בפני בתיק נפרד):

7.4.1 היתר בנייה מס' 2021154 (בקשה מס' 2021154) – 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[15]	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						

15 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 [16]					

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.

16 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/1474		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		9622.2[17]	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

17 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[18]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשים		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
הקלות	07.04.2020	₪ 47,370	₪ 23,685	₪ 1,431,203	₪ 715,602

הערה: ההשבחה בשומות הצדדים כפי שפורטה בטבלה לעיל הנה בנוגע להקלות המבוקשות במסגרת היתר בנייה מס' **20180807**, אשר אושר לראשונה ברשות הרישוי בישיבתה מס' **20200001** מיום 07.04.2020.

השבחה, ככל וקיימת, בגין הקלות נוספות שאושרו במסגרת היתר בנייה **20211544**, אשר אושר ברשות הרישוי בישיבתה מיום **09.12.2021**, נידונה הן ע"י הצדדים והן ע"י החי"מ במסגרת טיפול בתיק נפרד.

8.2 כללי:

8.2.1 כפי שפורט בסעיף 7.3.1 לעיל, במסגרת היתר בנייה 20180807, התבקשו ואושרו הקלות שונות (כפי שנקבע סופית בהחלטת ועדת ערר שניתנה בקשר לתיק הנדון).

8.2.2 הצדדים מסכימים כי במקרה דנן:

א. ההקלות לגביהן קיימת מחלוקת אם משביחות את המקרקעין שבנדון או אם לאו הנן:

(1) הקלה בקו בניין מערבי (כך שיתקבל קו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שנקבעה), לגביה אין מחלוקת על עצם ההשבחה בשווי המקרקעין, אלא על גובהה.

(2) הקלה בעומק מילוי אדמה גננית מעל החניון התת קרקעי (כך שיתקבל טווח של 0.2-1.5 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בתכנות החלות במקום 1.5 מ), לגביה קיימת מחלוקת על עצם ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה במקרה דנן.

ב. אישור יתר ההקלות, אינו משביח במקרה דנן את שווי המקרקעין שבנדון.

8.2.3 לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים כאמור, ובהתייחס גם לשומה מכריעה הקודמת שנערכה ע"י החי"מ למימוש מלא, מצאתי כי ניתן על הצד הזהיר/מקל, לקבל את עמדות הצדדים כפי שפורטו.

8.3 ערכי שווי לבחינת ההשבחה:

8.3.1 עמדת שמאי המבקשות:

א. לטענת שמאי המבקשות, בשומתו הובאו בחשבון עסקות לקרקעות בייעודים רלוונטיים, תוך מתן התאמה בשיעור של 35% למועד הקובע. התאמה משמעותית וראויה ביחס למקרה דנן.

ב. לטענתו השווי במדרגה החדשה, אמור להיות גבוה בכ- 35% מהשווי שייקבע על ידי השמאי המכריע בבחינת ההשבחה הקשורה במדרגה הקודמת (בה בוחנים את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ב'/1/474 למועד קובע 01.06.2016).

ג. לאור האמור קבע שווי מ"ר מבונה בענייננו כדלקמן:

(1) בייעוד למגורים - סך של 5,000 ₪ (כ- 35% גבוה יותר מהשווי שנקבע על ידו בבחינת מדרגת ההשבחה הקודמת).

(2) בייעוד למלונאות – סך של 830 ₪.

18 פרק זה כולל את העקרונות הגודמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

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

8.3.2 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

א. <u>נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים – בניה רוויה במערב העיר בת ים – קו ראשון לים</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [19]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי [20]	ממ"ד [21]	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
02.07.2014	7138/176	בן גוריון 125	558	715	1,238	138	132	1,429	100%	17,600,000	12,320
22.06.2015	7139/96	בן גוריון 89	555	709	1,229	138	132	1,419	100%	17,300,000	12,193
16.02.2017	7139/106	בן גוריון 101	550	666	1,159	138	132	1,349	100%	23,900,000	17,713
11.07.2017	7138/166	בן גוריון 111	550	713	1,230	138	132	1,420	50%	12,888,555	18,155
16.02.2017	7139/106	בן גוריון 101	550	666	1,159	138	132	1,349	75%	18,799,360	18,577
16/12/2016											**15,792**

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

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [19]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי [22]	ממ"ד	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
02.07.2014	7138/176	נורדאו 10	508	657	868	[23] 100	96	1,007	100%	10,400,000	10,330
10.07.2014	7139/89	יוספטל 8[24]	637	637	844	[25] 125	120	1,017	100%	9,500,000	9,338
06/07/2014											**9,834**

ג. <u>נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מלונאות</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מגרש	תב"ע	זכויות בניה			חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					זכויות נמכרות	מס' קומות	עיקרי [26]			
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**

19 בהתאם להוראות תכנית ב'/30 א', הזכויות מחושבות מהברוטו.

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

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

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

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

24 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 הדייר מוגן הינו לפחות 10,000 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

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

26 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

ד. בתגובתו הציג ניתוח מגרשים בתכנית בי/514 (ראה סעיף 10 בנספח) ממנו מתקבל שווי מ״ר מבונה של 10,000 ₪ למ״ר מבונה משוקלל למגרש הממוקם קו שני לים, במגדל בגובה 20 קומות נכון לתאריך 07.05.2019.

ה. <u>בהתייחס לאמור קבע שווי מ״ר מבונה כדלקמן</u>:

(1) בייעוד למגורים: כ- 12,000 ₪ לקומה ממוצעת[27]

(2) בייעוד למלונאות: כ- 1,750 ₪ לקומה ממוצעת.

(3) מקדם שווי מרפסת בשני הייעודים: 0.4.

ו. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לנתוני השווי בשומת המבקשות</u>:**

(1) <u>לעניין שווי זכויות בניה למגורים</u>:

- אין מקום לבחון עסקות השוואה שבוצעו 5-6 שנים טרם למועד הקובע, כפי שנהג שמאי המבקשות, ולהחיל על עסקות אלה מקדמי התאמה שונים לזמן, מיקום וכו׳, מה גם כי מדובר בעסקות מכר שבוצעו בסביבה מרוחקת מהנכס הנדון.
- גם אם מבקשים להביא בחשבון עסקות השוואה שבוצעו שנים טרם למועד הקובע, אז יש להביא בחשבון עסקות ברחוב בן גוריון ולא במקום אחר, כאשר מיקומו של הנכס הנדון ביחס לעסקות ההשוואה הנו טוב יותר, כי יש נסיגה מהרחוב וההמולה, באמצעות שצ״פ.
- בשומתו הוצגו 4 עסקאות מרחוב בן גוריון לתאריכים ישנים מהם מתקבל שווי של כ- 15 אלף ₪ למ״ר מבונה, בעוד שמאי המבקשות מביא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה.
- לטענתו המסקנה העולה מניתוח עסקות ההשוואה של שמאי המבקשות אינה הגיונית ואינה רלוונטית למועד הקובע בענייננו.
- הפער נובע לדעתו מבסיס נתונים שגוי לנכסים במיקום שאינו רלוונטי.

(2) <u>לעניין שווי זכויות בניה למלונאות</u>:

- שמאי המבקשות קבע שווי מ״ר מבונה בייעוד למלונאות לסך של כ- 830 ₪ בלבד.
- לא ניתן לבסס שווי עפ״י עסקה אחת בלבד , כפי שבוצע ע״י שמאי המבקשות. בשומת המשיבה הוצגו 2 עסקאות מהן מתקבל בממוצע שווי של כ- 2,000 ₪ / מ״ר ז״ב משוקלל.
- במספר רב של שומות מכריעות שערכה השמאית ש. שרביט שפירא, לתכנית בי/ 1/410 נקבע שווי 1 מ״ר זכויות בניה עיקרי למלונאות בסך של 1,500 ₪ / מ״ר, לתאריך קובע 24/6/2014, דהיינו כ- 6 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן שהתאמת זמן מינימלית מוכיחה שאומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 1,700 ₪ / מ״ר - מוטית כלפי מטה.

27 12,000 ₪ = 0.4 (מקדם שווי מרפסת זיז) / 4,800 ₪ (שווי מ״ר מבונה <u>ממוצע</u> מרפסת שנקבע בשומת המשיבה)

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

- בשומה המכרעת של מר נדם למגרש 753 העריך השמאי נדם שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל למלונאות לפי 2,000 ₪ / מ״ר, וזאת לתאריך קובע 19/10/2015 .
ביחס לאומדן זה של השמאי נדם מתחייב לבצע 3 התאמות:
מיקום: המגרש הנדון ממוקם בקו ראשון לים, ואילו נתון ההשוואה, בקו שישי לים!
מרחק מהים: המגרש הנדון במרחק 170 מ׳ מהים, בעוד מגרש ההשוואה במרחק 720 מ׳ מהים.
מועד קובע/זמן: בגין הפרש של 4.5 שנה בין מועד השומה המכרעת, לבין המועד הקובע להערכה בתיק שבנדון.
ההחלטה שהתקבלה בשומה המכרעת הנ״ל, מוכיחה כי שווי 1 מ״ר ז.ב משוקלל למלונאות בנכס הנדון, גבוה משמעותית מ- 2,000 ₪, ונע בגבולות 2,500 ₪ / מ״ר.

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין שווי <u>הבסיס</u> למ״ר מבונה מהותית, כאשר הפער בין הצדדים מסתכם למאות אחוזים.

ב. פער בשיעור דומה (ואף גבוה יותר), היה בין הצדדים אשר מופיעים בפני בתיק זה, בתיק נוסף הנוגע למקרקעין שבנדון ונדון בפני, בעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/1/474 <u>נכון למועד קובע 01.06.2016</u>.

ג. בהכרעתי שם[28], לאחר שבחנתי ביסודיות את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף שאותר ע״י החת״מ, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ את שווי <u>הבסיס</u> כפי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של כ־10,000 ₪ למ״ר מבונה[29] ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בייעוד למגורים, ו- 1,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בייעוד למלונאות, נכון למועד קובע 01.06.2016.

ד. אין מחלוקת בין הצדדים כי במקרה דנן נדרשת התאמה למועד הקובע בענייננו (07.04.2020), זאת ביחס לערכי השווי שנקבעו בהחלטתי הקודמת, אשר נערכה כאמור למועד קובע בשנת 2016, כזו שאף לטענת שמאי המבקשות ראוי כי תעמוד על שיעור של 35%.

ה. לאור האמור, בשימת דגש למסד הנתונים שהוצג על ידי הצדדים במסגרת תיק זה (שברובו הוצג גם בתיק הקודם שעמד לפני), ולכך כי חלק ממסד הנתונים שנבחן בהכרעתי הנוספת, רלוונטי גם למועד הקובע הנדון בענייננו בתיק זה, הגעתי לכלל דעה כי גם במקרה דנן ניתן לאמץ את שווי הבסיס כפי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של כ- 12,000 ₪ למ״ר מבונה[30] ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בייעוד למגורים (כ- 4,800 ₪ בממוצע לשווי מ״ר מבונה מרפסת), ו- 1,750 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בייעוד למלונאות, נכון למועד קובע 07.04.2020. האמור הנו אף על הצד הזהיר בהתייחס לזמן שחלף בין מועד הכרעתי הקודמת למועד הכרעתי בתיק שבנדון.

28 ליתר פרוט ראו הכרעתי הנוספת במקרקעין שבנדון (גו״ח 7145/142) מיום 31.05.2022

29 לפני הפחתה נוספת שניתנה שם להיקף והרכב הבעלים (מגלם תרומת מרפסת ושטחי שירות (למעט ממ״ד)

30 לפני הפחתה נוספת שניתנה שם להיקף והרכב הבעלים.

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

8.4 **<u>השבחה בגין הקלה בקו בניין מערבי</u>:**

8.4.1 **<u>עמדת שמאי המבקשות</u>:**

א. במקרה דנן, אין מחלוקת כי מבקשים הקלה בקו בנין מערבי כך שיתקבל קו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שנקבעה.

ב. יחד עם זאת בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור הקלה זו, יש להביא בחשבון מספר משתנים, אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

ג. <u>לעניין תחולת תכניות בי/2/א' ו- בי/339 בעניינו</u>:

(1) לטענת שמאי המשיבה "תכניות המרפסות" של העיר בת ים אינן חלות על הנכס הנדון.

(2) מציין כי ככל וטענת שמאי המשיבה הייתה נכונה אזי היו חלות במקרה דנן תקנות התכנון והבנייה, ומצבנו היה משתפר, אך לא כך הדבר.

(3) מדובר בשתי תכניות שמאפשרות הקמת מרפסות בבת ים, כאשר אם במצב קודם לא הייתה תכנית לגבי מרפסות, כפי שטוען שמאי המשיבה, אזי התקנות היו תקפות וזהו מצב עדיף למבקשות.

(4) בפועל מדובר בשתי תכניות שקובעות את זכויות הבנייה למרפסות בעיר בת ים, האחת בי/2/א' והשנייה 339, שבאה לעשות מס' תיקונים בתכנית 2א'. לראייה ניתן לראות כי גם בדף המידע התכנוני של העיר בת ים בקשר לנכס הנדון, חלה על הנכס תכנית 339 והיא עדיין תקפה.

(5) התנאי הבסיסי כדי שתכנית לא תהיה תקפה, הנו אישור תכנית חדשה המבטלת אותה. במקרה דנן אין תכנית כזו, ומכאן כי תכניות אלו תקפות, ובהתאם להוראות הקבועות בהן מותרת חריגה מקו הבניין, לצורך הקמת מרפסות.

(6) תכנית בי/1/474 שאושרה בשנת 2015 לא ביטלה את תכניות בי/2/א', אלא להפך, היא אומרת שתכנית בי/2/א' חלה. כאשר למעט שורה אחת בהוראות התכנית, בהן נקבעה מגבלת שטח המרפסות בלבד, היא אינה מדברת על מרפסות כלל. היא לא קובעת היכן ימוקמו המרפסות מה מותר לבנות ומה אסור, והעובדה היא שמאשרים היתר בנייה עם מרפסות, לפי הוראות הבינוי שנקבעו "בתכניות המרפסות" הקודמות.

(7) לסיכום, גם בתכנית החדשה וגם במידע התכנוני המופיע באתר הוועדה המקומית נקבע כי תכנית המרפסות חלה בעניינו, ובנוסף אין שום הוראה ו/או תכנית שמבטלת את תכניות המרפסות. מכאן כי יש להביא תכניות אלה בחשבון במצב התכנוני הקודם של הנכס הנדון. בכך מתאפשרת <u>במצב הקודם</u> הבלטת שטח המרפסות ב- 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.

(8) בכך, השטח החייב בעניינו כתוצאה מאישור ההקלה, הוא רק זה שמעבר לבליטה המותרת במצב הקודם ולא מעבר לכך.

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

ד. <u>לעניין הגדרת חזיתות הנכס הנדון</u>:

(1) ברגע שמגיעים למסקנה שהתכניות הקודמות חלות בענייננו, אז נשאלת השאלה אם החזית המערבית נחשבת לחזית קדמית ומאפשרת בינוי בחריגה מקו בניין. לטענת שמאי המבקשות התשובה לכך חיובית:

- אין מחלוקת כי חזית רחוב רוטשילד, בה ממוקם שפ"פ, מהווה חזית המאפשרת הקמת מרפסות.
- גם אם נבחן את החזית המערבית, גם בה יש שצ"פ, היא תחשב חזית קדמית. מה גם שהכניסה הראשית לבניין הנה מכיוון מערב, גם לשטחי המלון וגם לשטחי המגורים.
- בנוסף, מפנה להוראות התכנית החדשה, בהן נכתב שכל חזיתות הבניין תהיינה חזיתות ראשיות, והכניסות לחזית המזרחית תהיינה מכיוון רחוב רוטשילד ומכיוון מערב.

(2) לסיכום טוען כי, תכניות המרפסות חלות בענייננו, וכן החזית המערבית מהווה חזית קדמית, על כן במצב הקודם (טרם אישור ההקלה בענייננו) מותר לחרוג מקו בניין (קדמי מערבי).

ה. <u>לעניין תחולת פס"ד דייניש בענייננו</u>:

(1) אם השמאי המכריע יגיע למסקנה שבמצב קודם קיימות זכויות בניה שלא ניתנות לניצול, אזי יש אכן יש להחיל את "הלכת דייניש" בענייננו כפי שוען שמאי המשיבה, ולגבות שווי מלא על אותן הזכויות שניתנו לכאורה במסגרת ההקלה.

(2) אך אם אלה יהיו פני הדברים, יש להחיל את בענייננו גם את פסק דין כהן, זאת בעת בחינת ההשבחה הנובעת מהמימוש הקודם, הנדונה גם היא בפני השמאי המכריע הדן בתיק זה. דהיינו להפחית את כל אותם מ"ר אשר נטען שלא ניתנים למימוש, משווי המצב החדש בשומת המימוש המלא.

(3) אם לא ננהג בדרך זו בשומה הקודמת, ניתן לגבות במימוש הנוכחי בגין שיפור תכנוני בלבד.

ו. <u>התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>:

(1) <u>חריגה מקו בניין מערבי - שטח עיקרי למלונאות</u>:

- שמאי המשיבה טוען לתוספת שטח עיקרי המאושר לבניה למלון, בעוד ההקלה לשינוי בקו בניין מערבי מבקשת לנצל זכויות מוקנות מכלל הזכויות לבית מלון במגרש, כאשר אין בבקשה זו בקשה לתוספת שטחי מלון.
- להיפך, המימוש המבוקש בהיתר אינו מנצל את מלוא השטחים המוקנים עפ"י התכנית. לכן באישור ההקלה לא נוצרו זכויות חדשות לשטחים עיקריים למלונאות ואין השבחה בגין הקלה זו.

(2) <u>הקלה לקו בניין מרפסות (מגורים ומלונאות)</u>:

- שמאי המבקשות מפנה לסעיף 4.03 בתקנות התכנון והבניה על פיו מותרת בליטתן של מרפסות מעבר לקווי בניין בעומק של עד 1.2 מ' לחזית, כאשר אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית.

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

- במקרה דנן קיימת התייחסות בתכנית בי/339 לעניין המרפסות, ולכן הוראות אלה חלות בענייננו ולא אלה הקבועות בתקנות כאמור.
- בהוראות תכנית בי/339 נרשם כלהלן:

"

א. שטח גג שאינו מקורה לא יחשב באחוזי הבניה.

ב. במקום הוראה סעיף 53 ג' 2) לתכנית הקיימת תבוא ההוראה הבאה:

"ברחוב שבו הותרה בליטתן של מרפסות או גזוזטראות לתוך המרווח הקדמי של מגרש בהתאם לאמור בסעיף 53 ג' 2) לתכנית הקיימת, מותרת בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח הקדמי כדי שליש מרוחב קו הבניין הקבוע ובלבד שההבלטה לא תעלה על 1.5 מ' לכל היותר."

"

- לנכס 3 חזיתות: מערבית, מזרחית וצפונית, כאשר ההקלה מבוקשת בחזית המערבית לכיוון רחוב בן גוריון, ועל כן בהתאם להוראות הבנייה הקשורות במרפסות, מתאפשרת חריגה לחזית עד 1.5 מ' מקו בניין.
- שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות[31] בהן לטענתו נקבע כי יש לראות את המצב הזכויות במצב הקודם כאשר אלו מאפשרות חריגה למרפסות מקו בניין.
- על כן, בשומתו במדידת השטחים לצורך חישוב ההשבחה בגין ההקלה בקווי בניין, בכל קומה מחושב רק שטח המרפסות החורב מעבר למרחק של 1.5 מ' מקו בניין התקף לפני ההקלה.

31 רמה מאור בגו"ח 6417/614 רחוב הרב אורבוך 19 רמה"ש מיום 27.04.2021. לילך בן פורת בגו"ח 6415/671 ברח' בראשית 7 רמה"ש מיום 11.03.2021. משה נדם בגו"ח 7244/8 ברח' מעפילי אגוז 90, נווה חן, ת"א מיום 15.02.2017.

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

ז. **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשות):</u>**

		חריגת מרפסות מעבר ל-1.2 מ' [32] מקו בניין		מקדמי שווי		סה"כ שטח אקווי'	שווי מ"ר		
		מלונאות	מגורים	מרפסת	קומה		מלונאות	מגורים	סה"כ
1	מלונאות	1.1		0.4	1	0.44	₪ 830		₪ 365.2
2	מלונאות	1.1		0.4	1	0.44	₪ 830		₪ 365.2
3	מלונאות	1.1		0.4	1	0.44	₪ 830		₪ 365.2
4	מלונאות	1.1		0.4	1	0.44	₪ 830		₪ 365.2
5	מלונאות	1.1		0.4	1	0.44	₪ 830		₪ 365.2
סה"כ		**5.5**		**0.4**	**1**	**2.2 מ"ר**	**₪ 830**		**₪ 1,826**
6	מגורים		1.5	0.4	0.85	0.51		₪ 5,000	₪ 2,550
7	מגורים		0.9	0.4	0.87	0.31		₪ 5,000	₪ 1,550
8	מגורים		0.9	0.4	0.89	0.32		₪ 5,000	₪ 1,600
9	מגורים		0.8	0.4	0.9	0.29		₪ 5,000	₪ 1,450
10	מגורים		0.9	0.4	0.92	0.33		₪ 5,000	₪ 1,650
11	מגורים		0.7	0.4	0.94	0.26		₪ 5,000	₪ 1,300
12	מגורים		0.9	0.4	0.96	0.35		₪ 5,000	₪ 1,750
13	מגורים		0.9	0.4	0.98	0.35		₪ 5,000	₪ 1,750
14	מגורים		1.8	0.4	1	0.72		₪ 5,000	₪ 3,600
15	מגורים		1.8	0.4	1.02	0.73		₪ 5,000	₪ 3,650
16	מגורים		1.8	0.4	1.04	0.75		₪ 5,000	₪ 3,750
17	מגורים		1.8	0.4	1.06	0.76		₪ 5,000	₪ 3,800
18	מגורים		1.8	0.4	1.08	0.78		₪ 5,000	₪ 3,900
19	מגורים		1.5	0.4	1.1	0.66		₪ 5,000	₪ 3,300
20	מגורים		1.5	0.4	1.13	0.68		₪ 5,000	₪ 3,400
21	מגורים		1.5	0.4	1.15	0.69		₪ 5,000	₪ 3,450
22	מגורים		1.3	0.4	1.17	0.61		₪ 5,000	₪ 3,050
סה"כ			**22.7**	0.4	**1.0035**	**9.1 מ"ר**		**₪ 5,000**	**₪ 45,544**
סה"כ השבחה בגין הקלה מקו בניין למרפסות למגורים ולמלונאות									**₪ 47,370**

32 המותרים עפ"י התקנות.

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

8.4.2 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

א. <u>רקע כללי</u>:

(1) במקרה דנן, מבקשים הקלה בקו בנין מערבי כך שיתקבל קו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שנקבעה.

(2) הבקשה להיתר שבנדון מהווה יישום של החלטת ועדת ערר, שבמסגרתה בוטלו מרבית ההקלות שאושרו ע"י הועדה המקומית, ומיעוטן אושרו, ביניהן ההקלה בקו בניין מערבי.

(3) בהתאם לכך ועדת ערר אשררה את הקביעה שהחריגה בקו הבניין המערבי מהווה הקלה.

(4) לעניין תכנית העיצוב האדריכלי טוען כי:

- עפ"י סעיף 4.4 ד. לתקנון התכנית: *"קווי בניין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, קו הבניין המערבי ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית."*
- עפ"י תשריט התכנית קו הבניין המערבי הינו אלכסוני, כך שהוא מתחיל ב- 2.00 מ' בפינה הדרום מערבית של המגרש, ומסתיים ב- 0.0 מ' בפינה הצפון מערבית של המגרש.
- תכנית העיצוב האדריכלית לא יכולה לחרוג מהוראות התב"ע, אלא במסגרת סעיפים הדורשים אישור הקלה, ובכפוף לאישור בפועל של ההקלה.
- לחיזוק עמדתו כאמור מפנה שמאי המשיבה לסעיף 15 להחלטת ועדת ערר בענייננו, בה נקבע כי אישור תכנית עיצוב אדריכלית אינו מהווה אישור הקלות הנכללות ומיושמות בתכנית העיצוב, ונדרש אישור בפועל של ההקלות עפ"י סעיף 149 לחוק התו"ב.
- קו הבניין המערבי שנקבע בתב"ע מסומן גם בתכנית הבקשה להיתר שבנדון , ומוגדר : "קו בנין לפני הקלה ותכנית ע"א" (ע"א = עיצוב אדריכלי), ומסומן בדיוק עפ"י הסימון בתשריט התכנית.
- לסיכום, טוען כי קווי הבניין שנקבעו בתכנית העיצוב אינם רלוונטיים לצורך בחינת ההשבחה במקרה דנן. דהיינו קווי הבניין של מצב קודם הם אלו שנקבעו בתשריט תב"ע בי/ 1/474 , ותו לא.

ב. <u>לעניין טענת שמאי המבקשות לתחולת תכניות בי/2/א' ו- בי/339 בענייננו</u>:

(1) במקרקעין שבנדון אושרה בשלהי שנת 2015 תב"ע נקודתית שמספרה בי/1/474, אשר משנה ומבטלת מס' רב של תכניות קודמות שחלו על המקרקעין.

(2) לטענת שמאי <u>המבקשות</u> תכניות בי/2/א' ו- בי/339 חלות על המקרקעין שבנדון גם לאחר אישורה של תכנית בי/1/474, ובהתאם לכך, הסעיף המאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין (בכ- 1.5 מ'), חל על הנכס הנדון בעת הוצאת היתר הבנייה מכח תכנית בי/1/474.

(3) שמאי <u>המשיבה</u> דוחה את טענות שמאי המבקשות, בין היתר, מהסיבות הבאות:

- בהוראות תכנית בי/1/474 נקבע היחס בין תכנית זו לבין תכניות קודמות, כאשר אין כל זכר לתכנית בי/339. כלומר שתכנית זו כאילו לא הייתה קיימת כלל בעיני עורך תכנית בי/1/474.

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

- לאחר אישורה של תכנית בי/1/474, תכנית בי/339, מהווה תכנית ישנה שכל הוראותיה אינן רלוונטיות למקרקעין שבנדון. בהתאם לכך, הסעיף הנוגע להבלטת מרפסות מתוך תכנית זאת, אליו הפנה שמאי המבקשות, אינו חל על הנכס הנדון, ולכן אינו רלוונטי לבחינת ההשבחה במקרה דנן.
- בנוסף לאמור טוען שמאי המשיבה כי הסעיף אליו הפנה שמאי המבקשות מתייחס להבלטת מרפסות למרווח הקדמי של מגרש (לחזית הרחוב), ואילו ההקלה שבנדון היא בקו בניין אחורי שאינו פונה לרחוב, ולכן בכל מקרה סעיף זה אינו רלוונטי לענייננו.
- לגבי תכנית בי/2א', בהוראות תכנית בי/1/474 קיימת הוראה שהיחס בין תכנית זו, לבין תכנית 2א', הנו יחס של שינוי, לא של כפיפות. ז"א שגם תכנית זו שונתה במסגרת התכנית הנקודתית, והיא אינה רלוונטית עוד.
- למעשה, אין מאחורי כל טענות שמאי המבקשות, כל גיבוי משפטי, תכנוני, ו/או אפילו הגיוני. הרי אין זה סביר להכין ולאשר תכנית נקודתית למגדל מגורים בן 32 קומות, במסגרתה קובעים קווי בניין עם זכויות בנייה מפורטות, ובכל הנוגע לעניין המרפסות "לחזור אחורנית", ולנהוג בקשר אליהן לפי תב"עות הקודמות. אין בכך כל היגיון.
- האמור מקבל משנה תוקף שעה שבתכנית החדשה ניתנה התייחסות מפורשת לעניין המרפסות ונקבעו שטחי בנייה (ע"מ 17 להוראות התכנית).

(4) לסיכום טוען כי במצב הקודם יש לבחון את כל זכויות הבניה והוראות הבינוי לפי התכנית הנקודתית (בי/1/474), ואין שום אפשרות לחרוג מהן.

ג. <u>לעניין הגדרת חזיתות הנכס שבנדון</u>:

(1) בטבלה הראשית, ס' 5 להוראות תכנית בי/1/474, מגדירים את קו הבניין לכיוון מערב כקו בניין אחורי. התכנית קבעה קו בניין קדמי אחד, לכיוון רחוב סוקולוב.

(2) לעניין חזית רחוב רוטשילד, בחזית זו קיים שפ"פ והיא אינה מהווה חזית קדמית כפי שטען שמאי המבקשות. שמאי המשיבה מדגיש כי מעולם לא טען כי שפ"פ הופך את החזית לקדמית כפי שטוען שמאי המבקשות.

(3) גם אם נניח כי טענת שמאי המבקשות נכונה, ברגע הגשת הבקשה להיתר עמדה לו האפשרות לטעון כי הבינוי המבוקש מותר בהתאם לתכנית בי/1/474, וכי לא נדרשת הקלה. ככל ועמדתו זו לא הייתה מתקבלת ע"י הוועדה המקומית, עמדה לו הזכות לפנות לוועדת ערר לרישוי, והיא הייתה מכריעה בסוגייה.

(4) במקרה דנן הוגשו התנגדויות והיזם הגיע לוועדת ערר לרישוי שלא ביוזמתו. וועדת ערר בחנה את ההקלות המבוקשות, והיא לא החליטה שההקלות מיותרות, כלומר כל הטענות של שמאי המבקשות הם מנוגדות לעובדות ולהחלטה של וועדת ערר לרישוי בתיק הספציפי הזה.

(5) בכך כל הטענות כבר נבחנו ע"י וועדת ערר, ואין צורך לשוב ולדון בהן במסגרת הליך זה.

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

ד. <u>לעניין תחולת פס"ד דייניש בענייננו</u>:

(1) אישור ההקלה בקו בנין מערבי הוא זה שאפשר ניצול של 110 מ"ר עיקרי למלונאות: 15 מ"ר עיקרי רגיל למלונאות + 95 מ"ר עיקרי למרפסות למלונאות.

(2) אישור ההקלה בקו בנין מערבי אפשר לנצל כמעט את כל זכויות הבניה המוקנות למלונאות בתב"ע בי/ 1/474. בהתאם לכך , מתחייב לחשב את ההשבחה בגין 110 מ"ר עיקרי למלונאות שלא היו ניתנים לניצול במצב קודם.

(3) טענת שמאי המבקשות כי באישור ההקלה לא נוצרו זכויות חדשות לשטחים עיקריים למלונאות - אינה רלוונטית. ההקלה לא יצרה זכויות חדשות אך היא זו שאפשרה ניצול זכויות שלא היו ניתנות לניצול אלמלא ההקלה, ולכן עפ"י פס"ד "דייניש" - קיים חיוב מלא בהיטל השבחה בגין הזכויות שניצולן התאפשר עקב אישור ההקלה.

(4) התב"ע קבעה גובה של 96 מ' לבניין בבינוי של 32 קומות. בחשבון פשוט מתקבל גובה קומה ממוצע של 3 מ' ברוטו. כלומר בתכנון של כל 32 הקומות שמורכבות מקומת מסחר + 5 קומות מלונאות + 26 קומות מגורים, בגובה ברוטו קבוע של 3 מ', אכן ניתן להכניס את כל זכויות הבנייה בתחום קווי הבניין, ובמספר הקומות הקבוע בהוראות התב"ע. יחד עם זאת בתכנון כזה, ה"מינוס" היחידי הוא שקומת המסחר תהיה נמוכה ולא אופטימלית.

(5) מה בפועל עשה היזם? הוא משפר את התכנית, בכך שהוא מתכנן קומת מסחרית גבוהה ולא בונה את כלל הקומות לפי גובה של 3 מ' ממוצע לקומה. הוא מתכנן קומת מסחר גבוהה וקומות מגורים גבוהות.

(6) בשורה התחתונה, אם נצמדים ל-96 מ' גובה, ולוקחים את סה"כ זכויות הבניה שמוקנות למגורים, יש אפשרות לתכנן את כל הזכויות בלי לחרוג במרפסות.

(7) לחילופין אם נגיע למסקנה שהחריגה במרפסות קיימת גם במדרגה הקודמת, אין בעיה להחיל זאת גם בהשבחה המתקבלת במדרגה הראשונה, מכיוון שהערכים במדרגה הקודמת והערכים במדרגה הזו הם שונים. במקרה דנן אין מדובר ב"אחד על אחד", יחד עם זאת מסכים גם כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה פעמיים.

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

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המשיבה)</u>:**

קומה	ייעוד	חריגה מקו בניין - שטח עיקרי			שווי 1 מ"ר זכויות בניה			סה"כ שווי		
		מלונאות רגיל	מלונאות מרפסות	מגורים מרפסות	מלונאות רגיל	מלונאות מרפסות	מגורים מרפסות	מלונאות	מגורים	סה"כ
1	מלונאות	3 מ"ר			₪ 1,700			₪ 5,100		₪ 5,100
	מלונאות		19 מ"ר			₪ 680		₪ 12,920		₪ 12,920
2	מלונאות	3 מ"ר			₪ 1,726			₪ 5,178		₪ 5,178
	מלונאות		19 מ"ר			₪ 690		₪ 13,110		₪ 13,110
3	מלונאות	3 מ"ר			₪ 1,751			₪ 5,253		₪ 5,253
	מלונאות		19 מ"ר			₪ 700		₪ 13,300		₪ 13,300
4	מלונאות	3 מ"ר			₪ 1,777			₪ 5,331		₪ 5,331
	מלונאות		19 מ"ר			₪ 711		₪ 13,509		₪ 13,509
5	מלונאות	3 מ"ר			₪ 1,802			₪ 5,406		₪ 5,406
	מלונאות		19 מ"ר			₪ 721		₪ 13,699		₪ 13,699
6	מגורים			21 מ"ר			₪ 4,000		₪ 84,000	₪ 84,000
7	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,100		₪ 36,900	₪ 36,900
8	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,200		₪ 37,800	₪ 37,800
9	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,300		₪ 38,700	₪ 38,700
10	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,400		₪ 39,600	₪ 39,600
11	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,500		₪ 40,500	₪ 40,500
12	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,600		₪ 41,400	₪ 41,400
13	מגורים			9 מ"ר			₪ 4,700		₪ 42,300	₪ 42,300
14	מגורים			12 מ"ר			₪ 4,800		₪ 57,600	₪ 57,600
15	מגורים			12 מ"ר			₪ 4,900		₪ 58,800	₪ 58,800
16	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,000		₪ 60,000	₪ 60,000
17	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,100		₪ 61,200	₪ 61,200
18	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,200		₪ 62,400	₪ 62,400
19	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,300		₪ 63,600	₪ 63,600
20	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,400		₪ 64,800	₪ 64,800
21	מגורים			12 מ"ר			₪ 5,500		₪ 66,000	₪ 66,000
22	מגורים			23 מ"ר			₪ 5,600		₪ 128,800	₪ 128,800
סה"כ		**15 מ"ר**	**95 מ"ר**	**203 מ"ר**	**₪ 1,751.2**	**₪ 700.4**	**₪ 4,800**	**₪ 92,806**	**₪ 984,400**	**₪ 1,077,206**

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

8.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. בעניין זה הצדדים <u>מסכימים</u> כי:

(1) בחזית המערבית של הבניין, קיים שטח החורג מקווי הבניין שנקבעו בהוראות תכנית בי/1/474.

(2) במקרה דנן נוצרה השבחה כתוצאה מאישור ההקלה, בגינה יש לגבות היטל השבחה.

ב. <u>המחלוקת</u> בין שמאי הצדדים בנושא זה, נסובה סביב <u>שלושה</u> נושאים עיקריים:

(1) **הראשון**, החלת פס"ד דיניש בענייננו וחיוב בשווי מלא בגין שטח המרפסות החורג מקו הבניין לשיטת שמאי המשיבה, אל מול חיוב בגין שיפור תכנוני בלבד לשיטת שמאי המבקשות (כפי העולה מעמדתו כפי שהוצגה במסגרת הדיון המקצועי), מבלי להחיל את פס"ד דיניש בענייננו.

(2) **השני**, הגדרת החזית המערבית בענייננו, חזית שאינה קדמית ללא אפשרות להבלטת שטח מרפסות מעבר לקו הבניין כלל לשיטת שמאי המשיבה, אל מול טענת שמאי המבקשות כי מדובר בחזית קדמית המאפשרת בליטה של 1.2-1.5 מ' מקווי בניין במצב הקודם (בין אם מכח תכנית בי/339 ובין אם מכח תקנות התכנון והבניה).

(3) **השלישי**, השטח החייב בהיטל השבחה (כנגזרת מעמדת הצדדים בקשר לנושא השני שבמחלוקת), כלל השטח החורג מקווי הבניין לשיטת שמאי המשיבה, אל מול השטח החורג מהבליטה המותרת במצב הקודם בלבד, לשיטת שמאי המבקשות.

ג. <u>לעניין הנושא **הראשון** שבמחלוקת, החלת פס"ד דיניש בענייננו</u>:

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

(2) בהחלטתי הנוספת בקשר לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/1/474 (מהווה את המצב הקודם בענייננו, ואת המצב החדש בהחלטתי הקודמת), נקבעה השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית זו (כולל בגין מלוא זכויות הבנייה להקמת שטחי המרפסות), הן בשומות הצדדים (כולל זו של המשיבה) והן ע"י הח"מ, וכן לא הוכח או הוצג בפני מידע רלוונטי לפיו ניתן להגיע למסקנה ממנה עולה כי לא ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבנייה מכח תכנית בי/1/474 בכלל, ואת זכויות הבנייה אותם מבקשים לנצל במסגרת אישור ההקלה הנידונה בפני בפרט.

(3) במצב דברים זה איני מוצא לנכון להחיל בענייננו את פס"ד דיניש, ואני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשות כי יש לבחון את ההשבחה בגין השיפור התכנוני, ככל וקיים, ולא מעבר לכך, שכן אם לא ננהג בדרך זו בעצם נחייב פעמיים בהיטל השבחה בגין אותם השטחים.

(4) <u>מעבר לאמור אציין כי</u>:

- כפי שמוסכם גם על שמאי המשיבה, אם אחיל בענייננו את פס"ד דיניש, 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. בכך המחלוקת בין הצדדים מסתכמת להפרשי ערכים בין המועדים הקובעים בלבד.

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

- טענתו של שמאי המשיבה לכך שבבינוי החלקי המוצע בתכנית היתר 20180807, משפר בעצם היזם את הבינוי האפשרי לפי הוראות תכנית בי/1/474 אינה מדויקת, שכן כפי שניתן לראות בתכנית היתר 20211544 המאוחרת יותר, בה נוצלו זכויות בנייה נרחבות יותר המתפרשות על פני 30 קומות. מצאתי כי גובה ממוצע לקומה (לפחות בכל הנוגע לקומות המגורים), אינו חורג מהגובה המקובל ו/או מזה המגולם בעסקות ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי.
- האמור, מהווה חיזוק לעמדתי כי במקרה דנן אין מקום להחיל את פס"ד דייניש.

ד. <u>לעניין הנושא **השני** שבמחלוקת, הגדרת החזית המערבית בענייננו</u>:

(1) בהוראות תכנית בי/1/474 לעניין עיצוב אדריכלי נרשם:

- הבניין יעמוד במקביל לרחובות רוטשילד וסוקולוב.
- <u>כל</u> חזיתות הבניין תהיינה חזיתות <u>ראשיות</u>.
- הכניסות לחזית המסחרית תהינה ממערב ומרח' רוטשילד.

(2) בטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (ס' 5 להוראות התכנית), נרשם:

- קווי הבניין הנם כמסומן בתשריט (ראו הערה מס' (1) לטבלה).
- למיטב בדיקתי והבנתי, הטבלה אינה מגדירה מי מחזיתות המבנה כקו בנין אחורי ו/או קדמי, אלא רק מפנה לקווי הבניין המופיעים בתשריט התכנית.
- לאור האמור, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי בס' 5 להוראות תכנית בי/1/474, הוגדר קו הבניין לכיוון מערב כקו בניין אחורי ו/או כי התכנית קבעה קו בנין קדמי אחד, לכיוון רחוב סוקולוב.
- יוער כי גם מעיון ביתר הוראות התכנית לא מצאתי הגדרה ברורה לפיה ניתן להסיק מהי החזית הקדמית של המבנה, ככל הנראה הדבר נובע מכך שכל חזיתות הבניין הוגדרו בהוראות התכנית <u>כחזיתות ראשיות</u>.

(3) בהוראות הבינוי של תכנית בי/1/474 (ס' 4.4.2 א) נקבע בין היתר כי:

- שטח השירות יתוכנן כך <u>שלא יפנה</u> לחזית המבנה לכיוון מערב.
- תתוכנן כניסת <u>שירות</u> נפרדת הן למלון והן למסחר.
- לאורך החזית המערבית של המבנה תתוכנן קולונדה הפונה לכוון גן אתא תורק.
- מעיון בתכנית היתר הבנייה שעמדה לפני עולה כי הן שטח השירות המשרת את שטחי המסחר והמלונאות (כגון דחסנית, שטחי פריקה וטעינה, מחסנים וכו'), והן שטח השירות המשרת את קומות המגורים (כגון פתחי אוורור, מיזוג אוויר וכיוצא באלה), ממוקם מרביתו ככולו בחזית רחוב סוקולוב, בעוד שחזית המבנה המערבית נותרת פתוחה, וממוקמים בה שטחים עיקריים למסחר ומלונאות (כולל קולונדה הפונה לכיוון מערב), מרפסות הפונות לכיוון חוף הים ועוד.

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

(4) מכל האמור לעיל, ובהתייחס לכך שלא אותרה ע"י החי"מ ו/או הוצגה על ידי שמאי הצדדים, הוראה מפורשת אחרת במסמכי תכנית בי/1/474, אני בדעה כי ניתן להגדיר את חזית המבנה המערבית, הפונה לכיוון שטח השצ"פ ורחוב בן גוריון, כחזית הקדמית של המבנה.

(5) בכל מקרה סביר יותר להגדיר חזית זו כחזית הקדמית של המבנה, על פני חזית רחוב סוקולוב (המהווה רחוב פנימי קטן בו ממוקמים שטחי השירות של המבנה), אותה הגדיר שמאי המשיבה כחזית הקדמית של המבנה.

ה. <u>לעניין הנושא **השלישי** שבמחלוקת, השטח החייב בהיטל השבחה</u>:

(1) כנגזרת מהחלטתי כאמור, אני בדעה כי יש להחיל בענייננו את האמור בס' 4.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, במסגרתו הותרה הבלטת מרפסות של 1.2 מ' מקו בנין קדמי, ובכך לקבוע את ההשבחה בענייננו בהתייחס לשטח החורג מעבר לבליטה זו בלבד.

(2) לעניין תחולת הוראות תכנית בי/339 בענייננו, אני סבור כי אם נביא בחשבון את התנאים שנקבעו בתכנית זו <u>במצטבר</u>, לפיהן מותרת בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח הקדמי <u>כדי שליש מרוחב קו הבניין</u> הקבוע ובלבד שההבלטה לא תעלה על 1.5 מ' <u>לכל היותר</u>, אזי תתקבל אפשרות בליטה המגיעה עד לכדי 0.7 מ' בלבד, ביחס לקו הבניין הקבוע בתשריט תכנית בי/1/474 בחזית המערבית של המבנה. דהיינו הוראות אלה מחמירות יותר מאלה שנקבעו בתקנות.

(3) האמור לדעתי מייתר את הצורך בדיון הנוגע לתחולת הוראות תכנית בי/339 בנוגע למרפסות בענייננו, אף שיש ממש בטענות שמאי <u>המשיבה</u> בנושא זה (לפיהן יש לבחון את המצב הקודם בענייננו לפי הוראות תכנית בי/1/474 ותו לא).

(4) יחד עם זאת, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה גם לכלל השטח החורג בקווי הבניין, זאת ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.

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

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u> :**

קומה	ייעוד	שטח עיקרי חורג מקו בניין	שטח מרפסות חורג מקו בניין		שטח מרפסות חורג מעבר ל- 1.2 מ' [33] מקו בניין	
		מלונאות	מלונאות	מגורים	מלונאות	מגורים
1	מלונאות	3 מ"ר	19 מ"ר		4 מ"ר	
2	מלונאות	3 מ"ר	19 מ"ר		4 מ"ר	
3	מלונאות	3 מ"ר	19 מ"ר		4 מ"ר	
4	מלונאות	3 מ"ר	19 מ"ר		4 מ"ר	
5	מלונאות	3 מ"ר	19 מ"ר		4 מ"ר	
6	מגורים			21 מ"ר		5.3 מ"ר
7-13	מגורים			9 מ"ר[34]		2.8 מ"ר[35]
14	מגורים			14 מ"ר		3.6 מ"ר
15-29	מגורים			17 מ"ר[36]		3.6 מ"ר[37]
סה"כ		**15 מ"ר**	**95 מ"ר**	**353 מ"ר**	**20 מ"ר**	**82.5 מ"ר**
מקדם אקווי'		1	0.4	0.4	0.4	0.4
מקדם שיפור תכנוני		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
סה"כ מר"א		**3**	**7.6**	**28.24**	**1.92**	**6.6**
שווי מ"ר מבונה		₪ 1,750	₪ 1,750	₪ 12,000	₪ 1,750	₪ 12,000
סה"כ השבחה		**₪ 5,250**	**₪ 13,300**	**₪ 338,880**	**₪ 3,360**	**₪ 79,200**
השבחה בגין חריגה כללית מקו בניין		**₪ 5,250**	**₪ 352,180**			
השבחה בגין חריגה מקו בניין מעבר ל 1.2 מ'		**₪ 5,250**			**₪ 82,560**	

הערה :

- חישוב השטחים נערך בשומות הצדדים לפי היתר מס' **20180807**[38].
- בהחלטתי זו תחשיב ההשבחה בגין השטחים החורגים מקווי הבניין נערך לפי הבינוי המוצע בתכנית היתר בניה מס' **20211544**[39], אשר מועד אישורה מאוחר יותר ולא עמדה בפני הצדדים במועד הדיון שנערך בפני, זאת לצורך יעילות הטיפול בתיק וגביית מס אמת מלא בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה הקשורה בחריגה מקווי הבניין.

33 עפ"י התקנות.

34 63 מ"ר = 9 מ"ר × 7 קומות (7-13)

35 19.6 מ"ר = 2.8 מ"ר × 7 קומות (7-13)

36 255 מ"ר = 17 מ"ר × 15 קומות (15-29)

37 54 מ"ר = 3.6 מ"ר × 15 קומות (15-29)

38 אושרה בהחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **20200001** מיום **07.04.2020**

39 אושרה בהחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **20210014** מיום **09.12.2021**

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

8.5 **<u>השבחה בגין הקלה בעומק מינימלי של אדמה גננית</u>:**

8.5.1 **<u>עמדת שמאי המבקשות</u>:**

א. שמאי המבקשות מסכים כי קיימים מקרים בהם "ביטול" החובה למילוי אדמה גננית, מביא להשבחה. יחד עם זאת במקרה דנן, הביטול של חובת מילוי אדמה גננית הנו בהתייחס למשולש קרקע קטן בשטח של כ- 20 מ"ר, שמתחתיו לא בנוי מרתף, ולכן לא נוצרת השבחה.

ב. בנכס שבנדון ניתן לראות בנספח הבינוי כי מלבד משולש קטן בצד המערבי של מגרש 1001A שמיועד לגינון, שאר השטחים שנמצאים מעל החניון התת"ק, עם ריצוף מלא עבור מעבר להולכי הרגל. עיקר שטח הגינון המתוכנן בתכנית, נמצא בחלק המגרש הסמוך מס' 2001.

ג. בהיתר כלל לא מבוקש לבנות מתחת לשטח המיועד לגינון, כלומר ההקלה שאפשרה לא לבנות כלל גינון אין משמעותה הרחבת הזכויות במרתף או שיפור בבניה או בגובה. בשני מצבי התכנון ניתן לנצל את המרתף כמו בהיתר מבלי לקבל הקלה ובוודאי אין מקום לטענה כי באישור ההקלה נוצר חסכון בעלויות בניה.

ד. כן קיימת הקלה לעניין ניצול הקרקע, כאשר בהתאם לתכנית נדרש לגנן, ואילו במצב החדש שטח זה מרוצף, עם זאת שמאי המבקשות בדעה כי אין בשוני זה כדי להשפיע על השווי.

ה. לעניין טענתו של שמאי המשיבה כי קיים הבדל בין תכנית היתר הבנייה למסמכי התב"ע, טוען כי בתכנית ההיתר אין כל שינוי ביחס למסמכי התב"ע, כאשר אם נעמוד בנק' מסוימת בה קיים שטח ירוק, נראה שאין חנייה מתחת, ולכן אין כל חיסכון.

ו. עוד טוען שמאי המבקשות כי בשומת המשיבה, לא נלקח בחשבון רק השטח הגנני המצוין בתכנית הבינוי, אלא הובאו בחשבון כל החזיתות של הבניין לגביהן נקבע כי האדמה צריכה להיות "אדמה גננית" בעומק מסוים. מדובר בטעות שכן במקום שבו צריכה להיות זיקת הנאה / שפ"פ, שמאי המשיבה מתייחס אליו במצב הקודם כאילו מדובר באדמה גננית, זה סותר את הוראות התב"ע, את תשריט התכנית ואת ההיגיון.

ז. הוועדה לא יכולה להגיד, בכובע אחד בחזית לרוטשילד תרשום זיקת הנאה תעשה מדרכות שיאפשרו גישה למסחר ויאפשרו סגירת חורף, ובשומה יתייחסו לזה כאילו מותר רק אדמה גננית ולא ניתן לעבור שם.

ח. כלומר, ככל שכך נטען, צריך לחזור אחורה לתב"ע ולתקן שם כך שבמצב בקודם יש לי מסחר אבל אין לי גישה אליו, יש לי מלון אבל אין לי גישה למלון, אלו טענות שלא נתפשות וראוי שלא יתקבלו.

ט. לאור כל האמור, הגיע שמאי המבקשות לכלל דעה כי במקרה דנן <u>אין</u> באישור ההקלה להקטנת עומק מילוי אדמה גננית כדי להשביח את שווי המקרקעין שבנדון.

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

8.5.2 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

א. הוראות תב"ע בי/ 1/474, מחייבות מילוי של אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת מרתף עליון.

ב. כתוצאה מחיוב זה נוצר אילוץ בלתי נמנע להגבהת תקרת מרתף עליון בחלק המרתף המצוי מתחת לתכסית הבניין.

ג. <u>עפ"י ההקלה שאושרה</u>:

(1) עומק מילוי אדמה גננית מעל מרתף עליון בחלק המגרש הפונה לרח' סוקולוב הינו 0.00 מ'.

(2) עומק מילוי אדמה גננית מעל מרתף עליון בחלק המגרש הפונה לרח' רוטשילד הינו 0.20 מ'.

(3) עומק מילוי אדמה גננית מעל מרתף עליון בחלק המגרש הפונה לגינה ציבורית ממערב הינו 0.00 מ'.

(4) עומק מילוי אדמה גננית מעל מרתף עליון בחלק המגרש הפונה למגרש ביעוד שב"צ מדרום הינו 0.00 מ'.

ד. <u>בהתאם לכך</u>:

(1) ההקלה הנ"ל ביטלה את החיוב במילוי אדמה גננית, ביחס לחלקי המגרש החורגים מתכסית הבניין העילי.

(2) סך שטח תכסית הבניין (אלמלא ההקלות בקווי בנין), הנו כ- 596 מ"ר.

(3) סך שטח המילוי הגנני הנדרש הנו תולדה של שטח המגרש (911 מ"ר) בניכוי שטח תכסית הבניין (כ – 596 מ"ר), דהיינו כ - 315 מ"ר.

ה. <u>בכך אישור ההקלה</u> :

(1) חסך את עלות הבניה הנדרשת להגבהת קומת מרתף עליונה - בחלק שמתחת לתכסית הבניין העילי בכ- 1.5 מ'.

(2) חסך את עלות הבנייה בגין הדיפון הנדרש עבור 1.5 מ' נוספים בחלל קומות המרתף.

(3) חסך את עלות הבניה הנדרשת לחיזוק שלד המרתפים לצורך נשיאת מילוי האדמה הגננית.

(4) חסך את עלות הבניה הנדרשת לביצוע ביסוס של הבניין בעומק גדול יותר של 1.5 מ' יחסית לעומק הביסוס הנדרש במצב חדש.

ו. <u>לעניין טענות שמאי המבקשות</u>:

(1) בתקנון התב"ע יש הוראות ברורות בנושא:

- בסעיף 4.2.2 ג.3 : "קומת החניה ראשונה תתאפשר רק בעומק של 1.5 מתחת למפלס הפיתוח וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים.
- בסעיף 3.ב6.4 : "תנאים למתן היתר בניה : מעל החניון התת קרקעי בשטח תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ- 1.5 מ'"
- תקנון התכנית קובע באופן חד משמעי שמעל תקרת המרתף העליון יהיה מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות.
- מפנה בנוסף לתנאים שנקבעו למתן היתר בנייה, ובין היתר נקבע כי על החניון התת קרקעי תהיה בשטח שכבת אדמה מתאימה לגינון וכו', בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

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

(2) יודגש כי עקב אישור ההקלה הנ"ל - אין עמידה בתנאי זה לחלוטין, שכן עפ"י תכנית היתר בניה שבנדון מילוי האדמה הגננית מעל תקרת המרתף הינו זניח ושואף לאפס, כמפורט להלן, עפ"י הגרמושקה שבנדון :

- עפ"י חתך 1 - 1 : מתוכנן מילוי אדמה גננית בעומק של 16 ס"מ - 18 ס"מ בלבד, במרווח קו בנין מזרחי בלבד, ולא מתוכנן מילוי אדמה גננית כלשהוא במרווח קו בנין מערבי , דהיינו - אפס מילוי במרווח זה !
- עפ"י חתך 2 - 2 בגרמושקה : לא מתוכנן מילוי אדמה גננית בתחום מגרש A1001 (מגורים + מלונאות) ומתוכנן מילוי אדמה גננית בעומק של 8 - 16 ס"מ בלבד בתחום מגרש שפ"פ B1001.
- כתוצאה מאישור ההקלה - התאפשר מילוי אדמה הגננית בשיעור נמוך מ- 10% מהנדרש עפ"י התכנית !!

(3) מכאן כי בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה יש לבחון שני דברים, הראשון חסכון של 1.5 מ' בקומת המרתף העליונה, השני, חסכון של העמקת יסודות, דיפון וכו'.

(4) העובדה כי שמאי המבקשות חושב שאין היגיון לחייב בגין אדמה גננית מתחת לשביל, מתחת לריצוף של שביל, או מתחת לדרכי גישה וכו', אינה רלוונטית, שכן תקנון התכנית יש סעיפים ברורים בנושא.

(5) קומת החנייה הראשונה תתאפשר רק בעומק של 1.5 מ' ממפלס הפיתוח, זה לא קשור לנושא אם יש שבילים או אין שבילים, או אם הדרישה התב"עית הגיונית או אם לאו, זה מה שכתוב בתב"ע.

(6) כל הפרשנויות של שמאי המבקשת מנוגדות להוראות התב"ע, התקנון הוא מה שקובע את הוראות הבינוי, ולא התשריטים ונספחי הבינוי שעליו מתבסס שמאי המבקשת (מסמכים שמוגדרים כמנחים בלבד).

(7) לכן יש פה חיוב באדמה גננית בכל שטח החצר, דהיינו, שטח המגרש בהפחתת תכסית הבניין. במקום, כתוצאה מאישורה של ההקלה, לא בוצעה אדמה גננית בשום נקודה במגרש.

(8) לשם הדוגמא אם יש בניין והוא יושב מעל קומות מרתף ואומרים שצריך להיות מעל קומת המרתף העליונה מילוי של 1.5 מ' אדמה גננית, המשמעות היא שכל שטח המרתף שנמצא מתחת לבניין צריך להיות יותר גבוה ב -1.5 מ' לעומת השטח שנמצא מתחת לחצר. השטח שמתחת לחצר מונמך ב-1.5 מ' ואז השטח של מרתף החנייה שנמצא מתחת לבניין (החלל שלו), הקומה שלו יותר גבוהה ב-1.5 מ'.

(9) לעניין השרטוט המוצג בנספח הבינוי של התכנית – לטענתו זה אינו רלבנטי לענייננו :

- נספח הבינוי הוא מנחה (כך הוא הוגדר בתקנון התכנית), ולכן הוא לא קובע בין היתר בעניין מילוי האדמה הגננית. המסמך הקובע בעניין זה הינו התקנון בלבד.
- מיקום המילוי באדמה גננית בעומק 1.5 מ' המחויב עפ"י תכנית - הוגדר באופן ברור בתקנון התכנית :

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

מתחת לכל שטח מגרש השפ"פ – 1001B, כקבוע בסעיף 4.2.2 ג. 3. לתקנון.
מתחת לכל שטח החצר במגרש המגורים והמלונאות 1001A - כקבוע בסעיף 6.4 ב. 3 לתקנון.

(10) בבקשה להיתר שבנדון אין עמידה בהוראה זאת, והדבר התאפשר אך ורק כתוצאה מאשור ההקלה הנ"ל.

(11) לעניין טענת שמאי המבקשות שההקלה מתייחסת רק לשטח "משולש קטן" בפינה הדרום מערבית של מגרש A1001 :

- הטענה אינה נכונה - כמפורט בסעיף הקודם ההקלה מתייחסת לכל שטח החצר במגרש A1001 + כל שטח מגרש שפ"פ B1001 .
- הטעות של שמאי המבקשות נובעת מכך שהוא מתבסס על השרטוט בנספח הבינוי, במקום להתבסס על תקנון התכנית.
- עפ"י תקנון התכנית קיים חיוב במילוי אדמה גננית בעומק 1.5 מ', מעל תקרת החניון העליון - ללא קשר אם אזור המילוי מיועד לנטיעות או לשבילים.

(12) לעניין טענת המבקש כי לא קיים שטח של קומת מרתף עליונה מתחת לשטח המיועד למילוי אדמה גננית ב-"משולש", הטענה אינה נכונה עובדתית :

- חתך 1-1 העובר בדיוק בתחום "המשולש" שבמפלס קומת מרתף עליונה, לפיו שטח קומת המרתף העליונה כולל בתוכו את כל האזור שמתחת ל-"משולש" שהוגדר ע"י המבקשות.
- דף חישובי שטחים עבור קומה (1-) בתכנית הבקשה להיתר שבנדון, שלפיו שטח "המשולש" נכלל בשטח המרתף העליון , ואינו נכלל בתחום של "הורדות חיצוניות."
- יובהר כי הסימון האפור המכיל את המשולש הנ"ל בתשריט קומת מרתף עליונה - הינו סימון של מדרכה.
- המרתף העליון כולל בתוכו את השטח הבנוי מתחת ל- "משולש" הנ"ל , המיועד גם הוא למילוי אדמה גננית.
- המשולש הנ"ל מהווה חלק קטן מסך השטח המחויב עפ"י התב"ע במילוי אדמה גננית, וכפי שהובהר לעיל אף בהתייחס למשולש זה - טענת המבקשות אינה נכונה.

(13) מעבר לאמור לטענת שמאי המשיבה, אישור ההקלה יצר מרכיב השבחה בגין חיסכון בזמן הקמה של הפרויקט, אשר לא הובא בחשבון בשומתו.

ז. **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המשיבה):</u>**

(1) אומדן חיסכון בעלות בניה בגין ההכרח בהגבהת חלק מקומת מרתף עליון לצורך מילוי אדמה גננית מעל תקרת מרתף עליון. הגבהת קומת מרתף עליונה מתבצעת רק ביחס לחלק המרתף העליון המצוי מתחת לתכסית הבניין.

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

מהות	סה"כ
שטח תכסית הבניין = שטח מרתף עליון המחויב בהגבהה	600 מ"ר
עלות הגבהת קומת מרתף עליונה בכ- 1.5 מ'	500 ₪ / מ"ר
סך חיסכון בעלויות בניה ביחס למרכיב זה	300,000 ₪

(2) אומדן חיסכון בעלות בניה בגין הגדלת שטח הדיפונים כתוצאה מהגדלת עומק החפירה בכ- 1 מ' בממוצע:

מהות	סה"כ
שטח מוגדל של קירות דיפון תת"ק - במצב קודם	180 מ"ר
עלות בניה ל- 1 מ"ר קיר דיפון	300 ₪ / מ"ר
סך חיסכון בעלות בניה ביחס למרכיב זה	54,000 ₪

(3) **<u>סה"כ השבחה</u>:**

מהות	סה"כ
סה"כ השבחה בגין הקלה בקו בניין 0 לחזית מערבית	1,077,206 ₪
סה"כ ההשבחה בגין הקלה להקטנת עומק מילוי אדמה גננית	354,000 ₪
השבחה	**1,431,203 ₪**

8.5.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי קיימים מקרים בהם אישור הקלה, כגון זו הנדונה בפני, מביאה להשבחה בשווי המקרקעין, אלא שלטענת שמאי המבקשות, <u>במקרה דנן</u> אין באישור ההקלה כדי להביא להשבחה בשווי המקרקעין.

ב. אני מסכים עם שמאי הצדדים כי עקרונית ניתן להניח שאישור הקלה כגון זו הנידונה בפני, מביא לחיסכון מסוים בעלות הבנייה, אשר בד"כ באה לידי ביטוי בחיסכון, בעלויות מילוי אדמת גן, פתרונות איטום, וכן בהפחתת עומסים מתקרת החניה.

ג. יחד עם זאת, כפי שטוען שמאי המבקשות, אני בדעה כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט מלכתחילה (טרם אישור ההקלה), <u>מכלול</u> ההוראות שנקבעו במסמכי התכנית אשר ייתכן ויש להן השפעה על בחינת הנושא, אופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית (טרם אישור ההקלה), ונוסח פרסום ההקלה.

ד. <u>מעיון בהוראות תכנית בי/1/474, החלה על המקרקעין במצב הקודם, עולה בין היתר כי</u>:

(1) בסעיף 6.4 א' 3 להוראות התכנית נקבע כי: *"מעל החניון התת קרקעי בשטח תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ 1.5 מטר."* סעיף זה מתייחס לכל שטח התכנית.

(2) בסעיף 4.2.2 ג' להוראות התכנית נקבע כי: *"קומת החניה הראשונה תתאפשר רק בעומק של 1.5 מתחת למפלס הפיתוח וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים".*

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

ה. <u>מעיון במסמכים הקשורים לאישור ההקלה עולה בין היתר כי</u>:

(1) בנוסח פרסום ההקלה נכתב בעניין זה: *"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."*

(2) למיטב בדיקתי וכפי שאנו למדים מהאמור, פרסום ההקלה אינו כולל התייחסות לשינוי במפלסי הפיתוח של המבנים (בשימת דגש גם להיתרים קודמים שניתנו במקרקעין טרם אישור ההקלה (בין היתר אלה שניתנו בעבר למטרת חפירה / דיפון / הקמת שטחי החניה)).

ו. <u>מאפייני המקרה דנן</u>:

(1) הנכס שבנדון מהווה את מגרשים 1001A ו- 1001B בתכנית בי/1/474. שטחם במקובץ עומד על 911 מ"ר (764.19 מ"ר בייעוד מגורים, מסחר ותיירות, ו- 146.81 מ"ר בייעוד שפ"פ).

(2) אם נביא בחשבון תכסית בנייה מקסימאלית של כ- 640 מ"ר[40], השטח המקסימלי הנותר לאדמה גננית הנו כ – 255 מ"ר אם מביאים בחשבון את שטח שני המגרשים בשלמות (כולל שטח השפ"פ), וכ- 125 מ"ר אם מביאים בחשבון את שטח מגרש 1001A בלבד.

(3) בכך החיסכון במקרה דנן הנו ביחס לשטח קטן יחסית הנע בגבולות 125-255 מ"ר לכל היותר, כאשר שטח זה כולל מעברים לשטחי שירות (כגון גישה לדחסנית, גישה לרמפת כניסה לחניון ועד), לגביהם לדעתי קיים ספק אם גם ללא אישור ההקלה, הייתה הועדה המקומית דורשת למילוי אדמה גננית תחת שטחים אלה.

ז. <u>לעניין שומת המשיבה</u>:

(1) שמאי המשיבה קבע במקרה דנן שני ראשי השבחה:

- חיסכון בעלות הגבהת קומת מרתף עליונה בכ- 1.5 מ"ר, <u>בשטח</u> תכסית הבניין (600 מ"ר), לפי 500 ₪ למ"ר.
- חיסכון בעלות בניית שטח מוגדל של קירות דיפון, של 180 מ"ר, לפי 300 ₪ למ"ר.
- בהתייחס לאמור קבע את ההשבחה בענייננו לסך של כ- 350,000 ₪.

(2) למיטב בדיקתי קיימת חפיפה בין שני ראשי ההשבחה שהוצגו בשומת המשיבה, וגם אם מבקשים לבחון את ההשבחה <u>לפי גישת שמאי המשיבה</u>, מתקבל במקרה דנן חיסכון של בעלות בנייה של כ- 200 מ"ר[41] בשטח קירות הדיפון, המביא לשיטת שמאי המשיבה לחיסכון כספי שאינו עולה על 100,000 ₪.

ח. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

(1) במקרה דנן, הן בהתייחס לבחינה שנערכה על ידי, והן לשיטת שמאי המשיבה, ההשבחה שנוצרה לכאורה, באה לידי ביטוי בחיסכון שאינו עולה על כ- 300 אלף ₪ (ואף נמוך משמעותית אם בוחנים את ההשבחה בהתייחס לשטח האדמה הגננית הנדרש טרם אישור

40 בהתייחס לשיעור תכסית מקסימאלי שנקבע בהוראות התכנית ל – 70%.

41 202 מ"ר = 1.3 (חיסכון בגובה קירות דיפון) X 156 מ"ר.

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

ההקלה ו/או לאחר עדכון הנדרש לדעת החו"מ בתחשיב שומת המשיבה).

(2) ראשית, אציין כי חיסכון זה הנו כפרומיל האחוז מעלות הבנייה הכוללת של הפרוייקט, כך שקיים קושי אובייקטיבי לזקק את תרומת ההקלה ביחס לעלות הבנייה הכוללת של הפרויקט.

(3) שנית, אם נביא בחשבון מגבלה אפילו הקטנה ביותר הנוצרת כתוצאה מהקטנת עומק המילוי, נאיין את החיסכון בעלות הבנייה, שכן שיעורו נמוך מאוד מלכתחילה.

(4) שלישית, אציין כי גם בניתוח מסד הנתונים שהובא בחשבון לקביעת שווי המקרקעין שבנדון במצב הקודם, לא מצאתי כי נערך ע"י שמאי הצדדים (ו/או ע"י החו"מ), זיקוק של השפעת הדרישה לעובי מסוים כזה או אחר של אדמה גננית, בין אם בניתוח עסקות ההשוואה עצמן, ובין אם בהתאמות שניתנו ביחס למושא ההשבחה בענייננו (כאשר לדעתו של החו"מ אין בכך גם כל צורך במקרה דנן).

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

י. חיזוק להחלטתי כאמור ניתן למצוא גם בשומתו המכריעה של חברי השמאי יגאל יוסף בקשר לנכס בעל מאפייני בינוי דומים, הידוע כגו"ח 7122/93-98 (שכונת רמת הנשיא בת ים), בו נתבקשה הקלה דומה לזו שהתבקשה בענייננו, ולא נקבעה השבחה בגין אישורה של הקלה זו, הן ע"י שמאי הצדדים (בהם גם שמאי המשיבה), והן ע"י השמאי המכריע.

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

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

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

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	07.04.2020	₪ 87,810	₪ 43,905

הערה: ההשבחה בשומות הצדדים ובהחלטת הח"מ כפי שפורטה לעיל, הנה בנוגע להקלות המבוקשות במסגרת היתר בנייה מס' **20180807**, אשר אושר לראשונה ברשות הרישוי בישיבתה מס' **20200001** מיום 07.04.2020.
השבחה, ככל וקיימת, בגין הקלות נוספות שאושרו במסגרת היתר בנייה **20211544**, אשר אושר ברשות הרישוי בישיבתה מיום **09.12.2021**, נידונה הן ע"י הצדדים והן ע"י הח"מ במסגרת טיפול בתיק נפרד.

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

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

10. נספח לשומה:

10.1 תכנית בי/514 אומדן שווי המגרשים במתחם המערבי כפי שהוצגו בתגובת המשיבה:

10.1.1 תכנית בי/514 – אומדן שווי המגרשים במתחם המערבי – במצב תכנוני חדש:

א. להלן תחשיב לאומדן שווי המגרשים הכלולים במתחם המערבי:

כתובת המגרש	מספר מגרש בתב"ע בי/514	שטח המגרש (מ"ר)	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים	סוג זכויות בניה	זכויות בניה עיקרי רגיל 1.00	זכויות בניה ממ"ד 12.5 1.00	זכויות בניה מרפ. 12 0.40	זכויות בניה סה"כ משוקלל (מ"ר)	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ממוצע	סה"כ שווי
אוסקר שינדלר 1	102	1,175	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	₪ 9,500	₪ 87,985,200
					מסחר	429			429	₪ 5,000	₪ 2,145,000
					מטלה.ציבורית[1]						-₪ 4,550,228
					סך שווי כזמין לבניה	8,445	900	864	9,691		₪ 85,579,973
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 72,361,447
בלפור 6	103	1,155	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	₪ 10,000	₪ 92,616,000
					מסחר	648			648	₪ 7,000	₪ 4,536,000
					מטלה.ציבורית[1]						-₪ 4,550,228
					סך שווי כזמין לבניה	8,664	900	864	9,910		₪ 92,601,773
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 78,298,673
אוסקר שינדלר 2	109	868		20	מלונאות	4,886	0	864	5,232	₪ 2,500	₪ 13,079,000
					מסחר	250			250	₪ 6,500	₪ 1,625,000
					סך שווי כזמין לבניה	5,136	0	864	5,482		₪ 14,704,000
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 12,432,847
סך שווי מצב חדש		3,198	144			22,245	1,800	2,592	25,082		₪ 163,092,967

(1) אומדן עלות המטלה הציבורית לביית שטחי הציבור עבור העיריה:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	(מ"ר)	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה		465 עיקרי + 185 שרות	650	₪ 5,070	₪ 3,295,500	₪ 5,070
	מרתף חניה	ש. שרות עפ"י תב"ע= 260	260	₪ 2,700	₪ 702,000	₪ 1,080
	סה"כ		910		₪ 3,997,500	₪ 6,150
כלליות	חיבור חשמל		650	₪ 25	₪ 16,250	₪ 25
	תכנון		3%	₪ 3,997,500	₪ 119,925	₪ 185
	תקורה וניהול		5%	₪ 3,997,500	₪ 199,875	₪ 308
	מימון		5%	₪ 4,333,550	₪ 216,678	₪ 333
	סה"כ				₪ 552,728	₪ 850
סך עלות בניה					₪ 4,550,228	₪ 7,000

הערה:

- עלות הבניה הישירה חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים ברמת מעטפת
- עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלים על העיריה ולא על הבעלים.

(2) בהתאם מקדם ההפחתה בגין אי זמינות מחושב באמצעות "נוסחת הזמינות" - לפי השהייה נורמלית של 1.5 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית בריבית 6% לשנה

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

ב. **<u>שווי חלקה 256 בגוש 7146 במצב חדש</u>:**

סך שווי המתחם המערבי במצב חדש	₪ 163,092,967
החלק היחסי של חלקה 256 מכלל שווי המתחם המערבי (סעיף 1.4 להלן)	43.0963%
סך שווי חלקה 256 בגוש 7146 במצב חדש	**₪ 70,287,046**
מחיר המכירה בפועל של חלקה 256 בגוש 7146 בתאריך 7/5/2019	**₪ 70,500,000**

ג. **מסקנה:**

(1) מניתוח עסקת מכר שבוצעה בגו"ח 7146/256 שנמכרה ב- 70,500,000 ₪ מתקבל שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים במגרש המצוי בקו שני לים , במגדל בגובה 20 קומות מגורים, נכון לתאריך 7/5/2019 הינו כ- 10,000 ₪ / מ"ר.

(2) מדובר בעסקת השוואה מיטבית , משום שמדובר במכר של זכויות למגדל מגורים בן 20 קומות מגורים, במיקום דומה למיקום הנכס הנדון , אף כי נחות ממנו במיקום.

(3) ביחס למחיר זה מתחייב לבצע 3 התאמות:

- מיקום : המגרש הנדון בקו ראשון של מגרשים לים , ואילו מגרש ההשוואה - בקו שני.
- קומות : מספר קומות המגורים בנכס הנדון הוא 26 לעומת 20 קומות בהשוואה,
- זמן : בגין הפרש של 1 שנה בין מועד העסקה לבין המועד הקובע להערכה בתיק שבנדון.

(4) עסקה זו מוכיחה כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בנכס הנדון חייב להיות גבוה משמעותית מ- 10,000 ₪ / מ"ר , וצ"ל בגבולות 13,000 ₪ / מ"ר.

10.1.2 **<u>אומדן שווי המגרשים במתחם המערבי – במצב תכנוני קודם</u>:**

להלן תחשיב לאומדן שווי המגרשים הכלולים במתחם המערבי -

כתובת המגרש	גוש	חלקה	שטח החלקה המגרש (מ"ר)	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים רגילות	זכויות בניה למגורים					שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ממוצע	סה"כ שווי מגורים	שווי יחסי
						עיקרי רגיל 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. 12 0.40	ח' גג 1.00	סה"כ משוקלל (מ"ר)			
בלפור 2 + 4 [1]	**7146**	**256**	**1,643**	**24**	**4**	**2,146**	**298**	**286**	**240**	**2,798**	**₪ 10,500**	**₪ 29,383,843**	**43.10%**
בלפור 6	7146	255	1,067	18	4	1,632	227	218	160	2,106	₪ 7,500	₪ 15,791,727	23.16%
אוסקר שינדלר 2	7146	257	1,001	17	9	1,508	209	201	120	1,917	₪ 12,000	₪ 23,006,242	33.74%
<u>סה"כ</u>			<u>3,711</u>	<u>59</u>		<u>5,286</u>	<u>734</u>	<u>704</u>	<u>520</u>	<u>6,821</u>	<u>₪ 9,996</u>	<u>₪ 68,181,811</u>	<u>100.0%</u>

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