תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

לכבוד:

החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ
באמצעות השמאים מיכל שימקוביץ ואורי לוי
דוא"ל: Michal@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאי אפריים מרגלית
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת

מתחם פינוי בינוי "ויצמן בארי", נתניה

מגרש מס' 1

תוכנית פינוי בינוי מס'408-0581843 (נת/מק/27/553/א')

חלקות: 516-521, בגוש: 8274

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור הקלות בניה בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 14/10/2024 – יום אישור בוועדה המקומית

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 26/8/2025 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 21/8/2025 ללא נוכחות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה אחרת מיום 16/7/2025.
- ✓ תוספת לתגובה - מסד נתוני השוואה מיום 16/7/205.
- ✓ תוספת לפרוטוקול מיום 26/8/2025 + מכתב מידע להיתר גו"ח 8274/562.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאים מיכל שמקוביץ ואור לוי מיום 10/6/2025.
- ✓ נספח א - דרישה לתשלום מאת הוועדה מקומית נתניה מיום 27/3/2025

שומת הוועדה המקומית מיום 25/3/2025 שנערכה ע"י שמאי הוועדה המקומית אפריים מרגלית.

- ✓ נספח ב - נסחי טאבו מרוכזים של חלקות 516-521 בגוש 8274.
- ✓ התייחסות המבקשת מיום 26/8/2025 לתגובת המשיבה מיום 16/7/2025.
- ✓ התייחסות המבקשת מיום 31/8/2025 למייל שהתקבל ביום 26/8/2025.

4. פרטי המקרקעין

גוש	8274					
חלקה	516	517	518	519	520	521
שטח רשום במ"ר	984	988	1,175	1,171	973	972
מס' תתי חלקות	12	12	12	12	12	12
מגרש (עפ"י נת/27/553/א')	1					
שטח מגרש	6,263 מ"ר					
ייעוד המגרש	מגורים ד'					
תיאור הפרויקט	הקמת 292 יח"ד ב- 3 מגדלים בני 24 קומות כ"א וגג טכני, מעל קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים). בבניינים B2 , B3 קומת הקרקע תכלול שימוש ציבורי לגני ילדים ומוסד ציבורי. הפרויקט עתיד להיבנות מעל 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה.					
כתובת	שד' ויצמן 82, 84, 86 ורח' בארי 61, 63, 65					
סוג המימוש	היתר בניה					

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקות מס' 516-521 בגוש 8274 הממוקמות בשכונת "צפון מזרח מרכז העיר" הידועה כשכונת "רסקו", בנתניה. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות הבנויים מעל קומת עמודים מפולשת, בנייני מגורים בבניה חדשה בת 7-12 קומות, לצד בניה צמודת קרקע, מוסדות ציבור, גנים עירוניים ועוד.

גבולות חטיבת הקרקע:

מצפון – חלקות 100 ו- 121 בגוש 8274 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים בבינוי בן 4-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (רח' שדרות ויצמן 88 ורח' בארי 67).

מדרום – חלקות 664-666 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים בבינוי בן 7-8 קומות ושצ"פ (רח' משה שרת 1 ו- 3).

ממערב – שדרות ויצמן, ציר תנועה ראשי המקשר בין שכונת "פרדס הגדוד" ו- "קריית צאנז" מצפון ושד' בנימין ורח' הרצל מדרום.

ממזרח - רח' בארי, רחוב חד סטרי המקשר בין רח' ששת הימים מדרום ורח' סוקולוב מצפון.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

5.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון כולל את חלקות 516-521 בגוש 8274, המהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח רשום כולל של 6,263 מ"ר.

במסגרת תכנית נת/מק/27/553/א' – "תוספת זכויות לפינוי בינוי ויצמן-בארי, נתניה", סומנו החלקות הנידונות כמגרש מס' 1 בייעוד "מגורים ד'".

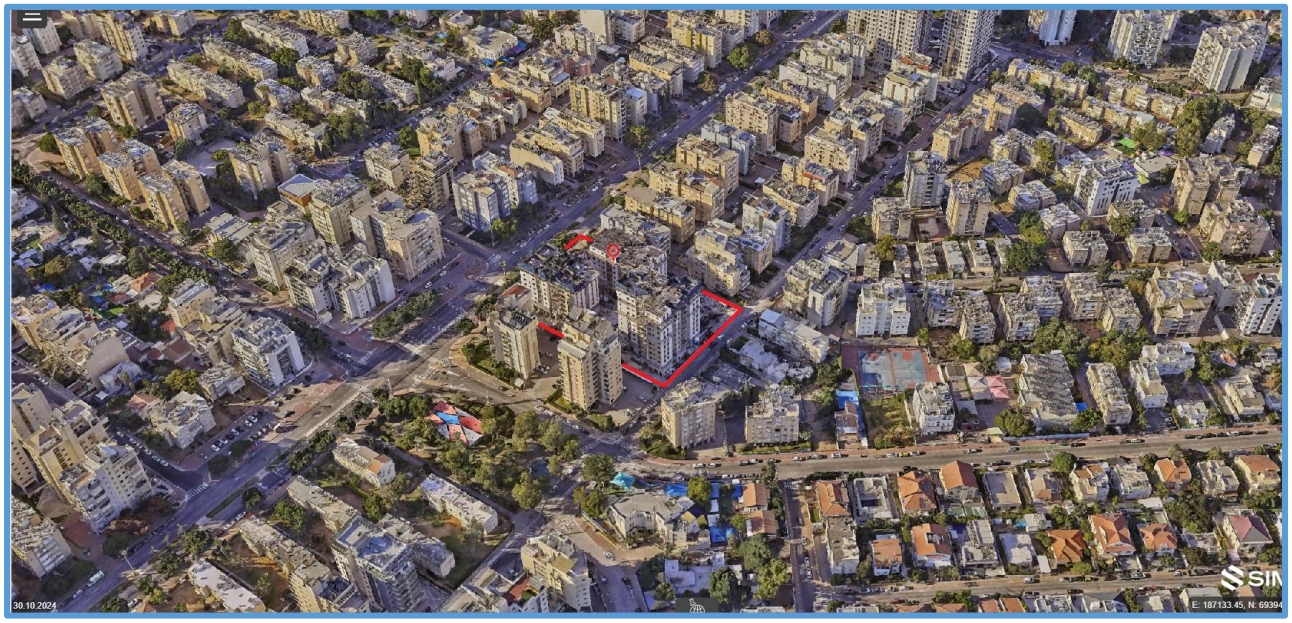
במסגרת המצב המוצע בתכנית פינוי-בינוי נהרסו המבנים הוותיקים, ועל מגרש הקצאה מס' 1 עתידים נבנו 3 בנייני מגורים (בניינים B1-B3) בבינוי בן 24 קומות כ"א וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע כפולה ובסה"כ 292 יח"ד חדשות. הפרויקט נבנה מעל 3 קומות מרתף תת"ק משותפות לחניה ואחסנה, כאשר קומת הקרקע בבניינים B2 ו- B3 יכללו גם גני ילדים ומוסד ציבורי.

במועד הביקור בנכס שלשת המבנים הוקמו ומצויים במצב בניה מתקדם.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025



מיקום המתחם ע"ג תצלום אויר מתוך אתר simplex נכון ליום 24/10/2024

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

הוצגו בפני נסחי רישום מקרקעין מרוכזים של כל החלקות המשתתפות בתוכנית אשר הופקו ביום 5/6/2025:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	מספר תתי חלקות[1]	שימוש	בעלות	מס' הערת אזהרה לטובת החברה היזמית
8274	516	984 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	517	988 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	518	1,175 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	519	1,171 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	11 מתוך 12
8274	520	973 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים)	12 מתוך 12
8274	521	972 מ"ר	12	מבנה מגורים	פרטית (בעלים שונים), מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	11 מתוך 12
סה"כ			72			

[1] לא כולל תת חלקה של הרכוש המשותף

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

6.2 תשריט בית משותף

הוצגו בפני תשריטי הבית המשותף של כל החלקות המשתתפות בתוכנית על כל תיקוניהם.

6.3 הכרזה על מתחם פינוי בינוי

עפ"י ילקוט פרסומים מס' 8330 מיום 21/01/2020, הוכרז המתחם הנדון הידוע כ- "מתחם ויצמן בארי" בנתניה (גוש 8274 חלקות מס' 516-521) כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי הוראת שעה מס' 2. תוקפו של צו זה ל-6 שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן.

6.4 הסכם פינוי בינוי

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי ו/או תמ"א 38/2 שנערך ונחתם בשנת 2016 בין בעלי היחידות בבניינים שברח' וייצמן 82,84,86 וברחוב בארי 61,63,65 בנתניה (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ ו/או חברה ייעודית שתיפתח לפרויקט על ידה (להלן: "היזם").
תיאור פרטי ההסכם לא רלוונטי לשומה הנדונה.

6.5 כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור

הוצג בפני כתב התחייבות להקמת גני הילדים ופיתוח החצרות שנערך ונחתם בשנת 2020 בין עיריית נתניה (להלן: "העירייה") לבין חברת אזורים בניין (1965) בע"מ והחברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 (להלן: "היזם").
תיאור פרטי ההסכם לא רלוונטי לשומה הנדונה.

7. מצב תכנוני

7.1 תוכניות מתאר

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכנית בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
נת/100/ש/1	תוכנית מתאר	14/06/1987	3459
נת/400/7/86	גגות ומרפסות	08/09/1988	3581
נת/553/27	"פרויקט התחדשות עירונית מתחם ויצמן-בארי"	23/02/2018	עיתונים
נת/553/27/א 408-0581843	"תוספת זכויות לפינוי בינוי מתחם ויצמן-בארי, נתניה"	13/11/2019	8518

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

7.1.1 נת/100/ש/1

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות בייעוד "אזור מגורים א" ו"אזור מגורים ו" ומקנה זכויות בניה לפי הפירוט הבא:

ייעוד	מגורים א'			מגורים ו'		
שטח מגרש מינ'	1000 מ"ר			500 מ"ר		
מס' קומות	10 מעל קומת עמודים מפולשת			4 מעל קומת עמודים מפולשת		
% בניה לקומה	30%			30%		
סה"כ % בניה	167.5%			120%		
תוספת אחוזי בניה	עד 6% בהריסת מבנה קיים			עד 6% בהריסת מבנה קיים		
מס' יח"ד לדונם	15			12		
חלקות	516	518	520	517	519	521
שטח חלקה רשום במ"ר	984	1,175	973	988	1,171	972

אפשרויות ניצול נוספות:

דירות גג –

בכל אזור בו מותר לבנות 3 קומות ומעלה תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה. תותר תוספת זכויות בשיעור של 2.5% משטח המגרש בכפוף לתנאים, ובין היתר, ששטח הבניה לא יכסה מעל 50% משטח הגג.

קומה מפולשת –

בקומת עמודים מפולשת תותר בניית חדר כניסה, חדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן אשפה ומחסן לצורכי הדיירים ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל יח"ד (לפי הגדול). כמו כן יותר מחסנים ליח"ד כרכוש פרטי של דיירי הבית.

השטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה.

בנייני עזר –

שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הוועדה המקומית. גובה מקסימלי מבנה עזר 2.4 מ' ושטחו המרבי 25 מ"ר.

מרתפים –

תותר הקמת חניות מחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדרי משחקים לדיירים (בשטח כולל של 3 מ"ר ליח"ד). ככל ששטח קומת מרתף אחת לא יספיק לשימושים הנ"ל תותר הקמת קומת מרתף נוספת.

7.1.2 נת/86/7/400 "גגות ומרפסות"

התכנית חלה על כל מרחב התכנון העירוני וקובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות הבתים.

עפ"י הוראות התכנית, בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תוכנית בינוי יהיה שטח חדרי היציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות מאותן התכניות. וזאת רק בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

7.1.3 <u>נת/27/553 "פרויקט התחדשות עירונית מתחם ויצמן- בארי"</u>

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומטרותיה הן:

א. איחוד וחלוקה מחדש לכל שטח התכנית (7.875 ד') ללא הסכמת בעלים.

ב. שינוי ייעוד מאזורי מגורים א' ו- ו' לאזור מגורים מיוחד רב קומות.

ג. הגדלת מס' יח"ד מ-86 יח"ד ל-213 יח"ד.

ד. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ה. הגדלת מס' הקומות מ-4 ו-10 ק' מעל קע' ל-16 ו-18 ק' על קע' כפולה + גג.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת הוראות בניה.

ח. הריסת מבנים.

ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב וחניה.

במסגרת התכנית חלקות 516,518,520 סומנו כמגרש מס' 1 וחלקות מס' 517,519,521 סומנו כמגרש מס' 2 בייעוד "אזור מגורים מיוחד רב קומות".

להלן זכויות והוראות הבניה במגרשים:

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מס' יח'	מס' קומות(*)		שטח הבניה במ"ר				קווי בניין		
			עילי	תת קרקעי	מעל כניסה קובעת			מרתף	קדמי	צידי	אחורי
					עיקרי	חדר כושר	שירות	שירות			
1	3.131	107	16-18	3	11,605	201	4,280	9,000	7.0	0.7	3.5
2	3.132	106		3	11,497	201	4,240	9,000	7.0	7.0	3.5
סה"כ	6.263	213			23,102	402	8,520	18,000			

(*) 16-18 ק' + קומת גג מעל ק"ע וקומת ביניים חלקית מעל 3 קומות מרתף.

<u>הוראות בניה רלוונטיות למגרשי הבניה</u>:

א. שטח ותמהיל יח"ד –

40 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-92 מ"ר.

95 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-102 מ"ר.

70 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ-122 מ"ר.

8 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 149 מ"ר.

ב. נספח הבינוי מחייב ביחס למס' הבניינים, קווי הבניה המינימליים, גובה הבניינים בקומות, התכסית וגודל השטח הרצוף הפנוי מבינוי.

ג. הבניינים במגרש מס' 1 מותרים לבניה בצמוד (מרחק 0), ליצירת "גשר" מקומה 5 ומעלה – שער הכניסה ממערב.

ד. הבניינים במגרש מס' 2 מותרים לבניה כנ"ל ליצירת שער כניסה ממזרח.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ה. בין הבניינים בכל מגרש ישמר מרווח שלא יקטן מ-7 מ' למעט קומות ה"גשר".

ו. גובה הבניינים הינו 16-18 קומות וגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

ז. בחלל קומת העמודים תותר בניית קומת ביניים חלקית בתנאי ששטח הלובי לא יקטן מ-30% משטח הקומה שמעליו וגובהו לא יפחת מ-6 מ'.

ח. תותר בניה של כל מגרש בנפרד על גבי מרתף החניה אשר ייבנה כנגזרת מתוך התכנון לביצוע של כל החניה בפרויקט. תכנון מפורט של החניה והחניון התת קרקעי יעשה עם הגשת הבקשה להיתר לבניין הראשון במתחם.

ט. זיקת הנאה וזכות מעבר – הכניסה לחניית הדיירים התת"ק תהא באמצעות שתי כניסות, אחת לכל מגרש. הכניסה המערבית משד' ויצמן למגרש מס' 1, הכניסה המזרחית מרח' בארי למגרש מס' 2. ניתן לבנות את החניונים בנפרד אך כנגזרת מתכנון לביצוע כולל, כדי לאפשר את תפקודם כחניון אחד.

י. זכויות הבניה המוצעות בתכנית הן למימוש הפינוי בינוי בלבד.

יא. בניית מרתפי החניה לבניינים תותר בגבולות המגרשים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

א. עריכת תכנית ניקוז.

ב. הכנת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי מגורים.

ג. הכנת תכנית גינון ופיתוח.

ד. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

ה. בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה ו/או מנופים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

<u>הוראות נוספות</u>:

א. החניה למגורים תהא תת"ק בשני מפלסים או יותר – לפי הנדרש.

ב. מס' מקומות החניה ייקבע ע"פ תקנן החניה הרשום בנספח התנועה.

ג. המתחם הבנוי מורכב משני שלבי ביצוע בשני המגרשים. כל מגרש מכיל 2 בניינים להם חניון משותף המהווה חלק מהחניון המשותף לפרויקט. לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה נפרדת.

ד. תחילת עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט במגרש 1 ו/או 2 תהיה מותנית בפינוי הדיירים, מתחום השלב לביצוע ומתן דיור חלוף לתקופת הבניה, עד לאכלוס הבניינים.

ה. בנייתם של בנייני המגורים תהיה מותנית בהריסת הבניינים הבנויים בתחום שלב הביצוע.

ו. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות.

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית זו שנערכה ע"י שמאי מר דוד טיגרמן הוקצו לכל אחת מ- 72 תתי החלקות במתחם 1.386% חלקים ממגרשים 1 + 2[2].

[2] ההקצאה בשני המגרשים 2+1. לכל חוכר זכויות יחסיות בכל אחד משני המגרשים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

7.1.4 <u>נת/27/553/א "תוספת זכויות לפינוי בינוי מתחם ויצמן- בארי"</u>

התכנית מהווה עדכון לתכנית נת/27/553 והינה מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר והגדלת מלאי הדירות למגורים.

התכנון כולל הריסת שישה מבנים קיימים, הקמת שלושה בניינים חדשים המשלבים שטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע ומתן זכות מעבר להולכי רגל בין הרחובות ויצמן ובארי.

מטרת התכנית, איחוד וחלוקה, שינוי לבינוי ותוספת זכויות בניה במתחם לפינוי בינוי.

עיקרי התוכנית –

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי לנספח בינוי.
3. תוספת יח"ד מ- 213 יח"ד ל- 292 יח"ד.
4. קביעת שטחים לצורכי ציבור אשר יהיו חלק ממבני המגורים בקומת קרקע.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת מס' קומות, זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

<u>הוראות רלוונטיות לייעוד מגורים ד'</u>:

שימושים –

א. מרתפים: חניה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר כושר ומועדון דיירים.

ב. קומת כניסה וקומת ביניים: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מוסדות ציבור, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה. לא יותרו מגורים בקומת הביניים.

ג. קומות עליונות: מגורים, חדרי שירות, חדרים טכניים.

ד. שטחי מוסדות הציבור ישמשו לשירותי חינוך ורווחה, קהילה, תרבות ומשרדים עירוניים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח –

כללי:

א. המרחק בין המבנים לא ירד מ- 11 מ'.

ב. תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.

ג. גובה ק"ק, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים משותפים, לא יפחת מ- 6 מ'. תותר הקמת קומת ביניים בתחום זה.

ד. גובה הפרגולות בקומת הקרקע, לא יעלה על גובה קומת הקרקע.

ה. שטחי החנייה למגורים יהיו נפרדים משטחי החנייה המוקצים למוסדות הציבור.

מגורים:

א. 16 יח"ד מתוך היח"ד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). שטח יתר הדירות לא ירד מ- 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ב. בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ״ר ליחידה, על פי התקנות. לא ניתן יהיה לנייד שטח מרפסות/ גזוזטראות לשטח עיקרי למגורים.

ג. לא יותרו דירות גן.

ד. שטחי המחסנים יהיו חלק משטחי השירות שבטבלת הזכויות. ושטח מחסן ליח״ד לא יעלה על 6 מ״ר.

מוסדות ציבור:

א. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים ומוסדות הציבור יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.

ב. תותר הקמת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי.

קווי בניין:

יהיו לפי תשריט, תותר הבלטת מרפסות עד ל- 40% מקווי בניין קדמיים או עד 2 מ׳ (לפי הקטן).

מרתפים:

א. גובה מרתפים לא יבלוט מעל פני המדרכה.

ב. יותר קו בניין צידי 0 וקדמי עד 1.5 מ׳. יותר קו בניין קדמי 0 במקרה של דרישת רשות מוסמכת.

טבלת זכויות והוראות בניה לתא שטח 1 בייעוד מגורים ד׳:

שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה			תכסית (% מתא שטח)	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		קו בניין
		מעל כניסה		מתחת לכניסה			מעל כניסה	מתחת לכניסה	
		עיקרי	שירות	שירות					
מגורים	6,263	30,476 (1)	12,962	25,052		292			(2)
מבנים ומוסדות ציבור		430 (3)	42		45%				
סה״כ		30,906	13,004	25,052	45%	292	27 (4)	4	

(1) מתוכם 400 מ״ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים אלו יהיו חלופיים למעל או מתחת למפלס הכניסה.

(2) כמופיע בתשריט.

(3) בנוסף לשטחים יותרו עד 400 מ״ר נוספים לטובת קירוי.

(4) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכנית.

<u>תנאים למתן היתר (עיקריים):</u>

א. תנאי לקבלת היתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.

ב. ניתן להוציא לכל מבנה בתכנית בנפרד. הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא של כל הבנייה בפרויקט, לרבות כלל המבנים, שטחי ציבור, פיתוח, שילוט, הצללות ומטרדי רוח. התוכנית תכלול סימוני הריסות ופירוט מדויק של שלביות הפרויקט.

ג. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.

ד. אישור פקיד היערות.

ה. אישור רשות שדות התעופה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

תנאים למתן היתרי אכלוס:

תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת מוסדות הציבור וגני הילדים הנכללים בבניינים בהם מיועד אכלוס הדירות.

שלביות:

זכויות מתכלות – אם תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבנייה מכל תכנית זו ויחולו עליה הזכויות לפי התכנית הראשית. ניתן יהיה להאריך מועד זה כנדרש.

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המצורפת לתוכנית שנערכה ע"י השמאי מר איצ'ו נעים, הוקצו לכל אחת מתתי החלקות 86/6263 חלקים ממגרש 1[3].

7.2 רישוי:

7.2.1 רישוי מצב - מבנים שנהרסו

להלן פירוט היתרי הבניה של המבנים במתחם כפי שמצויים באתר הוועדה המקומית:

חלקה	מס' היתר	תאריך	מהות	סה"כ שטח עיקרי
516	4993	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות המכיל 12 יח"ד בנות 2 חד' וחדרי שירות בשטח של 813.43 מ"ר	813 מ"ר
	6256	21/11/1961	הקמת בניין עזר בשטח של 13.6 מ"ר	
517	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות המכיל 12 יח"ד בנות 2 חד' בשטח של 830.3 מ"ר	850 מ"ר
	2015047	26/02/2015	תוספת 2 חדרי ממ"ד לבניין הקיים בקומה א' ו- קומה ב' בשטח של 24 מ"ר	
518	5262	10/02/1958	הקמת בניין מגורים בבינוי בן 3 קומות כולל 12 יח"ד (*)	840 מ"ר
	5990	21/02/1961	הקמת מבנה עזר בשטח של 6.72 מ"ר	
519	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של 830.3 מ"ר	888 מ"ר
	14849	17/11/1982	הוספת 2 חדרים למגורים בשטח של 40.8 מ"ר.	
520	5262	10/02/1958	הקמת בניין מגורים בבינוי בן 3 קומות כולל 12 יח"ד (*)	840 מ"ר
521	4992	13/02/1958	הקמת בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של 830.3 מ"ר	830 מ"ר

(*) הערה – לא נמצא היתר מילולי בחלקות 518 ו-520, כמו כן בתכנית היתר הבניה אין פירוט של טבלת שטחי בניה. בהתאם למדידה גרפית נמצא כי שטח דירתי הינו כ-70 מ"ר ובסך הכל 840 מ"ר עיקרי.

[3] ההקצאה במגרש מס' 1 לעיריית נתניה מתחת לקו, הינה בגין זכויות הבנייה של 430 מ"ר מצב"ר במגרש מס' 1. החלק המוקצה בקרקע מהווה 1.39% משטח מגרש מס' 1, המשקף את החלק היחסי של זכויות הבנייה למצב"ר ביחס לכלל זכויות הבנייה במגרש מס' 1 (430/30,906). יתרת זכויות הבניה הסחירות במגרש מס' 1 (זכויות למגורים) מוקצית לכלל בעלי הזכויות במצב הנכנס מעל לקו עפ"י שווים היחסי.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

7.2.2 <u>רישוי מצב קודם – הקמת פרויקט פינוי בינוי</u>

- ✓ <u>היתר בניה מס' 2022104</u> מיום 04/07/2022 לפיו הותרה הריסת 6 מבני מגורים ובהם 72 יח"ד סה"כ, בני 3 קומות מעל קרקע, גידור ושילוט המתחם.
- ✓ <u>היתר בניה מס' 2022103</u> מיום 04/07/2022 אשר מהותו דיפון וחפירה כולל עוגנים זמניים וגידור לבקשה להקמת מגדל מגורים.
- ✓ <u>היתר בניה מס' 2022139</u> – אושר בישיבה מס' 153 מתאריך 12/12/2022

מהות ההיתר : הקמת 3 מגדלי מגורים, קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומות גג טכנית מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ובהם 292 יח"ד.

קומת הקרקע כוללת 2 כיתות גן ומוסד ציבורי, מעל 3 קומות מרתפים.

פיתוח שטח, חדר שנאים וצובר גז.

להלן פירוט השטחים :

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע														מטרות שירות מוצע										סה"כ שטח בניה	מרפסת גג
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי					סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות						
					B1	B2	ביתות גן				מוסד ציבורי B3	מועדון B3																
							B2	חצר	B3	חצר																		
-10.50	- 3															175.28	428.60	4154.57	553.89			5312.34	5312.34		
-7.00	- 2															79.14	376.56	4237.01	523.40			5261.12	5216.12		
-3.50	- 1														56.25	375.64	203.33	4208.56	428.38			5272.16	5272.16		
0.00	ק"ק	11.54			60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63		982.70	42		201.44	9.44	117.48	431.74	255.13	289.38	1316.61	1299.31		
+5.10	ביניים											102.57	102.57			163.81	669.89		646.29		12.72	1492.71	1595.28		
+8.18	1	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49		
+11.24	2	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49		
+14.30	3	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.97	403.14	1644.49		
+17.36	4	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49		
+20.42	5	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49		
+23.48	6	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+28.54	7	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+29.60	8	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+32.66	9	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+35.72	10	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+38.78	11	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+41.84	12	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54		
+44.90	13	1211.99	29.8										1241.79	162.5		27.31			193.94		12.4	402.75	1644.54		
+47.96	14	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15	1673.74		
+51.02	15	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15	1673.74		

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע																		מטרות שירות מוצע									מרפסת גג	סה"כ שטח בניה
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי		כיתות גן				מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות							
					B1	B2	מועדון B3	מוסד ציבורי B3	B2	חצר	B3	חצר																	
+54.08	16	1242.69	34.9										150		27.31			187.51		12.4	396.15	1673.74							
+57.14	17	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	32.15						
+60.20	18	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1							
+63.26	19	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1							
+66.32	20	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1							
+69.38	21	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1							
+72.44	22	1235.24	47.64										150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1							
+75.64	23	886.49	301.66										75		23.30			183.19		12.4	293.89	1482.04	229.8						
+79.84	24	786.2	265.52	137.74									75		21.06			182.93		12.4	291.39	1480.85	101.66						
+82.04	25 גג														263.22			141.58	38.12	11.66	454.58	454.58							
סה"כ עילי		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63	102.57	3692	0.00	1290.03	679.33	117.48	5883.25	263.25	613.31	12538.62	43672.62	363.61						
סה"כ תת"ק		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.25	630.06	1008.5	12600.14	1505.67	0.00	0.00	15800.62	15800.62							
סה"כ		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63	102.57	3692	56.25	1920.09	1687.83	12717.62	7388.92	263.25	613.31	28339.27	59473.27	363.61						

7.2.1 <u>רישוי מצב חדש – הקמת פרויקט פינוי בינוי</u>

7.2.1.1 <u>פרוטוקול החלטת ועדת משנה מס 6 מיום 14/10/2024</u>

מהות הבקשה : הגבהת גובה של 3 קומות מגורים עליונות ל- 3.5 מ' ל- 3 מבני מגורים הקיימים בהיתר 2022139 מיום 8/9/2022.

הקלות לאישור – הגדלת גובה 3 קומות עליונות ל- 3.5 מ' לצורך שיפור תכנון.

החלטה – לאשר בקשה להגבהת גובה של 3 קומות מגורים עליונות ל- 3.5 מ' ל- 3 מבני מגורים הקיימים בהיתר 2022139 מיום 8/9/2022.

7.2.1.2 <u>טבלת שטחים ע"פ הבקשה להיתר בניה</u>

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע																		מטרות שירות מוצע									מרפסת גג	סה"כ שטח בניה
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי		כיתות גן				מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות							
					B1	B2	מועדון B3	מוסד ציבורי B3	B2	חצר	B3	חצר																	
-10.50	- 3														175.28	428.60	4154.57	553.89			5312.34	5312.34							
-7.00	- 2														79.14	376.56	4237.01	523.40			5261.12	5216.12							
-3.50	- 1													56.25	375.64	203.33	4208.56	428.38			5272.16	5272.16							
0.00	ק"ק	11.54			60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63		42		201.44	9.44	117.48	431.74	255.13	289.38	1316.61	2299.31							
+5.10	ביניים											102.57			163.81	669.89		646.29		12.72	1492.71	1595.28							
+8.16	1	1216.94	24.41										162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49							
+11.22	2	1216.94	24.41										162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49							

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

מפלס	קומה	מטרות עיקריות מוצע																		מטרות שירות מוצע											
		מגורים	מרפסת מקורה/ זיזית (מעל 12 מ"ר)	קירוי מרפ'	מועדון דיירים		שטח ציבורי						סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	טרפו	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	אשפה	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	מרפסת גג
					B1	B2	ביתות גן				מוסד ציבורי B3	מועדון B3																				
							B2	חצר	B3	חצר																					
+14.28	3	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.97	403.14	1644.49	
+17.34	4	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49	
+20.40	5	1216.94	24.41										1241.35	162.5		28.57			199.28		12.79	403.14	1644.49	
+23.46	6	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+26.52	7	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+29.58	8	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+32.64	9	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+35.70	10	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+38.76	11	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+41.82	12	1211.99	29.8										1241.79	162.5		28.57			199.28		12.4	402.75	1644.54	
+44.88	13	1211.99	29.8										1241.79	162.5		27.31			193.94		12.4	402.75	1644.54	
+47.97	14	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15	1673.74	
+51.00	15	1242.69	34.9										1277.59	162.5		27.31			193.94		12.4	396.15	1673.74	
+54.06	16	1242.69	34.9										1277.59	150		27.31			187.51		12.4	396.15	1673.74	
+57.12	17	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	32.15
+60.18	18	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	
+63.24	19	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	
+66.30	20	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	
+69.36	21	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	
+72.42	22	1235.24	47.64										1282.88	150		27.31			187.51		12.4	377.22	1660.1	
+75.92	23	886.49	301.66										1188.15	75		23.30			183.19		12.4	293.89	1482.04	229.8
+79.42	24	786.2	265.52	137.74									1189.46	75		21.06			182.93		12.4	291.39	1480.85	101.66
+82.72	25 גג															263.22			141.58	38.12	11.66	454.58	454.58	
סה"כ עילי		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63	102.57	31134	3692	0.00	1290.03	679.33	117.48	5883.25	263.25	613.31	12538.62	43672.62	363.61
סה"כ תת"ק		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.25	630.06	1008.5	12600.14	1505.67	0.00	0.00	15800.62	15800.62	
סה"כ		28604.36	1318.17	137.74	60.99	82.68	121.56	199.61	135.35	199.34	171.63	102.57	31134	3692	56.25	1920.09	1687.83	12717.62	7388.92	263.25	613.31	28339.27	59473.27	363.61

בצהוב – השינוי בין 2 תוכניות הבניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין הקלות בבניה:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
הקלות בבניה	14/10/2024	1,170,206 ₪	לא חלה השבחה לחילופין: 135,535 ₪

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 טענת סף –סמכותו של השמאי המכריע העדר הצורך באישור ההקלה

9.1.1 שמאי המבקשת

שמאי המשיבה גורס כי יש לדחות את טענת המבקשת על הסף בהיותה טענה משפטית ומפנה להחלטות ועדת ערר.

לעניין זה נבקש להפנות לערר **(מרכז) 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה:** "... אין בעצם קבלת ההחלטה על ידי הועדה המקומית כדי להוות ראיה לקיומו של אירוע מחולל השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית"

לעניין זה ראה גם ערר 7122/17 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' בוני נופים יזמות ובניה בע"מ):**

"איננו סבורים, כי ניתן לקבל את טענת הוועדה המקומית, לפיה היזם הושתק מהעלאת טענות בנושא רק משום שהסכים לפרסם את ההקלה שנוסחה באופן שתתאפשר בניית בניין של 9 קומות '**ללא שטח של כ 100 מ"ר לרווחת הדיירים בקומת הכניסה ופיר אשפה...**' (או שקיבל על עצמו את העניין משום שלא מחה על הדרישה לתכנן את קומות הכניסה לבניינים בגובה 5 מ'). בהתאם להלכה החלה, לשם חיוב בהיטל השבחה יש להראות 'קשר סיבתי ישיר' בין אישור ההקלה לבין עליית השווי שנגרמה כתוצאה מכך (למשל: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, 31.12.14, בפס' 11). ממילא מקובל עלינו, כי ככל שלא היה מקום לפרסם את ההקלה וזו פורסמה שלא לצורך, בין בטעות ובין מכל סיבה אחרת, לא מתקיים הקשר הסיבתי האמור. בנוסף ניתן להפנות לדברי בית המשפט המחוזי בע"א (ת"א) 1583/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ה.ה. קניונים בע"מ (08.11.2006; בהרכב כב' השופטים פוגלמן, רונן ושילה) לגבי מקרה בו התבקשה הקלה אך זו לא נדרשה לפי הוראות התכנית:

'הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעות במפורש כי חבות בהיטל השבחה קמה רק בגין אישור תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (הגדרת 'השבחה' בסע' 1 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה). 'הקלה' הוגדרה מפורשות בלשון החוק כ'הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

סעיף 145 בסטיה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג' (סע' 1 לחוק התכנון והבניה). בהעדר 'סטיה' מהוראות תכנית או תקנה החלה על המקרקעין, אין מדובר בהקלה המקימה חבות בתשלום היטל השבחה.'

(ר' גם החלטתנו בערר 8172/10 צרפתי צבי ושות' חברה לבניה וקבלנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה; ערר (י-ם) 136/10 רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים). "

חשוב לציין כי המבקשת כלל לא העלתה על דעתה שיחול חיוב בהיטל השבחה בגין רכיב זה, היות ולפי הוראות התכנית, היא עומדת בגובה המקסימאלי שהותר על פי הנספחים וכי מדובר בצורך הנדסי ותכנוני מובהק כמפורט בהמשך.

לאור האמור, אנו מסיקים כי שווי הנכס במצבי התכנון זהה היות וגובה קומה לא הוגדר ולא מתקיימת השבחה.

9.1.2 שמאי המשיבה

בהתייחס לטענת שמאית הבעלים כי לא היה צורך באישור הקלה לתוספת גובה ש"כלל לא הוגדרה" – הנ"ל מהווה טענה משפטית מובהקת שדינה להידחות על הסף מאחר שהשגות על העדר הצורך בהליכי תכנון לאישור הקלות היו אמורות להתברר בהליכים משפטיים הכוללים פנייה לוועדת ערר הפועלת עפ"י סעיף 12 א' לחוק ולא לבקש / להסכים לאישור ההקלות ולאחר מכן לטעון כי כלל אין צורך באישורן (הנ"ל מקבל משנה תוקף נוכח העובדה כי הנושא האמור מהווה את הסעיף היחידי בשומה) וזאת כפי שנקבע במפורש במס' הליכים כדוגמת:

בערר מס' 8091/12 מטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שוהם מתאריך 24.02.2016 נקבע כי אין לתת יד למהלך בו תחילה לבקש הקלה בהליך בקשת היתר בשל צורך ענייני וכשמגיע חיוב היטל ההשבחה לתקוף אותו בערר על שומת השמאי המכריע בנימוק לפיו לא היה צורך בהקלה.

כאשר הדרך להשיג על החלטת הוועדה המקומית לפרסם הקלה היא הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית כנגד ההקלה ולא להמתין לחיוב בהיטל השבחה ובערר עליו להשיג בגין הצורך בהקלה.

בערר מס' ערר הר/85084/16[4] מתאריך 21/10/2020 חברת גאות השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה בהתייחס לנושא הצורך באישור ההקלות נקבע כדלהלן:

"40. נפתח ונאמר כי העוררת לא נקטה בהליכים המשפטיים העומדים לרשותה כנגד ההחלטה בפן הרישוי. היא לא פנתה בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק, על מנת "לצבוע את השטחים הללו", כשטחים שהיא זכאית לבנותם מכוח התמ"א, וברי שהיא אף לא עתרה לבית המשפט לעניינים מנהליים בנושא זה. זאת, בשונה מדרך הילוכה של העותרת **בעניין אקו סיטי**.

[4] בטעות הפנה לערר רג/85208/16 מתאריך 26.01.2020 יורו אף חיזוק מבנים בע"מ נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

41. יפים לעניינו בהתאמה הדברים שנקבעו על ידי ועדת הערר בערר (ת"א) 85011/14 **בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 07.01.2015) (הרכב בראשות עו"ד גילת אייל):

> "מוצאים אנו קושי של ממש בהימנעותה של העוררת מתקיפת החלטת הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג בנתיב הקבוע לכך בחוק. אם אכן סברה העוררת כי השימוש המבוקש למסחר הינו שימוש התואם את התכניות התקפות כי אז דרך המלך לתקיפת קביעתה של הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג הינו בהגשת ערר בפני ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק.... אכן נדרשים אנו לא לאחת לשאלות האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה, אגב שאלות המתעוררות בערר היטל השבחה, ולו בשל הגדרות התוספת השלישית למונחים "השבחה" ו"מימוש זכויות" ואולם הסמכות לבטל החלטה בדבר שימוש חורג נתונה בידי ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק, ולא ניתנה בידנו... הימנעות מהגשת הערר לועדת הערר לפני סעיף 12א' לחוק מסרבלת איפוא את ההליכים, פוגעת ביעילותם ואף בוודאות התכנונית. התלבטנו בשאלת הנפקות שיש להימנעות שכזו על ערר שבנדון שבפנינו, ואולם לנוכח התוצאה אליה הגענו ממילא, אנו משאירים שאלה זו לעת מצוא."

42. כפי שציינו לא פעם, הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר (וראה החלטת ועדת הערר ערר (ת"א) 85001/14 רון חנן שטרייכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל- אביב (פורסם בנבו, 04.02.2015) (הרכב בראשות עו"ד גילת אייל), אשר במסגרתה הובעה עמדה כאמור, אם כי בנסיבותיו הייחודיות של אותו מקרה לא הוחלה הדרישה לנטל מוגבר). ואולם בין אם הנטל הוא מוגבר ובין אם לאו העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה."

9.1.3 <u>הכרעה</u>

תחילה אציין כי מדובר בסוגיה משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה.

בערר (ת"א) 85169-08-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' דרור בזק נקבע:

> "40. מקור סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות השמאיות שבתחום מומחיותו, כמו גם מקור ההבחנה בין "עצם החיוב" לבין "גובה החיוב" בהיטל השבחה מעוגן <u>בסעיף 14(ב)(1)</u> לתוספת השלישית לחוק התו"ב הקובע:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

"בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;"

41. מלשון הסעיף עולה כי סמכויותיו של השמאי המכריע תחומות להכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה, בלבד.

...

46. הועדה המקומית טוענת, ולטעמנו היא צודקת בכך, כי השמאי המכריע אינו מוסמך להחליט בנוגע לצורך בהקלה, המהווה שאלה משפטית בדבר עצם החיוב, שעה שסמכותו היא כאמור להכריע בשאלות השמאיות הנוגעות לעניין גובה החיוב בהיטל השבחה (ראו: עת"מ (ת"א) 7172-05-10 **דור ריטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 26.01.2011); עת"מ (מינהליים חי') 36735-05-13 **אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 29.08.2013)).

47. נעיר כי אין בכך כדי למנוע משמאי מכריע, בגדרי סמכותו לדון בגובה החיוב, להגיע לתוצאה כי ההקלה אינה משביחה, וזאת להבדיל מקביעה משפטית שלפיה ההקלה אינה נדרשת - קביעה הנוגעת לעצם החבות, כפי שקבע השמאי המכריע הנכבד בעניינו.

48. לאור האמור, בעשותו כן חרג השמאי המכריע הנכבד מסמכותו, ולפיכך אנו מורים על ביטול קביעותיו בנושא ההקלה להצמדת מרתף לדירות הגן, ובהיבט זה מתקבל הערר."

באשר לערר **(מרכז) 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה** – הנ"ל עונה על השאלה האם היה צורך בפרסום ההקלה או לא, ולא לשאלה האם בסמכותו של השמאי המכריע לדון בעצם החבות.

באשר לערר **ערר 7122/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' בוני נופים יזמות ובניה בע"מ)** – הנ"ל עולה השאלה האם הייתה הקלה אשר הקימה חבות בהיטל השבחה או לא, ולא לשאלת סמכותו של השמאי המכריע.

באשר לערר **8091/12 מטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שוהם מתאריך 24.02.2016** – בתחילה מציינת הוועדה:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

13. אנו נוטים להסכים בעניין זה עם השמאי המכריע. דרך המלך להשגה על החלטות של הועדה המקומית בנושאי רישוי היא הגשת ערר לועדת הערר המחוזית הפועלת מכח סעיף 12א' לחוק התכנון והבניה. מי שויתר על זכותו זו אינו יכול לנצל את זכות הערר המוקנית לו בחוק להשיג על שומת השבחה של הועדה המקומית כדי להעלות לראשונה טענות מסוג זה, והדברים אמורים במיוחד שעה שבטענות אלו יש כדי לשמוט את הקרקע תחת החיוב כולו.

14. אנו מודעים לכך שיכול ושיקולי זמן, יעילות וכסף, מהווים גורם בהחלטה של מבקשי היתרים שלא לערור על החלטה תכנונית של ועדה מקומית וקיימת נטייה לקבל את הדין בשלב הרישוי, מתוך תקווה שהדברים יבואו על פתרונם בשלב הבא של הדיון בהיטל ההשבחה.

ובהמשך קובעת:

16. יחד עם זאת, קיים קושי עקרוני בקבלת הגישה הנ"ל, העלולה להוביל בסופו של יום לבחירה מושכלת של הפורום הנוח יותר לקבלת החלטות מסוימות ועם זאת לא נוכל להסכין.

17. ככלל, ניתן לומר כי מקום בו בולטת על פני הדברים אי החוקיות בהליך הרישוי, תיטה ועדת הערר הזו להתערב בכך בשלב הדיון בהיטל ההשבחה. אולם, מקום בו מדובר בבחירה מודעת של מבקש ההיתר או מקום בו יש מקום לשתי פרשנויות סבירות, ככלל, לא תיטה ועדת הערר להתערב.

לשאלה האם בולטת על פני הדברים אי החוקיות בהליך הרישוי? לדעתי כן ואסביר בהמשך לגופו של עניין.
לשאלה, האם מדובר בבחירה מודעת של המבקשת לפנות להליך שמאי מכריע ולא לוועדת ערר על מנת לקבל החלטה מסויימת? לדעתי לא, שכן מעולם לא הכרעתי בנושא כך שלא ניתן לצפות מראש את החלטתי, יתרה מזו שמאים מכריעים אחרים במקרים דומים החליטו בניגוד לעמדת המבקשת כך שהפניה להליך שמאי מכריע דווקא לרעתה.
לשאלה האם יש מקום לשתי פרשנויות סבירות? לדעתי לא. לא מדובר בפרשנויות אלא בקביעות מנוגדות.

<u>לסיכום</u>

לאור האמור לעיל, אני בוחרת לדון ולהכריע בסוגיה זו מהטעמים הבאים:

1. מכיוון שהפניה במקרה הנדון להליך של שמאי מכריע נעשתה לפני פרסום החלטת ועדת ערר (ת"א) 85169-08-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' דרור בזק בה נקבע מפורשות כי זה לא בסמכותו של השמאי המכריע, ככל שלא אחליט בסוגיה זו ספק אם ניתן יהיה לפנות לוועדת ערר בנושא זה.
2. התשובות לשאלות המנחות בערר 8091/12 מטס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שוהם מתאריך 24.02.2016 מובילות למסקנה כי יש להתערב בהליך היטל ההשבחה על עצם ההקלה.
3. מכיוון שהכרעתי בנושא כפי שתוצג בסעיף הבא שונה מעמדות שני הצדדים, ראוי להביאה כבר בשלב זה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025
מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.2 <u>טענת סף - העדר הצורך באישור ההקלה</u>

9.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת הוועדה המקומית חושבה השבחה בגין תוספת גובה בהקלות לגובה של 3.5 מ' בקומות 22 ו- 23 ולגובה של 3.65 מ' בקומה העליונה.

ההשבחה חושבה בשיטת הדלתא בהתחשב בתוספת שווי של 1% לכל 10 ס"מ מגובה של 3.2 מ' לפי תכנית נת/7/400.

נציין כבר עתה, כי תכנית נת/7/400 לא חלה על הנכס במצב הקודם להקלה היות ו**תכנית נת/מק/27/553/א שבתוקף במצב הקודם להקלות החליפה את הוראותיה של נת/7/400 בתחומה.**

לכן, יש לבחון את ההקלה ביחס להוראות שנקבעו בתכנית נת/מק/27/553/א. בבחינת תקנון התכנית עולה כי לא קיימת הוראה המתייחסת לגובה קומות מינימאלי או מקסימאלי למעט בקומת הקרקע המסחרית שנקבעה בגובה שלא יפחת מ- 6 מ'. כמו כן, בתקנון התכנית נקבע כי יש לקרוא את תקנון התכנית והתשריטים כמקשה אחת ובמקרה של סתירה יגברו ההוראות המחייבות.

מנספח הבינוי של התכנית ניתן ללמוד כי הגובה האבסולוטי של המבנה הינו 96.00±, בהינתן גובה ק. קרקע של 6 מ', עולה כי על פי נספח הבינוי, גובה קומה ממוצעת הינו כ- 3.9 מ'. כמו כן, ניתן ללמוד מנספח הבינוי לגבי גובה הקומה האחרונה שנקבע על 5 מ' ברוטו.

לאור האמור, אנו מסיקים כי שווי הנכס במצבי התכנון זהה היות וגובה קומה לא הוגדר ולא מתקיימת השבחה.

<u>בהתייחס לעמדת מנהלת אגף תב"ע והשבחה</u>

בתגובת המשיבה צורף צילום מסך של מייל מאת אדר' ציונה תמר הופמן, מנהלת אגף תב"ע והשבחה, ממנו עולה כי מאחר ואין התייחסות בתכנית נת/27/553/א לגובה קומות, יש להחיל את ההוראות שנקבעו בתכנית נת/7/400. עם כל הכבוד, האמור בתכתובת זו אינו נכון כפי שיוכח להלן, אין להסתמך על פרשנות זו הנוגדת את הוראות התכנית.

בהתאם לאמור בשומת המבקשת, לשון הוראת תכנית נת/27/553/א, הקובעת כי "*תכנית נת/27/553/א **מחליפה בתחומה** את תכנית נת/7/400*", מצביעה על החלפה מלאה של הוראות התכנית הקודמת, ולא על החלה מצומצמת המוגבלת להוראות "סותרות" בלבד. ככל והיה ברצונה לקבוע כי היא מחליפה את תכנית נת/7/400 רק בסעיפים הסותרים, אזי היא הייתה כותבת את זה בצורה ברורה כפי שניתן לראות בפירוט של יחס בין תכניות שנלקח מתכנית נת/14/537/ב':

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	כפיפות	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול	י.פ. 2844	26.08.1982

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ניתן לראות בבירור כי במקומות שבהן תכנית רצתה לקבוע כי הוראות תכנית אחרת בתחומה ימשיכו לחול, היא רשמה זאת בבירור.

יתרה מזאת ולמעלה מן הצורך, הפרשנות שהוצגה אינה עומדת בקנה אחד עם הוראות דומות בתכנית נת/7/400, לגביהן אין התייחסות בתקנון תכנית נת/27/553/א' ונפרט. בפרק ז' סעיף 19 בהוראות תכנית נת/7/400, נקבעו מגבלות נסיגה לבניה בקומת הגג, הוראות תכנית נת/27/553/א' אינן כוללות כל התייחסות לנסיגות הנדרשות בקומת הגג ועל אף זאת, המבקשת לא נדרשה לפרסום הקלה בנושא זה ולא הוצגו דרישות לשינוי הבינוי, שאושר עוד בהיתר קודם ללא כל פרסום מצד המבקשת.

נציין כי מדובר בדוגמא הממחישה ללא כל צל של ספק שהוראות תכנית נת/7/400 אינן חלות בתחום המקרקעין וכי כוונתה הייתה **החלפה מלאה של התכנית הקודמת.**

<u>התייחסות לשומה מכרעת של מר יגאל יוסף</u>

ביחס להשבחה מתכנית נת/14/537/ב', מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס המצוי ברח' אייזיק ניוטון בגו"ח 7940/328 (להלן: "**שומת יגאל יוסף**") וזאת לחיזוק עמדתו, לפיה תכנית נת/7/400 ממשיכה לחול ומגבלת הגובה שקבעה חלה לעניין הצורך בהקלה. כמו כן, שמאי המשיבה הוסיף כי שומה זו אוזכרה על ידנו וכי הוא מצר על כך שעובדות רלוונטיות המתייחסות לנושא הושמטו משומת המבקשת. שומתו של כב' השמאי המכריע מר יגאל יוסף אכן הוזכרה בשומתנו לצורך בחינת טענה חלופית לגובה ההיטל ככל ועמדתנו להעדר השבחה בשל העדר מגבלת גובה תדחה.

נציין כי אנו בדעה כי שומה זו אף מחזקת את האמור בשומתנו מאחר והיא מתייחסת לתכנית נת/14/537/ב'. בתקנון התכנית דשם, נקבעו הוראות שונות כך שבסעיף 1.6 לתקנון לעניין יחס בין תוכניות, נקבע ברחל בתך הקטנה כי הוראות התכנית "משנה את המפורט בה וכל יתר **הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ימשיכו לחול**". להלן קטע רלוונטי מתוך שומתו של מר יגאל יוסף בחלקה 328 בגוש 7940:

> "אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה. לפי הקבוע בסעיף 1.6 לתקנון תכנית נת/14/537/ב', שהוא סעיף היחס בין תכנית זו לתכניות מאושרות, תכנית זו כפופה להוראות נת/7/400 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו."

לא כך בעניינו, הוראות תכנית נת/27/553/א' קובעות מפורשות כי הן מחליפות את הוראות נת/7/400. לאור כל האמור, ברור כי יש לפרש את הוראות תכנית נת/27/553/א **כהחלפה מלאה של הוראות התכנית הקודמת**, ולפיכך אין מקום להחיל את מגבלת הגובה שנקבעה בתכנית נת/7/400. משכך, אין יסוד לייחס תחולה למגבלת הגובה שנקבעה בתכנית נת/7/400, ולכן **אין מקום לחיוב בהיטל השבחה מכוחה של מגבלה זו.**

9.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

טענת הבעלים לפיה התב"ע התקפה אפשרה אישור הגבהת הקומות ללא הקלה **אינה מתיישבת ואף סותרת** את המצב התכנוני התקף ביחס לנכס נשוא השומה כמפורט וכמובהר במכתבה של אדריכלית ציונה הופמן – מנהלת אגף תב"ע והשבחה בעיריית נתניה, הרצ"ב להלן:

"אפרים שלום,

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

תוכנית 27/533א מחליפה את נת/7/400 רק בסעיפים המותרים את תוכנית המתאר.
תוכנית נת/27/533/א לא מתייחסת לגובה קומה ולכן אין על מה להסתמך מלמד תכנית מתאר נת/7/400.
באם לא היתה מתפרסמת הקלה לעניין גובה הקומות העליונות בודקי הבקשות להיתר לא היו מאשרים את הגובה המבוקש והיו מבקשים להנמיך את הקומות העליונות לגובה 3.2 כפי שנקבע בנת/7/400.
לא יתכן שאין מגבלה לגובה קומה מבוקשת (לכל גובה הבניין) כיוון שאין התייחסות בנת/27/533/א לגובה קומות לכן לעניין זה להתייחס לקביעה בנת/7/400.
יתרה מזו כשהתכנית רצתה לקבוע גבהים שונים מהקבועים בנת/7/400 היא כתבה זאת במפורש בסעיף 4.1.2א:
ג. גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים משותפים, לא ייפחת מ- 6 מ'. תותר קומת ביניים בתחום זה.
ד. גובה הפרגולות בקומת הקרקע, לא יעלה מגובה קומת הקרקע.
תוכנית הבינוי הינה מנחה ולא מחייבת והינה תוכנית רקע כפי שנקבע בתקנון"

מעבר לנדרש יצוין כי טענה זהה בדבר היעדר הצורך בפרסום הקלה (ותשלום היטל השבחה) הועלתה בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף בחלקה 328 בגוש 7940 ברחוב אייזק ניוטון בנתניה בה נקבע (עמ' 34):

"אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה. לפי הקבוע בסעיף 1.6 לתקנון תכנית נת/14/537/ב', שהוא סעיף היחס בין תכנית זו לתכניות מאושרות, תכנית זו כפופה להוראות נת/7/400 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. ומאחר ותכנית נת/14/537/ב' לא קבעה הוראות באשר לגובה קומה, הרי שהיא כפופה בעניין זה להוראות תכנית נת/7/400, אשר בסעיף 17.2 להוראותיה נקבע: שגובה קומת מגורים מרצפה עד תקרה לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 3.2 מ' מרצפה לריצפה."

הכרעה זאת של מר יגאל יוסף (הכוללת שיעור השבחה נמוך יחסית בגין אישור ההקלה), שוללת באופן חד משמעי את הטיעון המרכזי של הבעלים (גם בהליך שלפנינו) לפיה אין צורך באישור הקלה ותשלום השבחה.

בנוסף, הנני מפנה לפרויקט פינוי בינוי נוסף של חברת אזורים הסמוך מצפון לנכס נשוא השומה (פרויקט "ויצמן סוקולוב"). החברה אישרה לאחרונה תכנית נקודתית נת/מק/28/553/א1 הנשענת בדיוק על מצב תכנוני בסיסי זהה לנכס נשוא השומה הנדונה בפניך, כאשר אחת ממטרות התכנית הנקודתית הינה:

"תותר בניית 3 קומות מגורים אחרונות בכל מבנה, בגובה של 3.5 מ'" (קומות 22-24)".

העובדה כי החברה אישרה תכנית נקודתית שכל מהותה הינה תוספת גובה הקומות העליונות מוכיחה כי במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לאשר את הגבהת הקומות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה טוען כי גובה הקומה המקסימלי במצב הקודם הינו 3.2 מ' על בסיס תוכנית נת/7/400 מכיוון שתוכנית נת/27/553/א שותקת בנושא, שמאי המבקשת טוענים כי תוכנית נת/7/400 לא חלה על המקרקעין ועל בסיס נת/27/553/א ניתן היה לבנות קומה בגובה הגובה מ- 3.5 מ' גם ללא הקלה.

9.2.3.1 <u>באשר לשאלה האם נדרש מלכתחילה פרסום ההקלה?</u>

הנני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי במקרה זה אין מדובר בהקלה, אלא שניתן היה לבנות קומות גבוהות ע"פ תוכנית נת/27/553/א. וזאת על בסיס הנימוקים הבאים:

א) <u>יחס בין תוכניות</u>

על החלקות הנישומות חלה תוכנית נת/27/553/א אשר אושרה ביום 13/11/2019.

בהתאם לסעיף 1.6 לתקנון התוכנית **יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**, מצוין כי התוכנית **<u>מחליפה</u>** בתחומה את תוכנית נת/7/400.

המילה "מחליפה" מתארת מצב בו משהו בא במקום משהו.

כאשר רצתה הוועדה להכיל את הוראות נת/7/400 היא ציינה זאת מפורשות, כפי שניתן לראות בתוכנית שקדמה לנת/27/553/א - נת/27/553.

בסעיף 10 להוראות תוכנית נת/27/553 "**כפיפות לתכניות**" מצוין:

> "תוכנית זו תגבר על כל תכניות מתאר המקומיות והתכניות המפורטות בתחומה. על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 על תיקוניה לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכן תכנית מתאר נת/מק/96/7/400/ב', נת/ש/1/100 ונת/275. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תוכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות."

להבנתי, כאשר רצתה הוועדה להשאיר את הוראות נת/7/400 ציינה זאת מפורשות ביחס בין תוכניות כפי שכתבה בתקנון תוכנית נת/27/553.

ב) <u>נספח בינוי לתכנית</u>

בהתאם לנספח הבינוי - גובה גג טכני – 92.50 מ'

גובה הריצפה של קומה 24 – 87.5 מ'

גובה הריצפה של קומת הקרקע – 0

בהתאם לסעיף 4.1.2ג' גובה קומת הקרקע – לא יפחת מ- 6 מ'

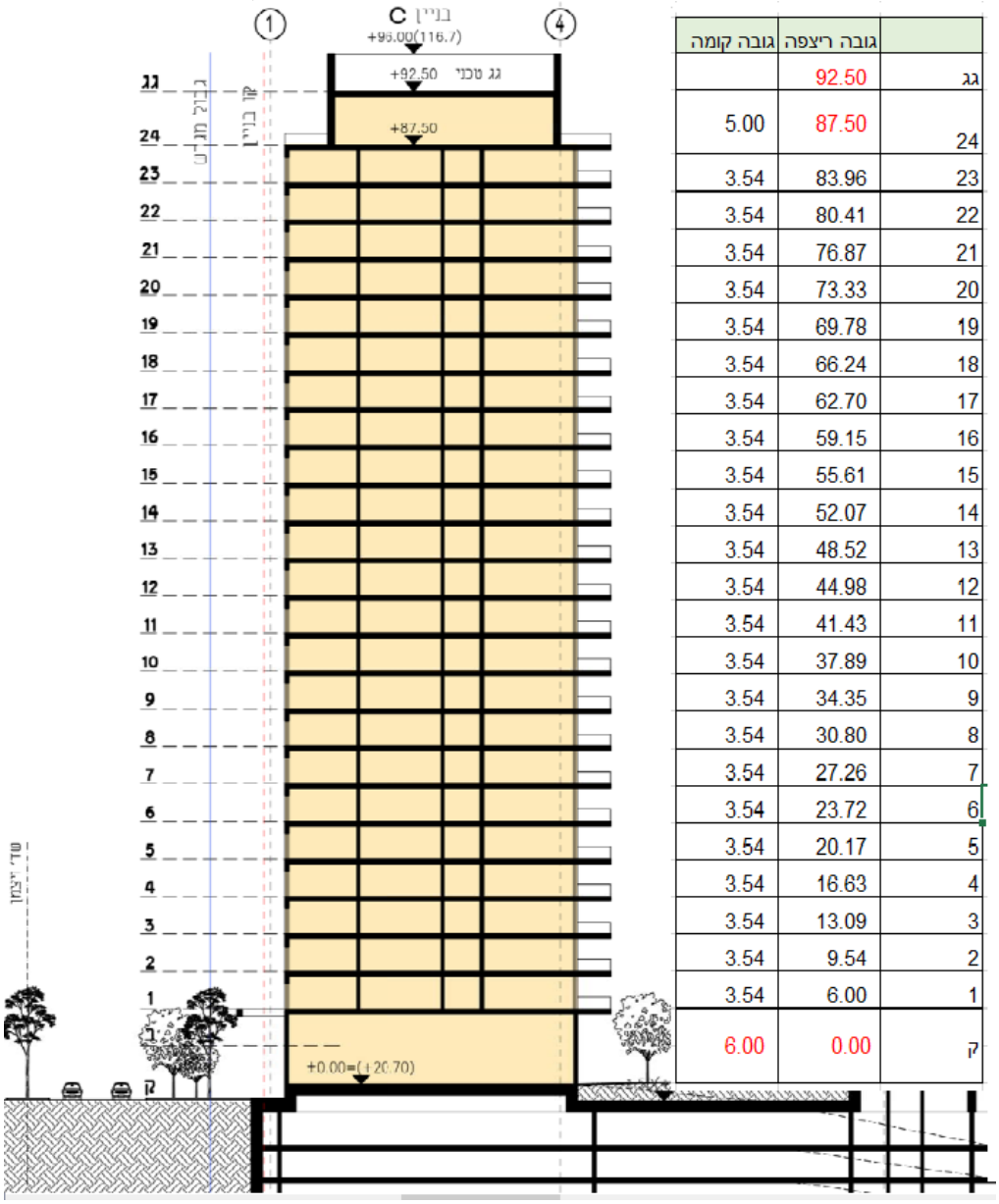
לפי בסיס הנתונים הנ"ל בהנחה כי יתר הקומות זהות בגובהן מתקבל כי כל קומה הינה בגובה של 3.54 מ' לפי החישוב: 3.54 מ' = 23 / (87.50 – 6.0).

להלן חישוב גובה כל אחת מהקומות על בסיס נספח הבינוי:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025



	גובה ריצפה	גובה קומה
גג	92.50	
24	87.50	5.00
23	83.96	3.54
22	80.41	3.54
21	76.87	3.54
20	73.33	3.54
19	69.78	3.54
18	66.24	3.54
17	62.70	3.54
16	59.15	3.54
15	55.61	3.54
14	52.07	3.54
13	48.52	3.54
12	44.98	3.54
11	41.43	3.54
10	37.89	3.54
9	34.35	3.54
8	30.80	3.54
7	27.26	3.54
6	23.72	3.54
5	20.17	3.54
4	16.63	3.54
3	13.09	3.54
2	9.54	3.54
1	6.00	3.54
ק	0.00	6.00

המבנה בצהוב – מתוך נספח הבינוי

הטבלה מימין – חישוב שלי על בסיס הנתונים (באדום) אשר מופיעים בנספח הבינוי

הטענה כי נספח הבינוי **מנחה** ולא **מחייב** אולי נכונה, אולם היא מציגה ויזואלית את הוראות התוכנית. אכן אין חובה לבנות מבנה בגובה של 92.5 מ' כי ניתן לבנות פחות, כמו שאין חובה לבנות 5 דירות בקומה כפי שמוצג בנספח הבינוי כי ניתן לבנות 4, ואין חובה לבנות את קונטור המבנה בהתאם למוצג בנספח כי אפשר לבנות אחרת.

לכן הגדרת הנספח כנספח **מנחה** איננה אומרת כי הוא מציג משהו שלא ניתן לבנות, אלא שאין חובה לבנות כך.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ג) <u>בהתייחס לתוכנית נת/מק/28/553/א1</u>

שמאי הוועדה מציג כדוגמא את תוכנית נת/מק/28/553/א1 המהווה תוכנית נקודתית אשר בין היתר מגביהה את הקומות העליונות.

אולם מקרה זה לא דומה למקרה הנדון כיוון שבמצב הקודם קיימת תוכנית נת/מק/28/553/א אשר בסעיף 1.6 להוראותיה מצוין כי היא מהווה **שינוי** לנת/7/400 וקיימת הערה ליחס: "תוכנית זו משנה את הוראות תכנית נת/7/400 רק את המפורט בתוכנית זו על תיקוניה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה ממשיכות לחול", וזאת בניגוד למצב הקודם במקרה נשוא השומה בה בסעיף 1.6 לנת/מק/27/553/א מצוין כי היא **מחליפה** את נת/7/400 ואין כל הערה ליחס.

ד) <u>בהתייחס להחלטת שמאי מכריע יגאל יוסף</u>

שמאי הוועדה מציג כדוגמא את הכרעתו של יגאל יוסף בה קבע כי קיימת הקלה בגובה הקומה.

אולם מקרה זה לא דומה למקרה הנדון כיוון שבמצב הקודם קיימות 2 תוכניות נת/14/537/ב וכן נת/14/537/ג אשר בסעיף 1.6 להוראותיהן מצוין כי הן מהוות **שינוי** לנת/7/400 וקיימת הערה ליחס: "תוכנית זו משנה את הוראות תכנית נת/7/400 רק את המפורט בתוכנית זו על תיקוניה וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 עלי תיקוניה ממשיכות לחול", וזאת בניגוד למצב הקודם במקרה נשוא השומה בה בסעיף 1.6 לנת/מק/27/553/א מצוין כי היא **מחליפה** את נת/7/400 ואין כל הערה ליחס.

9.2.3.2 <u>מימוש זכויות ע"פ נת/מק/27/553/א</u>

כאמור בסעיף קודם אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין מדובר בהקלה.

אולם ככל שכך הדבר הרי שמדובר במימוש זכויות ע"פ תוכנית נת/מק/27/553/א.

ביום 6/11/2023 ערכתי שומה מכרעת מס' 208-1599-2022 למתחם הנישום עבור מימוש חלקי של תוכנית נת/מק/27/553/א בגין היתר בניה מס' 2022139.

אין חולק כי בשומה מכרעת זו, לא נלקחה בחשבון השבחה בגין הגבהת גובה הקומות.

כעת מבקש היזם להגביה את קומות 24-22 מ- 3.2 ל- 3.5 ולכן יש לחייב את הנישום עבור מימוש זכויות ע"פ תוכנית נת/מק/27/553/א נכון למועד הקובע 28/11/2019.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.3 שטחים לחיוב

9.3.1 שמאי המבקשת

בשומת הוועדה המקומית מביא בחשבון שמאי הוועדה המקומית את שטח פלדלת של 1,385 מ״ר בקומה 22, שטח פלדלת של 958 מ״ר + 77 מ״ר מרפסות אקו׳ בקומה 23 ושטח פלדלת של 858 מ״ר + 48 מ״ר מרפסות אקו׳ בקומה 24 (שטח מרפסות חושב לפי מקדם אקו׳ של 20%).

9.3.1.1 שטחי ממ״דים

בשומת הוועדה המקומית חייב שמאי הוועדה על שטחי הממ״דים שהתבקשו בהיתר.

מאחר ומדובר במימוש בהיתר, **אין לחייב השבחה בגין שטח ממ״ד** בהתאם לפסיקה בחשדר, לכן יש להביא בחשבון את השטח העיקרי בלבד ולא שטח פלדלת. בהקשר זה נפנה להחלטת שהתקבלה ביום 04/06/2025 בערר (תל אביב) 8868-12-19 יגאל אלמי ושות׳ בע״מ ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה נקבע כי הקלה לגובה אינה אפשרה את הקמת הממ״ד ו״***הפטור לבניית ממ״דים, לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, חל על עניינו בגין מלוא שטח הממ״ד לרבות גובהו.***״ יש לציין כי החלטתם מתבססת בין היתר על העקרונות שהותוו בהלכת בית משפט עליון בר״מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ פז קבלנים יזמות ובניה.

בתגובת המשיבה נטען כי יש לחייב גם את שטחי הממ״דים בהקלה לגובה לפי שומה מכרעת של כב׳ השמאי המכריע מר משה נדם מיום 03.02.2019 בחלקה 179 בגוש 6204, בה נקבע כי הגבהת גובה הקומה תורמת לשווי שטחי השירות בקומה, כדוגמת ממ״דים, ומשכך יש לחייב בגינם בהיטל השבחה.

עמדתו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ועם הפסיקה הענפה בנושא, הקובעים כי במימוש זכויות בדרך של היתר בנייה אין לכלול את שטחי הממ״דים במסגרת תחשיב ההשבחה. לשיטתנו, יש להביא בחשבון לצורך החישוב את השטח העיקרי בלבד, ללא שטחי פלדלת. בהקשר זה יוער, כי בהחלטה שניתנה מיום 04/06/2025 בערר (תל אביב-יפו) 8868-12-19 יגאל אלמי ושות׳ בע״מ נ׳ הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע כי הקלה לגובה לא אפשרה את הקמת הממ״ד, וכי ׳הפטור לבניית ממ״דים, לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, חל על עניינו בגין מלוא שטח הממ״ד לרבות גובהו׳. החלטה זו נסמכת, בין היתר, על העקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט העליון בר״מ 6874/21 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ פז קבלנים יזמות ובניה.

עוד נפנה לעתירה מנהלית מס׳ 6938/18 סלונימסקי נ׳ הועדה המקומית לתו״ב פ״ת שם נקבע בין היתר, כי בעלי הזכויות במקרקעין זכאים ליהנות מפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ״דים ,ככל שמימוש הזכויות יהיה בדרך של בניה בפועל... וכי הפטור מהיטל בגין בניית ממ״ד, חל על כל בניה של ממ״ד. במסגרת שומתנו, ביססנו את עמדתנו בערר ימ-811/417 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בו נקבע כי יש להחיל פטור מהיטל השבחה על שטחי ממ״דים בדרך של מימוש בהיתר, כפי שמתקיים בענייננו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

לחיזוק עמדתנו, נפנה עוד לשומות מכריעות בהן התבקשה ההקלה לגובה שכלל את הגבהת הממ"ד, בהן נקבע כי אין לכלול את שטחי הממ"דים במסגרת החיוב:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תאריך
גיא צדיק	30414	126	8/5/2025
אורית גלן	30263	116	18/3/2025
אלי כהן	30452	38	31/10/2024

לאור האמור, אין לכלול את שטחי הממ"דים בתחשיב ההשבחה.

9.3.1.2 שטחי מרפסות

שמאי הוועדה מביא בחשבון שטח מרפסות בקומות 23 ו- 24 שמעבר לשטח המרפסות האופייניות ליח"ד בבניין בשטח של כ- 15 מ"ר. בקומה 23 הובא בחשבון שטח מרפסות של 385 מ"ר ובקומה 24 הובא בחשבון שטח מרפסות של 239 מ"ר.

שטחי המרפסות שמפרסם שמאי הוועדה מהווים ברובן מרפסות גג פתוחות ללא קירוי. לכן, תוספת הגובה כלל אינה רלוונטית להן ואינה משפיעה על שווין שנגזר מהיותן מרפסות גג הצמודות לדירות פנטהאוז.

לכן, אין להביא כלל את שטח המרפסות שכן תוספת הגובה כלל וכלל אינה משפיעה בשום צורה על שווין.

בתגובת המשיבה נכתב כי מאחר ושווי המרפסות נקבע כנגזרת משווי השטחים הבנויים בקומה, עולה מסקנה ברורה שיש להוסיף את שטחן לתחשיב ההשבחה.

כלל לא ברורה המסקנה אליה מגיע שמאי המשיבה. שטחי המרפסות כלל לא מושפעים מהקלה בגובה וזו כלל אינה משפיעה על שוויין.

לפיכך, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות במסגרת חישוב ההשבחה.

9.3.2 שמאי המשיבה

9.3.2.1 שטחי הממ"דים

בהתייחס לדרישת הבעלים לניטרול מרכיב ההשבחה בגין ההקלה לגובה ביחס לשטח הממ"דים בנושא זה אני מוצא לנכון לצטט את הכרעת השמאי המכריע מר משה נדם שניתנה ביחס לטיעונים אלו בפסיקה לאישור הקלה זהה מתאריך 03.02.2019 ברח' חרושת 3, רמת גן בחלקה 179 בגוש 6204:

> "הגבהת הקומה תורמת גם שלווי שטחי שירות בקומה, כגון ממ"ד, מעברים וחדרי מדרגות. לפיכך, ההשבחה בגין אישור הקלה להגבהת גובה כל קומה הינה בהתאם למקדמים כמפורט בהמשך.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

אמנם בהתאם להחלטת וועדת הערר (ערר ים 8-417/11 שדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), כי קיים פטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים במימוש בהיתר. אך להבנתי אין הפטור נוגע להגבהת גובה תקרת הממ"ד ועל כן יש לבחון את ההשבחה לעניין זה בדומה לשטח עיקרי, כך שבהגבהת גובה התקרה יש משום השבחה וזו אינה פטורה.

לפי כך בתחשיב ההשבחה מוצגים שטחי הממ"דים הנכונים לשני מצבי התכנון, כאשר במצב החדש חושבה בנוסף תוספת השווי בגין הגבהת גובה הממ"ד בהתאם לגובה הקומה הרלוונטי."

9.3.2.2 <u>שטחי המרפסות</u>

בשים לב לעובדה כי שווי שטחי המרפסות נקבע כנגזרת משווי השטחים הבנויים בקומה, מתבקשת המסקנה הברורה ששווין של המרפסות ייגזר משווי מ"ר מבונה הקומתי, דהיינו עפ"י שווי הכולל השבחה בגין הגבהת הקומה ומשכך טיעון שמאי הבעלים לפיו אין מקום לשינוי בשווי המרפסות הצמודות שנקבע עפ"י המצב הקודם שגוי מיסודו.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

9.3.3.1 <u>ממ"דים</u>

מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין לחייב בהיטל השבחה עבור הגבהת הממ"דים.

כחיזוק לעמדתי זו אני מפנה לעמ"נ 66475-06-24 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אחים אלבב בע"מ ואח' אשר דנה בסוגיה דומה בה התבקש הגבהת הממ"ד ובה נקבע כי כל הקלה הקשורה לממ"ד תהיה פטורה:

"לעניין הערעור על ההקלה בגובה הממ"ד, אני סבור כי דין הערעור להידחות. לטעמי, קיימת הלכה ברורה חד משמעית והגיונית לעניין הפטור לממ"ד. ההלכה נקבעה בפסק הדין בעניין בר"ם 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' פז קבלנים בע"מ. בהתאם להלכה זו כל הקלה הקשורה לממ"ד תהיה פטורה למעט אם מדובר בהקלה המאפשרת בניית שטח עיקרי בנוסף לממ"ד.

אציין כי פסק הדין כולל מלבד הפרשנות המילולית גם פרשנות תכליתית המסבירה את החשיבות בעידוד בניית ממ"דים לרבות בניית ממד"ים איכותיים יותר בכל מקרה תהיה הפרשנות התכליתית אשר תהיה, ביהמ"ש העליון קובע מבחן פשוט וקל ליישום לעניין הממ"ד כך שהקלה הקשורה לממ"ד לא תחויב בהיטל השבחה אלא אם היא מאפשרת שטח עיקרי נוסף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

אציין כי לאחר פסק הדין העליון, חזרו חלק מהתיקים לבית המשפט המחוזי במסגרת ערעורים נוספים.

במסגרת עתירה מינהלית 37642-03-22 נדונה שוב שאלת הפטור לשטחי הממ"ד כאשר שם נדונה שאלה של הקלה בקו בניין שאפשרה את הממ"ד. בית המשפט הבהיר בפסק הדין כי לטעמו הפרשנות של פסק הדין בעניין פז קבלנים בעליון הינה כי המבחן שהציב בית המשפט העליון הינו ברור, אין צורך לבחון האם מדובר בשיפור תכנוני, מה הייתה כוונת היזם, מה הייתה עמדת הוועדה המקומית ועוד כל מיני רעיונות שעלו בהחלטה, אלא רק לבחון שאלה אחת, האם ההקלה אפשרה שטח עיקרי נוסף ואם כן, החיוב הינו רק בגין שטח זה ולא בגין שיפור תכנוני או כל רעיון אחר.

לאור האמור לעיל, כאשר בעניינו ההקלה אמנם יצרה ממ"ד טוב יותר בעל תקרה גבוהה יותר אולם לא הוסיפה שטח עיקרי כלשהו, הרי קיים פטור להגבהת גובה הממ"ד. לא מצאתי כל ממש באבחנה שמנסה הוועדה המקומית לעשות בין הקלה שמבוקשת במיוחד עבור הממ"ד או הקלה שמבוקשת עבור כל הדירה והממ"ד משופר כתוצאה מהקלה זו. ראשית, במישור הפורמלי, הרי ההקלה בקו בעניין בה עסקו חלק מתיקי פז (הערעור במחוזי נגע לשישה מקרים שונים,) לא אפשרה רק את הממ"ד אלא אפשרה גם בנייה של יתר חלקי הבניין מחוץ לקו הבניין, כך שאין הבדל ממשי בין המקרים. שנית ומהותית, אני סבור כי אין זה משנה כי הממ"ד נהנה מההקלה באופן "עקיף" וסופם של דברים מדובר בהקלה שמשפרת את הממ"ד, יוצרת ממ"ד טוב יותר המזמין יותר שימוש והמהווה תמריץ לבנות אותו ואלו בדיוק תכליות הפטור.

יוטעם, וועדת הערר לא קבעה כי יש פטור לכלל חלקי הדירה אשר נבנו עם תקרה גבוהה יותר, אלא רק לממ"ד עצמו. כך נדרש לאור תכלית הפטור וכך נדרש לאור פסק הדין בעניין פז בעליון ופרשנותו אשר בעיניי הינה טריוויאלית בעניין פז במחוזי.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הערעור לעניין העדר תחולת פטור לגבי התכנון הקיים ודוחה את הערעור בעניין ההקלה בגובה קומת הממ"ד."

9.3.3.2 <u>שטחי המרפסות</u>

בתחשיב ההשבחה בגין הגבהת הקומה חישב שמאי המשיבה את ההשבחה גם עבור שטחי המרפסות[5] בקומות 22-24 לפי הפירוט הבא:

בהתייחס לקומה 22 – אין חישוב השבחה בגין המרפסות.

[5] מעבר למרפסות בגין קומה טיפוסית

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

בהתייחס לקומה 23 – עבור שטח של 385 מ״ר המהווים 77 מ״ר אקו׳ לפי 3%

בהתייחס לקומה 24 – עבור שטח של 239 מ״ר המהווים 48 מ״ר אקו׳ לפי 4%

הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום לחייב גם בגין שטחי המרפסות.

הגבהת הקומה אינה רלוונטית לנושא המרפסות, ובמיוחד לא רלוונטיות למרפסות הגג, גובה הקומה אינו משפיע על התועלת או הרווחה הנובעת מהמרפסת הפתוחה.

9.4 תוספת גובה

9.4.1 שמאי המבקשת

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון כי בקומות 22 ו- 23 התווסף גובה של 30 ס״מ מגובה של 3.2 מ׳ במצב הקודם לגובה של 3.5 מ׳ במצב החדש ובקומה 24 הובאה בחשבון תוספת גובה של 45 ס״מ מגובה של 3.2 מ׳ לגובה של 3.65 מ׳.

לעמדתנו, התייחסות לגובה ברוטו אינה משקפת כלל את ההשבחה בדירה, במיוחד בשל ראשי ההשבחה להן טוען שמאי הוועדה המקומית (יוקרתיות וייחודיות) ויש להתייחס לתוספת גובה נטו בתוך הדירה.

מאחר והגובה נדרש לצורך ניקוז, הגבהים נטו של הקומות לא השתנו ביחס ישר כמו הגובה ברוטו. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, עולה כי השינוי בגבהים הינו כדלקמן:

קומה	גובה נטו במצב קודם (סמ׳)	גובה נטו במצב חדש (סמ׳)	הפרש (סמ׳)
22	260	275	15
23	260	290	30
24	270	300	30

יוער כי ההתייחסות לגובה נטו נקבעה במספר רב של שומות מכריעות המפורטות בהמשך.

התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה

בתגובת שמאי המשיבה נטען למגמת עלייה בבקשות להגבהת גובה יחידות דיור בשנים האחרונות, ובפרט בדירות פנטהאוז, אולם טענה זו נטענה ללא כל אסמכתה. בנוסף, טענתו כי ההקלה יוצרת ״אווירה יוקרתית וייחודית״ הובאה אף היא ללא כל ביסוס.

לצורך חיזוק עמדתו לעניין שיעור ההשבחה שקבע, הפנה לשומות מכריעות התומכות בעמדתו.

יש לציין כי אף לא אחת מהשומות המכריעות שהביא כדוגמא הן מתחום העיר נתניה, אלא מהערים רמת גן, בת ים וחולון.

לעומתו, בשומת המבקשת הובאו בחשבון דוגמאות מהעיר נתניה בלבד שכללו אף את שיעור ההשבחה שקבע שמאי הוועדה דכאן (שומת יגאל יוסף).

בנוסף, שמאי המשיבה הביא כתימוכין לטענותיו את החלטת ועדת ערר רג/85208/16 **יורו אפ חיזוק מבנים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית ר״ג**, לפיה נקבע כי יש לבחון השבחה לגובה. ראשית, יודגש כי החלטה זו לא פורסמה בנבו. כמו כן החלטה זו מתייחסת להקלה בגובה בפרויקט תמ״א 38, לגביה נקבע בהחלטות ועדת ערר, כי הקלה זו לא

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

משביחה היות ואין מגבלת גובה בהוראות תמ"א 38 (ראו לעניין זה ערר 8868/1219 **יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב**).

שמאי המשיבה טוען כי ניתן להסתמך על ערר זה לשם "שלילת" עמדתנו כי מטרת ההגבהה הינה צורך הנדסי לפתרון ניקוז מרפסת הגג.

יוער כבר עתה כי לא מדובר כלל בעמדתנו, אלא בעמדה מפורשת של מחלקת התכנון, הבקשה הוגשה מטעמים **הנדסיים ותכנוניים מובהקים**, ולא כפי שטוענת המשיבה לצורך השבחת הנכס. יתרה מכך, הוועדה מצאה לאשר את הבקשה לאחר שהוצגה בפניה באופן ברור ומנומק, וביססה את החלטתה על הצורך התכנוני שהובהר לה במלואו.

להלן קטע רלוונטי מפירוט הבקשה להיתר:

"פרוט ההקלות ו/או השימושים החורגים:

הגדלת גובה 3 קומות עליונות ל- 3.5 מ'.

נימוק הבקשה להקלה/שימוש חרג: צורך הנדסי לפתרון ניקוז מרפסות גג."

לאור האמור, יש לדחות את עמדת הועדה המקומית כי מדובר בהקלה שמטרתה יצרת יחידות מיוחדות ויוקרתיות.

9.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

בהתייחס לטיעון הבעלים לפיו יש להתחשב בהגבהת גובה הקומה נטו וזאת לאחר גריעת תוספת הגובה המתבקשת בגין "הצורך הנדסי לקביעת שיפועים לניקוז" בהתאמה לאמור גובה נטו בקומות העליונות במצב קודם ומצב מוצע הינו כמוצג בטבלה.

לדעתנו דווקא בהתייחס לנתונים האמורים לפיהם הגובה נטו בקומות העליונות הכוללות קומות פנטהאוז בגובה פנים של 2.6-2.7 מ' גורמות שב"מצב קיים" נוצר פחת תכנוני מהותי בגין גובה הנמוך מהמבוקש והמקובל אף בדירות רגילות אשר פוגע בשווי הדירות המיוחדות ובהתאמה יש צורך אף להעלות את שיעור ההשבחה המתבקש בגין ביטול פגם זה לפחות בשיעור הגבוה מהותית מזה שנקבע בתחשיבי הוועדה.

יודגש כי בהחלטת ועדת ערר רג/85208/16 מ- 26.01.20 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' וועדה המקומית ר"ג בטרם מינוי מר ערן ירקוני כשמאי מייעץ, נקבע במפורש כדלהלן: "צודק שמאי הוועדה המקומית בכך כי תוספת הגובה הופכת את הדירה ליוקרתית ועל כן נכון לבחון את שיעור ההשבחה בגין כך".

ולפיכך ניתן לראות בהחלטה זאת גם מענה ושלילת עמדת שמאי הבעלים בעניינו לפיה מטרת ההגבה הינה "צורך הנדסי לפתרון ניקוז מרפסות גג".

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.4.3 <u>הכרעה</u>

הבקשה להיתר מגביהה את הקומות העליונות מריצפה לריצפה ב- 30 סמ' מ- 3.2 ל- 3.5 מ'. אולם חלק מההגבהה משויך לשטח הנטו של הדירה ובחלקו מעבה את יציקת הריצפה ומילוי הריצוף בשל הצורך ההנדסי לניקוז מרפסות הגג.

קומה	היתר מוצע			היתר קיים		
	גובה	הפרש ברוטו	הפרש נטו	גובה	הפרש ברוטו	הפרש נטו
21	69.36			69.44		
22	72.42	3.5	2.75	72.44	3.2	2.6
23	75.92	3.5	2.90	75.64	3.2	2.6
24	79.42	3.5	3.00	78.84	3.2	2.7
גג	82.92			82.04		

טענת המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה רק עבור השטח נטו נדחית על ידי. הצורך אמנם ההנדסי אבל יישומו משביח את כלל הקומה. הקבלן נהנה מאישור ההקלה בכך שהוא מצמצם את ההסתברות לנזילות ורטיבויות בעתיד ובכך חוסך תיקונים עתידיים. הדיירים נהנים מפתרון טוב לניקוז ע"י שיפועים נוחים, ומצטמצמת ההסתברות לנזילות ועוגמת נפש.

לאור זאת אני מקבלת עמדת שמאי המשיבה כי את ההשבחה יש לאמוד מרצפה לרצפה דהיינו להפרש ברוטו.

אציין כי בשומתי המכרעת מיום 6/11/2023 מרכיב גובה הקומה לא נלקח בחשבון ב- 2 מצבי התכנון, ולכן מענה המשיבה כי במצב הקודם היה פחת תכנוני, ככל שהוא נכון הרי שהוא לא נלקח בחשבון.

9.5 <u>מקדם ההשבחה</u>

9.5.1 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת הוועדה המקומית נקבע מקדם השבחה של 1% לכל 10 ס"מ, סה"כ 3% בקומות 22 ו- 23 וסה"כ 4% בקומה 24, ללא הצגת אסמכתאות מפורטות למעט הפניה כללית לשומה מכרעת של ערן ירקוני ושל דורית פריאל.

להלן סקירה תמציתית של שומות מכריעות ברחבי העיר נתניה להקלה לגובה קומה:

- ✓ בשומה מכרעת של מר בועז קוט לנכס המצוי ברח' נתן יונתן, נתניה (גו"ח 9042/58), נקבעה השבחה בשיעור 1% עבור תוספת גובה של 15 ס"מ ותוספת של 2.5% עבור תוספת גובה של כ- 80 ס"מ.
- ✓ בשומה מכרעת של מר ארז כהן לנכס המצוי ברח' בני בנימין 6, נתניה (גו"ח 8568/16), נקבעה השבחה בשיעור של 3.5% עבור תוספת של 37 ס"מ נטו לגובה הקומה.
- ✓ בשומה מכרעת של מר עומר סרחאן לנכס המצוי ברח' התהילה, נתניה (גו"ח 8274/186), נקבעה השבחה בשיעור של 1% עבור תוספת גובה של 13 ס"מ לגובה קומה א' וקומת גג.
- ✓ בשומה מכרעת של מר ארנון גולדברג לנכס המצוי ברח' הקבלה 7, נתניה (גו"ח 8252/155), נקבעה השבחה בשיעור של 0.08% לכל 1 ס"מ בקומת קרקע וקומה א'.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

- ✓ בשומה מכרעת של מר אלי כהן לנכס המצוי ברח' גרינטל מורדכי, נתניה (גו"ח 8256/151), נקבעה השבחה בשיעור של 0.08% לכל 1 ס"מ בקומת קרקע וקומה א'.
- ✓ בשומה מכרעת של מר תמיר שדה לנכס המצוי ברח' אקסודוס 6 בנתניה (גו"ח 8568/97), נקבעה השבחה בשיעור של 1.5% עבור תוספת של 22 ס"מ נטו לגובה הקומה
- ✓ בשומה מכרעת של מר יהודה פלד לנכס המצוי ברח' צ'רצ'יל 4 בנתניה (גו"ח 8274/170+183), נקבעה השבחה בשיעור של 2.8% עבור תוספת גובה של 32 ס"מ נטו לגובה קומת קרקע והשבחה בשיעור של 3.9% עבור תוספת גובה של 53 ס"מ נטו לגובה קומה א'.
- ✓ בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף לנכס המצוי ברח' אייזיק ניוטון, נתניה (גו"ח 7940/328), נקבעה השבחה בשיעור של 4.3% עבור תוספת גובה של 71 ס"מ בהתאם לשמאי הוועדה המקומית דכאן. משקף כ- 0.06% לכל ס"מ.

נציין גם כי בשומה מכרעת של מר שלומי יפה ברח' שוהם 18 (גו"ח 8267/1076) שם קבע השמאי המכריע סיור משותף לצורך בחינת ההקלה בגובה הקומה, ממנו עולה כי לפי הבקשה קיימת תוספת גובה של 23 ס"מ מ- 3.2 ברוטו לגובה של 3.43 מ' ברוטו שהם כ- 3.08 מ' נטו ובפועל בביקור בנכס עלה כי הגובה נטו הינו 2.8 מ' וכלל לא מתקיימת השבחה.

בהתאם לאמור לעיל, אנו בדעה כי יש לקבוע את ההשבחה בשיעור של 0.06% לכל ס"מ, על הצד הזהיר, היות והמוצר טרם נבנה ואין ודאות לגבי הגובה נטו בפועל.

<u>תגובת המבקשת למענה המשיבה</u>

שמאי המשיבה מתייחס בתגובתו לשומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשת.

ביחס לשומות המכריעות שנערכו למבנים צמ"ק (מס"ד 2,3,4,6,7 לפי תגובת המשיבה), ניתן להיווכח, לא קיימת שונות מהותית בשיעור ההשבחה שנקבע בשומות מכריעות בין בניה רוויה לבניה צמודת קרקע, ככל וקיימת שונות, זו אף לרעת המבקשת שכן בניה צמודת קרקע כוללת שיעור השבחה ממוצע של כ- 0.81% לכל 10 ס"מ לעומת שיעור השבחה של כ- 0.6% לכל 10 ס"מ בממוצע בבניה רוויה.

לאור זאת, אנו בדעה כי יש לדחות את טענותיו בנושא.

בהתייחס לשומה המכרעת של מר בועז קוט (מס"ד 1 לפי תגובת המשיבה), נציין כי אימרות "יתכן" אינן רלוונטיות ויש להתייחס לפירוט ושיקולים בשומה המכרעת.

ביחס לשומה המכרעת של מר אלי כהן (מס"ד 5 לפי תגובת המשיבה), אנו לא מוצאים רלוונטיות להתייחסות בתגובת הוועדה מאחר וגובה המבנה בנכס הנדון, בדומה לנכס בשומת אלי כהן אינו עולה על הגובה האבסולוטי. כמו כן התייחסות שמאי המשיבה לאפשרות נוף פתוח לא ברורה מאחר ועסקינן בהקלה לתוספת גובה הפנימי שאינו משפיע על הנוף הנצפה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ביחס לשומה המכרעת של מר יגאל יוסף (מס"ד 8 לפי תגובת המשיבה), נציין כי השמאי המכריע קיבל את עמדתו של שמאי המשיבה דכאן וראוי כי שמאי המשיבה ישמור על אחידות בשומת לנושא זה. נציין כי בשומתנו הבאנו את שיעור ההשבחה לפי שומה זו ויתר הדוגמאות הובא על-מנת לחזק את עמדתנו.

בתגובת הועדה המקומית חסרה התייחסות לשומה של מר שלומי יפה בגו"ח 8267/1076 שאוזכרה בשומת המבקשת לפיה יש לבחון את המצב בפועל. יוער כי בנכס עדיין לא הושלמו העבודות של הקומה העליונה ולכן יש לנקוט משנה זהירות בעת שקובעים השבחה בגין רכיב זה.

שמאי המשיבה טוען כי גובה פנים של 2.6-2.7 מ' בקומות העליונות מביא לפחת תכנוני.
ראשית כל נבקש להדגיש כי נושא זה כלל לא הובא בחשבון בשומה הקודמת שערך להשבחה בגין ההיתר הקודם שיצא בנכס. יוער גם כי כפי שנאמר בשומת המבקשת, הן שומת הועדה והן שומת המבקשת נערכו ביחס לבקשה להיתר שכללה קומות בגובה זהה לזה שמבוקש בהקלה.
מסיבה זו בלבד, יש לדחות את הטענה שלו. יוער כי אף שהשומה המכרעת יצאה במועד שבו כבר ניתן היתר, השומה המכרעת אינה כוללת כל התייחסות לפגם בשווי הקומות העליונות ויש לקבוע כי השווי שנקבע בשומה המכרעת, כולל גובה המאפיין את שווי הפנטהאוזים.

9.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

ההקלות המבוקשות הינן להגבהת גובה קומות 22-24, שלושת הקומות העליונות, מגובה של 3.20 מ' ברוטו (המותר עפ"י נת/7/400) ל- 3.5 מ' ברוטו בקומות 22-23 ול- 3.65 מ' בקומה 24.
ההקלה בגובה פנים היח"ד מקנה ליח"ד המוגבהות מרכיב יוקרתיות וייחודיות ובהתאמה מהווה שיפור תכנוני מהותי המבוקש במיוחד ביח"ד הממוקמות בקומות הגבוהות.
בהתאמה לאמור (וכעולה גם מפסיקות בשומות מכרעות כגון של מר ירקוני וגב' דורית פריאל) הובאה בחשבון בגין הגבהת גובה פנים של 10 ס"מ ביחס לשווי מ"ר מבונה עלייה בשווי בסך של **1%**
ובהתאמה לאמור הובאה בחשבון ביחס לקומות 22-23 עליה בשווי בשיעור של 3%
וביחס לקומה 24 הובאה בחשבון עליה בשווי בשיעור של 4%
ביחס לשטח המרפסות בקומות 23-24 (שמעבר לשטח מרפסות אופייניות ליח"ד בבניין בהיקף של כ- 15 מ"ר ליח"ד), הובאה בחשבון בנוסף תוספת שווי ביחס לשטח אקוו' של המרפסות במקדם 20% בשים לב למיקום הבניין כולל מידת החשיפה לנוף הפתוח, הובאה בחשבון עליית שווי בין קומה לקומה בשיעור של **1.5%**.

בהתייחס לתרומת הגבהת גובה פנים היח"ד לעליית השווי הכוללת (ומסדי הפסיקות / קביעות בנושא), בשנים האחרונות חלה עלייה משמעותית בהיקף הבקשות לאישור הגבהת גובה יח"ד במיוחד בדירות מיוחדות שלהן נוף לים – וזאת בשים לב לעובדה כי אישורה של הקלה זאת תורמת משמעותית (ולעיתים אף מאפשרת) הכללת יח"ד הנ"ל כ"יח"ד מיוחדות / יוקרתיות" ובהתאמה לעליית שווין הכולל של יח"ד האמורות, כאשר העלות הנדרשת למימושן בפועל הינה נמוכה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

להלן מסד שומות מכריעות ושומות מייעצות בנושא:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	מהות הנכס	פירוט ההקלה	קביעה גובה ההשבחה
30/9/2020	ערן ירקוני[6]	6206/76	יואב 34, רמת גן	בנין מגורים בן 9 קומות הכולל 35 יח"ד	הגבהת גובה קומה מ- 3 מ' ברוטו ל- 3.5 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
26/12/2019	יעקב פז	6145/174	שלומציון 6, רמת גן	פינוי בינוי 8 קומות ו 18 יח"ד	הגבהת גובה קומות גג עד 3.2 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
18/6/2019	רינת ווייס	6157/643	עוזיאל 70, רמת גן	פינוי בינוי 6 קומות ו 14 יח"ד	הגבהת גובה קומה עד 3.2 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
20/11/2016	משה נדם	6204/179	חרושת 3, רמת גן	פינוי בינוי 8 קומות ו 21 יח"ד	הגבהת גובה קומה מ- 3 ל- 3.15 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
23/4/2017	בועז קוט	7143/26	סוקולוב 22, בת ים	תוספת וחיזוק 33 יח"ד ב- 5 הקומות.	הגבהת גובה קומה מ- 3 ל- 3.2 מ'	2% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
5/8/2015	נאוה סירקיס	6873/7	יצחק רבין 40, חולון	בניין מגורים בן 9 קומות הכולל 33 יח"ד	הגבהת גובה קומה מ- 3 ל- 4 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ
20/9/2016	דורית פריאל	7321/65	רמה 1, רמת גן	פינוי בינוי בשכ' נווה שרת והקמת בניין בן 10 קומות הכולל 37 יח"ד	הגבהת גובה קומה מ- 3 ל- 3.15 מ'	1% עליית שווי לכל הגבהה של 10 ס"מ

התייחסות למסד פסיקות השוואה המפורטות בשומת הבעלים:

מסד	תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	מהות הנכס	פירוט ההקלה	קביעה גובה ההשבחה
1	27/7/2020	בועז קוט	9042/58	נתן יונתן עיר ימים	2 מבנים בני 18 קומות סה"כ 128 יח"ד	הגבהת גובה קומות 1-13 ב- 15 סמ' הגבהת גובה קומות 14-16 ב- 80.25 סמ' הגבהת גובה קומות 14-16 ב- 80 סמ'	קומות 1-13- הגבהה של 15 סמ' – תוספת של 1% דהיינו 0.66% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ' קומות 14-17 הגבה של 80 סמ'- תוספת 2.5% דהיינו 0.3125% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
2	6/3/2019	ארז כהן	8568/16	בני בנימין 16	צמודי קרקע	הגבהת קומת קרקע מ 3.2 ל 3.57 מ'	עליית שווי של 3.5% עבור תוספת של 37 סמ' דהיינו כ- 0.94% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
3	15/3/2021	עומר סרחאן	8247/186	תהילה	צמוד קרקע מבנה מגורים 3 יח"ד בן 2 קומות	הגבהת קומה מ 3.2 מ ל 3.8 (לא שר עד 3.33 מ)	בהתאמה לקביעת המשיבה (השמאי מרגלית) 1.2% להגבהת ק"ק ב 13 סמ' דהיינו, 0.92% עליית שווי כל הגבהה של 10 סמ' 1% להגבהת ק"א ב 13 סמ' דהיינו 0.77% עליית שווי לכל הגבהה שך 10 סמ'
4	12/7/2023	ארנון גולדנברג	8252/155	הקבלה 7	צמוד קרקע דו משפחתי	הגבהת גובה קומה ל 3.5 מ'	0.08% לכל 1 סמ' בגובה נטו דהיינו, 0.8% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
5	1/8/2022	אלי כהן	8256/151	גרינטל מורדכי	מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת קרקע כפולה	הגבהת גובה קומות 1-13 ב 10 סמ' הגבהת גובה קומות 14-16 ב- 50 סמ'	0.08% לכל 1 סמ' בגובה נטו דהיינו, 0.8% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
6	12/6/2018	תמיר שדה	8568/97	אקסודוס 6	צמוד קרקע	הגבהת קומת הקרקע ב 22 סמ'	בהתאמה לקביעת המשיבה השמאי מרגלית 1.5% להגבה של 22 סמ', דהיינו 0.68% עליית

[6] כשמאי מייעץ לוועדת ערר בגוש א יורו אפ)

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

מסד	תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	מהות הנכס	פירוט ההקלה	קביעה גובה ההשבחה
							שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
7	12/8/2019	יהודה פלד	8274/170,184	צ'רצ'יל 4	צמוד קרקע	הגבהת גובה קומה מ 2.76 מ ל 3.57 מ' בקומות קרקע ו א'	חישוב תרומת הגדלת הנפח במקדם 0.25 דהיינו, 0.8 עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'
8	30/6/2021	יגאל יוסף	7940/328	אייזיק ניוטון	מגדל בן 34 קומות הכולל 120 יח"ד	הגבהת גובה קומות מ 3.2 מ ל 3.9 מ	4.3% להגבהה של 70סמ', דהיינו 0.6% עליית שווי לכל הגבהה של 10 סמ'

בהתייחס למסד קביעות ההשבחה בגין ההקלות להגבהת קומה המצוינות בשומת הבעלים, הננו להבהיר כדלהלן:

- **מס"ד 1** מהווה מקרה מיוחד נוכח העובדה כי בפרויקט האמור הקומות המבוקשות אושרו כבר בהיתר קודם (כ- 6 שנים לפני ההיתר נשוא השומה) **בגובה המבוקש כיום** וזאת בטעות ללא אישור ההקלה (אשר התבקשה רק בהיתר המאוחר) – עובדות אלו שיתכן והיה בהן כדי להשפיע על שיעור ההשבחה שנקבעה (וזאת כאמור במקביל לדחיית טענת הבעלים להיעדר השבחה בגין קיום היתר קודם עפ"י המבוקש כיום).
- **מס"דים 2, 3, 4, 6, 7** (המהווים למעשה את רוב מסד ההשוואה של שמאי הבעלים) מתייחסים **לבינוי צ"ק** שבו להשפעת / ולמשקל ההקלות בגובה פנים קיימת לדעתנו שונות מהותית בהתייחס להקלות בגובה **בבינוי בקומות עליונות בבנייה רוויה** המהוות את נשוא השומה.

עיקר ההבדלים נובעים לדעתנו מהעובדה שאישור הקלה בגובה פנים בדירות העליונות בבניה רוויה מאפשר בידול והקניית יתרון תכנוני מובהק ביצירת דירות מיוחדות וזאת במסגרת הבניין עצמו (דהיינו גם בהשוואה ליתר היח"ד בבניין), עובדה שיש בה להשפיע על עליה בשווי היח"ד הגבוהות (במיוחד ובמקביל לעובדת קיום נוף פתוח לים בדומה לנשוא השומה שלפנינו).

בהתחשב בעובדות אלו יש לדעתנו להפריד בין קביעת ההשבחה בגין הגבהת גובה פנים ביח"ד צ"ק וביח"ד מיוחדות שנוצרות כתוצאה מהקלה בקומות העליונות ובכל מקרה יש לקבוע שיעור השבחה גבוה יותר בדירות המיוחדות.

- **מס"ד 5** מדובר בפרויקט שבו גובה ה- 0.00 האבסולוטי נמוך בכ- 10 מ' מהגובה האבסולוטי במרחב רצועת השטח המערבית (לכיוון הים) ובהתאמה לא קיימת אפשרות לנוף פתוח לים בבינוי המוצע של 17 קומות.
- **בהתייחס למס"ד 8** יש לציין כי השמאי המכריע קבע את גובה ההשבחה בהתאמה לקביעת שמאי הוועדה תוך ציון שלטעמו "סביר היה לקבוע השבחה אף גבוהה מזו שקבע שמאי המשיבה..." (עמ' 35 בהכרעה).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.5.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה קבעה את מקדם ההשבחה לתוספת הגובה מ- 3.2 מ' ל- 3.5 מ' בקומות 22 + 23 לפי 3%, ומ- 3.2 ל- 3.65 בקומה 24 לפי 4%, בעוד ששמאי המבקשת קבעו את מקדם ההשבחה בקומה 22 לפי 0.9% ובקומות 23 + 24 לפי 1.8%.

מודלים רבים נערכו ע"י שמאים מכריעים אשר מחשבים את גובה עליית השווי כפונ' של גובה הקומה ותוספת הגובה.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 7173/304 מיום 16/6/2021 אימצתי את המודל שערך השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בגו"ח 7174/32, המודל האמור נערך לשם קביעת מקדמי שווי בגין תוספת גובה ומהם נגזרו מקדמי השבחה כלהלן:

- בין 251 ס"מ ל-260 ס"מ – 0.3% לכל ס"מ גובה
- בין 261 ס"מ ל-280 ס"מ – 0.25% לכל ס"מ גובה
- בין 281 ס"מ ל-300 ס"מ – 0.2% לכל ס"מ גובה
- בין 301 ס"מ ל-330 ס"מ – 0.1% לכל ס"מ גובה
- בין 331 ס"מ ל-360 ס"מ – 0.05% לכל ס"מ גובה
- בין 361 ס"מ ל-380 ס"מ – 0.03% לכל ס"מ גובה

על בסיס מפתח זה מתקבלת השבחה גבוהה מזו שקבע שמאי המשיבה.

לאור זאת, להלן שיעור ההשבחה על בסיס המודל הנ"ל:

- עבור קומות 22, 23: **2.0%** עבור הגבהת הקומה מ- 3.2 מ' ל- 3.5 מ'
- עבור קומה 24 – **2.65%** עבור הגבהת הקומה מ- 3.0 מ' ל- 3.65 מ'.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

9.6 מסד הנתונים וערכי השווי

9.6.1 שמאי המשיבה

תאריך	גו״ח	קומה	מס׳ חדרים	שטח	תמורה	תמורה בניכוי 100,000 ₪ למקום חניה	שווי מ״ר בנוי
18/4/2024	8274/516/1	1	5	129	₪ 3,026,523	₪ 2,926,523	₪ 20,686
5/5/2024	8274/516/27	7	4	99	₪ 2,566,523	₪ 2,466,523	₪ 24,914
15/5/2024	8274/516/13	4	5	129	₪ 3,026,523	₪ 2,926,523	₪ 22,686
2/6/2024	8274/516/3	1	4	99	₪ 2,566,523	₪ 2,466,523	₪ 24,914
4/6/2024	8274/516/23	6	4	99	₪ 2,606,523	₪ 2,506,523	₪ 25,318
16/6/2024	8274/516/66	17	5	130	₪ 3,266,523	₪ 3,166,523	₪ 24,358
23/6/2024	8274/516/31	8	4	99	₪ 2,616,523	₪ 2,516,523	₪ 25,419
27/6/2024	8274/516/75	19	4	106	₪ 2,901,523	₪ 2,801,523	₪ 26,429
29/8/2024	8274/516/27	6	4	109	₪ 2,886,523	₪ 2,786,523	₪ 25,564
19/9/2024	8274/516/39	10	4	99	₪ 2,606,523	₪ 2,506,523	₪ 25,318
25/9/2024	8274/516/44	9	3	79	₪ 2,376,523	₪ 2,276,523	₪ 28,817
27/9/2024	8274/516/79	20	4	106	₪ 2,926,523	₪ 2,826,523	₪ 26,665
30/9/2024	8274/516/56	14	4	106	₪ 2,766,523	₪ 2,666,523	₪ 25,156
7/10/2024	8274/516/49	10	3	79	₪ 2,336,523	₪ 2,236,523	₪ 28,310
15/10/2024	8274/516/54	11	3	79	₪ 2,426,523	₪ 2,326,523	₪ 29,450
15/10/2024	8274/516/71	18	4	106	₪ 2,916,523	₪ 2,816,523	₪ 26,571
20/10/2024	8274/516/35	9	4	99	₪ 2,566,523	₪ 2,466,523	₪ 24,914
31/10/2024	8274/516/43	11	4	99	₪ 2,606,523	₪ 2,506,523	₪ 25,318
8/8/2024	ממוצע	10					₪ 25,712

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר בנוי ממוצע בקומה 10		₪ 25,712
בהפחתת מרכיב מע״מ	17%	₪ 21,976
בהפחתת מרכיב רווח יזמי	16%	₪ 18,945
עלויות בניה ללא חניה		₪ 10,000
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בקומה 10		₪ 9,000
ע. התאמה שווי מ״ר מבונה בקומה 22 – תוספת 18%		₪ 10,620
ע. התאמה שווי מ״ר מבונה בקומה 23 – תוספת 19.5%		₪ 10,760
ע. התאמה שווי מ״ר מבונה בקומה 24 – תוספת 21%		₪ 10,890

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת הוועדה המקומית נקבע שווי בסך 9,000 ₪ למ״ר מבונה בקומה עשירית בממוצע. את השווי גוזר שמאי הוועדה המקומית מעסקאות במתחם הנדון למכר דירות בקומות 1 – 20 ובשטח שבין 79 מ״ר לבין 130 מ״ר. שמאי הוועדה לא מבצע התאמות וקובע שווי ממוצע גס.

לצורך קביעת שווי בקומות 22 – 24 הוסיף שמאי הוועדה 1.5% לכל קומה כך ששווי מ״ר מבונה בקומה 22 נקבע על סך של 10,620 ₪ (לאחר תוספת בשיעור 18%), בקומה 23 נקבע שווי בסך 10,760 ₪ (לאחר תוספת בשיעור 19.5%) ובקומה 24 נקבע שווי בסך 10,890 ש״ל (לאחר תוספת בשיעור 21%).

הניתוח בשומת הוועדה למעשה מביא לשווי גבוה משמעותית מהשווי האמיתי בנכס היות והוא לא משקף את שוליות השטחים המשמעותית בדירות של 150 ו- 160 מ״ר לעומת דירות של 79 מ״ר.

כמו כן תוספת בשיעור של 1.5% לקומה שאינה משתקפת כלל בנתוני ההשוואה בנכס הנדון, מביאה לשווי תיאורטי בקומות העליונות גבוה מאוד.

לגישתנו, בשל העסקאות הקיימות בנכס הנדון, **ניתן לבודד** את העסקאות למכר דירות בקומות גבוהות ובשטח גדול (יחידה הכי קטנה בשטח כ- 105 מ״ר בקומה 22 ויחידות בשטח של כ- 165 מ״ר בקומה 23) המגלם את הקומה הגבוהה.

רווח יזמי- בשומת הוועדה נקטו בהפחתת רווח יזמי בשיעור 16%. יוער כבר עתה כי שווי זה אינו סביר ואינו מאפשר אפילו ליווי בנקאי שדורשים רווח יזמי בשיעור 17%. בפועל, הרווח היזמי הראוי לפרויקט מסוג זה במועד הקובע, נוכח המכירות והתקצוב, הינו 20% לכל הפחות, כפי שגם ניתן ללמוד מנתוני ההשוואה בשומה המכרעת למימוש הקודם בנכס.

עלויות הבניה בשומת הועדה נקט השמאי בעלות בניה בסך 10,000 ₪ למ״ר ללא חניה וללא פירוט והסבר. בהתאם לבדיקה שערכנו, עלות הבניה בנכס עומדת על כ- 12,000 ₪ בהתחשב בשטחים שהתבקשו בהיתר כמפורט להלן:

סעיף	שטח	עלות למ״ר	סה״כ
שטח עילי	42,216.74 מ״ר	5,565 ₪	234,936,158 ₪
שטח תת קרקעי	15,800.62 מ״ר	3,100 ₪	48,981,922 ₪
מרפסות	1,819.52 מ״ר	1,730 ₪	3,147,770 ₪
סיכות עלויות ישירות			287,065,850 ₪
עלויות עקיפות		35%	100,473,047 ₪
סה״כ עלויות בניה			387,538,897 ₪
שטח פלדלת			32,296.36 ₪
עלות למ״ר פלדלת			11,999 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

עסקאות השוואה מהפרויקט

מסקר עסקאות מכר למגורים שנערך בפרויקט נשוא השומה, נכון למועד הקובע 14.10.2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	מועד העסקה	שטח רשום במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
8274-516-92	6/4/2025	128	5	19	₪ 3,526,810	₪ 27,553
8274-516-76	7/3/2025	106	4	19	₪ 2,996,810	₪ 28,272
8274-516-50	26/2/2025	130	5	13	₪ 3,426,810	₪ 26,360
8274-516-86	8/1/2025	130	5	22	₪ 3,586,810	₪ 27,591
8274-516-87	29/12/2024	106	4	22	₪ 3,011,523	₪ 28,411
8274-516-83	23/12/2024	106	4	21	₪ 2,976,523	₪ 28,080
8274-516-60	20/10/2024	106	4	15	₪ 2,766,523	₪ 26,099
8274-516-71	15/10/2024	106	4	18	₪ 2,916,523	₪ 27,514
8274-516-56	30/6/2024	106	4	14	₪ 2,766,523	₪ 26,099
8274-516-79	27/9/2024	106	4	20	₪ 2,926,523	₪ 27,609
8274-516-75	27/6/2024	106	4	19	₪ 2,901,523	₪ 27,373
8274-516-66	16/6/2024	130	5	17	₪ 3,266,523	₪ 25,127
8274-516-63	11/3/2024	106	4	16	₪ 2,876,288	₪ 27,135
8274-516-67	22/2/2024	106	4	17	₪ 2,896,288	₪ 27,323
8274-516-83	28/11/2023	129	5	17	₪ 3,326,288	₪ 25,785
8274-516-82	27/9/2023	130	5	21	₪ 3,306,288	₪ 25,433
ממוצע		115		18		₪ 26,985

מן הנתונים ניתן לראות כי השווי הממוצע לדירות בקומות הגבוהות בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר הינו כ- 27,000 ₪. בהתחשב בקיזוז מע"מ (17% ו- 18% לעסקאות משנת 2025), רווח יזמי ועלויות בניה בסך כ- 12,000 ₪, השווי יעמוד על **סך 7,700 ₪ למ"ר מבונה**. הובא בחשבון כי בקומות 23 ו- 24 השווי הינו **בסך 6,160 ₪ למ"ר מבונה** בהתחשב במקדם שוליות בשיעור 80%, היות ומדובר בדירות גדולות מאוד בשטח כ- 150 מ"ר.

נעיר כי השווי מתייחס לשטח העיקרי, ללא מאפייני הדירה ומרפסות הגג שקיימים בשני מצבי התכנון וההקלה לא משפיעה עליהן.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.6.3 <u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית</u>

בשומת הוועדה נקבע שווי מ״ר מבונה **בסך 9,000** ₪ **וזאת לק׳ 10** בהתאמה לניתוח עסקאות השוואה **בפרויקט נשוא השומה לשנת 2024** המתחשב בגריעת עלות הקמה למ״ר (כולל ש״ש עילי עפ״י המבוקש) בסך **10,000** ₪ (ללא מרתפים כאשר במקביל סך 100,000 ₪ למקום חניה נגרע משווי הרכישה), ולאחר גריעת מע״מ (17%) ורווח יזמי (16%) ובהתאמה לעליית שווי של 1.5% לקומה התקבל שווי לק׳ 22 בסך של **10,620** ₪.

יודגש כי בשים לב למטרת השומה – דירות מיוחדות ב- 3 קומות העליונות (ש- 2 מהן מהוות דירות פנטהאוז), ברור שאין מקום להקטנת שווים בטיעון של שוליות.

בהתאמה לאמור לא ברור טיעון שמאי הבעלים להפחתה המהותית המתבקשת בשווי מ״ר מבונה לסך **7,700** ₪ בשים לב למהות השומה שבנדון (שענייניה קביעת השבחה בגין הגבהת גובה פנים בק׳ עליונות בפרויקט), ניתן **למעשה לקבוע באופן חד משמעי כי ערכי השווי למ״ר מבונה בק׳ 22-24 שנקבעו שבשומת הוועדה בסך 10,620** ₪, **הינם סבירים ואף נמוכים המתבקש וזאת בלא להזדקק לחילוץ שווי מ״ר מבונה בתחשיב מורכב ומסובך** כמפורט בתחשיבי הבעלים (שברצוני להאמין שנעשה שלא באופן מכוון על מנת ״לבלבל״ את הקורא) **וזאת בהשוואה ישירה לתוצאות מכרז** רמ״י בתחום נת/542/א׳ הממוקם מזרחית לדרך בן גוריון שכלל 186 יח״ד בבינוי של 27 קומות מעל קומה מסחרית בהיקף של 1,560 מ״ר שבו לרוב המוחלט של היח״ד (ובוודאי ליח״ד ממוצעת) לא קיים נוף פתוח לים שעפ״י המפורט בהמשך שווי מ״ר מבונה בק׳ ממוצעת 14 נקבע לסך **8,827** ₪ ובהתאמה לק׳ 23 בנשוא השומה לפי עליה של 1.5% לקומה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של **10,020** ₪

להלן תוצאות וניתוח מכרז רמ״י מספר 306/2024 שנסגר ביום 30/12/2024 מתקבל כלהלן:

מס׳ יח״ד	שטח עיקרי מגורים	שטח פלדלת	ש.ש.עיליים	מרתפי חניה	שטח מסחר ברוטו	מחיר זכייה	מחיר זכייה ניכוי מסחר	הוצאות פיתוח במכרז	הוצאות פיתוח נורמטיביות לקיזוז	הוצאות פיתוח עודפות	מחיר זכייה כולל הוצאות פיתוח עודפות	מחיר למ״ר פלדלת
186	18,228	20,460	9,302	8,882	1,560	₪ 168,000,000	₪ 152,400,000	₪ 42,491,576	₪ 13,676,480	₪ 28,191,096	₪ 180,591,096	₪ 8,827

9.6.4 <u>תגובת המבקשת לתגובת המשיבה</u>

בתגובת המשיבה נטען כי השווי שקבעה הינו סביר ואף נמוך מהשווי בפועל, ואף הוסיפה כי אופן חילוץ שווי מ״ר מבונה על ידינו נעשה בתחשיב מורכב ומסובך שנועד, לטענתה, ״לבלבל״ את הקורא. טענה זו אינה מובנת, מאחר ושיטת החישוב שנקטנו בה הינה מקובלת ותואמת את הגישה השמאית הרווחת. נציין כי בבחינת נתוני השוואה מחוץ לפרויקט לדירות טיפוסיות בשטחים גדולים, מתקבלים ערכי שווי הנמוכים משמעותית משווי מ״ר בנוי בשומת הוועדה ואף בשומתנו, כמפורט להלן:

מועד עסקה	שנת בניה	גוש	חלקה	תת״ח	קומה	חדרים	שטח רשום	תמורה בעסקה	מחיר למ״ר	התאמה לקומה ממוצעת 7
30/12/2024	2025	8274	562	27	7	5	128	₪ 2,976,523	₪ 23,254	₪ 23,254
18/12/2024	2025	8274	562	23	6	5	128	₪ 2,946,523	₪ 23,020	₪ 23,250

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

מועד עסקה	שנת בניה	גוש	חלקה	תת"ח	קומה	חדרים	שטח רשום	תמורה בעסקה	מחיר למ"ר	התאמה לקומה ממוצעת 7
10/10/2024	2025	8274	562	48	12	5	128	₪ 2,996,523	₪ 23,410	₪ 22,274
26/9/2024	2025	8274	562	56	14	5	128	₪ 3,041,523	₪ 23,762	₪ 22,163
8/6/2024	2025	8274	562	40	10	5	128	₪ 3,006,523	₪ 23,488	₪ 22,798
23/7/2024	2025	8274	562	44	11	5	128	₪ 3,006,523	₪ 23,488	₪ 22,572
23/7/2024	2025	8274	562	43	11	5	128	₪ 3,006,523	₪ 23,488	₪ 22,572
30/5/2024	2025	8274	562	36	9	5	128	₪ 3,036,523	₪ 23,723	₪ 23,255
28/5/2024	2025	8274	562	19	5	5	128	₪ 2,981,523	₪ 23,293	₪ 23,761
17/4/2024	2025	8274	562	4	1	5	128	₪ 2,996,523	₪ 23,410	₪ 24,851
28/3/2024	2025	8274	562	15	4	5	128	₪ 2,936,523	₪ 22,942	₪ 23,637
26/3/2024	2025	8274	562	24	6	5	128	₪ 2,941,523	₪ 22,981	₪ 23,210
28/2/2024	2025	8274	562	8	2	5	128	₪ 2,926,288	₪ 22,862	₪ 24,028
27/2/2024	2025	8274	562	28	7	5	128	₪ 3,026,288	₪ 23,643	₪ 23,643
31/1/2024	2025	8274	562	12	3	5	128	₪ 2,936,288	₪ 22,940	₪ 23,871
27/12/2023	2025	8274	562	11	3	5	128	₪ 2,931,288	₪ 22,901	₪ 23,831
9/8/2023	2025	8274	562	1	1	5	127	₪ 2,971,288	₪ 23,396	₪ 24,835
ממוצע					7		128		₪ 23,294	₪ 23,400

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
מהות		ערך
שווי מ"ר בנוי ממוצע בקומה 7		₪ 23,400
בהפחתת מרכיב מע"מ	17%	₪ 20,000
בהפחתת מרכיב רווח יזמי	20%	₪ 16,667
סה"כ עלויות בניה		₪ 12,000
ומתקבל שווי מ"ר מבונה בקומה 7		₪ 4,667
ע. התאמה שווי מ"ר מבונה בקומה 22 – תוספת 15%		₪ 5,367
שווי מ"ר מבונה במעוגל		₪ 5,400

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ממוצע השטח בסקר שלעיל, תואם לממוצע השטחים של היחידות בקומה 22 כדלקמן:

בניין	מס' חד	מ"ר פלדלת	שטח מרפסת	סה"כ מר אקו'
1B	5	124.85	17.48	134
	5	125.49	17.48	134
	4	105.19	13.84	112
	4	105.33	13.84	112
2B	5	124.85	17.48	134
	5	125.49	17.48	134
	4	105.18	13.84	112
	4	105.18	13.84	112
3B	5	105.71	15.43	113
	5	105.14	15.43	113
	4	126.16	17.76	135
	4	128.87	17.76	138
ממוצע				124

לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי שווי מ"ר מבונה לדירות טיפוסיות בקומות הגבוהות הינו **כ- 5,400** ₪/ **מ"ר**.

יש לציין כי היחידות בקומה 23 הינן בשטח ממוצע של 160 מ"ר פלדלת, והיחידות בקומה 24 הינן בשטח ממוצע של 143 מ"ר פלדלת (ללא שטחי מרפסות) ועל כן, יש להביא שיעור שוליות חזק יותר ביחידות אלה. כאמור, ככל ומסתמכים על נתונים מהנכס הנדון, המשקפים את כלל מאפייני הנכס ולא דורשים התאמות נוספות, מחויב לבחון גם את השוליות ולא רכיבים המביאים להגדלת השווי כגון עלייה בקומה. לא סביר כי מחד יטען שמאי המשיבה כי יש להביא התאמה לקומה ומנגד יאמר כי "אין מקום להקטנת שווים בטיעון של שוליות". השווי נקבע בהסתמך על ממוצע נתוני מכירות ויש להביא הפחתה ככל וקובעים שווי קרקע ליחידות שהן משמעותית גדולות מממוצע השטח בניתוח השווי למ"ר בנוי, ולראיה ניתן ללמוד על השוליות מהנתונים שפורטו לעיל.

<u>ניתוח מכרז רמ"י</u>

באשר למכרז מס' 306/2024 שציין שמאי המשיבה, אנו חושבים כי מדובר בנתון שאינו בר השוואה כלל וכלל לנכס הנדון מאחר והוא מצוי במיקום יוקרתי בשכונת כוכב הים בצמוד לנוף הטיילת, בקו ראשון של השכונה בדופן המערבית, עם נוף פתוח ורחב לים במרחק של כ- 250 מ' מחוף הים.

מבדיקה שערכנו, הנתונים שהביא מתייחסים לפרויקט משכונת גלי הים, באזור חדש שעוד נמצא בבנייה, הגישה למבנה הינה מתוך השכונה ולא מדרך בן צבי ויש להם נוף פתוח לים ושטחים ציבוריים חדשים ומודרניים, בשונה מסביבת הנכס בצפון העיר, המסתמכת על תשתיות קיימות.

לאור האמור, אנו בדעה כי נתונים אלה כלל אינם רלוונטיים לצורכי השוואה, מה גם שהם מתייחסים לשטח פלדלת של 96 מ"ר לעומת כ- 130 מ"ר בנכס הנדון.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

כמו כן, ביחס להפניה לטבלאות האיחוד וחלוקה של מתחם 19 – נת/542/א/32, נבקש להפנות לעמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' ועדה שומרון שם נקבע כי ערכים שנקבעו בטבלאות איזון אינם מחייבים את הצדדים.

בנוסף, ניתן לראות כי בטבלאות איחוד וחלוקה שנערכו במתחמים אחרים, נקבעו ערכי שווי נמוכים משמעותית בסך של כ- 8,000 ₪ למ"ר (ראו לדוגמא נספח טבלאות איחוד וחלוקה במתחם 3 תכנית נת/542/א/26). למעלה מן הצורך נחזור ונציין כי מדובר במתחם חדש הכולל תשתיות ציבוריות חדשות בסמוך לים וכלל אינו בר השוואה לנכס הנדון.

9.6.5 <u>הכרעה</u>

9.6.5.1 <u>ערכי שווי נכון למועד הקובע – 28/11/2019</u>

בהתאם להכרעתי בשומה בנכס הנדון מיום 6/11/2023, נקבע כי השווי למ"ר מבונה אקו' הינו 4,500 ₪/מ"ר.

9.6.5.2 <u>ערכי שווי נכון למועד - 14/10/2024</u>

לחילופין, במידה ולא תתקבל החלטתי בדבר העדר הצורך בהקלה וכנגזרת מכך שינוי המועד הקובע לשומה, להלן אומדני השווי נכון למועד אישור ההקלה.

הגישה המתאימה ביותר לאמוד את שווי הקרקע למתחם הנישום הינה גישת החילוץ מתוך תחשיב כולל של כלל המתחם, ולא חילוץ בודד של 1 מ"ר. בגישה זו נלקחים בחשבון כל הפרמטרים של הפרויקט.

עסקאות השוואה ממתחמים אחרים (מכרזי רמ"י), טבלאות איזון, או אומדני שמאים מכריעים, אינם מתאימים לפרויקט הנדון. וככל שניתן לכמת את מאפייני הפרויקט ולהתבסס על מחירי מכירה במתחם הנישום הרי שזה עדיף.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי היה מקום לנטרל גורמים משפיעים כגון שטח הדירה / סוג הדירה / קומה כו'. לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה מהפרויקט הנדון, בחנתי את כל מסד הנתונים החל משנת 2022 ועד היום, מיינתי לפי שנים / קומות / שטח הדירה / סוג הדירה ובחנתי את השפעת הגורמים על מחירי המכירה ולהלן הממצאים ומסקנותיי:

אן <u>התאמה למועד</u>

שנה	מקדם
2022	1.20
2023	1.05
2024	1
2025	0.98

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

ב) <u>מקדם שטח דירה</u>

מ	עד	מס חדרים	מקדם
79	79	3	1.15
99	100	4	1
106	112	4	0.95
128	130	5	0.9
140	171	5-6	0.85[7]

ג) <u>מקדם קומה</u>

עד קומה 10 – 1

החל מקומה 11 – תוספת 1.5% לקומה

ד) <u>מקדם דירות גג</u>

מקדם דירות גג – 1.2

לאור הממצאים הנ"ל ניתוח עסקאות מכר (בשנים 2023 – 2025) מהמתחם הנישום תוך הפעלת מקדמי השווי כמוצג לעיל מוביל למסקנה כי שווי מ"ר בנוי נכון למועד הקובע לדירת 4 חדרים בקומה 10 הינו – 24,600 ₪[8].

מכיוון שנתון זה מתייחס לדירה בת 4 חדרים בקומה 10 (אשר אינה הדירה הממוצעת במבנה), ומכיוון שמרבית הדירות בפרויקט הינן בקומות גבוהות יותר, מוטב לחלץ את השווי למ"ר מבונה מסה"כ הפדיון פחות סה"כ עלויות הבניה (ולא חילוץ משווי מ"ר בנוי).

לצורך כך ערכתי טבלה המסכמת את השווי של כל דירה ודירה בהתאם לשטחה האקו"ע[9], תוך הפעלת כל המקדמים כאמור מעלה והתקבל כי סה"כ שווי כלל הדירות נכון לשנת 2024 מסתכם בכ- 860 מליון ₪[10].

[7] לאחר נטרול מקדם קומה (1.2) ומקדם דירות גג (1.2).

[8] ראה נספח א

[9] מרפסת – 0.5, מרפסת גג – 0.25

[10] ראה נספח ב

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

להלן חישוב סה"כ עלויות בניה בפרויקט

מהות	שטח	עלות ב- ₪	סה"כ ב- אש"ח
עיקרי	29,678	₪ 5,565	165,159
מרפסות	1,819	₪ 1,730	3,148
שירות עילי	8,846	₪ 5,565	49,232
שירות תת קרקעי	3,200	₪ 5,565	17,811
ממ"ד	3,692	₪ 5,565	20,546
חניה	12,600	₪ 2,750	34,650
סה"כ עלויות ישירות			290,545
בתוספת עקיפות 1.3			₪ 377,708

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'

מהות	ערכים
סה"כ הכנסות	861,639 אש"ח
חילוץ מע"מ (17%)	736,443 אש"ח
חילוץ רווח יזמי (18%)	624,104 אש"ח
עלויות בניה	377,708 (-) אש"ח
נותר לקרקע	246,396 אש"ח
שטח אקו'	34,084 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' (במעוגל)	₪ 7,200

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

9.7 תחשיב ההשבחה

9.7.1 שמאי המשיבה

שווי מ״ר מבונה בקומה 10 – 9,000 ₪.

קומה	שטח פלדלת קומתי בניין B1	שטח פלדלת קומתי בניין B2	שטח פלדלת קומתי בניין B2	סה״כ שטח פלדלת ל- 3 בניינים	תוספת מרפסות (מעבר למרפסות בקומה טיפוסית)	תוספת של מרפסות אקו׳
22	461	461	464	1,385	0	0
23	319	319	320	958	385	77
24	291	291	278	858	239	48
סה״כ	1,070	1,070	1,061	3,202	625	125

להלן תחשיב ההשבחה ביחס לכל אחת מהקומות המוגבהות (בבניינים B1 + B2 + B3):

בהתייחס לקומה 22:

1,385 מ״ר פלדלת × 10,620 ₪ שווי מ״ר מבונה בקומה 22 ×3% תוס׳ בגין גובה פנים = 441,340 ₪

בהתייחס לקומה 23:

958 מ״ר פלדלת × 10,760 שווי מ״ר מבונה בקומה 23 × 3% תוס׳ בגין גובה פנים = 309,260 ₪

77 מ״ר אקו׳ תוס׳ מרפסת × 10,760 שווי מ״ר מבונה בקומה 23 × 3% תוס׳ בגין גובה פנים = 24,876 ₪

סה״כ השבחה בקומה 23 334,138 ₪

בהתייחס לקומה 24:

858 מ״ר פלדלת × 10,890 שווי מ״ר מבונה בקומה 24 × 4% תוס׳ בגין גובה פנים = 373,884 ₪

48 מ״ר אקו׳ תוס׳ מרפסת × 10,890 שווי מ״ר מבונה בקומה 24 × 4% תוס׳ בגין גובה פנים = 20,843 ₪

סה״כ השבחה בקומה 24 394,727 ₪

9.7.2 שמאי המבקשת

9.7.2.1 חלופה א

לאור האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי בנכס הנדון **לא חלה השבחה** בגין אישור ההקלה להגבהת גובה הקומות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20230652.

9.7.2.2 חלופה ב

לחילופין, ככל שלא תתקבל טענת הסף, לפיה אין חבות בהיטל השבחה, להלן תחשיב ההשבחה החליפי:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

קומה	גובה נטו במצב קודם (סמ')	גובה נטו במצב חדש (סמ')	הפרש (סמ')	מקדם השבחה (לכל סמ')	מקדם השבחה כולל
22	260	275	15	0.06%	0.9%
23	260	290	30	0.06%	1.8%
24	270	300	30	0.06%	1.8%

שטח עיקרי	מקדם השבחה כולל	סה"כ אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
1,235.24	0.9%	11.12	₪ 7,700	₪ 85,602
886.49	1.8%	15.96	₪ 6,160	₪ 98,294
786.20	1.8%	14.15	₪ 6,160	₪ 87,174
סה"כ השבחה				₪ 271,070

9.7.3 <u>הכרעה</u>

9.7.3.1 <u>נכון למועד קובע 28/11/2019</u>

בניין	קומה	מס' דירה	שטח	שטח ללא ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה	מקדם שטח דירה	דירות גג	מקדם השבחה	תוספת שטח אקו'
B1	24	92	137.97	125.47	P1	1.21	0.85	1.2	2.65%	4.10
B1	24	91	152.63	140.13	O1	1.21	0.85	1.2	2.65%	4.58
B1	23	90	154.24	141.74	K1	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.46
B1	23	89	164.61	152.11	J1	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.71
B1	22	88	105.19	92.69	F1	1.18	1	1	2.00%	2.19
B1	22	87	105.33	92.83	F2	1.18	1	1	2.00%	2.19
B1	22	86	125.49	112.99	E2	1.18	0.85	1	2.00%	2.27
B1	22	85	124.85	112.35	E1	1.18	0.85	1	2.00%	2.25
B2	24	92	137.53	125.47	P2	1.21	0.85	1.2	2.65%	4.09
B2	24	91	152.64	140.13	O2	1.21	0.85	1.2	2.65%	4.58
B2	23	90	154.25	141.74	K2	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.46
B2	23	89	164.77	152.11	J2	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.71
B2	22	88	105.18	92.69	F3	1.18	1	1	2.00%	2.19
B2	22	87	105.18	92.83	F4	1.18	1	1	2.00%	2.19

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

בניין	קומה	מס' דירה	שטח	שטח ללא ממ"ד	סוג הדירה	מקדם קומה	מקדם שטח דירה	דירות גג	מקדם השבחה	תוספת שטח אקו'
B2	22	86	125.49	112.99	E4	1.18	0.85	1	2.00%	2.27
B2	22	85	124.85	112.35	E3	1.18	0.85	1	2.00%	2.25
B3	24	108	130.68	118.18	R	1.21	0.85	1.2	2.65%	3.87
B3	24	107	149.75	137.25	Q	1.21	0.85	1.2	2.65%	4.49
B3	23	106	157.73	145.23	M	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.54
B3	23	105	165.89	153.39	L	1.195	0.85	1.2	2.00%	3.74
B3	22	104	126.16	113.66	H3	1.18	1	1	2.00%	2.28
B3	22	103	126.67	114.17	H4	1.18	1	1	2.00%	2.29
B3	22	102	105.14	92.64	G2	1.18	0.85	1	2.00%	2.19
B3	22	101	105.71	93.21	G1	1.18	0.85	1	2.00%	2.20
סה"כ שטח אקו' (ללא ממ"ד וללא מרפסות)										74.07
שווי מ"ר מבונה נכון ליום 28/11/2019										₪ 4,500
סה"כ השבחה נכון ליום 28/11/2019										₪ 333,334

9.7.3.2 <u>נכון למועד אישור ההקלות - 14/10/2024</u>

לחילופין, ככל שלא תתקבל דעתי בדבר העדר הצורך באישור ההקלה, להלן תחשיב ההשבחה למועד אישור ההקלות:

סה"כ שטח אקו' (ללא ממ"ד וללא מרפסות)	74.07
שווי מ"ר מבונה נכון ליום 14/10/2024	₪ 7,200
סה"כ השבחה נכון ליום 14/10/2024	₪ 533,335

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה עבור מימוש חלקי ע"פ היתר בניה בנכס הנדון כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה
נת/מק/27/553/א'	28/11/2019	₪ 333,334	₪ 166,667

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

11. <u>נספח א</u>

תאריך	מחיר	שטח	חדרים	מרפסת	קומה	מקדם קומה	התאמה למועד	מקדם דירות גג	מקדם שטח דירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
06/01/2023	2,055,983	79.00	3	10	1	1.00	1.05	1.00	1.15	22,348
10/01/2023	3,055,983	130.00	5	17.5	17	1.105	1.05	1.00	0.90	23,254
26/01/2023	2,355,983	99.00	4	12.5	1	1.00	1.05	1.00	1.00	23,504
02/02/2023	2,616,288	99.00	4	12.5	12	1.03	1.05	1.00	1.00	25,341
01/03/2023	2,551,288	99.00	4	12.5	12	1.03	1.05	1.00	1.00	24,711
14/05/2023	2,606,288	108.00	4	12.5	7	1.00	1.05	1.00	0.95	25,213
31/05/2023	2,491,288	99.00	4	12.5	7	1.00	1.05	1.00	1.00	24,854
04/06/2023	2,181,288	79.00	3	10	3	1.00	1.05	1.00	1.15	23,710
18/06/2023	2,402,000	99.00	4	12.5	1	1.00	1.05	1.00	1.00	23,963
18/06/2023	2,611,288	99.00	4	12.5	9	1.00	1.05	1.00	1.00	26,051
21/06/2023	2,276,288	79.00	3	10	8	1.00	1.05	1.00	1.15	24,742
12/07/2023	2,736,288	106.00	4	14	14	1.06	1.05	1.00	0.95	25,249
13/08/2023	2,474,000	99.00	4	12.5	3	1.00	1.05	1.00	1.00	24,681
13/08/2023	2,760,000	106.00	4	14	15	1.075	1.05	1.00	0.95	25,112
13/09/2023	2,606,288	99.00	4	12.5	9	1.00	1.05	1.00	1.00	26,001
27/09/2023	3,306,288	130.00	5	17.5	21	1.165	1.05	1.00	0.90	23,863
15/11/2023	2,741,288	99.00	4	12.5	10	1.00	1.05	1.00	1.00	27,348
28/11/2023	3,326,288	129.00	5	17.5	17	1.105	1.05	1.00	0.90	25,495
27/12/2023	2,566,288	99.00	4	12.5	2	1.00	1.05	1.00	1.00	25,602

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

תאריך	מחיר	שטח	חדרים	מרפסת	קומה	מקדם קומה	התאמה למועד	מקדם דירות גג	מקדם שטח דירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
27/12/2023	2,756,288	99.00	4	12.5	11	1.015	1.05	1.00	1.00	27,091
17/01/2024	2,666,288	99.00	4	12.5	11	1.015	1.00	1.00	1.00	24,959
22/02/2024	2,896,288	106.00	4	12.5	17	1.105	1.00	1.00	0.95	24,579
11/03/2024	2,876,288	106.00	4	14	16	1.09	1.00	1.00	0.95	24,581
18/04/2024	3,026,523	129.00	5	17.5	1	1.00	1.00	1.00	0.90	24,412
05/05/2024	2,566,523	99.00	4	12.5	7	1.00	1.00	1.00	1.00	24,385
15/05/2024	3,026,523	129.00	5	17.5	4	1.00	1.00	1.00	0.90	24,412
02/06/2024	2,566,523	99.00	4	12.5	1	1.00	1.00	1.00	1.00	24,385
04/06/2024	2,606,523	99.00	4	12.5	6	1.00	1.00	1.00	1.00	24,765
06/06/2024	3,006,523	129.00	5	17.5	1	1.00	1.00	1.00	0.90	24,251
16/06/2024	3,266,523	130.00	5	17.5	17	1.105	1.00	1.00	0.90	23,673
23/06/2024	2,616,523	99.00	4	12.5	8	1.00	1.00	1.00	1.00	24,860
27/06/2024	2,901,523	106.00	4	14	19	1.135	1.00	1.00	0.95	23,814
29/08/2024	2,886,523	109.00	4	12.5	6	1.00	1.00	1.00	0.95	26,364
19/09/2024	2,606,523	99.00	4	12.5	10	1.00	1.00	1.00	1.00	24,765
25/09/2024	2,376,523	79.00	3	10	9	1.00	1.00	1.00	1.15	24,602
27/09/2024	2,926,523	106.00	4	14	20	1.15	1.00	1.00	0.95	23,706
30/09/2024	2,766,523	106.00	4	14	14	1.06	1.00	1.00	0.95	24,312
07/10/2024	2,336,523	79.00	3	10	10	1.00	1.00	1.00	1.15	24,188
15/10/2024	2,426,523	79.00	3	10	11	1.02	1.00	1.00	1.15	24,748
15/10/2024	2,916,523	106.00	4	12.5	18	1.12	1.00	1.00	0.95	24,420

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

תאריך	מחיר	שטח	חדרים	מרפסת	קומה	מקדם קומה	התאמה למועד	מקדם דירות גג	מקדם שטח דירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
20/10/2024	2,566,523	99.00	4	12.5	9	1.00	1.00	1.00	1.00	24,385
20/10/2024	2,766,523	106.00	4	14	15	1.075	1.00	1.00	0.95	23,973
27/10/2024	2,696,523	99.00	4	12.5	11	1.015	1.00	1.00	1.00	25,242
31/10/2024	2,606,523	99.00	4	12.5	11	1.015	1.00	1.00	1.00	24,399
03/11/2024	2,441,523	79.00	3	10	12	1.03	1.00	1.00	1.15	24,538
05/11/2024	2,786,523	99.00	4	12.5	14	1.06	1.00	1.00	1.00	24,977
18/11/2024	2,746,523	109.00	4	12.5	8	1.00	1.00	1.00	0.95	25,085
11/12/2024	2,366,523	79.00	3	10	7	1.00	1.00	1.00	1.15	24,498
23/12/2024	2,976,523	106.00	4	14	21	1.165	1.00	1.00	0.95	23,800
25/12/2024	2,446,523	79.00	3	10	13	1.05	1.00	1.00	1.15	24,236
29/12/2024	3,011,523	106.00	4	14	22	1.18	1.00	1.00	0.95	23,774
31/12/2024	2,696,523	99.00	4	12.5	13	1.045	1.00	1.00	1.00	24,517
08/01/2025	3,586,810	130.00	5	17.5	22	1.18	0.98	1.00	0.90	23,855
26/02/2025	3,426,810	130.00	5	17.5	13	1.045	0.98	1.00	0.90	25,735
07/03/2025	2,996,810	106.00	4	12.5	19	1.135	0.98	1.00	0.95	24,265
06/04/2025	3,526,810	128.00	5	17.5	19	1.135	0.98	1.00	0.90	24,742
08/05/2025	2,876,810	109.00	4	12.5	9	1.00	0.98	1.00	0.95	25,750
27/05/2025	3,556,810	128.00	5	17.5	20	1.15	0.98	1.00	0.90	24,627
27/06/2025	2,790,983	128.00	5	17.5	0	1	0.98	1.00	0.90	22,224
30/07/2025	2,821,810	106.00	4	14	14	1.06	0.98	1.00	0.95	24,302
ממוצע (במעוגל)										24,600

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

12. נספח ב

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B1	24	92	137.97	40.29	18.2	P1	1.2	0.85	1.20	188.32	4,632,682
B1	24	91	152.63	85.28	11.4	O1	1.2	0.85	1.20	218.20	5,367,654
B1	23	90	154.24	47.96	36.1	K1	1.2	0.85	1.20	213.62	5,255,161
B1	23	89	164.61	89.53	7.09	J1	1.2	0.85	1.20	230.09	5,660,107
B1	22	88	105.19	13.84		F1	1.2	0.95	1.00	125.68	3,091,613
B1	22	87	105.33	13.84		F2	1.2	0.95	1.00	125.83	3,095,473
B1	22	86	125.49	17.475		E2	1.2	0.90	1.00	142.55	3,506,720
B1	22	85	124.85	17.475		E1	1.2	0.90	1.00	141.87	3,490,000
B1	21	84	105.19	13.84		F1	1.2	0.95	1.00	124.08	3,052,312
B1	21	83	105.33	13.84		F2	1.2	0.95	1.00	124.23	3,056,124
B1	21	82	125.49	17.475		E2	1.2	0.90	1.00	140.74	3,462,143
B1	21	81	124.85	17.475		E1	1.2	0.90	1.00	140.07	3,445,636
B1	20	80	105.19	13.84		F1	1.2	0.95	1.00	122.48	3,013,012
B1	20	79	105.33	13.84		F2	1.2	0.95	1.00	122.63	3,016,775
B1	20	78	125.49	17.475		E2	1.2	0.90	1.00	138.93	3,417,566
B1	20	77	124.85	17.475		E1	1.2	0.90	1.00	138.26	3,401,271
B1	19	76	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	120.88	2,973,712
B1	19	75	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	121.03	2,977,426
B1	19	74	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	137.11	3,372,989
B1	19	73	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	136.46	3,356,907
B1	18	72	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	119.29	2,934,412
B1	18	71	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	119.43	2,938,076
B1	18	70	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	135.30	3,328,412
B1	18	69	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	134.66	3,312,543
B1	17	68	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	117.69	2,895,112
B1	17	67	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	117.83	2,898,727
B1	17	66	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	133.49	3,283,836
B1	17	65	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	132.85	3,268,178
B1	16	64	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	116.09	2,855,812
B1	16	63	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	116.23	2,859,378
B1	16	62	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	131.68	3,239,259
B1	16	61	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	131.05	3,223,814
B1	15	60	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	114.49	2,816,512
B1	15	59	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	114.64	2,820,029
B1	15	58	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	129.87	3,194,682
B1	15	57	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	129.25	3,179,449
B1	14	56	105.19	13.84		F1	1.1	0.95	1.00	112.89	2,777,211
B1	14	55	105.33	13.84		F2	1.1	0.95	1.00	113.04	2,780,679
B1	14	54	125.49	17.475		E2	1.1	0.90	1.00	128.05	3,150,105
B1	14	53	124.85	17.475		E1	1.1	0.90	1.00	127.44	3,135,085

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B1	13	52	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	108.48	2,668,644
B1	13	51	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	108.60	2,671,471
B1	13	50	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	126.24	3,105,528
B1	13	49	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	125.64	3,090,720
B1	12	48	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	106.92	2,630,338
B1	12	47	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	107.04	2,633,125
B1	12	46	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	124.43	3,060,951
B1	12	45	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	123.84	3,046,356
B1	11	44	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	105.37	2,592,032
B1	11	43	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	105.48	2,594,778
B1	11	42	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	122.62	3,016,374
B1	11	41	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	122.03	3,001,992
B1	10	40	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	10	39	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	10	38	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	10	37	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	9	36	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	9	35	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	9	34	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	9	33	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	8	32	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	8	31	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	8	30	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	8	29	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	7	28	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	7	27	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	7	26	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	7	25	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	6	24	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	6	23	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	6	22	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	6	21	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	5	20	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	5	19	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	5	18	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	5	17	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	4	16	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	4	15	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	4	14	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	4	13	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במנהל עסקים

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B1	3	12	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	3	11	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	3	10	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	3	9	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	2	8	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	2	7	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	2	6	125.49	17.475		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	2	5	124.85	17.475		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B1	1	4	97.52	12.58		D1	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B1	1	3	97.63	12.58		D2	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B1	1	2	125.49	17.48		E2	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B1	1	1	124.85	17.48		E1	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	24	92	137.53	40.29	18.2	P2	1.2	0.85	1.20	187.78	4,619,323
B2	24	91	152.64	85.28	11.4	O2	1.2	0.85	1.20	218.23	5,368,413
B2	23	90	154.25	47.83	36.1	K2	1.2	0.85	1.20	213.60	5,254,486
B2	23	89	164.77	89.63	7.09	J2	1.2	0.85	1.20	230.31	5,665,654
B2	22	88	105.18	13.84		F3	1.2	0.95	1.00	125.66	3,091,337
B2	22	87	105.18	13.84		F4	1.2	0.95	1.00	125.66	3,091,337
B2	22	86	125.49	17.475		E4	1.2	0.90	1.00	142.55	3,506,720
B2	22	85	124.85	17.475		E3	1.2	0.90	1.00	141.87	3,490,000
B2	21	84	105.18	13.84		F3	1.2	0.95	1.00	124.07	3,052,040
B2	21	83	105.18	13.84		F4	1.2	0.95	1.00	124.07	3,052,040
B2	21	82	125.49	17.475		E4	1.2	0.90	1.00	140.74	3,462,143
B2	21	81	124.85	17.475		E3	1.2	0.90	1.00	140.07	3,445,636
B2	20	80	105.18	13.84		F3	1.2	0.95	1.00	122.47	3,012,744
B2	20	79	105.18	13.84		F4	1.2	0.95	1.00	122.47	3,012,744
B2	20	78	125.49	17.475		E4	1.2	0.90	1.00	138.93	3,417,566
B2	20	77	124.85	17.475		E3	1.2	0.90	1.00	138.26	3,401,271
B2	19	76	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	120.87	2,973,447
B2	19	75	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	120.87	2,973,447
B2	19	74	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	137.11	3,372,989
B2	19	73	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	136.46	3,356,907
B2	18	72	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	119.27	2,934,150
B2	18	71	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	119.27	2,934,150
B2	18	70	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	135.30	3,328,412
B2	18	69	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	134.66	3,312,543
B2	17	68	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	117.68	2,894,854
B2	17	67	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	117.68	2,894,854
B2	17	66	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	133.49	3,283,836
B2	17	65	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	132.85	3,268,178
B2	16	64	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	116.08	2,855,557
B2	16	63	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	116.08	2,855,557
B2	16	62	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	131.68	3,239,259
B2	16	61	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	131.05	3,223,814

עמ' 50 מתוך 60

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B2	15	60	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	114.48	2,816,260
B2	15	59	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	114.48	2,816,260
B2	15	58	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	129.87	3,194,682
B2	15	57	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	129.25	3,179,449
B2	14	56	105.18	13.84		F3	1.1	0.95	1.00	112.88	2,776,964
B2	14	55	105.18	13.84		F4	1.1	0.95	1.00	112.88	2,776,964
B2	14	54	125.49	17.475		E4	1.1	0.90	1.00	128.05	3,150,105
B2	14	53	124.85	17.475		E3	1.1	0.90	1.00	127.44	3,135,085
B2	13	52	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	108.48	2,668,644
B2	13	51	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	108.60	2,671,471
B2	13	50	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	126.24	3,105,528
B2	13	49	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	125.64	3,090,720
B2	12	48	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	106.92	2,630,338
B2	12	47	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	107.04	2,633,125
B2	12	46	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	124.43	3,060,951
B2	12	45	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	123.84	3,046,356
B2	11	44	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	105.37	2,592,032
B2	11	43	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	105.48	2,594,778
B2	11	42	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	122.62	3,016,374
B2	11	41	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	122.03	3,001,992
B2	10	40	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	10	39	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	10	38	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	10	37	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	9	36	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	9	35	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	9	34	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	9	33	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	8	32	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	8	31	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	8	30	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	8	29	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	7	28	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	7	27	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	7	26	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	7	25	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	6	24	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	6	23	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	6	22	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	6	21	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	5	20	97.52	12.58		D3	1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	5	19	97.63	12.58		D4	1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	5	18	125.49	17.475		E4	1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	5	17	124.85	17.475		E3	1	0.90	1.00	120.23	2,957,627

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	סוג הדירה	מרפסת ת גג	מקדם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B2	4	16	97.52	12.58	D3		1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	4	15	97.63	12.58	D4		1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	4	14	125.49	17.475	E4		1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	4	13	124.85	17.475	E3		1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	3	12	97.52	12.58	D3		1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	3	11	97.63	12.58	D4		1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	3	10	125.49	17.475	E4		1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	3	9	124.85	17.475	E3		1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	2	8	97.52	12.58	D3		1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	2	7	97.63	12.58	D4		1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	2	6	125.49	17.475	E4		1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	2	5	124.85	17.475	E3		1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B2	1	4	97.52	12.58	D3		1	1.00	1.00	103.81	2,553,726
B2	1	3	97.63	12.58	D4		1	1.00	1.00	103.92	2,556,432
B2	1	2	125.49	17.48	E4		1	0.90	1.00	120.80	2,971,797
B2	1	1	124.85	17.48	E3		1	0.90	1.00	120.23	2,957,627
B3	24	108	130.68	24.94	R	27.2	1.2	0.85	1.20	177.37	4,363,377
B3	24	107	149.75	61.44	Q	15.7	1.2	0.85	1.20	208.62	5,132,050
B3	23	106	157.73	38.48	M	132	1.2	0.85	1.20	244.31	6,010,106
B3	23	105	165.89	60.23	L	10.5	1.2	0.85	1.20	223.74	5,504,111
B3	22	104	126.16	17.76	H3		1.2	0.90	1.00	143.41	3,527,947
B3	22	103	126.67	17.76	H4		1.2	0.90	1.00	143.95	3,541,271
B3	22	102	105.14	15.43	G2		1.2	0.95	1.00	126.51	3,112,157
B3	22	101	105.71	15.43	G1		1.2	0.95	1.00	127.15	3,127,876
B3	21	100	126.16	17.76	H3		1.2	0.90	1.00	141.59	3,483,100
B3	21	99	126.67	17.76	H4		1.2	0.90	1.00	142.12	3,496,255
B3	21	98	105.14	15.43	G2		1.2	0.95	1.00	124.90	3,072,596
B3	21	97	105.71	15.43	G1		1.2	0.95	1.00	125.53	3,088,115
B3	20	96	126.16	17.76	H3		1.2	0.90	1.00	139.77	3,438,253
B3	20	95	126.67	17.76	H4		1.2	0.90	1.00	140.29	3,451,239
B3	20	94	105.14	15.43	G2		1.2	0.95	1.00	123.29	3,033,035
B3	20	93	105.71	15.43	G1		1.2	0.95	1.00	123.92	3,048,354
B3	19	92	126.16	17.76	H3		1.1	0.90	1.00	137.94	3,393,407
B3	19	91	126.67	17.76	H4		1.1	0.90	1.00	138.46	3,406,222
B3	19	90	105.14	15.43	G2		1.1	0.95	1.00	121.69	2,993,473
B3	19	89	105.71	15.43	G1		1.1	0.95	1.00	122.30	3,008,592
B3	18	88	126.16	17.76	H3		1.1	0.90	1.00	136.12	3,348,560
B3	18	87	126.67	17.76	H4		1.1	0.90	1.00	136.63	3,361,206
B3	18	86	105.14	15.43	G2		1.1	0.95	1.00	120.08	2,953,912
B3	18	85	105.71	15.43	G1		1.1	0.95	1.00	120.68	2,968,831
B3	17	84	126.16	17.76	H2		1.1	0.90	1.00	134.30	3,303,713
B3	17	83	126.67	17.76	H1		1.1	0.90	1.00	134.80	3,316,190
B3	17	82	105.14	15.43	G2		1.1	0.95	1.00	118.47	2,914,351
B3	17	81	105.71	15.43	G1		1.1	0.95	1.00	119.07	2,929,070

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך: 18/9/2025

מס תיק-פניה: 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B3	16	80	97.66	12.38		A1	1.1	1.00	1.00	113.20	2,784,634
B3	16	79	77.72	10.02		C	1.1	1.15	1.00	103.70	2,551,071
B3	16	78	97.4	12.38		A2	1.1	1.00	1.00	112.91	2,777,662
B3	16	77	105.14	12.735		G2	1.1	0.95	1.00	115.47	2,840,464
B3	16	76	105.71	12.735		G1	1.1	0.95	1.00	116.06	2,854,984
B3	15	75	97.66	12.38		A1	1.1	1.00	1.00	111.64	2,746,313
B3	15	74	77.72	10.02		C	1.1	1.15	1.00	102.27	2,515,964
B3	15	73	97.4	12.38		A2	1.1	1.00	1.00	111.36	2,739,438
B3	15	72	105.14	12.735		G2	1.1	0.95	1.00	113.88	2,801,375
B3	15	71	105.71	12.735		G1	1.1	0.95	1.00	114.46	2,815,695
B3	14	70	97.66	12.38		A1	1.1	1.00	1.00	110.08	2,707,993
B3	14	69	77.72	10.02		C	1.1	1.15	1.00	100.85	2,480,858
B3	14	68	97.4	12.38		A2	1.1	1.00	1.00	109.81	2,701,213
B3	14	67	105.14	12.735		G2	1.1	0.95	1.00	112.29	2,762,286
B3	14	66	105.71	12.735		G1	1.1	0.95	1.00	112.86	2,776,406
B3	13	65	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	108.52	2,669,672
B3	13	64	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	99.42	2,445,751
B3	13	63	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	108.25	2,662,988
B3	13	62	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	110.70	2,723,197
B3	13	61	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	111.26	2,737,117
B3	12	60	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	106.97	2,631,351
B3	12	59	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	97.99	2,410,645
B3	12	58	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	106.70	2,624,763
B3	12	57	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	109.11	2,684,108
B3	12	56	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	109.67	2,697,829
B3	11	55	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	105.41	2,593,031
B3	11	54	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	96.57	2,375,538
B3	11	53	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	105.14	2,586,539
B3	11	52	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	107.52	2,645,019
B3	11	51	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	108.07	2,658,540
B3	10	50	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	10	49	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	10	48	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	10	47	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	105.93	2,605,930
B3	10	46	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	106.47	2,619,251
B3	9	45	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	9	44	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	9	43	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	9	42	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	105.93	2,605,930
B3	9	41	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	106.47	2,619,251
B3	8	40	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	8	39	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	8	38	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	8	37	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	105.93	2,605,930
B3	8	36	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	106.47	2,619,251

■ רחוב המלאכה 5, אזור תעשיה אתגר, באר שבע 8496500 טל: 08-6541107 פקס: 08-6541107 office@bp.co.il

סיון כהן | שמאית מקרקעין ■ **נעמה פרץ** | שמאית מקרקעין

תאריך : 18/9/2025

מס תיק-פניה : 394-1091-2025

בנין	קומה	מס דירה	שטח	מרפסת	מרפס ת גג	סוג הדירה	מקד ם	מקדם שטח	מקדם דירות גג	שטח אקו	שווי כולל מע"מ
B3	7	35	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	7	34	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	7	33	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	7	32	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	105.93	2,605,930
B3	7	31	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	106.47	2,619,251
B3	6	30	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	6	29	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	6	28	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	6	27	105.14	12.735		G2	1	0.95	1.00	105.93	2,605,930
B3	6	26	105.71	12.735		G1	1	0.95	1.00	106.47	2,619,251
B3	5	25	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	5	24	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	5	23	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	5	22	107.64	12.735		B2	1	0.95	1.00	108.31	2,664,355
B3	5	21	108.16	12.735		B1	1	0.95	1.00	108.80	2,676,508
B3	4	20	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	4	19	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	4	18	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	4	17	107.64	12.735		B2	1	0.95	1.00	108.31	2,664,355
B3	4	16	108.16	12.735		B1	1	0.95	1.00	108.80	2,676,508
B3	3	15	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	3	14	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	3	13	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	3	12	107.64	12.735		B2	1	0.95	1.00	108.31	2,664,355
B3	3	11	108.16	12.735		B1	1	0.95	1.00	108.80	2,676,508
B3	2	10	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	2	9	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	2	8	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	2	7	107.64	12.735		B2	1	0.95	1.00	108.31	2,664,355
B3	2	6	108.16	12.735		B1	1	0.95	1.00	108.80	2,676,508
B3	1	5	97.66	12.38		A1	1	1.00	1.00	103.85	2,554,710
B3	1	4	77.72	10.02		C	1	1.15	1.00	95.14	2,340,432
B3	1	3	97.4	12.38		A2	1	1.00	1.00	103.59	2,548,314
B3	1	2	107.64	12.74		B2	1	0.95	1.00	108.31	2,664,355
B3	1	1	108.16	12.74		B1	1	0.95	1.00	108.80	2,676,508
											861,638,620

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■