31.07.2018
מספר מינוי: 240-2018
מספרנו: 207 שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, י. שניאור בע"מ
באמצעות השמאית
גב' ז'נט אמיר
בדוא"ל janetamir7@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית בת ים
באמצעות השמאי
מר יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 7154 חלקה 252, רח' הנביאים 5 בת ים

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר 20160082 הכוללת הקלות (אישור ועדת משנה מיום 18.09.2016 בעקבותיה הופק היתר בניה מס' 20160082 ביום 21.12.2017).

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: רחוב הנביאים 5 פינת רחוב רבינוביץ 2, בת-ים.
2.2. גוש: 7154, חלקה: 252.
2.3. שטח החלקה (הרשום): 602 מ"ר.
2.4. מהות הנכס: מגרש ועליו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד המיועד לחיזוק, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים, מרפסות לדירות הקיימות ותוספת 9 יח"ד חדשות ב- 3 קומות מלאות (וסגירת קומת קרקע לטובת יח"ד אחת). סה"כ 22 יח"ד, זאת במסגרת תמ"א 38, בי/538 והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.
2.5. הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, אשר נערכה ונחתמה ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מתאריך 18.07.2017.

3.2. חוות דעת שמאית, מטעם המבקשת, י.שניאור בע"מ, אשר נערכה ונחתמה ע"י גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין, מתאריך 21.02.2018.

3.3. מסמך[1] התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת, מתאריך 04.04.2018.

3.4. העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 18.12.2017 בגין תכנית בי/538 ואישור הקלות.

3.5. עותק רך של תכנית בקשה להיתר מס' 20160082 כולל תכנית התנועה המהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.

3.6. העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, לגוש 7154 חלקה 252 אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 21.02.2018.

3.7. עותק של שני מסמכים החתומים ע"י אינג' נורית כספית, יועצת תנועה תחבורה וחניה. האחד מיום 16.08.2016 בנדון: "הנביאים 5 בת ים- הערות לנספח החניה" והשני מיום 14.05.2017 בנדון: "הנביאים 5 בת ים- הערות לנספח החניה- חדש אחרי הועדה".

3.8. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 (מקטעים רלבנטים ששימשו את שמאי המשיבה בטיעוניו, כפי שיפורט בפרק טיעוני הצדדים).

3.9. מסמך המהווה הצעת מחיר של חברת "ד.ש פתרונות חניה מתקדמים" למערכת חניה תת קרקעית בפרויקט ברחוב השקמה 43.

3.10. עותק רך של 10 שומות היטל השבחה (חלקים רלבנטים בלבד), שנערכו על ידי שמאי המשיבה לנכסים שונים ברחוב הנביאים בבת ים.

3.11. העתק החלטת ועדת ערר מיום 07.01.2015 בערר מס' חל/85053/11, **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' מוסך מרכזי לנכס יפני** (פורסם בנבו).

3.12. העתק החלטת ועדת ערר מיום 07.01.2015 בערר מס' תא/85011/14, **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו).

3.13. עותק רך של הסכם מכר חניה שנערך ונחתם בבני ברק ביום 23.02.2017.

3.14. דף ממערכת מידע נדל"ן למכר חניה ברחוב הנביאים 65 בבת ים, מיום 23.02.2017.

3.15. עותק רך משומתו המכרעת של מר אייל יצחקי, לנכס ברחוב אבנר מאיר 3, רמת גן (גו"ח 6181/273) מיום 19.11.2013.

[1] כולל נספחים

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

19.11.2013 - יום כניסתה לתוקף של תכנית בי/538.

18.09.2016 – יום אישור ההקלות.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון במשרדי ביום 16.04.2018, בהשתתפות מר יורם ברק, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) וגב' ז'נט אמיר (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 23.04.2018 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
הצדדים מצד אחד לא הגישו הערות לפרוטוקול ומצד שני ביקשו והתרתי להם להציג עסקאות נוספות והתייחסות לעסקאות הנוספות.

5.3. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי.

5.4. הביקור בנכס נערך בתאריך 03.06.2018, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 252 בגוש 7154, ברחוב הנביאים 5 פינת רחוב רבינוביץ 2, בדרום העיר בת ים.

6.2. רחוב הנביאים הינו ציר תנועה, המקשר בין רחוב החרושת בצפון (תחילת הרחוב) ובין רחוב הקוממיות בדרום (סוף הרחוב).

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה ותשתיות.

6.5. שטחה הרשום של חלקה 252 בגוש 7154, הינו 602 מ"ר.
החלקה בעלת צורה מלבנית (הפינה הצפונית של החלקה, הפונה למפגש הרחובות הנביאים ורבינוביץ, מעוגלת). לחלקה חזית באורך כ- 20 מ' לרחוב הנביאים וחזית באורך כ-30 מ"ר לרחוב רבינוביץ.

6.6. גבולות החלקה: צפון מזרח-רחוב רבינוביץ, צפון מערב- רחוב הנביאים, דרום מערב-מגרש ועליו בניין מגורים בן 4 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון, ומדרום מזרח- מגרש הכולל מבנה ציבורי חד קומתי (מד"א).

6.7. על החלקה ניצב בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל סה"כ 12 יח"ד (3 יח"ד בקומה), המיועד לחיזוק ותוספות בניה, בהתאם לאישור בקשה 20160082, כפי שיפורטו בהמשך.

7. <u>מצב משפטי</u>:

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 21.02.2018, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים לגוש 7154 חלקה 252:

- שטח החלקה הרשום: 602 מ"ר.
- שטר יוצר: 21443/1972
- תיק בית משותף: 1281/72
- תתי חלקות: 14
- תקנון: מוסכם
- בעלויות: פרטיות (סה"כ 25 בעלים) בחלוקה ל- 12 תתי חלקות (3 תתי חלקות בכל קומה בקומות ראשונה עד רביעית, 2-3 בעלים שונים מתוך 25 בכל תת חלקה)[2].

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית 2 א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 ביום 15.07.1971</u>:

- תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי בת ים.
- כעולה מתשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים ג'.
- זכויות הבניה באזור מגורים ג':
  - שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
  - מספר קומות: 4 קומות על קומת עמודים מפולשת (לשימוש לחניית כלי רכב של דיירי הבית).
  - שטח בניה מקסימלי: 33% X 4 קומות= 132%.
  - שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג: אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית
  - עומק מרפסת פתוחה: לא יעלה על 1.5 מ' (מעבר לכך יכלל בשטח הבניין).
  - קוי בניין: קדמי ואחורי 5 מ', צדדי 3.5 או 4 מ'.
  - גבהים בבניה מעל קומת עמודים מפולשת:
    גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 2.2 מ'.
    גובה קומה, כולל עובי התקרה, מעל ק"ע מפולשת לא יעלה על 3 מ'.

[2] לא מופיעה ברישומים תת חלקה 13. תת חלקה 14 בשטח 6.76 מ"ר בקומת קרקע עם הצמדת קרקע בשטח 92.41 מ"ר וגג בשטח 274.22 מ"ר.

- גובה קומות: גובה קומות לא יהא פחות מ-2.7 מ'. על אף האמור לעיל גובה הקומות וחנויות יהיה כמפורט בתקנות בנות תוקף שהותקנו הן לפי פקודת בניין ערים 1936 והן לפי חוק התכנון והבניה 1965 והן לפי חוק מלאכות ותעשיה, קובץ תקנות מס' 1931 מיום 08.09.1966.

<u>תכנית 328 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3248 ביום 15.09.1985</u>:

- תכנית מתאר מקומית, המאפשרת בניה על גגות בתים.
- התכנית מתירה הקמת מבנים למגורים על גג בכפוף לתנאים הבאים:
  - גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
  - שטחו הכולל לא יעלה על 23 מ"ר לדירה.
  - הגישה למבנה תהיה מתוך הדירה שעליה בנוי המבנה ולא דרך חדר המדרגות.
  - לא תותר לפי תכנית זו הקמתו של מבנה על גג קומה חלקית.
- הוראות תכנית 2 א' הינן בנוסף לתכנית זו.

<u>תכנית 339 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3528 ביום 01.03.1988</u>:

- תכנית מתאר, שינוי לתכנית מתאר מס' 2 א'.
- מטרות התכנית שינוי הוראות תכנית מתאר 2 א' (ונוספות) לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי , כולל שטח מרפסות וקביעת מספר יחידות הדיור המירבי באזורים השונים.
- עפ"י הוראות התכנית שטח הבניה המקסימלי החדש בנכס הנדון כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת הינו 39.5%X 4 קומות=158% ובנוסף הקמת חדרים על הגג לפי תכנית 328.
- צפיפות: חלוקת אחוזי הבניה הכוללים ב-95 מ"ר (שבר יעוגל למספר השלם הסמוך לו).

<u>תכנית בי/377 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 ביום 03.07.1997</u>:

- תכנית מתאר, בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים.
- התכנית קובעת כי סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת דיור או 10 מ"ר לפי הגדול מבינהם.
- גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

<u>תכנית בי/430 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4947 ביום 31.12.2000</u>:

- תכנית מתאר מקומית, בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים.
- התכנית קובעת כי שטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד שגרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור.
- התכנית לא מתירה בניית חדרי גג בקומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.
- הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
- מצללות: הועדה המקומית רשאית לאשר בשטח מרפסת הגג בניית מצללות ששטחן הבנוי לא יעלה על שליש משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר. לא תותר בניית קירות למצללה.
- התכנית מפרטת גם הוראות באשר להתקנת מעליות בבניינים קיימים.

<u>תכנית בי/403 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4967 ביום 01.03.2001</u>:

- תכנית מתאר מרתפים וקומות מפולשות, שינוי לתכנית מתאר בי/2 א'.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף, בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. (הועדה המקומית רשאית להיתר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש).
- קוי בניין למרתף: חזית- עפ"י התכנית התקפה (הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין לחזית אם שוכנעה שאין בכך בכדי לפגוע בצורך להנחת תשתיות או כל מטרה עירונית אחרת), לצד ולאחור- 0.
- גובה קומת המרתפים לא יעלה על 3 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה (הועדה המקומית רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין).
- השימושים המותרים במרתף: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר נטו, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.
- קומה מפולשת: גובה הקומה המפולשת בבניינים פשוטים לא יעלה על 3.5 מ'. סך השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף של 50% בבניין בו 4 דירות בקומה.

<u>תכנית בי/1/403 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 ביום 16.11.2003</u>[3]:

- תכנית מתאר, המהווה שינוי לתכניות מתאר בי/2 א' ו- בי/403.
- מטרת התכנית (בין השאר) תוספת להוראות תכנית מתאר בי/2 א' ותכנית מתאר בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
- התכנית מתירה תוספת שטח לפנאי וספורט בקומה המפולשת וקובעת כי סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת, במקרה בו מוקם שטח לפנאי וספורט, לא יעלה על 80% משטח

[3] בעיתונות (הצופה) פורסמה לתוקף ביום 04.12.2003.

הקומה שמעליה. כמו כן כי השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין, עפ"י התכנית החלה במקום.

<u>תכנית בי/430 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5391 ביום 05.02.2006</u>:

- תכנית מתאר, תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות.
- התכנית מבטלת את סעיף 10.1.3.2 בתכנית בי/430 וקובעת במקומו כי בבנייניפ שקיבלו היתר אכלוס עד 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

<u>תכנית בי/מק/497 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6193 ביום 26.01.2011</u>:

- שם התכנית: יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג.
- מטרת התכנית לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת-ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג, לצורך בניית דירות על הגג.
- שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.
- התכנית משנה את תקנון תכנית בי/430 וקובעת שלאחר סעיף 10.1.1 יתווסף כי הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לתנאים שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו וכי שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ"ר ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג, לרבות החדרים על הגג, וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג, לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
- סעיף 6.3 בתקנון התכנית כולל תנאים למתן היתר בניה ולפיו תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל-01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הינו חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ"א 38, שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

הגישה של דירת המגורים שעל הגג תהיה דרך חדר המדרגות. הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבית.

<u>תכנית בי/430/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6233 ביום 08.05.2011</u>:

- שם התכנית: מצללות.
- התכנית קובעת כי הוראות בדבר בניית מצללות המפורטות בתכניות הראשיות יחולו על בניית מצללה בשטחי גזוזטרא שאינה מקורה.
- כמו כן כי שטח המצללה על גג צמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.
- גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ'. לא תותר בניית קירות למצללה או כל סגירה ורטיקאלית שלה.

<u>תכנית בי/538 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6686 ביום 04.11.2013</u>:

- תכנית מתאר מקומית, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה ועיבוי בינוי, בת- ים.
- מטרת התכנית: חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה, על ידי מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין, בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
- עיקרי הוראות התכנית: קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד, שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 וחלה רק על מבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.
- בהתייחס לתא שטח 3 (בו ממוקם הנכס בהתאם לתשריט התכנית) זכויות הבניה הינן כדלקמן:

<u>תוספת קומות</u>:

קומה אחת בשטח 50% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות (לשם הוספת יח"ד במבנה בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין). מספר יח"ד לפי קומה עליונה קיימת X 0.5.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>:

שתי קומות בשטח 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות. מספר יח"ד לפי קומה עליונה קיימת X 1.5.

- תנועה וחניה: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

פתרון החניה ינתן במסגרת תחומי המגרש.

<u>תכנית בי/מק/580 (502-0216473) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7097 ביום 19.08.2015</u>:

- תכנית מתאר מקומית, הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי.
- מטרות התכנית לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר. כמו כן שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.
- הוראות הבינוי לתא שטח 2-5 : תתאפשר תוספת יחידות דיור עפ"י המפורט :

<u>במתווה של הריסה ובניה</u> :

תוספת יח"ד בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 ובכפוף להוראות כי השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ-60 מ"ר, כולל ממ"ד. החישוב לזכויות בניה במסגרת תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות וחלוקת סך השטח העיקרי ב-48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע. המספר המתקבל מהווה את מספר יחידות הדיור המקסימלי הניתן לתכנון.

שטח יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ-28 מ"ר עיקרי עפ"י תקנות התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

<u>בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים</u>:

יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

- קוי בניין : בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקוי הבניין המאושרים בתכניות המפורטות למעט :

במקרים בהם קוי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות ו/או נפח הבניה האפשרי. תותר חריגה מקוי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ-3 מ' לחזית צדדית ו-4 מ' לחזית אחורית. כל זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית ולאחר שהוכח כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.

לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.

בכל תאי השטח תותר בניה בקו 0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים, זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו 0 צידי ואחורי וזאת לאחר ידוע הציבור ופרסום הבקשה.

- ידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות והחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

<u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:</u>

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת המגורים עפ"י תקנות התו"ב ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).
- התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א.

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

9. <u>רישוי:</u>

9.1. **<u>בקשה להיתר בניה מס' 20160082 אשר נדונה ואושרה בועדת משנה בתאריך 18.09.2016</u>**[4]**:**

- <u>מהות הבקשה</u>: חיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לדירות , תוספת 9 יח"ד ב-3 קומות מלאות + סגירה בקומת קרקע לטובת יח"ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני. סה"כ קיים + מוצע= 22 יח"ד. מבוקש כופר חניה עבור 8 מקומות חניה.

<u>ישיבות והחלטות הועדה</u>:

<u>ישיבת ועדת משנה מספר 20160011 מיום 18.09.2016</u>:

<u>ההקלות המבוקשות</u>:

א. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 38 ובי/538 לתוספת וחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קע"מ הכולל 12 יח"ד.

ב. מבוקש חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית לבניין ושיפוץ כולל למבנה לרבות הוספת מרחבים מוגנים לכלל הדירות, מרפסות שמש לדירות המוצעות ומתקני חניה+ גידור זמני.

ג. תוספת 3 קומות מלאות בקומה חמישית, שישית ושביעית הכוללות 3 יח"ד בכל קומה, סגירה בקומת הקרקע לטובת יח"ד אחת, סה"כ 10 יח"ד חדשות.

ד. הקלה בקו בניין לחזית צפונית מזרחית ל-2 מ' במקום 5 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.

ה. הקלה בקו בניין לחזית קדמית צפונית מערבית ל-0.91 מ' במקום 5 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.

ו. הקלה בקו בניין לחזית צידית דרומית מזרחית ל-0.00 מ' במקום 4 מ' עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.

ז. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.

ח. הקלה בגובה הקומות החדשות ל-3.42 מ' במקום 3 מ' המותרים.

ט. הקלה לצורך התקנת מתקן חניה בצמוד לגבול מגרש חזית צידית דרום מזרחית וחזית קדמית צפונית.

[4] עפ"י אתר הועדה המקומית הופק ההיתר בניה מס' 20160082, בתאריך 21.12.2017.

<u>החלטה</u>:

לאשר את הבקשה לרבות ההקלות ולאחר הסכמת כל בעלי הנכס.

בהיתר הקיים קיימים 6 מקומות חניה. מבוקשת תוספת 10 יח"ד המחייבות 10 חניות חדשות. סה"כ נדרשים למגרש זה 16 מקומות חניה.

מוצע בבקשה פיתרון ל- 11 מקומות חניה, נדרש לבטל מתקן חניה (10-11) הנמצא בחזית הרחוב מעבר לקוי בניין. נדרש כופר עבור 7 מקומות חניה. הפתרון ינתן בגו"ח 7154/378 ברחוב רבינוביץ 3, מרחק 45 מ' מהיעד.

<u>ישיבת ועדת משנה מספר 20170002 מיום 02.04.2017</u>:

- <u>מהות הבקשה</u>: אישור מסמך עיצוב אדריכלי (כתנאי הועדה המקומית להיתר) לחיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לדירות , תוספת 9 יח"ד ב-3 קומות מלאות + סגירה בקומת קרקע לטובת יח"ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני. סה"כ קיים + מוצע = 22 יח"ד.

  מבוקש כופר חניה עבור 7 מקומות חניה.
- <u>החלטה</u>: לאשר תכנית עיצוב אדריכלי.

<u>ישיבת ועדת משנה מספר 20170006 מיום 27.06.2017</u>

- <u>מהות הבקשה</u>: חיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לדירות , תוספת 9 יח"ד ב-3 קומות מלאות +סגירה בקומת קרקע לטובת יח"ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני.סה"כ קיים+מוצע= 22 יח"ד.

  מבוקש כופר חניה עבור 8 מקומות חניה.
- <u>החלטה</u>: לאשר את הבקשה לתוספת 2 חניות באמצעות כופר חניה עפ"י הערכה וקביעת שמאי הועדה לעניין גובה כופר החניה.

  ההיתר יוצא לאחר השלמת כל ההערות עפ"י החלטת ועדת משנה מיום 18.09.2016 ובכפוף לדרישת יועצת התנועה להלן מיום 16.08.2016 המשנה את מספר החניות בכופר מ-6 ל-8 וזאת לאחר דרישת מהנדס העיר לביטול מכפיל חניה בחזית הרחוב ובכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה ובינהם המצאות גנרטור עבור מתקן חניה, אישור בודק מוסמך של משרד העבודה שהמתקן תקין ועובד, מכתב מהנדס בודק וכו'.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור בקשה להיתר 20160082 הכוללת הקלות (אישור ועדת משנה מיום 18.09.2016, בעקבותיה הופק היתר בניה מס' 20160082 ביום 21.12.2017).

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס בדרום העיר בת ים, בקרן הרחובות הנביאים ורבינוביץ.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התוכניות החלות וכי יתכן וקיימות תוכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התוכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.9. מחירי המקרקעין בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.10. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1. השבחה והיטל השבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

מרכיב ההשבחה	המועד הקובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תכנית בי/538– תוספת זכויות בקומה העליונה[5]	19.11.2013	295,878	147,939	204,738	102,369
הקלה – הגבהת גובה הקומות החדשות	18.09.2016	90,478	45,239	לא חלה השבחה	
הקלה – מתקני חניה בצמוד לגבול מגרש	18.09.2016	89,908	44,954	לא חלה השבחה	

11.2. **ההשבחה הנובעת מתכנית בי/538:**

טיעוני שמאית המבקשת:

- במאגרי מס שבח קיים מיעוט של עסקאות השוואה לדירות גג ברחבי העיר בת-ים. המשמעות היא כי קיים היצע מאוד מצומצם של דירות גג ולכן בדירות הגג שווי מ"ר מבונה בדרך כלל עולה על שווי למ"ר רגיל בבניין.
- בנכס הנדון מבקשים לבנות במקום 2 יח"ד פנטהאוז בקומה העליונה, בניית 3 יח"ד הזהות לדירות המגורים בקומות התחתונות.
- לטענתה, מקדם מרפסת גג שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה (0.35) הינו נמוך מדי וכי עליו לעמוד על 0.5, לאור העובדה כי קיים מיעוט של דירות פנטהאוז בסביבת הנכס הנישום (מציינת כי לא אותרה עסקה אחת לדירת גג החל משנת 2013 בתחום גוש 7154).
- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

	שטח בנוי במ"ר	מרפסת	מקדם שטח	מקדם שטח	סה"כ
מצב חדש	294.42	0	1	0.5	294.42
שווי למ"ר					₪ 4,000
סה"כ מצב חדש	שטח	קיזוז קרן			₪ 1,177,680
קיזוז עלות עודפת חניה		₪ 71,682			-₪ 71,682
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 1,105,998**
מצב קודם	156.21	138.21	1	0.5	225.315
שווי למ"ר					₪ 4,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 901,260**
ההשבחה					**₪ 204,738**
50% היטל השבחה					**₪ 102,369**

הערה: שטח ניתן במצב קודם יש להביא בתכסית האפשרית את שטח מחצית הממ"דים בקומה מתחת.

- במעמד הדיון במשרדי, תיארה כיצד חישבה את השטח במצב הקודם והבהירה כי לטעמה גזירת 50% הינה משטח עיקרי + שטחי הממ"ד ולכן השטח במצב הקודם

[5] בחוות דעתו, שמאי המשיבה הגיע לסך השבחה נמוך יותר הנובע מחישוב שטחים עפ"י טבלת שטחים לא מעודכנת. לאחר קבלת חוות דעת שמאית המבקשת ביקש כי תועבר לידיו תכנית הבקשה להיתר המעודכנת ובמסמך תגובתו התייחס וביצע תחשיביו בהתאם לשטחים המעודכנים. הסכומים המצוינים בטבלה הינם בהתאם להיקף השטחים המעודכן כפי שהציג במסמך תגובתו לחוות דעת שמאית המבקשת מיום 04.04.2018.

צריך להיות 165.21 מ"ר (36+294.42)/2)[6], במקום 145 מ"ר (ללא חדרי מדרגות). לטענתה, ההתייחסות היא רק לשטחים הסחירים והשווי הוא לשטחים הסחירים. שטח הפיר וחדרי המדרגות הם בשני מצבי התכנון. עוד הבהירה כי יש הכרעה בעניין זה של השמאי המכריע מר בועז קוט. לפיכך, סבורה כי אם יש מרפסת מקורה בקומה שמתחת אז ה- 50% מחושב גם משטח זה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- התכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש ע"י תוספת של מחצית מזכויות הבניה המותרות בקומה. משכך, הגדילה את הקומה העליונה בבניין (קומה 7) ע"י הכפלתה לקומה מלאה במקום מחצית קומה, וזאת ע"י הקטנת מרפסת הגג בשטח זהה.
- להלן תחשיב תוספת השטח העיקרי, כפי שהציג במסמך תגובתו:

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של קומה עליונה של תמ"א (קומה 6) במ"ר	346.30	346.30	0.00
שטח ברוטו בחצי הקומה העליונה של התמ"א (קומה 7) במ"ר	346.30	173.15	173.15
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 7	-15.88	-15.88	0.00
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7 במ"ר	330.42	157.27	173.15
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 7[7] במ"ר	-36.0	-24.0	-12.00
סך שטח עיקרי בקומה 7 במ"ר	294.42	133.27	**161.15**

- ערכי שווי: הציג עסקאות מכר קרקע בבת ים, כדלקמן:

- גו"ח 7136/411, רחוב פנקס 26, מתאריך 01.10.2014, שטח מגרש 533 מ"ר ביעוד מגורים ג' ל-9 יח"ד, אחוזי בניה 158%. שווי מ"ר מבונה משוקלל (עיקרי + חדרי גג + ממ"ד במקדם 1, מרפסת 12 מ"ק במקדם 0.4) 5,307 ₪.
- גו"ח 7136/347, רחוב שלום עליכם 10, מתאריך 16.09.2014, שטח מגרש 527 מ"ר ביעוד מגורים ג' ל-9 יח"ד, אחוזי בניה 158%. שווי מ"ר מבונה משוקלל (ע"ב אותם מקדמים אקו') 6,323 ₪.
- גו"ח 7150/265, רחוב הגדוד העברי 10, מתאריך 25.05.2014, שטח מגרש 521 מ"ר ביעוד מגורים ג' ל-7 יח"ד, אחוזי בניה 158%. שווי מ"ר מבונה משוקלל (ע"ב אותם מקדמים אקו') 5,325 ₪.

[6] בשים לב כי בחוות דעתה התייחסה בתחשיב ובמלל המלווה לתחשיב, לשטח שונה המביא בחשבון מחצית משטח הממ"דים בקומה מתחת (ולא לכל שטח הממ"דים כנטען על ידה בדיון).
[7] במצב קודם 2 דירות פנטהאוז\ 2 ממ"דים בהתאם לכך שטח הממ"דים במצב קודם 2/3 משטח הממ"דים במצב חדש.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג במסמך תגובתו:

מצב תכנוני	קומה	כמות יח"ד	סוג שטח/ מרכיב בהערכה	כמות	שטח במ"ר		שווי/עלות ל- 1 יח"ד ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
					עיקרי	מרפסת		
קודם	7	2	עיקרי		133.270		4,000	533,080
			מרפסות גג			173.150	1,600	277,040
			סה"כ		133.27	173.15		810,120
חדש	7	3	עיקרי		294.42		4,000	1,177,680
			מרפסות גג			0.00	1,600	0
			עלות עודפת של "קרן חניה"	1			- 71,682	- 71,682
			סה"כ		294.42	0.00		1,105,998
השבחה					161.15	-173.15		**295,878**

- במסמך תגובתו מיום 04.04.2018 התייחס לטיעוני שמאית המבקשת כדלקמן:

- <u>התייחסות לטענת שמאית המבקשת בעניין היצע דירות הגג ומקדם מרפסת גג</u>:

טוען כי קיים היצע נורמלי של דירות גג בבת-ים וכי ב- 95% מההיתרים ובכלל זה לתמ"א 38 בעיר, נמכרות דירות גג. צרף כנספח 3 רשימה (לטענתו, זוהי רשימה חלקית) של כתובות באזור הנכס ובאזור מרכז העיר (ביניהן ברחוב הנביאים), בהן הוצאו היתרים לבניינים הכוללים דירות פנטהאוז בקומה העליונה.

לדבריו הרישום במערכת שע"מ אינו מדויק וכי אין כל חידוש בכך שבתדפיסי מערכת שע"מ לעסקאות מכר של דירות גג לא מצוין שמדובר בדירות גג.

בהתייחס למקדם המרפסת הנטען על ידי שמאית המבקשת, טוען כי ההיצע לדירות פנטהאוז נורמלי וכי המקדם הנטען על ידה לא מוכח. הציג בנספח 4 ניתוח של 2 עסקאות מכר דירות ברחוב הרשת 9, של דירות 4 חדרים בקומה 3 ובקומה עליונה 6. עפ"י הניתוח שהציג, קיבל כי מקדם מרפסת גג הראוי הינו 0.266. כמו כן, הציג מספר עסקאות מכר של דירות רגילות ודירות גג ברחוב סוקולוב 22, מניתוחן קיבל כי מקדם מרפסת הגג הראוי הוא 0.28.

לפיכך ביקש לאמוד את מקדם מרפסת הגג בחוות דעת החי"מ במקדם ממוצע 0.273 ולא במקדם 0.35 בו נקט בחוות דעתו.

כמו כן, טוען כי בדירות הגג במצב הקודם קיים פגם פונקציונאלי מאולץ, שכן שטח מרפסת הגג גדול משטח הדירה עצמה. משכך, טוען כי יש להביא זאת בחשבון. משמעות הפגם היא כי יארך זמן ארוך יותר לשיווק הדירות הללו, ולכן שווי הקרקע של דירות הגג במצב הקודם צריך להיות נמוך יותר.

- <u>שטחים בשני מצבי התכנון</u>:

טוען כי בשומת שמאית המבקשת קיימות טעויות בשטח הדירות ומרפסת הגג.

להלן טבלה שהציג, המסכמת את הפערים בשטחים בין שתי חוות הדעת:

	מצב קודם		מצב חדש	
	סך עיקרי	**סך מרפ .גג**	**סך עיקרי**	**סך מרפ .גג**
שומת המבקשת	156.21	138.21	294.42	0
שומת הועדה	133.27	173.15	294.42	0
שטח עודף בשומת המבקשת	22.94		0	0
שטח חסר בשומת המבקשת		34.94	0	0

- במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים התייחס לטיעוני שמאית המבקשת באשר לאופן חישוב תוספת השטח עפ"י שטח הקומה ברוטו וטען כי מדובר בשטח 161.15 מ"ר כמפורט בטבלה שצרף וכי אין מה לפרש בצורה אחרת. לדבריו, לא צריך לחשב לפי שטח סחיר, תמ"א 38 הוא מסמך תכנוני ולא שמאי, המסמך לא מדבר על סחיר או שווי, מה שקובע הם השטחים לרישוי.

<u>הכרעה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים הן בעניין השטח לחישוב מחצית הקומה ושטח מרפסת הגג הנגזר ממנו במצב הקודם (כמשלים לשטח הקומה), והן באשר למקדם מרפסת גג (אף הוא במצב קודם, שכן במצב חדש בקומה העליונה 3 דירות ללא מרפסת גג).
- מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי השטחים תואמים לשטחים שהציג שמאי המשיבה במסמך תגובתו מיום 04.04.2018. עפ"י טבלת השטחים, שטח קומה 6 הינו 346.3 מ"ר בחלוקה הבאה: שטח עיקרי 294.42 מ"ר, ממ"דים 36 מ"ר, חדר מדרגות 15.88 מ"ר. מכאן כי שטח מחצית הקומה 173.15 מ"ר בו היו אמורות להיבנות, במצב קודם, 2 דירות גג וחדר מדרגות (2 דירות בשטח 157.27 מ"ר + חדר מדרגות 15.88 מ"ר), יתרת הגג בשטח של 173.15 מ"ר הינו מרפסת הגג.

במצב החדש, בהתאם לתכנית בי/538, שהתירה למעשה את השלמת הבניה בקומה העליונה במלואה, נבנו (בהתאם לתכנית הבקשה המאושרת) 3 דירות רגילות, במלוא הקומה (346.3 מ"ר). מכאן כי, ההבדל בין שני מצבי התכנון הינו כי במקום 2 דירות גג בשטח 157.27 מ"ר ומרפסת גג בשטח 173.15 מ"ר במצב קודם, נבנות במצב החדש 3 דירות רגילות בשטח 330.42 מ"ר. בהפחתת שטחי ממ"ד, מתקבל כי מצב קודם 2 דירות בשטח עיקרי 133.27 מ"ר (24 מ"ר-157.27 מ"ר) ובמצב חדש 3 דירות בשטח עיקרי 294.42 מ"ר (36 מ"ר-330.42 מ"ר). או במילים אחרות, במקום מרפסת גג במצב קודם בשטח 173.15 מ"ר, נבנית במצב החדש דירת מגורים. שטח דירת המגורים בהפחתת ממ"ד 161.15 מ"ר (12 מ"ר-173.15 מ"ר).

- בהתייחס למקדם מרפסת הגג, לאחר ששמאי המשיבה ניתח מספר עסקאות השוואה מצא כי מקדם מרפסת גג 0.273 (אם כי בחוות דעתו הביא בחשבון מקדם 0.4). מעיון בניתוח עסקאות ההשוואה ברחוב הרשת 9 וברחוב סוקולוב 22, אותו הציג שמאי המשיבה, מצאתי שביצע ניתוח סביר. יחד עם זאת ביקשתי לבחון את הדברים, ספציפית בנכס הנדון.

במצב הקודם 2 דירות, שטח כל דירה 78.63 מ"ר[8] ושטח מרפסת הגג 173.15 מ"ר (86.57 מ"ר מרפסת גג לדירה). בהנחה כי מקדם ראוי לדירת גג 1.3 מתקבל כי שטח אקו' לדירה 102.2 מ"ר (78.63 מ"ר X 1.3). בהצבת מקדם אקו' לשטח מרפסת הגג שיתאים לסך השטח האקו', מתקבל כי המקדם הוא 0.2722 (78.63 מ"ר X 1 +86.57 מ"ר X 0.2722 = 102.2 מ"ר אקו'). לפיכך, אני מקבל את המקדם למרפסת גג כפי שנמצא על ידי שמאי המשיבה מניתוח העסקאות ברחוב הרשת וברחוב סוקולוב. מקדם מרפסת הגג שיובא על ידי בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו 0.2722.

מאידך, איני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה באשר לפגם תכנוני מאולץ, שיש בו בכדי לבצע הפחתה בשווי המצב הקודם, לאור שטחה הגדול של מרפסת הגג. מקדם 1.3 לדירת גג שהובא על ידי בחשבון מגלם זאת.

- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה אקו' בסך 4,000 ₪, ובצורך לקזז עלות עודפת של קרן חניה במצב החדש בסך של 71,682 ₪. לאור סבירות הסכמת הצדדים בסוגיות הללו, אערוך את תחשיב ההשבחה בהתאם לערכים המוסכמים בינהם.
- להלן תחשיב ההשבחה הנובע מאישור תכנית בי/538 :

מצב קודם				
	מ"ר	**מקדם**	**שווי ב-** ₪	**סה"כ שטח אקו' במ"ר**
שטח הדירות	157.27			
ממ"דים	24			
שטח עיקרי	133.27	1		133.27
שטח מרפסת גג	173.15	0.2722		47.13
שטח אקו' מצב קודם				180.40
שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪			4,000	
שווי מצב קודם ב-₪			**721,606**	

[8] שטח שתי הדירות 157.27 מ"ר + חדר מדרגות 15.88 מ"ר = 173.15 מ"ר = מחצית הקומה.

מצב חדש				
	מ"ר	מקדם	שווי ב- ₪	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	294.42	1		294.42
שטח אקו' מצב חדש				294.42
שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪			4,000	
שווי מצב חדש ב-₪ לפני קיזוז קרן חניה			**1,177,680**	
קיזוז קרן חניה ב-₪			**71,682**	
שווי מצב חדש לאחר קיזוז קרן חניה			**1,105,998**	

השבחה ב-₪	**384,392**
היטל השבחה ב-₪	**192,196**

11.3. **<u>ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לגובה הקומות החדשות ל-3.42 מ' במקום 3 מ'</u>**

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

– לטענתה, לא חלה השבחה בגין ההקלה לגובה הדירות החדשות מהטעמים הבאים:

א. תמ"א 38 אפשרה בניה בגובה המבוקש, היות ואפשרה תוספת של 2.5 קומות. לאור הוראות תמ"א 38, תוקנו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970. בפרק ל' תקנה 3.8.30.4, נקבע כי: "***בהקמת תוספת של יותר מקומה אחת מעל מפלס הגג בבניין קיים שאינו בניין גבוה, המיועדת, לפי האמור בהיתר למגורים בלבד, ועומדת בדרישות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (להלן תמ"א 38) או עומדת בדרישות של תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י הוראות תמ"א 38 שבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, לא יראו את הבניין כבניין גבוה רק בשל הקמת התוספת עליו, אם התקיימו בו הוראות אלה:***

(1) הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לדירה שתיבנה בקומה הגבוהה ביותר, לא יעלה על 22 מ' כמתואר בתרשים 3.8.30.4".

הציגה בחוות דעתה את תרשים 3.8.30.4 מהתקנות וחתך הקומות (בעמודים 14-15) וטוענת כי: בפועל, גובה מפלס הקומה העליונה לפי ההיתר המבוקש הינו 21.73 מ' ואינו עובר את הגובה האפשרי לפי תקנות התכנון והבניה.

ב. הגובה המבוקש אפשרי בהתאם לתכנית בי/2 א': התכנית קובעת בסעיף 42 א' כי "*גובה הקומות לא יהיה פחות מאשר 2.7 מ'* "ולכן הגובה המבוקש אינו סותר את הוראות התכנית המפורטת בי/2 א' (קומה רביעית גובה פנימי 2.71 מ', קומה חמישית 3.06 מ' וקומה שישית 3.06 מ').

לטענתה, לא ברור לה מהיכן מסיקה המשיבה כי קיימת מגבלת גובה, שכן הגובה שצוין בתכנית המתארית הינו גובה <u>מינימלי</u> של 2.7 מ' <u>ולא גובה מקסימלי</u>.

ג. בפרויקט תמ"א 38 נדרשת יציקה של גג חדש מעל הגג הקיים בקומה השלישית לצורך חיזוק הבניין. לטענתה, המשמעות היא, שבקומה הרביעית נדרשת יציקה של גרם עליה נוסף של המדרגות המובילות לקומה, ומשכך נדרשת הקלה בגובה הגבהת הקומה. מאחר ומדובר בחלק מעבודות החיזוק הנדרשות מכח פרויקט תמ"א 38, הרי שלטענתה הגבהה זו פטורה מתשלום היטל השבחה.
בנוסף, לטענתה, גובה הקומות הקיים הינו קומה א' 3.08 מ', קומה ב' 3.04 מ', קומה ג' 3.33 מ', מאחר ונדרשת יציקה של הקומה מעל התמ"א וקיים מהלך של גרם מדרגות קיים, לא ניתן לבנות קומות בגובה נמוך יותר, אלא בהתייחס למבנה הקיים (צרפה תשריט חתך בעמוד 16 בחוות דעתה).

ד. פרסום הקלה אינו יוצר השבחה בפועל: פרסום הקלות אינו יוצר השבחה ויש לבחון האם בפועל הושבחו המקרקעין.
מפנה ומצטטת בחוות הדעת לעניין זה מהחלטת ועדת ערר (י-ם) 136/10 **רוזנגרטן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם**, מהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85112/10 **לרר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** ומהחלטת ועדת ערר (י-ם) 210/11 **בנדהיים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם.**

- במעמד הדיון במשרדי, ציינה את תקנות כיבוי אש לעניין גובה המבנה, לחיזוק בתמ"א, אשר בהם לפי הגבהים, המבנה עומד בגובה הנדרש בתקנות הללו.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- לטענתו, אישור ההקלה אפשר להגביה את גובה 2 קומות התמ"א (ברוטו ונטו) ב-29.3 ס"מ בממוצע. שיעור הגידול הממוצע המשוקלל בנפח הפנים של הדירות החדשות הינו 11.727%.
- להלן פירוט השטחים, כפי שהציג בחוות דעתו (כאמור לעיל, השטחים בטבלה זו אינם מעודכנים, בהתאם לבקשה המעודכנת-ש.י):

קומה	שטח פנימי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	
5	327.46	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.55 מ'	2.78 מ'	0.23 מ'	9.02%
6	327.46	3.00 מ'	3.23 מ'	0.23 מ'	2.55 מ'	2.78 מ'	0.23 מ'	9.02%
7	327.46	3.00 מ'	3.42 מ'	0.42 מ'	2.45 מ'	2.87 מ'	0.42 מ'	17.14%
סה"כ	982.38	3.00 מ'	3.293 מ'	0.293 מ'	2.52 מ'	2.81 מ'	0.293 מ'	11.727%

- לטענתו, גידול זה משביח את שווי הדירות (9 הדירות החדשות בקומות העליונות), עקב גידול בתחושת הרווחה הפנימית וגידול ביוקרתיות הדירות.
- הגבהת הקומות החדשות בבניין, מתבצעת ע"י הגבהת הקירות והעמודים בקומות הללו. מאחר והגבהת הקומות, כוללות גידול בעלויות שלד, חיפוי חוץ, טיח פנים וצבע פנים, הביא אותן בחשבון בגידול בעלויות הבניה בפרויקט.

- להלן תחשיב ההשבחה בגין הקלה זו כפי שהציג בחוות דעתו:

קומה	שטח דירתי במ"ר	% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	שווי בסיסי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל ב-₪	סה"כ השבחה למ"ר משוקלל ב-₪	סה"כ השבחה ב-₪
5	327.46	9.02%	0.20	1.80%	3,810	69	22,503
6	327.46	9.02%	0.20	1.80%	3,905	70	23,066
7	327.46	17.14%	0.20	3.43%	4,000	137	44,909
סה"כ	982.38	11.73%	20.00%	2.35%	3,905	92	90,478

- במסמך תגובתו מיום 04.04.2018 התייחס לטיעוני שמאית המבקשת כדלקמן:

- <u>בהתייחס לטענה בדבר פטור מתשלום היטל השבחה עפ"י תקנות התכנון והבניה</u>:

לטענתו, בתקנות התכנון והבניה קיימת קביעה/התייחסות לגובה הבניין אך לא לגובה הפנימי של קומה. לטענתו, תכלית התקנה היא להקל על מימוש בניה במסגרת תמ"א 38 כך שתוספת 2.5 קומות על 4 קומות לא תהפוך את הבניין, לבנין שמוגדר "גבוה". בבניין גבוה, ישנן דרישות מחייבות, שאינן קיימות בבניין שאינו גבוה (בתחומים כגון סידורי שליטה בעשן, מעליות, תכנון מבואות קומתיות, דרכי גישה ורחבת הערכות לרכב כבאות והצלה, שלד בנוי מאלמנטים עמידי אש וכו').

- <u>בהתייחס לטענה בדבר הגובה המאושר המותר לפי סעיף 42א' לתכנית בי/2 א'</u>:

לטענתו, מטרת התכנית לקבוע גבולות מקסימום, לכן לא יתכן כי לא הייתה הגבלה לגובה המקסימלי המותר. בנוסף, טוען כי, עפ"י סעיף 2.ג.41)ט) לתכנית המתאר, גובה קומה מקסימלי 3.00 מ', כולל את עובי התקרה. לטענתו, שמאית המבקשת מתעלמת מסעיף זה ובוחרת להתייחס רק לסעיף 42א, לתכנית המתאר, הקובע כי גובה הקומות לא יפחת מ- 2.70 מ'. לטענתו, כאשר קוראים את שני הסעיפים ברצף, ברור כי הם משלימים אחד את השני (גובה נטו ללא עובי תקרה לא יפחת מ- 2.70 מ' וגובה ברוטו כולל עובי תקרה לא יעלה על 3.00 מ') כלומר עובי התקרה המוערך בתכנית כ- 30 ס"מ.

בנוסף, מפנה לסעיף 42 ה' לפיו "***על אף האמור לעיל, גובה הקומות וחנויות יהיה כמפורט בתקנות בנות תוקף שהותקנו הן לפי פקודת בניין ערים והן לפי חוק התכנון והבניה 1965...***". לטענתו, עפ"י תקנות התכנון והבניה חלק ב' סעיף 2.01, הגבהים המזעריים שנקבעו בסעיף 2.03 לתקנות הם גבהים "נטו" שהוגדרו "***המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה***". בתקנות התכנון והבניה (סעיף 2.03) נקבע גובה מינימלי של 2.50 מ' נטו עבור חדר הנועד למטרות עיקריות. לטענתו, מאחר והוראות התקנות גוברות על הגובה שנקבע בתכנית המתאר (התכנית הכפיפה את הגובה 2.70 מ' לתקנון התכנון והבניה), הרי שגובה נטו של 2.50 מ' הוא הגובה נטו הקובע במועד הקובע להערכה.

לסיכום טוען כי, הגבהים נטו שהתבקשו חייבו אישורן במסגרת הקלה וכי הגבהים נטו המצוינים בחוות דעת שמאית המבקשת אינם נכונים. טוען כי גובה קומות 5 ו-6 נטו (במצב חדש) 2.78 מ' ולא 3.06 מ' כמוצג בחוות דעת שמאית המבקשת.

- <u>בהתייחס לטענה בדבר הגובה הפנימי הנוסף של קומות התמ"א נובע מעבודות החיזוק הנדרשות בפרויקט תמ"א 38</u>:

אינו מקבל טענה זו וטוען כי בטבלה שהציג בחוות דעתו (מוצגת בתחילת טיעוניו לעיל-ש.י) גובה נטו קומה 7 הינו 2.45 מ', אולם בהקטנת גובה המילוי ל- 0.25 מ' התאפשר גובה נטו של 2.50 מ' ולכן ניתן היה במצב קודם (גם לאחר הבאה בחשבון של עובי תקרות כנדרש בתמ"א 38), לשמור על גובה פנימי נטו המותר בתקנות. משכך, לטענתו, ברור שההקלה נדרשה לצורך שיפור המרחב הפנימי של הדירות ותו לא.

- <u>בהתייחס לטענה בדבר המדרגה הנוספת הנדרשת לקומת התמ"א הראשונה (קומה 5)</u>:

טוען כי המדרגה הנוספת נדרשת בתוך חלל קומת המגורים הקיימת העליונה (קומה 4), לצורך גישה לקומת התמ"א הראשונה ואין לה כל השפעה על קומות התמ"א לגביהן מחושבת ההקלה. טוען כי, גובה קומה ברוטו נמדד מפני רצפת קומה מסוימת עד לרצפת הקומה שמעליה ולכן לעובדה שקומת התמ"א הראשונה בנויה מעל רצפה כפולה, אין כל השפעה על גובה הקומה ברוטו (מדידת ה- 3.0 מ' מתחילה מפני רצפת קומה 5 עד לפני רצפת הקומה שמעליה).

לטענתו, מספר המדרגות הנדרש בכל קומת תמ"א, הינו פונקציה של גובה הקומה ואינו קשור כלל לעניין חיזוק הבניין ולכן אינו רלבנטי לעניין פטור מתשלום היטל השבחה.

- <u>בהתייחס לטענה בדבר הגובה החורג המבוקש בקומות התמ"א</u>:

טוען כי, הגובה החורג נובע מהגובה הקיים של הקומות הקיימות וכי אין קשר בין גובה ברוטו של הקומות הקיימות, לבין אפשרות תכנון קומות התמ"א, תוך כדי עמידה בהוראות תכנית בי/2א'.

- <u>בהתייחס להחלטות ועדות ערר (סעיף 7.7.4 בחוות דעתה) והטענה בדבר הגובה המאושר בהקלה מותר עפ"י תכנית מתאר בי/2א'</u>:

טוען כי כבר הוכיח בטיעוניו לעיל כי, הגובה שאושר בהקלה היה אסור במצב תכנוני קודם עפ"י תכנית בי/2א'. כמו כן, לטענתו, מקומה של טענה זו להיות נדונה בפני ועדת ערר מחוזית לרישוי, ולא בפני שמאי מכריע. לטענתו, היזמים לא הגישו ערר, לועדת ערר על החלטת הועדה המקומית, שמדובר בהקלה, הרי שהם מבקשים כעת בדרך חלופית בפני השמאי המכריע, שיקבל החלטה שהייתה צריכה להתקבל בעניין זה ע"י ועדת ערר.

טוען כי, עפ"י חוק יש לדחות בקשה זו שכן השמאי המכריע דן בעניין גובה החיוב ואינו מהווה תחליף לועדת ערר מחוזית, ולהיפך.

- במעמד הדיון הבהיר כי הקומות הקיימות גבוהות מ- 3.00 מ' ברוטו, זאת מפני שהבניין נבנה מכח תכניות שאושרו קודם לאישור תכנית בי/2 א.

<u>הכרעה</u>:

- מהות ההקלה היא התרת גובה הקומות החדשות ל-3.42 מ' במקום 3 מ' המותרים. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה ע"ב % הגידול בנפח הפנימי בדירות בקומות 5-7, תוך שייחס את ההשבחה הנובעת משיפור מרווח פנימי זה במקדם השבחה בשיעור 20%. שמאית המבקשת, מאידך, טענה כי ההקלה אינה משביחה וכי גובה הקומות שאושר, הותר במסגרת תכנית בי/2א'. בנוסף, טוענת כי בהיבט גובה הבניין, הרי שגם לאחר תוספת הבניה בגבהים שאושרו, הבניין עומד בתנאי תקנות התכנון ובניה לבניין שאינו גבוה.
- אני מסכים עם שמאית המבקשת, באשר לגובה הבניין ועמידתו בקריטריוני בניין שאינו גבוה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה, אולם אני מסכים גם עם שמאי המשיבה, כי מרכיב ההשבחה בגינו מבקשת הועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה (במקרה זה), הוא בגין גובה כל אחת מהקומות (הגבוה מ-3.00 מ') ולא באשר לגובה המצרפי של הבניין ו/או בקשר לסווגו כבניין גבוה ו/או בניין שאינו גבוה.
מעיון בתשריטי החתך, שבתכנית הבקשה להיתר (חתך א-א וחתך ב-ב), עולה כי גובה קומות 5-7 הינן בהתאם לנתונים שצוינו על ידי שמאי המשיבה כדלקמן:
קומה 5 גובה ברוטו 3.23 מ' , גובה נטו (פנימי) 2.78 מ'.
קומה 6 גובה ברוטו 3.23 מ' , גובה נטו (פנימי) 2.78 מ'.
קומה 7 גובה ברוטו 3.42 מ' , גובה נטו (פנימי) 2.87 מ'.
- מעיון בהוראות תכנית בי/2 א' עולה כי אכן בסעיף 42.א. מצוין שגובה הקומות לא יהא פחות מ-2.7 מ'. יחד עם זאת בסעיף 42.א. מצוין כי "***על אף האמור לעיל גובה הקומות וחנויות יהיה כמפורט בתקנות בנות תוקף שהותקנו הן לפי פקודת בניין ערים והן לפי חוק התכנון והבניה 1965...***".

עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, חלק ב', סימן ב' (גדלם של חלקי בניין) תקנה 2.03 (גובה מינימלי של חלקי בניין- תיקון תשנ"ב 1992), גובה מזערי של חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת הינו 2.50 מ'. סעיף 41 ג. בהוראות התכנית עוסק בבניה על קומת עמודים. סעיף קטן 2)ט. מציין כי גובה קומה, כולל עובי הקורה, מכל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3 מ'. מהאמור לעיל, אני סבור כי לא קיימת סתירה בין הנתונים. הוראות התכנית הגבילו את גובה הקומה ברוטו ל- 3 מ' ולפיכך ההקלה שהתבקשה נוסחה בהתאם

לסעיף זה. דהיינו, אישור גובה קומה ברוטו של 3.42 מ' (מתייחס לגובה המקסימלי שהתבקש בקומה 7 .ש.י), במקום 3.00 מ' כמוגבל בתכנית בי/2 א'. משמעות הגבהת גובה הקומות ברוטו, משליך גם על הגבהת הגובה הפנימי (נטו) בדירות. אמנם בתקנות התכנון והבניה מצוין כי הגובה המזערי נטו הינו 2.5 מ', אולם מובהר כי גובה מזערי זה הינו כאשר "לא נקבעה הוראה אחרת".

עפ"י סעיף 42 א. בהוראות תכנית המתאר, מצוין שגובה הקומה לא יהיה פחות מ-2.7 מ'. אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו נתון זה מתייחס לשטח נטו. דהיינו, יש לקרוא את שני הסעיפים יחדיו ואז יהיה ניתן למצוא השלמה בין סעיפי הוראות התכנית, גובה הקומה אכן מוגבל עפ"י הוראות התכנית לגובה של בין 2.7 מ' נטו ל- 3.00 מ' ברוטו והדבר מתיישב גם עם גובה תקרה מקובל.

בהערת אגב בלבד, התייחסות לנתון 2.7 מ' כגובה ברוטו אינה מתיישבת עם הגובה המזערי שבתקנות התכנון והבניה, נוכח גובה התקרה הדרוש.

- מהאמור לעיל עולה כי ההקלה המבוקשת לגובה הקומות התייחסה לגובה ברוטו והיקפה מומש הלכה למעשה באופן הבא:

קומה	גובה ברוטו עפ"י תב"ע במ'	גובה ברוטו עפ"י תכנית בקשה להיתר במ'	הפרש במ'	הפרש ב-%
5	3.00	3.23	0.23	7.67%
6	3.00	3.23	0.23	7.67%
7	3.00	3.42	0.42	14.00%
ממוצע				**9.78%**

- בהתייחס לגובה נטו, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי גובה הקומה משליך באופן ישיר ומובהק על תחושת המרווח הפנימי בדירות המגורים. כאמור לעיל, התכנית קבעה כי גובה זה לא יפחת מ- 2.70 מ'. יחד עם זאת, במקרה דנן לא מדובר על בניית קומות רגילה, כי אם על בניית 3 קומות מעל בניין קיים, במסגרת תמ"א 38. לפיכך, עובי התקרות בקומות התמ"א שונה וגדול יותר מבניה רגילה. בתכנית הבקשה להיתר ניתן להבחין שעובי התקרה בקומות הרגילות בבניין הקיים הינו 0.32 מ' בעוד שבקומות התמ"א (קומות 5 ו- 6) עובי התקרה 0.45 מ' (בקומה ד' עובי התקרה 0.55 מ' וכך גם בקומה 7, אשר מעליה קומת הגג והמתקנים הטכניים).
- לאור האמור לעיל, ומאחר וההקלה מבוקשת בקומות התמ"א בלבד, אני סבור כי ע"מ לעמוד בתנאי התב"ע מצד אחד, ובאילוצי תמ"א 38 מצד שני, היזם יכול היה לבנות קומה נטו בגובה 2.7 מ' עם תקרות בעובי 45 ס"מ, ובכך היה חורג מגובה 3.00 מ' ברוטו. במידה והחריגה הייתה עד לגובה 3.15 מ (2.7 מ' + 0.45 מ'), ניתן היה לייחס את החריגה במלואה כחריגה הנובעת מאילוצי התמ"א, ובכך הייתה פטורה מהיטל השבחה. ניתן לייחס זאת גם בהסתכלות ישירה של גובה נטו 2.7 עפ"י הוראות התב"ע מול גובה נטו עפ"י הבקשה להיתר. אני סבור כי הוראות התב"ע חייבו עמידה

בגובה נטו של 2.7 מ' ולכן בניה מעבר לגובה נטו זה, היא המהווה את תוספת הרווחה בדירה בגינו מחושבת ההשבחה.

קומה	גובה נטו עפ"י תב"ע במ'	גובה נטו עפ"י תכנית בקשה להיתר במ'	הפרש במ'	הפרש ב-%
5	2.7	2.78	0.08	2.96%
6	2.7	2.78	0.08	2.96%
7	2.7	2.87	0.17	6.30%
ממוצע				**4.07%**

- מקדם השבחה: שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מקדם ההשבחה הראוי הינו 20% ואילו שמאית המבקשת טוענת כי הגבהת הקומה אינה משביחה וכי נקבע במספר החלטות של ועדות ערר כי עצם הדרישה לפרסום הקלה אינו יוצר השבחה. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, אני סבור כי תוספת הגובה הפנימי בדירה מהווה גורם משביח, שכן יש בה בכדי לשפר את תחושת הרווחה בדירה, רווחה הגדלה ככל שהחלל הפנימי גבוה יותר. מאידך, גובה הקומות תואם את גובה הדירות הקיימות בבניין (קומות א'-ד') ואינו מהווה גובה שיש בו כדי להוות מרכיב ייחודי או יוצא דופן (כדוגמת דירות בהן גובה החלל הפנימי 3 מ' ומעלה). בטרם אקבע את מקדם ההשבחה הראוי, אבקש לסקור הכרעות של שמאים מכריעים, בסוגיה זו, כפי שפרטתי בשומה מכרעת ברחוב קראוזה 1 חולון (גוש 7167 חלקה 145):

- מר ניקי פרימו קבע בשומתו המכריעה ברחוב אילת 3 בחולון בגוש 7162 חלקה 132 מתאריך 09.05.2016 בגין הקלה בגובה הקומה מ- 3 מ' ל- 3.15 מ' כי קיימת תועלת שולית לשווי הנכס בגובה של 2.5%, בניגוד לקביעתו בחוות הדעת הראשונה באותו הנכס מתאריך 27.02.2012.
- גב' דורית פריאל קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב ויתקין 12 בחולון בנכס אשר הוגשה בגינו בקשה להיתר לבניית בניין מגורים בן 2 קומות ו- 2 יח"ד, בגין הקלה בהגבהת הקומה מ- 3 מ' ל- 3.1 מ', כי תוספת של 10 ס"מ לגובה קומה משביחה את תחושת הרווחה בדירה. ההשבחה מוערכת ב- 2.5% מהשווי.
- מר מנחם מלוכנא קבע בחוות דעתו המכרעת בנכס ברחוב מרים זוהר 3 ו- 5 בחולון, המהווה מגרש לבניית צמודי קרקע, בגין הקלה לקומה בקומה א' מ- 3.0 מ' ל- 3.15 מ' כי תוספת גובה של 15 ס"מ, בה נמצאים חדרי מגורים ושירותים מהווה גורם משביח, במקרה זה ההשבחה זניחה.
- גב' שושי שרביט שפירא קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב פיכמן 17 בחולון, המהווה מגרש לבניית בניין מגורים בן 22 קומות, בגין הקלה בהגבהת קומות 1-17 מ- 3 מ' ל- 3.15 מ', כי אומנם והגבהת הקומות מהווה שיפור תכנוני, אך לבניית קומה גבוהה יותר עלויות נוספות גבוהות יותר מהתוספת לשווי, לכן אין השבחה בגין הגבת הקומות.

- מר אבישי זיו קבע בחוות דעתו המכרעת בגוש 6867 חלקה 21 מגרש 138.03 ח/300 ברחוב יעקב כהן בחולון, בנכס המהווה מגרש לבניית 2 בניינים, הראשון בן 19 קומות והשני בן 15 קומות, בגין הקלה בגובה קומה מ- 3 מ' ל- 3.1 מ' (גובה נטו של 2.65 מ' ל- 2.75 מ'). הגובה במצב הקודם הינו מעל לנדרש בתקנות לגבי גובה מינימלי למגורים של 2.5 מ'. מחד תוספת גובה משביחה את שווי הבנוי, ומאידך, עלויות הבניה גדלות. תוספת גובה משמעותית עשויה לשוות איכות לדירות ולהשביח את הבנוי מעבר לעלויות הבניה הנדרשות לתוספת גובה זו, עם זאת, במקרה הנדון מדובר על תוספת גובה זניחה יחסית.
- גב' נורית ג'רבי קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב גולדה מאיר 15 בחולון, בגוש 6866 חלקה 34, בנכס המהווה מגרש ובו יוקם בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע, בגין הגבהת קומות 1-10 מ- 3 מ' ל- 3.06 מ' כי תוספת הגובה הנ"ל הינה שולית ואינה משפיעה על שווי הנכס.

במקרה שבעניינו, תוספת הגובה בדירות בקומות חמישית ושישית היא פחות מ- 3% (2.78 מ' במקום 2.7 מ'), מדובר בתוספת של 8 ס"מ בלבד, אשר אמנם משווה לדירה תחושת רווחה, אולם תוספת זו היא שולית לשווי. לכן, אני קובע כי התוספת לשווי הינה תוספת זניחה אשר שוק הקונים אינו מכמת אותה.

ביחס לדירות שבקומה השביעית, ההתייחסות היא שונה. בקומה זו, מדובר בתוספת גובה לדירה בשיעור של כ- 6.3%, תוספת של כ- 17 ס"מ (2.87 מ' במקום 2.7 מ'). כאמור לעיל, הגבהת הקומות מהווה שיפור תכנוני, אך לבניית קומה גבוהה יותר עלויות נוספות אשר גם הן גבוהות, לכן מקדם ההשבחה הראוי בקומה זו הוא 2.5% בלבד.

- שטחים: שמאי המשיבה ביצע תחשיבו בהתאם לטבלת השטחים הלא מעודכנת שהייתה בידו בעת עריכת השומה. במסמך תגובתו מיום 04.04.2018 התייחס לטבלת השטחים המעודכנת בתגובתו להשבחה הנובעת מתכנית בי/538, שנדונה בסעיף 11.2 לעיל. יחד עם זאת, לא עדכן את תחשיבו בהתאם לשטחים המעודכנים הרלבנטים. בתחשיבי אביא בחשבון את השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המעודכנת.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 3,810 ₪ למ"ר בסיסי ל- 1 מ"ר ז"ב בקומה 5 ועד 4,000 ₪ ל- 1 מ"ר ז"ב בקומה 7 (תוספת 2.5% לקומה). שמאית המבקשת, כאמור לעיל, טענה שהקלה זו אינה משביחה את הנכס ולכן לא התייחסה לשוויים. מהיכרותי את סביבת הנכס ובהתחשב במועד הקובע אני סבור שערכי השווי שננקטו על ידי שמאי המשיבה הינם על הצד הזהיר ביחס לערכי השווי בסביבת הנכס. יחד עם זאת, בנכס הנדון אין חניה צמודה לכל דירה ולכן יתכן ומצא לנכון לנקוט בערכים נמוכים וזהירים יותר מהטעם הזה. משכך, ולאור העובדה ששמאית

המבקשת לא הציגה ערכים אחרים, ולו כטענה חלופית, מצאתי לנכון לאמץ את ערכי השווי שננקטו על ידי שמאי המשיבה.

- מהמקובץ מתקבל כי תחשיב ההשבחה להקלה הנובעת מתוספת גובה בקומות התמ"א הינו כדלקמן:

קומה	שטח דירתי במ"ר	אחוז גידול בנפח פנים ב-%	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סך ההשבחה ב-₪
5	330.42	2.96%	0%	3,810	0
6	330.42	2.96%	0%	3,905	0
7	330.42	6.3%	2.5%	4,000	2,080

השבחה ב-₪	**2,080**
היטל השבחה ב-₪	**1,040**

11.4. **<u>ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לצורך התקנת מתקן חניה בצמוד לגבול מגרש טיעוני שמאית המבקשת:</u>**

- לטענתה, ההקלה פטורה מתשלום היטל השבחה מכח הפטור מהשבחה לפי תמ"א 38. מצטטת מהוראות סעיף 17 לתמ"א 38: "**תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור בסעיף 14-11 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה**".

מצטטת גם מסעיף 14 להוראות התכנית לפיו: "**יובהר כי תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות, ולעניין בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5)**". לפיכך, טוענת כי מאחר והנכס הנדון נבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרי פתרון שמוצע להתקנת מתקני חניה פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. תמ"א 38 מחייבת מציאת פתרון חניה לכל הדירות ואף מאפשרת במידת הצורך בניה של חניה בקו בניין 0 כאשר מדובר בהריסה ובניה של בניין (סעיף 14א סעיף ב).

- מכפילי החניה הינם מכפילים הממוקמים בעומק האדמה ולמעשה מהווים תחליף למרתפי חניה אשר הינם אפשריים לבניה בקו בניין 0 מכח תמ"א 38. לאור האמור לעיל סבורה כי לא חלה השבחה בגין הקמת מתקני חניה בקו בניין 0. לחיזוק טענתה מפנה לשומתו המכרעת של מר ארז כהן, לנכס בגו"ח 6206/145 לעניין הקמת מכפילי חניה בקומה 2- במסגרת היתר להריסה ובניה מכח תמ"א 38, בה פסק כי לא חלה

השבחה עבור דירות התמ"א הכולל חניה הנדרשת עבורן. בנוסף, מפנה (ומצטטת) משומתו המכרעת של מר בועז קוט שנערכה לנכס בגו"ח 7143/26 ברחוב סוקולוב 22, בת-ים, בה פסק כי התקנת מכפילי חניה חוסה תחת הפטור מתשלום היטל השבחה.

- לטענתה, בערים רבות ובינהן הרצליה, פוטרים מתשלום היטל השבחה בגין כל מכפילי החניה הבנויים בקו בניין 0. לעניין זה הפנתה להחלטה בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 6529/139. במעמד הדיון בין הצדדים טענה כי לא גובים על כך גם בעיריית תל אביב והפנתה לשומתו המכרעת של מר אריה אריאל, שנערכה לנכס בגו"ח 6911/2 ברחוב פינסקר 38 בתל אביב.
- בהתייחס לטענות שמאי המשיבה טוענת כי מתקן חניה הינו פתרון נחות יותר מחניה רגילה. מתקן חניה אינו נוח לשימוש ויש צורך לתחזקו לאורך השנים. כמו כן, הנסיון עם מתקני החניה קצר יחסית (הוכנס רק בשנתיים-שלוש האחרונות) ולכן לא ברור דיו מה אופק השימוש בו, אורך חייו, עלויות שיפוץ/החלפה וכו'.
- טוענת כי שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי השוואה בין מצב בו ניתן מקום חניה ללא מכפיל ותשלום קרן חניה לבין מצב בו קיים תשלום בגין קרן חניה והשווי של מקומות חניה במתקני חניה, כך שההשבחה כביכול נובעת מצמצום תשלום קרן חניה. לטענתה הבחנה זו שגויה, שכן עלות בניית מקום חניה במתקן חניה גבוהה מעלות החיסכון בקרן חניה. להלן תחשיב עלות בניית מתקן חניה (כולל עלות המתקן), כפי שהציגה בחוות דעתה:
  - עלות חפירה ודיפון למקום חניה= 40,000 ₪.
  - עלות מתקן חניה למקום בודד= 70,000 ₪.
  - סה"כ עלות חניה במתקן חניה- 110,000 ₪.
  - קרן חניה= 71,862 ₪.
  - מכאן כי עלות עודפת למתקן חניה= 38,138 ₪.

  לפיכך, לטענתה, לא חלה השבחה בגין התקנת מתקני החניה התת קרקעיים במגרש.
- במעמד הדיון במשרדי, שבה וטענה שמאית המבקשת כי כל הנושא של מתקני חניה/כופר חניה הוא במסגרת תמ"א 38. שמאית המבקשת הבהירה כי המטרה הראשית היא, שיהיה פתרון חניה לכל הדירות החדשות. לכן, בהפנייתה לסעיפים 14א' ו- 17 בהוראות תמ"א 38, לפיהם תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית עולה בפרשנות המרחיבה והתכליתית שמתקן החניה הוא כמרתף ולא כפרשנותו "הדווקנית" של שמאי המשיבה. לדבריה, גם ועדות הערר בוחנות את הסוגיות הרלבנטיות לתמ"א 38 בפרשנות מרחיבה ולא מצמצמת. לטענתה, הוראות התכנית, סעיף 14, המתייחסות להריסה ובניה, משליכות על המקרה של בניה וחיזוק על מבנה קיים. הציגה כדוגמא לעניין זה את

רחוב חובות הלבבות 2 ו- 4 בהרצליה. מדובר שני בניינים אחד רגיל ואחד שנבנה מכח תמ"א 38. בבניין הרגיל לא אפשרו בניית מרתפים בקו בניין 0, ולכן בנו את המרתפים בבניין השני במסגרת תמ"א 38, עבור שני הבניינים.

עוד טענה כי גם התחשיב של עלות תועלת מתקן חניה מול כופר חניה אינו נכון. לדבריה צריך להביא בחשבון אלמנטים של תחזוקה ותפעול שוטף של מתקן החניה שלא ברור כיצד יעבוד במהלך השנים ולכן יש להביא בחשבון את עלויות האחזקה והתפעול שלו.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- עפ"י תכנית התנועה המהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה הנדונה:

סה"כ כמות חניות נדרשות עבור חניות קיימות בהיתר בניה ישן	6	חניות
עבור חניות נדרשות בגין יח"ד נוספות	10	חניות
עבור חניית נכה	1	חניות
סה"כ נדרשות	17	חניות
סך כמות חניות מוצעת - רגילות עצמאיות	5	חניות
סך כמות חניות מוצעת - במתקן מכפיל חניה טמון (שקוע) החורג מקווי בניין	2	חניות
סך כמות חניות מוצעת - במתקן מכפיל חניה (חצי טמון) החורג מקווי בנין	2	חניות
סך כמות חניות מוצעת - מכל הסוגים	9	חניות
כמות חניות חסרה - שתוסדר באמצעות קרן חניה	8	חניות

- בשטח הקלה זו מתוכננים 2 מתקני חניה תת"ק (מוטמנים/שקועים) המכילים כ"א 2 חניות (מכפילי חניה) ובסה"כ 4 חניות (חניות מס' 1-4). השימוש במתקנים הללו לשליפת המכוניות מבוצע על ידי התרוממות מתקן מתכת מהרובד התת קרקעי אל הרובד העל קרקעי, בקו בניין 0 ועד לגובה 3.40 מ' מעל פני הקרקע במגרש.

במצב תכנוני קודם, אלמלא אישור ההקלה הנדונה, תכנון 2 מתקני החניה הנ"ל היה מבוטל, ובמקומם הייתה מתוכננת חניה עוקבת (הנחשבת לרישוי כחניה אחת), כך שכמות החניות התקנית הניתנת להסדרה בתחום המגרש הייתה קטנה ב- 3 חניות מ- 9 ל- 6 חניות. בהתאם לכך, במידה והיה מבוקש לבנות את כל כמות יח"ד המאושרת בבקשה הנדונה (במצב חדש) אולם ללא בקשה להקלה, הבקשה הייתה מחויבת בתשלום קרן חניה עבור 3 חניות נוספות-חסרות.

- להלן אומדן שווי בסיסי ל- 1 חניה רגילה עצמאית (חניה ראשונה הצמודה לדירה), כפי שהציג בחוות דעתו:

שטח פנימי ממוצע ל- 1 יח"ד בבניין לאחר ביצוע הפרויקט	102.47 מ"ר
שווי ל-1 מ"ר בנוי כגמור ומושלם כולל מע"מ	₪ 16,000
שווי ליח"ד ממוצעת בבניין לאחר ביצוע הפרויקט, כולל מע"מ	₪ 1,639,491
שיעור מינימלי לשווי חניה עצמאית ראשונה מסך שווי הדירה	8%

שווי בסיסי ל- 1 חניה עצמאית ראשונה, כולל מע"מ	131,159 ₪
שווי בסיסי ל- 1 חניה עצמאית ראשונה, ללא מע"מ ורווח יזמי (17%)	97,000 ₪

- להלן תחשיב בשיטת הפרשי שווי ועלויות הקמה של החניות ב-2 המצבים התכנוניים, כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל-1 יחידה, ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
קודם	חניות רגילות - עצמאיות		6	1.00	97,000	582,000
	1 חניה עוקבת/ערפית תלותית			0.55	53,350	53,350
	קרן חניה		11		- 72,686	- 799,546
	סה"כ		17			**- 164.196**
חדש	חניות רגילות - עצמאיות		5	1.00	97,000	485,000
	חניות רגילות - לא עצמאיות		0	0.80	77,600	0
	1 מתקן מכפיל חניה שקוע עצמאי		2	0.70	67,900	135,800
	1 מתקן מכפיל חניה שקוע לא עצמאי		2	0.60	58,200	116,400
	עלות 1 מתקן מכפיל חניה שקוע 100%	1			- 125,000	-125,000
	עלות 1 מתקן מכפיל חניה שקוע 50%	1			- 105,000	-105,000
	קרן חניה		8		-72,686	-581,488
	סה"כ	2	17			**- 74,288**
השבחה						**89,908**

- במסמך תגובתו מיום 04.04.2018 התייחס לטיעוני שמאית המבקשת כדלקמן:

- <u>בהתייחס לטענה לפטור מתשלום היטל השבחה</u>:

לטענתו, מדובר בטענה משפטית טהורה וככזו היה על הנישומים לערור על שומת הועדה בפני ועדת ערר מחוזית. בהינתן המצב העובדתי בו ההליך מבוצע מול שמאי מכריע, אזי מתחייב כי ההכרעה תהיה בהיבטים השמאיים בלבד. לגופה של הטענה טען כי הסעיפים הפטורים מהיטל השבחה עפ"י תמ"א 38 אינם כוללים מרכיב הקלה בקו בניין 0 למתקן חניה ולכן בגין הקלה זו קיים חיוב היטל השבחה. לטענתו, הפרשנות של סעיף 17 היא כי בהינתן מצב בו לא ניתן לספק בתחום המגרש את כל מקומות החניה עומדת בפני המבקש האפשרות להסדיר את כמות החניות החסרות ע"י תשלום קרן חניה וגישה זו היא שננקטה על ידו בתחשיב שבחוות דעתו, בגין הקלה זו.

- <u>בהתייחס לטענה המפנה לסעיף 14א לתמ"א 38, המתיר מרתף חניה בקו 0</u>:

לטענתו, הטענה אינה רלבנטית למקרה הנוכחי, הסעיף מתייחס רק למצב של הריסת מבנה והקמתו מחדש ולא למצב של תוספת בניה ע"ג בניין קיים. בנוסף, מתקן חניה אינו נכלל בהגדרת "מרתף חניה". צרף נספח המבהיר בפירוט רב את הוראות בי/403 ותקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-

2002, המתייחסות למרתף לפיהן קיים גובה מוגדר מעל פני הקרקע (1.2 מ') ומתחת לפני הקרקע (3 מ') כאשר מתקן החניה אינו עומד בהגדרות בסיס אלו (עומקו מתחת לפני הקרקע 4.55 מ' ועולה לגובה 3.6 מ' מעל פני הקרקע). לפיכך, אינו עומד בתנאי מרתף עפ"י הוראות התכנית והקמתו יכלה להתבצע בהליך הקלה בלבד.

- <u>בהתייחס לשומה מכרעת של מר ארז כהן לנכס בגו"ח 6206/145</u>:
לטענתו, בשומה מכרעת זו מדובר בבקשה להריסה ובניה מכח תמ"א 38 ולכן אינה רלבנטית לענייננו. כמו כן, ציין כי בעיר רמת גן אושרו עשרות רבות של היתרי בניה במסגרת תמ"א 38 וכי כולן חויבו בהיטל השבחה בגין מרכיב החניה, בכל אופן שהוא, וההכרעה הנ"ל היא היחידה הפוטרת מהיטל השבחה.

- <u>בהתייחס לשומה מכרעת של מר בועז קוט לנכס בגו"ח 7143/26</u>:
לטענתו, הטקסט המצוטט מהשומה המכרעת מהווה קביעה תכנונית/משפטית ואינו קביעה שמאית. לכן, אינו בתחום סמכויות השמאי המכריע וכי עקב טעות לא הוגש ערר על השומה המכרעת הנ"ל.

- <u>בהתייחס לטענה כי עיריות רבות פוטרות מתשלום היטל השבחה בגין הקלה זו</u>:
לטענתו, למעט בהרצליה, לא פרטה שמאית המבקשת עיריות נוספות הפוטרות בגין הקלה זו. כמו כן נתון זה לכשעצמו, המהווה מדיניות של עירייה מסוימת, אינו מוכיח שלא קיימת השבחה. טוען כי, עיריות תל אביב, רמת גן ובת ים מחייבות בגין הקלה זו.

- <u>בהתייחס לטענה כי מתקן חניה הינו פתרון נחות ביחס לחניה רגילה</u>:
לטענתו, הביא בחשבון בתחשיביו, כי מדובר במתקני חניה ואף ייחס לערכי השווי שקבע לחניות במתקנים במקדם 0.65.

- <u>בהתייחס לטענה לגבי אורך חיי מתקן חניה/עלות שיפוצו/החלפתו</u>:
טוען שמבחינה עובדתית הטענה אינה נכונה, שכן המתקנים מיובאים מאירופה, שם יש נסיון רב שנים במתקנים אלו.

- <u>בהתייחס לטענה בדבר אומדן ההשבחה מהקלה זו</u>:
טוען כי בחוות דעתו, ההשבחה נובעת משני מרכיבים: מצמצום "קרן חניה" ומהיווצרות פתרונות חניה, שהינם בעלי שווי כספי, במתקנים.

- <u>בהתייחס לטענה בדבר לעלות עודפת למתקן חניה</u>:
טוען כי הציג הצעת מחיר של חברת פתרונות חניה (ראה סעיף 3.9 לעיל), לפיה עלות מתקן טמון ל- 2 חניות 135,300 ₪ ולחניה אחת 67,650 ₪ (לעומת 62,500 ₪ לפיו חישב בחוות דעתו), ואילו עלות חניה אחת במתקן טמון במחציתו כ- 50,000 ₪ (לעומת 52,500 ₪ לפיו חישב בחוות דעתו)

- <u>בהתייחס לשיטת חיוב ההשבחה שבחוות דעת שמאית המבקשת</u>:

טוען כי גישת חישוב ההשבחה שבחוות דעת שמאית המבקשת שגויה מיסודה הואיל והיא מתייחסת רק לצד העלויות ומתעלמת מצד ההכנסות הנובעות משווי החניה הפיזית שבמתקן החניה (שאת עלותו היא מביאה בחשבון). הציג את תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעת שמאית המבקשת בתיקון המביא בחשבון את שווי החניה:

מרכיב מוערך	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	השבחה ל-1 חניה
עלות הקמה ל-1 חניה במתקן חניה	0 ₪	110,000 ₪-	
עלות קרן חניה ל-1 חניה	71,862 ₪-	0 ₪	
שווי 1 חניה במתקן חניה	0 ₪	63,050 ₪	
סה"כ שווי	71,862 ₪-	46,950 ₪-	24,912 ₪
מספר חניות בהקלה			X 4
סך ההשבחה			99,648 ₪

- בסיכום מסמך תגובתו לחוות דעת שמאית המבקשת, הבהיר כי באזור וברחוב קיימת מצוקת חניה ולכן קיים שווי למרכיב חניה ראשונה צמודה לדירה. דירות ללא חניה צמודה פגומות וקיים קושי למכור אותן. לטענתו, הוכחה לכך ניתן למצוא בבקשת היזם להקלה שכן יכול היה לבחור בדרך פשוטה ומהירה יותר מבחינת לו"ז לקבלת היתר בניה (תשלום קרן חניה), אולם בחר בבקשת ההקלה שהינה בעלת ערך כלכלי גבוה עבור היזמים, לאור האמור לעיל בעניין מצוקת החניה ושווי החניה.
לטענתו, הקלה זו בקו בניין 0 עבור מתקני חניה נפוצה ביותר וקיימת כמעט בכל הבקשות להיתר בניה, במסגרת תמ"א 38 בעיר בת-ים.
- בנוסף מפנה לשומה מכרעת של מר אייל יצחקי (ראה סעיף 3.15 לעיל), שנערכה לנכס ברמת גן בה קבע השבחה בגין אישור הקלה להקמת מתקני חניה בקו בניין 0. בשומה מכרעת זו נקבעה ההשבחה בגובה החיסכון בעלות קרן חניה מוכפל במקדם 0.75 המשקף עפ"י השמאי המכריע הסתברות של 25% לכך שהועדה המקומית תפטור עמידה בתקני חניה. אולם, בבת ים ההסתברות לפטור מעמידה בתקני חניה הינה אפס, ולא 25%, שכן זוהי המדיניות של הועדה המקומית. לפיכך, טוען כי בישום השומה המכרעת הנ"ל ומדיניות הועדה המקומית, ההשבחה בגין ההקלה הנדונה מסתכמת במלוא הפרשי עלות קרן חניה, דהיינו בסך של 218,058 ₪.
- במעמד הדיון במשרדי, הדגיש כי ההקלה בקו הבניין היא לחלק העל קרקעי של מתקן החניה שמתרומם מעל לפני הקרקע ואין קשר לתת"ק. הסביר כי גם בבניין רגיל אם תבקש זאת, תוכל לקבל בהקלה כלומר זה לא קשור לתמ"א 38. חזר על טענתו, כי ההשבחה שחושבה בחוות דעתו, היא אך ורק בגין המרכיב העל קרקעי של מתקן החניה.

<u>הכרעה</u>:

- מהות ההקלה הנדונה הינה התרת מתקן חניה בגבול מגרש בחזית צידית דרום מזרחית. עפ"י תכנית התנועה מדובר ב- 2 מתקני חניה, כל אחד ל- 2 רכבים, סה"כ 4 מקומות חניה. מתקן אחד טמון במלואו דהיינו במצב סגור 2 הרכבים מתחת לפני הקרקע. מתקן שני טמון במחציתו דהיינו במצב סגור רכב עליון מעל פני הקרקע ורכב תחתון מתחת לפני הקרקע.
- שמאית המבקשת טוענת כי תמ"א 38 מאפשרת, לצורך מתן פתרונות חניה הנובעים מתוספת יחידות הדיור, בניית מרתף חניה בקו המגרש שכן מטרת התכנית במהותה הינה פתרון מלא (הכולל חניה) ליחידות הנוספות. פתרון בדמות מתקן חניה תת קרקעי אינו משנה את המהות, שבכוונת התכנית (בפרשנות תכליתית), ויש לראות במתן פתרון חניה במתקן חניה תת קרקעי, כפתרון חניה במרתף חניה לכל דבר ועניין. מאחר והנכס הנדון נבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרי שהפתרון המוצע להתקנת מתקני חניה פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. שמאי המשיבה טוען כי מתקן חניה אינו מרתף תת קרקעי לשימוש לחניה, שכן אינו עומד בקריטריונים של גובה מתחת ומעל פני הקרקע בהתאם להוראות תכנית בי/403. בנוסף, סעיף 14א לתמ"א 38, המתיר מרתף חניה בקו בניין 0, מתייחס למצב של הריסת מבנה והקמתו מחדש ולא למצב של תוספת בניה ע"ג בניין קיים. לכן, הפתרון המוצע להתקנת מתקני חניה אינו פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במהלך הדיון במשרדי טען שמאי המשיבה והדגיש כי ההקלה בקו הבניין, בגינה חישב את ההשבחה, היא בגין המרכיב העל קרקעי של מתקן החניה, שמתרומם מעל לפני הקרקע, ואין קשר למרכיב התת קרקעי. לטענתו, גם בבניין רגיל אם יבקשו פתרון למקומות חניה במתקן חניה בתחומי קו הבניין, תאושר ההקלה ולכן אין זה קשור לפרוייקט לפי תמ"א 38.
- לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמקורות עליהם הסתמכו, דעתי היא כדעת שמאית המבקשת, אין לגבות היטל השבחה בגין מתקני חניה המותקנים בתחומי קו המגרש. שמאי המשיבה, טוען כי ההשבחה חושבה מהמרכיב העל קרקעי של מתקני החניה, ולא מזה התת קרקעי. מכאן כי הוא מתייחס למעשה למתקן החניה, במובן מסוים של "בניה" במרווחי הבניה. על כך נתן בית המשפט המחוזי מרכז לוד (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים), בעת"מ (מרכז) 37051-07-16, **נציגות הבית המשותף ברחוב הדגל העברי 16-18 ראשל"צ נ' ועדת הערר המחוזית מחוז מרכז** (פורסם בנבו בתאריך 01.07.2018), את דעתו הברורה בנושא. בעתירה מנהלית זו, נדונה בין השאר, טענת העותרות כי אישור ההקלה להתקנת מתקני חניה בקו בניין צידי 0 נגוע באי חוקיות. בעתירה זו הועלו על ידי העותרות בין השאר טענות בדבר הגובה אליו

מתרומם המתקן מעל פני האדמה (מעל 1.5 מ') וכי מתקן החניה אינו מהווה מרתף חניה כהגדרתו בתקנות. בית המשפט קבע כדלקמן: ***"האם מתקני החניה התת קרקעיים הם בגדר "בניה" אסורה במרווחי הבניה? העותרות לא חולקות על כך שבעניינו מדובר על מתקני חניה תת קרקעיים, אשר אינם בולטים בגובהם מעבר למפלס הקרקע, אלא בעת הכנסת או הוצאת רכב מהמתקן. במצב הקבוע של המתקן, נמצא, אפוא, המתקן מתחת לפני הקרקע, והמתקן שעליו הרכבים מתרומם מעל פני הקרקע למשך מספר שניות, לצורך העמסה או פריקה של כלי רכב, ואז הוא שב אל מתחת לפני הקרקע. בנסיבות אלו, ספק האם מתקני החניה הם בגדר "בניה" מעל פני הקרקע.."***

גם ועדות ערר מחוזיות מתייחסות לתכונותיו אלה של מתקן החניה וכי יש להעדיפו על פני "הפיכת השטח הציבורי כולו למגרש חניה". בערר רג/17/6086, **איל ואביטל רפס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ואפיקי ארד הבונה בע"מ** (פורסם בנבו). קבעה ועדת הערר כדלקמן: ***"איננו סבורות כי נכון יהיה להענות לדרישת העוררים, שמשמעותה הפחתת מקומות חניה בתחום המגרש ובהתאמה הגדלת מצוקת החניה ברחוב....אנו סבורות כי התועלת ממתקני החניה לכלל הדיירים עולה על ההפרעה הנטענת".*** עוד קבעו בהכרעתן כי: ***"אנו סבורות שיש לשאוף למציאת פתרון חניה ששומר על חזית הבניין גם בעת שמדובר בחיזוק באמצעות עיבוי ולהימנע ככל הניתן מהפיכת השטח הציבורי כולו למגרש חניה (כאשר מדובר בפרויקט הריסה ובניה אנו סבורות כי נכון לדרוש פתרון של חניה תת קרקעית)".***

לאור האמור לעיל, איני סבור שיש לקבוע השבחה בגין המרכיב העל קרקעי הקיים בהפעלת מתקן חניה. הנדבך העל קרקעי במתקן חניה טמון/חצי טמון הינו זניח, ובוודאי שאין לראות בו "בניה" (או שווה ערך) מעבר לקו בניין. קל וחומר שמשקלו של מרכיב זה זניח נוכח תכלית תמ"א 38 על נגזרותיה, בינהן מציאת פתרון חניה הולם לדיירי הדירות בהתאם לתקן החניה.

- גם אם לא אתייחס אך ורק למרכיב העל קרקעי של המתקן, אלא למתקן בכללותו ולטענת שמאי המשיבה לפיה תמ"א 38 אפשרה בניה תת קרקעית, למרתף חניה בקו המגרש, רק במתווה של הריסה ובניה (ומכאן כי במקרה שלפנינו אפשרות זו לא חלה אלא באישור הקלה), הרי שביהמ"ש המחוזי התייחס בעת"מ 37051-07-16 הנ"ל, גם לסוגיה זו כדלקמן: "***מדובר בבקשה להקלה להקמת מתקני חניה תת קרקעיים במרווחי הבניה כחלק מהסדרי חניה במסגרת היתר לחיזוק בניין מכח תמ"א 38 ותכניות שאושרו מכוחה. במקרה שכזה, המצב המיטבי הוא שמקומות החניה אותם יש להסדיר כתוצאה מתוספות הבניה שבוצעו מכח התכנית יותקנו בתוך המגרש בו מצוי הבנין המחוזק***" [מ' גדרון וא' נמדר תמ"א 38 (חושן למשפט, 2012), 280]. עוד ציטטו מכתיבתם של גדרון ונמדר בעמוד 282 כדלקמן: ***"הנטייה של***

מוסדות התכנון היא לאשר שימוש במתקני חניה להסדרת תקן החניה הנדרש במבנים קיימים, בהם לא ניתן לבנות מרתף חניה או להסדיר את מלוא תקן החניה הנדרש בשל תוספות הבנייה בחצר הבניין. לפיכך, פתרון זה, של התקנת מתקני חניה, הוא פתרון רלוונטי וראוי במקרה של ביצוע תוספות בניה מכוח תמ"א 38, על מנת להסדיר את תקן החניה הנדרש בשל תוספות הבניה שבוצעו במסגרת התמ"א. במידה ומבקשים למקם את מתקני החניה מעבר לקווי הבניין, הדבר מחייב אישור הקלה. לדעתנו, הועדה המקומית מוסמכת לאשר הקלה כאמור בהיתר בניה לפי תמ"א 38, שכן היא אינה סותרת את הוראות התמ"א".

בהכרעתו ציטט בית המשפט גם מהחלטת ועדת ערר בערר תא/5122,5123/10 **אביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 02.012.2010) אליה הפנו גדעון ונמדר: ***"התקנת מתקני חנייה בחצרות בניני מגורים הינו לעיתים קרובות פתרון ראוי ונכון לשם סיפוק מקומות חנייה באזורי מגורים, בעיקר כאשר מדובר בהסדרת מקומות חנייה במגרשים עם בנייה קיימת. המתקנים מאפשרים ניצול יעיל של שטחים מתחת לקומה המפולשת ובחצרות בניני מגורים, ובדרך זו לספק את תקן החנייה הנדרש ולהקל על מצוקת החנייה בערים"***.

- עמדת הוועדה המקומית לתו"ב בת ים לגבי סוגיה זו הוצגה ונבחנה בערר (ת"א) 6134/16 **ועד בית בר אילן 49 בת ים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים** (פורסם בנבו). בהחלטה זו, עמדת הועדה המקומית הייתה כי ***"מדובר בפרויקט חיזוק של מבנה קיים ולכן מטבע הדברים לא ניתן לספק פתרונות חניה לכלל יחידות הדיור הנוספות. הועדה המקומית ציינה כי בהיתר הקיים קיימים 8 מקומות חניה. בבקשה מבוקשת תוספת של 13 יחידות דיור ולפיכך נדרשת תוספת של 13 מקומות חניה ובסה"כ 21 מקומות חניה. הבקשה להיתר כוללת פתרון ל- 11 מקומות חניה מתוכם 6 באמצעות מתקן חניה ולפיכך יידרש כופר חניה עבור 10 מקומות חניה נוספים, במגרש ציבורי קרוב"***. בהחלטתה קבעה ועדת הערר המחוזית כדלקמן: ***"צודקת הועדה המקומית בטענה כי אין מקום שלא לאשר את הבקשה להיתר לחיזוק המבנה, מהטעם היחיד שלא קיים פתרון חניה לכלל יחידת הדיור המתווספות למבנה. בעניינו נמצא פתרון לחלק מהחניות ובנוסף נקבע כופר חניה עבור 10 מקומות חניה, עבור חניון המצוי בקרבה יחסית למבנה. בנסיבות אלה, אינו סבורים כי קיימת הצדקה להפחתת מספר יחידות הדיור שאושרו. ודאי שהדבר אינו מצדיק סירוב לבקשה".***

ועדת הערר הציגה ותיארה את החשיבות התכנונית והציבורית בחיזוק בניינים נגד רעידות אדמה וכי אין למנוע את תוספות הבנייה המהוות תמריץ לחיזוק הבניין רק בשל העובדה כי לא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה. ועדת הערר ראתה קשר ישיר בין התמריץ לחיזוק הבניין ופתרון מקומות החניה. לעניין זה מצטטת

הועדה מתוך החלטת ועדת הערר בערר 5021/11 **אלברטין ששון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** (פורסם בנבו), בה נקבע כדלקמן: ***"אחד המקרים האופיניים שבהם יש צורך לאשר סטיה מתקן החנייה המחייב הוא כאשר מתבצעת תוספת בנייה לבניין קיים מכוח תמ"א 38. בנייה שכזו מבוצעת לעיתים בבניינים שבהם לא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה בשל מגבלות פיזיות כגון מיקום הבניין בחלקה, מגבלות נגישות לחלקה או בשל כך שמרכיבי החיזוק או תוספת הבנייה המבוקשת אינה מאפשרת את הסדרת מקומות החנייה בתחום החלקה. לנוכח החשיבות התכנונית והציבורית בחיזוק בניינים נגד רעידות אדמה אין לדעתנו למנוע את תוספות הבנייה המהוות תמריץ לחיזוק הבניין רק בשל העובדה כי לא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה.***

ברירת המחדל במקרה שכזה תהיה ביצוע תשלום לקרן חנייה, על מנת שמקומות החנייה יוסדרו בחניון ציבורי ואולם, במקום בו הדבר אינו אפשרי בשל כך כי לא קיים חניון העונה על דרישות תקנות החנייה או התוכנית החלה במקום, יש לדעתנו מקום לאשר סטיה מתקן החנייה בדרך של הענקת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקומות חנייה לפי סעיף 4 לתקנות".

גם בערר רג/17/6086 **איל ואביטל רפס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ואפיקי ארד הבונה בע"מ** (פורסם בנבו), נדונה סוגיית אישור הועדה המקומית להקלה לבניית מתקני חניה במרווח קו בניין, לצורך עמידה בתקן חניה, במסגרת פרויקט עיבוי וחיזוק מכח תמ"א 38. עמדת הועדה המקומית הייתה כי ***"חיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה יוצר אילוצים תכנוניים שאינם אידאליים מבחינה תכנונית והתקנת מכפילי חניה בפינות המגרש אינו הפתרון האופטימלי, אך הוא פיתרון מותר ואפשרי לפי דין שנועד לספק פתרונות חניה לדיירי הבניין בעיר מרכזית צפופה".***

מהמקובץ אני סבור כי יש לבחון את סוגית פתרון מקומות החניה והפטור הניתן במסגרת סעיף 14א' לתמ"א 38, בפרשנות תכליתית. מהותה של תמ"א 38 הינה מתן תמריצים לעמידה בפני רעידות אדמה לבניינים שנבנו לפני שנת 1980 ואשר יש לבצע בהם חיזוק לשם עמידה בתקנים בפני רעידות אדמה. יחד עם זאת, הוראות התכנית מחייבות כי במסגרת הבניה ומרכיבי התמרוץ, ינתן מענה שלם הכולל פתרון למקומות חניה לדירות החדשות הנבנות במסגרת הפרויקט. פסה"ד והחלטות ועדות הערר עמדו על כך, כי פתרון חניה בתחומי החלקה עדיף לאין שיעור על פתרון בתצורת תשלום קרן חניה. בפרויקט הריסה ובניה, כשהמגרש ריק לאחר ההריסה, התכנית מתירה לצורך מתן פתרון חניה מיטבי (חניות צמודות בבניין), בניית מרתף חניה תת קרקעי בגבול המגרש. פתרון זה אינו יכול להיות רלבנטי במתווה של חיזוק ותוספת בניה ולכן אינו מופיע במתווה של חיזוק ועיבוי. במתווה חיזוק ועיבוי,

האפשרויות הקיימות הינן חניה בתחומי המגרש גם באמצעות מתקני חניה ובמידה ולא ניתן להשלים את מלוא מקומות החניה לכל הדירות החדשות ניתנה האפשרות לפתרון חניה באמצעות כופר חניה. מהפסיקות והחלטות ועדות הערר שציינתי לעיל, עולה באופן ברור כי, קיים מדרג לפיו יצירת מקומות החניה בתחומי החלקה במתווה של תוספות בניה מכח תמ"א 38, הינו פתרון רלבנטי וראוי, אשר יש בו בכדי לתת מענה הן לתקן החניה (ולהוראות התמ"א) והן למצוקת החניה בערים. הדבר עולה גם בטיעוני הועדות המקומיות עצמן, כאמור לעיל. ככל ולא ניתן להסדיר מקומות חנייה בתחום החלקה ברירת המחדל (מבחינת מדרגה נוספת במדרג-ש.י), תהיה ביצוע תשלום לקרן חנייה, על מנת שמקומות החנייה יוסדרו בחניון ציבורי. בערר 5021/11 **אלברטין ששון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, הנזכר לעיל, שנדון בראשות עו"ד גדרון אף נאמר כי "***במקום בו לא אפשרי לתת פתרון בתצורת תשלום קרן חניה, יש לדעתנו מקום לאשר סטיה מתקן החנייה בדרך של הענקת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקומות חנייה לפי סעיף 4 לתקנות***". מכאן, כי המחוקק והפסיקה שבאה בעקבותיו רואים חשיבות רבה בקידום פרוייקטים לחיזוק עפ"י תמ"א 38, גם כאשר פתרון החניה אינו שלם ואינו מתאפשר בתחום החלקה או בסביבתה הקרובה (תשלום קרן חניה), זאת עד לכדי הענקת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקומות חניה לפי סעיף 4 לתקנות, ובלבד שהפרויקט ימומש והתכלית המרכזית של תמ"א 38 (עמידות הבניין בפני רעידות אדמה) תיושם.

אשר על כן, הפרשנות התכליתית, כפי שהציגה שמאית המבקשת סבירה, פתרון מציאת מקומות חניה בתחום החלקה (גם במתקני חניה), עדיף ראוי ורלבנטי, ובוודאי שכפתרון ראשון במדרג בעדיפותו (בהיותו בתחום המגרש וכמונע מצוקת חניה קיימת בעיר), הוא חוסה תחת התכלית שלשמה חוקקו הוראות תמ"א 38. לעניין זה אציין כי כבכל פרויקט תמ"א 38 דרישות הבניה מחויבות בפרסומן כהקלה (תוך שבבקשה קיים פירוט לנימוק הבקשה (תמ"א 38/חיזוק/שיפור תכנון וכדומה). בעיון בבקשה להיתר עולה כי בבקשה אושרו הקלות במסגרת שיפור תכנון והקלות במסגרת חיזוק הבניין. בהתייחס למתקן החניה בחזית הצדית אושרה הבקשה להקלה בשני נימוקים: "חיזוק הבניין" ו"פתרון חניה". כך או כך, מדובר בתכלית שמתכתבת באופן ישיר עם הוראות תמ"א 38 (להבדיל מהנימוק "שיפור תכנון").

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, הנובעת מאישור בקשה להיתר 20160082 הכוללת הקלות (אישור ועדת משנה מיום 18.09.2016 בעקבותיה הופק היתר בניה מס' 20160082 ביום 21.12.2017) הינו כדלקמן:

מרכיב השבחה	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תכנית בי/538– תוספת זכויות בקומה העליונה	19.11.2013	384,392	192,196
הקלה – הגבהת גובה הקומות החדשות	18.09.2016	2,080	1,040
הקלה – מתקני חניה בצמוד לגבול מגרש	18.09.2016	לא חלה השבחה	

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב