ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

13 ביולי 2025
מספר מנוי: 2820-2024
מספרנו: 1405-1

לכבוד
המבקשת, צנטרום ברחוב הרשת 33 בת ים בע"מ
באמצעות השמאים
רן גריידי וארן חיון
rangraidy@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות השמאי
יורם ברק
barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה - גוש 7136 חלקה 231 רחוב הרשת 33, בת ים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 (מסלול חיזוק ותוספת בניה) והקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20200087.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה, הינו 07/01/2021, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר וההקלות.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 10/04/2025.

2.3 ביום 09/04/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בשומה המקורית מיום 08/06/2025 מספר 1405-2802-2024 נפלה טעות בכך שהושמט מקדם הקומה למרפסת הגג. התיקון בוצע בסעיפים 8 ו- 9.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המיועד לחיזוק ותוספת בניה, במסגרת פרויקט תמ"א 38
גוש	7136
חלקה	231
שטח חלקה (רשום)	548 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הרשת 33 ,שכונת לב העיר, בת ים

4. <u>תיאור הסביבה, החלקה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרשת 33, בשכונת לב העיר, במרכז העיר בת ים.
רחוב הרשת הינו רחוב חד סטרי, טבעתי לרחוב פרלשטיין מצידו הצפוני.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה והנכס</u>

חלקה 231 בגוש 7136 בשטח 548 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, עם חזית דרומית לרחוב הרשת.
על החלקה בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 9 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה). הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין צמוד ממערב (פונה לרחוב הרשת 31 ובנוי על חלקה 230).
הבניין מיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38. בעת הביקור, טרם החלו עבודות הבניה בבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>תכנית בי/2א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1738 מיום 15/07/1971.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ב', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- מספר קומות - 3 מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.20 מ'.
- אחוזי בניה - 33% בקומה (סה"כ 99% ב- 3 קומות).
- קווי בניין - צדדי - 4 מ' או 3.5 מ', אחורי - 5 מ'.
- המרחק בין קו הבניה וקו הדרך - 5 מטר או כפי שמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה. בקומת עמודים - נסיגה נוספת של 3 מ' לפחות.
- מרפסות (פתוחות או מקורות) - לא נכללות בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

5.2 <u>תכנית בי/328</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3248 מיום 15/09/1985.

התכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. שטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים בנויים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי גג על גג קומה חלקית.

5.3 <u>תכנית בי/339</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3528 מיום 01/03/1988.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' זכויות הבניה יהיו 40% בקומה (סה"כ 120% ב- 3 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת). בנוסף התכנית קובעת כי מספר יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ"ר. אם מספר יח"ד המתקבל אינו מספר שלם, הוא יעוגל למספר השלם הסמוך.

שטח הבניה הכולל למגורים, משמעו, למעט שטח חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין.

5.4 <u>תכנית בי/377</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות, שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.5 <u>תכנית בי/430</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4947 מיום 31/12/2000.

התכנית מגדילה את שטח חדרי הגג ל- 40 מ"ר, כאשר שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

5.6 <u>תכנית בי/403</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים, כמפורט:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח של 90% בכל קומה.
- גובה פנים - 3.0 מ'.
- השימושים המותרים: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון דיירים.

בנוסף התכנית קובעת הוראות לגבי שטח הקומה המפולשת וגובהה (בהתאם לאופי הבינוי) והשימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

5.7 <u>תכנית בי/1/403</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5237 מיום 16/11/2003.

התכנית מעדכנת את תכנית בי/403 וקובעת כי בקומה מפולשת יותרו גם שימושים של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. במקרה ומוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

5.8 <u>תכנית בי/430א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5490 מיום 05/02/2006.

התכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

5.9 <u>תכנית בי/מק/497</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6187 מיום 13/01/2011.

התכנית נועדה לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, 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 וסך השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.10 <u>תכנית בי/430ב</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6233 מיום 08/05/2011.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של בתים, בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

5.11 <u>תכנית בי/538</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6686 מיום 04/11/2013.

התכנית נועדה לעודד את מימוש תמ"א 38 על תיקוניה בתחומי העיר בת ים.

התכנית קובעת 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 ותחול רק על מבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

הנכס הנדון ממוקם בתא שטח 3, עבורו הוגדר כי במקרה של חיזוק, תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה, בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין, מעבר לתמ"א 38 תיקון 3 ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל עפ"י ההיתר לבניין.

5.12 <u>תכנית בי/מק/580 (502-0216473)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7097 מיום 19/08/2015.

- התכנית נועדה לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38:
  - בהריסה ובניה, ע"י הגדלת מספר יח"ד המותרות, וחישוב מספר יח"ד המותר, עפ"י שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
  - בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים, ע"י שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.
- בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, 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.
- התכנית קובעת כי בתאי שטח 2-5 (כאמור, הנכס הנדון נכלל בתא שטח 3) , לא תותר חריגה מקווי הבניין בתכניות המפורטות, למעט:
  - במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות ו/או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 3.0 מ' לצד ו- 4.0 מ' לאחור, כל זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית, ולאחר שהוכח כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.
  - לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
  - תותר בניה בקו "0" צידי, בחלקות סמוכות, לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תותר בניית מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי, וזאת לאחר ידוע הציבור ופרסום הבקשה.

- תוקף התכנית הוא עד בניית תוספת 500 יח"ד מתוקף תכנית זו.
- לא תתאפשר בניה עפ"י תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית, בתוך המועד שנקבע בחוק, וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר, יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה.

5.13 <u>תכנית בי/מק/1/510 (502-0358069)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7306 מיום 21/07/2016.

התכנית נועדה לתמרץ התחדשות, ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטח מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מתכנית ישנה, המחייבת הפרדה פיסית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- ביטול סעיף 9ה' מתכנית ב'/339 - ביטול החובה לבנות מרפסות שירות בשטח 4 מ"ר לפחות, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.
- תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, כך ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יח"ד, לא יעלה על 140 מ"ר. תוספת השטח תותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.
- קווי הבניין למרפסות - חזית - 2.0 מ', צדדים - 2.0 מ', אחור - 3.0 מ'.

5.14 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם בי"פ מספר 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ מספר 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ מספר 6430 מיום 11/06/2012, תיקון 3א' פורסם בי"פ מספר 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

התכנית קובעת כי לכל בניין קיים אשר הוצא לגביו היתר בניה לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תמריצים</u>

התכנית מציעה תמריצים לביצוע החיזוק, עבור בניינים שנקבע בתכנית מפורטת החלה עליהם, כי גובהם עולה על 2 קומות ו/או שטחם עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), כאשר סך תוספת הזכויות לא יעלה על השטח המצטבר כמפורט:

- סגירת קומה מפולשת היכולה לשמש להוספת יח"ד במבנה ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- תוספת של עד שתי קומות באחת מהדרכים: תוספת קומות עליונות, הקמת אגף נוסף, שילוב של שתי הדרכים ובלבד שלא יעלה על שטח של שתי קומות.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת, היכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחת או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה, עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, כולל ממ"ד לכל יח"ד שתורחב. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

<u>ניצול זכויות מאושרות</u>

ככל שחלו על המבנה הבנוי תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, לא ניתן יהיה לאשר תכנית בניה מכח התמ"א, אלא עד היקף תוספות הבניה, כמפורט בסעיף 11.2 לתמ"א (תמריצי הבניה שלעיל). יחד עם זאת, במקרה בו תאושר הריסה ובניה במסגרת התמ"א, ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, בנוסף לתוספת השטחים המוקנים מתוקף התמ"א.

<u>קווי בנין</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים, כמפורט:

- סעיף 10 - במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ"י תכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א' - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א' - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ"י סעיף 15).
- סעיף 11.1.4ו' - במקרה והבקשה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- סעיף 15 - המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16 - תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

<u>חניה</u>

תנאי להיתר לתוספות בניה עפ"י התכנית, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

<u>תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים הבאים: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי, ותקני חניה.

5.15 <u>רישוי</u>

<u>אישור בקשה להיתר מספר 20200087 מיום 07/01/2021</u>

בישיבת ועדת המשנה מספר 20200018 מיום 07/01/2021, אושרה בקשה להיתר מספר 20200087, לחיזוק עפ"י תמ"א 38, בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 9 יח"ד. שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות + מתקני חניה וגידור זמני. תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 14 יח"ד (סה"כ קיים + מוצע 23 יח"ד).

במסגרת הבקשה להיתר, אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש.
- הקלה לתוספת שטח בשיעור 2.5% משטח המגרש.
- הקלה בגובה קומה טיפוסית, כך שיתקבל עד גובה 3.15 מ' ברוטו במקום 3.0 מ'.
- הקמת מתקן חניה תת קרקעי בגבול מגרש דרומי, מערבי ומזרחי.
- הקלה לתוספת קומה שביעית עפ"י תמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים

קומה	קיים	מוצע	מרפסות	יתרת ממ"דים	סה"כ
קרקע					
1	273.97 מ"ר		10.88 מ"ר	8.53 מ"ר	293.38 מ"ר
2	273.97 מ"ר		15.77 מ"ר	8.53 מ"ר	298.27 מ"ר
3	273.97 מ"ר		15.77 מ"ר	8.53 מ"ר	298.27 מ"ר
4		271.58 מ"ר		9.76 מ"ר	281.34 מ"ר
5		271.58 מ"ר		9.76 מ"ר	281.34 מ"ר
6		271.58 מ"ר		9.76 מ"ר	281.34 מ"ר
7		215.68 מ"ר		6.78 מ"ר	222.46 מ"ר
סה"כ	821.91 מ"ר	1,030.42 מ"ר	42.42 מ"ר	61.65 מ"ר	1,956.40 מ"ר

שטחי שירות

קומה	ממ"ד	מתקנים ומערכות		מבואות וחדרי מדרגות		מעלית	הריסה	קיים לפי היתר
		קיים	מוצע	קיים	מוצע			
מרתף 2-			238.40 מ"ר		26.57 מ"ר			
מרתף 1-		22.24 מ"ר	275.20 מ"ר	16.50 מ"ר				38.74 מ"ר
קרקע		14.37 מ"ר	30.24 מ"ר	21.52 מ"ר	76.03 מ"ר	1.66 מ"ר	-14.37 מ"ר	37.55 מ"ר
1	37.50 מ"ר							6.00 מ"ר
2	37.50 מ"ר							6.00 מ"ר
3	37.50 מ"ר							6.00 מ"ר
4	50.00 מ"ר				18.22 מ"ר			
5	50.00 מ"ר				18.22 מ"ר			
6	50.00 מ"ר				18.22 מ"ר			
7	25.00 מ"ר				13.93 מ"ר			
גג					14.96 מ"ר			
מעל הקרקע	287.50 מ"ר	14.37 מ"ר	30.24 מ"ר	21.52 מ"ר	159.58 מ"ר	1.66 מ"ר		55.55 מ"ר
מתחת לקרקע		22.24 מ"ר	513.60 מ"ר	16.50 מ"ר	26.57 מ"ר			38.74 מ"ר

סה"כ עיקרי ושירות עילי + מרפסות שמש ומרפסות גג

קומה	סה"כ עקרי ושירות	מרפסות שמש	מרפסות גג
מרתף 2-	264.97 מ"ר		
מרתף 1-	313.94 מ"ר		
קרקע	129.45 מ"ר		
1	336.88 מ"ר	7.17 מ"ר	
2	341.77 מ"ר	8.41 מ"ר	
3	341.77 מ"ר	8.41 מ"ר	
4	349.56 מ"ר	9.75 מ"ר	
5	349.56 מ"ר	9.75 מ"ר	
6	349.56 מ"ר	9.75 מ"ר	
7	261.39 מ"ר	13.03 מ"ר	44.97 מ"ר
גג	14.96 מ"ר		
מעל הקרקע	2,474.90 מ"ר	66.27 מ"ר	44.97 מ"ר
מתחת לקרקע	578.91 מ"ר		

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
תכנית בי/538 + בי/מק/580 + הקלות	2,317,148 ₪ (*)	75,339 ₪

(*) בתגובה לשומת המבקשת, שמאי המשיבה ציין כי השמיט בשומתו חיוב בסך 660,508 ₪, בגין הקלה בקווי בנין לתכנון מתקן חניה תת"ק, כך שסך ההשבחה הנדרש לחיוב הוא 2,977,656 ₪.

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

מהות ההשבחה בגין תכנית בי/538

התכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש, ע"י תוספת של מחצית מזכויות הבניה המותרות בקומה עפ"י תמ"א. בהתאם לכך, בבקשה להיתר שבנדון, נוספו מכוח התכנית זכויות בניה חדשות בשטח של 145.49 מ"ר עיקרי, שנוצלו בקומה 6.

מהות ההשבחה בגין תכנית בי/מק/580

- במצב קודם, אין התכנות תכנונית וכלכלית לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים בקומת העמודים, מאחר שקומה זו בתפוסה מלאה הכוללת: לובי כניסה, שטחים טכניים, מעברים, חניות אופנועים ואופניים.
- במצב קודם, אין התכנות תכנונית וכלכלית לניצול זכויות בניה להרחבת הדירות הקיימות, מעבר להרחבות שאושרו בבקשה להיתר שבנדון.
  חוסר היישימות התכנונית נובע מהסיבות הבאות:
  - קו מתווה הבניין צמוד כמעט כולו לקווי הבניין של תמ"א 38.
  - המרווח המזרחי הנותר צר (רוחב 0.8-1.5 מ') ואינו כלכלי להרחבה (מחייב הריסת קיר חוץ).
  - בניה במרווח תבטל את המיסעה של החניה בקומות הקרקע.
- תכנית בי/מק/580 יחד עם ההקלה לתוספת קומה 7 חדשה, אפשרו לנייד זכויות בניה מותרות מכוח תמ"א 38 (215.38 מ"ר עיקרי), מקומת עמודים מפולשת וכן מהקומות הקיימות, לקומה 7 החדשה. ניוד זה יצר זכויות יש מאין, דהיינו הפך זכויות שהשווי הכלכלי שלהן הינו אפס במצב קודם, לזכויות בעלות שווי כלכלי גבוה במצב חדש, מעצם היותן מתוכננות בקומה העליונה והיקרה ביותר בבניין.

מהות ההשבחה בגין הקלה כמותית

הקלה זו הגדילה את זכויות הבניה העיקריות המותרות ב- 7.09 מ"ר, המנוצלים בקומה 7.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מהות ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומה

מעבר לאפשרות ניוד שטחים לקומה 7 החדשה, ההקלה לתוספת קומה יצרה גם תוספת זכויות למרפסת גג בשטח כולל של 44.97 מ"ר.

מהות ההשבחה בגין הקלה להגבהת הקומות החדשות

הגבהת גובה הפנים של הדירות החדשות בבניין, משפרת את הרווחה בדירות אלה, מגדילה את היוקרתיות שלהן, וע"י כך מגדילה את שווי זכויות הבניה בדירות אלה.

ערכי שווי

- הובא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בקומה ראשונה, בהתבסס על נתונים כמפורט:

ניתוח עסקאות מכר מגרשים

תאריך	גו"ח	שטח מגרש נטו	כמות יח"ד	% בניה	זכויות בניה - עיקרי			זכויות בניה נוספות		סה"כ זכויות בניה משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
					בסיסי	ח.גג	מסחר	ממ"ד	מרפסות זיז				
22/06/2015	7140/204	658 מ"ר	8	120%	790 מ"ר	80 מ"ר		100 מ"ר	96 מ"ר	1,008 מ"ר	100%	₪ 7,560,000	₪ 7,500
13/09/2016	7135/137	571 מ"ר	9	158%	902 מ"ר	80 מ"ר	105 מ"ר	113 מ"ר	108 מ"ר	1,243 מ"ר	50%	₪ 4,000,000	₪ 6,437
15/04/2018	7137/114	518 מ"ר	9	158%	818 מ"ר	80 מ"ר		113 מ"ר	108 מ"ר	1,054 מ"ר	100%	₪ 7,250,000	₪ 6,878
14/10/2020	7140/223	673 מ"ר	8	120%	807.6 מ"ר	80 מ"ר		100 מ"ר	96 מ"ר	1,026 מ"ר	50%	₪ 4,000,000	₪ 7,797
ממוצע													**₪ 7,153**

ניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקטים דומים

- עסקאות מכר דירות בפרויקט אנילביץ 13 (גו"ח 7150/383), לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 19,533 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ, למועד ממוצע ביום 19/03/2022.
- עסקאות מכר דירות בפרויקט אנילביץ 15 (גו"ח 7150/384), לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 19,440 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ, למועד ממוצע ביום 02/04/2022.

- הובא בחשבון כי מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה בבת ים, הינו 100,000 ₪, בהתבסס על נתונים כמפורט:

- ביום 23/02/2017, נמכרה 1 חניה למגורים במתקן חניה מוטמן, ברחוב הנביאים 65 (גו"ח 7120/130), במחיר 105,300 ₪ כולל מע"מ (לא ידוע אם המכר הוא של חניה שניה או ראשונה).
- ביום 17/12/2017 נמכרה 1 חניה למגורים בקומת מרתף (-6), ברחוב ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/134), במחיר 110,000 ₪ כולל מע"מ (החניה שנמכרה היא חניה שניה).
- מחירי חניות שניות במרתף (-3), בפרויקט מעורב (מגורים + תעסוקה) בגו"ח 7121/54:

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ
19/07/2018	100,000 ₪
06/08/2018	104,000 ₪
13/02/2019	100,000 ₪
ממוצע	**101,333 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מחירי חניות שניות במרתף (2-), בפרויקט מעורב (מגורים + תעסוקה) בגו"ח 7121/53:

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ
22/01/2020	97,000 ₪
24/02/2020	97,000 ₪
07/02/2020	97,000 ₪
ממוצע	**97,000 ₪**

- בהתאם לאישור הוועדה המקומית מיום 11/06/2013, תעריף קרן חניה עירוני ממוצע לחניה תת קרקעית ועילית הינו 80,742. ₪. העובדה כי יזמים מוכנים לשלם עלות ממוצעת של 80,742 ₪ לקרן חניה, מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרשי בניה, מוכיחה ששווי כל פתרון חניה פיזי בתחום מגרש הפרויקט, חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪ למקום חניה.

- הובא בחשבון שווי לחניה תת קרקעית עצמאית ראשונה בסך 160,000 ₪ (ללא מע"מ וללא רווח יזמי), כמפורט:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה כולל מע"מ	100,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית כולל מע"מ (*)	181,818 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ	155,400 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10%), לפני התאמה לזמן	141,300 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10%), לאחר התאמה לזמן	**160,000 ₪**

(*) החניה השניה הינה חניה שולית ושוויה כמחצית משווי חניה ראשונה[2]. הובאה בחשבון הפחתה של 45% בשווי חניה שניה ביחס לשווי החניה הראשונה[3].

בתגובה לשומת המבקשת, הוצגו גם 16 שומות מכריעות, מהן עולה שווי ממוצע של 137,739 ₪ לחניה עילית רגילה (ללא מע"מ ורווח יזמי), כאשר המועד הקובע הממוצע בשומות המכריעות הוא 18/10/2019. לטענת שמאי המשיבה, אומדן השווי שהביא בחשבון לחניה עילית בסך 155,000 ₪ (ללא מע"מ ורווח יזמי), עולה בכ- 12% ביחס לאומדן השווי הממוצע בשומות המכריעות (137,739 ₪), אולם לאור פער הזמן של כ- 1.4 שנים (בין המועד הקובע הנדון לבין המועד הקובע הממוצע בשומות המכריעות), הרי ששווי החניה שהובא בחשבון בשומת המשיבה תואם גם לשומות המכריעות.

- הובא בחשבון שווי חניה במתקן רובוטי בסך 136,000 ₪ (ללא מע"מ וללא רווח יזמי), בהתאם למקדם 0.85 ביחס לשווי חניה ראשונה.

[2] שומה מכרעת של יגאל יוסף (גו"ח 7151/245), שומה מייעצת של חגית רובינסון (גו"ח 7121/60).
[3] 181,818 ₪ שווי חניה ראשונה = 0.55 / 100,000 ₪ שווי חניה שניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לאור האמור לעיל, שווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון הינו כמפורט:

מצב קודם				
סוג חניה	**כמות**	**מקדם**	**שווי /עלות ל- 1 יחידה**	**סה"כ שווי**
רגילה עצמאית	5	1.00	₪ 160,000	₪ 800,000
קרן חניה (*)	11		₪ 72,637-	₪ 799,007-
סה"כ				**₪ 993**
מצב חדש				
סוג חניה	**כמות**	**מקדם**	**שווי /עלות ל- 1 יחידה**	**סה"כ שווי**
רגילה עצמאית	5	1.00	₪ 160,000	₪ 800,000
במתקן רובוטי תת"ק	16	0.85	₪ 136,000	₪ 2,176,000
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק (**)				₪ 2,314,499-
סה"כ				**₪ 661,501**

(*) מאזן חניה במצב קודם:

כמות חניות נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות)	5
כמות חניות נדרשת בגין תוספת 10 יח"ד חדשות	10
כמות חניות נכים נדרשת	1
כמות חניה פיזית אפשרית לתכנון	-5
סך כמות חניה חסרה, בגינה ידרש פתרון של "קרן חניה"	**11**

עלות קרן החניה חושבה לפי תעריף קרן החניה של העיריה, שהינו לפחות 71,862 ₪ לתאריך 11/06/2013, כאשר סכום זה יש להצמיד למועד הקובע הנדון.

(**) עלות בנית שטח תת קרקעי + עלות מתקן חניה רובוטי תת קרקעי:

שטח בניה תת"ק חדש לפי הגרמושקה	540.17 מ"ר
הפחתת שטח צלחת סיבוב ופיר מעלית למתקן בקומה 1-	-25.00 מ"ר
סך שטח בניה תת"ק חדש	515.17 מ"ר
עלות בניה תת"ק למ"ר (דקל 02/2021)	₪ 2,270
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 1,169,436
אגרות בניה (540.17 מ"ר, 50 ₪ למ"ר)	₪ 27,009
תכנון (3%)	₪ 35,083
תקורת ניהול ופיקוח (5%)	₪ 58,472
מימון (5% מסה"כ עלויות ללא עלויות מימון)	₪ 64,500
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפות	₪ 1,354,499
עלות מתקני חניה (16 חניות, 60,000 ₪ לחניה)	₪ 960,000
סה"כ עלות	**₪ 2,314,499**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם										
קומה	מס' יח"ד	זכויות בניה						מקדמי		שטח משוקלל ומתואם	סה"כ שווי (**)
		עקרי רגיל	עיקרי מרפסות	מרפסת זיז	מרפסת גג	לא ישים לניצול	סה"כ משוקלל (*)	קומה	גובה קומה		
0	0	0.00 מ"ר				170.89 מ"ר	0.00 מ"ר	0.900	1.00	0.000 מ"ר	0 ₪
1	3	282.50 מ"ר	10.88 מ"ר	7.17 מ"ר		18.09 מ"ר	291.90 מ"ר	1.000	1.00	291.896 מ"ר	1,751,376 ₪
2	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר		13.20 מ"ר	295.33 מ"ר	1.025	1.00	302.711 מ"ר	1,816,267 ₪
3	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר		13.20 מ"ר	295.33 מ"ר	1.050	1.00	310.092 מ"ר	1,860,554 ₪
4	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			285.24 מ"ר	1.075	1.00	306.633 מ"ר	1,839,798 ₪
5	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			285.24 מ"ר	1.100	1.00	313.764 מ"ר	1,882,584 ₪
6	2	135.85 מ"ר		13.03 מ"ר	174.78 מ"ר		193.50 מ"ר	1.125	1.00	217.683 מ"ר	1,306,098 ₪
סה"כ שווי מצב קודם											10,456,676 ₪
מצב חדש											
קומה	מס' יח"ד	זכויות בניה						מקדמי		שטח משוקלל ומתואם	סה"כ שווי (**)
		עקרי רגיל	עיקרי מרפסות	מרפסת זיז	מרפסת גג	לא ישים לניצול	סה"כ משוקלל (*)	קומה	גובה קומה		
0	0	0.00 מ"ר					0.00 מ"ר	0.900	1.00	0.000 מ"ר	0 ₪
1	3	282.50 מ"ר	10.88 מ"ר	7.17 מ"ר			291.90 מ"ר	1.000	1.00	291.896 מ"ר	1,751,376 ₪
2	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר			295.33 מ"ר	1.025	1.00	302.711 מ"ר	1,816,266 ₪
3	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר			295.33 מ"ר	1.050	1.00	310.092 מ"ר	1,860,554 ₪
4	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			285.24 מ"ר	1.075	1.005	308.053 מ"ר	1,848,316 ₪
5	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			285.24 מ"ר	1.100	1.005	315.217 מ"ר	1,891,303 ₪
6	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			285.24 מ"ר	1.125	1.005	322.381 מ"ר	1,934,284 ₪
7	2	222.46 מ"ר		13.03 מ"ר	44.97 מ"ר		241.16 מ"ר	1.150	1.005	278.621 מ"ר	1,671,729 ₪
סה"כ שווי מצב חדש											12,773,823 ₪
השבחה											**2,317,148 ₪**

(*) בהתאם למקדם שווי 1.0 לשטח עיקרי, מקדם שווי 0.60 לעיקרי מרפסת, מקדם שווי 0.40 למרפסות זיז, מקדם שווי 0.30 למרפסת גג ומקדם שווי 0.00 לשטח לא ישים לניצול.

(**) בהתאם לשווי בסיסי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

בתגובה לשומת המבקשת, שמאי המשיבה ציין כי בתחשיב ההשבחה בשומתו, נשמט חיוב ההשבחה בגין הקלה בקווי בנין לתכנון מתקן חניה תת קרקעי. כאמור, שווי פתרונות החניה במצב חדש הוא 661,501 ₪ ובמצב קודם הוא 993 ₪, כך שיש להביא בחשבון תוספת השבחה בסך 660,508 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

<u>אפשרויות ניצול זכויות שנוידו לקומות העליונות</u>

- בהתאם להוראות תכנית בי/580, הותר ניוד של שטחי בניה מכוח תמ"א והתכניות החלות, לקומות העליונות. במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, נוידו זכויות של קומת עמודים מפולשת וכן חלק מהזכויות להרחבת הדירות הקיימות. מרבית הזכויות להרחבת הדירות הקיימות נוצלו בפועל (מתוך הרחבה אפשרית של 117 מ"ר עיקרי, לפי 13 מ"ר לכל אחת מ- 9 הדירות הקיימות, נוצלו 92.40 מ"ר בקומות הרלוונטיות).
- לבניין הנדון קומת עמודים מפולשת אותה ניתן לסגור מכוח תמ"א 38 והתכניות החלות, לשימוש דירות מגורים, לרבות הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע, אולם אלה יבואו על חשבון מקומות חניה קיימים, ולכן אפשרות זו אינה מועדפת. ניתן לנצל את יתרת השטח לניוד (חצי מקומת הקרקע, והיתרה של הרחבת דירות קיימות), בתחום קווי הבניין מכוח תמ"א 38, כפי שאושרו בבקשה, וכמופיע בתכנית הבקשה להיתר. מדובר בשטח כולל של 165.25 מ"ר ובחלוקה לקומות טיפוסיות עפ"י תב"ע, אשר ירחיבו באופן דומה את 2 הקומות הטיפוסיות הפטורות לפי תמ"א 38. מדובר בשטח של 33.05 מ"ר לכל קומה, שאין מניעה כלשהי למקמו בגבול המגרש המערבי, באופן זהה לחלק הבניין הבנוי בחלק הדרומי שלו.
- מעבר לכך, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, מותר להבליט מסתורי כביסה עד 0.75 מ' מקו בניין ללא הקלה, כך שככל שיבוטלו מסתורי הכביסה, ניתן למקמם מעבר לקווי הבניין. כמו כן, ניתן להרחיב את הבניה הקיימת בקומות הטיפוסיות עד גבול קו בניין מזרחי, ובכך להרחיב את הרחבת הבניה המוצעת בפועל, במסגרת תכנית הבקשה להיתר. הרחבות אלה לא בוצעו בפועל, שכן היזם העדיף להעביר שטחי בניה אלה לדירות הסחירות למכירה בקומות העליונות. יחד עם זאת, כידוע, בחינת היטל ההשבחה נערכת מנקודת מבט בעלי הזכויות בבניין.
ברור כי מימוש זכויות אלה כדאי כלכלית ואפשרי תכנונית לביצוע, כפי שמבוקשת הרחבת הדירות הקיימות, במסגרת תכנית הבקשה להיתר שבנדון, באופן זהה, אך בהיקף שטח קטן יותר.
- שומת הוועדה נערכה תוך מתן שווי אפס לזכויות אשר נוידו לקומות העליונות, כאשר לגישת הוועדה, לא ניתן היה לנצלן במסגרת הקומות במצב תכנוני קודם. גישה זו סותרת את אופן חישוב ההרחבות בפועל. לא ברור כיצד ההרחבות בפועל אפשריות תכנונית וכלכלית ומחושבות לפי שווי מלא בשומת הוועדה, בעוד הרחבות שניתן לבצע באופן דומה ולא בוצעו, חושבו לפי שווי אפס. הרחבות אלה ממוקמות באותו מרווח צדדי מזרחי וכן לצורך ביצוען נדרשת הריסת קיר חיצוני באופן חלקי או מלא.
בנוסף לאפשרות להרחבה במרווח המזרחי, שמאי הוועדה לא התייחס לאפשרות הבניה במרווח המערבי, שם ניתן ליישם שטח של כ- 35 מ"ר בכל קומה, ברוחב סביר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

של כ- 3 מ' ובתנאים דומים להרחבות שבוצעו בפועל. קביעת שווי אפס לזכויות הנ"ל, אותן ניתן היה לנצל באופן דומה להרחבות שבוצעו בפועל, משמעו ריקון תכלית הפטור הקבוע לזכויות תמ"א 38, באופן שאינו תואם את האפשרויות התכנוניות שעומדות לרשות בעלי הזכויות במצב התכנוני הקודם. לכל הפחות ניתן היה לנצל את השטח למרפסות מקורות שיחשבו כשטח עיקרי, תוך הרחבת פתח קיים בקיר החוץ, באופן זהה למבוקש בתכנית הבקשה להיתר שבנדון.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- הטענה כי במצב קודם ניתן היה לנצל את זכויות הבניה שהותרו לפי התמ"א בקומת העמודים בתחום קווי הבניין של תמ"א 38, ע"י הרחבת קומות הבסיס (1-3) וקומות התמ"א (4-6), אינה נכונה משפטית ותכנונית. עפ"י תמ"א 38, הזכויות לסגירת קומת העמודים מיועדות רק לסגירת קומת העמודים ולא ניתן לניידן לקומות אחרות בבניין. טענה זו מנוגדת גם לפס"ד בעמ"נ 47352-09-20 **סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, שם נקבע כי הבאה בחשבון של זכויות תמ"א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות התמ"א (עודפי שטחים) בשווי מצב קודם, משמעותה ניוד של זכויות שלא כדין. שמאי המבקשת עצמם קובעים כי אין התכנות לתכנן מגורים בקומת העמודים, משום שהדבר הינו על חשבון מקומות חניה קיימים. קביעה זו נכונה, ולכן שווי הזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת העמודים הינו אפס.
- עפ"י תמ"א 38 לא ניתן לנייד זכויות בניה הניתנות מכוחה. הזכויות מותרות לניצול רק בקומות אליהן משויכות זכויות אלה, דהינו מדובר בזכויות "צבועות".
- אין התכנות לתכנון מגורים במרווח המזרחי של המגרש שסומן ע"י שמאי המבקשת, מהסיבות הבאות:

- בניה בשטח זה תחייב עמודים נושאים בקומת הקרקע, כאשר שטח זה הינו חלק מהמיסעה של כלי הרכב הנכנסים ויוצאים מ- 5 חניות המתוכננות בעורף המגרש. בהתאם לכך, בניה בשטח זה תבטל את פתרון החניה הקיים והמתוכנן בקומת הקרקע (5 חניות עיליות רגילות), באופן שימנע אישור בקשה להיתר מכח תמ"א 38.
- שטח זה כולל שטחים למסתורי מזגנים ודודי שמש של 2 דירות בכל קומה, וכולל גם עיבוי קירות במסגרת התמ"א. בהתחשב בהפחתת שטחים אלה, סך שטח המגורים האפשרי לתכנון הוא 20.7 מ"ר לקומה וסה"כ 62.1 מ"ר עבור 3 קומות.
- רוחב הקטעים התאורטיים להרחבה בתחום השטח הנדון הינם 1.69 מ' ברוטו בממוצע, דהינו כ- 1.44 מ' נטו לכל היותר. אין הצדקה כלכלית להריסת קירות החוץ, עבור הרחבה ברוחב של 1.44 מ' בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ❖ אין התכנות לתכנון מגורים במרווח המערבי של המגרש שסומן ע"י שמאי המבקשת, מהסיבות הבאות:
  - עפ"י תמ"א 38, קו בניין צידי הינו 2.0 מ' ולא אפס כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת.
  - הבניין הנדון נבנה בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן ממערב (חלקה 230), כיוון שנבנה לפני 54 שנים על בסיס תכנית בי/28א שקבעה בינוי בקיר משותף בחלק מהמגרשים. תכנית בי/2א שהחליפה בין היתר את תכנית בי/28א, אינה כוללת הוראות לבניה בקירות משותפים בין מגרשים. בהתאם לכך, קו הבניין הצידי המערבי לפי תמ"א 38, בחלק שאינו בנוי בקיר משותף הינו 2.0 מ', כך שאינו מאפשר בניה בשטח הנדון.
  - קו בניין אפס אינו אפשרי גם מכיוון שהבניין הגובל ממערב, אינו בנוי בקו בניין אפס בקטע זה, אלא בנסיגה בגבולות של 3 - 6.65 מ' מגבול המגרש. בהתאם לכך, לא ניתן לכפות על המגרש הגובל ממערב קו בניין אפס בתחום השטח הנדון.
  - בניכוי מרפסת שירות ומסתורי מזגנים ודודי שמש הנכללים בשטח הנדון, השטח העיקרי נטו הניתן לתכנון הוא 21.30 מ"ר לקומה ובסה"כ 63.90 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות.
- ❖ יתרת השטח העיקרי המרבית להרחבת קומות הבסיס הינה 44.49 מ"ר כמפורט:

סך שטח הרחבות תמ"א מותר ב- 3 קומות הבסיס (9 דירות , 25 מ"ר לדירה)	225.00 מ"ר
סך שטח ממ"דים מתוכנן בתכנית ההיתר שבנדון ב- 3 קומות הבסיס	-112.50 מ"ר
סך שטח עיקרי חדש מתוכנן בתכנית ההיתר שבנדון ב- 3 קומות בסיס	-68.01 מ"ר
יתרת זכויות בלתי מנוצלת בתכנית ההיתר שבנדון, עבור הרחבות תמ"א ב- 3 קומות הבסיס	44.49 מ"ר

בהתאם לכך, גם בתרחיש תאורטי שאינו ישים, טענת שמאי המבקשת על הרחבה אפשרית במצב קודם בשטח 165 מ"ר שגויה וחסרת בסיס.

- ❖ הטענה כי ניתן לתכנן מסתורי כביסה עד 0.75 מ' מקו בניין ללא הקלה, אינה רלוונטית לענייננו. גם מסתורי כביסה (בתכנית - מסתורי מזגנים ודודי שמש) כפופים לקווי הבניין של תמ"א 38, ולא יכולים לחרוג מהם. התקנה הנטענת ע"י שמאי המבקשת מתייחסת לקווי בניין תב"עיים ולא לקווי הבניין המינימליים של תמ"א 38, מהם לא ניתן לחרוג. בכל הבקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38, אין חריגה מקווי הבניין של תמ"א 38, אלא רק עבור ממ"דים, ומעולם לא אושרה חריגה מקווי הבניין המינמליים של תמ"א 38 עבור מסתורי כביסה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה בגובה קומה</u>

- במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הקלה בגובה קומה של 3.15 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי ההקלה אושרה ביחס לקומות 4-7. גובה פנימי נטו בקומות קיימות 2.68-2.72 מ'. גובה פנימי בקומות עבורן אושרה ההקלה הינו בטווח של 2.75 מ' נטו, באופן שתואם היתרי בניה לנכסים דומים ואת ערכי השווי הבסיסיים.
- בשל התוספת בעלויות הבניה ובהינתן הפרשי הגובה נטו, ההקלה להגבהת קומה לא השביחה את המקרקעין שבנדון ומגולמת בערכי השווי.
- ערכי השווי מתבססים על שומות מכריעות שנערכו בגישת החילוץ, בהסתמך על בניינים בהם בוצעה תוספת בניה וחיזוק לפי תמ"א 38. בכלל ההיתרים לתוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבת ים, מאושרת בקומות הנוספות, הקלה לגובה קומה טיפוסית של 3.15 מ', כדי שיתקבל גובה נטו דומה לקיים. בהתאם לכך, ניתוח עסקאות מכר מבניינים אלה, מגלם את ההקלה שאושרה לגובה קומה.

<u>יתר ההקלות</u>

יתר ההקלות שפורסמו מגולמות בתחשיב השווי ו/או פטורות מהיטל השבחה ו/או אינן משביחות את המקרקעין שבנדון ו/או קיימות מכוח התכניות החלות במצב קודם.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	7150/350	13/03/2019	5,400 ₪
דנה שיחור	7155/148	11/06/2019	5,500 ₪
גיל הרצברג	7150/285	15/09/2019	6,000 ₪ (*)
יגאל יוסף	7151/245	25/09/2019	5,500 ₪
דוד טיגרמן	7155/222	08/01/2020	5,500 ₪
מרדכי דדון	7136/378	29/03/2020	5,350 ₪
בועז ברזילי	7154/195	15/06/2020	5,700 ₪
ארז כהן	7150/384	07/01/2021	5,900 ₪
ארז כהן	7150/383	07/01/2021	5,900 ₪

(*) תוספת בשל סמיכות לפארק.

<u>פתרון חניה</u>

- להיתר הבניה נספח חניה, לפיו מוצעות 16 חניות במתקן אוטומטי בשתי קומות מרתף, בשטח כולל של 513.60 מ"ר המיועד לחניה (בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר, ללא שטחי מרתף נוספים). המתקן האוטומטי כולל צלחת סיבוב אשר נעה בין הקומות. מתקן החניה תוכנן ע"י "פרנדלי פארקינג". מבדיקה שנערכה מול היזם, עלות כלל המתקנים, לרבות צלחת הסיבוב ולפני חפירה ודיפון, היא 2 מיליון ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 107,000 ₪ למקום חניה עילי, בהתבסס על שומות מכריעות של ארז כהן (גו"ח 7150/384 למועד קובע 07/01/2021, גו"ח 7140/242 למועד קובע 28/01/2021).
- תחשיב עלות עודפת לפתרון חניה במצב קודם:

סוג חניה	כמות	מקדם שווי	שווי / עלות ליחידה	סה"כ שווי / עלות
חניה רגילה עילית	5	1.0	107,000 ₪	535,000 ₪
קרן חניה	10		-72,000 ₪	-720,000 ₪
סה"כ עלות עודפת לפתרון חניה				**-185,000 ₪**

- תחשיב עלות עודפת לפתרון חניה במצב חדש:

סוג חניה	כמות / מ"ר	מקדם שווי	שווי / עלות ליחידה	סה"כ שווי / עלות
חניה רגילה עילית	5	1.00	107,000 ₪	535,000 ₪
חניה במתקן	16	0.70	74,900 ₪	1,198,400 ₪
עלות מתקני חניה (*)	16		-125,000 ₪	-2,000,000 ₪
עלות חפירה ודיפון מרתפי חניה	513.60 מ"ר		-2,000 ₪	-1,027,200 ₪
סה"כ עלות עודפת לפתרון חניה				**-1,293,800 ₪**

(*) עלות כולל צלחת סיבוב, לפני חפירה ודיפון.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ במצב קודם נדרשות 16 חניות ולא 15, שכן גם במצב קודם נדרשת חניית נכה אחת.
- ❖ השווי לחניה בשומות המכריעות של ארז כהן, עליהן הסתמכו שמאי המבקשת, אינו עדכני. בהתאם לעמדתו העדכנית של השמאי המכריע ארז כהן[4], שווי חניה רגילה עצמאית הוא 130,000 ₪.
- ❖ סך העלות למתקן חניה תת קרקעי רובוטי שמביאים בחשבון שמאי המבקשת (3,027,200 ₪), מבטא עלות של 189,200 ₪[5] לחניה תת קרקעית במתקן רובוטי. אומדן זה הינו חריג ביחס לשומות מכריעות בפרויקטים דומים[6] בהם נקבעה עלות בגבולות של 135,000-140,000 למקום חניה במתקן חניה רובוטי תת קרקעי.
- ❖ לטענת שמאי המבקשת, אישור ההקלה למתקני חניה הקטין את ההשבחה בסך של 1,108,800 ₪. טענה זו אינה נכונה. פתרון החניה הכולל מתקן חניה רובוטי אושר עפ"י בקשת היזם במסגרת הקלה. היזם לא חויב בבניית פתרון החניה המוצע, והקמתו היא יוזמה בלעדית שלו. בהתאם לכך, ככל שהיזם היה סבור כי פתרון החניה המוצע מפחית משווי המגרש, הוא יכל שלא לבקש את ההקלה להקמתו, וככל שהיזם שגה בבקשו את ההקלה, הרי שביכולתו לתקן את הטעות עכשיו, ע"י הימנעות מבניית פתרון החניה והגשת תכנית שינויים לביטולו. פתרון

[4] עפ"י שומה מכרעת מיום 09/01/2025 בגו"ח 7144/102 למועד קובע 19/07/2021.
[5] 189,200 ₪ = 16 חניות / 3,027,200 ₪.
[6] לדוגמא: שומה מכרעת של ארז כהן ברחוב ארלוזרוב 50, שם נקבעה עלות של 140,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חליפי שכזה יכול להיות של "קרן חניה", כפי שבוצע בפרויקטים אחרים המהווים מיעוט בעניין זה, וכפי שחושב בשומת המבקשת במצב קודם.

- ❖ העובדה שכמעט כל בקשה להיתר של פרויקט תמ"א 38 כוללת בתוכה הקלה להקמת פתרון חניה הכולל מתקן חניה, מוכיחה כי מדובר בגורם משביח באופן משמעותי. בתחום העיר בת ים אושרו כבר למעלה מ- 200 פרויקטי תמ"א חיזוק, וכמעט בכולם התבקשה ואושרה הקלה להקמת פתרון חניה המכיל מתקני חניה.
- ❖ מרבית השומות המכריעות מחייבות היטל השבחה בגין הקלות למתקני חניה (רגילים ורובוטיים), דבר המוכיח כי מדובר בגורם משביח.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם					
קומה	**עיקרי**	**יתרת עיקרי לניוד**	**חצר / מרפסת גג**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע				0.90	
1	293.38 מ"ר	33.05 מ"ר		1.00	326.43 מ"ר
2	298.27 מ"ר	33.05 מ"ר		1.02	337.95 מ"ר
3	298.27 מ"ר	33.05 מ"ר		1.04	344.58 מ"ר
4	281.33 מ"ר	33.05 מ"ר		1.06	333.25 מ"ר
5	281.33 מ"ר	33.05 מ"ר		1.08	339.53 מ"ר
6	140.67 מ"ר		140.67 מ"ר	1.10	201.15 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					1,882.89 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					5,900 ₪
שווי זכויות הבניה במצב קודם לפני פתרון חניה					11,109,045 ₪
עלות עודפת לפתרון חניה					-185,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות במצב קודם					10,924,045 ₪
מצב חדש					
קומה	**עיקרי**	**יתרת עיקרי לניוד**	**חצר / מרפסת גג**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע				0.90	
1	293.38 מ"ר			1.00	293.38 מ"ר
2	298.27 מ"ר			1.02	304.24 מ"ר
3	298.27 מ"ר			1.04	310.20 מ"ר
4	281.33 מ"ר			1.06	298.21 מ"ר
5	281.33 מ"ר			1.08	303.84 מ"ר
6	281.33 מ"ר			1.10	309.46 מ"ר
7	222.46 מ"ר		44.97 מ"ר	1.20	264.27 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					2,083.59 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					5,900 ₪
שווי זכויות הבניה במצב חדש לפני פתרון חניה					12,293,184 ₪
עלות עודפת לפתרון חניה					-1,293,800 ₪
סה"כ שווי הזכויות במצב חדש					10,999,384 ₪
השבחה					**75,339 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

השבחה בגין תכנית בי/מק/580 והקלה לתוספת קומה

- תכנית בי/מק/580 איפשרה ניוד זכויות לפי תמ"א 38 בין קומות, כאשר מקומת העמודים אפשרה ניוד של 50% משטח הקומה.
- שמאי המשיבה מביא בחשבון כי במצב קודם, אין התכנות לניצול זכויות הבניה בקומת העמודים המפולשת (לאור תפוסה מלאה עבור: לובי כניסה, שטחים טכניים, מעברים וחניות אופניים ואופנועים) וכן אין התכנות לניצול זכויות הבניה להרחבת הדירות הקיימות, מעבר להרחבות שאושרו בבקשה להיתר. בהתאם לכך, זכויות אלה שלא ניתן היה לנצלן במצב קודם (215.38 מ"ר) ושווים היה אפס, נוידו במצב חדש לקומה 7 החדשה וקיבלו שווי גבוה בקומה העליונה והיקרה ביותר.

שמאי המבקשת טוענים כי במצב קודם לא היתה מניעה תכנונית לנצל את יתרת הזכויות שלא מומשה להרחבת הדירות הקיימות, ולנצלה באופן דומה כתוספת להרחבות שבוצעו בפועל. לטענת שמאי המבקשת, שטחים אלה לא מומשו בפועל, משיקולי משא ומתן בין הבעלים ליזם.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא ניתן לנצל במצב הקודם את סגירת קומת העמודים לטובת דירות בקומת הקרקע. בקומת הקרקע ישנן חניות ושטחים הדרושים לשירות הבניין. בהתאם, יובא בחשבון כי במצב הקודם שווי השטח המנויד מקומת הקרקע הוא אפס. לגבי יתרת השטחים שלא מומשו כהרחבה לדירות הקיימות בשלוש הקומות, אני סבור כי ניתן לנצל שטחים אלה, אולם ניצולם אינו יעיל. לפיכך ראוי להביא בחשבון מקדם שווי 0.50 לשטחים אלה במצב הקודם.

- הצדדים מסכימים כי מקדם השווי הראוי למרפסת גג הוא 0.30. עבור שטח עיקרי למרפסות, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.60 ושמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדם שווי 1.0. עבור מרפסות זיזיות, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.40, ואילו שמאי המבקשת מניחים ששווין מגולם בשווי לשטח עיקרי ולא מחשבים להן שווי בנפרד.

אני סבור שאין פער בין שווי מרפסות זיזיות למרפסות מקורות הנבנות כשטח עיקרי. בהתאם להיתר, שטח המרפסות על חשבון שטח עיקרי משמש למרפסת ולא כשטח עיקרי ולכן ראוי לו מקדם שווי כמרפסת. יובא בחשבון מקדם שווי 0.50 למרפסות מקורות ולמרפסות זיזיות. מרפסת הגג תובא בחשבון במקדם שווי 0.30, כפי שגם הביאו בחשבון הצדדים.

- שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 1.0 לקומה 1, ותוספת שווי של 2.50% לכל עליה של קומה. שמאי המבקשת מביאים בחשבון תוספת שווי של 2.0% לעליה בקומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי בבת ים[7], אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. ערכי השווי יותאמו לקומה ראשונה, ותובא בחשבון תוספת שווי של 2.50% לקומה.

<u>השבחה בגין הקלה בגובה הקומות החדשות</u>

- בהתאם להחלטת הוועדה, אושרה הקלה בגובה הקומות החדשות שנוספו ל- 3.15 מ' ברוטו, במקום גובה מותר של 3.0 מ'. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.5% להגבהת קומה, עבור הדירות בקומות החדשות שנוספו. שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הגובה הפנימי בקומות הקיימות הוא 2.68-2.72 מ' והגובה הפנימי של הקומות החדשות הינו 2.75 מ' נטו. גובה זה תואם היתרי בניה בנכסים דומים ומגולם בערכי השווי הבסיסיים, כך שלמעשה ההקלה לא השביחה.
- בהתאם לתכנית בי/2א, גובה קומה ברוטו המותר הוא 3.0 מ', כאשר ההקלה שבנדון אפשרה הגבהת קומה לגובה של 3.15 מ' ברוטו. מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי הקלה זו מומשה במלואה בכל הקומות החדשות. ההשבחה מתבטאת בגובה הקומה נטו. עובי התקרה בהתאם לחתכים שבתשריט הבקשה להיתר הוא 0.40 מ' ולכן גובה הקומה נטו במצב חדש הוא 2.75 מ' וללא ההקלה היה הגובה נטו 2.60 מ'. הגבהת הקומה הינה בשיעור של 5.77% (2.60 מ' / 2.75 מ'). בשומה מכרעת קודמת שלי בבת ים (גו"ח 7140/242), הובא בחשבון מקדם תועלת 0.25 ביחס לגידול דומה בגובה קומה (5.56%). בהתאם לכך, יובא בחשבון גם כאן מקדם תועלת 0.25, כך שמתקבל מקדם השבחה 0.0144 (0.0577 X 0.25) להגבהת הקומות החדשות.

<u>השבחה בגין הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק</u>

- שמאי המשיבה טוען כי ההקלה שבנדון אפשרה הקמת מתקן חניה תת קרקעי רובוטי, המכיל 16 חניות, שלא התאפשר במצב קודם, כאשר ההשבחה מסתכמת בסך של 660,508 ₪ ומחושבת כהפרש בין שווי פתרון החניה בחלקה במצב חדש (661,501 ₪), לבין שווי פתרון החניה במצב קודם (993 ₪). שמאי המבקשת טוענים כי בפתרון החניה במצב חדש קיימת עלות עודפת בסך 1,293,800 ₪ העולה על העלות העודפת בפתרון החניה במצב קודם בסך 185,000 ₪, ולכן ההקלה שבנדון אינה משביחה.
- להלן פירוט המחלוקות לגבי תחשיב ההשבחה להקלה להקמת מתקן חניה:

	משיבה	**מבקשת**
שווי חניה רגילה עצמאית	160,000 ₪	107,000 ₪
מצב קודם		
מספר חניות בקרן חניה	11	10
מצב חדש		
שווי חניה במתקן רובוטי (משיבה - מקדם 0.85, מבקשת - 0.70)	136,000 ₪	74,900 ₪
עלות בניית מתקן חניה תת"ק + בניית שטח תת"ק	2,314,499 ₪	3,027,200 ₪

[7] גו"ח 7144/102, 7140/242, 7150/384.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לשומה מכרעת קודמת שלי (גו"ח 7144/102) שנערכה למועד קובע סמוך (19/07/2021), מצאתי לנכון לקבוע שווי של 130,000 ₪ למקום חניה עילי (מגלם שווי של כ- 180,000 ₪ למקום חניה כולל רווח יזמי ומע"מ) ושווי של 104,000 ₪ למקום חניה במתקן (עפ"י מקדם 0.80 ביחס לשווי מקום חניה עילי).
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במצב הקודם נדרש תשלום קרן חניה עבור 11 חניות.
- הצדדים חלוקים לגבי עלות הקמת מתקן החניה. שמאי המשיבה הציג תחשיב לפיו מתקבלת עלות למקום חניה בסך כ- 145,000 ₪. שמאי המבקשת טענו לעלות של כ- 189,000 ₪ למקום, בהתבסס על דו"ח האפס בו נקבעה עלות גבוהה מכך. דו"ח האפס לא הוצג בשלמות (למרות בקשתי), אלא הוצג עמוד אחד בו מפורטות העלויות. בשומה מכרעת קודמת שערכתי בגו"ח 7144/102, הבאתי בחשבון עלות של 140,000 ₪ למקום חניה במתקן. לפיכך, אני מקבל את העלות הנטענת ע"י שמאי המשיבה בסך כ- 145,000 ₪ למקום חניה במתקן.

<u>מקדם התכלות הקלות וזכויות מכוח תמ"א 38</u>

- שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות הקלות והפחתה להתכלות הזכויות שנתנו מכוח תמ"א 38, כפי שהובא בחשבון בשומות מכריעות קודמות שלי[8].
- עם תום חייו הכלכליים של המבנה והריסתו, ככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה** בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

- זכויות מכוח תמ"א 38 דומות לזכויות הניתנות בהקלה, שכן בתום חייו הכלכליים של הבניין שיבנה, לא ניתן יהיה לממש מחדש, כיוון שלא יהיה בניין הטעון חיזוק.
- עפ"י מאפייני הנכס (בניה רוויה), ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 75 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 75 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.987.

[8] לדוגמא: גו"ח 6373/901, 6355/629,630,632.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בקומה 1, בהתבסס על עסקאות מכר מגרשים (שנים 2015-2020) ועסקאות מכר דירות (שנת 2022). שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה בקומה 1, בהתבסס על שומות מכריעות.
- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים. בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 7150/384, למועד קובע 07/01/2021, קבעתי שווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה. מדובר ברחוב אנילביץ 15 הסמוך יחסית לנכס הנדון, אך מדובר ברחוב סואן. בהתאם לכך, מצאתי לנכון לקבל את השווי בסך 6,000 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

תחשיב השבחה בגין תכנית בי/מק/580 + הקלה לתוספת קומה + הקלה בגובה קומות חדשות

מצב קודם								
קומה	**מס' יח"ד**	**זכויות בניה**					**מקדמי התאמה**		**שטח אקו'**
		עיקרי רגיל	**עיקרי מרפסות**	**מרפסת זיז**	**מרפסת גג**	**לא ישים / ישים חלקית**	**קומה**	**גובה קומה**	
0	0	0.00 מ"ר				170.89 מ"ר	0.000	1.00	0.00 מ"ר
1	3	282.50 מ"ר	10.88 מ"ר	7.17 מ"ר		18.09 מ"ר	1.000	1.00	300.57 מ"ר
2	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר		13.20 מ"ר	1.025	1.00	308.55 מ"ר
3	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר		13.20 מ"ר	1.050	1.00	315.92 מ"ר
4	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			1.075	1.00	307.68 מ"ר
5	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			1.100	1.00	314.84 מ"ר
6 (*)	2	131.56 מ"ר		13.03 מ"ר	174.78 מ"ר		1.125	1.00	214.32 מ"ר
סה"כ שטח אקו'									1,761.88 מ"ר
מצב חדש									
קומה	**מס' יח"ד**	**זכויות בניה**					**מקדמי התאמה**		**שטח אקו'**
		עיקרי רגיל	**עיקרי מרפסות**	**מרפסת זיז**	**מרפסת גג**	**לא ישים לניצול**	**קומה**	**גובה קומה**	
0	0	0.00 מ"ר							
1	3	282.50 מ"ר	10.88 מ"ר	7.17 מ"ר			1.000	1.00	291.53 מ"ר
2	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר			1.025	1.00	301.95 מ"ר
3	3	282.50 מ"ר	15.77 מ"ר	8.41 מ"ר			1.050	1.00	309.32 מ"ר
4	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			1.075	1.0144	312.04 מ"ר
5	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			1.100	1.0144	319.29 מ"ר
6	4	281.34 מ"ר		9.75 מ"ר			1.125	1.0144	326.55 מ"ר
7	2	222.46 מ"ר		13.03 מ"ר	44.97 מ"ר		1.150	1.0144	282.52 מ"ר
סה"כ שטח אקו'									2,143.20 מ"ר
תוספת שטח אקו'									381.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה									6,000 ₪
מקדם התכלות הקלות וזכויות תמ"א 38									0.987
השבחה									**2,258,147 ₪**

(*) 131.56 מ"ר עיקרי = 25 מ"ר (שטח ממ"דים בקומת גג) - 18.22 מ"ר (שטח חדר מדרגות בקומה) - 174.78 מ"ר (מחצית שטח עיקרי + שירות בקומה שמתחת).

174.78 מ"ר מרפסת גג = 2 / (שטח עיקרי + שירות בקומה שמתחת).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב השבחה בגין הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה

מצב קודם				
סוג חניה	**כמות**	**מקדם**	**שווי /עלות ל- 1 יחידה**	**סה"כ שווי**
רגילה עצמאית	5	1.00	₪ 130,000	₪ 650,000
קרן חניה	11		₪ 72,600-	₪ 798,600-
סה"כ				**₪ 148,600-**
מצב חדש				
סוג חניה	**כמות**	**מקדם**	**שווי /עלות ל- 1 יחידה**	**סה"כ שווי**
רגילה עצמאית	5	1.00	₪ 130,000	₪ 650,000
במתקן רובוטי תת"ק	16	0.80	₪ 130,000	₪ 1,664,000
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק			₪ 145,000	₪ 2,320,000-
סה"כ				**₪ 6,000-**
השבחה גולמית				₪ 142,600
מקדם התכלות הקלה				0.987
השבחה				**₪ 140,746**

סה"כ השבחה

תכנית / הקלה	**השבחה**
תכנית בי/מק/580 + הקלה לתוספת קומה + הקלה בגובה קומות חדשות	₪ 2,258,147
הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה	₪ 140,746
סה"כ השבחה	**₪ 2,398,893**

9. השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה להיתר למימוש תמ"א 38 והקלות, היא כדלקמן:

מועד קובע	**השבחה**	**היטל השבחה**
07/01/2021	₪ 2,398,893	₪ 1,199,446

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il