בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 24.08.2024
מספר בקשה: 1483-2024
מספרנו: 7246

לכבוד

הבית ברחוב השקמה 40 בת ים
ע"י הגב' חדווה קרויזר, שמאית מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב בת ים
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 7137, חלקה 152; רחוב השקמה 40, בת ים;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1483-2024 מיום 16.07.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית בי/580, תוכנית בי/538 והקלות

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
בי/538+בי/580+הקלות	15.06.2022	₪ 2,361,003	₪ 1,416,540

2. <u>מועד הדיון:</u>

לאחר קבלת מסמכי המבקשים, הודיע שמאי המשיבה כי הוא מוותר על הגשת תגובה והוא מוותר על דיון. פניתי לשמאי הצדדים שהודיעוני כי טענותיהם מוצו ואיום להם צורך להוסיף או לפרט בנוסף למה שהועבר. לפיכך לא נערך דיון.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

14 באוגוסט, הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

15 בחודש יוני 2022 (מועד החלטת וועדה מקומית לאישור בקשה להיתר) ביחס לאלו:

* תוכנית בי/538

* תוכנית בי/580

הקלות

ההיתר במסגרת תמ״א 38 מסלול חיזוק ותוספת בנייה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, בניין מגורים וותיק עליו מבוקש היתר לחיזוק ותוספות בניה בהליך תמ״א 38

גוש	;	7137
חלקה	;	152
שטח רשום[1]	;	498 מ״ר
מהות הנכס	;	בניין מגורים וותיק עליו מבוקש היתר לחיזוק ותוספות בניה במסגרת הליך תמ״א 38 ולאחר השלמת הפרויקט עתיד להכיל 23 יח״ד.
מיקום	;	רחוב השקמה 40, בת ים.
זכויות מוערכות	;	בעלות

[1] שטח חלקות יחד 1,107 מ״ר, רישום החלקות בטאבו נעשה במשותף.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר יורם ברק

שומה נגדית של השמאית הגב׳ חדווה קרויזר

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

צילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 04.06.2024

תוכנית הגשה להיתר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם מעברו המערבי של רחוב השקמה, שכונת ״דרום מערב - ותיק״, בחלק הדרום מערבי של שטח שיפוט העיר בת-ים. השכונה גובלת בחלקה המערבי ברצועת חוף הים התיכון.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה לצד בנייה רוויה מחודשת, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ומבני ציבור. רחוב השקמה חד סטרי ומחבר בין רחוב ישראל בן ציון מצפון לרחוב יצחק שדה בקצה הדרומי.

סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

החלקה

שטח רשום 498 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מזרחית באורך 18 מ׳ בקירוב (בהתאם למדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי)

הבניין

בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל לקומת עמודים המכיל 12 יח״ד. בנוי בקיר משותף עם חלקה 155. במסגרת הבקשה להיתר בניה מבוקש חיזוק ותוספות בניה בהליך תמ״א 38. הבניין עתיד להכיל 23 יח״ד.

מפת תרשים חלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

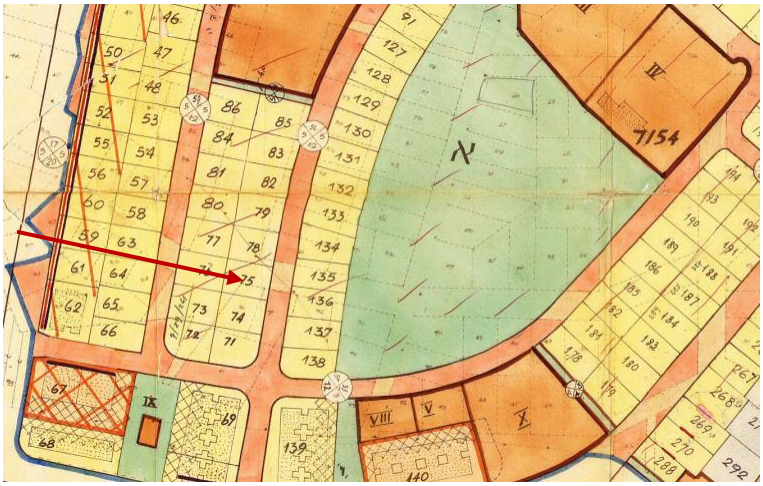
8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[2]:

<u>מצב קודם:</u>

בי/29/א׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1424 מיום 4.1.68

החלקה הנדונה מסוגת בייעוד ״מגורים ג׳״.



בי/2/א׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1738 מתאריך 15.07.1971.

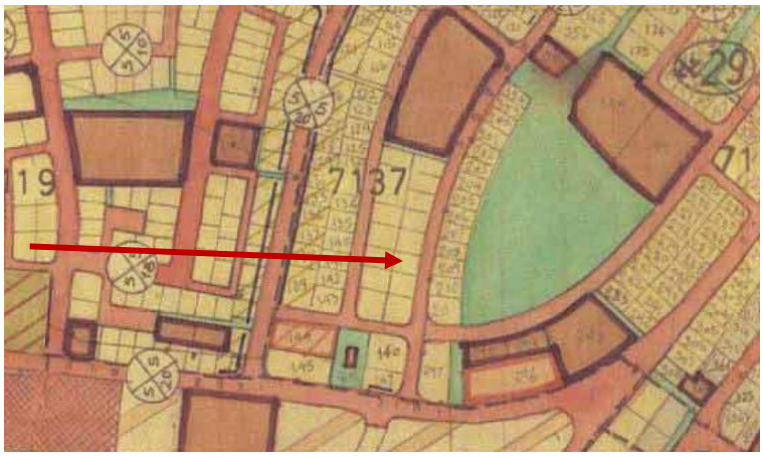
החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ״מגורים ג׳״. עיקרי הוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימלי	;	500 מ״ר
שטח בניה מקסימלי	;	33% לקומה
גובה מקסימלי	;	4 קומות על קומת עמודים מפולשת
מרווחים	;	צדדי 4 או 3.5 מ׳, אחורי 5 מ׳.

שטחים שאינם נכללים באחוזי בניה מותרים: נספחים. מרפסות פתוחות או מכוסות בגג, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית. שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג. קומת עמודים (באזורים בהם מותר להקים) בשיעור 65% עד 80% מהשטח המותר ובתנאי שעומק הנסיגה של השטח הפתוח לא יפחת מ – 3 מ׳ מחזית הבניין.

[2] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



בי/328, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3248 מתאריך 15.09.1985

התוכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה.

בי/339, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3528 מתאריך 01.03.1988

שינוי לתוכנית בי/2/א׳. עיקרי הוראות התוכנית:

שטח בניה מקסימלי	;	39.5% לקומה טיפוסית (כולל מרפסות ונספחים)
מספר קומות	;	4 קומות על קומת עמודים מפולשת
צפיפות:	;	כאשר סך אחוזי הבניה במגרש מעל 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ״ר (למעט שטח חדרי מדרגות וחדרי גג).

בי/377, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4540 מתאריך 03.07.1997

התוכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה הנ״ל עד 30% משטח הגג הצמוד ליח״ד או על 10 מ״ר, לפי הגדול.

בי/430, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4947 מתאריך 31.12.2000

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התוכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר בגובה 2.6 מ׳ לכל דירה בקומה העליונה.

בי/403, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4967 מתאריך 01.03.2001

עיקרי הוראות התוכנית:

מרתפים:

שימושים: שטחי שירות, מחסן צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ״ר. מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.

שטח בניה בקומות מרתף לא יעלה על 90% משטח מגרש נטו.

תותר הקמת 2 קומות במרתף.

קווי הבניין בקומת המרתף: לצד ולאחור 0 מ׳ ולחזית עפ״י תוכנית תקפה, בתנאים.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ׳ נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד לתחתית התקרה או קורות התקרה.

קומה מפולשת:

שימושים: חניה, חדרי אשפה, מערכות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות.

גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3.5 מ׳ (בבניינים פשוטים).

קווי הבניין לשטחים סגורים בקומת עמודים מפולשת 1.5 מ׳ מקו מתווה הקומה שמעל לקומה המפולשת.

שטחים מותרים לבניה: מבואה לפי 2 מ״ר ליח״ד ולא פחות מ 24 מ״ר נטו. סה״כ היקף השטחים לפי מספר יח״ד בקומה.

בי/1/403, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5237 מתאריך 16.11.2003

התוכנית קובעת הוראות לקומת עמודים מפולשת. עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים מותרים: חניה, חדר אשפה, מערכות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטחים מותרים לבניה בקומת עמודים מפולשת: שטח מבואה לפחות 24 מ״ר נטו. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

שטח לפעילות פנאי וספור יהיה שטח עיקרי נוסף לשטחים עיקריים מותרים בתוכניות החלות במקום.

בי/430/א, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5391 מתאריך 05.02.2006

בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל- 1.8.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

בי/מק/497, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6193 מתאריך 26.01.2011

הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות מגורים במקום חדרים על הגג בתנאים שלהלן:

א) שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ״ר, ובלבד שסך השטח של הבניה בגג (לרבות יח״ד, חדר גג ומתקנים) לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

ב) תנאי להיתר בניה - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות תמ״א 38 בהתאם לחוזר מנכ״ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ״א 38, שיפוץ המבנה, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות

בי/430/ב׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6233 מתאריך 08.05.2011

התכנית קובעת הוראות בנושא מצללות. בחצר בית מגורים עד 1/3 משטח החצר או 30 מ״ר לפי הנמוך. על גג צמוד עד 10 מ״ר ליח״ד או 1/3 משטח הגג לפי הגבוה.

בי/538, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6686 מתאריך 04.11.2013

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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, ותחול רק על מבנים שתמ״א 38 חלה עליהם, והיא לפי סעיף 23 לתמ״א 38.

זכויות בניה נוספות במצב של תוספת קומות: קומה אחת בשטח 50% משטח קומה לפי תב״ע מאושרות, התוספת תכלול תוספת של יח״ד.

זכויות בניה נוספות במצב של הריסה ובניה מחדש: 2 קומות בשטח 150% משטח קומה לפי תב״ע מאושרות. לוועדה המקומית קיימת זכות לסרב על-פי שיקול דעתה.

בי/מק/580, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7097 מתאריך 19.08.2015

התוכנית קובעת כי במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת של יח״ד במגרש בנוסף למותר עפ״י תמ״א 38 ותכנית בי/ 538 בכפוף להוראות שלהלן:

השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ- 60 מ״ר כולל ממ״ד.

החישוב לזכויות הבניה לפי תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים מתוקף כל התכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות, שטחים לא מנוצלים (אם קיימים) בקומת עמודים מפולשת והרחבות מתוקף תמ״א 38 לכלל הדירות המתוכננות. סך השטח העיקרי יחולק ב-48 מ״ר ליח״ד - לקביעת כמות יח״ד המקסימלית המותרת. שטח יח״ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ״ר עיקרי. לוועדה המקומית קיימת זכות לסרב על-פי שיקול דעתה.

הוראות הבינוי:

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ״א 38 ועל פי תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים על פי תמ״א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

בי/1/510/מק, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7306 מתאריך 21.07.2016

תותר תוספת שטחים למרפסות ביח״ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, כך ששטחם הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ״ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל של יח״ד לא יעלה על 140 מ״ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הבנייה בחטיבה אחת לכל קומות המבנה או האגף. קווי הבניין לחזית 2 מ׳, לצד 2 מ׳ ואחורי 3 מ׳.

תמ״א 38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים 5397 מיום 18.5.05.

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התוכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

על בניינים ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושירות) - לא יחולו הוראות סעיף 11 (תוספות בניה).

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה 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.

תוכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן 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 התוכנית.

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התוכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התוכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן 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 תוכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.

תמ״א 1/38/א, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים 5704 מיום 16.8.07 : (שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38)

עפ״י הוראות התוכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ״י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התוכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ״א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים :

״במקום שחלה תוכנית 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 בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו״.

וכן :

״במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ״י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו״.

תמ״א 2/38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים 6069 מיום 10.3.10 : שינוי לתמ״א 38 ולתמ״א 38/1/א.

התוכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התוכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה :

א. קווי הבניין 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

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ״י הוראות התוכנית, 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 התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תוכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

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

ד. הגשת תוכניות לעיצוב המבנה ותוכניות פיתוח של המגרש.

תמ״א 3/38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים 6430 מיום 11.6.12.

התוכנית 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 יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ״י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת 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

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית 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 מיועדת 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 תוכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תוכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית 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 יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור 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 מכוח הוראות תוכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ״א.
- <u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- קווי הבניין עפ״י תוכנית 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 בתוכנית 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 תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ״א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ״א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התוכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

תמ״א 3/38/א, פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400. בין מטרות התוכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תוכנית זו ,יחושב על פי הפירוט הבא:

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .

- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתבנה .
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .
- תוספת שטחי בניה בתת״ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה
- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש .
- סעיף 21 להוראות התמ״א קובע כי ״ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תוכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחי, המוצגים בנספח מס׳ 1 והונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תוכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת״.
- סעיף 23 להוראות התמ״א עוסק בתוכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: ״מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תוכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תוכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. עפ״י סעיף 23 א׳: ״אושרה תוכנית לפי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה. עפ״י סעיף 23 ב׳: ״קבעה תוכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ״א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14,12,11 בתמ״א עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור״.

בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 05.04.2022, הוארכו הוראות התמ״א עד ליום 01.10.2023, למעט במקרים שלהלן לגביהם תחול התמ״א עד ליום 18.05.2026. הוועדה המקומית תמסור למנהל התכנון הודעה, על החלטתה ועל הגשת תוכנית כאמור. מנהל התכנון מצדו יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית לתכנון ובניה, ויפרסם באתר האינטרנט שלו, את מתחמי התכנון שבהם ימשיכו לחול הוראות התמ״א בתקופה הנוספת. בהוראות מעבר נקבע כי על בקשה להיתר יחולו הוראות התמ״א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

בהתאם להחלטה נוספת של המועצה הארצית (הודעה על ההחלטה מיום 17.6.2024), בעקבות מלחמת ״חרבות ברזל״ הוראת פקיעה שחלה בתוך 5 חודשים מיום 7.10.2023 יידחה מועד פקיעתה בשישה חודשים. לפיכך באותן רשויות שהתמ״א אמורה הייתה לפקוע ביום 29.2.24, היא הוארכה בשישה חודשים נוספים ותפקע ביום 29.8.2024. רשויות מקומיות שהתמ״א טרם פקעה בתחומן, והן מעוניינות שהתמ״א תחול גם אחרי יום 29.8.2024, עליהן לעמוד בתנאי שנקבע בהחלטת המועצה (הגשת תוכנית) עד ליום 1.8.2024. ככל שלא תעמוד בתאני זה, תפקע התמ״א ביום 29.8.2024. במרחבי תכנון שעמדו בתנאי המועצה הארצית, תמשיך התמ״א לחול עד ליום 18.5.2026 או עד לאישור התוכנית המחליפה לפי המוקדם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי:</u>

היתר בניה **0226** מיום 10.10.1971. הקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת

היתר בניה **0828** מיום 03.07.1973. תוכנית מציאותית.

בקשה להיתר בניה **20201695**, אושרה בהחלטת וועדה מיום 15.06.2022.

מהות הבקשה: 1. אישור תוכניות עיצוב אדריכלי. 2. חיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד, עפ"י תמ"א 38, מבוקש תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות, מתקני חניה וגידור זמני, הכוללת 11 יח"ד חדשות וסה"כ 23 יח"ד.

טבלת שטחי בניה:

	השימושים העיקריים [מ"ר]					חלקי שירות [מ"ר]																			
	א																								
	קוד שימוש			סה"כ																					
	קיים לפי היתרי/מרפסות	מוצע	סה"כ שטח קיים	משטח המגרש%	מ"ר	הקומה והמפלס בבניין	מ"ר מוצע	מקלטים ומערכות טכניות		מבואות וחדרי מדרגות		מקלט		מעליות	סה"כ		ג		מרפסות שמש מוצע	סה"כ מרפסות גג
								קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		משטח% המגרש	מ"ר		%			
						מרתף					49.53		21.00	31.11			101.64		20.41%	101.64		
						קרקע			70.48		49.53	24.44	53.21		2.31	30.21%	150.45		30.21%	150.45		
	249.91	0.69	2.76	50.32%	250.60	קומה א'	37.50				12.10					9.96%	49.60	300.20	60.28%		13.04	
	249.91	0.69		50.32%	250.60	קומה ב'	37.50				12.10					9.96%	49.60	300.20	60.28%		13.04	
	249.91	0.69		50.32%	250.60	קומה ג'	37.50				12.11					9.96%	49.61	300.21	60.28%		13.04	
	249.91	0.69		50.32%	250.60	קומה ד'	37.50				12.11					9.96%	49.61	300.21	60.28%		13.04	
	272.18			54.65%	272.18	קומה ה'	37.50				14.31					10.40%	51.81	323.99	65.06%	1205.33	9.40	
	272.18			54.65%	272.18	קומה ו'	37.50				14.31					10.40%	51.81	323.99	65.06%		9.40	
	267.42			53.70%	267.42	קומה ז'	37.50				18.09					11.16%	55.59	323.01	64.86%		9.40	
	199.30			40.02%	199.30	קומת מפתאוס	25.00				10.04					7.04%	35.04	234.34	47.06%			96.55
						קומת גג					16.44					3.30%	16.44	16.44	3.30%			
	1013.84	999.64		404%	2013.48	סה"כ	287.50	70.48	120.01	72.86	147.40	31.11		2.31	661.19	132.77%	559.55	2674.67	537%		80.37	96.55
	1013.84	999.64		4.04	2013.48	מעל הקרקע	287.50	70.48		72.86	126.40							2573.02	404.75%		80.37	
						מתחת לקרקע		49.53			21.00	31.11				20.41%	101.64	101.64	20.41%			

הקלות בניה מבוקשות במסגרת הבקשה:

	פירוט הבקשה להקלה/ לשימוש חורג	נמוק הבקשה
1	הקלה בקו בניין קידמי מזרחי באופן שיתקבלו 0.00 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.	לפי תמ"א 38
2	הקלה בקו בניין קידמי מזרחי באופן שיתקבלו 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק מבנה והבלטת מרפסות.	לפי תמ"א 38
3	הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבלו 2.10 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.	לפי תמ"א 38
4	הקלה בקו בנין אחורי מערבי באופן שיתקבלו 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק מבנה והבלטת מרפסות.	לפי תמ"א 38
5	הקלה בקו בנין צידי דרומי באופן שיתקבלו 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך חיזוק מבנה והבלטת מרפסות	לפי תמ"א 38
6	הקלה לניוד זכויות מקומת הקרקע ובין הקומות לקומת גג חלקית מכח תכנית בי/580	שיפור תכנון
7	הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6% לצורך שיפור תכנון.	שיפור תכנון
8	הקלה לתוספת שטח בשיעור של 2.5% לצורך תוספת קומה.	שיפור תכנון
9	הקלה בגובה קומה טיפוסית באופן שיתקבל גובה של 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.	שיפור תכנון
10	הקלה למתקן חניה תת קרקעי בגבול מגרש צפוני ומערבי.	שיפור תכנון
11	מבוקש ניצול זכויות בניה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה עפ"י תכנית מאושרת	שיפור תכנון
12	הקלה לתוספת קומה (קומה שמינית).	שיפור תכנון

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטח בניה מותר:

		303.45*2.5=758.62		עבור קומות ה', ה', ו'.	3/38	2.5 קומות לפי תמ"א	
		303.45*0.5=151.72	580			ניוד 0.5 קומה מקומת הקרקע לקומה עליונה ע"פ ב.י	
		303.45*0.5=151.72			538	תוספת חצי קומה מכוח ב.י	
13*12=156		156-2.76=153.24				זכויות ע"פ תמ"א 3/38	
		598*6%=35.88				הקלה 6% משטח המגרש	
		598*2.5%=14.95				הקלה 2.5% משטח המגרש	
		1266.13	סה"כ:				

תמהיל דירות

קומה	דירה	שטח עיקרי לדירה	שטח ממ"ד	סה"כ שטח דירה	שטח מרפסת שמש
קומה 1-2	1,4	87.46	9.04	96.5	3.4
	2,5	97.75	9.18	106.93	8.68
	3,6	72.51	9.12	81.63	13
קומה 3-4	7,10	87.46	9.04	96.5	5.59
	8,11	97.75	9.18	106.93	14.22
	9,12	72.51	9.12	81.63	13
קומה 5-6	13,16	91.32	9.09	100.41	8.32
	14,17	88.42	9.23	97.65	11.5
	15,18	83.06	9.74	92.8	9.34
קומה 7	19	88.54	9.09	97.63	8.32
	20	68.15	9.23	77.38	11.5
	21	84.99	9.74	94.73	9.34
קומה 8	22	129.48	9.23	138.71	77.79
	23	74.14	9.74	83.88	20.08

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>משפטי</u>[3]

10.1 נסח רישום:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני עדכני ליום 4.6.24, על חלקה 152 בגוש 7137, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח רשום ; 498 מ״ר

בעלויות ; כמפורט להלן:

תת חלקה	בעלות
1	פרנקו אהרון
2	אלבו (בכר) זלדה
3	מור מישל 1/2, מור סלי 1/2
4	זכאי לאה
5	קופיציק מרינה1/2, ליטביניוק יוליה 1/2
6	פרץ מרדכי 1/2, פרץ שמחה 1/2
7	דוביק ולדימיר 1/2, דוביק אירנה 1/2
8	מלו יהושע 1/2, מלו משה 1/2
9	רוזין יעקב
10	אטנלוב רבז 3/4, אטנלוב מרינה 1/4
11	סאקוב רפאל 1/2, לוקינוב וטלינה 1/2
12	לגסה מיטיקו 1/2, לגסה אנאנה 1/2
14	כל בעלי הזכויות

משכנתאות ; על תתי חלקות 7,9,11,12 רשומות משכנתאות.

[3] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מפרט את מרכיבי ההשבחה החייבים בהיטל השבחה:

<u>תוספת זכויות חדשות מכוח תוכנית בי/538 להגדלת (הכפלת) קומת התמ״א העליונה (7)</u>:

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ״א (קומה 6)	323.99 מ״ר	323.99 מ״ר	0.00 מ״ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ״א (ק' 7)	323.01 מ״ר	162.00 מ״ר	161.02 מ״ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי [1] בקומה 7	-18.09 מ״ר	-14.31 מ״ר	-3.78 מ״ר
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ״ד) בקומה 7	304.92 מ״ר	147.69 מ״ר	157.24 מ״ר
הפחתת שטח ממ״דים [2] בקומה 7	-37.50 מ״ר	-25.00 מ״ר	-12.50 מ״ר
<u>סך שטח עיקרי בקומה 7</u>	<u>267.42 מ״ר</u>	<u>122.69 מ״ר</u>	<u>144.74 מ״ר</u>

מסקנת השמאי: תוכנית בי/538 הגדילה את שטחי הבניה בקומת התמ״א העליונה (7) בהיקף של <u>144.74 מ״ר</u>

<u>חישוב זכויות הבניה שנוידו לקומה החדשה העליונה (8) מכוח תוכנית בי/580 + הקלה לתוספת קומה</u>:

זכויות בניה לשטח עיקרי מאושרות בבקשה להיתר בקומות 7 ו-8	466.72 מ״ר
הפחתת שטח עיקרי מותר במצב קודם בקומה 7	122.69 מ״ר (-)
סך זכויות בניה מכוח תוכניות בי/538 ובי/580	344.04 מ״ר
הפחתה של שטח עיקרי מאושר מכוח תוכנית בי/538	14.74 מ״ר (-)
זכויות בניה לקומה חדשה (8) מכוח בי/580 והקלה לתוספת קומה	199.3 מ״ר
זכויות בניה (עיקרי) חייבות בהיטל השבחה מכוח בי/538 ובי/580	344.04 מ״ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום התפלגות מקור זכויות בניה מאושרות במצב חדש בקומות 7 ו-8 :

קומה	תמ״א 38	בי/538	בי/580	סה״כ
7	122.69	**144.74**		267.42
8	0.00	0.00	**199.30**	199.30
סה״כ	122.69	144.74	199.30	466.72

הקלה בגובה קומות המגורים החדשות מעבר ל 3 מ׳ ברוטו :

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
5	309.68	3.00 מ׳	3.15 מ׳	0.150 מ׳	2.70 מ׳	2.80 מ׳	0.100 מ׳	3.704%	0.25	0.926%	1.00926
6	309.68	3.00 מ׳	3.15 מ׳	0.150 מ׳	2.70 מ׳	2.80 מ׳	0.100 מ׳	3.704%	0.25	0.926%	1.00926
7	304.92	3.00 מ׳	3.15 מ׳	0.150 מ׳	2.70 מ׳	2.80 מ׳	0.100 מ׳	3.704%	0.25	0.926%	1.00926
8	224.30	3.00 מ׳	3.15 מ׳	0.150 מ׳	2.70 מ׳	2.75 מ׳	0.050 מ׳	1.852%	0.25	0.463%	1.00463
סה״כ	1,148.58	3.00 מ׳	3.15 מ׳	0.150 מ׳	2.70 מ׳	2.79 מ׳	0.090 מ׳	3.342%			

ההקלה להגבהת הקומות החדשות הגדילה את הרווחה ואת יוקרתיות הדירות והשביחה את שווי הזכויות בדירות אלה.

מהות ההשבחה בגין תוכנית בי/538 :

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש על ידי תוספת מחצית מזכויות הבניה המותרות בקומה עפ״י תמ״א. בהתאם לכך בבקשה להיתר, מכוח התוכנית נוספו זכויות בניה חדשות בשטח 144.74 מ״ר עיקרי שנוצלו בקומה 7

מהות ההשבחה בגין תוכנית בי/580 :

כתוצאה מהקלה זו בשילוב ההקלה לתוספת קומה (8) התאפשר לנייד זכויות בניה מכוח תמ״א 38 מקומת עמודים מפולשת וכן מהקומות הקיימות לקומה 8. נוידו 199.3 מ״ר זכויות בניה עיקריות (150.1 מ״ר מקומת עמודים ו-49.2 מ״ר בקומות הבסיס)

שמאי המשיבה מעריך כי במצב הקודם אין היתכנות כלכלית ותכנונית לניצול זכויות בניה עיקריות בקומת העמודים כיוון שקומת העמודים בתפוסה מלאה של שטחים טכניים, מעברים וחניות. כמו כן אין היתכנות כלכלית ותכנונית להרחבת הדירות הקיימות מעבר למבוקש בהיתר כיוון שמתווה הבניין צמוד כמעט כולו

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

לקווי בניין של תמ״א 38 והמרווח הדרומי הנותר צר (כ- 83 ס״מ) ואינו אפשרי להרחבה אשר תבטל את המיסעה במרווח הדרומי.

על בסיס האמור לגישת השמאי ניוד זכויות הבניה מכוח בי/250 והקלה לתוספת קומה יצר שווי ״יש מאין״, הפך זכויות שהשווי שלהן היה אפס לזכויות בעלות שווי כלכלי גבוה מעצם היותן מתוכננות בקומה העליונה והיקר ביותר בבניין.

<u>אישור הקלה לתוספת קומה</u> :

ההקלה יצרה תוספת זכויות בניה למרפסת גג חדשה בשטח 96.55 מ״ר

<u>ערכי שווי ונתוני השוואה</u> :

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר בסיסי למגורים בסך 6,500 ₪.

מתבסס על נתוני ההשוואה הפורטים להלן :

עסקאות מכר קרקע למגורים :

כתובת	חלקה	גוש	שטח מגרש	יעוד	כמות יח״ד	קומה מגורים ממוצעת	% בניה	שטח עיקרי בסיסי	שטח עיקרי ח׳ גג	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי סה״כ	ממ״ד 12.5 1.0	מרפ. זיז 12 0.4	סה״כ משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז״ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪ סה״כ	מחיר מכירה ב - ₪ ל- 1 מ״ר ז״ב משוקלל	תאריך עסקה
השר שפירא 3	204	7140	658	מגורים ג׳	8	2.5	120%	790	80		870	100	96	1,008	100%	1,008	₪ 7,560,000	₪ 7,500	22/6/15
אנילביץ׳ 2	137	7135	571	מגורים ג׳	9	2.5	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/9/16
בר יהודה 26	114	7137	518	מגורים ג׳	9	2.5	158%	818	80		898	113	108	1,054	100%	1,054	₪ 7,250,000	₪ 6,878	15/4/18
בלפור 133	119	7137	537	מגורים ג1+ח. מסחר	9	3	168%	902	80	64.44	1,047	113	108	1,202	100%	1,202	₪ 7,250,000	₪ 6,030	15/4/18
נורדאו 29	223	7140	673	מגורים ג׳	8	2.5	120%	807.6	80		887.6	100	96	1,026	50%	513	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/20
<u>ממוצע</u>																		<u>₪ 6,928</u>	27/11/17

עסקאות מכר דירות חדשות בפרויקט תמ״א 38 (חיזוק) :

מיקום	גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח דירתי מדווח	מחיר כולל מע״מ סה״כ	מחיר כולל מע״מ ל-1 מ״ר	מחיר ל-1 מ״ר ללא מע״מ	יום מכירה
השקמה 19	07154-0356-050-00	3	7	70	₪ 1,855,983	₪ 26,514	₪ 22,662	28/11/2022
השקמה 17	07154-0165-027-00	4	7	114	₪ 2,600,000	₪ 22,807	₪ 19,493	22/05/2022
השקמה 17	07154-0165-000-00	4	5	101	₪ 2,080,000	₪ 20,594	₪ 17,602	29/12/2021
השקמה 17	07154-0165-025-00	5	8	140	₪ 2,790,000	₪ 19,929	₪ 17,033	28/11/2021
השקמה 17	07154-0165-020-00	4	5	88	₪ 1,830,000	₪ 20,795	₪ 17,774	10/11/2021
השקמה 17	07154-0165-021-00	4	5	101	₪ 2,160,000	₪ 21,386	₪ 18,279	08/11/2021
השקמה 17	07154-0165-023-00	4	6	88	₪ 1,850,000	₪ 21,023	₪ 17,968	03/11/2021
השקמה 17	07154-0165-024-00	4	6	89	₪ 1,780,000	₪ 20,000	₪ 17,094	29/10/2021
השקמה 17	07154-0165-019-00	4	5	88	₪ 1,780,000	₪ 20,227	₪ 17,288	29/10/2021
השקמה 39	07154-0206-026-00	3	7	77	₪ 1,690,000	₪ 21,948	₪ 18,759	06/05/2021
השקמה 39	07154-0206-022-00	3	6	77	₪ 1,690,000	₪ 21,948	₪ 18,759	06/05/2021
השקמה 39	07154-0206-000-00	3	7	74	₪ 1,695,000	₪ 22,905	₪ 19,577	26/04/2021
השקמה 39	07154-0206-017-00	3	5	80	₪ 1,690,000	₪ 21,125	₪ 18,056	17/02/2021
<u>ממוצע</u>		<u>3.69</u>	<u>6.08</u>	<u>91.307692</u>	<u>₪ 1,960,845</u>	<u>₪ 21,631</u>	<u>₪ 18,488</u>	<u>23/10/2021</u>

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השמאי אינו מציג ניתוח שווי מ״ר מבונה.

נתוני השוואה לשווי חניות בנויות בעיר בת ים:

פרויקט עיבוי בינוי בגו״ח 7120/130: על פי חוזה מיום 23.2.17 נמכרה חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר 105,300 ₪ כולל מע״מ. בשכונה המוגדרת כ״שכונת שיקום״, בהתאם להתניות בחוזה מחיר המכירה משקף הנחה. לא ידוע האם מדובר בחניה ראשונה או שניה.

פרויקט מעורב מגורים ותעסוקה, באזור התעשיה, בגוש/חלקה 7129/134: על פי חוזה מיום 17.12.2017 נמכרה חניה למגורים במרתף (-6) במחיר 110,000 ₪ כולל מע״מ. חניה שניה (החניה הראשונה נמכרה בעסקה נפרדת יחד עם הדירה)

מחירי חניות בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בגוש/חלקה 7121/54, מגרש 750 בתוכנית בי/4/450:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה - תת״ק	-3	100,000 ₪	19/07/2018
שניה - תת״ק	-3	104,000 ₪	06/08/2018
שניה - תת״ק	-3	100,000 ₪	13/02/2019
ממוצע	-3	101,333 ₪	02/10/2018

מחירי חניות בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בגוש/חלקה 7121/53, מגרש 760 בתוכנית בי/4/450:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה - תת״ק	-2	97,000 ₪	22/01/2020
שניה - תת״ק	-2	97,000 ₪	24/02/2020
ממוצע	-2	97,000 ₪	07/02/2020

תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11.06.2013):

סוג חניה	מחיר קרן חניה ל-1 חניה
תת קרקעית	89,621 ₪
עילית מקורה	71,862 ₪
ממוצע	80,742 ₪

מסקנת שמאי המשיבה מהנתונים שלעיל, כי העובדה שיזמים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת לקרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה בלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרשי הבניה מוכיחה ששווי כל פתרון חניה פיזי בתחום המגרש של הפרויקט חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪/חניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אומדן שווי חניה תת קרקעית ראשונה:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת קרקעית עצמאית שניה כולל מע"מ 100,000 ₪

הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה 50%

שווי חניה ראשונה תת קרקעית עצמאית כולל מע"מ 200,000 ₪

שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ ורווח יזמי (10%) 155,000 ₪

תחשיב השבחה של שמאי המשיבה בגין תוכניות בי/538, בי/580 והקלות:

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה: עיקרי- רגיל 1.0	מרפ. גג 0.35	בלתי ישים לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	מקדמי התאמה: קומה	תכנון	גובה קומה	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי 6,500 ₪/מ"ר
קודם	תמ"א 38	0	0	0.00	0.00		150.1	0.000	0.900	1.00	1.00	0.000	0 ₪
	בי/339	1	3	96.03	250.60		12.3	250.600	1.000	1.00	1.00	250.600	1,628,900 ₪
	בי/339	2	3	96.03	250.60		12.3	250.600	1.025	1.00	1.00	256.865	1,669,623 ₪
	בי/339	3	3	96.03	250.60		12.3	250.600	1.050	1.00	1.00	263.130	1,710,345 ₪
	בי/339	4	3	96.03	250.60		12.3	250.600	1.075	1.00	1.00	269.395	1,751,068 ₪
	תמ"א 38	5	3	103.2	272.18			272.180	1.100	1.00	1.00	299.398	1,946,087 ₪
	תמ"א 38	6	3	103.2	272.18			272.180	1.125	1.00	1.00	306.203	1,990,316 ₪
	תמ"א 38	7	2	73.84	122.69	161.02		179.040	1.150	1.00	1.00	205.896	1,338,326 ₪
	סך שווי מצב קודם	7	20	95.97	1,669.45	161.02	199.3	1,725.80				1,851.49	12,034,664 ₪
חדש	תמ"א 38	0	0		0.00		0.00	0.000	0.900	1.00	1.00	0.000	0 ₪
	בי/339	1	3	96.03	250.60			250.600	1.000	1.00	1.00	250.600	1,628,900 ₪
	בי/339	2	3	96.03	250.60			250.600	1.025	1.00	1.00	256.865	1,669,623 ₪
	בי/339	3	3	96.03	250.60			250.600	1.050	1.00	1.00	263.130	1,710,345 ₪
	בי/339	4	3	96.03	250.60			250.600	1.075	1.00	1.00	269.395	1,751,068 ₪
	תמ"א 38	5	3	103.2	272.18			272.180	1.100	1.009	1.00	302.170	1,964,106 ₪
	תמ"א 38	6	3	103.2	272.18			272.180	1.125	1.009	1.00	309.038	2,008,745 ₪
	תמ"א 38+בי/538	7	5	105.8	267.42			267.420	1.150	1.009	1.00	310.381	2,017,473 ₪
	בי/580 + הקלה	8			199.30	96.55		233.093	1.175	0.92	1.005	253.140	1,645,407 ₪
	סך שווי מצב חדש	8	23	100.0	2,013.48	96.55	0.00	2,047.27				2,214.72	14,395,667 ₪
	סך השבחה	1	3	4.07	344.04	-64.5	-199.3	321.472				363.23	2,361,003 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאית המבקש

שמאית המבקש מסכימה כי המועד הקובע להשבחה מכוח הקלות ותוכניות בי/538 ובי/580 (תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ״א 38) הוא יום אישור הבקשה להיתר בניה.

השמאית מעריכה כי זכויות הבניה מכוח תוכנית בי/538 ובי/580 הן זכויות מותנות ולא ניתן לחייב בעת מימוש במכר בגין תוכניות אלה והחיוב נעשה רק בעת מימוש בהיתר בניה, לעניין זה מפנה להחלטה בערר בי 8109-05-21 **בן ציון 5 בת ים תמ״א 38 נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה**, בה נקבע, בין היתר כי זכויות מכוח תוכנית בי/538 הן ״זכויות מותנות״ ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגינן במימוש במכר והחיוב המלא בהיטל השבחה הוא במועד אישור הבקשה להיתר בניה.

שמאית המבקש מפנה להחלטה שניתנה בעמ״נ 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (08/01/2024), בה נקבע, בין היתר, כי תוכנית מתאר ארצית יכולה להיחשב כתוכנית מפורטת אם ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, תוכנית רובע 3 יוצרת זכויות מוקנות ומאפשרת קבלת היתר בניה להבדיל מתמ״א 38 שהזכויות מכוחה מותנות ובהתאם ניתן לחייב בהיטל השבחה מכוח התוכנית הנ״ל בעת מימוש במכר. הוראות תקנות התו״ב אינן מאפשרות פטור בעת מכר. לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ״א 38 בעת קביעת שווי ״מצב קודם״ של הדירות בעת מכר יחד עם זאת התחשבות בעליית שווי בשל תחולת תמ״א 38 במצב הקודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק. ופסיקה של בית משפט מחוזי בחיפה עמ״נ (חי׳) 33949/09/20 **אהוד אברהם לביא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**, בה נקבע כי לא ניתן לקחת בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תמ״א 38. והשמאית מפנה להחלטות ופסיקות נוספות לעניין זה.

על בסיס האמור, אין להביא בחשבון במצב הקודם אפשרות למתן זכויות עפ״י תמ״א 38 ו/או הקלה כיוון שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות ולא ניתן לחייב בגינן בעת מימוש במכר, עפ״י הפסיקה במצב הקודם לא נדרשה המבקשת להסדיר מקומות חניה באמצעות בנייתן בפועל או תשלום כופר חניה וככל שנדרש לספק פתרון חניה אזי שהוא קיים רק במצב החדש לדירות החדשות בלבד.

ככול והמשיבה טוענת כי התבקשה הקלה מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38, גם במקרה זה האקט התכנוני לא השביח את הנכס ואין לחייב בהיטל השבחה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ובענייננו במצב הקודם לא קיים בניין שנבנה מכוח תמ״א 38 ובהתאם לא נדרשת הקלה מבניין שלא קיים בפועל.

שמאית המבקש אינה מסכימה לגישת המשיבה לפיה תחילה קבלה העוררת היתר מכוח תמ״א 38 ורק לאחר מכן קבלה הקלות בניה לבניין שנבנה מכוח תמ״א 38. וגם אם בקשה העוררת הקלה מקווי בניין שנקבעו בתמ״א 38 ההקלה נדרשת רק במצב החדש ולא במצב קודם בו כאמור אין בניין שנבנה ע״פ תמ״א 38. ולכן לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את הדרישה לבניית חניות וכן תשלום כופר חניה שהרי ללא הבקשה להיתר בניה מכוח תמ״א לא היה צורך בתוספת חניות.

<u>חישוב שטח לחיוב בקומה 7 עפ״י תוכנית בי/538</u>:

סוג השטח	מצב חדש	מצב קודם	הפרש
שטח ברוטו של קומה 6	323.99	323.99	0
שטח מותר ברוטו בקומה 7	323.01	162.00	161.02
הפחתת שטח מדרגות קומתי	-18.09	-14.31	-3.78
סך שטח דירתי בקומה 7	304.92	147.69	157.24
הפחתת שטחי ממ״דים בקומה 7	-37.5	-25	-12.5
סך שטח עיקרי בקומה 7	267.42	122.685	144.735

<u>חישוב שטח לחיוב בקומה 8 עפ״י תוכנית בי/580</u>:

סוג השטח	שטח
סך שטח עיקרי בקומות 7 + 8	466.72
הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7	-122.69
סך זכויות בניה שאושרו מכח תכניות בי/538 + בי/580	344.04
הפחתת שטח עיקרי בקומה 7 מכח תכנית בי/538	-144.74
סך שטח עיקרי לקומה 8 מכח תכנית בי/580	199.30

סה״כ שטח עיקרי מכוח תוכניות בי/538 ובי/580 – 344.04 מ״ר.

<u>הקלה להגבהת קומות חדשות</u>:

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הגבהת קומות 7-5 לגובה 2.8 מ׳ נטו במקום 2.7 מ׳ נטו במצב קודם (תוספת 10 ס״מ נטו) ובקומה 8 אושרה הגבהה לגובה 2.8 מ׳ במקודם 2.75 מ׳ נטו במצב קודם (הגבהה של 5 ס״מ נטו), שמאי המבקש מעריכה כי תוספת גובה זו זניחה ובקושי ניכרת לעין וגם אם נותנת תחושת רווחה רוכש פוטנציאלי לא יכמת תוספת זו במחיר. כמו כן הגבהת תקרה גוררת עלויות בניה נוספות אשר בכל מקרה מאיינות את ההשבחה ככל וקיימת. השמאית מפנה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להחלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדתה (שמאי מכריע שלומי יפה ברחוב הנביאים 5 בת ים אשר מתבסס בהחלטתו על שמאים מכריעים נוספים)

<u>ערכי שווי</u>:

שמאית המבקש מעריכה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 6,200 ₪ על בסיס עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות (שווי מ״ר בנוי 22,620 ₪ ושווי מ״ר מבונה 6,100 ₪) והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, המפורטות להלן:

גוש	שם השמאי	תאריך קובע	מחיר מ״ר מבונה	בהתאמה לזמן
7137	דנה שיחור	29/03/2020	₪ 6,000	₪ 6,684
7137	דנה שיחור	29/03/2020	₪ 6,700	₪ 7,464
7140	בועז ברזילאי	11/03/2021	₪ 6,500	₪ 6,913
7154	דודזואון אווילין	23/07/2020	₪ 5,900	₪ 6,472
7154	דנה שיחור	07/01/2021	₪ 6,200	₪ 6,650
7154	בועז ברזילאי	15/06/2020	₪ 5,700	₪ 6,284
7154	דוד דדון	06/07/2022	₪ 6,000	₪ 5,983
7154	לילך בן פורת	23/07/2020	₪ 5,650	₪ 6,198
7154	רמה מאור	15/06/2020	₪ 5,700	₪ 6,284

ושווי מקום חניה 116,500 ₪. מתבססת על עסקת מכר לחניה והיוון מחירי שכירות לחניה באתר יד 2 לשנת 2023 בהתאמה לזמן.

<u>שווי ועלות חניות בשני מצבי התכנון</u>:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות	מקדם	שווי/ עלות ל- 1 יחידה	סה״כ שווי
מצב קודם	חניות רגילות עיליות	6	1	₪ 116,500	₪ 699,000
	סה״כ				**₪ 699,000**
מצב חדש	חניות רגילות עיליות	7	1	₪ 116,500	₪ 815,500
	חניות במתקן רובוטי תת״ק	1	0.8	₪ 93,200	₪ 93,200
	עלות מתקני חניה	1		-₪ 135,000	-₪ 135,000
	כופר חניה	9		-₪ 80,742	-₪ 726,678
	סה״כ				**₪ 47,022**

השמאית מביאה בחשבון מקדם קומה 2% עפ״י שומה מכרעה של השמאי דוד טיגרמן בגו״ח 7136/233.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תחשיב השבחה :

מצב תכנוני	קומה	שטח עיקרי	מרפסת גג 0.4	סה״כ שטח אקווי	מקדם קומה	מקדם תכנון	שטח אקווי מתואם
קודם	קרקע	0		0	0.9	1	0.00
	1	250.6		250.6	1	1	250.60
	2	250.6		250.6	1.02	1	255.61
	3	250.6		250.6	1.04	1	260.62
	4	250.6		250.6	1.06	1	265.64
סה״כ שטח אקוויוולנטי מתואם							1032.47
שווי מ״ר מבונה							₪ 6,200
שווי זכויות מצב קודם							₪ 6,401,326
שווי חניות מצב קודם							₪ 699,000
סה״כ שווי מצב קודם							₪ 7,100,326

מצב תכנוני	קומה	שטח עיקרי	מרפסת גג 0.4	סה״כ שטח אקווי	מקדם קומה	מקדם תכנון	שטח אקווי מתואם
חדש	קרקע	0		0	0.9	1	0.00
	1	250.6		250.6	1	1	250.60
	2	250.6		250.6	1.02	1	255.61
	3	250.6		250.6	1.04	1	260.62
	4	250.6		250.6	1.06	1	265.64
	5	272.18		272.18	1.08	1	293.95
	6	272.18		272.18	1.1	1	299.40
	7	267.42		267.42	1.12	1	299.51
	8	199.3	96.55	237.92	1.14	0.9	244.11
סה״כ שטח אקוויוולנטי מתואם							2169.44
שטח אקוויוולנטי פטור מכח תמ״א 38							-803.34
שטח אקוויוולנטי חדש בניכוי הפטור							1366.10
שווי מ״ר מבונה							₪ 6,200
שווי זכויות מצב חדש							₪ 8,469,845
שווי חניות מצב חדש							₪ 47,022
סה״כ שווי מצב חדש							₪ 8,516,867
סה״כ השבחה							**₪ 1,416,540**
סה״כ היטל השבחה (50%)							**₪ 708,270**

תחשיב שטח קומות פטורות מכוח תמ״א 38 :

מצב תכנוני	קומה	שטח עיקרי	עיקרי מרפסת 0.4	מרפסת גג 0.4	סה״כ שטח אקווי	מקדם קומה	מקדם תכנון	מקדם גובה קומה	שטח אקווי מתואם
פטור לפי תמ״א 38	5	272.18			272.18	1.08	1	1	293.95
	6	272.18			272.18	1.1	1	1	299.40
	7	122.69		161.99	187.486	1.12	1	1	209.98
סה״כ שטח אקוויוולנטי מתואם פטור									803.34

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים

	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
שווי מ״ר מבונה למגורים	6,500 ₪	6,200 ₪
מאזן חניה	אינו מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה	במצב קודם שווי 6 חניות ובמצב החדש שווי 7 חניות רגילות, חניה במתקן בניכוי כופר חניה ל 9 חניות חסרות ועלויות בניה.
גישת התחשיב	שווי מצב קודם לפי זכויות בניה ותמ״א 38 ושווי מצב חדש לפי היתר בניה.	שווי מצב קודם של זכויות בניה מאושרות ושווי מצב חדש לפי היתר בניה בניכוי זכויות פטורות מכוח תמ״א 38.
שווי זכויות מנוידות במצב קודם	אין כדאיות כלכלית ותכנונית לניצול במצב הקודם	הייתה אפשרות ניצול של זכויות הבניה המנוידות בקומת הקרקע ובקומות 1-3 ויש להן שוו כלכלי במצב הקודם
מקדמי שווי והתאמה	עיקרי 1 מרפסת גג 0.35 תוספת שווי לכל קומה 2.5% (מעל לקומת הבסיס קומה 1)	עיקרי 1 מרפסת גג 0.4 תוספת שווי לכל קומה 2% (מעל לקומת הבסיס קומה 1)
הקלה לתוספת גובה קומות	0.9% השבחה לקומות 5-7 0.5% השבחה לקומה 8	אין השבחה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה

13.1 שווי מ"ר מבונה - מועד קובע 15.06.2022

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 6,500 ₪. מתבסס על עסקאות קרקע ודירות מגורים חדשות (שווי מ"ר בנוי 21,631 ₪ כולל מע"מ).

שמאית המבקש קובעת שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 6,200 ₪. מתבססת על עסקאות של דירות מגורים חדשות (שווי מ"ר בנוי 22,620 ₪) והחלטות שמאים מכריעים.

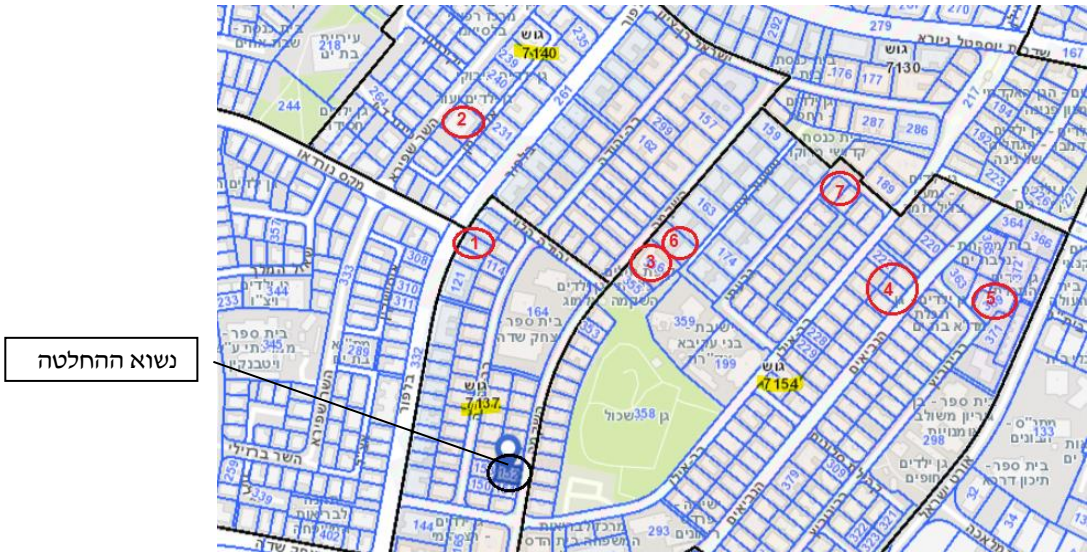
החלטה:

החלטות שמאים מכריעים בסמיכות לנשוא הדיון וסמוך למועד הקובע :

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	סימון במפה
דנה שיחור	7137/119	29/03/2020	6,000 ₪	1
ארז כהן	7140/242	28/01/2021	7,000 ₪	2
אוולין דודזון	7154/356	23/07/2020	5,900 ₪	3
דנה שיחור	7154/233-235	07/01/2021	6,200 ₪	4
דוד דדון	7154/369	06/07/2022	6,000 ₪	5
לילך בן פורת	7154/165	23/07/2020	5,650 ₪	6
רמה מאור	7154/176-177	15/06/2020	5,700 ₪	7

ערכי השווי המפורטים לעיל אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים הם ביחס למועדים קובעים שונים.

מיקום החלטות שמאים מכריעים ביחס לנשוא ההחלטה :



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

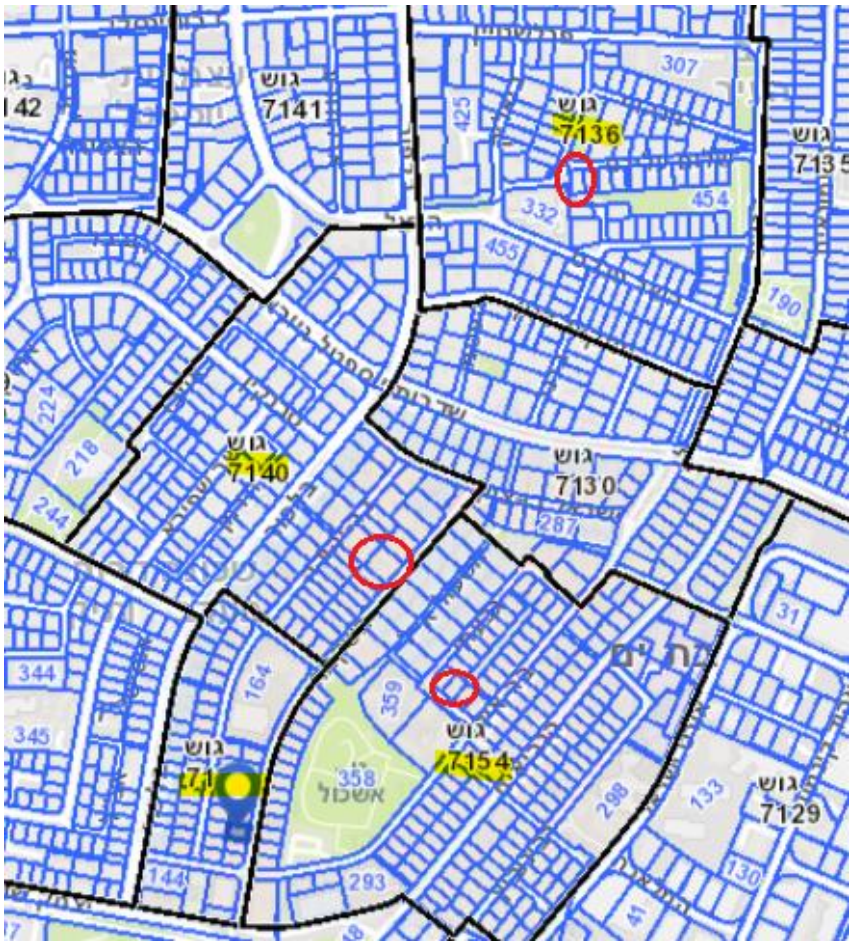
<u>החלטות קודמות של הוועדה המחוזית בעיר בת-ים</u>:

החלטה של הוועדה המחוזית בגוש/חלקה 7140/161, נקבע שווי מ״ר מבונה 6,500 ₪ כהסכמת הצדדים, בהחלטה זו צוין כי מדובר בהערכה גבוהה אך סבירה, למועד הקובע 11.03.2021.

החלטה של הוועדה המחוזית בגו״ח 7154/195, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,700 ₪, למועד הקובע 15.06.2020.

החלטה של הוועדה המחוזית בגוש/חלקה 7136/343, נקבע שווי מ״ר מבונה 5,700 ₪ למועד הקובע 22.10.2020.

<u>מיקום החלטות קודמות של הוועדה המחוזית ביחס לנשוא ההחלטה</u>:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בחנתי עסקאות השוואה משנת 2022 לדירות מגורים חדשות (בהתאם למפות גוגל בתהליך בנייה בשנת 2022) בגוש 7137 ובין היתר בחלקות 114-119 הממוקמות על רחובות בר יהודה ובלפור הסמוכים לנשוא הדיון. חלקות 160,162 ממוקמות ברחוב השקמה בו ממוקם הנכס.

נערכה בדיקה לשטח הדירות בתכוניות ההגשה להיתר. וביקרתי בסביבת הנכסים להתרשמות מהמבנים וסביבתם.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה, מאפייני הפרויקטים, מיקומם, גודל הדירות ומועד עריכת העסקאות, הבאתי בחשבון שווי מ״ר בנוי מתואם בנשוא הדיון על מכלול מאפייניו בסך 22,000 ₪ כולל מע״מ)

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

לעניין עלויות הבניה, לאחר שבחנתי שומות מכריעות שהוצגו, פרויקטים נוספים באזור המרכז ושומות מכריעות באזור המרכז למבנים חדשים, בהתחשב בהיקף שטחי הפרויקט והיקף שטחי השירות והשטחים התת קרקעיים מול השטחים העיליים, ולאור הסטנדרטים בבניה הנפוצים בפרויקטים מסוג זה, נראה לי סביר לאמוד עלות כוללת לבנייה במועד הקובע בגבולות מקורבים של 9,200 ₪ /מ״ר. (תואם החלטת הח״מ בגו״ח 7147/64-65 בעיר בת ים)

לעניין רווח היזמי, שיעור רווח יזמי נמצא בטווח הסביר שבין 18%-20% בנסיבות הנכס נשוא ההחלטה ואופי הפרויקט ומשך הזמן הסביר להקמתו אני מעריך רווח יזמי בשיעור של 20%. (תואם החלטת הח״מ בגו״ 7147/64-65 בעיר בת ים).

ניתוח שווי מ״ר מבונה:

22,000 ₪ מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 20% רווח יזמי - ניכוי 9,200 ₪ עלויות בניה כוללות = 6,469 ₪/מ״ר מבונה.

על בסיס האמור לעיל, ניתוח נתוני השוואה לדירות מגורים והחלטות קודמות של הח״מ והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, בהתאמה לנשוא הדיון ומכלול מאפייניו המיוחדים הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך **6,400** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13.2 מקדמי שווי:

להלן מקדמי השווי אותם הביאו בחשבון כל אחד משמאי הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
עיקרי 1	עיקרי 1
מרפסת גג 0.35	מרפסת גג 0.4
תוספת שווי לכל קומה 2.5% (מעל לקומת הבסיס קומה 1)	תוספת שווי לכל קומה 2% (מעל לקומת הבסיס קומה 1)
מקדם תכנון קומה 8 - 0.92	מקדם תכנון קומה 8- 0.9

החלטה:

<u>מקדם קומה</u>

מקדם הקומה עשוי להשתנות בין קומות תחתונות לעליונות (בהתאם לנוף, לגובה המבנים הסמוכים ושימושים בקומת הקרקע במבנה ובסביבה). בסביבה של בניינים גבוהים, הפער בין הקומות קטן בשל הנוף הדומה.

על בסיס החלטות מכריעות בסביבה ובשים לב למאפייני הנכס והסביבה הנדונה, נראה לי סביר במקרה זה ובהתחשב במאפייני הנכס להביא בחשבון מקדם תוספת בשיעור 2.5% לכל קומה החל מהקומה ה-1. ראו גם החלטת הח״מ בגוש/חלקה 7140/161 והחלטת הח״מ בגו״ח 7147/64-65).

<u>מקדם מרפסת גג</u>

מקדם מרפסת הגג מושפע ממיקומו, גודלו, צורתו וכן היבטים סביבתיים כגון נוף. בחלק מהמקרים השווי האקוויולנטי של הקומות הגבוהות כולל בחלקו את מרכיב המרפסות, זאת בין היתר בשל מקדמי קומה או בשל שווי ממוצע המותאם לקומה הממוצעת בבניין.

שומות מכריעות:

השמאי עומר סרחאן קבע בגוש 10008 וחלקות 274-275 מקדם מרפסת גג בסך 0.25. נקבע אותו המקדם גם בשומה נוספת מטעמו בגוש 6970 וחלקה 51.

השמאית נורית ג׳רבי קבעה בגוש 7060 וחלקה 51 מקדם מרפסת גג בסך 0.25.

השמאי יעקב פז קבע בגוש 6947 וחלקה 65 מקדם מרפסת גג בסך 0.25.

השמאי דוד טיגרמן קבע בגוש 7083 וחלקה 63 מקדם מרפסת גג בסך 0.30.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השמאי גיל הרצברג קבע בגוש 7083 וחלקה 56,59 נקדם מרפסת גג בסך 0.30.

השמאים דוד דדון, מרדכי דדון, דוד טיגרמן, נורית ג׳רבי, אלי כהן ושושי שרביט קבעו מקדם מרפסת בגודל 0.30 לנכסים בגוש 6957.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגו״ח 30160/270 הובא בחשבון מקדם מרפסת גג 0.35, בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 5381/23 הובא בחשבון מקדם מרפסת גג 0.35, בהחלטה מכרעת קודמת של הח״מ בבת ים במקרקעין בגוש/חלקה 7140/161 7147/64-65 קבעתי מקדם 0.3 כהסכמת הצדדים.

בהתחשב בשוליות השטח העיקרי בקומת הגג אל מול שטח המרפסות ובהתחשב בכך שלא הובא בחשבון בנפרד מקדם עבור דירות הגג (מלבד מקדם קומה) נראה לי סביר במקרה זה ולנוכח אופי הבינוי ושטחי המרפסות בקומה העליונה, צורתם ומיקומם בקומה העליונה של דירת מגורים בבינוי דופלקס לקבוע מקדם 0.35 למרפסת הגג.

<u>מקדם תכנון קומה 8</u> :

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם תכנון 0.92 לשטחי הבניה בקומה 8.

שמאית המבקש מביאה בחשבון מקדם תכנון 0.9 לשטחי הבניה בקומה 8.

השמאים אינם מנמקים מקדם זה.

שטחי הבניה בקומה 8 מחוברים ליח״ד בקומה תחתונה (קומה 7) ואינם מהווים יח״ד עצמאיות.

לעניין מקדם בינוי/ תכנון דופלקס, ההתאמה למשתנה פיצול הדירה בין הקומות מושפע בעיקר בעקבות מגבלות הנגישות.

מקדם התאמה 0.9-0.92 אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים מצויים בטווח הסביר של קשת המקדמים, המשקף את פערי תועלת השימוש והנגישות לשטחים בקומה עליונה.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן ברחוב ישעיהו 32-34 בתל אביב נקבע מקדם נגישות לדירת דופלקס 0.95, בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה נקבע מקדם הפחתה בגין דירה דו מפלסית בסך 0.95 לנכס בגוש 5152 חלקה 43. בהחלטות קודמות של הח״מ הובא בחשבון מקדם 0.92 לדירה דו מפלסית (ראו לדוגמא גוש/חלקה 7150/337 בת ים – 0.92, גוש/חלקה 7140/161 בת ים – 0.92)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בנסיבות נשוא החלטה זו, זכויות הבניה במצב התכנוני החדש מהוות תוספת שטחי בניה במפלס עליון נוסף לדירות קיימות. ובהתחשב במכלול מאפייני הנכס נשוא הדיון וחפיפה אפשרית בין מקדמי ההתאמה הנוספים אשר הובאו בחשבון במסגרת החלטה זו הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לשווי שטחי הבניה במפלס העליון במצב חדש בשיעור 0.92.

13.3 היקף שטחי בניה מבוקשים:

שמאי הצדדים מסכימים לעניין שטחי הבניה בשני מצבי התכנון.

13.4 הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומת העמודים וקומות הבסיס:

שמאי המשיבה מעריך כי זכויות הבניה המנוידות במסגרת ההקלה לא היו ניתנות לניצול במצב הקודם ולכן אין להן שווי במצב קודם.

שמאית המבקש אינה מתייחסת לטענה זו אך מביאה בחשבון בשווי מצב קודם את כל זכויות הבניה בקומות הבסיס כניתנות לניצול ללא זכויות בקומת הקרקע.

החלטה:

בעניין אפשרות הכלת הזכויות במצב הקודם, יש לבחון האם קיימת התכנות ממשית (פיזית) במצב הקודם להכיל את זכויות הבנייה בקומת הקרקע, אותן זכויות שנוידו מקומה זו לקומה העליונה.

השלב השני הוא אומדן שווי אותן זכויות בין שאינן ניתנות לניצול ובין שניתנות לניצול בהתחשב באופי הבנייה.

יכולת הכלה של זכויות בקומת הקרקע תלויה באופי המבנה ומשתנה בין מבנה למבנה. לעומת שאלת יכולת ההכלה של הזכויות במצב הקודם, עומדת שאלת השווי של אותן זכויות שלא ניתנות להכלה בקומת הקרקע במצב הקודם. ניתנו מספר שומות מכריעות בשאלה זו שקבעו שווי אפס לזכויות אלה:

דנה שיחור	7155/148	חשמונאים 56	24.01.2021
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	20.07.2021
גיא צדיק	7142/106	הצפירה 5	02.01.2022

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עומר סרחאן 7130/245 הופטמן 8 30.03.2022

שומות מכריעות נוספות

בשומה מכרעת שנערכה ברחוב גבעתי במבנה בנוי על עמודים (שלומי יפה מיום 31.7.2018 בגוש/חלקה 7154/252) בנושא סגירת קומת עמודים צוטט אישור ישיבת ועדת משנה מספר 20170002 מיום 2.4.2017 וכן אישור בוועדת משנה מספר 20170006 מיום 27.6.2017 ל - ״סגירה בקומת קרקע לטובת יח״ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני ״ על בסיס אישור מסמך עיצוב אדריכלי״. וועדת המשנה 20170002 דנה בבקשה לאישור מסמך העיצוב האדריכלי לחיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ״דים ומרפסות לדירות הקיימות + תוספת 9 יח״ד בשלוש קומות מלאות + סגירה בקומת הקרקע לטובת יח״ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני. סה״כ קיים + מוצע 22 יח״ד. על הבקשה מבוקש תשלום כופר חניה עבור 7 מקומות חניה.

הבקשה לרבות ההתנגדויות וההקלות נידונה בישיבת ועדת משנה מס׳ 20160011 מיום 18.9.2016 והוחלט לאשר הבקשה לרבות ההקלות. כתנאי להיתר, נדרש ע״י הוועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי למגרש המבוקש לכל הבניין בשלמותו וזאת על סמך מסמך עיצוב אדריכלי לקטע רחוב/מתחם בינוי בו נמצא המגרש, אשר יוגש יחד לוועדה . הבקשה הובאה לדיון לאישור מסמך תכנית עיצוב אדריכלי (הוגש ביום 7.3.2017). חוו״ד מהנדס העיר הייתה לאשר את מסמך תכנית העיצוב האדריכלי . הוחלט פה אחד לאשר תכנית עיצוב זו.

ביחס לניצול קומת עמודים - על פי הערכות מהנדסים, באופן עקרוני, מבנה בעל קומה מפולשת הינו בעל סיכון גבוה יותר בהתרחשות רעידת אדמה, ולו רק בשל העובדה שהוא נשען על עמודים בלבד, ולא על קירות מלאים. שינוי מספר 2 לתמ״א 38 מאפשר לוועדה המקומית, עפ״י חוות דעתו של מהנדס הוועדה, לאפשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף. אפשרות זו באה בנוסף לאפשרות הקבועה בדבר הרחבת יחידות הדיור הקיימות. אותו שינוי לתמ״א, מאפשר תוספת של יחידות דיור הן בקומה המפולשת והן בקומה נוספת. בכך עולה כדאיות חיזוק מבנים בעלי קומה מפולשת.

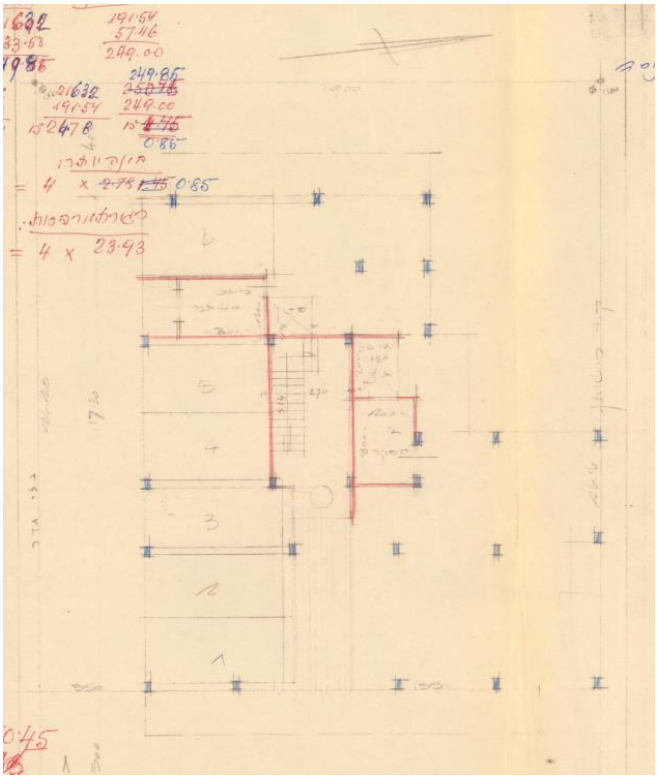
בשומתה המכריעה של אורית גלן מיום 31.1.2023 בגו״ח 7136/381 ברחוב יחזקאל דנין בעמ׳ 25 לשומתה, היא מקבלת את טענת ההיתכנות לניצול בניה בקומת הקרקע

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וכך היא מנמקת זאת כך:

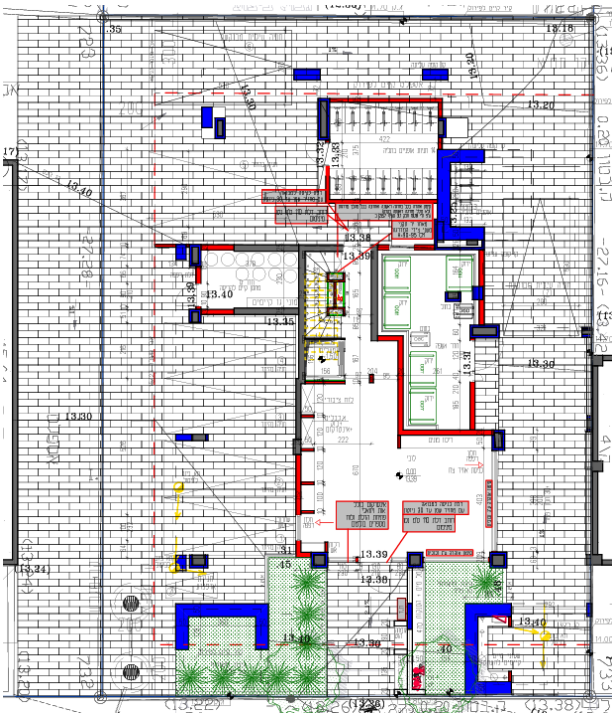
״תיאורטית, קומת הקרקע יכולה להבנות בהתאם לתכסית המורחבת (עפ״י שטח ברוטו קומה א׳) . על אף שלא הוצג על ידי שמאי המבקשת תכנון אדריכלי לאופן מימוש הזכויות לדירות בקומת הקרקע ומיקום החניות, אני סבורה כי בהתחשב בשטח הבנוי בקומת הקרקע לעומת התכסית המותרת, ניתן היה למקם בקומת הקרקע את סך השטח המנויד בתחשיבי הצדדים, בעזרת תכנון אדריכלי יצירתי. במבחן הסבירות, כאשר השטחים נכללים בקונטור, תכנון מיטבי על ידי בעל מקצוע מתחום האדריכלות יביא למיקסום זכויות הבניה בשטח, לדוגמה: ע״י הזזת חדרי האופניים ו/או הקטנת שטח הלובי במעט וכו׳. אולם, ברור כי במצב זה, לדירות הגן ואף לשטחים הציבוריים בקומת הכניסה ייגרם פגם תכנוני אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם בתחשיב ההשבחה״. קביעה זו דומה לקביעה בהחלטתי בחלקה 195 בגוש 7154 ברחוב גבעתי 25 בבת-ים בה מצאתי התכנות לבנייה בקומת הקרקע במצב הקודם.

להלן תרשים מצב קיים של קומת הקרקע/עמודים:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן תרשים קומת קרקע בתוכנית הבקשה להיתר:



להלן תרשים חתכי קומת הקרקע מתוכנית הבקשה להיתר בניה עם סימון הגובה:



קומת הקרקע במבנה הקיים בגובה של כ- 2.3 מ' נטו. מסלול חיזוק ובניה מותיר את המבנה הקיים ומוסיף לו זכויות בצידי הבניין ומעליו. תקנות התכנון והבנייה דורשות גובה חופשי מינימלי לחלקים העיקריים בבית מגורים של 2.50 מ'.

בהתחשב בתכסית הבניה האפשרית בקומת הקרקע, חניה קיימת בקומת הקרקע של הבניין, חניה מבוקשת במצב החדש, מתקנים משותפים לדיירי הבניין כגון חדרי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים משותפים וכו' לא ניתן לנצל שטח בניה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בקומת הקרקע של הבניין כדירת מגורים. מכאן להערכתי במצב התכנוני הקודם שטחי הבניה המנוידים לקומה העליונה בבניין מקומת הקרקע ללא שווי כלכלי במצב התכנוני הקודם.

שמאית המבקש לא הציגה תכנון אדריכלי ו/או תשתית ראייתית תכנונית לפיה ניתן היה לנצל שטחים אלה במצב התכנוני הקודם.

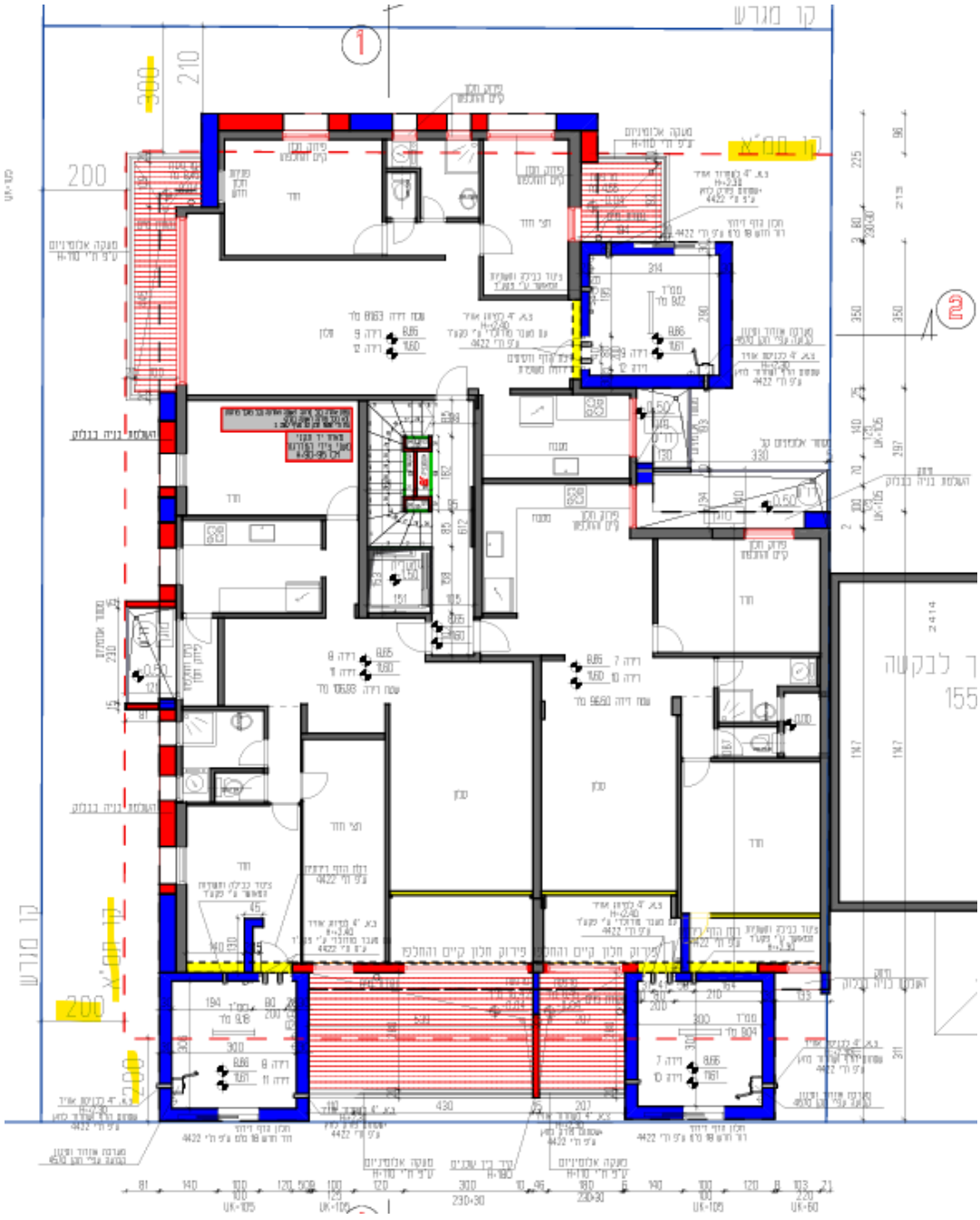
בסיכום, לאחר הביקור במקום, תשריטי ההיתר והשימושים בקומת הקרקע והקומות העליונות, נראה כי את מרבית השטח לא ניתן לנצל כאמור באופן מלא. השטח שמתאפשר אינו בעל ערך שיורי חיובי קל וחומר כשמביאים בחשבון גם קרן חניה, עלות חפירה, פחת ל״דירת פרטר״ (מונמכת ממפלס הקרקע).

לעניין ניצול זכויות בניה בקומות הבסיס:

בנשוא הדיון בקומות הבסיס קיימת חריגה מקווי הבניין של תמ״א 38. יחד עם זאת, קיימים שטחים אשר ניתן לנצל בתחום קווי הבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן תרשים קומות 3-4 מתוכנית הבקשה להיתר:



שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון השבחה ביחס לשטחי בניה החורגים מקווי הבניין.

שטחי הבניה הפוטנציאלים למימוש הם מעבר לקירות החיצוניים של הבניין ומצריכים התאמות בניה מהותיות. מדובר בשטחים צרים וביניהם לבין שטח

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הדירות העיקרי חוצצים עמודים קיימים של הבניין הקיים. אותה תוספת פוטנציאלית לשטח עיקרי היא בעלת פונקציונאליות נמוכה ומעבר לכך מצריכה עלויות התאמה לבינוי הקיים.

על בסיס האמור בחנתי את שווי זכויות הבניה במידה והיו מנוצלים בקומות אלה לפי גישת שמאית המבקש:

שווי מ״ר בנוי לדירות מגורים קיימות	22,000 ₪
מקדם הפחתה לצורה, פונקציונאליות ועלויות התאמה	0.5-0.6
שווי מ״ר בנוי מתואם (שווי לתוספת המבנה)	11,000 ₪ - 13,200 ₪
חילוץ ערכי הקרקע:	
שווי בניכוי מע״מ 17% ורווח יזמי 20%	7,834 ₪ – 9,401 ₪
עלויות בניה למ״ר	9,200 ₪

מכאן להערכתי במצב התכנוני הקודם שטחי הבניה המנוידים לקומה העליונה בבניין ללא שווי כלכלי במצב התכנוני הקודם.

כל זאת לפני התאמה לאפשרות דרישה לתוספת עמודי חיזוק (שכן תוספת השטח מחוץ לקירות המבנה) ובמקרה כזה עלולה לחול פגיעה נוספת בניצול השטח בקומת הקרקע.

13.5 הקלה להגבהת קומות חדשות

שמאי המשיבה מעריך כי תוספת הגובה בקומות החדשות הגדיל את הרווחה ויוקרתיות הדירות ומביא בחשבון מקדם השבחה לקומות 7-5 של 0.9% ומקדם השבחה לקומה 8 0.5%.

שמאית המבקש מעריכה כי כיוון שמדובר בתוספת גובה של 10 ס״מ בקומות 7-5 ו-5 ס״מ בקומה 8 מדובר בתוספת גובה זניחה ובקושי ניכרת לעין ואשר קונה פוטנציאלי לא יכמת את ההשבחה במחיר כמו כן, עלויות הבניה מתייקרות ומאיינות השבחה זו ככל וקיימת.

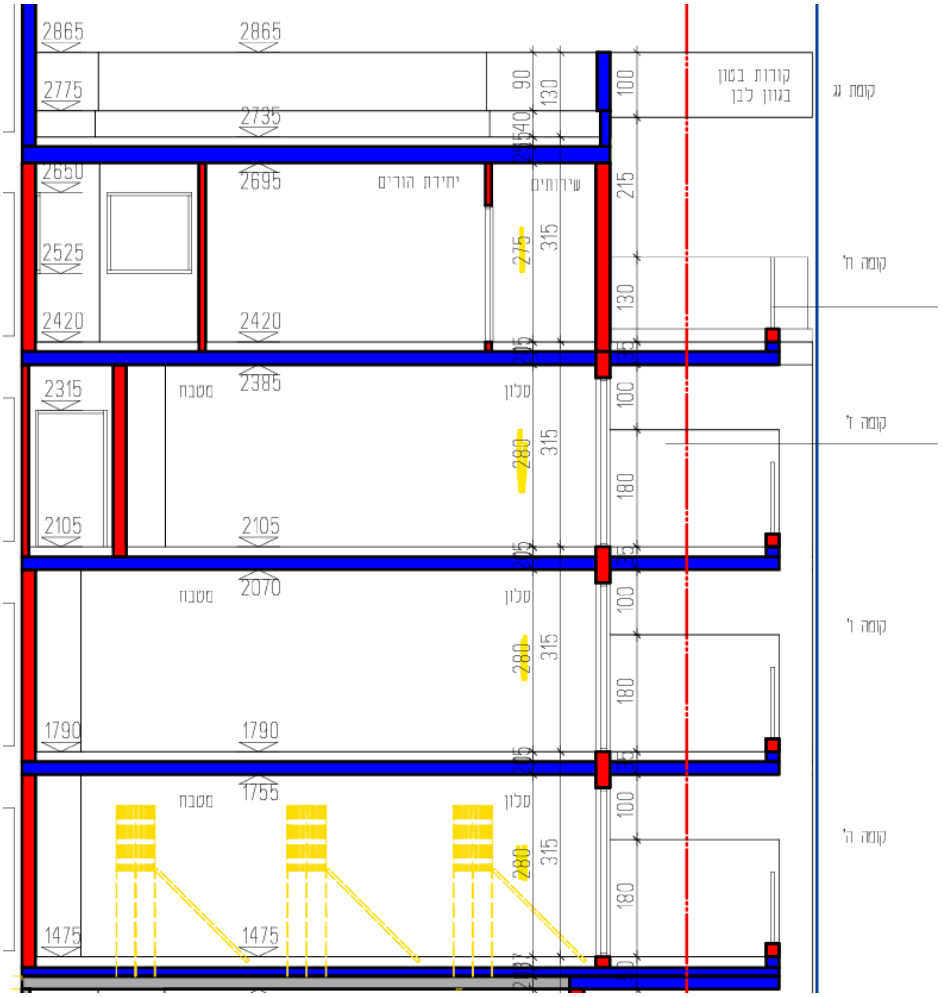
החלטה:

במסגרת הבקשה אושרה הקלה בגובה קומה טיפוסית באופן שיתקבל גובה של 3.15

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מ' ברוטו במקום 3 מ' ברוטו מותרים.

להלן תרשים קומות 5-8 מתוכנית הבקשה להיתר בניה:



גובה קומות 5-7 מבוקש 2.8 מ' **נטו** וגובה קומה 8 מבוקש 2.75 מ' **נטו**. לעומת גובה קומה נטו 2.7 מ' אשר ניתן היה לנצל במצב קודם.

באומדן מקדם גובה תקרה, יש להביא בחשבון האם גובה התקרה נמצא בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ' נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ' שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה. כאן המקדם מתון יותר מקדמו. ומתמתן עוד יותר בהפרשי גובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה ומעלה עד לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד'.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי נפח המבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה תועלת מהנפח יגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים בתחום התקן, מכיוון שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת/צמצום נפח נמוכה, חד-ממדית (מקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות) יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדמי גובה 2.7 מ׳ נטו למקדם גובה 2.75-2.8 מ׳ נטו, שהם מעל הגובה המינימלי הדרוש לשטח עיקרי למגורים. מכאן שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח היא בעיקר בגין תחושת הרווחה ולכן מקדם תועלת הניצול ייטה לערכיו הנמוכים. בנסיבות אלה הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.20-0.30 מתוצאת החלוקה הנפחית המובילים למקדם אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה.

13.6 מאזן וכופר חניה

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון את דרישת החניה בתחשיב ההשבחה.

שמאית המבקש מעריכה כי במצב הקודם אין להביא בחשבון את הדרישה לבניית חניות ו/או תשלום כופר חניה כיוון שהצורך בחניות הוא מכוח זכויות התמ״א 38 אותן לא ניתן להביא בחשבון בשווי מצב קודם. משכך, אין לראות במצב הקודם כאילו קיים בניין עם זכויות מכוח תמ״א 38. השמאית חולקת על גישת תחשיב המשיבה לפיה אושרו קודם זכויות התמ״א 38 ולאחר מכן ההקלות. כמו-כן חולקת על הקביעה התאורטית לפיה קיים בניין שהוקם ע״פ תמ״א 38 במצב הקודם ונדרשה הקלה. משמעות קביעה זו לגישתה של שמאית המבקש היא השבחה תאורטית ומנוגדת לכל דין. השמאית מפנה לפסיקות והחלטות בימ״ש לפיהן אין להביא בחשבון במצב קודם שווי זכויות מכוח תמ״א 38.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

החלטה:

במצב התכנוני החדש מבוקשות זכויות בניה מכוח תמ״א 38 הפטורות מהיטל השבחה והן זכויות בניה מכוח תוכניות מפורטות והקלות בניה החייבות בהיטל השבחה.

לגישת שמאית המבקש אין להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בניה מכוח תמ״א 38 ולכן גם אין להביא בחשבון דרישת פתרון חניה במצב התכנוני הקודם כיוון שפתרון החניה נדרש בעקבות שטחי בניה מכוח תמ״א 38. אך מצד שני מזכה בגין שטחי בניה אלה כפטורים מהיטל השבחה ומנכה אותם משווי המצב החדש.

שמאית המבקש טוענת לקבלת פטור משווי זכויות בניה מכוח תמ״א 38 מצד אחד, אולם מבלי להביא בחשבון פתרון חניה הנדרש מכוח אותן תוספת זכויות הפטורות מהיטל השבחה מהצד השני.

בהחלטת ביה״מ העליון בעניין ״אופקים״ [4] [עע״מ 846/20, **ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב נ׳ אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע״מ ואח׳** (13.9.2000)] הנוגע אף הוא לבת-ים (רחוב השקמה 24), נקבע בין היתר, כי סעיף 17 לתמ״א 38 קובע בין היתר כי תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ואם לא ניתן להסדיר את מקומות החניה הנדרשים בגבולות המגרש, יש לוועדה המקומית שיקול דעת להתיר את הסדרת מקומות החניה מחוץ לשטח המגרש. הוראות התמ״א שומרות לוועדה המקומית שיקול הדעת גם שלא לאשר בקשה להיתר לפי התמ״א משיקולים תכנוניים שונים, לרבות היעדר פתרון חניה. מכאן שהזכות לפטור מחניות בפרויקט תמ״א 38 אינה מוקנית.

במצב התכנוני החדש, זכויות הבניה נוספו גם מכוח תוכנית מפורטת בי/580.

אחת החניות שבמצב הקודם היה אמור להיות במסגרת קרן חניה, הפכה במצב החדש למתן רובוטי, קרי לפתרון חניה נוסף בתחומי המגרש.

במצב החדש נדרשות 17 מקומות חניה (6 חניות לפי היתר בניה ישן ו- 11 נוספות בגין יח״ד חדשות). בעניין זה אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, למעט עצם טענתה של שמאית המבקשים בעניין החבות בהיטל השבחה בגין תוספת מקומות החניה שמקורן בתמ״א כמפורט לעיל.

בתוכנית הבקשה להיתר קיים פתרון חניה עילי ל 7 מקומות חניה וחניה אחת

[4]

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

במתקן. כלומר, קיים חוסר ב 9 מקומות חניה עבורן נדרש תשלום כופר חניה.

<u>אומדן שווי מקום חניה</u>:

שמאי הצדדים מסכימים לעולת הקמת מתקן חניה רובוטי בסך 135,000 ₪.

שמאי המשיבה מעריך שווי מקום חניה תת״ק ראשונה עצמאית ללא מע״מ וללא רווח יזמי (10%) 155,000 ₪. מתבסס על נתוני השוואה לשווי חניות שניות בעיר בת-ים ובהתאמה לשווי חניה ראשונה 1.5.

שמאית המבקש מעריכה שווי מקום חניה ראשונה עצמאית ללא מע״מ ורווח יזמי 116,500 ₪, מתבססת על נתוני שכירות לחניות מאתר יד 2 ועסקת מכר לחניה. מקדם שווי חניה במתקן 0.8. וכופר חניה 80,742 ₪ למקום חניה.

החלטה:

<u>עלות הקמת מתקן חניה רובוטי</u>:

בשומה מכרעת (לילך בן פורת) מיום 3.1.23 בגו״ח 7154/165 נקבעה עלות חניה רובוטית תת קרקעית בסך 135,000 ₪.

בשומה מכרעת (רמה מאור) בשומתה מיום 18.1.23 בגו״ח 7154/176-177, נקבעה עלות חניה רובוטית תת קרקעית בסך 135,000 ₪.

עלות התקנת חניה רובוטית כולל עלות קבועה שעיקרה עלות מתקן החניה עצמו אצל היצרן שנבחר וכן עלות משתנה הכולל את ההוצאות שמעבר למתקן עצמו כגון בדיקות מקדימות, עבודות חפירה, קונסטרוקציה ויציקה, מים, אוורור, חשמל, עלויות תכנון ופיקוח, שכר עבודה, חומרי גלם וכד׳.

עלות הקמה של מתקן חניה רובוטית תת קרקעית משתנה בהתאם לתנאי השטח הגיאוגרפיים, מיקום במגרש, אופי התכנון וסוג המתקן, ובמועד הקובע נע בטווחים רחבים של 80,000-170,000 ₪ בקירוב. הפער נובע גם ובעיקר מגודל המתקן ומספר הרכבים אותו הוא אמור לשרת.

במקרה נשוא דיון זה, בהתחשב באופי הנכס ומספר החניות הנדרש, נראה לי סביר לאמוד עלות מקום חניה בסך - **135,000 ₪.**

(ראו גם החלטת הח״מ בגוש/חלקה 7140/161 והחלטת הח״מ בגוש/חלקה 7136/343)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

שווי מקום חניה:

להלן שומות מכריעות בעניין חניה:

שמאי מכריע גיא צדיק מיום 1.11.21 בג/ח 7154/154 רח׳ הבנים, שווי מקום חניה 100,000 ₪ נכון לשנת 2016.

שמאי מכריע בועז קוט מיום 23.11.21 בג/ח 7123/105 רח׳ אהוד קינמון 37, שווי מקום חניה 100,000 ₪ נכון לשנת 2016.

שמאי מכריע מרדכי דדון בגו״ח 7130/289 קבע קרן חניה 71,862 ₪, שווי קרקע לחניה עילית 30,000 ₪, שווי חניה תת קרקעית 120,000 ₪, עלות חניה, במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪, שווי חניה במכפיל 90,000 ₪.

שמאי מכריע יעקב פז בגו״ח 7154/209 קבע שווי חניה עילית נגישה ומקורה 87,000 ₪, קרן חניה 71,862 ₪, עלות חניה במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪ שווי חניה במכפיל 65,250 ₪ לפי מקדם 0.75 משווי חניה עילית.

שמאי מכריע בועז קוט בגו״ח 7143/26 קבע שווי חניה רגילה 100,000 ₪, שווי חניה במתקן חניה 75,000 ₪, קרן חניה 72,686 ₪, עלות חניה במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪.

שמאית מכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 7155/199 קבעה שווי חניה רגילה 125,000 ₪ קרן חניה 71,862 ₪.

שמאי מכריע שלומי יפה בגו״ח 7136/300, רח׳ ביאליק 25, קבע שווי חניה רגילה בסך 100,000 ₪, שווי חניה במתקן בסך 90,000 ₪, עלות קרן חניה בסך 71,862 ₪ ועלות חניה בודדת במתקן חניה רובוטי בסך 133,000 ₪.

שמאי מכריע אבישי זיו בגו״ח 7143/12 קבע שווי חניה רגילה 90,000 ₪, עלות מתקן חניה 90,000 ₪ למקום חניה המתקן כפול, עלות מקום חניה במתקן בודד 120,000 ₪ , שווי חניה במתקן 67,500 ₪ לפי מקדם 0.75 מחניה רגילה.

שמאית מכריעה אורית גלן בגו״ח 7136 חלקה 381 רחוב דנין יחזקאל 3, קבעה שווי מקום חניה רגילה בקומת עמודים 120,000 ₪. שווי חניה במתקן לחניה אחת במעוגל כ- 100,000 ₪ לפי מקדם 0.8 מחניה רגילה. עלות חניה ממוצעת במתקן חניה רובוטי תת קרקעי כולל עבודות חפירה, דיפון, איטום והמתקן, בסך 135,000 ₪.

בבחינת הנתונים, החלטות שמאים מכריעים והחלטות קודמות של הח״מ, בהתחשב

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

במיקום ואופי הנכס נראה לי סביר לאמוד שווי בסיס לחניה רגילה עצמאית בסך - **130,000** ₪ ומקדם 0.8 לחניה במתקן לעומת חניה רגילה עצמאית. (בהחלטת הח"מ בגוש/חלקה 7147/64-65 הובאה בחשבון שווי מקום חניה 120,000 למועד הקובע 15.6.20)

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם								
קומה		כמות יח"ד	שטח עיקרי	מרפסת גג	זכויות לא מנוצלות	מקדם קומה	תכנון גובה/ קומה	סך הכל שטח מתואם
			1	0.35	0			
קרקע/מפולשת	תמ"א 38			150.1		0.9	1	-
1	בי/339	3	250.6		12.3	1	1	250.6
2	בי/339	3	250.6		12	1.025	1	256.9
3	בי/339	3	250.6		12.3	1.05	1	263.1
4	בי/339	3	250.6		12.3	1.075	1	269.4
5	תמ"א 38	3	272.18			1.1	1	299.4
6	תמ"א 38	3	272.18			1.125	1	306.2
7	תמ"א 38	2	122.69	161.02		1.15	1	205.9
סה"כ שטח אקו' במצב קודם								1,851.5
שווי מ"ר מבוטה								6,400 ₪
שווי מצב קודם								11,849,565 ₪

מצב חדש								
קומה		כמות יח"ד	שטח עיקרי	מרפסת גג	מקדם קומה	מקדם גובה קומה	מקדם תכנון	סך הכל שטח מתואם
			1	0.35				
קרקע/מפולשת	תמ"א 38				0.9	1	1	-
1	בי/339	3	250.6		1	1	1	250.6
2	בי/339	3	250.6		1.025	1	1	256.9
3	בי/339	3	250.6		1.05	1	1	263.1
4	בי/339	3	250.6		1.075	1	1	269.4
5	תמ"א 38	3	272.18		1.1	1	1	299.4
6	תמ"א 38	3	272.18		1.125	1	1	306.2
7	תמ"א 38 + בי/580		267.42		1.15	1.009	1	310.3
8	בי/580 +הקלה	5	199.3	96.55	1.175	1.005	0.92	253.2
סה"כ שטח אקו' במצב חדש								2,209.1
שווי מ"ר מבוטה								6,400 ₪
שווי מצב חדש								14,138,395 ₪
פתרון חניה								-175,000 ₪
השבחה								**2,113,829** ₪

<u>תחשיב מאזן חניות</u>

מצב קודם

	כמות	שווי/עלות	סה"כ	
חניות רגילות עצמאיות	7	130,000 ₪	910,000	₪
קרן חניה *	7	72,000 ₪	-504,000	₪
סה"כ	14		406,000	₪

מצב חדש

	כמות	שווי/עלות	סה"כ	
חניות רגילות עצמאיות	7	130,000 ₪	910000	
חניות במתקן תת"ק רובוטי	1	104000	104000	
עלויות מתקן חניה תת"ק רובוטי	1	-135000	-135000	
קרן חניה	9	72,000 ₪	-648,000	₪
סה"כ	17		231,000	₪
			-175,000	₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/538+בי/580+הקלות	15.06.2022	₪ 2,113,829	₪ 1,056,914

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com