דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **02.10.2024**
מס' בקשה/מינוי : **1258-2024**
מספרנו : **8779**

לכבוד

חב' שפירא נכסים 18 בע"מ
דוא"ל :
באמצעות מר אושרי ברק שמאי מקרקעין
דוא"ל : oshrib011@gmail.com
(להלן : "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
דוא"ל : dvora@bat-yam.muni.il
באמצעות מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
דוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 7136, חלקה : 309 [בשלמות]

רחוב טשרניחובסקי 18, שכונת לב העיר, בת–ים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1258-2024 מיום 09.06.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : תכניות בי/538 ואישור הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר מס' 20180946.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לא התקיים דיון מקצועי לבקשת הצדדים ובהסכמת הצדדים.
על כן מתן ההחלטה, על סמך המסמכים האחרים שהוגשו על ידי הצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.06.2024 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רחוב טשרניחובסקי 18, שכונת לב העיר, בת-ים.

גוש : 7136.

חלקה : 309 [בשלמות].

שטח חלקה[1] : 619.00 מ"ר.

זכויות רשומות : בעלויות פרטיות בתתי החלקות השונות.

מהות הנכס : חלקת קרקע עליה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בו סה"כ 12 יח"ד, בו מבוקש הקמת פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה על גבי מבנה קיים ותוספת 12 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יורם ברק.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אושרי ברק.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 25.06.2024.

6.5 העתק ממסמכי תיק בית משותף.

6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 בקשה להיתר בניה מס' 20180946.

6.8 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים בישיבתה 20200003 מיום 29.03.2020.

6.9 תימוכין לעניין עלויות הקמה של מתקן חניה רובוטי משמאי הצדדים ומסמכים של הסכם וטיוטות וכן בדיקות היתכנות כלכלית.

6.10 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות נוספות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
בי/538, הקלות	מועד אישור ע"י הוועדה	29.03.2020

[1] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס מושא חוות הדעת מצוי ברחוב טשרניחובסקי 18, שכונת לב העיר, בת-ים.

תיאור השכונה
לפי מסמך תעודת זהות רובעים של עיריית בת ים, רובע לב העיר בתוכו ממוקם הנכס הוקם בשנות ה- 50 וה- 60 של המאה ה- 20.
שכונת בית וגן הנה השכונה הראשונה של העיר בת ים אשר חוותה פיתוח מואץ ביותר בשנים 1950-1970, הצמיחה המשמעותית ביותר בעיר לאורך התפתחותה, שנבעה בין השאר, מגלי ההגירה גדולים לישראל, בשנות ה- 50, בשנות ה- 70.
בשנות ה- 90 לאחר התפרקות ברית המועצות, הציפו את בת-ים עולים יוצאי חבר העמים.
למעלה מ- 30% מכלל תושביה כיום, הם עולים מארצות אלה, אליהם הצטרפו גם עולים מאתיופיה.

גבולות השכונה
מצפון - שכונת ניצנה.
ממזרח - שכונות ותיקים ורמת יוסף.
מדרום - שד' יוספטל ומעברן אזור מסחר ועסקים ושכונת הנביאים ודרום מערב ותיק.
ממערב - שכונת רוטשילד-עצמאות ועצמאות-יוספטל.

תיאור סביבת הנכס
מדובר בשכונה ותיקה המאופיינת בעיקרה בבניה רוויה ותיקה בגובה שכיח של בין 3-6 קומות מעל קומת עמודים, זאת לצד בניה חדשה הנבנית בתהליכי התחדשות עירונית.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי ביותר של השכונה.
רחוב טשרניחובסקי מהווה ציר תנועה פנימי חד-סטרי לתנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב בצפון מרחוב הרשת וסיומו בדרום-מערב ברחוב ביאליק.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה המערבית שלו.
פתרונות החניה מתאפשרים בתחום מגרשי המגורים בסביבה וכן לאורך הרחובות הסמוכים ובמפרצי חניה.

פיתוח
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס
מתאפשרת נגישות מוטורית מהרחוב הסמוך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גו"ח : גוש : 7136, חלקה : 309 [בשלמות]
שטח חלקה[2] : 619.00 מ"ר.
צורת החלקה : רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן :
אורך חזית מזרחית כ- 16 מ'.
אורך חזית צפונית ודרומית כ- 38 מ'.
טופוגרפיה : מישורית.
בינוי : על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בו סה"כ 12 יח"ד.

8.1. תיאור הנכס

הנכס
הנכס מהווה חלקת קרקע בשטח של 619 מ"ר עליה ניצב מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
ניכר כי לפי החלטת הוועדה המקומית והיתרי בניה שאותרו בתיק הבניין האינטרנטי, המבנה הוקם לפי רישיון בניה מס' 2031 מיום 27.07.1964, לבית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וכולל 12 יח"ד.
בבקשה להיתר בניה מס' 20180946 שאושרה ע"י הוועדה, מבוקש הקמת פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה במקרקעין כאשר יתווספו כ- 3 קומות על גבי המבנה הקיים ובניה בקומת העמודים, בהם 12 יח"ד נוספות (12 בקומות גבוהות).
סה"כ 24 יח"ד במבנה החדש.

סוג בניה
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי
מבנה במצב פיזי ותחזוקתי סביר התואם לגילו הכרונולוגי.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית הבניין הבנוי בחלקה (מבט ממזרח)



תצלום אוויר מיום 16.12.2023 מאתר סימפלקס



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 92693 מיום 25.06.2024, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	7136.
חלקה	:	309.
שטח	:	619.0 מ"ר
תקנון	:	מצוי.
תת חלקה	:	רשומות 12 תתי חלקות שונות המהוות יח"ד.
שטח	:	תתי החלקות השונות בשטחים שונים, כמפורט בנסח.
בעלות	:	תתי החלקות השונות בבעלויות שונות, כמפורט בנסח.
משכנתאות	:	רשומות משכנתאות שונות, כמפורט בנסח.
הערות	:	רשומות הערות שונות, כמפורט בנסח.

9.2 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 13.06.1965, עולה כי הבית הוא בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המכילות 4 יח"ד בכל קומה, סה"כ 12 יח"ד, ב- 2 כניסות (בכל כניסה 6 יח"ד).
לפי תשריט הבית המשותף ניכר כי הבית מורכב ממבנה אחד בו 12 דירות ב- 3 קומות מעל עמודים ומעל קומת מקלט חלקית.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יודגש כי לא הועברו לידי ולא הוזכרו ע"י שמאי הצדדים בשומותיהם מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית בי/2/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.07.1971.
תשריט התכנית:
על פי התשריט ניכר כי הנכס ממוקם בתחום מגורים ב'.
הוראות התכנית ביחס לאזור מגורים ב':

שטח מגרש:	500 מ"ר.
מס' קומות מותר:	קומת עמודים מפולשת+ 3 קומות.
זכויות בניה:	33% * 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת = 99% בניה. קומת עמודים מפולשת תהיה מיועדת לשימוש של חנית כלי רכב לדיירי הבית[3].
מרפסות:	לפי סעיף 35ב', שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג לא נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור של 30% משטח הבית.
קווי בנין:	קדמי – 5 מ', צדדי 4 או 3.5 מ' בתנאי, אחורי – 5 מ'.
גובה קומה:	לפי סעיף 41ג' המקלט יהיה תת קרקעי, גובה קומת עמודים מפולשת עד 2.2 מ', וקומה זו תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר מדרגות ומתקני סילוק אשפה וחדר הסקה. גובה קומה כולל עובי התקרה מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומות לא יפחת מ- 2.7 מ', גובה קומת עמודים מפולשת 2.2 מ', גובה קומת עמודים 3.2 מ', גובה מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

תכנית בי/328 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.09.1985.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
הוראות התוכנית:
תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, בכפוף למס' תנאים, ביניהם כי סה"כ שטח הבנוי בגג לא יעלה על 40%.

[3] לפי סעיף 41ג'1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית בי/339 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01.03.1988.

מטרת התוכנית:

א. שינוי הוראות תכניות מתאר 2א' ותוכניות 28א', 29א', 30א', 54א', 68ב', 141, 195 לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות.

ב. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי באזורים שונים.

זכויות בניה:

שטח בניה מקסימלי חדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים) למעט קומה מפולשת, יעמוד על 40% בקומה במצב החדש * 3 קומות = 120%.

בנוסף תותר הקמת חדרים על הגג לפי תכנית 328 או 340.

שטח גג שאינו מקורה לא יחשב באחוזי הבניה.

הוועדה תתנה היתר לבניין חדש בבניית מרפסת שירות לכל דירה בשטח מינימלי של 4 מ"ר אשר כלול באחוזי הבניה.

צפיפות יח"ד:

במקומות בהם לא נקבע בתכנית החלה מס' יח"ד שמותר להקים, במקום בו אחוזי הבניה מעל 100%, יחולק שטח הבניה למגורים ב- 95 מ"ר (למעט שטח חדרי המדרגות ושטח לחדרים על הגג ובהקלות).

שטח הבניה המותר כשהוא מחושב משטח מגרש נטו.

תכנית בי/328/**א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990.

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכוח הוראות התכנית בי/328 ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית.

במקרה שהגג הוא רכוש משותף יש לדרוש חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף.

תכנית בי/328/**ב'** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4197 מיום 03.03.1994.

מטרת התכנית:

לשנות את הוראות תכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה מגג מעקה הבניין.

תיקבע נסיגה של 1.2 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של המבנה מכל צדדיו.

תכנית בי/377 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03.07.1997.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג.

ב. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

בין הוראות התוכנית:

פרגולה תיבנה מקונסי' קלה, תבנה צמוד למבנה הקיים בגובה של עד 2.3 מ'.

שטח הפרגולה בדירות גג או דירות עם חדר על הגג, לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או עד 10 מ"ר - לפי הגדול מבניהם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית בי/430 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4947 מיום 31.12.2000.
תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור, בכפוף לתנאים וההנחיות כפי שמפורט בתכנית לרבות שגובה הפנים הינו 2.6 מ', נסיגה של 1.2 מ' בגג ועוד.
לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.
כמו כן הותרה התקנת מעליות בבניינים קיימים בחדר המדרגות המשותף.

תכנית בי/403 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01.03.2001.
מטרת התוכנית:
א. קביעת השימושים המותרים במרתפים ובקומות המפולשות.
ב. קביעת הוראות בניה למרתפים ולקומות המפולשות.
ג. קביעת השטחים המותרים לבניה במרתפים ובקומות המפולשות.
הוראות בדבר בניית מרתפים:
שימושים מותרים במרתף יהיו שטחי שירות, מחסן בשטח נטו של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.
תותר בניית 2 קומות מרתף, בשטח בניה לכל קומה בשיעור 90% בניה נטו.
הוועדה רשאית לאשר הקמת קומות נוספות אם הדבר חיוני לעמוד בתקן החניה.
קווי בנין יהיו "0" לצד ואחור ועל פי התכנית התקפה לחזית.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו והוועדה רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת מרתף עליונה.
הוראות בדבר בניית קומות מפולשות:
שימושים מותרים בקומה מפולשת יהיו חניה, חדרי אשפה, מערכות, מחסן משותף, מחסן כלי גינה, מבואה חדר מדרגות.
תותר בניית מבואה בשטח של 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ- 24 מ"ר נטו וסך כל השטחים הסגורים בקומה מפולשת יהיו תלויים במס' הדירות בקומה, בין 50%-80%.

תכנית בי/1/403 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 04.12.2003.
מטרת התוכנית:
1. תוספת להוראות תכנית בי/2/א ו-בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
2. קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת.
3. קביעת תנאים להיתר בניה.
הוראות התוכנית:
השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.
השטח המותר לבניה בקומות המפולשות כולל, שטח מבואה שלא יפחת מ- 24 מ"ר נטו ושטח הקומה המפולשת בכל מקרה בו מוקם בתחום הקומה שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעליה.
השטח לצורכי פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים עיקריים וירשם כרכוש משותף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית בי/430/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5490 מיום 05.02.2006.

מטרת התוכנית:

1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג.
2. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטג'ים ובבניינים חד קומתיים.
3. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות.
4. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

נקבע בין היתר כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל- 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

בבניה של קוטג'ים ובבניינים חד קומתיים בעלי גג שטוח תותר בניין חדרים על הגג.

תכנית בי/מק/497 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6187 מיום 13.01.2011.

מטרת התוכנית:

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לכך:

1. שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ'.
2. שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.
2. התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
3. תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות – חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.
4. הגישה אל דירות המגורים שעל הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.
5. הוראות נוספות כמפורט בתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית בי/430/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 24.10.2011[4].

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למצללות.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מצללות.

בין הוראות התכנית:

שטח המצללה שתבנה בחצר בית המגורים לא יעלה על שליש (1/3) משטח החצר ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר.

שטח המצללה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או שליש (1/3) משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.

גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ'.

תתאפשר באישור מהנדס העיר הגבהת המצללה עד לגובה של 2.7 מ' במקרה של צורך הנדסי.

לא יותר כיסוי המצללה או מילוי בין קורותיה.

תכנית בי/538 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04.11.2013.

מטרת התוכנית:

חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א/38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א/38 על תיקוניה.

תכנית זו נערכה לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד, שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

תכנית זו תחול רק על מבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט ניכר כי הנכס נכלל במתחם מס' 3.

היקף בינוי:

במבנים שהתכנית חלה עליהם, תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף לעת אישור תכנית זו.

הזכויות המפורטות כוללות גם את הזכויות המוקנות מתכנית בי/430 (בניה בגגות).

תותר זכויות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות אשר יהיו בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.

[4] פרסום לתוקף בעיתונים. פרסום תוקף ברשומות הינו 08.05.2011.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בתא שטח מס' 3 יותרו זכויות נוספות כדלהלן:

תוספת קומות: 50% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות לניצול בקומה נוספת (מס' יח"ד לפי קומה עליונה קיימת * 50%).

הריסה ובניה מחדש: 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות לניצול ב- 2 קומות נוספות (מס' יח"ד לפי קומה עליונה קיימת * 150%).

המפורט לעיל הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי תמ"א 38 תיקון 3 ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל עפ"י ההיתר לבניין.

שיקול דעת הועדה המקומית:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, אם מצאה שמטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה.

תנועה וחניה:

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

פתרון החניה יינתן במסגרת תחומי המגרש.

תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה וזאת כאשר החניה התחתונה במתקן מתחת לקרקע וזו שמעליה במפלס הקרקע.

בניה ירוקה:

זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו מחויבות בעמידה בתקן בניה ירוקה.

תוקף התכנית: תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.

תכנית 502–0216473 – בי/580/מק פורסמה למתן תוקף בי.פ 7097 מיום 19.08.2015.

מטרת התוכנית:

1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

הוראות התכנית:

התכנית אינה מוסיפה זכויות.

הזכויות המאושרות לכל תא שטח על פי תכנית בי/538 (50% בחיזוק ו- 150% בהריסה ובניה).

הריסה ובניה:

בתאי שטח מס' 5-2 במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת של יחידות דיור במגרש בנוסף למותר עפ"י תמ"א 38 ובי/538, בכפוף להוראות כדלקמן:

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 מתוקף חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סך השטח העיקרי יחולק ב- 48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע על מנת לקבל את מספר יח"ד המקסימלי הניתן לתכנון.

שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ"ר עיקרי.

חיזוק מבנים:

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.

קווי בניין:

1. בתאי שטח 5-2 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות המפורטות למעט:
2. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות ו/או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ- 3 מ' לחזית צדדית ו- 4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית ולאחר שהוכח כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.
3. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
4. בכל תאי השטח תותר בניה בקו 0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים, זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
5. בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0 צידי ואחורי וזאת לאחר ידוע הציבור ופרסום הבקשה.

יידוע הציבור:

לא תתאפשר בניה מכוח תכנית זו אלה אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין.

שיקול דעת הועדה המקומית:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, אם מצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים, יש לסרב לבקשה.

תנאים למתן היתר בניה:

בין התנאים נקבע כי יוצג פתרון תנועה וחניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מימוש התכנית:

תוקף התכנית הוא עד בניית 500 יח"ד נוספות מכוח תכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית 502–0358069 – **בי/מק/1/510** פורסמה למתן תוקף בי.פ 7306 מיום 21.07.2016.

מטרת התוכנית:

שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

הוראות התכנית:

התכנית מבטלת את סעיף 9ה' בתכנית בי/339: מבטלת את החובה בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מינ' מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.

תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית, כך ששטחם הכולל של המרפסות בבנין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות.

תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל של יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר.

שטח זה יהיה סך השטח הכולל המותר למרפסות מכוח תכניות מפורטות ומכוח הוראות המעבר לתקנון התכנון והבניה.

ככל שנקבע בתכנית מפורטת שטח מרפסות גדול יותר, לא יחול הסעיף לעיל.

תוספת השטחים תותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.

קווי בנין למרפסות:

לחזית – 2.0 מ' , לצדדים – 2.0 מ' , לאחור – 3.0 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית 502–0413625 **– בי**/1/580/**מק** פורסמה למתן תוקף בי.פ 7551 מיום 23.07.2017.

מטרת התוכנית:

התכנית מציעה שינויים לתכנית מס' 502-0216473 - בי/580/מק - הגדלת צפיפות בבנייה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה ושינוי בהוראות בינוי, (להלן "התכנית הראשית") וזאת לצורך:

1. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובנייה ע"י שינוי קווי בניין.

2. שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומס' הקומות המותרות לבנייה, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

הוראות התוכנית:

תכנית זו אינה מוסיפה זכויות.

הוראות בינוי בהתאם לס' 4.1.2 ג'(5-1) בתכנית הראשית.

ההוראה המפורטת לעיל מחליפה את הכתוב בסעיף 4.1.2 ג(6) בתכנית הראשית:

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניוד זכויות בין הקומות עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות.

ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבנייה.

במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

מספר הקומות המקסימלי המותר לבנייה יהיה 11 קומות לכל היותר, כולל קומת הקרקע/קומת עמודים מפולשת.

שתי הקומות העליונות (קומות 10 ו-11) תהיינה בנסיגה של 2.2 מטר מקו בניין הקדמי והאחורי ובנסיגה של 1.2 מטר מחזיתות הצד, למעט הממ"דים אשר לא ידרשו בנסיגות.

קווי בניין:

ההוראות המפורטות לעיל מחליפות את הכתוב בסעיפים 4.1.(ד) ס"ק 3-1 בתכנית הראשית.

בתאי שטח 5-2 תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר:

א. קו בניין קדמי לא יקטן מ- 2 מ'.

ב. קו בניין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ- 2 מ'.

ג. קו בניין צידי לא יקטן מ - 2 מטר, כולל מרפסות, למעט ממ"דים וחיזוקים.

הנחיות מיוחדות:

1. ידוע הציבור, פרסום: לא תתאפשר בניה ע"פ תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שנקבע בחוק ובטרם ניתנה החלטה בעניין.
   דרכי הפרסום, שמיעת ההערות יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בזאת לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, במידה ומצאה מטעמים תכנוניים/הנדסיים/אדריכליים/אחרים שיש לסרב לבקשה.
   סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסמכי תכנית תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.

בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

לפי החלטת הוועדה המקומית, מסמכי רישוי, כדלהלן:

1.	לבניין הקיים ברחוב טשרניחובסקי 18, הוצא היתר בנייה שמספרו 2031 מיום 27.7.64 שמהותו הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 4 דירות בקומה טיפוסית. סה"כ 12 יח"ד .

מעיון בתיק הבניין האינטרנטי אותרו המסמכים:

רישיון בניה מס' 185 מיום 28.01.1952

התיר הקמת מבנה מגורים בן 1 קומה המכיל 2 יח"ד.

רישיון בניה מס' 2031 מיום 27.07.1964

התיר הקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20180946 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבותיה מס' 20200003 מיום 29.03.2020:

מבוקש חיזוק מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד.

מבוקש חיזוק והרחבת הדירות הקיימות, מרפסות, ממ"דים ומעלית לבניין, שיפוץ כולל למבנה וגידור זמני.

תוספת שלוש קומות מלאות הכוללות 12 יח"ד.

קיים+ מוצע 24 יח"ד בבניין.

מעיון בפרוטוקול החלטת הוועדה, ניכר כי התבקשו ההקלות כדלהלן:

1. הקלה בקו בניין צדדי (צפון) באופן שיתקבל קו בניין 0.30 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך חיזוק ותוספת ממ"דים לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
2. הקלה בקו בניין צדדי (דרום) באופן שיתקבל קו בניין 2.00 מ' במקום 4.00 מ' לצורך חיזוק המבנה ותוספת מרפסות לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין קדמי (מזרח) באופן שיתקבל קו בניין 2.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת מרפסות לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
4. הקלה בקו בניין אחורי (מערב) באופן שיתקבל קו בניין 2.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
5. הקלה לתוספת חניות במתקן חניה אוטומטי בתחום קומת הקרקע בצד דרום.
6. הקלה להתקנת מעלית בקו בניין צדדי צפון באופן שיתקבל קו בניין 0.30 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
7. הקלה בגובה פרגולה ל 2.70 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.
8. הקלה בקו בניין צדדי (צפון) באופן שיתקבל קו בניין 0.20 מ' במקום 4.00 מ' המותרים לצורך חיזוק ותוספת ממ"דים לפי תמ"א/38 על תיקוניה.
9. הקלה בקו בניין אחורי (מערב) באופן שיתקבל קו בניין 2.20 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים לפי תמ"א/ 38 על תיקוניה.
10. הקלה למתקני חניה אוטומטיים בתחום קומת קרקע בגבול חלקה בצד מערבי (אחורי),דרומי (צדדי) ומזרחי (קדמי).
11. הקלה להתקנה מעלית בקו בניין צדדי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 0.10 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
12. הקלה בגובה קומה ל- 3.20 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
13. מבוקש ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת 50% משטח קומה ע"פ תכנית מאושרת.
14. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.
15. הקלה לחריגת הצללה חלקית לבניינים הסמוכים ברחוב טשרניחובסקי 16 ו 20 ושטחים פתוחים הצמודים לבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[5]:

קומה	שטח עיקרי				שטח שירות							סה"כ בניה	מרפסת זיז
	קיים בהיתר	מוצע רגיל	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מעלית	מבואות ומדרגות	מערכות טכניות	חניה שירות	עובי קירות	סה"כ		
מרתף 3-							8.51		79.03	34.38	121.92	121.92	
מרתף 2-							8.51		79.03	34.38	121.92	121.92	
מרתף 1-						16.29	17.79	1.70	97.45	34.53	167.76	167.76	
קומת מרתף							18.80	21.95		11.68	52.43	52.43	
קרקע						4.76	144.70	29.03			178.49	178.49	
1	253.75	0.68	2.46	256.89	47.88		22.25				70.13	327.02	40.84
2	253.75	0.68	2.46	256.89	47.88		22.25				70.13	327.02	40.84
3	253.75	0.68	2.46	256.89	47.88		22.25				70.13	327.02	40.84
4		269.40	3.26	272.66	48.05		22.02				70.07	342.73	39.53
5		269.40	3.26	272.66	48.05		22.02				70.07	342.73	39.53
6		269.40	3.26	272.66	48.05		22.02				70.07	342.73	39.53
גג טכני							23.76				23.76	23.76	
סה"כ מעל הקרקע	**761.25**	**810.24**	**17.16**	**1,588.65**	**287.79**	**4.76**	**301.27**	**29.03**	**0.00**	**0.00**	**622.85**	**2,211.50**	**241.11**
סה"כ מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**16.29**	**53.61**	**23.65**	**255.51**	**114.97**	**464.03**	**464.03**	**0.00**
סה"כ כללי	**761.25**	**810.24**	**17.16**	**1,588.65**	**287.79**	**21.05**	**354.88**	**52.68**	**255.51**	**114.97**	**1,086.88**	**2,675.53**	**241.11**

מס' יח"ד		
קיים	מוצע	סה"כ
	0	**0**
4		**4**
4		**4**
4		**4**
	4	**4**
	4	**4**
	4	**4**
12	12	**24**

העירות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[5] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה שהועברה משמאי הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
בי/538, הקלות	29.03.2020	₪ 1,097,665	₪ 81,294

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

להבנתי את תחשיבי הצדדים והעולה משומותיהם, הם אינם חלוקים כי למעט תוספת זכויות מכוח תכנית בי/538 ובגין הקלה למתן פתרונות חניה במתקן בגבול מגרש, לא חלה כל השבחה אחרת ולא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין יתר התכניות ובגין ההקלות שפורסמו ואושרו.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ואת תכנית הבקשה להיתר הבניה הנדונה ולצורך צמצום מחלוקות והסכמת הצדדים בעניין זה ובצד הסביר והזהיר עם המבקשת, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים בעניינים אלו שאינם חלוקים לגביהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 02.02.2024

1. כימות מרכיבי השבחה שנבחנו בשומה זו - החייבים בהיטל השבחה:

1.1 תוספת זכויות בניה חדשות מכוח תכנית חדשה בי/538 להגדלת (הכפלת) קומת התמ"א העליונה (6):

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)	342.73 מ"ר	342.73 מ"ר	0.00 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (ק' 6)	342.73 מ"ר	171.37 מ"ר	171.37 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	-22.02 מ"ר	-20.00 מ"ר	-2.02 מ"ר
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6	320.71 מ"ר	151.37 מ"ר	169.35 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 6	-48.05 מ"ר	-24.03 מ"ר	-24.03 מ"ר
סך שטח עיקרי בקומה 6	272.66 מ"ר	127.34 מ"ר	145.32 מ"ר

מסקנה:

תב"ע בי/538 הגדילה את השטח העיקרי בקומת התמ"א העליונה (6) בסך של 145.32 מ"ר.

1.2 סיכום מקור התפלגות הזכויות העיקריות המאושרות במצב חדש בקומה 6:

קומה	תמ"א 38	בי/538	בי/580	סה"כ
6	127.34	145.32		272.66

2. גורמים, שיקולים ועקרונות באומדן שווי ההשבחה הנדונה:

2.1 מהות ההשבחה בגין תב"ע 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, מכח התכנית נוספו בקומה 6 ז"ב עיקריות חדשות בשטח 145.32 מ"ר עיקרי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. נתוני שוק לאומדן שווי

3.1 פירוט וניתוח מחירי מכירה של מגרשים ביעוד למגורים:

כתובת	חלקה	גוש	שטח מגרש	יעוד	כמות יח"ד	קומה ממוצעת	% בניה	שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ. זיז	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
								בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ 1.0	12.5 1.0	12 0.4			סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
השר שפירא 8	204	7140	658	מגורים ג'	8	2.5	120%	790	80		870	100	96	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	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	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	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	50%	513	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/20
ממוצע																	₪ 6,928	27/11/17

3.2 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקט דומה ברח' הפטמן 8 - במסגרת "מכירה מוקדמת" (PRESALE):

גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר ללא מע"מ	יום מכירה
			דירתי 1.00	מרפ. 0.40	משוקלל	סה"כ	ל- 1 מ"ר משוקלל	ל- 1 מ"ר משוקלל	
007130-0245-032-00	3	6	70.63	8.1	73.87	₪ 1,500,000	₪ 20,306	₪ 17,356	13/1/2021
007130-0245-026-00	3	5	70.63	8.1	73.87	₪ 1,500,000	₪ 20,306	₪ 17,356	01/6/2021
007130-0245-035-00	3	7	70.95	4.24	72.65	₪ 1,530,000	₪ 21,061	₪ 18,001	03/6/2021
007130-0245-037-00	2	7	51.59	4.8	53.51	₪ 1,225,000	₪ 22,893	₪ 19,567	01/6/2021
007130-0245-033-00	3	7	73.02	8.85	76.56	₪ 1,600,000	₪ 20,899	₪ 17,862	22/3/2021
ממוצע	2.8	6.40	67.364	6.82	70.091	₪ 1,471,000	₪ 21,093	₪ 18,028	20/4/2021

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.3 <u>פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקט דומה ברח' הרצל 88 - במסגרת "מכירה מוקדמת" (PRESALE):</u>

גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר ללא מע"מ	יום מכירה
			דירתי 1.00	מרפ. 0.40	משוקלל	סה"כ	ל- 1 מ"ר משוקלל	ל- 1 מ"ר משוקלל	
007136-0378-000-00	2	5	56.71	4.24	58.406	₪ 1,485,000	₪ 25,425	₪ 21,731	09/11/2020
007136-0378-000-00	3	6	56.71	4.24	58.406	₪ 1,505,896	₪ 25,783	₪ 22,037	14/2/2021
007136-0378-017-00	4	5	92.47	11	96.874	₪ 1,960,896	₪ 20,242	₪ 17,301	19/11/2020
007136-0378-022-00	4	6	92.47	11	96.874	₪ 1,985,896	₪ 20,500	₪ 17,521	14/2/2021
007136-0378-000-00	4	7	92.47	11	96.874	₪ 2,010,896	₪ 20,758	₪ 17,742	24/3/2021
007136-0378-000-00	3	5	51.02	5.59	53.256	₪ 1,385,896	₪ 26,023	₪ 22,242	21/4/2021
007136-0378-029-00	3	7	51.02	5.59	53.256	₪ 1,545,896	₪ 29,028	₪ 24,810	25/3/2021
<u>ממוצע</u>	3.3	5.857	70.41	7.53	73.421		<u>₪ 23,966</u>	<u>₪ 20,483</u>	08/2/2021

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.4 <u>נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים</u>

א. מחיר לחניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט "עיבוי בינוי" ברח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130):

עפ"י חוזה מתאריך 23/2/2017: נמכרה 1 חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר של 105,300 ₪ (90,000 ₪+ מע"מ), בשכונה המוגדרת עפי חוק "שכונת שיקום".

עפ"י ההתניות שנקבעו בחוזה, מחיר המכירה שנקבע - משקף הנחה.

לא ידוע אם המכר הינו של חניה שניה או ראשונה.

ב. מחיר לחניה שניה במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים+ תעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשיה (גו"ח 7129/60,61,21) חלקה חדשה – 134:

עפ"י חוזה מתאריך 17/12/2017: נמכרה 1 חניה למגורים בקומת מרתף (-6) במחיר 110,000 ₪ כולל מע"מ, דהיינו - 94,017 ₪+ מע"מ.

החניה שנמכרה היא חניה שניה (החניה הראשונה נמכרה בעסקה נפרדת שבה נרכשה גם הדירה).

ג. מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה במגרש 750 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/54):

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה - תת"ק	-3	100,000 ₪	19/7/2018
שניה - תת"ק	-3	104,000 ₪	06/8/2018
שניה - תת"ק	-3	100,000 ₪	13/2/2019
<u>ממוצע</u>	-3	<u>101,333 ₪</u>	02/10/2018

ד. מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים+ תעסוקה במגרש 760 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/53):

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה - תת"ק	-2	97,000 ₪	22/1/2020
שניה - תת"ק	-2	97,000 ₪	24/2/2020
<u>ממוצע</u>	-2	<u>97,000 ₪</u>	07/2/2020

ה. תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11/6/2013):

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

מסקנה:

העובדה שהיזמים הבונים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה וזאת מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרשי הבניה - מוכיחה ששווי כל פתרון חניה פיזי בתחום מגרש הפרויקט - חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪/חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ו. אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה - עפ"י מחירי המכירה הנ"ל	
מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה - כולל מע"מ	100,000 ₪.
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - כולל מע"מ	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית- ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה) לפני התאמת זמן	155,000 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>תחשיב לאומדן השבחה בגין תב"ע בי/538+ בי/580+ הקלות</u>**

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה: עיקרי-רגיל 1.0	עיקרי-מרפ. 0.40	מרפ. זיז 0.40	מרפ. גג 0.30	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 6,000 ₪/מ"ר
	תמ"א 38	0	0	0.00	0.00					0.000	0.900	1.00	1.00	0.000	0 ₪
	בי/339	1	4	76.19	256.89	0.00	40.84			273.226	1.000	1.00	1.00	273.226	1,639,356 ₪
	בי/339	2	4	76.19	256.89	0.00	40.84			273.226	1.025	1.00	1.00	280.057	1,680,340 ₪
	בי/339	3	4	76.19	256.89	0.00	40.84			273.226	1.050	1.00	1.00	286.887	1,721,324 ₪
	בי/339	4	4	80.18	272.66	0.00	39.53			288.472	1.075	1.00	1.00	310.107	1,860,644 ₪
<u>קודם</u>	תמ"א 38	5	4	80.2	272.66	0.00	39.53			288.472	1.100	1.00	1.00	317.319	1,903,915 ₪
	תמ"א 38	6	2	75.7	127.34	0.00		171.37		178.750	1.125	1.00	1.00	201.093	1,206,559 ₪
	פיתרון חניה[1]														500,038 ₪-
	<u>סך שווי מצב קודם</u>	<u>7</u>	<u>22</u>	<u>77.61</u>	<u>1,443.33</u>	<u>0.00</u>	<u>201.58</u>	<u>171.37</u>	<u>0.00</u>	<u>1,575.37</u>				<u>1,668.69</u>	<u>9,512,100 ₪</u>
<u>חדש</u>	תמ"א 38	0	0	0.00	0.00				0.00	0.000	0.900	1.00	1.00	0.000	0 ₪
עפ"י	בי/339	1	4	76.19	256.89		40.84			273.226	1.000	1.00	1.00	273.226	1,639,356 ₪
תכנית	בי/339	2	4	76.19	256.89		40.84			273.226	1.025	1.00	1.00	280.057	1,680,340 ₪
בקשה	בי/339	3	4	76.19	256.89		40.84			273.226	1.050	1.00	1.00	286.887	1,721,324 ₪
להיתר	תמ"א 38	4	4	80.18	272.66		39.53			288.472	1.075	1.00	1.00	310.107	1,860,644 ₪
שבנדון	תמ"א 38	5	4	80.2	272.66		39.53			288.472	1.100	1.00	1.00	317.319	1,903,915 ₪
	תמ"א 38+ בי/538	6	4	80.2	272.66		39.53			288.472	1.125	1.00	1.00	324.531	1,947,186 ₪
	פיתרון חניה[1]														143,000 ₪-
	<u>סך שווי מצב חדש</u>	<u>7</u>	<u>24</u>	<u>78.19</u>	<u>1,588.65</u>	<u>0.00</u>	<u>241.11</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,685.09</u>				<u>1,792.13</u>	<u>10,609,765 ₪</u>
	<u>סך השבחה</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0.58</u>	<u>145.32</u>	<u>0.00</u>	<u>39.53</u>	<u>-171.37</u>	<u>0.0</u>	<u>109.723</u>				<u>123.44</u>	<u>1,097,665 ₪</u>

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי פתרונות החניה ב- 2 מצבי התכנון:

שווי בסיסי ל- 1 חניה רגילה עצמאית[1] 155,000 ₪.

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			1	1.00	155,000 ₪	155,000 ₪
	קרן חניה[2]	9				72,782 ₪-	655,038 ₪-
	סה"כ	9	0	1			500,038 ₪-
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			0	1.00	155,000 ₪	0 ₪
	חניות רגילות - לא עצמאיות			0	0.95	147,250 ₪	0 ₪
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			13	0.80	124,000 ₪	1,612,000 ₪
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		13			135,000 ₪-	1,755,000 ₪-
	קרן חניה	0				72,782 ₪-	0 ₪
	סה"כ	0	13	13			143,000 ₪-
שווי עודף במצב חדש		9-	13	12			357,038 ₪

1) חניה ראשונה הצמודה לדירה, בניכוי מע"מ ורווח יזמי.

2) מאזן חניה במצב קודם:

כמות חניה נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות)	0
כמות חניה נדרשת בגין תוספת 10 יח"ד חדשות	10
כמות חניה פיזית מוצעת (נכללת בתקן)	-1
סך כמות חניות חסרה - בגינה יידרש פתרון של "קרן חניה"	9

5. שומה:

בהתאם לאמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו, ייעודו, אפשרויות ניצולו ב- 2 המצבים התכנוניים וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל – מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי ההשבחה והיטל ההשבחה בגין הנכס הנדון עקב אישור התכניות וההקלות הנדונות, כדלקמן:

ארוע השבחה	בקשה להיתר בניה	השבחה	היטל השבחה	תאריך קובע
תב"ע בי/538+ הקלות	**20180946**	**1,097,665 ₪**	**548,832 ₪**	**29/03/2020**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 30.06.2024

1. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

להלן פירוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בבחינת ההשבחה בנכס הנדון בעקבות המימוש המבוקש:

א. מיקומו של הנכס הנדון ברח' טשרניחובסקי 18, מרכז העיר בת-ים.

ב. הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבינוי של 3-6 קומות.

ג. מאפייני החלקה והנכס הנדון – חלקה בשטח רשום של 619 מ"ר עליה בנוי בניין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים/חניה מפולשת ובסה"כ 12 יח"ד.

ד. המצב התכנוני והקנייני המפורטים לעיל.

ה. עילת המימוש המבוקשת הינה עקב מימוש זכויות במקרקעין בדרך של היתר בניה.

ו. **<u>המועד הקובע</u>** – 29.03.2020, מועד החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר שבנדון.

ז. **<u>במצב הקודם:</u>** תחשיב השווי יכלול את הבינוי הקיים בתוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38.

ח. במצב הקודם הובא בחשבון כי מכוח תמ"א 38 ניתן היה להוסיף 10 יח"ד חדשות ב- 2.5 קומות ועוד יח"ד אחת בקומת עמודים מפולשת.

ט. **<u>במצב החדש:</u>** תחשיב השווי יכלול את זכויות הבניה במצב הקודם בתוספת זכויות הבניה מתוקף תכניות בי/538 ו- בי/מק/580 וההקלות המאושרות.

י. בי/538 הינה תכנית מכוח תמ"א 38 (סעיף 23) אשר מאפשרת תוספת בניה לסגירת קומת התמ"א העליונה (קומה 7 במקרה דנא), אי לכך ההשבחה חושבה לפי תוספת השטח העיקרי במצב החדש לקומה תוך קיזוז שטח מרפסת הגג אשר התאפשר במצב הקודם, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו עפ"י פסיקת השמאי המכריע מרדכי דדון (ברח' הרצל 88 בגו"ח 7136/378) וכן בפסיקת השמאי ארז כהן (ברח' אנילביץ' 13, גו"ח 7150/383).

יא. **<u>ההשבחה בגין תכנית בי/580/מק</u>**

במקרה דנא התכנית מאפשרת ניוד של מחצית הקומה מקומת העמודים לקומה העליונה, עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. כאשר בהתאם לסעיף 4.1.2ג6 "במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה".

שטח הקומה במקרה הנדון הינו 304.77 מ"ר, מחצית משטח הקומה אשר ניתן לנצל בקומת הקרקע הינו עד 152.38 מ"ר.

עפ"י פרוגרמה תכנונית שנערכה ע"י אדריכל התכנית, ניתן היה לנצל בקומת הקרקע ללא כל בעיה או פגיעה בשטחי החניות לכל הפחות דירה בשטח של 90 מ"ר (מצ"ב תשריט בסע' 13 שנערך ע"י המתכנן), לפיכך ניוד שטח זה לקומות העליונות מהווה כשיפור תכנון בלבד בעוד יתרת השטח יחושב באופן מלא. מעיון במספר פרויקטים הבנויים ע"ג מגרשים קטנים מנשוא חו"ד אף בנו/הרחיבו דירות בקומת העמודים. (לדוגמא בגו"ח 7150/383).

מקדם שיפור תכנון נקבע בהתייחס לשמאית המכריעה הגב' דנה שיחור אשר פסקה בשומתה ברח' הלפר 15 בבת ים (7146/81) כי שווי שטחי הבניה בקומת העמודים שניתן לניצול הינו 0.9, קרי שווי הזכויות לניוד הינו כ- 10% בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יב. <u>קביעת שווי מר"מ למגורים</u>

איני מסכים עם גישת שמאי המשיבה לעניין קביעת שווי מר"מ ודרך חילוצו.

לדעתנו בעת חילוץ שווי מר"מ, כאשר מובא בחשבון בסיס נתונים דומה, דירות חדשות שנבנו בכוח תמ"א, בעלות שטח ומאפיינים דומים לנשוא חו"ד, נתונים אלו מגלמים "שטח פלדלת" (עיקרי + ממ"ד לרבות מרפסת שמש). לפיכך, שווי מר"מ שהתקבל מגלם את שטחי השירות והמרפסות, אין להעמיס את שטחי השירות והמרפסות מלבד שטח מרפסות הגג.

מקדם לתוספת קומה – מקובלת עלי קביעת שמאי המשיבה כי מקדם לתוספת קומה הינו 2.5%.

יג. <u>הקלות בקווי בניין למתקני חניה רובוטי תת"ק</u>

שמאי המשיבה טוען כי ההקלה שבנדון אפשרה הקמת מתקן חניה תת"ק רובוטי, המכיל 13 חניות אשר לא התאפשרו במצב הקודם. ההשבחה להקלה זו מחושבת הפרש בין עלות עודפת לפתרון חניה בחלקה במצב החדש לבין עלות העודפת לפתרון חניה בחלקה במצב הקודם.

מעיון בתכנית, במצב הקודם ניתן היה לתכנן 6 מקומות חניה רגילות בקומת העמודים כפי שנעשה בנכס סמוך (טשרניחובסקי 22).

לאחר ניתוח החלטות שמאי מכריעים הובא בחשבון כי שווי מקום חניה רגילה הינו בגבולות 150,000 ₪, בקיזוז מע"מ ורווח יזמי בשיעור של 20% מתקבל שווי למקום חניה בגבולות 107,000 ₪.

בהתאם להצעת מחיר שהתקבלה מחברת "סוהו מיכון בע"מ" עבור הפרויקט הנדון למתקן עבור 13 חניות רובוטי, עולה כי עולות המתקן לפני בניית מרתף ודיפון הינו 1,300,000 ₪ בתוספת מע"מ, מחיר המשקף עלות של 100,000 ₪ לפני מע"מ למקום חניה, זאת לפני עלות הקמת המרתף עבור המתקן ועלות הדיפון. (מצ"ב הצעת המחיר סע' 15 לחו"ד).

בנוסף לכך יש להביא בחשבון עלות הקמת מרתף בשטח של כ- 310 מ"ר, עלות ההקמה כולל חפירות ודיפון נאמדה בסך של – 700,000 ₪, כך שמתקבלת עלות הקמת מתקן חניה כולל דיפון בגבולות של 155,000 ₪ לפני מע"מ.

קביעת שווי מקום חניה במתקן תת"ק - בבואי לקבוע שווי מקום חניה במתקן תת"ק עמדו לפנינו החלטות השמאים המכריעים כדלקמן:

שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי חניה רגילה ללא מע"מ ויזמות	מקום שווי לחניה במתקן תת"ק
ארז כהן	7150/383-384	05.11.2020	107,000 ₪	0.70
אלדד חיימי	7138/293	29.03.2020	110,399 ₪	0.80
ערן ירקוני	7136/323	30.08.2020	106,838 ₪	0.80

לאור העובדה כי מדובר בחניה במתקן תת"ק, אנחנו סבורים כי שווי מקום חניה במתקן נמוך בכ- 30% משווי מקום חניה רגילה, נקבע מקדם של 0.7 בהתאם לקביעת השמאי ארז כהן.

יד. <u>מקדם התכלות הקלות</u>

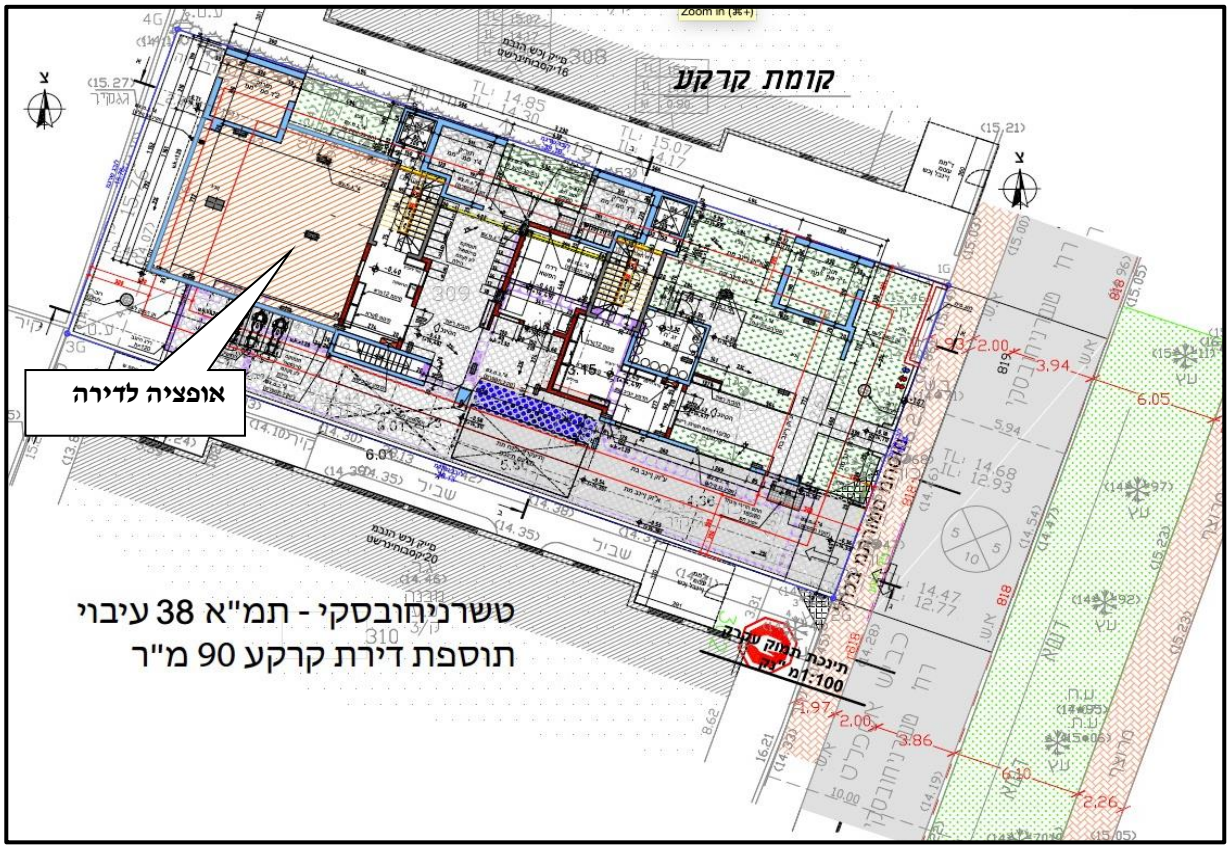
במספר החלטות ועד ערר ובהן הר/85115/13 עדי לירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נקבע:

"הקלה עומדת בתקופה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה בכוח ההיתר נהרס והיתר אינו עומד עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה"

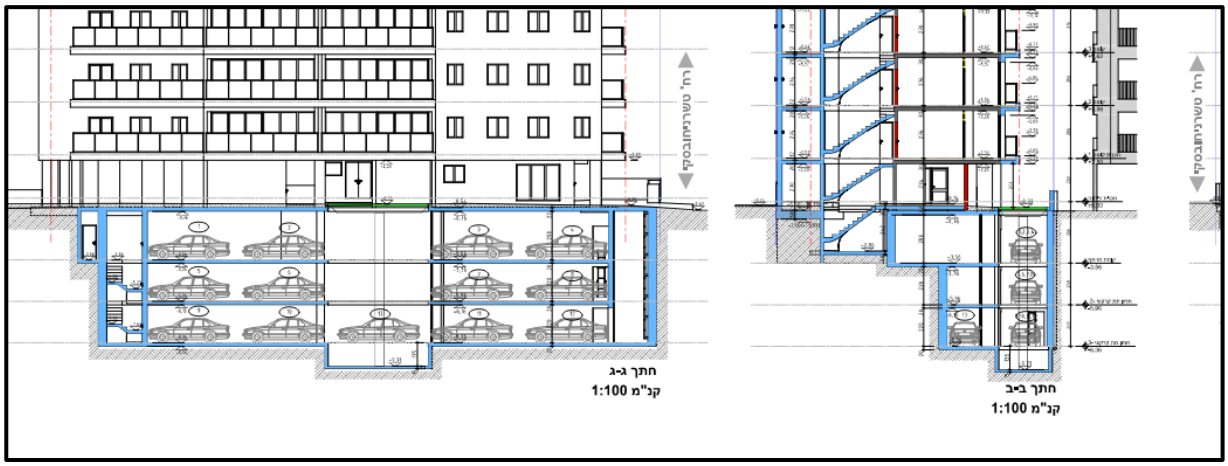
לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם התכלות להקלה בשיעור 0.97 לפי יחס של יתרת חיים כלכליים של מבנה 60 שנה בשיעור היוון של 6%. לדעתי יש להביא זאת בחשבון בעת אישור הקלות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>תשריט המראה אפשרות ניצול יח"ד בקומת קרקע</u>



3. <u>תיאור חתך חניון תת"ק מתוך תכנית ההגשה להיתר</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>הצעת מחיר התקנת מתקני חניה</u>**

סוהו מיכון בע"מ
המלאכה 2, א.ת. צפוני לוד.
טל: 073-2820510 פקס: 08-9283897 www.sohopark.com

יום רביעי 05 יוני 2024

לכבוד
ליאל

<u>הנדון: הצעת מחיר לאספקה והתקנת מתקני חניה.</u>

בהמשך לשיחתנו, הננו מתכבדים בזאת להגיש לכם את הצעתנו לאספקה והתקנת מתקני חניה בכתובת טשרניחובסקי 18 בת ים

על החברה

חברת סוהו מיכון הוקמה בשנת 2014 ומייצרת פתרונות חניה תוך שימוש במגוון רחב של מכפילי חניה והתאמתם לצורכי הדיירים תוך ניצול מקסימלי של תוואי השטח הקיים.

סוהו מיכון בע"מ מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של מתקני חניה החל ממכפילי חניה פשוטים, מתקני בור בלתי תלויים, מתקנים עיליים בלתי תלויים, מתקני קרוסלה, פזל, מגדלי חניה, מערכות חניה חצי-אוטומטיות ואוטומטיות מלאות.

כל המתקנים המותקנים על ידנו עומדים בדרישות התקן האירופאי 14010 וכן התקן הישראלי ת"י 5437 .

לחברתנו היכולת לבצע התאמה של המתקנים בהתאם לדרישות הספציפיות של כל פרויקט.

סוהו מיכון מעסיקה צוותים מובילים בארץ ובחו"ל הן בתחום התכנון, הן בתחום הביצוע והן בתחום השרות, ומאפשרת לך כלקוח להתאים את הפתרון המיטבי עבורך בהיבט העיצוב, המהירות האיכות, האמינות ועלות.

חברת סוהו עובדת בשיתוף עם מספר חברות מהמובילות בעולם בתחום אשר מבצעות פרויקטים בכל העולם, והתקינו במהלך השנים אלפי מקומות חנייה על גבי מתקנים מכניים חצי אוטומטיים ואוטומטיים, במגוון בנייני ציבור, משרדים, בנייני מגורים וחניונים, הכול תוך הקפדה על איכות המוצר ועמידותו לאורך שנים, לשביעות רצונם המלאה של לקוחות החברה.

המוצרים נהנים מאיכות חומרי גלם מהשורה הראשונה, דבר המבטיח מניעת חלודה וקורוזיה במשך שנים. התכנון והייצור הקפדניים של המוצר מבטיחים שימוש רציף ובטוח כמעט ללא תקלות.

בסיום ההתקנה מתבצעת בדיקה וניתן אישור ע"י בודק מוסמך מטעם משרד התמ"ת הישראלי, לפעולת המתקנים והתאמתם לתקן .

סוהו מיכון פתרונות חנייה ממשיכה לצעוד עם הפנים אל העתיד ופועלת לפיתוח מוצרים חדשים.

החברה משמשת כספק מורשה של משרד הביטחון.

<u>להלן הצעתנו :</u>

כמות	סוג מתקן	מספר מקומות חניה
1	רובוטי	13
1	מערכות אלקטרוניות + בקרים	
1	ארונות חשמל	
1	אחריות מלאה ל 12 חודשים	
1	התקנה	

- 13 מקומות חניה טמונות
- מידות רכב מקסימלי : 5000x2000x1800mm מידות המתקן יותאמו למידות הבור הסופיות.
- המתקנים מיועדים לרכבים במשקל כולל של עד 2,100 ק"ג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סוהו מיכון בע"מ
המלאכה 2, א.ת. צפוני לוד.
טל: 073-2820510 פקס: 08-9283897 www.sohopark.com

מחיר

1. המחיר הכולל להספקת המתקנים והתקנתם הוא - 1,300,000+ מע"מ.
2. המחירים צמודים לדולר ולא יפחתו מערך הדולר ביום החתימה על ההסכם, שע"ח יקבע ע"פ שער העברות /המחאות גבוה של בנק פועלים.
3. המחירים אינם כוללים כל מס אחר שאינו ידוע ביום חתימת הצעה זו שיהיה בתוקף בזמן התשלום ,אשר ישולם לסוהו מיכון בנוסף לתמורה.
4. מסמך זה משמש כהצעת מחיר בלבד ואיננו מסמך מחייב, רק חוזה חתום + הצעת מחיר +תוכניות מאושרות יחייבו.

לדעתנו ניתן לשפר וליעל את המתקן המוצע ולהוסיף מקומות חניה וזאת על בסיס הסכמה והתכנות בפועל על ידי האדריכל

תנאי תשלום

10% מההסכום ישולם עם החתימה על החוזה, עבור ייעוץ מקדמי לבחירת והתאמת מתקני החנייה וקיבוע הזמנה- סכום זה לא יוחזר למזמין במידה וחוזה זה יבוטל.

75% מההסכום ישולם לאחר מדידה סופית והעברת התוכניות לייצור, כנגד התשלום יועבר לידי הלקוח ערבות בנקאית בגובה 50% מהתשלום הנ"ל.

10% מההסכום ישולם במועד סיום התקנת המתקנים באתר הלקוח.

5% עם הצגת אישור בודק מוסמך של משרד הכלכלה , במידה ומכל סיבה שאינה תלויה בספק האתר לא יהיה מוכן לבדיקת בודק תועבר יתרת התשלום לא יאוחר מ – 30 יום מסיום ההתקנה והספק יתחייב באישור בודק כאשר האתר יהיה מוכן.

יש לציין ולהדגיש כי המתקנים יישארו בחזקת הספק עד תשלום מלא של כל התחייבויות המזמין.

לוחות זמנים

1. לאחר סיום הכנת אזור החניה/בור, יבצע **הלקוח** מדידות ע"י מודד מוסמך לוודא שהשטח תואם לתוכנית החתומה . במידה וקיימים ליקויים וסטיות מהתוכניות, באחריות הלקוח לתקן את כל הליקויים.
2. לפני הגעת המתקנים לארץ תתבצע מדידה נוספת על **חשבון הלקוח** לאשר את התיקונים (במידה והיו כאלה במדידה הראשונה) במידה והכל תקין יקבע תאריך לביצוע ההתקנה.
3. הלקוח יחויב בעיכובים בגמל במידה והאתר לא יהיה מוכן עם הגעת המתקנים.
4. זמן ייצור של המתקנים הינו כ 5- 4 **חודשים** מסיום המדידות הסופיות והעברת התשלום.
5. זמן הגעת המתקנים לארץ 60- 45 יום.
6. זמן התקנה והרצה כ – 120 - 90 יום.
7. ההצעה תקפה ל – 60 יום .

אחריות ושירות:

1. לאחר אישור המתקנים על ידי בודק יחתום הקבלן על הסכם שירות וישלם עבור שנה הראשונה.
2. האחריות הניתנת על ידינו מותנת בתנאי מפורש שהשרות למתקנים יהיה אך ורק בידי צוות של החברה או מי מטעמה, במידה והמתקנים יטופלו על ידי גורם לא מוסמך מטעם החברה האחריות תתבטל.
3. הטיפול יתבצע בשעות עבודה רגילות – 8:00 – 17:00.
4. עלות תחזוקה חודשי לרכב הינו בסך של 85 ₪ + מע"מ לחודש בהתאם לחוזה שירות .
5. האחריות לא תחול במקרים הבאים :

- שימוש לא תקין במתקנים ובניגוד להוראות הפעלה.
- פגיעה במזיד במתקנים.
- עיכובים בהפעלת המתקנים לאחר סיום ההתקנה ו/או אי מתן שירות למתקנים מכל סיבה שהיא.
- נזקים אינם בשליטת החברה כגון נזקי מים , פגיעה מנזקי טבע , הפרעות בחשמל ו/או נזקי טבע וכוח עליון.

נשמח לעמוד לשירותכם
בברכה,
סוהו מיכון בע"מ

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. **<u>בסיס נתונים</u>**

בסיס נתונים למגורים - מועד קובע 29.03.2020							
גו"ח	תאריך	תאור	שטח פלדלת	שנת בניה	תמורה	מתאם לקומה 1 (2.5% לקומה)	שווי מ"ר בנוי פלדלת
7136/329/32	17.07.2019	קומה 4	86	2019	₪ 1,700,000	0.925	₪ 18,285
7134/135/9	12.11.2019	קומה 2	99	2019	₪ 1,900,000	0.975	₪ 18,712
7136/329/48	18.12.2019	קומה 6	86	2019	₪ 1,727,000	0.875	₪ 17,571
7136/329/34	26.12.2019	קומה 5	74	2020	₪ 1,500,000	0.9	₪ 18,243
7136/329/29	11.02.2020	קומה 6	94	2020	₪ 1,890,000	0.875	₪ 17,593
7136/300	20.05.2020	קומה 6	84	2020	₪ 1,850,000	0.875	₪ 19,271
7136/300	16.07.2020	קומה 5	97	2020	₪ 1,920,000	0.9	₪ 17,814
7136/300	24.08.2020	קומה 4	91	2020	₪ 1,800,000	0.925	₪ 18,297
7136/329/15	28.12.2020	קומה 4	75	2019	₪ 1,540,000	0.925	₪ 18,993
שווי מ"ר בנוי בממוצע							₪ 18,309
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 15,649
בניכוי יזמות						1.2	₪ 13,041
עלויות בניה+עקיפות						₪ 8,500	₪ 4,541
שווי מ"ר מבונה קומה 1							**₪ 4,500**
שווי מ"ר מבונה קומה 7							**₪ 5,175**

<u>לסיכום:</u>

בהתאם לשקלול הנתונים יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה משוקלל ליום 29.03.2020 בקומת קרקע בסך של 4,500 ₪.

6. **<u>תחשיב</u>**

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/ עלות ל- 1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	שווי חניות רגילות - עצמאיות			1	1.00	₪ 107,000	₪ 107,000
	קרן חניה	9.00				₪ 72,782-	₪ 655,038-
	סה"כ	**9**	**0**	**1**			**₪ -548,038**
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			0	1	₪ 107,000	₪ 0
	שווי חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			13	0.70	₪ 74,900	₪ 973,700
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי כולל דיפון		13			₪ 155,000-	₪ 2,015,000-
	קרן חניה	0				₪ 72,782-	₪ 0
	סה"כ	**0**		**13**			**₪ -1,041,300**
עלות עודפת במצב חדש שיש לקזז		**-9**		**12**			**₪ -493,262**

תחשיב עזר לקביעת עלות חניה במתקן כולל עלות דיפון		
שטח מרתף	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח מרתף חניה 310 מ"ר	2270	₪ 703,700
מתקן חניה	לפי הצעה	₪ 1,300,000
סה"כ עלות הקמה		₪ 2,003,700
עלות למקום חניה	13	₪ 154,131
עלות מקום חניה במתקן תת"ק		₪ 155,000

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

תחשיב:

מצב תכנוני	מקור זכויות הבניה	קומה	כמות יח"ד	זכויות הבניה				מקדמי התאמה				שטח אקו'	סה"כ שווי מר"מ לפי שווי בסיסי התחלתי
				שטח עיקרי	מרפ. גג 0.3	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	מקדם התכללות			
				1	0.3								4,500 ₪
קודם	תמ"א 38	קרקע	1	90.00		62.39	90.00	0.975	0.90	1.00		78.98	394,875 ₪
	ב'/339	1	4	256.89			256.890	1.00	1.00	1.00		256.890	1,156,005 ₪
	ב'/339	2	4	256.89			256.890	1.025	1.00	1.00		263.312	1,184,905 ₪
	ב'/339	3	4	256.89			256.890	1.050	1.00	1.00		269.735	1,213,805 ₪
	תמ"א 38	4	4	272.66			272.660	1.075	1.00	1.00		293.110	1,318,993 ₪
	תמ"א 38	5	4	272.66			272.660	1.100	1.00	1.00		299.926	1,349,667 ₪
	תמ"א 38	6	2	136.33			136.330	1.125	1.00	1.00		153.371	690,171 ₪
	מרפסת גג	6			168.42		50.526					50.526	227,367 ₪
	שווי פתרון חניה												-548,038 ₪
	סך שווי מצב קודם		**23**	**1,542.32**	**168.42**							**1,665.84**	**6,987,750 ₪**
חדש	תמ"א 38	0	0	0.00			0.00	0.975	1.00	1.00		0.00	0 ₪
	ב'/339	1	4	256.89			256.890	1.00	1.00	1.00		256.890	1,156,005 ₪
	ב'/339	2	4	256.89			256.890	1.025	1.00	1.00		263.312	1,184,905 ₪
	ב'/339	3	4	256.89			256.890	1.050	1.00	1.00		269.735	1,213,805 ₪
	תמ"א 38	4	4	272.66			272.660	1.075	1.00	1.00		293.110	1,318,993 ₪
	תמ"א 38	5	4	272.66			272.660	1.100	1.00	1.00		299.926	1,349,667 ₪
	תמ"א 38 + ב'/538	6	4	272.66			272.660	1.125	1.00	0.97		297.540	1,338,931 ₪
	שווי פתרון חניה												-493,262 ₪
	סך שווי מצב חדש		**24**	**1,588.65**								**1,680.51**	**7,069,044 ₪**
סך השבחה			**1**	**46.33**								**14.67**	**81,294 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>סיכום</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי ההשבחה שנצרה למועד הקובע כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תב"ע בי/538 ותב"ע בי/580+הקלות	**29.03.2020**	**81,294 ₪**	**40,647 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 02.09.2024, כדלהלן:

1. <u>לעניין טענת המבקש כי במצב קודם אפשר לתכנן 1 יח"ד בק' עמודים מפולשת בשטח 90 מ"ר - לפי תכנית רעיונית (עמ' 13)</u>

1.1 הטענה שגויה משפטית ואינה רלבנטית, כמפורט.

1.2 <u>הבקשה להיתר שבנדון אינה כוללת ניצול זכויות בניה מכח התמ"א בקומת העמודים.</u>

עובדתית, הבקשה להיתר שבנדון - אינה כוללת ניצול זכויות בניה מכח תמ"א 38 בקומת העמודים, בהתאם לכך - בהינתן שזכויות בניה למגורים בק' קרקע מכח תמ"א 38 אינן קיימות במצב חדש, אזי בהכרח שהן אינן קיימות לצורך אומדן ההשבחה גם במצב קודם.

1.3 <u>הבקשה להיתר שבנדון אינה כוללת אישור של זכויות בניה מכח תמ"א 38 בקומת העמודים.</u>

א. עפ"י עמוד 6 לפרוטוקול החלטת הועדה המאשר את הבקשה להיתר שבנדון:

ביחס לבנין הנדון המכיל 12 יח"ד קיימות, אושרה בקשה לתוספת 13 יח"ד חדשות - כולל 1 יח"ד בק' קרקע, באופן שבסה"כ אושרו 25 יח"ד, וזאת בכפוף לתיקונים והשלמות, הכוללים:

ביטול יח"ד אחת בק' קרקע לטובת סגירת ק' עמודים לטובת לובי כניסה ע"י ויטרינת זכוכית.

ב. בהתאם לכך:

אושרו בסה"כ 24 יח"ד, ללא דירות בק' קרקע, דהיינו 12 יח"ד חדשות בקומות החדשות (6-4), בדיוק כמוצג בתכנית הבקשה להיתר שבנדון.

1.4 <u>הבקשה להיתר שבנדון אינה כוללת ניוד זכויות בניה המותרות לפי תמ"א 38, לקומות אחרות - מכח תכנית בי/580</u>

א. בהתאם לרשימת ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר שבנדון - לא הותר ניוד זכויות בניה כלשהן המותרות לפי תמ"א 38 לקומות החדשות מכח תכנית בי/580.

ב. בהתאם לכך:

(1) מקור הזכויות החדשות המאושרות במצב חדש הינו:

תוספת זכויות בשטח של 2.5 קומות מורחבות - מכח תמ"א 38, תוספת זכויות להשלמת קומת התמ"א העליונה, שהינה קומה חלקית (50%) - לקומה מלאה - מכח תכנית בי/538.

(2) מקור הזכויות החדשות המאושרות במצב חדש - אינו כולל זכויות המותרות בק' קרקע במצב קודם, ואשר נוידו לקומה העליונה (6) במצב חדש.

ג. בהתאם לכך:

בהינתן שכמות מסוימת של זכויות בניה מכח תמ"א 38 מנוצלת בתכנית ההיתר שבנדון - המשקפת מצב חדש, הרי שאותה כמות מסוימת של זכויות בניה מכח תמ"א 38 קיימת גם במצב קודם, ולא ניתן להניח שבמצב קודם מותרת כמות גדולה יותר של זכויות בניה מכח תמ"א 38, ביחס לכמות המותרת במצב חדש.

1.5 <u>חוסר עקביות בלוגיקה התחשיבית של המבקש</u>

לשיטת המבקש המביאה בחשבון שווי מצב קודם זכויות תמ"א שלא נוצלו בפועל בבקשה להיתר שבנדון- הרי שיש להביא בחשבון את כמות זכויות של בניה גם באומדן שווי מצב חדש, באופן שמדובר ב- "משחק סכום אפס" שאין לו השפעה על אומדן ההשבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>פס"ד בענין אופן שיוך הזכויות בין תמ"א 38 לבין תכנית מכח סעיף 23 שהוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38</u>
<u>פס"ד בימ"ש מחוזי ב- עמ"נ 47352-09-20 בענין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה,</u>

2.1 בפס"ד זה (להלן: "פס"ד הרצליה"), נקבע ביחס לתכנית הר/2213[6] שהוסיפה זכויות ל- 1 קומה מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38, כדלקמן:

כל זכויות הבניה שנוצלו מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38 - משויכות לתכנית הר/2213, וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא (50%).

בהתאם לכך, מיישום של פס"ד זה לענייננו, מתקבל כי: כל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38 - משויכות לתכנית בי/538, וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא (50%).

2.2 בהתאם לפס"ד זה מתקבל כי זכויות הבניה החייבות בהיטל השבחה הן בדיוק כמפורט בסעיף 10.2 לשומתי, שהינן בהתאמה לסעיפי הקלות ו'+ ז' לפרוטוקול החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר שבנדון, כדלקמן:

מקור זכויות	שטח עיקרי	קומה	מס' סעיף הקלה בפרוטוקל החלטת הועדה
תב"ע בי/538	145.32 מ"ר	6	17

2.3 בקשת רשות ערעור על פס"ד מחוזי זה - נדחתה ע"י בית המשפט העליון, באופן שפס"ד זה אושרר ע"י בימ"ש עליון (מצ"ב).

2.4 שומת המבקש מתעלמת לחלוטין מפס"ד מחייב זה ומנוגדת לו, ואסביר:

עצם טענת המבקש שיש להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות תמ"א שלא מנוצלות במצב חדש (גם לא בדרך של ניוד) - משמעותה, הקטנת של זכויות הבניה שאושרו מכח בי/538, ע"י הפחתה של זכויות תמ"א שלא נוצלו מכמות הזכויות שאושרה מכח תכנית בי/538, וזאת בניגוד מוחלט לפס"ד.

3. <u>סיכום סעיפים 1+ 2 דלעיל</u>

3.1 לא ניתן להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה מכח תמ"א 38 בקומת העמודים.

3.2 בהתאם לכך- מתייתר הצורך בבחינת הישימות של התכנית הרעיונית של המבקש להוספת 1 יח"ד בק' קרקע.

4. <u>התייחסות קצרה לתכנית הרעיונית של המבקש לק' קרקע במצב קודם</u>

4.1 <u>השטח העיקרי המוצע בתכנית הרעיונית של המבקש הינו 77.5 מ"ר ולא 90 מ"ר כטענת המבקש</u>

א. עפ"י התכנית הרעיונית של המבקש סך שטח הדירה המוצעת בק' קרקע = 90.00 מ"ר
שטח זה אומת ע"י החי"מ ע"י מדידה ממוחשבת ע"ג קובץ DWF של הבקשה להיתר שבנדון.

ב. הפחתת שטח נדרש עבור ממ"ד - 12.50 מ"ר

ג. סך שטח עיקרי בדירה המוצעת בתכנית הרעיונית של המבקש = 77.5 מ"ר

ד. בהתאם לכך, לשיטת המבקש (הנשללת ע"י שמאי המשיבה) שבמצב קודם אפשר לתכנן 1 דירה בק' קרקע - יש להביא בחשבון שטח של 77.5 מ"ר, ולא 90 מ"ר כטענת המבקש.

4.2 <u>השטח הדירתי המוצע ע"י המבקש חורג בחלקו מקווי הבנין של תמ"א 38</u>

התכנית הרעיונית משרטטת דירה שהחלק המערבי שלה חורג ב- 52 ס"מ מקו הבנין המערבי המותר לפי תמ"א 38.

סך שטח החריגה הנ"ל מקוו הבין של תמ"א 38 הינו כ- 4 מ"ר.

[6] תכנית הר/2213 בעיר הרצליה - היא תכנית מקבילה לחלוטין לתכנית בי/538 בעיר בת ים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לכך, מתחייב להפחית 4 מ"ר מסך השטח העיקרי המוצע בתכנית הרעיונית הנ"ל.

4.3 **<u>חוסר היתכנות תכנונית של התכנית הרעיונית של המבקש - עקב הקטנת הלובי המערבי לשטח של 13.5 מ"ר:</u>**

א. לפי התכנית הרעיונית, מוצע להקטין את שטח לובי הכניסה של האגף המערבי בבניין, משטח של 58 מ"ר המתוכנן בבקשה להיתר שבנדון (משקפת מצב חדש) לשטח של 13.5 מ"ר בלבד.

ב. לא קיימת אפשרות שהועדה המקומית תסכים לתכנון שלפיו לובי הכניסה לבנין יהיה בשטח 13.5 מ"ר בלבד.

עפ"י דמיניות הועדה המקומית בפרויקט תמ"א חיזוק: שטח לובי כניסה הינו בגבולות 50 מ"ר.

ג. לשיטת המבקש המקטינה את שטח הלובי במצב קודם ל- 13.5 מ"ר, לעומת 58 מ"ר במצב חדש - הרי שיש מחיר להקטנה זו, במובן זה שהרווחה הציבורית במצב קודם קטנה לעומת הרווחה הציבורית במצב חדש, ולכן שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים במצב קודם חייב להיות קטן מהשווי המקביל במצב חדש.

4.4 **<u>חוסר היתכנות של התכנית הרעיונית של המבקש - עקב הקטנת שטח גינון משותף</u>**

א. לפי התכנית הרעיונית, מוצע להקטין את שטח רצועת הגינון המשותף המערבית שבתחום קומת ק' קרקע ב- 24.5 מ"ר.

לפי התכנית הרעיונית, מוצע להקטין את שטח רצועת הגינון המשותף הצפון מערבית שבתחום ק' קרקע (מצפון ללובי) ב- 5.0 מ"ר.

ב. לפי מסמך הנחיות מרחביות של עיריית בת ים, נדרש לתכנן שטח מגונן בשיעור של 30% משטח המגרש.

ג. בהתאם לכך, ההקטנות המוצעות של הגינון המשותף גורמות לכך שאין עמידה בדרישה הנ"ל של ההנחיות המרחביות, ולכן אין היתכנות לתכנון מגורים בתחום 2 הרצועות הנ"ל, ששטחן הכולל הינו 29.5 מ"ר.

בהתאם לכך, מתחייב להפחית 29.5 מ"ר מסך השטח העיקרי המוצע בתכנית הרעיונית הנ"ל.

4.5 **<u>חיוב בתכנון פודסט כניסה לדירה המוצעת בתכנית הרעיונית של המבקש</u>**

א. עפ"י החתכים בתכנית ההיתר שבנדון: גובה נטו של קומת העמודים הינו 2.2 מ' (מרצפה לתקרה). בהתאם לכך - גובה הפנים של הדירה המוצעת ע"י המבקש נמוך ב- 30 ס"מ מהגובה התקני המינימלי.

בהתאם לכך, נדרש לחפור לעומק 30 ס"מ ע"מ להגיע למפלס הריצף של הדירה המוצעת.

לפיכך, מתחייב לתכנן 3 מדרגות לצורך ירידה ממפלס רצפת ק' קרקע (מפלס 0.00) למפלס הדירה המוצעת.

בהתאם לכך, מתחייב לתכנן שטח עבור 3 המדרגות+ פודסט המפריד בין המדרגות לבין הכניסה לדירה המוצעת.

ב. שטח 3 המדרגות+ הפודסט הנדרש הינו לפחות 1.5 מ"ר.

בהתאם לכך, מתחייב להפחית שטח של 1.5 מ"ר מהשטח המוצע בתכנית הרעיונית של המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.6 **<u>סיכום</u>**

להלן חישוב יתרת השטח התיאורטי האפשרי לתכנון למגורים, לאחר בחינת התכנית הרעיונית של המבקש:

א) סך שטח עיקרי מוצע בתכנית הרעיונית (סעיף 4.1 לעיל) =	77.5 מ"ר
ג) הפחתת שטח שאינו אפשרי לתכנון בגין חריגה מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 (סעיף 4.2)	-4.0 מ"ר
ד) הפחתת שטח שאינו אפשרי לתכנון עקב חיוב לשטחי גינון לפי הנחיות מרחביות (סעיף 4.4)	-29.5 מ"ר
ה) הפחתת שטח שאינו אפשרי לתכנון בגין חיוב לתכנון פודסט בכניסה לדירה (סעיף 4.5 לעיל)	-1.5 מ"ר
ו) יתרת שטח אפשרי לתכנון למגורים בק' קרקע במצב קודם- על בסיס התכנית הרעיונית של המבקש	42.5 מ"ר

4.7 **<u>מסקנה</u>**

אם נשגה ונתעלם מהעובדה שמבחינה משפטית לא ניתן להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה לפי תמ"א 38 בקומת קרקע - הרי שסך השטח העיקרי המירבי האפשרי לתכנון למגורים לפי תמ"א 38 בק' קרקע הינו 42.5 מ"ר.

5. **<u>לענין סעיף 12. יא. לשומת המבקש, שנושאו "ההשבחה בגין תכנית בי/580/מק"</u>**

5.1 סעיף זה שגוי מיסודו, כמפורט.

5.2 עובדתית - הבקשה להיתר שבנדון אינה כוללת מימוש של תכנית בי/580!!, ולראיה:

רשימת ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר שבנדון - אינה כוללת הקלה לניוד זכויות בניה מכח תכנית בי/580.

5.3 טעות זו היא פועל יוצא של הטעות היסודית בשומת המבקש, המפורטת בסעיף 1 דלעיל.

5.4 ראה האמור בסעיף 1.4 דלעיל.

5.5 מכיוון שתכנית בי/580 לא מומשה בבקשה להיתר שבנדון, הרי שאין בגינה חבות בהיטל השבחה, מנגד:

העובדה שתכנית זו לא מומשה - מוכיחה כי במצב קודם לא קיימות זכויות בניה מכח תמ"א 38 בק' קרקע.

5.6 **<u>לענין טענת המבקש (סוף עמ' 11) כי במגרש דומה ברח' אנילביץ 13 (גו"ח 7150/383) תוכננה דירה בק' קרקע והדבר מוכיח כי במצב קודם קיימת היתכנות לתכנון מגורים בק' קרקע גם בנכס הנדון</u>**

א. ברח' אנילביץ 13 תוכננה דירה בק' קרקע, ואולם דוגמא זו אינה מוכיחה את המבוקש להוכחה, כמפורט.

ב. תכנון הדירה ברח' אנילביץ 13 התאפשר משום שבנין זה בנוי בקיר משותף עם רח' אנילביץ 15, דהיינו בנוי בקו בנין אפס לצד אחד, ועובדה זו מאפשרת שטח גדול יותר לניצול בק' קרקע.

ג. הבנין שבנדון אינו בנוי בקו בנין אפס באחד מצדדיו, ולכן אפשרויות הניצול של השטחים בק' קרקע מצומצמות יחסית לבנין שברח' אניביץ 13.

5.7 **<u>לענין טענת המבקש כי בגין הזכויות שהיו אפשריות לניצול בק' קרקע במצב קודם ונוידו לקומה העליונה במצב חדש - יש להפעיל מקדם שיפור תכנון בגובה 10%</u>**

א. הטענה אינה נכונה, כמפורט.

ב. מקדם שיפור תכנון רלבנטי בתרחיש שבו הזכויות המנוידות היו אפשריות וכלכליות לניצול במצב קודם.

אולם בתרחיש שבו הזכויות לא היו אפשריות ו/או כלכליות לניצול במצב קודם - הרי שהשווי שלהן במצב קודם הינו אפס.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. בהתאם למוסבר בשומתי וכן בסעיפים הקודמים:
במצב קודם אין אפשרות תכנונית ו/או כלכלית לנצל בק' קרקע את הזכויות שנוידו מק' קרקע במצב חדש.
בהתאם לכך, ועפ"י הפסיקה - שווי הזכויות הללו במצב קודם הינו אפס.

ד. לענין זה ראו נספח 1 הכולל פרוט של 29 שומות מכריעות, לרבות שומות מכריעות של השמאי המכריעה דכאן - שקבעו שבתרחיש שזכויות התמ"א אינן אפשריות לניצול במצב קודם - השווי שלהן הינו אפס.

6. <u>לענין טענת המבקש כי במצב קודם אפשר היה לתכנן 6 חניות רגילות בק' העמודים - כפי שתוכנן ברח' טשרניחובסקי 22</u>

6.1 הטענה אינה נכונה, אינה רלבנטית וחסרת כל היתכנות, כמפורט.

6.2 קומת הקרקע ברח' טשרניחובסקי 22 מתוכננת באופן שונה לחלוטין מק' הקרקע בנכס הנדון, באופן שאפשר מלכתחילה לתכנן בה 6 חניות כבר בהיתר הישן, ואסביר:
לרח' טשרניחובסקי 22 ישנו מעבר משותף לכלי רכב יחד עם רח' טשרניחובסקי 24, ללא גדר בין 2 המגרשים, באופן שקיימת מיסעה רחבה משותפת ל- 2 המגרשים המאפשרת לתכנן חניות בניצב למבנה שבנכס הנדון.
לעומת זאת, לנכס הנדון אין כניסה משותפת עם מגרש גובל, ולכן אין מיסעה משותפת במרווח קו בנין צידי כלשהוא ולכן אין אפשרות לתכנן חניות בניצב למבנה שבנדון.

6.3 שאלה רטורית:
לשיטת המבקש שבמצב קודם אפשר לתכנן 6 חניות רגילות, מדוע אפוא במצב חדש לא מתוכננת חניה רגילה כלשהיא ??

6.4 <u>סיכום</u>
במצב קודם אפשר לתכנן לכל היותר 1 חניה עילית רגילה (עצמאית), שתמוקם במרווח קו בנין דרומי.

7. <u>לענין טענת המבקש כי שווי 1 חניה עילית רגילה הינו 150,000 ₪ כולל מע"מ, ובניכוי מע"מ ורווח יזמי - מתקבל שווי בסך 107,000 ₪/חניה</u>

7.1 הטענה על כל חלקיה - אינה נכונה, כמפורט.

7.2 אומדן השווי ל- 1 חניה ראשונה עצמאית רגילה בסך 150,000 ₪ כולל מע"מ - אינו מבוסס ואינו הגיוני:
ולראיה: סעיף 1 בנספח 3: בנספח זה מוכח כי שווי חניה שניה כ- 1.2 שנים בממוצע לפני המועד הקובע שבנדון הינו כ- 101,000 ₪ כולל מע"מ.
ביחס לשווי זה נדרש לבצע 2 התאמות, כדלקמן:

א) שווי חניה **שניה** כ- 2.6 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, כולל מע"מ =	101,000 ₪/חניה
ב) התאמת סוג חניה: החניה המוערכת בנכס היא חניה ראשונה, מקדם ההתאמה **המינימלי** =	* 1.60
ג) התאמת זמן: 1.2 שנים * 6% / שנה =	* 1.07
ד) <u>שווי חניה ראשונה, במועד הקובע שבנדון, כולל מע"מ</u>	<u>173,235 ₪/חניה</u>

7.3 **<u>שיעור רווח יזמי במרכיב שווי חניה עילית רגילה</u>**

א. חניה עילית רגילה היה קלה ומהירה ביותר לביצוע, מאחר וביצועה הינו ע"י ריצוף אבנים משתלבות.

ב. שיעור רווח יזמי הינו גם פונקציה של משך הזמן הנדרש לייצור המוצר המוגמר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. בהתאם לכך, מאחר ומשך זמן ייצור חניה עילית הינו קצר ביותר - לכל היותר 30 יום - הרי ששיעור רווח היזמי הינו לכל היותר 5%.

7.4 **<u>סיכום אומדן שווי 1 חניה ראשונה עילית רגילה בנכס הנדון , במועד הקובע שבנדון</u>**

א) שווי חניה **ראשונה** , במועד הקובע שבנדון , כולל מע"מ ורווח יזמי	173,235 ₪/חניה
ב) הפחתת מרכיב מע"מ	/ 1.17
ג) הפחתת מרכיב רווח יזמי	/ 1.05
ד) שווי חניה ראשונה , ללא מע"מ וללא רווח יזמי (מעוגל)	141,000 ₪/חניה

8. **<u>לענין טענת המבקש כי בהתאם להצעת מחיר מתאריך 5/6/24 :</u>**

<u>העלות הממוצעת של 13 חניות רובוטיות היא 100,000 ₪ , ללא מע"מ ("ברזלים")</u>

8.1 הטענה אינה נכונה, כמפורט.

8.2 **<u>הצעת מחיר ולא חוזה חתום</u>**

מדובר בהצעת מחיר ולא בחוזה חתום, המחיר המוצע בהצעת המחיר אינו מהווה ראיה שמאית.

בהתאם לכך : תחת הנחה שמדובר במסמך אמין - יש להפחית לפחות 10% בגין הנחת מו"מ ביחס למחיר המוצע.

8.3 **<u>התאמת זמן</u>**

א. הצעת המחיר היא לתאריך 5/6/2024, ואילו המועד הקובע הוא 29/3/2020, באופן המחייב התאמת זמן.

ב. שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים מהמועד הקובע ועד למועד הצעת המחיר = 13.45%.

8.4 <u>סיכום המחיר הממוצע ל- 1 מתקן לחניה המתקבל על בסיס הצעת המחיר הנ"ל</u>

א) מחיר ממוצע למתקן ל-1 חניה (ברזלים בלבד) עפ"י הצעת המחיר	100,000 ₪/חניה
ב) הפחתה בגין מו"מ - 10%	* 0.90
ג) הפחתה בגין התאמת זמן	/ 1.1345
ד) <u>אומדן עלות ממוצעת למתקן ל-1 חניה (ברזלים בלבד) על בסיס הצעת המחיר</u>	<u>79,300 ₪/חניה</u>

8.5 **<u>עלות מתקני חניה רובוטיים ב- 4 פרויקטים דומים בעיר בת ים</u>**

נתוני עלויות מתקני חניה רובוטיים תת"ק שהומצאו ע"י שמאים נגדיים בהליכי שמאות מכרעת בתחום העיר בת ים :

פרויקט	כמות חניות	עלות מתקן חניה		אסמכתא (מצ"ב)
השוואה	במתקן	סה"כ	ל-1 חניה	
ביאליק 25	15	1,130,000 ₪	75,333 ₪	הסכם רכישה חתום + החלטת ועדה
גבעתי 5+7	23	1,900,000 ₪	82,609 ₪	תקציב שמאי הבנק , שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	1,900,000 ₪	82,609 ₪	דוח אפס
אנילביץ 15+13	36	2,520,000 ₪	70,000 ₪	דוח אפס
<u>ממוצע</u>			<u>77,638 ₪</u>	

8.6 **<u>סיכום</u>**

בהתאם להוכחות המוצגות בסעיף 8.5 דלעיל, התואמות את הצעת המחיר לאחר התאמות - אומדן עלות ממוצעת ל-מתקן חניה רובוטי (ברזלים) הינו 78,000 ₪/חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>לענין עלות בניית מרתף החניה עבור מתקן חניה רובוטי ("בטונים")</u>

9.1 <u>עלות מרתפי חניה תת קרקעיים עבור מתקני חניה רובוטיים בפרויקטים דומים בעיר בת ים</u>

נתוני עלויות מרתפי חניה למתקנים רובוטיים תת"ק, שהומצאו ע"י שמאים נגדיים בהליכי שמאות מכרעת בתחום העיר בת ים:

פרויקט השוואה	כמות חניות במתקן	עלות מרתף החניה		אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה	
גבעתי 5+7	23	1,412,000 ₪	61,391 ₪	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש באותו תיק
אורט ישראל 12	23	1,611,000 ₪	70,043 ₪	דוח אפס
אנילביץ 15+13	36	1,786,000 ₪	49,611 ₪	דוח אפס
<u>ממוצע</u>			<u>60,349 ₪</u>	

9.2 <u>מסקנה:</u>

אומדן עלות בניית מרתף החניה הרובוטי (בטונים) הינו 60,000 ₪/חניה.

10. <u>סיכום עלות בניית חניה במתקן רובוטי (ברזלים+ בטונים)</u>

10.1 סך עלות בניה לחניה במתקן רובוטי (ברזלים + בטונים) - לפי סך העלות שבסעיפים 9+8 לעיל= 138,000 ₪/חניה.

10.2 סיכום נתוני סך עלויות חניה תת"ק רובוטית (בטונים+ ברזלים), שהומצאו ע"י שמאים נגדיים בהליכי שמאות מכרעת בתחום העיר בת ים (סיכום סעיפים לעיל):

פרויקט השוואה	כמות חניות במתקן	סך עלות חניה תת"ק רובוטית		אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה	
ביאליק 25	15	2,000,000 ₪	133,333 ₪	הסכם רכישה חתום + שומה מכרעת
גבעתי 5+7	23	3,312,000 ₪	144,000 ₪	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	3,511,000 ₪	152,652 ₪	דוח אפס
אנילביץ 15+13	36	4,306,000 ₪	119,611 ₪	דוח אפס
<u>ממוצע (מעוגל)</u>			<u>137,399 ₪</u>	

10.3 <u>מסקנה:</u>

בהתאם לנתונים הנ"ל:

עלות ממוצעת ל- 1 חניה במתקן חניה רובוטי = 137,500 ₪/חניה

אומדן זה כמעט זהה לאומדן שנקבע בשומתי, בסך 135,000 ₪/חניה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11.<u>אומדני עלות בניה לחניה תת"ק רובוטית - שנקבעו בשומות מכריעות</u>

11.1 <u>פרוט אומדני עלות בניה לחניה תת"ק רובוטית - שנקבעו בשומות מכריעות:</u>

פרויקט השוואה	גו"ח	שמאי מכריע	סך עלות ל-1 חניה	תאריך קובע
ביאליק 25	7136/300	שלומי יפה	133,333 ₪	22/10/2017
גבעתי 5+7	7154/177	רמה מאור	142,000 ₪	15/06/2021
השר פנקס 7	7136/368	רמה מאור	135,000 ₪	24/09/2020
אנילביץ 13	7150/383	ארז כהן	130,000 ₪	15/11/2020
אנילביץ 15	7150/384	ארז כהן	130,000 ₪	07/01/2021
שפירא 11	7140/242	ארז כהן	130,000 ₪	28/01/2021
זמנהוף 11	7136/323	ערן ירקוני	140,000 ₪	30/08/2020
זמנהוף 13	7136/324	ערן ירקוני	140,000 ₪	30/08/2020
קלויזנר 5	7150/337	בועז ברזילי	135,000 ₪	13/08/2020
<u>ממוצע</u>			<u>135,037 ₪</u>	<u>17/07/2020</u>

11.2 <u>מסקנה:</u>

גם בשומות מכריעות לפרויקטים דומים, נקבעו אומדן ממוצע בסך כ-135,000 ₪, לעלות בניה ל- 1 חניה רובוטית.

12.<u>לענין טענת המבקש כי בשומה מכרעת של השמאי אלדד חיימי לרח' השר שפירא 43 (7138/293) נקבע שווי ל- 1 חניה רגילה ללא מע"מ ורווח יזמי בסך 110,399 ₪</u>

הטענה אינה נכונה עובדתית, כמפורט:

בשומה מכרעת זו התקבלה ההשבחה שנקבעה למרכיב זה בשומתי - המבוססת על שווי ללא מע"מ וללא רווח יזמי בסך 155,000 ₪ לחניה רגילה, ו- 124,000 ₪/חניה במתקן חניה.

בשומה מכרעת זו נקבע כי אומדן ההשבחה למרכיב זה - צריך להיות גבוה מהאומדן שבשומתי, אך השמאי המכריע מאמץ את שומתי.

13.<u>לענין טענת המבקש כי בשומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני לרח' זמנהוף 11 (7136/323) נקבע שווי ל- 1 חניה רגילה ללא מע"מ ורווח יזמי בסך 106,838 ₪:</u>

13.1 הטענה אינה נכונה עובדתית, כמפורט:

בשומה מכרעת זו - כמו גם בשומה מכרעת לרח' זמנהוף 13 - נקבע שווי ל- 1 חניה רגילה עצמאית, ללא מע"מ וללא רווח יזמי, בסך של 150,000 ₪, וזאת בדיוק עפ"י השווי שנקבע בשומתי.

13.2 סקירה מקיפה של ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות - מוצגת בנספח 3.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14.<u>לענין טענת המבקש כי המקדם הנכון לחניה במתקן חניה במצב חדש - צריך להיות 0.70 (עמ' 12 למטה)</u>

14.1 הטענה אינה מבוססת, ובהתאם לשומות מכריעות המקדם הנכון הינו 0.80, כמוכח להלן.

14.2 <u>קביעות של שומות מכריעות אחרונות למקדם שווי לחניה במתקן חניה</u>

שמאי מכריע	מיקום	גו"ח	מקדם שווי לחניה במתקן
אוולין דודזון	השקמה 19	7154/356	0.80
בועז ברזילי	קלויזנר 5	7150/337	0.80
רמה מאור	גבעתי 7+5	7154/176	0.85
יעקב פז	כצנלסון 58,60	7155/220	0.75
ערן ירקוני	סוקולוב 18	7143/22	0.80
<u>ממוצע</u>			<u>0.80</u>

15.<u>לענין טענת המבקש כי יש להפעיל מקדם של 0.97 בגין הזכויות שאושרו במסגרת הקלה, עקב התכללות עתידית של ההקלה</u>

15.1 הטענה אינה נכונה, כמפורט.

15.2 הטענה לא הוכחה: יש להוכיח כי ההפחתה הנ"ל קיימת במציאות, ולא להניח שהיא קיימת א- פריורי.

15.3 הנחת העבודה שבבסיס הטענה, שלפיה:

משך זמן החיים הכלכליים של הבניין הוא 60 שנים לאחר המועד הקובע - אינה נכונה:

במסגרת ההיתר שבנדון, הבניין עובר תהליך חיזוק וחידוש מקיף, באופן שמשך זמן החיים הכלכליים שלו הינו לפחות 75 שנים.

15.4 הנחת העבודה שבבסיס הטענה, שלפיה: שיעור הריבית להיוון הינו 6% לשנה - אינה נכונה:

בתקופת המועד הקובע, סביבת הריבית הייתה נמוכה מאוד, ברמת שפל של כל הזמנים, ולכן שיעור ריבית הריבית להיוון הינו 5% לכל היותר.

15.5 בהתאם ל-2 הסעיפים האחרונים, לשיטת המבקש (הנשללת מעיקרה) - מקדם ההפחתה הנ"ל צריך להיות 0.975.

15.6 עובדתית: ההפחתה הנ"ל לא מבוצעת בשומות מכריעות לפרויקטים דומים ע"י כל השמאים המכריעים, למעט השמאי ארז כהן.

16.<u>לענין ניתוח בסיס נתונים של מחירי מכירה של דירות - בעמ' 17 לשומת המבקש:</u>

16.1 <u>טעות ביישום מקדם הקומה בניתוח מחירי המכירה להשוואה</u>

א. הניתוח כולל טעות בסיסית, שגרמה לאומדן שווי מוטה מאוד כלפי מטה, כמפורט.

ב. בעמ' 12 (סעיף יב') לשומת המבקש נכתב:

"מקדם לתוספת קומה - מקובלת עלי קביעת שמאי המשיבה כי מקדם לתוספת קומה הינו 2.5%".

ג. מקדם תרומה של גורם הקומה שנקבע בשומתי הינו 2.5% ביחס לשווי מרכיב קרקע, ולא בייחס לשווי הגמור של הדירה.

ד. כמעט בכל השומות המכריעות לתחום העיר בת ים נקבע כי שיעור התרומה של גורם הקומה לשווי מרכיב קרקע הינו 2.5% לקומה, כמוכח בנספח 1.

ה. בהתאם לכך, בניתוח המחירים בשומת המבקש היה צריך להפעיל את מקדם התרומה של גורם הקומה ביחס לשווי מרכיב הקרקע, ואולם בניגוד לכך: מקדם התרומה הנ"ל (2.5% לקומה) - הופעל ביחס לשווי הגמור !!

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ו. בנספח 2 - סעיף 1, מוצג שחזור ניתוח מחירי המכירה המוצגים בשומת המבקש לאחר תיקון הטעות הנ"ל בלבד, ושחזור תחשיב החילוץ בהתאם.

התוצאה המתקבלת מתיקון טעות זו בלבד: שווי 1 מ"ר זכויות בניה בקומה 1 = 5,330 ₪/מ"ר.

16.2 <u>טעות באומדן שיעור הרווח היזמי</u>

א. לטענת המבקש , שיעור הרווח היזמי הינו 20% מסך עלות הקמה.

ב. טענה זו כלל לא הוכחה.

ג. לפי 3 שומות מכריעות לפרויקטים מסוג זה (תמ"א – חיזוק), שיעור הרווח היזמי הינו 18% מסך עלות הקמה, כלהלן:

<u>מיקום</u>	**<u>שמאי מכריע</u>**	**<u>שיעור רווח יזמי</u>**
גבעתי 5 + 7	רמה מאור	18%
פנקס 7	רמה מאור	18%
מסריק 1	בועז קוט	18%

ד. בנספח 5 - סעיף 2, מוצג שחזור ניתוח מחירי המכירה המוצגים בשומת המבקש, לאחר תיקון הטעות האמורה בסעיף 13.1, ותיקון שיעור הרווח היזמי ל- 18%, ושחזור תחשיב החילוץ בהתאם.

התוצאה המתקבלת מתיקון 2 הטעויות הנ"ל:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בקומה 1 = 5,550 ₪/מ"ר.

16.3 <u>טעות באומדן שווי מכירה ל- 1 מ"ר</u>

א. השטח הדירתי הממוצע ל- 1 יח"ד בנכס הנדון ב- 2 מצבי התכנון הינו כ- 78 מ"ר/יח"ד.

ב. בהתאם לנספח 5: השטח הדירתי הממוצע של הדירות בבסיס הנתונים של המבקש הינו 87 מ"ר/יח"ד.

ג. בהתאם לכך: מחיר המכירה הממוצע ל- 1 מ"ר דירתי המתקבל בנספח 5 - מוטה כלפי מטה.

ד. גורם השוליות הינו משמעותי מאוד - כמוכח מהשוואה בין נתוני המכירה המוצגים בעמ' 11 לשומתי לבין בסיס הנתונים המוצג בעמ' 17 לשומת המבקש.

ה. מחיר מכירה ממוצע ל- 1 מ"ר ב- 2 פרויקטי ההשוואה[2] המוצגים בעמ' 11 לשומתי, ללא מע"מ = 19,250 ₪/מ"ר.

מחיר המכירה הממוצע ל- 1 מ"ר בנתוני ההשוואה של המבקש (עמ' 17 לשומתו), ללא מע"מ = 17,142 ₪/מ"ר.

המחיר הממוצע של 2 בסיסי המידע הנ"ל (מעוגל) 18,200 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ו. להלן חישוב אומדן שווי קרקע בנכס הנדון בשיטת הערך השיורי, על בסיס ממוצע נתוני המכירה בשומתי ובשומת המבקש, ועפ"י רווח יזמי בשיעור 18% מסך עלות הקמה:

שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר דירתי , ללא מע"מ	18,200 ₪
הפחתת רווח יזמי -18%	1.18
סך עלות הקמה (קרקע + בניה)	15,424 ₪
הפחתת עלות בניה (ישירה + עקיפה)	8,500 ₪-
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה =	6,924 ₪
התאמה קומה לקומה 1 = 4.64 * 2.5% = 11.60%	88.40%
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה =	6,120 ₪

2) טבלת ניתוח מחירי מכירה השלישית בעמ' 11 לשומתי הינה שגויה: היא העתקה של הטבלא הראשונה.

בהתאם לכך - יש להתעלם ממנה/למוחקה.

16.4 <u>סיכום</u>

לפי ממוצע המחירים של נתוני המכירה בשומתי ובשומת המבקש, שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 1 = 6,120 ₪ /מ"ר.

17. <u>לענין טענת המבקש כי מקדם האיכות המתאים לזכויות הבניה המתוכננות בק' קרקע לשיטתו = הינו 0.90 (עמ' 19)</u>

17.1 בהתאם למפורט ולמוכח לעיל: לא קיימת היתכנות משפטית לניצול זכויות בניה למגורים בק' קרקע במצב קודם.

17.2 לשיטתו (הנשללת) של המבקש, מקדם האיכות הנ"ל צ"ל מבוסס לפחות על שומות מכריעות.

בשומות מכריעות אחרונות נקבע שווי מופחת לזכויות בניה מסוג זה, כדלקמן:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	מקדם שווי לדירות בק' קרקע
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	0.8
הצפירה 5	7142/106	גיא צדיק	0.8
הפטמן 8	7130/245	עומר סרחאן	0.917
חשמונאים 56	7155/148	דנה שיחור	0.9
מסריק 1	7143/36	בועז קוט	0.7
גבעתי 3 + 5	154/176,177	רמה מאור	0.9
זמנהוף 11	7136/323	ערן ירקוני	0.9
זמנהוף 13	7136/324	ערן ירקוני	0.9
דנין 3	7136/381	אורית גלן	0.7
<u>ממוצע</u>			<u>0.835</u>

18. <u>לענין תחשיב ההשבחה בגין הקלה להקמת מתקני חניה - עמ' 18</u>

18.1 כל אומדני השווי לחניות - מוטים כלפי מטה , כמפורט לעיל.

18.2 אומדני העלויות לחניות - מוטים כלפי מעלה , כמפורט לעיל.

18.3 טעות עובדתית:

לטענת המבקש, במצב קודם תתוכנן 1 יח"ד בקומת קרקע.

בהתאם לכך, לשיטתו - במצב קודם יתוכננו בסה"כ 11 יח"ד חדשות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מאזן החניה בהתאם לכך:

כמות חניות נדרשת בגין ההיתר הישן =	0
כמות חניות נדרשת בגין תוספת של 11 יח"ד =	11
כמות חניות פיזיות אפשרית לתכנון, עפ"י תקן החניה שנקבע בבקשה שבנדון (1:1)=	-1
סך כמות קרן חניה , שצריך לחשב לשיטת שומת המבקש	10

בניגוד לכך - בשומת המבקש חושבה כמות קרן חניה במצב קודם לפי 9 חניות !!

באופן שהגדיל בטעות את שווי מצב קודם בסך של 72,782 ₪.

19. <u>לענין טענת המבקש בדבר "ירידת ערך" בסך 493,262 ₪ במצב חדש - שנוצרה עקב אישור ההקלה למתקני חניה</u>

19.1 לטענת המבקש, אישור ההקלה - יצר במצב חדש עלות עודפת בסך של 493,262 ₪.

לעומת שווי פתרון החניה במצב קודם ללא אישור ההקלה, דהיינו: אישור ההקלה - הקטין את שווי מצב חדש ואת שווי ההשבחה בסך של 493,262 ₪.

19.2 הטענה אינה נכונה, כמפורט.

19.3 מתקני החניה אושרו עפ"י בקשת היזם, וזאת במסגרת הקלה.

19.4 היזם לא חויב בבניית מתקני חניה, ובנייתם היא יוזמה בלעדית שלו.

בהתאם לכך:

ככל שהיזם היה סבור כי מתקני חניה מפחיתים משווי המגרש - הוא יכל שלא לבקש הקלה לצורך הקמתם, וככל שהיזם שגה בבקשו את ההקלה, הרי שביכולתו לתקן הטעות עכשיו, וזאת ע"י הימנעות מבנייתם - על ידי הגשת תכנית שינויים לביטולם, ויישום פתרון תחליפי של "קרן חניה" כפי שמוצע בשומת המבקש ביחס למצב קודם.

וכפי שבוצע בפרויקטים אחרים המהווים מיעוט בענין זה.

העובדה שהיזם לא עשה כן אלא יזם את הקמת המתקנים - מוכיחה כי מדובר במרכיב משביח.

19.5 העובדה שכמעט בכל בקשה להיתר של פרויקטי תמ"א 38, כוללת בתוכה הקלות להקמת מתקני חניה, מוכיחה כי מדובר בגורם משביח, ויצוין כי בתחום העיר בת ים אושרו כבר למעלה מ- 200 פרויקטי תמ"א חיזוק, וכמעט בכולם התבקשה ואושרה הקלה להקמת מתקני חניה.

19.6 העובדה שמרבית השומות המכריעות מחייבות בהיטל השבחה בגין הקלות למתקני חניה (רגילים ורובוטיים) - מוכיחה כי מדובר בגורם משביח, ומוכיחה כי טענת המבקש בענין זה - שגויה ומנותקת מהעובדות.

19.7 סיכום:

כתוצאה מהטעות הנ"ל הופחת באופן שגוי סך של 493,262 ₪ מההשבחה.

19.8

19.8 יצוין כי אומדן ההשבחה בגין ההקלה הנ"ל בשומתי מוטה כלפי מטה, מאחר והוא אינו מביא בחשבון את הגורם שלהלן:

דירות ללא חניות הן דירות "נכות", בכלל, ובעיר בת ים בפרט עקב היותה עיר צפופה מאוד.

בהתאם לכך: קיים קושי גדול במכירת דירות שאינן כוללות חניות.

מכירה של דירות ללא חניות תדרוש משך זמן ארוך יותר יחסית למכירת דירות הכוללות חניות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כתוצאה מכך:

במצב קודם - שאינו כולל הצמדת חניות לדירות - עלויות המימון תהיינה גבוהות יותר, וגם עלויות הפרסום תהיינה גבוהות יותר.

דהיינו במצב קודם קיימת עלויות עודפות בגין מימון ושיווק יחסית למצב חדש.

עלויות עודפות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומתי, אך אין ספק שהן קיימות ושנכון להביאן בחשבון.

ביטול העלויות העודפות הללו במצב חדש - מסביר גם הוא את העובדה שכל מאות היזמים הבונים פרויקטים מסוג זה בעיר בת ים, מבקשים לאשר את ההקלה הנ"ל.

20.<u>לענין טענת המבקש כי סך השטח העיקרי הרגיל בקומה 6 במצב חדש הוא 136.33 מ"ר - לפי מחצית השטח שבקומה 5</u>

20.1 הטענה אינה נכונה, כמפורט.

20.2 השטח הנ"ל חייב להיות פחות ממחצית השטח שבקומה 5, משום ששטח חדר המדרגות בקומה 6 במצב קודם - לא יכול להיות מחצית משטח חדר המדרגות בקומה 5, דהיינו מדובר במרכיב קבוע של שטח, שהשינוי שנוצר לגביו עקב הקטנת כמות הדירות בקומה העליונה - לא יכול להיות הקטנת שטחו ב-50%.

20.3 החישוב הנכון של השטח העיקרי בקומה 6 במצב קודם (127.34) - מוצג בסעיף 10.1 לשומתי.

21.<u>טעות בשומת המבקש: התעלמות משטחי המרפסות העיקריים שאושרו בבקשה להיתר שבנדון</u>

21.1 בבקשה להיתר שבנדון אושר שטח עיקרי עבור מרפסות (שאינן מרפסות זיזיות - הפטורות מכח התקנות) - בסך של 65.3 מ"ר.

21.2 באופן אנלוגי לכך, במצב קודם יתוכננו מרפסות בשטח עיקרי של 27.03 מ"ר - כמוצג בעמ' 13 לשומתי.

21.3 תחשיב ההשבחה בשומת המבקש מתעלם לחלוטין משטחי המרפסות העיקריים הללו, למרות שמרכיב זה חייב בהיטל השבחה כמו כל שטח עיקרי, בהתאם לכך, אומדן ההשבחה בשומת המבקש – שגוי גם משום שהוא אינו מביא בחשבון תוספת שטח עיקרי למרפסות במצב חדש, בסך של 38.27 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נספח 1

רשימת שומות מכריעות שקבעו שווי אפס לזכויות תמ"א 38 שאינן ישימות לניצול בק' קרקע במצב קודם

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	תאריך שומה מכרעת
חשמונאים 56	7155/148	דנה שיחור	24/01/2021
הנביאים 12, 14, 16	7154/233-235	דנה שיחור	09/07/2023
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	20/07/2021
הצפירה 5.	7142/106	גיא צדיק	02/01/2022
הפטמן 8	7130/245	עומר סרחאן	30/03/2022
מסריק 1	7143/36	בועז קוט	21/06/2022
גבעתי 5,7	7154/176,177	רמה מאור	18/01/2023
דנין 3	7136/381	אורית גלן	31/01/2023
סוקולוב 18	7143/22	ערן ירקוני	15/02/2023
רבינוביץ 3+5	7154/369	דוד דדון	05/03/2023
עצמאות 21	7144/51	שלומי יפה	29/01/2023
השר שפירא 43	7138/293	אלדד חיימי	13/03/2023
כנרת 13	7151/223	יעקב פז	27/06/2023
השר שפירא 11	7140/242	ארז כהן	26/07/2023
שלום עליכם 2	7136/343	בועז ברזילי	08/11/2023
שלום עליכם 4	7136/344	בועז ברזילי	09/11/2023
דניאל 38	7150/331	גיא צדיק	03/12/2023
השקמה 10	7140/161	בועז ברזילי	03/01/2024
כצנלסון 58, 60	7155/219,220	יעקב פז	02/01/2024
פנקס 7	7136/367,368	רמה מאור	02/01/2024
השקמה 19	7154/356	אוולין דודזון	07/01/2024
הרב קוקיס 5	7141/99	ארנון גולדברג	21/01/2024
קלויזנר 5	7150/337	בועז ברזילי	03/12/2023
בר אילן 6	7130/273	דוד דדון	21/03/2024
בר אילן 8	7130/274	דוד דדון	21/03/2024
גבעתי 18	7154/174	דוד בריל	11/03/2024
בן ציון 18	7130/287	דוד בריל	11/03/2024
ארלוזורוב 81	7141/118	אוולין דודזון	09/07/2024
רמב"ם 15+17	7147/64-65	בועז ברזילי	10/07/2024

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נספח 3 - שווי חניות בעיר בת ים

1. נתוני מחירי מכירה של חניות בתחום העיר בת ים

1.1 נתון מחיר מכירה של חניה במתקן חניה המגובה בחוזה מכר, שהוגש לשמאי המכריע בהליך השבחה שבנדון:

מיקום	גו"ח	סוג חניה	מיקום חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ללא מע"מ	תאריך עסקה	הערות ביחס למיקום החניה שנמכרה
הנביאים 65	7120/130	לא ידוע	מתקן		105,300 ₪	90,000 ₪	23/2/2017	בשכונה מוכרזת כשכונת שיקום

מסקנה: חניה במתקן מכפיל חניה, במיקום נחות -בשכונת שיקום, נמכרה במחיר 105,300 ₪ כולל מע"מ, שהם 90,000 ₪+ מע"מ.

1.2 ריכוז נתוני מחירי מכירה של חניות שניות במרתפי חניה המגובים בחוזי מכר:

מיקום	גו"ח	סוג חניה	מיקום חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ללא מע"מ	תאריך עסקה	הערות ביחס למיקום החניה שנמכרה
ניסנבוים 37	7129/134	**שניה**	מרתף	-6	110,000 ₪	94,017 ₪	17/12/2017	בתוך אזור התעשיה של העיר, ובמיקום רועש - רח' ניסנבוים
נעמי שמר 7	7121/54	**שניה**	מרתף	-3	100,000 ₪	85,470 ₪	19/7/2018	במיקום רועש - במרחק של 60 מ' מרח' קוממיות
נעמי שמר 7	7121/54	**שניה**	מרתף	-3	104,000 ₪	88,889 ₪	6/8/2018	
נעמי שמר 7	7121/54	**שניה**	מרתף	-3	100,000 ₪	85,470 ₪	13/2/2019	
קוממיות 10	7121/53	**שניה**	מרתף	-2	97,000 ₪	82,906 ₪	22/1/2020	במיקום רועש - רח' קוממיות
קוממיות 10	7121/53	**שניה**	מרתף	-2	97,000 ₪	82,906 ₪	24/2/2020	
ממוצע					101,333 ₪	86,610 ₪		

מסקנה:

חניות שניות (לא חניה ראשונה של הדירה, אלא חניה שניה שנרכשה בנפרד מעסקת רכישת הדירה עם החניה הראשונה) במיקומים סואנים ובקומות מרתף תחתונות- נמכרו במחיר ממוצע של כ- 101,000 ₪ כולל מע"מ, דהיינו כ- 87,000 ₪ ללא מע"מ.

1.3 יחס שווי בין חניה ראשונה לבין חניה שניה:

א. בהתאם לשומה מכרעת (מרכז עמ' 36) של השמאי יגאל יוסף לרח' אנילביץ 33 (גו"ח 7151/245) שווי החניה השניה הינו מחצית משווי החניה הראשונה, דהיינו - שווי החניה הראשונה הינו פי 2 משווי החניה השניה.

ב. בהתאם לשומה מייעצת של השמאית חגית רובינסון לרח' יוחנן הסנדלר 2 (גוש 7121 חלקה 29, חלקה חדשה- 60) שווי החניה השניה (85,000 ₪) הינו מחצית משווי החניה הראשונה (170,000 ₪), דהיינו - שווי החניה הראשונה הינו פי 2 משווי החניה השניה (ראו טבלא שניה בעמ' 24 לשומה המייעצת).

1.4 סיכום

עפ"י נתוני השוק המפורטים בסעיף 1.2 דלעיל, והיחס שנקבע בשומה מכרעת כמפורט בסעיף 1.3 דלעיל- שווי חניה ראשונה במרתף הינו כ- 200,000 ₪ כולל מע"מ, וכ- 171,000 ₪ ללא מע"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>ערכי שווי לחניות - שנקבעו בשומות מכריעות</u>

2.1 אומדני שווי לחניות ולשווי קרקע לחניות - שנקבעו בשומות מכריעות חלוטות לפרויקטים דומים:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	שווי 1 חניה - ללא מע"מ ורווח יזמי		שווי קרקע ל-1 חניה במתקן חניה	תאריך קובע
			חניה עילית רגילה	חניה במתקן חניה		
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	120,000 ₪	90,000 ₪		18/08/2019
אנילביץ 33	7151/245	יגאל יוסף	135,000 ₪	90,000 ₪		25/09/2019
הרשת 17 [1]	7136/223	דוד טיגרמן		111,483 ₪	20,000 ₪	26/08/2015
ז'בוטינסקי 13 [1]	7142/87	דוד טיגרמן		111,483 ₪	20,000 ₪	18/09/2016
ז'בוטינסקי 15 [2]	7141/100	דנה שיחור	125,000 ₪	100,000 ₪		13/03/2018
גבעתי 5 +7	7154/176	רמה מאור	126,500 ₪	107,000 ₪		15/06/2020
זמנהוף 11	7136/323	ערן ירקוני	150,000 ₪	112,500 ₪		30/08/2020
זמנהוף 13	7136/324	ערן ירקוני	150,000 ₪	112,500 ₪		30/08/2020
דנין 3	7136/381	אורית גלן	120,000 ₪	100,000 ₪		02/07/2020
שפירא 43 [3]	7138/293	אלדד חיימי	155,000 ₪	124,000 ₪		29/03/2020
כנרת 13	7151/223	יעקב פז	135,000 ₪	101,250 ₪		08/01/2020
כצנלסון 60+58	55/219,220	יעקב פז	135,001 ₪	101,250 ₪		13/08/2020
קלויזנר 5	7150/337	בועז ברזילי	135,000 ₪	108,000 ₪		13/08/2020
פנקס 7	7136/368	רמה מאור	135,000 ₪	108,000 ₪		24/09/2020
סוקולוב 18	7143/22	ערן ירקוני	155,000 ₪	124,000 ₪		07/01/2021
סוקולוב 17	7144/70	רמה מאור	151,850 ₪	120,370 ₪		22/04/2021
<u>ממוצע</u>			<u>137,739 ₪</u>	<u>107,615 ₪</u>	<u>20,000 ₪</u>	<u>18/10/2019</u>

2.2 <u>מסקנות:</u>

א. אומדן השווי שנקבע בשומתי שבנדון לחניה עילית , בסך 155,000 ₪ גבוה בכ - 12% לעומת האומדן הממוצע שנקבע בשומות המכריעות הנ"ל.

ב. בהתאם לכך, בהתחשב בפער הזמן הנ"ל - אומדן השווי שנקבע בשומתי, תואם גם את השומות המכריעות הנ"ל.

1) בשומה זו הוערך שווי חניה במתקן בסך 150,000 ₪ כולל מע"מ, בהתאם לכך , בניכוי מע"מ (17%) ורווח יזמי (15%) - מתקבל שווי חניה ללא מע"מ ורווח יזמי בסך של 111,473 ₪.

2) ערכי השווי נקבעו בשומה מכרעת מתוקנת מיום 14/7/2022 - בעקבות החלטת ועדת ערר מיום 18/10/2020, 21/10/2020.

3) בשומה מכרעת זו התקבלה ההשבחה שנקבעה למרכיב זה בשומתי- המבוססת על שווי בסך 155,000 ₪ לחניה רגילה, ו- 124,000 ₪/חניה במתקן חניה.

בשומה זו נקבע כי אומדן ההשבחה צריך להיות גבוה מהאומדן שבשומתי, אך השמאי המכריע מאמץ את שומתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נספח 4:

רשימת שומות מכריעות שקבעו מקדם תרומה בגין תוספת קומה בשיעור 2.5%/קומה:

גו"ח	מיקום	שמאי מכריע	שיעור תרומה של תוספת 1 קומה	שיטל חישוב
7120/102	הנביאים 73	יגאל יוסף	2.3%	גאומטרית
7148/46	קדושי קהיר 16	יגאל יוסף	2.5%	לינארית
7130/289	בן ציון 5	מוטי דדון	2.5%	לינארית
7141/100	ז'בוטינסקי 15	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7155/148	חשמונאים 56	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7146/81	הלפר 15	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7136/378	הרצל 88	מוטי דדון	2.5%	לינארית
7136/223	הרשת 17 - שומה ראשונה	דוד טיגרמן	2.6%	לינארית
7150/285	אתרוג 3	גיל הרצברג	2.5%	לינארית
7136/329	שלום עליכם 1	גיל הרצברג	2.5%	לינארית
7130/245	הפטמן 8	עומר סרחאן	2.5%	לינארית
7143/50	מסריק 6	ארז כהן	2.5%	לינארית
7154/176,177	גבעתי 7+5	רמה מאור	2.5%	לינארית
7154/165	שקמה 17	לילך בן פורת	2.5%	לינארית
7120/78	נחום ניר 9	לילך בן פורת	2.5%	לינארית
7136/323	זמנהוף 11	ערן ירקוני	2.5%	לינארית
7136/324	זמנהוף 13	ערן ירקוני	2.5%	לינארית
7139/89	יוספטל 8	דוד דדון	2.5%	לינארית
7154/194	גבעתי 23	בועז ברזילי	2.5%	לינארית
7154/195	גבעתי 25	בועז ברזילי	2.5%	לינארית
7138/293	שפירא 43	אלדד חיימי	2.5%	לינארית
7154/233-235	הנביאים 12, 14, 16	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7150/384	אנילביץ 15	ארז כהן	2.5%	לינארית
7150/383	אנילביץ 13	ארז כהן	2.5%	לינארית
7140/242	השר שפירא 11	ארז כהן	2.5%	לינארית
7154/369	רבינוביץ 5+3	דוד דדון	2.5%	לינארית
7136/343	שלום עליכם 2	בועז ברזילי	2.5%	לינארית
7136/344	שלום עליכם 4	בועז ברזילי	2.5%	לינארית
7150/331	דניאל 38	גיא צדיק	2.5%	לינארית
7140/161	השקמה 10	בועז ברזילי	2.5%	לינארית
7154/356	השקמה 19	אוולין דודזון	2.5%	לינארית
7154/174	גבעתי 18	דוד בריל	2.5%	לינארית
7130/273	בר אילן 6	דוד דדון	2.5%	לינארית
7130/274	בר אילן 8.	דוד דדון	2.5%	לינארית
7130/287	בן ציון 18	דוד בריל	2.5%	לינארית
7147/64,65	רמב"ם 17+15	בועז ברזילי	2.5%	לינארית

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

גו"ח	מס' מגרש בתב"ע בי/1/410	שמאי מכריע	שיעור תרומה של תוספת 1 קומה	שיטל חישוב
5027/113,114	45	שושי שרביט	2.5%	לינארית
5026/42,57,61	7	בועז קוט	2.5%	לינארית
5026/48	15	רמה מאור	2.5%	לינארית
5027/110,111	40	גיל הרצברג	2.5%	לינארית
5026/44'67	42	ארז כהן	2.5%	לינארית
5027/80-81,126	2	ערן ירקוני	2.5%	לינארית
5027/130,123	11	מוטי דדון	2.5%	לינארית
5027/130,123	11	מוטי דדון	2.5%	לינארית

נספח 5:

3. שחזור ניתוח מחירי מכירה בשומת המבקש - לאחר תיקון יישום "מקדם קומה":

מיקום	גוש חלקה	קומה	שטח דירתי 1.0	מחיר מכירה כולל מע"מ		יום מכירה
				סה"כ	ל- 1 מ"ר דירתי	
שלום עליכם 1	7136/329/32	4	86	₪ 1,700,000	₪ 19,767	17/07/2019
הפועל 7	7134/135/9	2	99	₪ 1,900,000	₪ 19,192	12/11/2019
שלום עליכם 1	7136/329/48	6	86	₪ 1,727,000	₪ 20,081	18/12/2019
שלום עליכם 1	7136/329/34	5	74	₪ 1,500,000	₪ 20,270	26/12/2019
שלום עליכם 1	7136/329/29	6	94	₪ 1,890,000	₪ 20,106	11/02/2020
ביאליק 25	7136/300	6	84	₪ 1,850,000	₪ 22,024	20/05/2020
ביאליק 25	7136/300	5	97	₪ 1,920,000	₪ 19,794	16/07/2020
ביאליק 25	7136/300	4	91	₪ 1,800,000	₪ 19,780	24/08/2020
שלום עליכם 1	7136/329/15	4	75	₪ 1,540,000	₪ 20,533	28/12/2020
ממוצע		4.67	87.33		₪ 20,172	23/03/2020

הפחתת מע"מ		1.17
מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר דירתי , ללא מע"מ		₪ 17,241
הפחתת רווח יזמי -20%		1.20
סך עלות הקמה (קרקע + בניה)		₪ 14,368
הפחתת עלות בניה (ישירה + עקיפה)		₪ 8,500-
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 4.67	=	₪ 5,868
התאמה קומה לקומה 1 = 2.5% * 3.67 =	9.18%	90.83%
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 1	=	₪ 5,330

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. שחזור תחשיב החילוץ בשומת המבקש - לאחר תיקון יישום "מקדם קומה", ולאחר תיקון שיעור הרווח היזמי ל- 18%:

מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר דירתי , כולל מע"מ		20,172 ₪
הפחתת מע"מ		1.17
מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר דירתי , ללא מע"מ		17,241 ₪
הפחתת רווח יזמי -18%		1.18
סך עלות הקמה (קרקע + בניה)		14,611 ₪
הפחתת עלות בניה (ישירה + עקיפה)		8,500 ₪-
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 4.67	=	6,111 ₪
התאמה קומה לקומה 1 = 3.67 * 2.5% =	9.18%	90.83%
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בקומה 1	=	5,550 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהי ההשבחה שנוצרה בגין אישור הבקשה להיתר בניה הנדונה ?

שמאי המשיבה מביא בחשבון בפועל כי מהות ההשבחה הינה:

א. תוספת זכויות בניה של מחצית הקומה מכוח תכנית בי/538 אשר לגישתו מהווה שטח של 145.32 מ"ר (הפרש בין 127.34 מ"ר עיקרי במצב הקודם לעומת 272.66 מ"ר עיקרי במצב החדש) לניצול כהשלמת קומה 6 לקומה מלאה, זאת במקדמים אקו' מתאימים.

ב. הפרש בשווי מרפסות הגג והזיז בקומה 6 המתאפשרים בשני מצבי התכנון.

ג. הפרש בשווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון.

ההשבחה בגין השטחים הנ"ל כוללת שימוש במקדמים שונים כגון התאמה לקומה, לתכנון וכד'.

בהערת אגב לצורך בהירות ההשבחה בשומת המשיבה, אם נצמצם את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין רכיבי השבחה בקומות השונות שאינם משתנים בשני מצבי התכנון (הצגת התחשיב בגישת ה"דלתא" - הגורמים המשתנים בלבד), עולה התחשיב המקוצר, כדלהלן:

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה						מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי 6,000 ₪/מ"ר
					עיקרי- רגיל 1.0	עיקרי- מרפ. 0.40	מרפ. זיז 0.40	מרפ. גג 0.30	בלתי ישים לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה		
מצב קודם	תמ"א 38	6	2	75.67	127.34	0.00		171.37		178.750	1.125	1.00	1.00	201.093	1,206,559 ₪
	פיתרון חניה														500,038 ₪-
	סך שווי מצב קודם	7	2	75.67	127.34			171.37		178.75				201.09	706,521 ₪
מצב חדש	תמ"א 38+ בי/538	6	4	80.18	272.66		39.53			288.472	1.125	1.00	1.00	324.531	1,947,186 ₪
	פיתרון חניה1)														143,000 ₪-
	סך שווי מצב חדש	7	4	80.18	272.66		39.53			288.47				324.53	1,804,186 ₪
	סך השבחה	0	2	4.51	145.32	0.00	39.53	-171.37	0.0	109.723				123.44	1,097,665 ₪

מנגד שמאי המבקשת מביא בחשבון באופן דומה בתחשיב, תוספת זכויות בניה של מחצית הקומה מכוח תכנית בי/538 אשר לגישתו מהווה שטח של 136.33 מ"ר לניצול כהשלמת קומה 6 לקומה מלאה וכן הפרש בשווי מרפסות הגג והזיז בקומה 6 המתאפשרים בשני מצבי התכנון, זאת במקדמים וערכי שווי שונים וכן הפרש בשווי פתרונות החניה.

כמו כן מביא בחשבון כי קיים שטח אפשרי לניצול בקומת הקרקע במצב הקודם שככל הנראה נויד לקומה עליונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

באופן דומה, אם נצמצם את תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת בגין רכיבי השבחה בקומות השונות שאינם משתנים בשני מצבי התכנון (הצגת התחשיב בגישת ה"דלתא" - הגורמים המשתנים בלבד), עולה התחשיב המקוצר, כדלהלן:

מצב תכנוני	מקור זכויות הבניה	קומה	כמות יח"ד	כמות זכויות הבניה				מקדמי התאמה			שטח אקו'	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי
				שטח עיקרי	מרפ. גג 0.3	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	מקדם התכלות הקלות		
				1	0.3							₪ 4,500
מצב קודם	תמ"א 38	קרקע	1	90.00		62.39	90.00	0.975	0.90	1.00	78.98	₪ 394,875
	תמ"א 38	6	2	136.33			136.33	1.125	1.00	1.00	153.37	₪ 690,171
	מרפסת גג	6			168.42		50.53				50.53	₪ 227,367
	שווי פתרון חניה											₪ -548,038
	סך שווי מצב קודם	**7**	**3**	**226.33**	**168.42**	**62.39**	**276.86**				**282.87**	**₪ 764,375**
מצב חדש	תמ"א 38	0	0	0.00			0.00	0.975	1.00	1.00	0.00	₪ 0
	תמ"א 38 + בי/538	6	4	272.66			272.66	1.125	1.00	0.97	297.54	₪ 1,338,931
	שווי פתרון חניה											₪ -493,262
	סך שווי מצב חדש	**7**	**4**	**272.66**			**272.66**				**297.54**	**₪ 845,669**
סך השבחה		**0**	**1.00**	**46.33**	**-168.42**	**-62.39**	**-4.20**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**14.67**	**₪ 81,294**

יצוין כי בפועל בשגגת סופר ככל הנראה, לא נקט השמאי במצב החדש בשווי פתרונות החניה אלא בעלות העודפת לפתרונות החניה, כאשר בתיקון שגגה זאת, מתקבל אף כי חלה ירידך ערך במקרקעין.

כמו כן הוסיף וטען ביחס לתוספת זכויות הבניה שמהוות ניוד זכויות בלבד מקומת הקרקע, מכוח תכנית בי/580/מק, זכויות שמקורן מכוח תמ"א 38 ועל כן פטורות מהיטל השבחה ולא חלה השבחה בגינן.

<u>יוצא אפוא כי המחלוקת בין הצדדים מתמצה בחלוקה לגורמים הבאים:</u>

1. מחלוקת לגבי האם בוצע ניוד זכויות מקומת הקרקע, מכוח תכנית בי/580/מק, זכויות שמקורן מכוח תמ"א 38 והאם יש להביא זכויות בקומת הקרקע במצב הקודם.
2. שטח עיקרי מכוח תמ"א 38 בקומה 6 במצב התכנוני הקודם ושטח מרפסת הגג.
3. מקדם הפחתה בגין התכלות הקלות.
4. שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התחלתי לקומה 1 לפני התאמה לקומה.
5. האם יש להביא בחשבון את שטח מרפסות הזיז בקומה 6 בתחשיב.
6. שווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת:</u>

1. **<u>האם בוצע ניוד זכויות בניה של מחצית מקומת העמודים לקומה 6 במצב החדש לפי תכנית בי/580 זכויות שמקורן מכוח תמ"א 38 והאם יש להביא זכויות בקומת הקרקע במצב הקודם:</u>**

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בעניין זה ואני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

במקרה הנדון לא אותר כל תימוכין כי אכן בוצע ניוד זכויות בניה כזה מקומת הקרקע לקומה 6, אלא להיפך, כלל התימוכין מצביעים כי תוספת הזכויות להשלמת קומה 6 לקומה מלאה הינה מכוח תכנית בי/538, זכויות שלא היו קיימות תכנונית במצב הקודם.

הנ"ל צוין בהחלטת הוועדה המקומית המאשרת את הבקשה להיתר, כדלהלן:

"מבוקש ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת 50% משטח קומה ע"פ תכנית מאושרת."

17. מבוקש ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת 50% משטח קומה ע"פ תכנית מאושרת. 18. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.

הנ"ל צוין גם בתכנית הבקשה להיתר בניה עצמה שנערכה ע"י בא כוח המבקשת, כדלהלן:

	פירוט הבקשה להקלה/לשימוש חורג	נימוק הבקשה
1.	תוספת3קומות מלאות -ד'-ו '	**תמ" א38 ,תב" ע538**

תוספת זכויות בקומה מכוח תמ"א 38 ותכנית בי/538, ללא אזכור לתכנית בי/580/מק במסמכים שצוינו לעיל.

מאידך, בבקשות להיתר שונות בהם הכרעתי זה מכבר (לדוגמא בגו"ח 7130/273), צוין בהקלה מפורשת "ניוד זכויות מכח תכנית בי/580 מקומת קרקע לטובת קומה שמינית חלקית חדשה", הקלה שלא ניכר שפורסמה במקרה הנדון ולא צוינה.

יתרה מזאת בהחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר, אושרה הבקשה בכפוף לביטול יח"ד בקומת הקרקע ולא צוין כי זו מנוידת לקומה גבוהה:

בכפוף לתיקונים והשלמות: **1.ביטל יח"ד אחת בקומת הקרקע לטובת סגירת קומת עמודים לטובת לובי כניסה ע"י ויטרינה זכוכית** **2. ביטול חניה בחזית הקדמית – סותר הנחיה מרחבית במקומה תתוכנן רצועת גינון רחבה**

ברי לכל כי זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות שאינן מוקנות ולא ניתן להניח כי קיימות רק במצב הקודם.

גם לא ניתן להניח כי זכויות כאלו אושרו ונוידו לקומות אחרות, ללא הליך רישוי תואם, שכן כמקובל, שומת השבחה מתבססת על הליך התכנון שאושר ולא חלה במנותק ממנו.

על כן, לא אוכל לקבל כלל את טענת שמאי המבקשת שניכר שלא תואמת להליך הרישוי וממילא לא הוכחה בצורה המניחה את הדעת.

יתרה מזאת ובהערת אגב אציין כי מדובר גם במחלוקת משפטית שהייתה צריכה להיטען ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, (*"החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב"*), הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות קרדינליות אלו בפני השמאי המכריע.

לאור כל המפורט לעיל, אין כל רלוונטיות לבחינה של פרוגרמה תכנונית שנערכה ע"י אדריכל התכנית לגבי האפשרות של ניצול זכויות בקומת הקרקע ולא אתייחס לכך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. **<u>ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה של מחצית הקומה מכוח תכנית בי/538:</u>**

ראשית אציין כי לא הועבר לידי כל מסמך או תימוכין מדויקים לגבי אופן צביעת זכויות הבניה בבקשה להיתר בניה בהתאם למסמך רשמי מהוועדה המקומית על פיו קבעה והתירה את הקמת הפרויקט, לרבות בניה מכוח תכנית בי/538.

על כן ובהיעדר נתונים מבוססים מאת המשיבה שאישרה את הבקשה להיתר במקרה דנן ביחס לצביעת זכויות פרטנית בבקשה להיתר שבנדון, ייחוס השטחים המנוצלים בפועל בהיתר הבניה הינם לפי מיטב הבנתי את ההוראות החלות לרבות מסמכי תמ"א 38 וזאת בהתחשבות בעמדות שמאי הצדדים בעניינו ומהעולה מהבקשה להיתר בניה.

במקרה דנן, מבוקשת תוספת זכויות בניה מכוחה של תכנית מס' בי/538 המהווה תכנית לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
תוספת זו הינה מכוחה של תכנית מס' בי/538 ומהווה תוספת זכויות מעבר לזכויות מכוח תמ"א 38, ועל כן לא חל כל פטור לגבי זכויות אלו.
שמאי הצדדים חלוקים לגבי היקף השטח החייב בהיטל כאשר היקף השטח נשוא המחלוקת יחסית נמוך.
שמאי המשיבה נוקט ב- 135.81 מ"ר חייב ושמאי המבקשת ב- 129.5 מ"ר חייב.

בהחלטות קודמות בסביבה, סברתי כי התחשיב בו נקט שמאי המשיבה סביר ועל כן ראוי לאמץ אותו כאשר מביא בחשבון כי משטח מחצית קומה ברוטו יש להפחית את השטחים היחסיים לחדר מדרגות, מרפסות עיקריות וממ"דים והיתרה הינה השטח העיקרי הנוסף.
יצוין כי בהחלטה בגו"ח 7154/369 הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (אשר את תחשיבו אימצתי) כי שטח חדר מדרגות במצב קודם בו 2 יח"ד בקומה לעומת קומה מלאה בה 4 יח"ד, הינו כ- 62.6% מחדר מדרגות בקומה מלאה.

שמאי המשיבה נוקט במקרה דנן בשטח חדר מדרגות במצב הקודם ל- 2 יח"ד בקומה 6, של כ- 20 מ"ר, בגובה של כ- 90.8% משטח חדר המדרגות במצב החדש (20 מ"ר/ 22.02 מ"ר).

אני סבור כי לאור העובדה כי קיימים 2 גרמי מדרגות במבנה הנדון לאור היותו מבנה בעל 2 כניסות ולאור אפשרויות התכנון והנגישות במצב הקודם ל- 2 דירות בקומה 6, סביר בהחלט לקבל את עמדת שמאי המשיבה במקרה הנדון לשטח חדרי מדרגות של 20 מ"ר במצב הקודם.

תימוכין לכך (בהתאמות הנדרשות) שגרם מדרגות במצב הקודם מהווה יותר מ- 50% משטח נדרש למדרגות במצב החדש ניתן למצוא בהחלטתי בגו"ח 7154/369, ובגו"ח 7130/273, שם שטח חדר מדרגות בבניה בה 2 יח"ד בקומה עליונה לעומת 4 יח"ד בקומה תחתונה, סביר כי יהיה נמוך יותר משטח חדר מדרגות במצב החדש, ברם גדול יותר ממחצית משטח הקומה, לאור אפשרויות תכנון של בניה של דירות פנטהאוז.

יתרה מזאת, הנ"ל גם אומץ גם בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, ביניהם החלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 7136/378, הרצל 88, בת ים, שם היקף שטח חדר מדרגות בקומה עליונה חלקית לעומת קומה תחתונה הינו כ- 63% (21.77 מ"ר / 31.51 מ"ר - עמוד 29 להחלטה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו גם בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 7154/165, השקמה 17, שם לגבי בניין B יחס שטחי השירות הקומתיים שנקבעו בקומה 7 לעומת מצב קודם הינו כ- 61.4% (בבניין A הייתה שטח חדר מדרגות במצב החדש מעט קטן יותר ממצב קודם, בין היתר לאור תשתיות חשמל מים ותקשורת וכד').

ברם ניכר כי מדובר בצורות בניה קיימת שונות מהמקרה בענייננו, בו מדובר ב- 2 כניסות ואפשרויות התכנון של 2 הדירות בקומה 6 לתכנון מיטבי.

<u>על כן, תחשיב תוספת השטחים מכוח בי/538 בהתאמה לקביעת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>מרכיב בחישוב</u>	**<u>מצב חדש</u>**	**<u>מצב קודם</u>**	**<u>הפרשים</u>**
שטח ברוטו של קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)	342.73 מ"ר	342.73 מ"ר	0.00 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה העליונה של התמ"א (קומה 6)	342.73 מ"ר	171.37 מ"ר	**171.37 מ"ר**
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	-22.02 מ"ר	-20.00 מ"ר	-2.02 מ"ר
סך שטח דירתי (עיקרי+ ממ"ד) בקומה 6	320.71 מ"ר	151.37 מ"ר	169.35 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 6	-48.05 מ"ר	-24.03 מ"ר	-24.03 מ"ר
סך שטח עיקרי בקומה 6	272.66 מ"ר	127.34 מ"ר	**145.32 מ"ר**

<u>ביאור</u>:

הובא בחשבון שטח מחצית קומה מותר מכוח התמ"א זאת ביחס לבינוי שאושר בפועל לקומה שמתחתיה.

שטחי ממ"דים הינם לפי מס' יח"ד בקומה.

ביחס למרפסת הגג, אני מקבל גם את הפרש שטחי הבניה של 171.37 מ"ר בחצי הקומה העליונה שנוספה, לגישת שמאי המשיבה, המהווה שטח שנגרע ממרפסת גג במצב הקודם.

אקבל גם את מקבל שווי מרפסת הגג המוסכם על הצדדים במקרה דנן בגובה 0.3 המגלם גם את היות הדירות במצב הקודם דירות פנטהאוז.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>האם יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות הקלות ?</u>

שמאי המשיבה לא נוקט בהפחתה בגין התכלות ההקלות.
שמאי המבקש מציין כי נדרשת הפחתה בגין התכלות הקלה בגובה 0.97 (אשר ניכר כי משקף שימוש של כ-60 שנים בשיעור היוון 6%).

הקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד המבנה וההיתר שבגינו התקבל, עומדים על תילם.
במקרה הנדון, עם תום החיים הכלכליים וכאשר נהרס המבנה "מתפוגגת" ההקלה.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, פורט הרציונל, כדלהלן:
"ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.
גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין.
כל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה.
עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת.
כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד."

עמד על כך גם בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה וגם בהחלטות ועדות ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד.

לפיכך, סביר בעיני לאמוד את תוקפו של ההיתר כמשך הזמן שבו סביר כי יעמוד הבית הקיים על תילו כאשר סוף השימוש בהקלות הינו כאשר ייהרס המבנה ויוקם חדש תחתיו.

ניכר שמבנה המגורים בבניה רוויה ותיקה וכולל 12 יח"ד ונבנה במקור בשנת 1964.
עם זאת, בפועל, אישור תוספת הבניה הנדונה מכוח תכנית בי/538 במקרה דנן, הינה תוספת למבנה בפרויקט תמ"א 38 לשיפוץ חיזוק ותוספת זכויות בניה לבניין שניכר כי עתיד להיות משופץ באופן בו יותאם לרמת בניה חדשה ועמידה, בתקני בניה חדשים (לרבות הוספת מעליות, ממ"דים וכד').

כמו כן, מדובר בבניה רוויה, בו במצב החדש יכלול הבניין 24 יח"ד ב- 7 קומות.
בנוסף מדובר במבנה מגורים העתיד לנצל את כלל השטחים העיקריים המוקנים לו, וכעת בתוספת שטחים נוספים וכן הקלות שאושרו בקווי בניין וכד', וכן אף השבחות נוספות לרבות ממ"דים בקווי בניין מקלים ומרפסות.
סביר בהחלט כי דירות שנבנות מכוח הקלות או זכויות מותנות כמו במקרה הנדון בפרויקט נרחב בבניה רוויה, לא נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכח תכנית החלה על המקרקעין.
על כן לפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין תימוכין ובסיס להנחה כי יש לאמוד זכויות אלו במקדם הפחתה שכן לא קיים להן שווי שונה וסביר שהתעשרותו של היזם מהן זהה להתעשרותו ממכירת יתר הזכויות בנכס.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת לא ניכר שמדובר באזור יוקרתי או בבניה צמודת קרקע או בנייה רוויה בה מעט יח"ד, בהם ניכר שנהרסים מבנים ונבנים חדשים תחתם בתקופות קצרות יותר (כדוגמת שכונות יוקרה הרצליה פיתוח וכד').

אני סבור כי במקרים דומים גם לא ננקט מקדם הפחתה ע"י שמאים מכריעים אחרים לתכנית המשביחה הנדונה.

וביחס להחלטות שמאים מכריעים מאזורים אחרים אציין כי בהחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 5748/16 בראשון לציון, נקבע כי בבנייה רוויה אין מקום להפחתה בגין התכלות:

"הנכס הנדון הינו נכס בבניה רוויה התואם את התכנון החל בסביבתו, קרי הבינוי המבוקש מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנכס ולפיכך החיים הכלכליים שלו מצויים ברף הגבוה ביותר של השנים וזאת בהיותו מבנה בבניה רוויה שהריסה עתידית שלו תלויה בכלל בעלי הזכויות בבניין.

מכאן שככל שקיימת הפחתה היא דחויה לעשרות שנים והינה שולית.

יצוין כי לא הוצגו בפני נתונים מהם ניתן ללמוד כי דירות שנבנות בהקלה נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכח זכויות תכנית החלה על המקרקעין ומכאן שלפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין כל תימוכין לסברה לפיה לזכויות אלה יש שווי השונה משווי זכויות דומות שמקורן בתכנית והתעשרותו של היזם ממכירתן זהה להתעשרותו ממכירת יתר הזכויות בנכס.

לאור האמור לעיל ובפרט בהתחשב בעובדה כי מדובר בבינוי חדש בבניה רוויה אינני מוצא לנכון לקבוע הפחתה בגין התכלות הקלות במקרה הנדון."

כך גם בהחלטתו בגו"ח 6134/625 בת"א.

בהחלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי בגו"ח 7163/38 בחולון, נקבע כי בדירה בבנייה רוויה אין מקום להפחתה בגין התכלות, להלן ציטוט מהשומה המכרעת:

> לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, על-פיה יש להפחית משוי זכויות הבניה שאושרו בהקלות בגין התכלות ההקלה. עסקינן בדירות מגורים בבניין חדש בבניה רוויה, בו אורך החיים הכלכליים עולה על 50 שנה, ומכאן שהשפעת התכלות ההקלה על השווי זניחה.
> בנוסף, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מחירן של דירות מגורים, שהיתר הבניה להקמתן כלל גם הקלות, אינו מושפע מהציפיה להתכלות ההקלה.

לאור כל האמור, להערכתי אין לקחת בחשבון מקדם התכלות במקרה הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>מהו שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התחלתי לקומה 1 לפני התאמה לקומה ?</u>

<u>ערכי שווי בסיס מגורים:</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התחלתי בסך של 6,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה, תוך התאמת שווי לכל קומה נוספת של 2.5% לקומה ומקדמי תכנון מתאימים.

שמאי המבקשת נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התחלתי בסך של 4,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה, תוך התאמת שווי לכל קומה נוספת של 2.5% לקומה ומקדמי תכנון מתאימים.

בחנתי ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה במקרים דומים בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי	מקדם קומה
עומר סרחאן	7130/245	29.03.2020	6,000 ₪ לקומה 1 6,900 ₪ לקומה 7 7,000 ₪ לקומה 8	כ- 2.38% בין קומה 1 ל- 8
עקן ירקוני	7136/323	30.08.2020	6,300 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
ד"ר בועז ברזילי	7136/343	22.10.2020	5,700 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
רמה מאור	7136/367-368	24.09.2020	5,640 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
אלדד חיימי	7138/293	29.03.2020	7,000 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
מרדכי דדון	7136/378	29.03.2020	5,350 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
דוד טיגרמן	7155/222	08.01.2020	5,500 ₪ בסיסי התחלתי	2.0%
דנה שיחור	7155/148	11.06.2019	5,500 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
דנה שיחור	7154/233-235	07.01.2021	6,200 ₪ בסיסי התחלתי	2.0%
לילך בן פורת	7154/165	23.07.2020	5,650 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
רמה מאור	7154/176-177	15.06.2020	5,700 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%
אבישי זיו	7150/350	13.03.2019	5,400 ₪ בסיסי התחלתי	2.0%
יגאל יוסף	7151/245	25.09.2019	5,500 ₪ בסיסי התחלתי	2.0%
יגאל יוסף	7148/46	15.06.2020	5,000 ₪ בסיסי התחלתי	2.5%

בנוסף, קיימות החלטות שמאים מכריעים כפי שפירט שמאי המשיבה במכתב תגובתו, בהם נקבע מקדם תוספת לכל קומה בגובה 2.5%.

החלטות אלו תומכות להערכתי בקביעת המשיבה במקרה הנדון לשווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסיסי התחלתי.

<u>רכישת זכויות במגרש מגורים (50% מהזכויות במגרש) ברחוב נורדאו 29:</u>

תאריך עסקה	גו"ח	מס' תכנית	שטח מגרש ברוטו	מס' קומות	מס' יח"ד	זכויות בניה				מחיר ללא מע"מ	מחיר מכירה ב - ₪	
						מגורים 1.00	ממ"ד 1.00	מרפסת 0.40	סה"כ אקו'		מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'
14/10/20	7140/223	ב/30א'	673	4	9	887.6	112.5	108	1,043	₪ 8,000,000	₪ 888,889	₪ 7,668
ממוצע												₪ 7,668

מדובר בשווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע לכלל הקומות ולא שווי בסיסי התחלתי לקומה א'.

מדובר במיקום מעט עדיף להערכתי ובמועד קובע מאוחר יותר בו החלה התפתחות ציפיות לעליית שווי.

מחיר חוזי הינו 4,000,000 ₪ לפי מידע נדל"ן עבור 50% המשקף 8,000,000 ₪ למלוא 100%.

ניכר כי נדרש לנטרל מרכיב מושע המגולם בעסקה לחלק מהזכויות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חניה עילית ללא בניה תת"ק.
לפי בקשה להיתר בניה שאותרה בתיק בניין, ניכר כי במצב קודם 9 יח"ד, "כפי שאושר בתכנית הראשית".

<u>ערכי שווי קרקע בגישת השווי השיורי:</u>

בחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים.
ראשית אני מסכים ומקבל את טענת שמאי המשיבה כי מקדם 2.5% התאמה לקומה שננקט ע"י הצדדים וננקט בהחלטות שמאים מכריעים, הינו בהתאמה למרכיב הקרקע ולא למרכיב הבנוי (עליו ההשפעה נמוכה יותר) באופן היוצר עיוות מסוים בערכי השווי לדירות.
אני מקבל גם את טענת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון רווח יזמי סביר הינו לכל היותר כ- 18% בהתאמה להחלטות שמאים מכריעים ולקו מנחה פרק יח' של השמאי הממשלתי.
אם נתקן את ההתאמה לקומה וגישת השווי השיורי שננקטה בשומת המבקשת, מתקבל ערכי שווי כדלהלן:

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטח דירה ממוצע בנתוני ההשוואה	87.33
שווי למ"ר בנוי ממוצע	₪ 20,172
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 17,241
בניכוי יזמות - 18%	₪ 14,611
עלויות הקמה	₪ -8,500
שווי למ"ר בנוי ממוצע קומה גבוהה	₪ 6,111
התאמה לקומה 1 - 2.5% לקומה	₪ 5,591

ידוע כי למרכיב השוליות של דירות השפעה ניכרת על ערכי שווי במקרקעין.
במקרקעין בענייננו, שטח פלדלת של יח"ד ממוצעת בקומה 6 של הזכויות החייבות בהיטל הינו כ- 80 מ"ר בלבד ועל כן נדרשת התאמה בעניין זה.
מאידך הובא בחשבון רק שטח פלדלת וללא שטח מרפסות זיז.

כמו כן, קיימות גם עסקאות בפרויקטים אחרים המשקפים שווי למ"ר בנוי גבוה יותר מהשווי שנוקט בו שמאי המבקשת, ולדוגמא בגו"ח 7136/378 שניכר שנמכרו בפרי-סייל טרם היתר.

בהערת אגב אציין כי בהחלטת מר ערן ירקוני בגו"ח 7136/323 למועד בחודש 08/2020 הסמוך לנכס בענייננו, נותחו נתוני השוואה מהסביבה למכר דירות מגורים כאשר השמאי נקט בשווי מ"ר בנוי של 21,630 ₪ ובחילוץ היתרה לקרקע בניכוי מע"מ, רווח יזמי 20% ועלויות הקמה של 8,500 ₪ התקבל 6,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה ובהתאמה לקומה א', כ- 6,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה שלא מגלם מרפסות.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

בבחינת מכלול הנתונים לעיל, תוך התחשבות במאפייני הנכס הנדון לרבות מיקומו הפנימי, מועד קובע, ומאפיינים ייחודיים נוספים, אני סבור כי ראוי לאמץ שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התחלתי בסך של כ- 6,000 ₪ למ"ר שלא מגלם מרפסות זיז, כפי שציין שמאי המשיבה ומקדם התאמה לקומה סביר של כ- 2.5%, כפי שנקט שמאי המשיבה ואימץ שמאי המבקשת.
הנ"ל תואם גם לנקבע בהחלטות שמאים מכריעים נוספים בסביבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>האם יש להביא בחשבון את שטח מרפסות הזיז בקומה 6 בתחשיב ?</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את שטח מרפסת הזיז של 39.53 מ"ר בקומה 6 במצב החדש בלבד וללא מרפסת זיז במצב הקודם.
שמאי המבקשת מנגד מציין כי שווי מ"ר קרקע מבונה שהתקבל מגלם את שטחי השירות והמרפסות ואין להעמיס את שטחי השירות והמרפסות.

אני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע לעיל תוך אימוץ קביעת המשיבה ובהתאמה לקביעות שמאים מכריעים ויתר נתוני השווי שלעיל, אינו מגלם את מרפסת הזיז ועקרונית זו צריכה לבוא בחשבון בתחשיב.

עם זאת, בהחלטתי בגו"ח 7130/274 ובגו"ח 7150/268, פירטתי את ההחלטה בערר (ת"א) 8088-08-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אנג'ל ג'נרל דיוולופמנט בע"מ, מיום 14.05.2023, שם נפסק ביחס לשאלה *"האם ניתן לחייב את שטחי הגזוזטראות מכח תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) בהיטל השבחה, זאת נוכח העובדה כי עסקינן ביחידות דיור שנוספו מכח הקלה."*

נקבע כי:
"זכויות בניה שהתאפשרו מכח תקנות ובכללן תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) – אינה פעולה תכנונית המטילה חיוב בהיטל השבחה.
משאין תקנות התכנון והבניה כלולות בשלושת הפעולות המשיתות חיוב בהיטל השבחה, ברי כי הן אינן מקור חוקי להשתת היטל השבחה ועל כך לא חלקה הוועדה המקומית.
מקור הזכויות אינו נובע מהקלה, כטענת העוררת, אלא מהתקנות, שאינן משיתות חיוב בהיטל השבחה."

"משהאפשרות להקמת הגזוזטראות אינה חובה אינהרנטית לבניית יחידת הדיור, ואין כל חובה מהותית כי היא תתבקש עם בנייתה של יחידת הדיור, הרי שוודאי שאין מדובר "בקשר סיבתי ישיר" לאישור ההקלה. ועל כן, משעה שמדובר בזכויות שהוענקו לפי התקנות, הרי שהן אינן בגדר "השבחה" המחייבת בתשלום היטל השבחה.".

המשיבה בתיקים קודמים טענה כי הוגש ערעור על החלטה זו לבית המשפט המחוזי.
בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (תל אביב-יפו) 26990-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ, שאותרה על ידי, מיום 10.04.2024, עולה כי נקבע, כדלהלן:
"ניתן לגבות היטל השבחה רק כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין האקט התכנוני לבין עליית השווי של המקרקעין. במקרה דנן ההקלה שנתבקשה יצרה דירות נוספות, ואליהן ניתן להוסיף שטחי מרפסות מכוח תקנות חישוב שטחים. באין קשר סיבתי ישיר בין האקט התכנוני של ההקלה להשבחה ולהתעשרות, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שטחי מרפסות שנוספו לדירות, הישנות או החדשות, מכוח תקנות הגזוזטראות.
המשיבה ביקשה וקיבלה היתר בניה לחיזוק המבנה הקיים, הקמת ארבע קומות נוספות ובניית 56 יחידות דיור. לאור העובדה כי התכנון החל על המקרקעין העניק 45 יחידות דיור בלבד, התבקשה הקלה לתוספת של 11 יחידות דיור, כאשר 7 מהן בקומות החדשות. המחלוקת נעוצה בסוגיית תשלום היטל ההשבחה בגין שטחי מרפסות הדירות הנוספות: האם במקרים בהם אושרו במסגרת הקלה יחידות דיור נוספות, יש מקום להביא בחשבון את שטחי המרפסות שנוספו לדירות אלו, למרות ששטחים אלו נוספו מכוח תקנות חישוב שטחים."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"כאשר הבקשה להיתר למרפסות אינה מבקשת לנצל זכויות מכוח תכנית או מכוח הקלה מתכנית, אלא מכוח התקנות, לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. במקרה בו מתבקשת תוספת מרפסות לדירות קיימות, אולם לא ניתן להקים אותן במסגרת קווי הבניין הקיימים כיום, כך שמוגשת הקלה לצורך אישור התוספת, ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין ההתעשרות הגלומה בהוספת שטחי המרפסות. במקרה דנן מחד, אין מדובר בבקשה תואמת תכנית או תקנות, מאידך ההקלה שנתבקשה היא לא זו שאפשרה באופן ישיר את תוספת המרפסות, אלא ההקלה יצרה דירות נוספות, ואליהן ניתן להוסיף שטחי מרפסות מכוח התקנות. באין קשר סיבתי ישיר בין האקט התכנוני של ההקלה להשבחה ולהתעשרות, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות שניתן להוסיף לדירות החדשות לאור תקנות הגזוזטראות במסגרת תחשיב היטל ההשבחה. לאור האמור, במקרה של הקלה ביחידות הדיור לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שטחי מרפסות שנוספו לדירות, הישנות או החדשות, מכוח תקנות הגזוזטראות."

להבנתי, בכלליות, סביר לומר כי קיים אותו קשר סיבתי במצב החדש בו אושר הפרויקט ואושרה תוספת יח"ד, לאפשרות לנצל את שטחי המרפסות בפרויקט, ברם לאור ההחלטות המשפטיות הקונקרטיות המפורטות בעניינים אלו ביחס להשבחה למרפסות מכוח התקנות, אקבל את הפסיקה שמתאימה להבנתי למקרה הנדון, שם דובר במקרה יחסית דומה באותה רשות מקומית, ולא תובא בחשבון השבחה בגין תוספת גזוזטראות מכוח התקנות בבקשה להיתר, זאת בצד הזהיר עם המבקשת.

הוראות התמ"א קבעו כי קווי בניין מותרים הינם כ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
גם בתכנית מס' 502-0358069 ניכר כי נקבעו קווי בניין מקלים למרפסות של 2 מ'.
ניכר כי בפועל המרפסות אינן חורגות מקו בניין של 2 מ' אלה ועל כן אינן חורגות מקווי בניין של התמ"א.
ניתן לומר כי גם שמאי המשיבה לא הביא בחשבון חבות בהיטל השבחה בגין ההקלות להבלטת מרפסות הזיז מעבר לקווי בניין תב"עיים והביא בחשבון שטחים אלו בתחשיב במצב הקודם.

יצוין כי להבנתי גם בהחלטת הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 7145/241, התבקשה הקלה להבלטת מרפסות בקו בניין אחורי באופן שיתקבל קו בניין 3.0 מ' במקום 5.0 מ' ונקבע על בסיס החלטת ועדת ערר 8088-08-20 כי אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות במצב החדש[7].

בהערת אגב בלבד יצוין כי ייתכן כי ניתן להקיש גם מפסיקת בית המשפט בעמנ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, לכך שבמקרה שסל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים.

ובהערת אגב נוספת בלבד, יצוין כי לכל הפחות, גם לשיטת המשיבה, להבנתי ניתן להקים מרפסות ל- 2 יח"ד המאושרות בקומה 6 במצב הקודם כך שמתוך 39.53 מ"ר, כ- 19.76 מ"ר מרפסות, סביר התאפשרו לבניה בנוסף למרפסת הגג, ברם הנ"ל באמרת אגב בלבד.

[7] התייחסות לפסק הדין ופטור למרפסות ניתן גם בהחלטת מר גיא צדיק בגו"ח 5026/46,65 ובהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7142/138.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>מהו שווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון ?</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי עקרונית יש לבחון את כלל שווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון, ברם חלוקים לגבי ערכי שווי, עלויות ומקדמים.

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי בהשוואת פתרונות החניה בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש עולה השבחה של 357,038 ₪, לאור הנתונים והעלויות שמביא בחשבון.
שמאי המבקשת מביא בחשבון כי בהשוואת פתרונות החניה בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש עולה עלות עודפת של 493,262- ₪, לאור הנתונים והעלויות שמביא בחשבון.

במקרה דנן התרשמתי כי יש לערוך תחשיב הפרש שווי החניות בין שני מצבי התכנון, בדומה לטענת שמאי הצדדים, להבנתי באופן הדומה לקביעות שמאים מכריעים נוספים שעורכים תחשיב דומה בהחלטותיהם, קרי לא מביאים בחשבון כי שווי החניות מגולמת בשווי מ"ר קרקע בסיסי.

<u>מס' חניות בשני מצבי התכנון:</u>
מחד טען שמאי המבקשת כי במצב הקודם ניתן היה לתכנן 6 מקומות חניה רגילים בקומת העמודים כפי שנעשה בנכס סמוך (טשרניחובסקי 22) ברם מאידך בתחשיב הביא בחשבון שטחי חניה במצב קודם בהתאמה לגישת שמאי המשיבה כאשר 1 חניה קיימת ותשלום קרן חניה בגין 9 חניות.
מאידך, קיימת הסכמה כי במצב החדש קיימים 13 מ.ח בחניון רובוטי.

ראשית אני מקבל את עמדת הצדדים כי אכן במצב החדש קיימים 13 מ.ח.
ביחס למס' חניות במצב הקודם, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה שהתאפשר מקום חניה 1 בלבד בקומת קרקע ולא 6 מ.ח בעמודים.

אכן ניכר שקיים קושי להקיש מהתכנון ברח' טשרניחובסקי 22 בו התאפשרה בניית מקומות חניה בקומת עמודים ביחס לפרויקט הנדון בענייננו, שכן שם ישנו מעבר משותף לכלי רכב יחד עם רח' טשרניחובסקי 24, ללא גדר בין 2 המגרשים, באופן היוצר מיסעה רחבה לחניות ואזור תמרון וגישה נוחים.
אלו לא קיימים במקרה בענייננו.
כמו כן במקרה בענייננו אושר תכנון שונה בקומת הקרקע לרבות שטחי מבואות ולובי נרחבים יותר.
כמו כן, מדובר בפרויקט הכולל 24 יח"ד, כאשר מתכוננים רק 13 מ.ח במתקן רובוטי.
על כן, ברי לכל כי ככל שניתן היה להוסיף ולתכנן חניות אלו בקומת העמודים תוך שינוי והסתה של צורת הבינוי בקומת הקרקע, הנ"ל היה מתאפשר גם במצב החדש.
לא הוכח בפני בצורה המניחה את הדעת כי אפשרויות חניה אלו נגרעו במצב החדש לאור מתקן החניה.
חזקה על המבקשת כי ככל שניתן היה לתכנן אפילו מקום חניה עילי 1 נוסף בקומת עמודים, בעלות נמוכה מאוד, הייתה עושה כך, שכן סביר שפעולה זאת משביחה את הפרויקט ומגדילה את ההכנסות ממנו.

על כן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וכן את מס' מקומות החניה המוסכמים בהם נוקטים שמאי הצדדים בתחשיבם ללא קבלת הטענה של התחשבות במקומות חניה עיליים במצב הקודם הניתנים לניצול לכאורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אומדן שווי חניות ועלויות הקמה של חניות במתקן למועד הקובע:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לגבי עלות כופר חניה בסך של 72,000 ₪ לכל מקום חניה במצב הקודם, כפי שנקבע גם בהחלטותיי הקודמות בהתאם למסמכים שהוצגו בפני.

<u>ביחס לשווי מקום חניה ראשונה לדירה:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה למכר חניות שהציג בפני שמאי המשיבה, כפי שצוין בהחלטה בגו"ח 7154/369:

תאריך	מרכיב	מהות הפרויקט	גו"ח	כתובת	מחיר ללא מע"מ	חניה ראשונה/שניה
23/02/2017	חניה במתקן עם בור	תמ"א 38 עיבוי בינוי	7120/130	הנביאים 65	90,000 ₪	לא ידוע (ייתכן כי ראשונה)
24/02/2020	חניה במרתף 2-	בניה חדשה	7121/53	"הום אנד סי"	82,906 ₪	חניה שניה
22/01/2020	חניה במרתף 2-	בניה חדשה	7121/53	"הום אנד סי"	82,906 ₪	חניה שניה
19/07/2018	חניה במרתף 3-	בניה חדשה	7121/36	"אלקטרה על הים"	85,470 ₪	חניה שניה
06/08/2018	חניה במרתף 3-	בניה חדשה	7121/36	"אלקטרה על הים"	88,889 ₪	חניה שניה
13/02/2019	חניה במרתף 3-	בניה חדשה	7121/36	"אלקטרה על הים"	85,470 ₪	חניה שניה
17/12/2017	חניה במרתף 6-	בניה חדשה	7129/,21,60,61	העבודה/חרושת	94,017 ₪	חניה שניה

סביר מאוד לאור מס' החניות ביחס למס' יח"ד בבניה כי חניה בנביאים 65 מתייחס לחניה ראשונה במתקן לפי תשריט הממכר.

אני סבור כי ההתאמה למועד ובגין שכונת שיקום הינה נמוכה יותר מכפי שנקט שמאי המשיבה במכתב התשובה ומתקן מכפיל החניה עדיף על חניה במתקן רובוטי.

נתונים אלו תואמים בקירוב להבנתי לנתונים מהחלטתי ברחוב אורט ישראל בגו"ח 7129/29-30 שם פורטו עיקרי הדברים:

"שמאי המשיבה הציג בפני 7 עסקאות השוואה למכר חניה בלתי מסוימת בפרויקט ברחוב ניסנבוים 37 בגו"ח 7129/134 בפרויקט "UP-TOWN", שהינו סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה, מהן עולה כי ***שווי מקום חניה במיקום בלתי מסוים (חניה לא צמודה) הינו 100,000 ₪.***

בחנתי את חוזי המכר ומצאתי לנכון לקבל את טענתו *כי למרות שלא צוין במפורש מחיר החניה בהסכם אלא מחיר התמורה הכוללת בגין יחידת המשרדים ומקום חניה, ניתן בהתבסס על חוזי מכר נוספים בפרויקט זה (כפי שפירט עסקאות רבות שנערכו במחירים של 9,500 ₪ למ"ר ברוטו), להקיש כי מחיר מקום חניה שנקבע בהסכם המכר הינו כ- 100,000 ₪.*

<u>העסקאות כדלהלן:</u>

הקונה	תאריך עסקה	שטח ברוטו ליח' משרדים לפי חוק מכר	מחיר 1 מ"ר ברוטו משרדים לפי חוק מכר	סך מחיר מרכיב המשרדים	סך מחיר העסקה	סך מחיר מרכיב חניה 1	הערה:
		A	B	C=A*B	P	V=P-C	
אודליה שאול	10/08/2017	49.17 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	467,115 ₪	567,115 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אבי בטש	10/08/2017	50.50 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	479,750 ₪	579,750 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אלי טל - כדורי	26/07/2017	63.74 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	605,530 ₪	705,530 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
בילס יצחק	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
עובדיה יחזקאל	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
פופה קונסטנטין	30/01/2018	54.31 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	515,945 ₪	615,945 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
לב - דור אודן	02/11/2017	91.06 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	865,070 ₪	965,070 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש

בהתאם לעסקה נוספת שדווחה ברשות המיסים ואותרה על ידי, שנערכה ביום 17.12.2017 בגו"ח 7129/60 (גם בפרויקט up-town), עולה כי מקום חניה נמכר בכ- 110,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן מעיון בהסכם מכר נוסף שהועבר לידי מפרויקט זה, בחוזה שנערך עם הרוכש כח השקעות וד.נ.א.ג נכסים ופרויקטים, עולה כי בהסכם[8] קיימת אופציה לרוכשים לרכוש 10 מ.ח במיקום בלתי מסוים במחיר של 100,000 ₪ למ.ח בתוספת מע"מ ועוד 5 חניות במיקום בלתי מסוים במחיר של 110,000 ₪."

"לחיזוק סבירות המסקנה המתקבלת לעיל, אציין כי מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל 31,33,35, מיום 04.04.2021, ביחס למועד אישור תכנית בי/647 למועד הקובע 22.10.2019, עולה כי השמאי קיבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה מוערך שווי החניות כלהלן:

שווי חניה תת קרקעית – 100,000 ₪."

יצוין כי מדובר בשווי מקומות חניה למשרדים בבניין משולב ועל כן נדרשות התאמות ביחס לחניה ראשונה למגורים בפרויקט תמ"א חיזוק, ואלו לאינדיקציה.

<u>בחינת עסקאות השוואה נוספות לפי דיווח מס שבח:</u>

בחנתי עסקאות השוואה נוספות למכר חניות כפי שמדווח במערכת מס שבח.

ראשית אציין כי מדיווח העסקאות לחניה קיים קושי להצביע על המכר בעסקה והאם מדובר בחניה ראשונה/שניה והנ"ל למיטב הבנתי.

- עסקה מיום 17/02/2020 למכר חניה בגו"ח 7150/346 – נמכרה חניה רגילה עצמאית ולא במתקן חניה, תמורת 140,400 ₪ כולל מע"מ ויזמות.

לפי בחינת היתר בניה ניכר כי קיימים בבניין 19 מ.ח ל- 30 יח"ד בפרויקט ההתחדשות העירונית הנדון ועל כן סביר כי מדובר במכר חניה ראשונה לדירה.

- עסקה מיום 10/02/2021 למכר חניה בגו"ח 7134/135 – נמכרה חניה רגילה תמורת 75,000 ₪ כולל מע"מ ויזמות.

לפי בחינת היתר בניה ניכר כי קיימים בבניין 38 מ.ח ל- 33 יח"ד בפרויקט ההתחדשות העירונית הנדון ועל כן סביר כי מדובר במכר חניה שניה לדירה.

<u>בחנתי גם החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 7121/56 רח' קוממיות פינת רח' הנביאים בת ים שם למועד קובע 01.11.2018 נקט השמאי בשווי חניה ראשונה עצמאית למגורים – 120,000 ₪ לא כולל מע"מ.

כמו כן עלות מתקן חניה הינו 40,000 ₪ בלבד לכל מקום חניה על בסיס הצעת מחיר מיום 03.06.2021 למתקני מכפילי חניה ועל בסיס מחירון מאתר ABC-ISRAEL מיום 9/1/2022.

- בהחלטת מר אבישי זיו בגו"ח 7143/12 למועד הקובע 19.05.2019, נקבע כי שווי מקום חניה הינו בין 80,000 ₪ - 100,000 ₪ ועלות מתקן חניה לשני מקומות בסך של 180,000 ₪.

שווי מ.ח נקבע בסך של 90,000 ₪ ללא מע"מ ורווח יזמי.

- בהחלטת הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 3936/110 מאירוביץ' 11 ראשון לציון קבעה כי עלות הקמת חניה במתקן הינה כ- 100,000 ₪[9].

[8] בעמוד 47 להסכם המכר.

[9] לא ניתן לממש חניה בקומת הקרקע ו- 8 חניות יותקנו במתקני חניה טמונים, תת קרקעיים, בחלק המזרחי במגרש. מתקן החניה נפתח בצורה אנכית וגובהו בעת הפתיחה 4 מ'. מתקני החניה יוטמנו בצורה טורית, כאשר הפתיחה של מתקן בעת כניסת/יציאת רכבים מונעת מעבר ליתר מתקני החניה בו זמנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7140/244, רחוב השר שפירא 15, בת ים, למועד הקובע 25.09.2016, נקבע כי עלות מתקן חניה מוטמן במחציתו הינו כ- 125,000 ₪ בלבד למתקן בו 2 מ.ח.
שווי מקום חניה רגילה הינו 75,000 ₪.
- בהתאם להחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7151/245 רחוב אנילביץ' 33 בבת ים למועד הקובע 25.09.2019, עולה כי הוצגו בפני השמאי 2 הסכמים שני הסכמים להתקנת מקומות חניה תת – קרקעיים בפרויקט מסריק 22 בת ים.
הראשון מיום 12.7.2017, במסגרתו סוכם על אספקת 7 מתקני חניה תמורת 60,000 ₪ למתקן למקום חניה אחד, והסכם השני מיום 8.8.2019, לביצוע 4 בורות חניה, ולפיו שולמה תמורה המשקפת עלות של 93,750 ₪ לבור חניה לשני מקומות, קרי כ- 46,875 ₪ למקום חניה.
קרי סה"כ עלות למקום חניה אחד של 106,875 ₪.
מאידך, הוצגה גם הצעת מחיר אחרת של 47,400 ₪ למתקן חניה לכל מקום חניה.
על כן השמאי נקט בעלות של 100,000 ₪ למקום חניה.
מעיון בהיתר בניה לפרויקט מסריק 22 ניכר כי מכפילי ובורות החניה הינם מכפילים טמונים במלואם ולא חצי טמונים (בבקשה להיתר מאוחרת שונה מכפיל אחד לחניה חצי טמונה).
השמאי נקט בשווי של 120,000 ₪ למקום חניה עצמאית עילית.
- בהתאם להחלטת מר יעקב פז בגו"ח 7145/13 בבת ים עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 120,000 ₪ למועד קובע 25.04.2018.
מקדם חניה במתקן 0.75.
בהתאם להסכמים להקמת מתקן החניה במקרקעין הנ"ל, עלות מתקן חניה לשני מקומות חניה הינו 266,264 ₪, קרי כ- 133,100 ₪ למ.ח אחד.
יצוין כי מעיון בבקשה להיתר בניה ניכר כי מדובר במתקני חניה בגבול המגרש ועל כן נדרש ככל הנראה דיפון כלונסאות וחפירה עבור מכפילי חניה, הקמת קירות+ רצפת מכפילי חניה+ עלויות מתקני החניה, כפי שמצוין בהחלטה.
ללא עלויות דיפון כלונסאות וחפירה ניכר כי העלות הינה כ- 105,000 ₪ לכל מקום חניה.
ניכר כי מדובר במתקנים לחניה טמונה מלאה (2 חניות מתחת לקרקע).
- בהתאם להחלטת מר שלומי יפה בגו"ח 7154/222-224 בבת ים למועד קובע 20.03.2016, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 100,000 ₪.
מקדם חניה במתקן 0.8.
עלות חניה במתקן הינה לפי 95,000 ₪.
בדומה להחלטת מר בועז קוט לעיל ומעיון בהיתר בניה שהופק, ניכר כי מדובר בחניות בסמוך לגבול המגרש והינם כוללות מתקנים עוקבים בכל אחד מהם 2 חניות טמונות במלואן.
- בהתאם להחלטת מר בועז קוט בגו"ח 7143/26 בבת ים עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 100,000 ₪ למועד קובע 05.07.2015.
מקדם חניה במתקן 0.75.
עלות הקמת בור חניה כולל מתקנים הינו 100,000 ₪ למקום חניה במתקן.
- בהתאם להחלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 7154/176, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 126,500 ₪ (שווי בתחשיב - ניכר כי ללא מע"מ ורווח יזמי) למועד קובע 15.06.2020.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מקדם חניה במתקן חניה רובוטי 107,000 ₪ (מקדם 0.85).

עלות מתקן חניה רובוטי בסך של 142,000 ₪ למקום חניה.

- בהתאם להחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 7142/140, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 120,000 ₪ למועד קובע 18.08.2019.

שווי מקום חניה במתקן כפול 90,000 ₪.

עלות מתקני חניה הינם 125,000 ₪ למקום חניה.

- בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7150/384, רחוב אנילביץ' 15 בת ים, למועד הקובע 07.01.2021, נקבע כי השווי הראוי למקום חניה ראשון הוא 150,000 ₪.

בהפחתת מע"מ ורווח יזמי (20%), מתקבל שווי קרקע של כ- 107,000 ₪ למקום חניה.

מקדם לחניות במתקן חניה רובוטי – 0.7.

עלות מתקן חניה רובוטי – 130,000 ₪ למקום חניה.

- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 7151/223, רחוב כנרת 13 בת ים, למועד הקובע 08.01.2020, נקבע כי השווי הראוי למקום חניה ראשון הוא 135,000 ₪ ככל הנראה ללא מע"מ ויזמות.

מקדם לחניות במתקן רובוטי – 0.75.

עלות מתקני חניה רובוטי – 130,000 ₪ למקום חניה.

- בהחלטת מר דוד בריל בגו"ח 7130/287, למועד הקובע 07/10/2021 נקבעה עלות מתקן חניה רובוטי בסך של 135,000 ₪ לכל מקום חניה ושווי חניות במתקן חניה רובוטי תת"ק בסך של 105,000 ₪.
- בהחלטת מר ארנון גולדברג בגו"ח 7141/99, למועד הקובע 06.07.2022 נקבע שווי מקום חניה עצמאי בסך של 128,000 ₪ ומקדם חניה לא עצמאית בין 0.75-0.8 ועלות מכפילי חניה מוטמנים בסך 110,000 ₪ לכל מקום חניה.
- בהחלטת הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 7154/356, למועד הקובע 23.07.2020, נקבע שווי מקום חניה עילית ראשונה בסך של 116,550 ₪ ללא מע"מ ויזמות.

עלות הקמת מתקן חניה רובוטי בסך של 135,000 ₪.

החלטות שמאים מכריעים נוספים המוצגים בתשובת שמאי המשיבה.

<u>מסמכים נוספים שהועברו לידי ממסגרת תשובת המשיבה:</u>

- בהתאם לשומה לבדיקת היתכנות כלכלית במסגרת תמ"א 1/38 לפרויקט לחיזוק ותוספת 26 יח"ד ברחוב אורט ישראל 12 , בת ים, גוש 7154 , חלקה 36, למועד הקובע 09.12.2021, עולה כי מתקן אוטומטי ל- 23 מ.ח בעלות של 1,900,000 ₪ (לפי נתוני יזם הפרויקט) המשקף כ- 82,600 ₪ למ.ח.

ניכר כי עלות ההקמה למתקני החניה (בטון) כ- 1,611,000 ₪ בחלוקה ל- 23 מ.ח = כ-70,000 ₪ למ.ח.

סה"כ עלות הקמה למ.ח כ- 152,600 ₪ לכל מ.ח.

- בהתאם לשומה לבדיקת היתכנות כלכלית במסגרת תמ"א 1/38, פרויקט לחיזוק 24 ותוספת 30 יח"ד רחוב אנילביץ' 15-13 , בת ים, גוש 7150 , חלקות 384-383, למועד הקובע 07.06.2022, עולה כי אומדן אוטומטי ל- 36 מ.ח בעלות של כ- 70,000 ₪ למ.ח.

ניכר כי עלות ההקמה למתקני החניה (בטון) כ- 1,786,000 ₪ בחלוקה ל- 36 מ.ח = כ-49,600 ₪ למ.ח.

סה"כ עלות הקמה למ.ח כ- 119,600 ₪ לכל מ.ח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהתאם לדף תקציב פרויקט למקרקעין ברחוב גבעתי 7-5, עולה כי אומדן עלות מתקן אוטומטי ל- 23 מ.ח בעלות של כ- 1,900,000 ₪ המשקף כ- 82,600 ₪ למ.ח.
ניכר כי עלות ההקמה למתקני החניה (בטון) כ- 1,412,000 ₪ בחלוקה ל- 23 מ.ח = כ-61,400 ₪ למ.ח.
סה"כ עלות הקמה למ.ח כ- 147,300 ₪ לכל מ.ח.
- בהתאם להסכם לאספקת מתקני חניה אוטומטיים הידראוליים מיום 07.11.2018 למקרקעין ברחוב ביאליק 25, בת ים, תמורת 1,130,000 ₪ כאשר לפי היתר בניה מס' 20151112 קיימים 15 מ.ח במתקן רובוטי אוטומטי, הנ"ל משקף כ- 75,300 ₪ עלות מתקן לכל מ.ח.
בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה למקרקעין אלה, קבע עלות של 2,000,000 ₪ למתקן+ תשתית בטון, המשקף כ- 133,000 ₪ עלות לכל מ.ח (עמוד 39).

נקבע שווי מקום חניה תת"ק במתקן רובוטי כ- 90,000 ₪ ללא מע"מ ויזמות, זאת למועד קובע 22.10.2017.

<u>החלטות שמאים מכריעים נוספים לעניין עלות הקמת מקום חניה אחד במתקן רובוטי ושווי חניה:</u>

תאריך קובע	מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	סך עלות ל-1 חניה	הערה	שווי מקום חניה במתקן
24/09/2020	השר פנקס 7	7136/367-368	רמה מאור	135,000 ₪	כהסכמת הצדדים	108,000 ₪
05/11/2020	אנילביץ 13	7150/383	ארז כהן	130,000 ₪	הקלה לחניון רובוטי לא משביחה	74,900 ₪
28/01/2021	השר שפירא 11	7140/242	ארז כהן	130,000 ₪	הקלה לחניון רובוטי לא משביחה	74,900 ₪
30/08/2020	זמנהוף 11	7136/323	ערן ירקוני	140,000 ₪	-	112,500 ₪

<u>לסיכום</u>, לאחר בחינת עמדות שמאי הצדדים ונתונים אשר הציגו בפני, אני סבור כי ראוי במקרה לאור מיקום המקרקעין לקבוע שווי של מקום חניה בגבולות ה- 130,000 ₪ ללא מע"מ ויזמות לחניה ראשונה עצמאית עילית במועד הקובע, כפי שקבעתי במקרים דומים, ושווי חניות במתקן חניה רובוטי הינו במקדם 0.8 שסביר בעיני בדומה בקירוב לקביעות שמאים מכריעים כמו גם אלו שציין שמאי המשיבה, בצד הגבוה[10].
אני סבור כי ראוי לקבל גם את העלות בה נקט שמאי המשיבה בסך של 135,000 ₪ להקמת חניה במתקן חניה רובוטי אוטומטי.

<u>התייחסות להצעת מחיר במקרקעין בעניינו:</u>

בשומת המבקשת הוצגה הצעת מחיר לאספקה והתקנת מתקני חניה מיום 05.06.2024 של חברת סוהו פארק, בעלות של 1,300,0000 ₪ ל- 13 מקומות חניה במתקן רובוטי.
הנ"ל משקף כ- 100,000 ₪ לכל מקום חניה המהווה עלות מתקן בלבד, ללא עלות בניה של חפירה ובטון.

ראשית, אכן כפי שציין שמאי המשיבה בתגובתו מדובר בהצעת מחיר בלבד שאינה חתומה ועל כן נדרשת הפחתה למו"מ.
כמו כן לא הועברו הצעות מחיר נוספות, בעלות נמוכה יותר, שייתכן שקיימות.

[10] ניתן להתרשם גם מכתבה שפורסמה בעתון הכלכלי גלובס מיום 09.09.2024, "'נתקע במשך שעות ומושבת מכל טיפת גשם": הבעיות של החניונים הרובוטיים", ביחס לנחיתות של חניה במתקן רובוטי אוטומטי.
יצוין כי גם לפי הצעת המחיר הנדונה במקרקעין בעניינו ניכר כי עלות תחזוקה חודשית לרכב בסך של 85 ₪ למ.ח שלא כוללת נזקים בגין נזקי מים, פגיעה מנזקי טבע, הפרעות חשמל וכד'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שנית, הצעת המחיר היא במועד המאוחר בכ- 4 שנים מהמועד הקובע בענייננו (ליום 05.06.2024 כאשר המועד הקובע הוא 29.03.2020).

על כן מתחייבת התאמה ניכרת למועד, כאשר ניכר שאכן חלה עליית מחירים כללית ניכרת בין המועדים.

על כן אני מקבל את טענת שמאי המשיבה בתגובתו כי לאחר התאמות אלו, המחיר בגבולות הסביר ביחס לעלות הקמה למתקן חניה רובוטי שנקבעה לעיל ביחס לנתונים סמוך למועד הקובע והחלטות שמאים מכריעים אחרים.

<u>לאור הנתונים שלעיל, סביר בעיני במקרה דנן התחשיב, כדלהלן:</u>

שווי בסיסי ל-1 חניה רגילה עצמאית					**130,000** ₪
מצב תכנון	**סוג חניות**	**כמות חניות פיזיות**	**מקדם**	**שווי/עלות לכל מקום**	**סה"כ שווי/עלות**
קודם	חניות רגילות - עצמאיות	1	1.00	130,000 ₪	130,000 ₪
	קרן חניה	9		72,782 ₪-	655,038 ₪-
	<u>סה"כ</u>	**<u>10</u>**			**<u>525,038 ₪-</u>**
חדש	חניות רגילות - עצמאיות	0	1.00	130,000 ₪	0 ₪
	חניות במתקן רובוטי	13	0.80	104,000 ₪	1,352,000 ₪
	עלות מתקני חניה	13		135,000 ₪-	1,755,000 ₪-
	<u>סה"כ</u>	**<u>13</u>**			**<u>403,000 ₪-</u>**
<u>שווי עודף במצב חדש (השבחה)</u>		**<u>3</u>**			**<u>122,000</u>** ₪

ביחס לעובדה כי בסביבה נבנים פרויקטים הכוללים פתרונות חניה של מתקני חניה רובוטיים והטענה שהנ"ל המצביע על השבחה לכאורה ביחס לחלופה של תשלום קרן חניה, אציין כי תשלום כופר חניה הוא תשלום שנדרש על ידי הרשות המקומית במצב שבו ליזם או מבקש היתר בנייה – לצורך בניית בניין חדש או הוספת יחידות דיור במגרש – אין את האפשרות הפיזית או התכנונית להוסיף פתרונות חניה לדיירים באותו מגרש. תשלום זה הוא פתרון חליפי לתוספת החניות במקום, והוא משמש לשם הקמת חניון ציבורי בסביבת הנכס. להבנתי בתקנות החנייה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983, נקבע בתקנה 2 כי מוסד תכנון רשאי לאשר תקן למקומות חנייה במסגרת תכנית מתאר מקומית שפרטיה שונים מהוראות התקן בתקנות.

בתוספת לתקנות, סעיף 2 נקבע כי:

"היתר בנייה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים כאמור בתקנות אלה, לרבות שטח התמרון לכניסה ויציאה של כלי רכב הנדרש לפי שימושי הקרקע, מיקומו ביחס לציר מתע"ן או תחנה במתע"ן, כמפורט בתוספת זו."

"על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תוספת זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר או שהוקם בחמש השנים לפני הוצאת היתר הבנייה ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בתוספת לתקנות, ניתנה הסמכות לוועדה המקומית לפטור מבקש היתר בנייה מהתקנת מקומות חנייה על פי התקן ולשלם כופר חנייה, בכפוף למילוי שלושה תנאים:

1. המרחק בין החניון שיוקם לבין הנכס שבעבורו נדרש ההיתר לא יהיה גדול מ- 350 מטרים במרחק אווירי.
2. החניון יוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר לבניית הנכס, או שהוקם בחמש שנים לפני הוצאת היתר בניה.
3. תוקם קרן מיוחדת למימון ההקמה של החניון או הרחבתו.

מגבלות אלו לרבות המגבלות החלות מתוספת חניה לפרויקט חיזוק מבנה קיים במסגרת תמ"א 1/38 ולא הריסתו, ושיקולים תכנוניים של הרשות המקומית, יכולים להיות הסיבה בגינה מקימים לרוב יזמי הנדל"ן בעיר מתקני חניה רובוטיים ולא משולם תשלום כופר חניה.
יתרה מזאת ניתן לראות כי ניתן להבנתי פטור מתקן חניה בגו"ח 7136/311, רחוב טשרניחובסקי 22, ולהבנתי ללא תשלום כופר חניה, אלא פטור מהחובה להקמת החניה.
יתרה מכך, לא הוכח בפני אף בחלופה זו, שככל שהיה נדרש תשלום כופר חניה חלקי בגין אותם מקומות חניה אשר לא ניתן להקימם במקרקעין, האם קיים מקום בחניון הציבורי לחניות אלו ובקרבת הנכס ובטווח הזמן הנדרש בתקנות.

בהערת אגב ביחס לסבירות ההשבחה בגין ההקלה שנקבעה לעיל, מעבר לעובדה כי מבוססת על ערכי שווי ועלויות שתואמים לקביעות שמאים מכריעים כפי שפורטו בהרחבה לעיל ולהסכמות הצדדים בענייננו (לעניין מס' מקומות חניה וכד'), יצוינו לאינדיקציה ההשבחות שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים:

- ב- 2 החלטות ארז כהן בגו"ח 7150/242 ובגו"ח 7150/383 נקבע כי ההקלה לחניון רובוטי **<u>לא משביחה</u>.**
- בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 7154/165, נקבע בעמוד 48:

ביחס לבניין A **<u>ירידת ערך של כ- 44,800 ₪</u>** בגין פתרונות חניה במצב החדש (הקמת מתקן רובוטי תת"ק לעומת קרן חניה במצב הקודם כאשר הופחתה 1 מ.ח עילי קיים במצב הקודם).

ביחס לבניין B **<u>ירידת ערך של כ- 19,400 ₪</u>** בגין פתרונות חניה במצב החדש (הקמת מתקן רובוטי תת"ק לעומת קרן חניה במצב הקודם כאשר הופחתה 1 מ.ח עילי קיים במצב הקודם).

- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 7151/223, נקבעה **<u>השבחה של כ- 85,000 ₪</u>** בהשוואה בין שני אפשרויות פתרונות החניה בשני מצבי התכנון (שינויים ניכרים באפשרות פתרונות החניה).
- בהחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 7142/140, נקבעה **<u>השבחה של כ- 64,000 ₪</u>** בהשוואה בין שני אפשרויות פתרונות החניה בשני מצבי התכנון (מצב קודם קרן חניה וחניות עצמאיות ומצב חדש חניות במתקנים וחניות לא עצמאיות).
- בהחלטת מר בועז קוט בגו"ח 7143/26, נקבע כי ההקלה למתקני חניה בקווי בניין **<u>לא משביחה ויוצרים ירידת ערך</u> (לאחר בחינת 2 תחשיבי הכנסות ועלויות בשני מצבי התכנון).**
- בהחלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 7154/176, נקבעה **<u>השבחה של כ- 142,000 ₪</u>** בהשוואה בין שני אפשרויות פתרונות החניה בשני מצבי התכנון (מצב קודם קרן חניה וחניות עצמאיות ומצב חדש חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי, חניות עצמאיות ולא עצמאיות).
- בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7151/245, נקבעה **<u>השבחה של כ- 355,500 ₪</u>** בהשוואה בין שני אפשרויות פתרונות החניה בשני מצבי התכנון.

יצוין כי מדובר במקרה שונה בו הוקמו מתקני מכפילי חניה ולא מתקן רובוטי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי מעיון בתחשיב מדובר במתקני חניה בעלות נמוכה יותר במצב החדש, באופן בו גם במצב החדש גדלו מספרי החניה הרגילה הלא עצמאיות.

- בהחלטת מר דוד בריל בגו"ח 7130/287, נקבעה **<u>ירידת ערך של כ- 385,000</u>** ₪ בגין פתרונות חניה במצב החדש (במצב הקודם חניות רגילות וקרן חניה ובמצב החדש מתקן רובוטי).
  השמאי קיבל אפשרות מימוש של 7 מ.ח בקומת קרקע במצב הקודם בחלקה גדולה של 1,658 מ"ר.
- בהחלטת מר ארנון גולדברג בגו"ח 7141/99, למועד הקובע 06.07.2022 נקבעה **<u>השבחה בגובה של כ- 52,400</u>** ₪ בהשוואה בין שני אפשרויות פתרונות החניה בשני מצבי התכנון.
  יצוין כי מדובר במקרה שונה בו הוקמו מתקני מכפילי חניה ולא מתקן רובוטי.
- מאידך ייתכן כי בהחלטות שמפרט שמאי המשיבה חלה השבחה במצב החדש בגין פתרונות החניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

לסיכום, לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	כמות זכויות בניה				מקדמי התאמה לקומה	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי 6,000 ₪/מ"ר
				עיקרי- רגיל 1.0	מרפ. זיז 0.40	מרפ. גג 0.30	סה"כ משוקלל			
<u>מצב קודם</u>	תמ"א 38	6	2	127.34	0.00	171.37	178.750	1.125	201.093	1,206,559 ₪
	שווי פתרונות חניה									525,038 ₪-
	<u>סך שווי מצב קודם</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>127.34</u>	<u>0.00</u>	<u>171.37</u>	<u>178.75</u>		<u>201.09</u>	681,521 ₪
<u>מצב חדש</u>	תמ"א 38+ בי/538	6	4	272.66	0.00		272.660	1.125	306.743	1,840,455 ₪
	שווי פתרונות חניה									403,000 ₪-
	<u>סך שווי מצב חדש</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>272.66</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>272.66</u>		<u>306.74</u>	1,437,455 ₪
<u>סך ההשבחה במעוגל</u>		**<u>-</u>**	**<u>2</u>**	**<u>145.32</u>**	**<u>0.00</u>**	**<u>-171.37</u>**	**<u>93.911</u>**		**<u>105.65</u>**	**755,900 ₪**
<u>היטל ההשבחה (50%)</u>										**377,950 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 7136, חלקה: 309 [בשלמות], רחוב טשרניחובסקי 18, שכונת לב העיר, בת-ים, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20180946, כדלהלן:

גורמי השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
בי׳538, הקלות	29.03.2020	₪ 755,900	₪ 377,950

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

13. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 02.10.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net