לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

לכבוד:

אוחנה גרופ

באמצעות השמאי דרור מרדכי גולדנברג

דוא"ל: drorgolden@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

באמצעות השמאי יורם ברק

דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' נחום ניר פינת האורגים 22, בת ים

גוש: 7120 חלקה: 78

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור תוכנית והקלות בבניה בדרך של הוצאת היתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה

✓	13/8/2020 -	15 יום ממועד אישורה תוכנית בי/538
✓	13/8/2020 -	15 יום ממועד אישורה תוכנית בי/580
✓	13/8/2020	יום אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 8/3/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 9/4/2022 ללא נוכחות הצדדים.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת הוועדה לשומת המבקשים מיום 24/1/2022 שנערכה ע"י השמאי יורם ברק.
- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי יורם ברק מיום 10/8/2021 רחוב נחום ניר – האורגים 22, בת ים.
- ✓ ערר (ת"א) הר/8537/1118 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
- ✓ פס"ד עמ"נ (ת"א 47352-09-20) סדן אחזקות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה.
- ✓ החלטת בית המשפט העליון בתיק בר"ם 3709/21 – סדן אחזקות 38 בע"מ.
- ✓ תוכנית בקשה להיתר בניה מיום 16/12/1974 גו"ח 7120/78.
- ✓ בקשה להיתר בניה – גו"ח 7120/78, האורגים 22 – תיאור הבקשה: הריסת בניין קיים בן 32 יח"ד ובניית בניין חדש בן 11 קומות ברוטו, 6 קומות עם 10 יח' + 2 קומות עם 9 יח"ד + 8 דירות דופלקס גג בקומות 9 ו- 10 + קומת כניסה ובה 4 דירות גן, סה"כ 90 יח' + 90 חניות + 4 חניות נכה ב- 3 קומות מרתף.
- ✓ תוכניות חניה תת קרקעית – האורגים 22, בת ים.
- ✓ החלטת ועדת משנה מספר בקשה 20180495 בגוש 7150 חלקה 349 המבקשת קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ.
- ✓ חוות דעת משפטית בעניין תמ"א 38 תיקון 3/א מאת עו"ד הררי טויסטר ושות' מיום 17/6/2019.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה מיום 6/5/2020 מספר בקשה 20181087 בגוש 7120 חלקה 78, שם המבקש אוחנה גרופ.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדת משנה מיום 13/8/2020 מספר בקשה 20181087 בגוש 7120 חלקה 78, שם המבקש אוחנה גרופ.
- ✓ החלטת שמאי מכריע מיום 6/9/2021 של השמאי אלדד חיימי, גוש 7150 חלקה 349, בת ים.
- ✓ החלטת בית משפט מחוזי עמ"נ 59444-02-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב פוגל ואחרים.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי יורם ברק מיום 10/8/2021 רחוב נחום ניר – האורגים 22, בת ים.
- ✓ שומה מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים ספי רביב ודרור גולדנברג מיום 15/11/2021 לגוש 7120 חלקה 78, רח' נחום ניר 9 - רח' האורגים 22, בת ים.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה מיום 7/6/2020 מס' בקשה 20181087 לנכס הידוע כחלקה 78 בגוש 7120, רח' ניר נחום 9, בת ים.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדת משנה מיום 13/8/2020 מספר בקשה 20181087 בגוש 7120 חלקה 78, שם המבקש אוחנה גרופ.
- ✓ נסח טאבו מרוכז מס' 190830 מיום 14/11/2021 לגבי גו"ח 7120/78.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7120
חלקה:	78
כתובת:	רח' ניר נחום 9 – רח' האורגים 22, בת ים
שטח חלקה:	1,396 מ"ר
מהות הנכס:	מבנה להריסה ובניה מחדש
סוג המימוש:	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקה בשטח רשום של 1,396 מ"ר עליה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 32 יח"ד אשר נבנה בשנות ה- 70. למבנה 4 כניסות ובכל כניסה 8 יח"ד, 2 בכל קומה.

החלקה מזוהה כחלקה 78 בגוש 7120, המצויה ברחוב נחום ניר 9 – האורגים 22, בחלקה הדרום מערבי של העיר בת ים.

לחלקה צורת מלבנית במידות 21.5 X 65 מ'.

קרקע מישורית.

גבולות המגרש:

צפון - מגרש הכולל גן ילדים , מזרח – רח' האורגים.

דרום – חלקה מבונה ורח' נחום ניר, מערב – חלקה מבונה ומעברה רח' הנביאים.

בהתאם לבקשה מתוכננת הריסת המבנה הקיים ובניה של מבנה חדש בן 10 קומות מעל קומת קרקע מעל 3 קומות מרתף הכולל 90 יח"ד.



סימון חלקה 78 בגוש 7120 - מתוך אתר govmap

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

6. תיאור זכויות

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 14/11/2021 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 78 בגוש 7120

על שם הבעלים הבאים:

תת חלקה	שם הבעלים	קומה	שטח מ"ר	כניסה	הערות
1	צביה אלידור וצילה	1	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
2	אייזנברג סתיו ועומר	1	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
3	דוד מוריס	2	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
4	איסחקוב אושר	2	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
5	קרנץ אידה רובינשטיין פולינה	3	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ מינוי אפוטרופוס לטובת רובינשטיין פולינה מיום 12/2/2019
6	אלטרס יעקב	3	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ
7	דרזי עמליה	4	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
8	רחימי יצחק	4	49	ד	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
9	מדינת ישראל	1	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
10	שטיינר בנימין ואדלה	1	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
11	שפייכלר תמרה	2	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא לטובת בנק טפחות משכנתאות לישראל בע"מ
12	שרון אסיה	2	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
13	פייגין יבגניה	3	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
14	גנין אירינה	3	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
15	גלברט אביבה	4	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
16	איברגימוב יליזבטה איסמאילוב בוטיר	4	49	ג	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ
17	גרנטמן ענת	1	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערות משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
18	לסט מיכל קורנהויזר שירלי פאולה זיבגורסקי אלקסנדר	1	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
19	בוריס שרלינג	2	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
20	אביב אלכסנדרה	2	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
21	אליהו רנה מרי בן יצחק בטי כהן, אליהו רנה מרי בן יצחק בטי כהן	3	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
22	אביהאל יוסף	3	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
23	לבונסקי רומן	4	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
24	דיין מיכל	4	49	ב	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
25	לוי יחזקאל חזי וקארין	1	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ הערת משכנתא בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
26	מדינת ישראל	1	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
27	קאבקוב אלה	2	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
28	תמיר שאול שי ויוסף	2	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
29	גרבניק ולדימיר וסבטלנה	3	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
30	שגל גלינה וגליה הרולד	3	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
31	נחום ניסים ומזל	4	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
32	מוסקוביצי אריאל ונורית	4	49	א	הערת תמ"א 38 לטובת אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ

שטח החלקה הרשום: 1,396 מ"ר

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

7. מצב תכנוני

7.1 תוכניות מתאר

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
ב/2 א'	תוכנית מתאר בת ים	15/7/1971	1738
ב/328	בניה על גגות הבתים	15/9/1985	3248
ב/339	שינוי הוראות לתוכנית מתאר 2 א'	1/3/1988	3528
ב/377	בנית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים	3/7/1997	4540
ב/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	31/12/2000	4947
ב/403	מרתפים	1/3/2001	4967
ב/1/403	הוראות בקומה מפולשת	16/11/2003	5237
ב/430 א	חדרי יציאה לגג	5/2/2006	5391
ב/מק/497	יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג	26/1/2011	6193
ב/456	עיבוי ובינוי	5/1/2012	
תמ"א 38	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים	18/05/2005	5397
	תיקון 1 (א)	16/08/2007	5704
	תיקון 2 (הריסה ובניה)	10/03/2010	6069
	תיקון 3 (תוספת 2.5 קומות)	11/06/2012	6430
ב/מק/538 –	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי	4/11/2013	6686
ב/מק/580	שיפור ישימות וכדאיות של מימוש תמ"א 38	19/8/2015	7097
ב/1/510	מרפסות	21/7/2016	7306

7.1.1 תוכנית ב/2 א' – תוכנית מתאר בת ים

החלקה מסווגת באזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

זכויות בניה: 33% לקומה סה"כ 132%

מרפסות: עד 30% משטח הבית (= 39.6%, אינו מהווה חלק מז"ב).

קומת עמודים: באזורים בהם מותרת קומת עמודים לא יעלה שטחה על 65% עד 80% מהשטח המותר, אולם בתנאי שעומק הנסיגה של השטח הפתוח לא יהיה פחות מ – 3 מ' מחזית הבניין.

קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 5 מ' , צדדי – 3.5 מ' או 4 מ'.

גובה קומה: כולל עובי תקרה מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3 מ'. גובה הקומות לא יהא פחות מ- 2.7 מ'.

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

7.1.2 <u>תוכנית בי/328 – "חדרי יציאה לגג" (מתן תוקף 15/9/1985)</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על הגג בתנאים הבאים:

א. גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

ב. שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

ג. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה האמורה ולא תהיה גישה אליו דרך חדר המדרגות.

ד. המבנים על הגג יהיו צמודים לחדר מדרגות הכללי של הבית.

7.1.3 <u>תוכנית בי/339 – "שינוי לתוכנית מתאר" (מתן תוקף 1/3/1988)</u>

<u>מטרת התוכנית</u>

א. קביעת שטח בניה מקסימלי, כולל שטח מרפסות.

ב. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי באזורים שונים.

<u>הוראות הבניה באזור מגורים ג</u>

מספר הקומות: 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

שטח בניה מקס' לקומה: 39.5% (כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת) סה"כ ב- 4 קומות 158%.

צפיפות הבניה: אם עלו סך זכויות הבניה במגרש על 100% יחולק שטח הבניה הכולל (לא כולל שטחי מדרגות, ח' יציאה לגג והקלות) ב- 95 מ"ר.

7.1.4 <u>תוכנית בי/377 – "פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים" (מתן תוקף 3/7/1997)</u>

התוכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות צמודים לחדרי גג דירות גג ודירות צמודות קרקע בהתאם לתנאים הבאים:

א. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

ב. סך כל שטח הפרגולות בדירות צמודות קרקע לא יעלה על 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר. ובלבד שאם היה בדירה צמודת הקרקע גם חדר על הגג, ניתן להקים על הגג פרגולה נוספת בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד לחדר על הגג, או עד 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם.

ג. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד לחדר על הגג, או עד 10 מ"ר לפי גדול מבניהם.

ד. מצללה יכול שתבלוט מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לבין גבול מגרש.

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

7.1.5 תוכנית בי/430 – "בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים" (מתן תוקף 31/12/2000)

מטרת התוכנית:

א. קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות מצללות ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.

ב. קביעת הוראות בבניית מעליות בבניינים קיימים.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שטח הבינוי המירבי של חדרי הגג - לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שיישמרו המרווחים המפורטים.

ב. מרווחים: מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג לא יפחת מ- 1.2 מ', אולם חדרי גג ייבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.20 מ' לפחות מקו מתווה הבניין בכדי לייצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

ג. חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני וכולם למתקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו').

ד. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות בדירות גג, בבניינים חד קומתיים ובדירות קוטג'.

ה. גובה חדרי הגג - הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

ו. מצללות – שטחן הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר. רוחב קורות המצללה לא יעלה על 25 ס"מ ובלבד שרוחבן של כל הקורות יהיה שווה.

ז. מעליות – במבנים קיימים יותקנו בתוך המבנה הקיים באזור חדר המדרגות המשותף. במידה ויצטרכו הקמת מעלית חיצונית מבנה המעלית לא יבלוט מעל 1.5 מ' מקו בניין מאושר, ולא יפגע בסידורי החניה.

7.1.6 תוכנית בי/403 – "בניית מרתפים" (1/3/2001)

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות בניה ושימושים למרתפים.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. השימושים המותרים במרתפים למגורים יהיו: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד ליח"ד אחת בלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר, והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.

ב. מועדון לרווחת הדיירים.

ג. שטח בניה מותר – השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.

ד. מס' קומות במרתף – בכל הייעודים תותר הקמת שתי קומות מרתף.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן הנדרש.

ה. קווי בניין - חזית על פי תוכנית
צד – 0
אחור - 0

ו. גובה קומת המרתף – לא יעלה על 3 מ' נטו נמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

ז. קומות מפולשת:

ח. גובה קומה מפולשת:

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

סוג בניה	גובה קומה מפולשת
בניינים פשוטים	לא יעלה על 3.5 מ'
בניינים גבוהים	לא יעלה על 5 מ'
בניינים רבי קומות	לא יעלה על 7 מ'

ט. קווי הבניין לשטחים סגורים – בקומה מפולשת לא יקטן מ 1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל לקומה מפולשת. שטחים המותרים לבניה בקומה מפולשת – מבואה בשטח לפי 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ 24 מ"ר נטו.

י. סך השטחים הסגורים בקומה מפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה:

סוג בניין	היקף שטח הבנוי
2 דירות בקומה	80%
3 דירות בקומה	65%
4 דירות בקומה	50%

7.1.7 <u>תוכנית בי/1/403 – הוראות בניה בקומת עמודים מפולשת (16/11/2003)</u>

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיוצ"ב) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

השטחים המותרים לבנייה בקומות מפולשות:

- מבואה ששטחה לא יפחת מ 24 מ"ר נטו.
- סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה, ואם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח פעילות פנאי וספורט לא יעלה שטחה על 80% משטח הקומה שמעליה.
- השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.
- שטח זה יירשם כרכוש משותף.

7.1.8 <u>תוכנית בי/430 א – "תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות" (5/2/2006)</u>

בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 1/8/2004 תותר הקמת חדר יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

7.1.9 <u>תוכנית בי/מק/497 – "יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג" (13/1/2011)</u>

<u>מטרת התוכנית:</u>

לעדכן הוראות התוכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים באופן שמתיר לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, בלבד ששטחן הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג ומבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה על 40% משטחו הכולל של הגג.

גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו.

התוכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

הגישה אל הדירות תהיה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

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

7.1.10 תוכנית בי/456 – התחדשות עירונית "עיבוי בינוי" (5/1/2012)

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית למתחם הנביאים ע"י:

א. עיבוי הבינוי וחיזוק בפני רעידת אדמה.

ב. הוספת יח"ד וקומות למבנים הקיימים.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

בהתאם לתשריט התוכנית, נשוא חוו"ד זו מסווג כ"אזור מגורים ד", מתחם ב', תא שטח 13.

זכויות והוראות בניה:

ייעוד -	מגורים ד'
מס' קומות -	ק. קרקע + 7 + ק. גג
מס' יח"ד -	52
זכויות בניה -	351%

7.1.11 תמ"א 38 – פרסום למתן תוקף ביום 18/5/2005, י.פ. 5397

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ובתנאי שהבניין ניתן לחיזוק.

התוכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומת עמודים מפולשת הכוללת מרחב מוגן.
- הקמת קומה נוספת אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ותכלול מרחב מוגן/חדר מחוזק על פי דין. תוכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תוכנית זו ובלבד שאין בהן כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
- הקמת אגף נוסף הצמוד למבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים כולל מרחב מוגן ובהתאם למס' הקומות של המבנה הקיים.
- תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים בתנאים הבאים - ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר חריגה מהם באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו קדמי.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים הכוללת מרחב מוגן על פי חוק במלוא גובה הקומה.

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

7.1.12 <u>תמ"א 38/2 – פרסום למתן תוקף ביום 10/3/2010, י.פ. 6069</u>

התיקון השני לתמ"א 38 קובע הסדרים תכנוניים ומאפשר הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק והקמת בניין חדש במקומו בתוספת הזכויות המוקנות לו מתוקף תמ"א 38.

ייעודי המבנה החדש, שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות המפורטות שחלות במקום.

הוראות אלה לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי.

לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות אשר חלות במקום.

התוכנית מאפשרת סגירת קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה, ומאפשרת תוספת יח"ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.

7.1.13 <u>תמ"א תיקון 38/3– פרסום למתן תוקף ביום 11/6/2012, י.פ. 6430</u>

תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות, מקנה תמריצים להריסה, קובע נוהל בקרה הנדסית להיתר, ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש את התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת הבניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת שטחים במבנה הקיים.
- תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים שתכלול בתוכה ממ"ד.
- הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית הקומה שמתחתיה.
- התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכניות קודמות.

הוועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.

7.1.14 <u>תוכנית בי/מק/538 – קביעת הוראות לתוספת בניה בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים</u>

<u>מטרת התוכנית:</u>

חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידת אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תוכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

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.

<u>תוספת זכויות בניה:</u>

ב.1 במבנים עליהם חלה התוכנית תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התוכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תוכנית זו, כמפורט בטבלה מס' 5 והערותיה.

ב.2 הזכויות מכוח תוכנית זו כוללות את הזכויות המוקנות מכוח תוכנית בי/430.

ב.3 בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, תותר תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יח"ד הדיור הקיימות. הרחבת הדירות תהיה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.

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

ב.4 על אף האמור בסעיף 1, במקרה של הריסה ובניה מחדש, זכויות הבניה ייקבעו על פי סך כל הזכויות הקיימות על פי תוכניות שבתוקף בתוספת הזכויות כמפורט בסעיף 1 ובתוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד שטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין, ע"פ התוכניות הקיימות בתוקף.
על כל תוספת שטחים/קומות שתתבצע תחולנה הוראות תוכנית זו.

בהתאם לטבלה 5 בתקנון בתא שטח מס' 3 נקבעו התוספות הבאות:

מס תא	סוג התוספת	שטח הבניה מעל לכניסה הקובעת	מס יח"ד	מס' תוספת הקומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין
3	תוספת קומות	150%[1] משטח קומה ע"פ תוכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת 0.5 X	1	בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה
	הריסה ובניה מחדש	150% משטח הקומה ע"פ תוכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת 1.5 X	2	

* המפורט בטבלה הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי תמ"א 38 תיקון 3 ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל ע"פ ההיתר לבניין.

שיקול דעת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים או אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

7.1.15 תוכנית בי/מק/580 – הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מטרת התוכנית:

א. 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.

ב. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

הוראות הבניה בתא שטח 2-5:

במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יח"ד במגרש בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 ע"פ המפורט:

א. השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ 60 מ"ר כולל ממ"ד.

ב. החישוב לזכויות הבניה במסגרת תוכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, כולל הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה. שטחים לא מנוצלים בקומה מפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות.

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

ד. שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ 28 מ"ר עיקרי ע"פ תקנות התכנון והבניה.

[1] בתא שטח מס' 3: תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.

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

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

<u>קווי בניין:</u>

בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכניות המפורטות למעט:

א. במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות 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 הוועדה המקומית ולאחר שנוכחה כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.

ב. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.

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

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

<u>שיקול דעת הוועדה המקומית:</u>

הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים או אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

<u>תוקף התוכנית:</u>

עד בניית תוספת של 500 יח"ד מתוקף תוכנית זו.

7.1.16 <u>תוכנית בי/מק/510 / 1 (502-0358069) –מרפסות</u>

<u>מטרת התוכנית:</u>

כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התוכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטח מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה מתוכנית ישנה המחייבת הפרדה פיזית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

הוראות התוכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תב"ע מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.

א. קביעת קווי בניין למרפסות ע"פ סעיף 62 א (א) 4 – 2 מ' לצדדים, 3 מ' לאחור, ו- 2 מ' לפנים. יותר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ- 2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:

a. קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.

b. הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.

c. ניתנה המלצה מה"ע לשינוי קו הבניין למרפסות.

ב. שינוי הוראות בינוי בעניין מרפסות שירות – ביטול החובה לבניית מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ע"ח סך השטחים העיקריים המותרים.

ג. הגדלת שטחי מרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התוכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 12 – תוספת של 8 מ"ר עיקרי ל- 12 מ"ר עיקרי המותרים ע"פ חוק ועד ל- 20 מ"ר מקסימום, ובאופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר.

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

7.2 רישוי

7.2.1 רישוי מצב קודם

7.2.1.1 היתר בניה 853 מיום 6/8/1973

בהתאם להיתר בניה מס' 853 מיום 6/8/1973 הותרה הקמת מקלט.

7.2.1.2 תוכנית הגשה להיתר בניה לא חתומה

בירור באתר הוועדה לתכנון ובניה נמצאה תוכנית הגשה להיתר בניה לא חתומה לפיה התבקשה הקמת מבנה מגורים בין 4 קומות בשטח של 1,638 מ"ר + 217.6 מ"ר מרפסות.

7.2.2 רישוי מצב חדש

7.2.2.1 החלטת ועדה לתכנון ובניה מיום 7/6/2020

מהות הבקשה:

1. אישור תוכנית עיצוב.
2. הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 32 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 11 קומות סה"כ 90 יח"ד + 96 חניות ב- 3 קומות מרתף, הכולל מתקני חניה.

הקלות:

א. הקלה בקו בניין קדמי מזרחי (לרח' אורגים) באופן שיתקבל קו בניין 2 מ' במקום 3.5 מ'.
ב. הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 3 מ' במקום 3.5 מ' המותרים.
ג. הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 2 מ' במקום 5 מ' המותרים.
ד. הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל קו בניין 2 מ' במקום 5 מ' המותרים.
ה. ביטול מרפסות שירות בדירות.
ו. הגדלת צפיפות עד 30% בהתאם לתקנת שבס.
ז. מבוקש ניוד זכויות בין הקומות ע"פ בי/580.
ח. הקלה לניוד יח"ד בין הקומות.
ט. מבוקש מימוש זכויות בניה מכוח תוכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 150% משטח קומה.
י. תוספת 2 קומות מכוח תוכנית בי/538.
יא. תוספת יח"ד אחת לכל קומה נוספת לפי בי/538.
יב. תוספת יח"ד לפי בי/43 ליח"ד על הגג.
יג. תוספת 8 יח"ד לכל קומה נוספת לפי תמ"א 38/3 ובי /538.
יד. החזרת מספר יח"ד לפי הקיים בפועל בהיתר.
טו. תוספת 8 יח"ד לסגירת קומת עמודים מפולשת.
טז. הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל 3.15 מ' במקום 3 מ' המותרים.
יז. הקלה בגובה פרגולה באופן שיתקבל 3.4 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.
יח. הקלה לתוספת 3 מרתפי חנייה הכוללים מתקני חניה לצורך עמידה בתקן חניה.
יט. הקלה בגובה מרתף חניה מעבר למותר לצורך מתקניים טכניים.
כ. הקלה למרתף חנייה כולל מתקן חניה אוט' בגבולות המגרש (קו-0) בכל הכיוונים.
כא. הקלה לגובה מילוי נמוך מ- 1 מ' בחלק מהפיתוח בגלל חניון.
כב. הגבהת מפלס 0.00 של הבניין ב 1.5 מ' מעבר למותר בגלל אילוצי חניון תת קרקעי.

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

כג. סגירת קומת עמודים מפולשת ע"פ הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.

כד. הוספת 2 קומות בהתאם לסעיף 2 (8) בהוראות סטייה ניכרת ו- 5% בגין 2 הקומות ע"פ הוראות חוק התכנון לניצול זכויות התב"ע.

כה. תוספת 5% הקלה בגין תוספת מעלית.

כו. תוספת 6% הקלה בגין שיפור תנאי דיור.

כז. תוספת 2.5% לכל קומה נוספת בהקלה.

<u>החלטת ועדה:</u>

לאור האמור לעיל, ממליצים לאשר את הבקשה לתמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש בכפוף לתיקונים במפורט להלן:

א. הרחבת ק.ב. מערבי ל- 4 מ'.

ב. ביטול 2 יח"ד בקומת קרקע הפונות לכיוון רמפת הכניסה למרתף – היות ומדובר ביח"ד ללא אוורור תקין.

ג. הכנסת רחבת כיבוי אש לתחום החלקה. תחילת שיפוע הרמפה תהיה אחרי הרחבה.

ד. תכנון השטחים הטכניים במקום יח"ד שהומלצו לביטול.

ה. תכנון לובי כניסה בשטח נרחב יותר ככל הניתן.

ו. צמצום המרפסות הצידיות בהתאם להנחיות ס/מהנדס העיר לרישוי.

ז. ביטול הניתוק של המרפסות וחישובן במניין השטחים העיקריים.

ח. גובה גדר הגובלת עם השצ"פ לא תעלה על 1.2 מ' כגדר בנויה כ- 1.5 מ' כגדר מגוננת.

ט. הגבהת גובה מעקה עליון ל 1.6 מ' בקומת גג.

7.2.2.2 <u>החלטת ועדה מתוקנת מיום 13/8/2020</u>

1. בהתאם להחלטה הובאה הבקשה לדיון נוסף חוזר לצורך:
   - תיקון השטחים
   - הרחבת ק.ב. מערבי ל- 4 מ'
   - ביטול 2 יח"ד בקומת קרקע
   - הכנסת רחבת כיבוי אש לתחום החלקה
   - תכנון שטחים טכניים
   - צמצום המרפסות הצידיות
   - ביטול ניתוק של המרפסות
2. אישור תוכנית עיצוב.
3. הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 32 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 11 קומות סה"כ 90 יח"ד + 96 חניות ב 3 קומות מרתף, כולל מתקני חניה.

החלטת הוועדה:

לאור האמור לעיל ממליצים לאשר את הבקשה לתמ"א 38 במסלול של הריסה ובנייה מחדש בכפוף לתיקונים כמפורט להלן:

1. תכנון לובי כניסה בשטח נרחב יותר ככל הניתן.
2. גובה גדר הגובלת עם השצ"פ לא תעלה על 1.2 מ' כגדר בנויה וכ- 1.5 מ' כגדר מגוננת.
3. הגבהת גובה מעקה עליון ל- 1.6 מ' (קומת הגג).

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

7.2.2.3 <u>היתר בניה מספר 20181087 מיום 27/4/2022</u>

בהתאם להיתר בניה מספר 20181087 מיום 27/4/2022 הותר:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלית.
2. הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובו 32 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 11 קומות ברוטו סה"כ 90 יח"ד.
3. 90 חניות + 3 חניות נכה + 4 חניות המשויכות למגרש השכן הנביאים 63 ב' ב 3 קומות מרתף, כולל מתקני חניה + גידור זמני.

7.2.2.4 <u>תוכנית הגשה להיתר בניה חתומה ע"פ היתר 20181087</u>

בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה חתומה להלן טבלת השטחים:

קומה	שימוש עיקריים				חלקי שירות									סה"כ בניה	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	פרגולה
	קיים	מוצע	מוצע יתרת ממד	סה"כ	ממ"ד מוצע	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חדר עגלות ואופניים	חדר גז	חדר אשפה	מרתף חניה	סה"כ					
מרתף3-						87.15	17.8	18.14			1258.18	1381.27	1381.27				
מרתף2-						74.33	10.13	17.99			1260.21	1362.66	1362.66				
מרתף1-						73.96	69	18.13			1105.63	1266.72	1266.72				
קרקע	-64	290.48	7.09	297.57	48	167.53		27.47	25.41	81.55		647.53	349.96				
1	-518	528.73	20.36	549.09	108	100.06	20.12					777.27	228.18	92.46			
2	-518	531.10	20.05	551.15	119.7	98.92						769.7	229.28	100.32			
3	-518	527.92	20.31	548.23	108	101.62	19.66					777.51	218	92.52			
4	-518	531.70	20.05	551.75	119.7	98.30						769.75	218.62	100.31			
5	-518	531.10	20.05	551.15	119.7	98.92						769.77	217.10	100.32			
6		524.25	20.05	544.30	119.7	97.4						761.40	217.10	104.35			
7		524.25	20.05	544.30	119.7	97.4						761.40	217.10	104.35			
8		524.25	20.05	544.30	119.7	97.4						761.40	122.68	104.35			
9		509.74	8.37	518.11	36	86.68						640.79	120.45	4.94	275.86		
10		382.05	6.45	388.50	59.70	60.75						508.95	36.51		33.05	35.36	
יציאה גג						36.51						36.51					
סה"כ	-2136	5405.57	182.88	5588.45	1077.90	1376.93	136.71	81.73	25.41	81.55	3624.02	11992.7	6404.25	803.92	308.91	35.36	
מעל קרקע	-2316	5405.57	182.88	5588.45	1077.90	1141.49	39.78	27.47	25.41	81.55		7982.05	2393.6	571.78	308.91	35.36	
מתחת קרקע						235.44	96.93	54.26			3624.02	1010.65	4010.65	287.30			

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
355-0112904	16/4/2014	₪ 7,928,144	₪ 1,829,005

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מתודולוגית השומה

9.1.1 שמאי המשיבה

ההשבחה מהווה הפרש השווי של קרקע ריקה ופנויה ב- 2 מצבי התכנון כאשר הדלתא הינה תוספת הזכויות מכוח תוכנית בי/538 והקלה כמותית.

א. תוספת זכויות בניה מכוח תכנית בי/538 ומכוח הקלה כמותית.

ב. תוספת 3 קומות מגורים לצורך ניצול זכויות הבניה החדשות הנ"ל ולצורך שיפור התכנון.

ג. תוספת צפיפות לצורך ניצול זכויות הבניה החדשות הנ"ל ולצורך שיפור התכנון (הקטנת שוליות).

ד. הגדלת גובה פנים (נטו) של הקומות בבניין - לצורך שיפור תכנון.

ה. פירוט תוספת זכויות בניה הכמותיות החייבת בהשבחה:

- תוספת זכויות בניה עיקריות מכוח תוכנית בי/538, המאושרת בהקלה - 933 מ"ר
- תוספת זכויות בניה בהקלה כמותית: 16% X 1,396 מ"ר[2] - 223.36 מ"ר
- סה"כ תוספת כמותית של זכויות בניה החייבות בהיטל השבחה - 1,156.36 מ"ר

9.1.2 שמאי המבקשת

ההשבחה מהווה הפרש השווי של קרקע ריקה ופנויה ב- 2 מצבי התכנון כאשר הדלתא חושב ב- 2 שלבים:

א. השבחה בגין תוספת הזכויות בגין תמ"א 38/3/א – היטל ההשבחה לפי 25% - עבור 533.85 מ"ר.

ב. השבחה בגין הפרש שווי הזכויות המבוקשות בהיתר ובין שווי הזכויות אותן ניתן לקבל ע"פ סל הזכויות לפי תמ"א 38/3א.

9.1.3 הכרעה

שני הצדדים ערכו את השומה בגישת הדלתא - חישוב שווי תוספת זכויות הבניה. כאשר המחלקות בין הצדדים נסובה על כמות השטחים שהוספו ביחס למצב הקודם.

בהתאם להחלטת ועדת ערר הר/82360/1220 + 82359/1220 - רינובו בע"מ וקבוצת ירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (26/10/2022), בעת עריכת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס, זאת בהשוואה בין המצב הקודם – טרם האקט המשביח, לבין המצב החדש לאחריו ובהתחשב בבינוי בפועל.

תחילה יש לבחון מה השימוש הטוב והיעיל ב- 2 מצבי התכנון:

[2] בשומה בטעות נרשם 13.5% X 1,151 מ"ר

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

"144. בעת בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר, האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות"...

...

147. דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים..."

במידה ואין הבדל בין 2 מצבי התכנון יש לשום את ההשבחה בשיטת הדלתא:

"148. אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים..."

לאור זאת אבחן את השימוש הטוב והיעיל ב- 2 מצבי התכנון:

שווי דירה קיימת <u>ללא פוטנציאל</u> בהתאם לעסקאות השוואה נכון למועד הקובע – 1,300,000 ₪.

מס' דירות במבנה - 32

סה"כ שווי המבנה במצבו ללא זכויות בניה - 41,600,000 ₪.

אומדן זה גבוה משווי הקרקע ב- 2 מצבי התכנון שקבע שמאי המשיבה ולכן לכאורה השווי אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן בהתאם לפסיקה אערוך את תחשיב ההשבחה בגישת הדלתא תוך התייחסות לטענות הצדדים והכרעה במחלוקות.

9.2 <u>המועד הקובע לשומה ומועד אישורה של התוכנית</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

זכויות ע"פ תוכניות בי/538 + בי/מק/580 אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות באישור הקלות, (הזכויות כפופות לפרסום ולהתנגדויות ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב, וכן לשיקול דעת הוועדה המקומית אם לאשר או לסרב לאשר את הזכויות הללו). בהתאם לכך – הזכויות שמקורן ב- 2 תוכניות אלה מתגבשות רק במועד החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר הכוללת הקלות לניצולן של הזכויות שמקורן ב- 2 התוכניות הנ"ל.

ולכן החיוב בהיטל השבחה בגין תוכניות אלה נוצר בשלב המימוש ע"י אישור בקשה להיתר, ולא בשלב המימוש במכר, וזאת ע"פ העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר בעניין "צ.ו.ר. מעוף", ובפס"ד בימ"ש מחוזי בתיק עמ"נ 65422-12-15 בעניין קוזניץ מיום 29/10/2017.

הזכויות המותרות בתוכניות בי/538 + בי/580 הן "זכויות מרחפות" בדומה לזכויות שמכוח תמ"א 38 בהתבסס על בר"מ 505/15 אופל קרדן נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון.

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

ובהתבסס על בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ – המועד הקובע בגין תוכניות בי/538 + בי/580 – הינו מועד אישור הבקשה להיתר.

ראו שומה מכרעת שדנה בנושא זה – ע"י השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון, ביחס לרח' בן ציון 5 . הכרעת השמאי המכריע בסוגיה זו – מפורטת בעמודים 20-22 לשומתו המכרעת, ומדברת בעד עצמה.

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

המועד הקובע לשומה – 13/8/2020, יום החלטת הוועדה (המתוקנת) לאשר את הפרויקט, בדומה לשומת המשיבה.

9.2.3 <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה להיתר – 13/8/2020.

הנני מקבלת את עמדות הצדדים.

זכויות הבניה על פי הוראות תמ"א 38, הינן זכויות הכפופות לשיקול דעת הוועדה. זו רשאית לסרב לתת היתר בנייה (הכרוך בתוספת זכויות בנייה) משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ותשתיתיים, או אם ברצונה לבחון את התוספת במסגרת תוכנית מפורטת ורחבה יותר.

כאשר הרשות עורכת תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38, סעיף המאפשר לה להתאים את הוראות התמ"א לצרכיה התכנוניים, קובעת הרשות את היקף הבניה שיותר במסגרת החיזוק או ההריסה, את היקף הצפיפות, את דרישות העיצוב הארכיטקטוני, תקן החניה וכו'.

לכן, על פי רוב, כשנערכת תוכנית מפורטת לפי סעיף 23, ניתן לראות בזכויות שמכוחה זכויות מוקנות, ולא כאלה שבשיקול דעת הוועדה, ומכאן אף צומחת חבות על פי דין בתשלום היטל השבחה בעת מימוש הנכס.

אולם במקרה של תוכנית בי/538, בהתאם לסעיף יד לתקנון הזכויות אינן וודאיות ומצויות בסמכות הוועדה המקומית כאמור: "שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר ינומק כחוק".

לראייה, בהתאם להחלטת ועדת ערר בי/13031/0521 מיום 1/5/2022 נדחתה החלטת הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנה בן 10 קומות ובו 18 דירות והגבילה ועדת הערר את היקף הפרויקט למבנה בן 6 קומות ובו 11 דירות וזאת במסגרת האיזונים בין הצורך לתמרץ חיזוק מבנה ובין ההשלכות לתוספת דירות בעיר במסגרת פרויקטים של תמ"א 38.

כלומר הזכויות ע"פ התוכנית אינן ודאיות וכפופות לאישור הוועדות בהתאם להתפתחות האורבנית הסביבתית, מכאן כי הזכויות באות לידי ביטוי קונקרטי רק בעת אישור הוועדה המקומית לבקשת היתר הבניה.

<u>לסיכום</u>

במקרה זה המועד הקובע לשומה אינו מתלכד עם מועד הכניסה לתוקף של התוכנית וזאת כיוון שבתוכניות מסוג זה הזכויות מתגבשות במועד שהוועדה המקומית מאשרת את הזכויות.

מועד הכניסה לתוקף של התוכנית בי/538 הוא 15 יום לאחר שהתוכנית פורסמה ברשומות – 4/11/2013.

המועד הקובע לשומה הינו - מועד החלטת הוועדה לאשר את הזכויות מכוחה של תוכנית זו – 13/8/2020.

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

9.3 <u>חלות תמ"א 38/3א</u>

9.3.1 <u>שמאי המבקשת</u>

התוכניות החלות במצב הקודם הינן: תמ"א 3/38 א, תוכנית בי/מק/538 ותוכנית בי/מק/580.

תוכנית בי/מק/538 ובי/מק/580 הינן תוכניות אשר נולדו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

לפי סעיף 19 (ב) 10 (ב) לתוספת השלישית, בעת הוצאת היתר בניה להקמת דירת מגורים מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (כגון תוכנית בי/538), יינתן פטור מהיטל השבחה לפי היקף הפטור שניתן היה לקבל לו ההיתר היה מוצא מכוח תמ"א 38.

לפיכך, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה בענייננו, יש לבחון מהו הפטור שניתן היה לקבל לו היה ההיתר מוצא מכוח התוכניות התקפות בתוספת תמ"א 38 בלבד. בהתאם לכך, היטל ההשבחה ייקבע בשלוש מדרגות:

- זכויות שניתן היה לאשר בהיתר מכוח תמ"א 38 לפני תיקון 3 א' (היינו תוספת שטחים בשיעור של עד 2.5 קומות) – פטור מלא מהיטל השבחה.
- זכויות שהינן מעבר לאמור לעיל ועד להיקף הזכויות שניתן היה לאשר בהיתר מכוח תמ"א 38 לפני תיקון 3 א (היינו תוספת זכויות בשיעור של בין 2.5 קומות ל- 3.5 קומות) – היטל השבחה בשיעור של 25%.
- זכויות שהינן מעבר לאמור לעיל – היטל השבחה מלא בשיעור של 50%.

מתודה זו משקפת נכונה את פסק הדין 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית ואקו' סיטי אס אל יזמות ובניה בע"מ לעניין קביעת הזכויות – יש לראות את הזכויות שהותרו בבקשה להיתר, קודם כל הזכויות מכוח תמ"א 38 וזאת עד להיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38. משכך, יש לחשב תחילה את ההשבחה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 א' בהתאם לאמור לעיל.

נציין כי שיטה זו מאומצת כיום במרבית השומות המכריעות הנערכות בעת מימוש בהיתר בניה, כאשר קיימת תב"ע שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ראה לדוגמא אין ספור שומות לתוכנית הרבעים בת"א, תא/3729א'.

טענת הוועדה המקומית כאילו תמ"א 3/38 א' אינה חלה בעיר בת ים, לאור אישורה של תוכנית בי/538 ומשכך גם לא ניתן להעניק את הפטור בהתאם לחוק, **<u>שגויה</u>**.

הדבר מתחדד ומתעצם בעיקר לאור קביעת המועד הקובע ליום החלטת הוועדה לאשר את הפרויקט מכוח תמ"א 38 (בעוד בעבר הוועדה המקומית הייתה גובה למועד אישור תוכנית 538 בשנת 2013). המועד הקובע לשומה זו הינו כ- 4 שנים לאחר יום אישור תמ"א 3/38א'. אין עוררין כי סך זכויות הבניה שניתן לאשר לא יכול להיות גבוה יותר מסך השטחים שהתוכניות המפורטות מעניקות (גם אם תמ"א 38 על תיקוניה אפשרה זאת) אולם מנגד, ככל וניתנו זכויות בניה מכוח תוכנית בהתאם לסעיף 23, אשר חופפות את אלה שניתנו מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, יש להעניק בגינן את הפטור בהתאם לחוק.

תוספת הזכויות מכוח תוכנית 538 אינה עומדת בפני עצמה - היא כרוכה בהחלטת ועדה לשם ביצוע פרויקט מכוח תמ"א 38.

9.3.1.1 <u>ערר פוגל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (8168/1219)</u>

בעניין זה אציין את החלטת ועדת ערר **פוגל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים 8168/1219**. החלטה זו עסקה בשאלה האם תוכנית שאינה מכוח סעיף 23, אך מעודדת את חיזוק המבנה ותורמת למימוש תמ"א 38 נכללת בפטור מתשלום היטל השבחה בהתאם לסעיף 19 ב 10. ועדת ערר פסקה כי ככל וחיזוק הבניין מתבצע בהתאם להוראות תקן 413, יש להעניק את הפטור בהתאם לסעיף 19 ב 10 גם על זכויות

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

שאינן מוגדרות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (**<u>ועל אחת כמה וכמה על תוכנית מכוח סעיף 23</u>**), כאשר סעיף הפטור בתוספת השלישית בעל מעמד עצמאי הגובר על הוראותיה של תמ"א 38:

"23. גם האפשרות השנייה לפיה יש להגביל את הפטור עד לגבול הוראות התוכנית לפי סעיף 23 וכל זכות מעבר לכך מחויבת במלוא היטל ההשבחה אינה תואמת את פרשנותנו- אין סמכות להגביל בתוכנית את היקף הפטור שנקבע בחוק. הפטור, שכאמור יש לו קיום עצמאי ונפרד מהכלים התכנונים לחיזוק מבנים, הוא בעל מדרג נורמטיבי גבוה יותר מתוכנית ועל כן וועדה מקומית אינה יכולה באמצעות תוכנית לפי סעיף 23 לצמצם אותו רק עד להיקף זכויות מסוים היקף הפטור הוא הכרעה של המחוקק שבחר לעודד באמצעותו חיזוק מבנים. המחוקק "הצמיד" את היקף הפטור לערכים שנקבעו בתמ"א 38. משמעות הדברים היא שניתן פטור מהיטל השבחה והיטל השבחה מופחת עד להיקפים שנקבעו בתמ"א 38. המחוקק גם אפשר לוועדה המקומית בסעיף 19(ב) (10) בב2 להרחיב את הפטור, אך הוא לא נתן לה סמכות לצמצם אותו.

יתרה מכך, תכנית שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38 היא תוכנית שתכליתה להתאים את הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים במרחב התכנון המקומי. כך, בעניינו, תוכנית 10038 מצמצמת, בחלק מאזורי העיר את תוספת הזכויות הניתנת "בתמורה" לחיזוק מבנים ואף מבטלת במפגיע את תחולת סעיף 14 א' לתמ"א 38 (סעיף 1.6 לתוכנית). עם זאת, בעניינו ככל שתוספת הזכויות הייתה נעצרת בתוכנית לפי סעיף 23, הרי שגם היקף הפטור היה מוגבל לזכויות שניתנות מכוחה, משפרצה התוכנית את מגבלת הזכויות שניתנו הרי שהפטור חל גם על הפער. אין כל פגם בהחלטה להוסיף זכויות מעבר לאלה שנקבעו בתוכנית לפי סעיף 23, אך מנגד אין למוסד תכנון סמכות להגביל את היקף הפטור כפי שנקבע בחוק. "

"26. אנו ערים להחלטות ועדת ערר בעריים רג 85208/16 יורו אף חיזוק מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, בערר הר85084/16 נאות ההשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהרצליה, ערר (ת"א) 8059-02-18 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בכל עררים הנ"ל יכול להשתמע מההחלטות כי וועדת הערר הכריעה שאין לפטור תחולה לגבי הזכויות שאינן זכויות מכוח תכנית לפי סעיף 23.

עם זאת, מצאנו להבחין בין החלטות הנ"ל להכרעתנו מהנימוקים הבאים:

א. בעניין יורו אף נדונו זכויות מכוח תכנית לפי סעיף 23 וממילא לא הוכרעה השאלה האם הפטור חל על זכויות מכוח תכנית שלא לפי סעיף 23.

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

ב. בעניין נאות השקעות הושם דגש על השאלה האם הזכויות נושא השומה היו זכויות על פי התמ"א או זכויות עודפות לתמ"א, גם אנו סבורים כי אם ניתנות זכויות שחורגות מתוספת הזכויות שניתנו בתמ"א הרי שהפטור אינו חל עליהן.

ג. בערר בעניין קבוצת הירדן נדונה שאלת העיתוי שבו הוחלט על מתן ההיתר ומה היו הזכויות הרלוונטיות באותו מועד. בענייננו ההיתר לפי תמ"א 38 ניתן אמנם לפני תיקון 3/א לתמ"א 38 אך המהלך התכנוני הכולל, שמלכתחילה היה מהלך אחד בהנחיית המשיבה (כפי שיופרט להלן), הסתיים לאחר שנכנס תיקון 3/א לתוקפו.

ד. בערר בעניין רינובו נדונה השאלה האם הפטור חל על זכויות שניתנו על פי תיקון מאוחר לתמ"א, כאשר ההיתר ניתן על פי תוכנית לפי סעיף 23, אשר אושרה כאשר סל הזכויות שניתן בתמ"א היה מצומצם יותר. ועדת הערר הכריעה כי הפטור חל עד לגבול הזכויות שהיו נתונות בנוסח תמ"א 38 כפי שהיה בעת שאושרה התוכנית לפי סעיף 23. כאמור, בענייננו אישור ההיתר הסופי לפי התוכנית ניתן בעת שתיקון 3/א לתמ"א היה בתוקף ועל כן אלה הזכויות הרלוונטיות לבחינתנו.

מכל מקום, אנו סבורים כאמור, כי גם במקום בו תוכנית לפי סעיף 23 מבטלת זכויות שונות שניתנו בתיקונים לתמ"א, היא אינה יכולה לבטל את תחולת הפטור עד לגבול הזכויות בתמ"א. אנו סבורים כי פרשנות זו היא המקיימת את תכליות הפטור באופן המיטבי. וכי נוכח מעמדו הנורמטיבי של הפטור הוא גובר על הכרעות שנקבעו בתכניות לפי סעיף 23."

9.3.1.2 <u>שומה מכרעת גו"ח 6530/159, הרצליה</u>

היטיב להסביר זאת לאחרונה השמאי המכריע מר יעקב פז בשומתו בהרצליה, רח' גורדון 9, גו"ח 6530/159 בעניין תוכנית הר/2213 (המקבילה של 538 לעניין טענות הוועדה לאי תחולתה של תמ"א 3/38 א'):

"המחלוקת בין הצדדים הינה באשר למתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה. מאחר ותוספת הזכויות לקומה נוספת, אינה עומדת בזכות עצמה, וכרוכה במימוש פרוייקט תמ"א 38, אני סבור כי יש להחיל את עקרון "צביעת הזכויות", כפי שזה בה לידי ביטוי בדברי כב' השופט אליהו בכר בעת"מ (ת"א) 46076-12-16 (ראה פסקה 34):

"אין כל סיבה לשלול מהיזם את תמריצי התמ"א בנסיבות הפוטרות אותו מתשלום היטל השבחה 35 לפיכך, נכון יהיה לראות בזכויות שאושרו קודם כל ככאלה ה"מרוקנת" את הזכויות המוקנות מכוח התוכנית התקפות, אך לצורך צביעתן יש להכיר בהן ביחס ליתר ההטבות ככאלה המוענקות ע"י תמ"א 38 – ולכן תחילה יש לראותן כזכויות מכוח התמ"א"

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

אציין כי אמנם החלטות וועדות ערר שהוצגו בפני מאוחרות למועד פסה"ד, אך לאור העובדה כי מדובר בערכאה גבוהה יותר, אני סבור כי יש לפעול לאורה.

בחנתי את היקף השטחים שאושרו לבניה, ביחס להיקף שטחי התב"ע והתמ"א המותרים, בהתאם לבחינה זו עולה כי לא חלה השבחה בגין מימוש המבוקש"

9.3.1.3 <u>שומה מכרעת גו"ח 6538/526, הרצליה</u>

כמו כן אפנה לסוגיה דומה שעלתה לאחרונה בשומתו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בהרצליה, ברחוב הפרדסים 5, גו"ח 6538/526 ובשל חשיבותה תוצג בהרחבה:

"<u>הכרעה:</u>

עיקר המחלוקת היא באשר לחלותה של תמ"א 38 תיקון 3א' על המקרקעין, אם לאו (להלן תיקון 3 א). שמאי המשיבה טוען כי תיקון 3 א לא חל על העיר הרצליה. לטענתו, ע"פ סעיף 23א' לתמ"א 38 במקום שחלה תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 (בעניינו תוכנית הר/2213), לא יחולו הוראות סעיפים 11-4 לתמ"א 38. טוען שע"פ הוראות לתוכנית הר/2213 במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהי לנצל את זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת, במגבלת קווי הבניה של התוכנית החלה במקום. לטענתו במקרה זה, את ההשבחה הנובעת מתוספת הקומה שמעבר ל 2.5 קומות (בבקשה מבוקשות תוספת 3.5 קומות על 3 קומות הבנויות ומפלס קומת הקרקע, סה"כ 7.5 קומות) באופן מלא, קרי שווי מצב קודם לקומה הנוספת המבוקשת 0, היטל השבחה בשיעור 50%. שמאי המשיבה טוען כי העובדה שתיקון 3א' לא חל על העיר הרצליה משליכה גם על יתר טיעוני שמאי המבקשת לפיהם יש להתייחס למצב קודם כסל זכויות (ע"פ תיקון 3א') ובכלל זה אפשרות ניוד זכויות בין הקומות וקיזוז בין השטח הלא מנוצל מזל הזכויות לבין שטח המרפסות המבוקשות להסבה לשטח עיקרי. לטענתו, לאור זאת שתיקון 3א' לא חל על הרצליה, כך בהתאמה לא ניתן לטעון כי היטל ההשבחה לקומה הנוספת מופחת (25%), שכן הסעיף בתוספת השלישית המתייחס לכך, מתייחס באופן ישיר לתוספת הקומה במימוש ע"ב תיקון 3א', אשר לטענתו לא חלה על העיר הרצליה. שמאי המשיבה הפנה להחלטות וועדות ערר ולהכרעות שמאים מכריעים התומכות בטיעוניו. שמאי המבקשת טוען כי על המקרקעין חל תיקון 3א' לטענתו, ככל שמבוקשות למימוש זכויות בניה מעבר ל- 2.5 קומות פטורות (ועד להיקף קומה נוספת), יש להחיל על תוספת שטח קומה זו, היטל השבחה מופחת בשיעור 25% בלבד מתוקף סעיף 19 (ב) (10) (א) לחוק. בנוסף, שמאי המבקשת טוען כי מאחר ותיקון 3 א' חל על המקרקעין, ניתן לבצע את הקיזוז בין סך הזכויות ע"פ סל הזכויות

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

המתאפשר בתיקון 3 א' לבין סך הזכויות המבוקשות ובכלל זה לקזז שטחי מרפסות מוסבות משטחים לא מנוצלים אחרים מסל הזכויות. כתימוכין לטיעונו מפנה שמאי המבקשת לערר פוגל שהתקבל לאחרונה (12/1/1/2021) וכן לפס"ד אקו סיטי, לעניין צביעת זכויות."

"מכאן כי, בהתאם להחלטת ועדת הערר וככל שההתייחסות היא שהזכויות מתוכנית זו אינן מוקנות ו"התגבשות ההשבחה" היא במועד הוצאת היתר בניה, אני מקבל את טיעוני הצדדים לפיהם המועד הקובע, הוא מועד אישור הבקשה להיתר – 26/6/2019.

תמ"א 38 תיקון 3א: המחלוקת בין הצדדים היא בעניין חלותה של תמ"א 38 תיקון 3 א' על המקרקעין. ככל שהמועד הקובע היה (כבהכרעותי הקודמת) 15 יום לאחר אישור תוכנית הר/2213 למתן תוקף, אזי לא הייתה מתקיימת כל מחלוקת בעניין חלות תיקון 3 א' על המקרקעין, שכן תיקון 3 א' בא לעולם רק כ 3 שנים לאחר אישורה של תוכנית הר/2213. אולם משהמועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה להיתר (26/6/2019), כשנתיים לאחר אישור תיקון 3א', הרי שפני הדברים שונים לחלוטים. שמאי המשיבה טוען כי תיקון 3 א לא חל בהרצליה לאור הוראות סעיף 23 א' לתמ"א 38. ראשית, כאמור לעיל, בהתאם לקביעת המועד הקובע אין מחלוקת כי כרונולוגית, מועד אישור הבקשה להיתר הוא לאחר אישור תיקון 3 א'. יחד עם זאת יש לבחון את טענת שמאי המשיבה בנוגע לסעיף 23 א' לתמ"א 38.

ע"פ סעיף 23 א' :

> **"א. אושרה תוכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 4-11, על פי העניין, על מבנים בתחום התוכנית , אלא אם כן נאמר אחרת לפי סעיף זה"**
>
> **"ב. קבעה תוכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור"**

מאחר ובמקרה הנדון אושרה תוכנית לפי סעיף 23 (תכנית הר/2213 הנדונה) פרשנות המשיבה לסעיף זה היא כי תוכנית הר/2213 היא הקובעת, זכויות בהתאם לתמ"א 38/3 הקודמת לתוכנית הר/2213 עד 2.5 קומות פטורות, ואילו תמ"א 38 תיקון 3 א' המאוחרת לתוכנית הר/2213, אשר הוסיפה אף היא אפשרות בניה של 3 קומות (בהתייחס לנכס הנדון) אינה חלה על העיר. יובהר כי בתיקון 3 א' שונה סעיף 14א' ואילו סעיף 23 א' שונה אף הוא באופן בו במקום בו מצויים סעיף 14 יבוא במקומו סעיף 14 א'. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי המשיבה אשר חזרו על עצמם גם במועד הביקור השני בנכס, אני סבור בטיעוני שמאי המשיבה אשר חזרו על עצמם גם במועד הביקור השני בנכס, אני סבור כי פרשנות המשיבה לפיה המשמעות של סעיף 23 א' היא כי תמ"א 38 תיקון 3א' אינה חלה על העיר הרצליה שגויה וזאת ממספר טעמים:

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

א. תמ"א 38 היא תוכנית ארצית שמטרתה לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התוכנית קבעה זכויות בניה כוללות ארציות לתמרוץ החיזוק, לפיהן התירה תוספת בניה בהיקף של 2.5 קומות (הפטורות מהיטל השבחה) יחד עם זאת קבעה כי הועדה המקומית רשאית להכין תוכנית מפורטת המותאמת למרחב התכנון / חלק ממרחב תכנון, מכח סעיף 23 ובה לקבוע הוראות שונות מהקובע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. תוכנית מפורטת זו היא הקובעת לנושאים המצוינים לעיל בעניינו להיקף הבניה המותאם למרחב התכנון/חלק ממנו באופן בו הוראות התכונית המפורטת מחליפות את ההוראות שנקבעו בסעיפים 11-14 בתמ"א. לכן נקודת הייחוס היא שהתכנית המפורטת מחליפה את הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א 38, לעניים זכויות הבניה אותן ניתן לאשר למי שמחזק את הבניין בפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38, כאשר הזכויות מכוח תכנית מפורטת ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 מעבר לזכויות פחותות/שוות לאלו הניתנות בתמ"א 38, התכונית החדשה מחליפה את הוראות 11-14 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכוח תמ"א 38 הרי שהפטור מכוח תמ"א 38 הוא בהתאם לזכויות בתמ"א 38 ובגין הזכויות הנוספות לתמ"א, ניתן לגבות בהיטל השבחה מכוח התוכנית שאפשרה אותן. במקרה דנן, תוכנית הר/2213 אשפרה זכויות בניה גבוהות מאלו שהוגדרו במועד אישור התוכנית בתמא 38 (לכדי תוספת של 3.5 קומות ולא 2.5 קומות), אלא מהי? לימים, ועוד טרם התבקש ואושר היתר הבניה, המועד הקובע, אושרה תמ"א 38 תיקון 3 א' אשר הרחיבה את התמריץ להריסה ובניה והתירה בנכס הנדון תוספת של 3 קומות. לכן, לא ניתן להתעלם מתיקון 3 א' כאילו לא היה. עם אישור תיקון 3 א' וע"ב אותה המתודולוגיה של סעיף 23 וסעיף 23 א' בתמ"א אשר לא השתנו מהבחינה התכליתית, פני הדברים השתנו ועת תוכנית הר/2213 "נכנסת בנעלי התמ"א" האופן בו כאשר הזכויות מכוח תוכנית מפורטת ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38, פחותות/שוות לאלו הניתנות בתיקון 3א', התוכנית החדשה מחליפה את הוראות 1114א' לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בניה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתוכנית המפורטת. בנוסף, כאשר התוכנית המפורטת (ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38), מאפשרת זכויות בניה העולות על אלו שאפשרה תמ"א 38 תיקון 3 א (כפי שמתקיים במקרה דנן), הרי שהפטור מכוח תמ"א 38 הוא בהתאם לזכויות הבניה בסעיפים 11-14 א לתמ"א 38 ובגין יתר הזכויות ניתן לגבות היטל השבחה (מלא) מכוח התוכנית המפורטת. לכן, איני מקבל את הפרשנות לפיה משמעותו של סעיף 23א' היא שתמ"א 38 תיקון 3 א' אינה חלה בהרצליה.

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

ב. פרשנות המשיבה לפיה מתקיים פטור עד להיקף תוספת 2.5 קומות בעוד שבגין הקומה הנוספת יחול היטל השבחה מלא, יכלה להתקבל ככל שהמועד הקובע היה נקבע ליום תחילתה של התוכנית. בשעה שנקבע שתוכנית הר/2213 לא הקנתה זכויות (אלא זכויות מותנות) ולכן הוועדה המקומית לא מחייבת בגינה בהיטל השבחה בעת מימוש במכר, הרי שחזקה שככל שהמועד הקובע נקבע ליום אישור הבקשה להיתר, כל תוכנית סטטוטורית שקדמה למועד הקובע מהווה חלק מהמצב התיכנוני הקודם. מאחר והתכנית היא מכוח סעיף 23 לתמ"א, הרי שהיא נכנסת בנעלי התמ"א ובעניינו נכנסת בנעלי התיקון האחרון של תמ"א 38 .

ג. פרשנות המשיבה לפיה המועד הקובע הוא לאחר אישור תיקון 3א' אך יש לבחון את ההשבחה מבחינה תכנונית טרם אישור תיקון 3 א' היא הלכה למעשה אחיזה של המקל בשני קצותיו. פרשנות המשיבה מעקרת למעשה את התכלית המרכזית של תוכנית מתאר ארצית 38, שמטרתה תימרוץ חיזוק מבנים בכלל ובמימוש הריסה ובניה מחדש, בפרט.

לאמור לעיל השלכות על קביעת ההשבחה הן באשר לשיעור היטל השבחה והן כאשר להיקף הזכויות אותן יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, בהיבט שיעור ההשבחה, הרי שבהתאם לסעיף 19 (ב) (10) בתוספת השלישית, שיעור היטל ההשבחה הוא רבע מההשבחה הנובעת במתוספת חצי הקומה הנוספת שמעבר ל 2.5 קומות התוספות הפטורות. לא זו אף זו, בערר פוגל שניתן לאחרונה, נדונה בהרחבה סוגיית הפטור ונקבע כדלקמן:

"עמדתנו היא כי סעיף הפטור בעל תוקף עצמאי ועל כן לא ניתן לצמצם אותו במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והוא חל גם על על תכניות אחרות, בהתקיים תנאים שיפורטו בהמשך, גם אם אינן תוכניות לפי סעיף 23." .

להלן מבחר ציטוטים נוספים הרלוונטיים לענייננו, בהם מוזכרות בין השאר החלטות ועדות ערר שצוינו ע"י שמאי המשיבה:

"הפטור, שכאמור יש לו קיום עצמאי ונפרד מהכלים התכנונים לחיזוק מבנים, הוא בעל מדרג נורמטיבי גבוה יותר מתוכנית ועל כן וועדה מקומית אינה יכולה באמצעות תוכנית לפי סעיף 23 לצמצם אותו רק עד להיקף זכויות מסוים. היקף הפטור הוא הכרעה של המחוקק שבחר לעודד באמצעותו חיזוק מבנים. המחוקק "הצמיד" את היקף הפטור לערכים שנקבעו בתמ"א 38. משמעות הדברים היא שניתן פטור מהיטל ההשבחה והיטל השבחה מופחת עד להיקפים שנקבעו בתמ"א 38. המחוקק גם אפשר לוועדה המקומית בסעיף 19 (ב) (10) .סב) להרחיב את הפטור, אך הוא לא נתן לה סמכות לצמצם אותו".

"בעניין נאות השקעות הושם דגש על השאלה האם הזכויות נושא השומה היו זכויות על פי התמ"א או זכויות על עודפות לתמ"א, גם אנו סבורים כי

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

אם ניתנות זכויות שחורגות מתוספת הזכויות שניתנו בתמ"א הרי שפטור אינו חל עליהן".

"בערר בעניין רינובו נדונה השאלה האם פטור חל על זכויות שניתנו על פי תיקון מאוחר לתמ"א, כאשר ההיתר ניתן על פי תוכנית לפי סעיף 23, אשר אושרה כאשר סל הזכויות שניתן בתמ"א היה מצומצם יותר. ועדת הערר הכריעה כי הפטור חל עד לגבול הזכויות שהיו נתונות בנוסח תמ"א 38 כפי שהיה בעת שאושרה התוכנית לפי סעיף 23. כאמור, בעניינו אישור ההיתר הסופי לפי התוכנית ניתן בעת שתיקון 3/א לתמ"א היה בתוקף ועל כן אלה הזכויות הרלוונטיות לבחינתנו."

"מכל מקום, אנו סבורים כאמור, כי גם במקום בו תכונית לפי סעיף 23 מבטלת זכויות שונות שניתנו בתיקונים לתמ"א, היא אינה יכולה לבטל את תחולת הפטור עד לגבול הזכויות בתמ"א. אנו סבורים כי פרשנות זו היא המקיימת את תכליות הפטור באופן המיטבי, כי נוכח מעמדו הנורמטיבי של הפטור הוא גובר עלך

הכרעות שנקבעו בתכניות לפי סעיף 23 ".

באשר להיקף הזכויות אותם יש להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה, הרי שמאחר ותיקון 3א' חל על מקרקעין, אני מקבל גם את טיעונו של שמאי המבקשת לעניין העקרוני לפיו, יש לבחון את סל הזכויות שעמד לרשות המבקשים טרם אישור הבקשה להיתר ובהתאם לסך הזכויות המבוקש, ככל שקיים הפרש לקבוע ההשבחה. שוב יובהר, כי בהיבט הזכויות התוכנית המפורטת היא הקובעת, דהיינו לא ניתן לבנות בהיקף זכויות גבוה יותר מזה שקבעה התכנית המפורטת (גם אם התמ"א אשפרה זאת), אולם במסגרת היקף הזכויות שנקבע בתוכנית המפורטת (גם אם הוא פחות ביחס לתמ"א 38), ככל שתמ"א 38 קובעת הוראות מיטיביות (דוגמת שימוש בסל זכויות ויכולת ניוד בין הקומות) וככל שהחוק מתמרץ (25% היטל השבחה על "עד קומה נוספת" מעבר ל- 2.5 קומות פטורות), יש להחיל זאת, בעת חישוב ההשבחה, כך גם במקרה שלפנינו. "

9.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

א. לטענת המבקש, תמ"א 3/38א חלה על הנכס באופן שבגין זכויות הבניה הנוספות מעבר ל 2.5 קומות המוקנות בתמ"א 3/38 יחול חיוב בהיטל השבחה בשיעור 25%.

ב. הטענה אינה נכונה ואינה רלוונטית, מכ"א מהסיבות המפורטות להלן:

✓ תיק ההשבחה שבנדון הינו בגין בקשה להיתר בניה מס' 20181087 עובדתית – בקשה זו לא אושרה על בסיס תמ"א 3/38 א', ולראיה – פירוט מקורות זכויות הבניה המוצג בפרוטוקול החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר שבנדון. בהתאם לכך, הטענה שתמ"א 3/38 א' - חלה על הבקשה להיתר שבנדון – אינה נכונה. לפיכך, לא ניתן להביאה בחשבון באומדני ההשבחה.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

- ✓ בהתאם לחוו"ד משפטית מאת עו"ד עזרא רחמים ממשרד הררי טויסטר ושות' (ראה סעיף 12 המסכם את חוו"ד).

"הזכויות מכח תמ"א 38 מוגבלות בהיקפן לאלו שנקבעו בתמ"א 38 במועד כניסתה לתוקף של תוכנית בי/538, דהיינו עד וכולל תיקון 3 לתמ"א 38, ולא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 ע"פ חישוב הזכויות המפורט בתיקון 3/א"

ג. טענת המבקש מנוגדת להליך הרישוי ואישור הבקשה להיתר שהתקיים בנכס. בהתאם לכך, לשיטת המבקש, היה עליו להגיש ערר רישוי לוועדת ערר מחוזית לרישוי טרם השלמת הליך הרישוי, בבקשה לאשר את הבקשה להיתר ע"פ תמ"א 3/38א, ולא ע"פ תב"ע בי/538.

המבקש לא עשה כן, ואישור הבקשה התבצע ע"פ תב"ע בי/538, ולא ע"פ תמ"א 3/38 א.

בהתאם לכך, מתחייב לבחון את ההשבחה ע"פ בסיס סל זכויות שלפיו אושרה הבקשה להיתר, ותו לא.

ד. הטענה הנ"ל בשומת המבקש - היא טענה משפטית לעניין סוגיית עצם החבות ושיעור החבות בהיטל השבחה. סוגיות מסוג זה הן בסמכות בלעדית של ועדות ערר מחוזית ולא של שמאים מכריעים, ולפיכך היה על הנישומים לערור על שומת הוועדה בפני ועדת ערר מחוזית.

בהינתן המצב העובדתי שהתיק מצוי בהליך שמאות מכרעת (לפי בחירת המבקשת) - אזי מתחייב כי הכרעת השמאי המכריע תהיה בהיבטים השמאים בלבד.

ה. ביחס לעיר בת ים נערכו עשרות שומות מכריעות לבקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 (חיזוק והריסה), ובכולן ללא יוצא מן הכלל - לא הובאה בחשבון תמ"א 3/38 א'.

ו. ע"פ שומה מכרעת ביחס לרח' ארלוזורוב 6 (7146/125), ע"י השמאי המכריע בועז קוט (עמ' 17) – תמ"א 3/38א – לא חלה בעיר בת ים.

ז. ע"פ שומת מכרעת ביחס לרח' חנה סנש 16-22 (גו"ח 71463/313), ע"י השמאי המכריע בועז קוט (עמ' 37) תמ"א 3/38א – לא חלה בעיר בת ים.

ח. ע"פ שומת מכרעת ביחס לרח' קלויזנר 11 (גו"ח 7150/349), ע"י השמאי המכריע אלדד חיימי (עמ' 34-36) – תמ"א 3/38א – לא חלה בעיר בת ים.

ט. הקביעה האמורה בסעיף ח' דלעיל -

מבוססת על פס"ד של בימ"ש מחוזי בעתירה מנהלית ועל 2 החלטות של ועדת ערר למחוז ת"א:

- ✓ פס"ד ב- עמ"נ 47352-09-20 בבימ"ש מחוזי תל אביב בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, מיום 29/4/2021.
- ✓ ערר (ת"א) 8537-11-18 בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 15/7/2020.
- ✓ ערר (ת"א) 8780-10-19 בעניין ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ.

בהתאם לכך –

הקביעה שתמ"א 3/38א לא חלה בתחום העיר בת ים – מבוססת על פסיקה מחייבת, ולכן מתחייב לפעול על פיה.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.3.2.1 <u>פס"ד בעניין אופן שיוך הזכויות בין תמ"א 38 לבין תוכנית מכוח סעיף 23 שהוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38 – פס"ד בימ"ש מחוזי ב- 47352-09-20 בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ ועדה מקומית לתו"ב הרצליה</u>

א. בפס"ד זה (להלן פס"ד הרצליה), נקבע ביחס לתוכנית 2213 שהוסיפה זכויות ל- 1 קומה מעבר ל 2.5 קומות המותרות ע"פ תמ"א 38, כדלקמן:

כל זכויות הבניה שנוצלו מעבר ל- 2.5 קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 – משויכת לתוכנית 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 ע"פ תמ"א 38- משויכות לתוכנית בי/538 ולהקלה הכמותית, וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא (50%).

ב. בפס"ד נקבע גם כי הבאה בחשבון של זכויות תמ"א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות בתמ"א – עודפי השטחים בשווי מצב קודם, משמעותה – "ניוד של זכויות שלא כדין". דהיינו נקבע כי ניתן להביא בחשבון בשווי מצב קודם רק זכויות בניה הניתנות לניצול בקומות בתמ"א.

ג. הסעיפים החשובים לענייננו מתוך פס"ד הנ"ל הם 28-33.

ד. בהתאם לפס"ד זה מתקבל כי זכויות הבניה חייבות בהיטל השבחה הן בדיוק כמפורט בחלק התחתון של עמ' 1 פרוטוקול החלטת הוועדה לאשר הבקשה להיתר שבנדון, כדלקמן:

מקור זכויות	שטח
תב"ע בי/538	933 מ"ר
הקלה כמותית – 16%	223.36 מ"ר
סה"כ	1,156.36 מ"ר

ה. בקשת רשות ערעור על פס"ד מחוזי זה נדחתה ע"י בית המשפט עליון, באופן שפס"ד זה אושר ע"י בימ"ש עליון.

ו. פס"ד זה הינו קריטי, ומבטל חלק גדול מהטענות המשפטיות של המבקש בתיק זה.

9.3.2.2 <u>לעניין טענת המבקש כי יש ליישם את פס"ד בעת"מ 46076-12-16 בעניין ועמ"ק גבעתיים נ' ועדת ערר מחוזית ואקו' סיטי – (להלן: פס"ד גבעתיים)</u>

א. בסעיף 32 לפס"ד הרצליה נקבע במפורש כי – פס"ד גבעתיים אינו רלוונטי לענייננו, משום שמדובר במקרה שונה במהותו:

- ✓ בפס"ד גבעתיים חלות במקביל על אותה יחידות שטח זכויות מכוח תוכנית ומכוח תמ"א 38, דהיינו זכויות חופפות.
- ✓ בפס"ד הרצליה הזכויות הן נפרדות: ב – 2.5 הקומות הראשונות חלות הזכויות מכוח תמ"א, ואילו בקומה נוספת חלות הזכויות מכוח תוכנית (אצלנו תוכנית בי/538).

ב. פס"ד זה אינו רלוונטי לענייננו:

בהחלטה זו נקבע כי יש לשמור על הפטור מהיטל השבחה המוקנה מכוח תמ"א 38, באופן שבמצב שבו בבקשה להיתר לא נוצלו כל זכויות הבניה המוקנות בתוכניות תקפות, הרי שהפטור מהיטל השבחה בגין קומות התמ"א נשאר ונצבע,

והחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה חדשות שלא נוצלו במצב הקיים- יבוצע לאחר "שריון" הזכויות של תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה ולענייננו – בבקשה להיתר שבנדון – מנוצלות כל

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

זכויות הבניה הבסיסיות המוקנות ע"פ תוכנית תקפה בי/339 (158%), ולכן אין כל רלוונטיות ל-צביעה /שריון של זכויות הבניה של תמ"א 38.

9.3.2.3 <u>טענות המבקש כי תמ"א 3/38א חלה בעיר בת ים – אינה נכונה:</u>

א. הטענה מנוגדת לפס"ד והחלטות ועדת ערר- מחייבים, המפורטים בסעיף 1.9 לעיל.

ב. הטענה מנוגדת לכל השומות המכריעות בעניין זה בתחום העיר בת ים.

9.3.2.4 <u>לעניין טענת המבקש כי יישום תמ"א 3/38א – מבוצע במרבית השומות המכריעות בעת מימוש בהיתר בניה כאשר קיימת תב"ע שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ולדוגמא שומות מכריעות רבות לתוכנית הרבעים תא/3729א</u>

הטענה אינה נכונה ואינה רלוונטית:

א) <u>תמ"א 3/38א – לא הובאה בחשבון מעולם, בשומת מכריעות, בתחום העיר בת ים (כאמור סעיף 1.5 לעיל)</u>

בהתאם לכך, ע"פ מדד של שומות מכריעות- טענת המבקש שגויה באופן חד משמעי, ואילו שומות מכריעות בתחום העיר ת"א – אינן רלוונטיות, ואינן מוכיחות את המבוקש.

ב) <u>הדוגמא של המבקש מתוכנית הרבעים תא/3729 א – אינה רלוונטית:</u>

- ✓ תמ"א 3/38 א – אושרה בתאריך 13/12/2016, תוכנית הרובעים תא/3729א – אושרה בתאריך 17/6/2018, דהיינו לאחר אישור תמ"א 3/38 א בהתאם לכך- במועד אישור תוכנית תא/3729 א' – תמ"א 3/38א כבר חלה, וקובעת את כמות הזכויות המותרת ע"פ תמ"א 38
- ✓ לעומת זאת –

תמ"א 3/38 א – אושרה בתאריך 13/12/2016

תוכנית בי/538 – אושרה בתאריך 4/11/2013, דהיינו לפני אישור תמ"א 3/38א. בהתאם לכך – במועד אישור תוכנית בי/538 - תמ"א 3/38א לא חלה, ואינה קובעת את כמות הזכויות המותרת ע"פ תמ"א 38.

9.3.2.5 <u>לעניין טענת המבקש כי תמ"א 3/38א חלה בעיר בת ים, משום שהמועד הקובע לצורך אומדן ההשבחה בגין תוכנית בי/538 הוא יום אישור הבקשה להיתר, ומועד זה (13/8/2020) הינו לאחר מועד אישור תמ"א 3/38/א (13/12/2016)</u>

א. הטענה אינה נכונה:

- ✓ לפי תב"ע בי/538: המועד הקובע לעניין חלות תמ"א 3/38/א – הוא מועד אישור תוכנית בי/538, דהיינו 4/11/2013.
- ✓ לפי תב"ע בי/538: הזכויות החדשות מכוח תב"ע בי/538 הן בנוסף על לזכויות המוגדרות ע"פ תמ"א 38 תיקון 3.
- ✓ ע"פ סעיף 23א לתמ"א 38:

זכויות הבניה שמכוח תמ"א 38 – המתווספות לזכויות חדשות שנקבעו בתוכנית שע"פ סעיף 23 – מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בסעיפים 11,12,14 א בתמ"א, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית שע"פ סעיף 23.

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

ב. בהתאם לאמור לעיל, אין כל קשר בין מועד כניסה לתוקף של תוכנית בי/538 הקובע את תוספת הזכויות המותרת ע"פ תמ"א 38 בתרחיש של תוכנית מכוח סעיף 23, שהינו 15 יום מפרסום התוכנית, לבין המועד של תוכנית זו לצורך חיוב בהיטל השבחה, שהינו מועד החלטת הוועדה לאשר בקשה להיתר מכוחה.

ובמילים אחרות:

תחולת הזכויות מכוח תמ"א 38 המתווספת לזכויות שע"פ בי/38 – היא לפי הזכויות הקיימות במועד אישור בי/538. המועד הקובע של תוכנית בי/538 – לצורך חיוב בהיטל השבחה- הינו מועד אישור הבקשה להיתר מכוחה כמופרט בסעיפים 11.4-11.5 לשומתי.

ג. מועד כניסת תוכנית לתוקף הוא נתון עובדתי מוחלט: תאריך פרסום אישור תוכנית + 15 יום.

מועד קובע היוצר חבות בהיטל השבחה לתוכנית מסוג בי/538 הוא מועד החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר מכוחה.

בהתאם לכך, בהתחשב בסוג המיוחד של תוכנית בי/538 (כמוסבר בסעיפים 11.4+11.5 לשומתי) הזהות הנטענת ע"י המבקש בין 2 המועדים הנ"ל – שגויה מיסודה.

ד. גם בשומות המכריעות המפורטות בסעיפים לעיל, נקבע כי תמ"א 3/38א לא חלה בעיר בת ים, מאחר ואושרה לאחר מועד כניסתה לתוקף של תוכנית בי/538, ויחד עם זאת המועד הקובע לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין תב"ע בי/538 – הוא מועד החלטת הוועדה לאשר ההיתר!

9.3.2.6 <u>לעניין החלטת ועדת ערר "פוגל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים"</u>

א. ראשית, אציין כי ההחלטה בעניין פוגל אינה החלטה סופית וחלוטה, ומעליה תלוי ועומד ערעור במסגרת עמ"נ 5944-02-21 בביהמ"ש המחוזי בירושלים.

ב. שנית, דובר שם בנסיבות אחרות לחלוטין, של היתר בניה מכוח תמ"א 38, שלאחריו קודמה תוכנית בניין עיר נקודתית לאותו מבנה.

ועדת הערר שם ראתה בהיתר התמ"א ובתוכנית הנקודתית כמהלך תכנוני אחד קביעות אלה אינן רלוונטיות לענייננו.

ג. במועד הדיון הציג שמאי המשיבה פס"ד פשרה בין הצדדים.

9.3.2.7 <u>לעניין שומה מכרעת של השמאי יעקב פז לרח' גורדון 9 הרצליה</u>

א. אין צורך וגם אין היגיון להרחיק להרצליה ע"מ ללמוד על עמדת השמאים מכריעים בסוגיה זו:

בהתאם לאמור לעיל:

בעיר בת ים לא קיימת אפילו שומה מכרעת אחת המביאה בחשבון את תמ"א 3/38/א, וזאת מתוך עשרות שומות מכריעות.

ב. השומה המכרעת הנ"ל התבססה על פס"ד הרצליה, האמור בסעיף 2 לעיל, שניתן ביום 29/4/2021 ולכן היא שגויה.

ג. השומה המכרעת הנ"ל מבוססת על פס"ד גבעתיים שניתן ביום 3/5/2019 – לפני מתן פס"ד הרצליה.

ד. הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה הגישה ערר השבחה כנגד השומה המכרעת הנ"ל.

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

ה. השומה המכרעת הנ"ל מבוססת כאמור על פס"ד גבעתיים, שלגביו נקבע במפורש בפס"ד הרצליה שהוא לא רלוונטי ביחס לתוכנית מסוג תוכנית בי/538. בהתאם לכך – ע"פ פס"ד הרצליה- השומה המכרעת הנ"ל – שגוייה, ולא נכון להסתמך עליה.

9.3.2.8 <u>לעניין שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לרח' הפרדסים 5 הרצליה</u>

א. אין צורך וגם אין היגיון להרחיק להרצליה ע"מ ללמוד על עמדת שמאים מכריעים בסוגיה זו: בהתאם לסעיפים לעיל: בעיר בת ים לא קיימת אפילו שומה מכרעת אחת המביאה בחשבון את תמ"א 3/38א, וזאת מתוך עשרות שומות מכריעות.

ב. השומה המכרעת הנ"ל לא התבססה על פס"ד הרצליה, האמור בסעיף 2 לעיל, שניתן ביום 29/4/2021 ולכן היא שגוייה.

יצוין כי בפס"ד הרצליה נדון מקרה זהה, שבו המועד הקובע לצורך היטל השבחה (22/11/2017) היה לאחר אישור תמ"א 3/38א (13/12/2016), ונפסק כי שווי מצב קודם יכלול רק 2.5 קומות ע"פ תמ"א 38, וכל יתרת הזכויות המנוצלות משויכת לתוכנית שלפי סעיף 23 – ותחויב בהיטל השבחה מלא.

ג. השומה המכרעת הנ"ל מבוססת על פרשנות של השמאי המכריע, שלענ"ד – שגוייה, לעניין היחס שבין מועד כניסה לתוקף של התוכנית שמכוח סעיף 23 לתמ"א 38 – הקובע את הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38 לבין מועד התגבשות התוכנית לצורך חיוב בהיטל השבחה, כמפורט בסעיף 6 דלעיל.

ד. הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה הגישה ערר השבחה כנגד השומה המכרעת הנ"ל.

9.3.2.9 <u>לעניין הטענה כי סך השטח העיקרי החייב בהיטל השבחה הוא 533.85 מ"ר, ושטח זה חייב בהיטל בשיעור 25%</u>

הטענה אינה נכונה, כמופרט להלן:

הטענה מבוססת על טעות של הכללת זכויות בניה שאינן כלולות במצב קודם – בהיקף של 1,214.18 מ"ר והיא מנוגדת לפס"ד הרצליה, שלפיו, אף אם נתעלם מהכללה שגויה של זכויות בניה במערך במצב קודם, הרי שלשיטת המבקש, מתחייב להגדיל את הזכויות העיקריות החייבות בהיטל השבחה בהיקף של 244.81 מ"ר, באופן שסך השטח העיקרי החייב בהיטל השבחה הינו 533.85 + 244.81 מ"ר = 776.66 מ"ר.

הטענה מנוגדת להליך הרישוי שהתקיים ביחס לנכס הנדון שלפיו אושרה הקלה כמותית (16% בניה) בשטח עיקרי בסך של 223.36 מ"ר, דהיינו הטענה הנ"ל מתעלמת לחלוטין מההקלה הנ"ל, כאילו לא הייתה.

הטענה מבוססת על הנחת עבודה, שלפיה – במצב הקודם ניתן לנצל בקומת הקרקע שטח כמעט זהה לשטח המותר בקומות התמ"א העליות (בניכוי 64 מ"ר), הנחת עבודה זו – שגוייה לחלוטין, כמופרט בסעיף 13 דלעיל.

הטענה מבוססת על הנחת עבודה משפטית, שלפיה תמ"א 3/38 א חלה על הנכס הנדון והנחת עבודה משפטית זו – שגוייה לחלוטין, כמפורט בסעיפים 1 – 9 לעיל.

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

9.3.2.10 <u>לעניין תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 3/38 א בשומת המבקש – עמ' 30</u>

בשומת המבקש, נקבע כי המבקש מקבל את השווי הבסיסי שננקט בשומת החי"מ בסך 5,200 ₪/מ"ר זכויות בניה משוקלל.

שווי בסיסי זה הינו עבור קומה 1, הוא גדל בשיעור 2.5% לקומה, ושיעור זה מוסכם ע"י מבקש הזכויות שמכוח תמ"א 3/38 א – הן בקומות 7+8 (1 קומה מעל 2.5 קומות התמ"א).

בהתאם לכך – ע"פ תחשיב המבקש לשווי מצב קודם להקלות –

מקדם הקומה של קומות 7-8 הינו בגבולות 1.125-1.15 , דהיינו בממוצע – 1.1375 .

בהתאם לכך, לשיטת המבקש, שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומות של תמ"א 3/38 א = 1.1375*

5,200 ₪ = 5,915 ₪/למ"ר.

בהתאם לכך, לשיטת המבקש, תחשיב ההשבחה בגין תמא 3/38/א – צריך להיות כדלקמן:

סך שטח עיקרי חדש	533.85 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	<u>5,915 ₪/מ"ר</u>
סך ההשבחה	3,157,723 ₪
סך היטל השבחה – 25%	789,431 ₪ (ולא 694,005 ₪ שחושבו בשומת המבקש)

9.3.3 <u>הכרעה</u>

כאשר המועד הקובע לשומה הינו 15 יום מיום אישורה של תוכנית, סביר כי הסדר הכרונולוגי של אישורי התוכניות קובע ואז אין חולק לגבי טענת שמאי המשיבה כי תוכנית בי/538 היא שזו שהוסיפה את זכויות הבניה ולא תמ"א/38/3א.

אולם כאשר המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור החלטת הוועדה לבקשה להיתר אשר חל לאחר אישורה של תמ"א 38/3א' נשאלת השאלה מכוח מה ניתנו הזכויות בהיתר הבניה, האם מכוח בי/538 + בי/580 אשר מועד אישורן חל לפני תמ"א 38/3א או מכוח תמ"א 38/3א' אשר חל לאחריה.

מדובר בסוגיה משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת לשם יעילות הדיון, אני בוחרת לדון בנושא ולקבוע את הכרעתי, אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

לאחר שעיינתי בחומר שהוצג בפני, הכולל פס"ד, החלטות שמאים מכריעים, חוות דעת משפטית, פרוטוקול החלטת ועדה אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי תיקון תמ"א 38/3א לא חל במקום וכי היתר הבניה ניתן מכוח תוכניות בי/538 + בי/580 נכון למועד אישור החלטת הוועדה המקומית וזאת מהטעמים הבאים:

9.3.3.1 <u>סעיף 23א לתמ"א 38</u>

כפי שמוסבר בספרו של מיכה גדרון תמ"א 38 כולל שינוי מס 3:

"סעיף 23א(א) לתמ"א עוסק בתכנית אשר אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א, ואשר מאפשרת אישור זכויות במקום אלה הקבועות בסעיפים 11, 12, ו-14 לתמ"א בסעיף נקבע כי:

"אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראו סעיפים 11-14, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

נקודת המוצא של תמ"א 38 היא, כי תכנית שאשורה מכח 23 לתמ"א מחליפה את הוראות סעיפים 11, 12 ו- 14 לתמ"א לעניין זכויות הבניה אותן ניתן לאשר לפי שמחזק בניין בפני רעידות אדמה.

לפי כך נקבע בסעיף עיקרון, כי כאשר אושרה תכנית כאמור, עוד אין אפשרות לאשר זכויות בניה מכוח סעיפים 11, 12, ו- 14 לתמ"א, אלא אם נקבע כך במפורש אחרת בתכנית."

מטרת הכנת תוכנית לפי סעיף 23 הינה להתאים את הוראות התמ"א למאפיינים המיוחדים של היישוב, ולתמרץ את יישום חיזוק המבנים תוך הגדרת זכויות בניה עד לכדאיות הכלכלית תוך שמירה על המאפיינים התכנוניים של האזור או השכונה.

מכיוון שתוכנית לפי סעיף 23 נערכת ע"י הוועדה המקומית ומותאמת לאזור, אזי גם אם נוספו זכויות לפי תמ"א 38/3א הרי שהן מיותרות לצורך תמריץ החיזוק, ולכן אין סיבה להעניקן בתחום תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א.

9.3.3.2 <u>הוראות תוכנית בי/538</u>

תוכנית בי/538 נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

בהתאם לסעיף 4.1.2. (ב)(1) בתקנון תוכנית בי/538, תוספת זכויות:

"במבנים שהתכנית חלה עליהם תותר תוספת בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א <u>38 תיקון 3</u> ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תכנית זו. כמפורט בטבלה 5 והערותיה.".

בהתאם לטבלה 5 בתקנון בתא שטח מס' 3 נקבעו התוספות הבאות:

"

מס תא	סוג התוספת	שטח הבניה מעל לכניסה הקובעת	מס יח"ד	מס' תוספת הקומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין
3	הריסה ובניה מחדש	150% משטח הקומה ע"פ תוכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת X 1.5	2	בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה

המפורט בטבלה הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי <u>תמ"א 38 תיקון 3</u> ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל ע"פ ההיתר לבניין."

במקומות בהם רצו אדריכלי התוכנית לתחום את גבולות התכנון (שטחים, מס יח"ד, קומות) נרשמה הגדרה מפורשת "זכויות המוגדרת על פי תמ"א 38 תיקון 3", ובמקומות בהם אדריכלי התוכנית גמישים לגבי שינויים עתידיים (קווי בניין) נרשמה הגדרה "זכויות בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה".

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.3.3.3 <u>חישוב זכויות בניה בהתאם לפרוטוקול החלטת הוועדה המקומית מיום 7/6/2020</u>

בהתאם לבדיקה המרחבית שערכה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים אושרה הבקשה להיתר בניה לפי המפורט להלן:

<u>שטחי הבניה מותרים ע"פ שטח החלקה שהינו 1,396 מ"ר:</u>

על בסיס	ז"ב	תחשיב	סה"כ
תב"ע – בי/339	158%	158% X 1,396 מ"ר	2,205.68 מ"ר
תמ"א 38	2.5 קומות הרחבת דירות	622[3] מ"ר X 2.5 קומות 13 מ"ר X 32 יח"ד	1,971 מ"ר
בי/538	1.5 קומות	622 מ"ר X 1.5 קומות	933 מ"ר
הקלות	5% - מעלית 2.5% X 2 קומות 6% - שיפור תכנון	16% X 1,396 מ"ר	223.36 מ"ר
סה"כ			5,309.08 מ"ר

<u>חישוב מס' יח"ד</u>

על בסיס	תחשיב	סה"כ
תב"ע – בי/339	2,205/95	23 יח"ד
תמ"א 38	2.5 קומות X 8	20 יח"ד
בי/538	1.5 קומות X 10	16 יח"ד
קומת קרקע[4]	4 יח"ד	4 יח"ד
בי/580	27 יח"ד	27 יח"ד
סה"כ		90 יח"ד

<u>מס קומות</u>

על בסיס	סה"כ
תב"ע – בי/339	4 קומות מעל קרקע מפולשת
תמ"א 38	2.5 קומות
בי/538	2 קומות
הקלה	2 קומות
סה"כ	11.5 קומות[5]

ניתן לראות כי בכל אחד ממרכיבי הזכויות (שטחים, מס' יח"ד, מס' קומות), הוקנו הזכויות על בסיס תמ"א 38[6] + בי/538 + בי/580 ואין כל התייחסות לתמ"א 38/3/א'.

[3] 518 מ"ר (שטח קומה קיים ע"פ היתר) + 13 מ"ר X 8 דירות = 622 מ"ר

[4] תמ"א 38 - סגירת קומת עמודים

[5] כולל קומת קרקע

[6] הכוונה ל- תמ"א 38/3 ועד בכלל

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

9.3.3.4 ערר רינובו (ערר ת"א 8780-10-19)

ועדת ערר קיבלה את ערעור הוועדה המקומית הרצליה על שומה מכרעת בה החיל השמאי המכריע את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א בתחום בו חלה תוכנית הר/2231 לפי סעיף 23 באופן שהעמיד את שיעור ההיטל לתשלום על זכויות מעבר ל- 2.5 קומות על 25% מההשבחה, בהתבסס על ההנחה כאילו מקורן של זכויות אלה בתיקון 3א לתמ"א ולא בתוכנית.

ועדת הערר קיבלת את הערעור והחזירה לשמאי המכריע את השומה לתיקון בהתאם.

9.3.3.5 פס"ד סדן (עמ"נ 47352-09-20)

פס"ד סדן לא דן בשאלה האם תוכנית תמ"א 38/3/א חלה לאור קיומה של תוכנית הר/2213 אשר אושרה לפי תיקון 3א, אלא דן באופן חישוב ההשבחה במקרה של מימוש חלקי. במקרה של סדן לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי תמ"א 38/3/א לא חלה במקום וסוגיה זו לא עלתה כלל לפתחו של בית המשפט. במקרה של סדן כל הצדדים וגם השמאי המכריע חישבו את ההשבחה בגין מימוש תוכנית הר/2213 ללא התייחסות לתמ"א 38/3/א וקבעו את ההיטל בשיעור של 50%.

9.3.3.6 החלטת ועדת ערר רינובו וקבוצת ירדן חביבה 14 נ' וועדה מקומית הרצליה (ערר ת"א הר/82360/1220 הר/82359/1220

"164. מאחר שבעת ההחלטות על מתן ההיתר כבר עמד בתוקפו תיקון 3א' לתמ"א הרי שההפניה בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית במקרים שבפנינו היא להוראות התמ"א המגלמות את תיקון 3א.

165. תוצאת החלת תיקון 3א לתמ"א 38 במקרה שבפנינו הינה כי יש לקבוע את הפטור לפי היקף הזכויות לפי תיקון 3 לתמ"א.

166. בחינת הוראות תמ"א 38, תיקון 3א מלמדת כי מאחר שבהרצליה חלה התכנית שהיא תכנית לפי סעיף 23 לא חל על פי תמ"א 38 היקף הזכויות מושא תיקון 3א, אלא היקף הזכויות הקבוע על פי התמ"א במועד כניסתה לתוקף של התכנית, שהינה תכנית לפי סעיף 23. במקרה שבפנינו, לאור מועד כניסתה לתוקף של התכנית, חל היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38. על כן היקף הזכויות על פי תיקון 3 לתמ"א 38 הוא היקף הזכויות הפטור מכוח סעיף (19)(ב)(10) לתוספת השלישית..",

לסיכום

תיקון תמ"א 38/3/א לא חל במקום והיתר הבניה ניתן מכוח תוכניות בי/538 + בי/580 נכון למועד אישור החלטת הוועדה המקומית.

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

9.4 <u>הכללת זכויות בניה לח' יציאה לגג מכוח תוכנית בי/430 בסל הזכויות במצב הקודם</u>

9.4.1 <u>שמאי המבקשת</u>

השטח המותר לבנייה בהתאם לתוכנית בי/339 לקומה הינו 39.5% * 1,396 מ"ר לקומה = 551.4 מ"ר עיקרי.
בארבע קומות = 2,205.6 מ"ר עיקרי.
לשטח זה הוספנו את שטח 8 חדרי יציאה לגג מכוח תוכנית בי/430 בשטח של 40 מ"ר כ"א (קיימות 8 יח"ד בקומה עליונה), אשר כמובן לא הייתה מניעה להוסיף למבנה הקיים. נדגיש, כי שטח חדרי היציאה לגג פטור מהיטל השבחה במקרה הנדון, מעבר למימושי זכויות שנעשו בעבר, גם בשל העובדה כי הנכס הנדון מצוי באזור שיקום. בהתאם לסעיף 1ב19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב זכויות חדרי היציאה לגג להרחבת הדירות פטורות מתשלום היטל השבחה.
בהבהרה למושג "כפל זכויות" יש להבהיר כי אפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א', חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התוכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. לאור העובדה שאין מניעה להוסיף למבנה הקיים את הזכויות מכוח בי/430, יש להוסיפן לסל הזכויות.
אציין, כי לא נעלמו מעיני החלטות של שמאים מכריעים, אשר לא מקבלים גישה זו בהתבססם על סעיף 11.1.3 לתמ"א 38. זהו סעיף אשר דן בתוספות בניה מכוח תמ"א 38 בפרויקט חיזוק ועיבוי ואינו רלוונטי לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש. ידוע כי בפרויקטים הכוללים חיזוק ועיבוי אין כפל זכויות, אשר לא נוצלו בבניין הקיים. הפרויקט נשוא חוו"ד זו הינו הריסה ובנייה מחדש, אשר לו המחוקק העניק כפל זכויות, בהתאם להוראות סעיף 14א' לתמ"א 38 : ניתן לנצל זכויות בניה הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תב"ע שנוצלו ו/או לא נוצלו בפועל בבניין הקיים.

משכך, ניתן ויש לכלול את זכויות הבניה מכוח תוכנית בי/430 בסל הזכויות במסגרת תמ"א 38.
הדבר אף עולה במופרש בדברי ההסבר לתמ"א 38 , בהערת שוליים 9 כדלקמן :

> "[9] יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התוכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תוכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את התוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התוכנית המפורטות לרבות במסגרת תוכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה בחלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תוכנית גגות – ראי סעיף 11.1.3 (ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות)."

אופן חישוב זכויות זה אף עולה בשומות רבות של שמאים מכריעים :

- ✓ אייל יצחקי ברחק בארי 9 ת"א (גו"ח 6217/29).
- ✓ אורית גלן ברח' חנקין 5 תל אביב (גו"ח 6213/1140).
- ✓ עומר סרחאן בשד' סמאטס 13 ת"א (גו"ח 6212/642), רח' סמטת הגינה 10רמה"ש (גו"ח 6417/678).
- ✓ דנה שיחור ברח' הנצח 41 רמה"ש (גו"ח 6418/332).
- ✓ בועז קוט ברח' דוד ילין 20 ת"א (גו"ח 6213/391) וברח' חנה סנש 16-22 בת ים (7146/313) :

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

"לעומתו, שמאי המבקשת טענו אחרת והביאו בחשבון את ריקון הזכויות בתחשיבם בהתאם לסדר כרונולוגי של אישורי התוכנית ובכלל זה את שתי תכניות הגגות. לכל תוכנית ערכו חישוב היטל השבחה בנפרד. עוד טענו כי העובדה שתוכנית בי/538 כללה את התוכנית הגגות המירבית בי/430 איננה פוגמת בהוראות התוכנית והפסיקה לריקון הזכויות בדיוק לפי יישום הלכת "פמיני".

אני מקבל את יישום דרך "ריקון הזכויות" שערכו שמאי המבקשת בהתאם להלכת פמיני בהסתייגות.

לעניין זכויות בנייה מתוקף תכניות הגגות, הרי שהן פטורות מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 ב (10) (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לכן, אין צורך לחשב את היטל ההשבחה כפי שעשו שמאי המבקשת. ריקון הזכויות מתוקף תכניות הגגות נהנה מפטור מתשלום היטל השבחה. "

בהתאם לכל האמור למעלה, יש במקרה הנדון לחשב את שטחי הבניה האפשריים במצב הקודם מכוח תוכניות תקפות כדלקמן:

זכויות על פי בי/339 + תב"ע בי/430:

זכויות בניה עיקרי בהתאם לבי/339:	2,205.6 מ"ר	= 551.4 מ"ר * 4
חדרי יציאה לגג:	320 מ"ר	= 40 מ"ר X 8 חדרי יציאה
סה"כ:	2,526.6 מ"ר	

9.4.2 שמאי המשיבה

א. לטענת המבקש, יש לכלול בשווי מצב קודם את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג שהוקנו בתב"ע בי/430 (המכילה את תוכנית בי/328), שהינם 40 מ"ר/חדר יצאה לגג, ובסה"כ 320 מ"ר.

בהתאם לכך, לטענת המבקש - קיים כפל זכויות בין הזכויות שע"פ תמ"א 38 לבין הזכויות לחדרי יציאה לגג.

ב. הטענה אינה נכונה מ- 2 הסיבות שלהלן:

✓ זכויות הבניה המותרות ע"פ תמ"א 3/38 (תוספת 2.5 קומות) מכילות בתוכן את זכויות הבניה שהוקנו לחדרי יציאה לגג מכוח תוכנית בי/430.

ולראיה – סל זכויות הבניה המוצג בפרוטוקול החלטת הוועדה המאשר את הבקשה להיתר המאושרת שבנדון - אינו כולל זכויות בניה לחדרי לגג.

✓ הטענה מנוגדת לסעיף 11.1.3.ה לתמ"א 38 שלפיו – כפל הזכויות הנ"ל הינו אסור. דהיינו- 1/2 הקומה שנוספה בתמ"א 38, כוללת בתוכה את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג.

ג. הבקשה להיתר שבנדון מהווה מימוש בהיתר של תמ"א 38, ולא של תוכנית בי/430, דהיינו –

תוכנית בי/430 (המכילה את תוכנית בי /328) – לא מומשה בבקשה להיתר שבנדון:

עובדתית – הבקשה להיתר שבנדון אינה כוללת ניצול זכויות בניה לחדרי יציאה לגג ולכן, בתיק השבחה זה, בלתי אפשרי להביא בחשבון תוכנית שכלל לא מומשה.

דהיינו- מאחר ותוכנית הגגות אינה ממומשת במצב חדש, היא לא תובא בחשבון גם במצב קודם.

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

ד. עמדתי בעניין זה התקבלה בשומות המכריעות הבאות:

- ✓ לפרויקט בתמ"א 38 הריסה ברח' ארלוזורוב 6 (7146/125), ע"י השמאי המכריע בועז קוט (עמ' 23).
- ✓ לפרויקט בתמ"א 38 הריסה ברח' בר אילן 1 (7155/169), ע"י השמאית המכריעה נורית ג'רבי (עמ' 30).
- ✓ לפרויקט בתמ"א 38 הריסה ברח' קלוזינר 11 (7150/349), ע"י השמאי המכריע אלדד חיימי, שהביא בחשבון באומדן שווי מצב קודם זכויות ע"פ תב"ע ב'/339 + תמ"א 3/38 – בלבד[7].

ה. דברי ההסבר לתמ"א 38 (הערת שוליים 9) עליהם מסתמך המבקש בנקודה זו - הם ביחס לתיקון 3 א' לתמ"א 38 ואולם, בהתאם לכך, אף אם נפרש את דברי ההסבר לתיקון זה, כפי שהם מפורשים ע"י המבקש - הם אינם רלוונטיים לעיר בת ים.

ו. לעניין טענת המבקש לפטור מהיטל השבחה בגין הזכויות לחדרי יציאה לגג- ע"פ סעיף 19ב 1 לתוספת השלישית, הטענה אינה נכונה כמפורט להלן:

- ✓ המימוש הנדון בשומת ההשבחה בתיק זה הינו מימוש בדרך של היתר בניה.

בהתאם לאמור בסעיף 10.3 לעיל- הזכויות לחדרי יציאה לגג כלל לא מומשו בבקשה להיתר שבנדון, ולכן בלתי אפשרי להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בניה שכלל לא מומשו.

- ✓ בתרחיש תיאורטי - שאינו מתקיים בפועל בנכס הנדון – שבו הזכויות לח' יציאה לגג היו מנוצלות (וכאמור זה לא המצב) הרי שע"פ פסיקה – הפטור מהיטל השבחה ע"פ הסעיף הנ"ל בחוק, הינו רק בתרחיש של הרחבת דירה קיימת, ולא בתרחיש של בניה מחדש ע"ג מגרש ריק.
- ✓ בהתאם לכך, גם בתרחיש תיאורטי זה, שאינו התרחיש המתקיים בנכס הנדון - הפטור הנ"ל אינו רלוונטי לענייננו.

ז. <u>לסיכום</u>

לא ניתן לכלול את הזכויות לחדרי יציאה לגג (ע"פ תב"ע ב'/430) בשווי מצב קודם. בהתאם לכך – הכללת זכויות לחדרי יציאה לגג (בשטח 320 מ"ר) בשווי מצב קודם בשומת המבקש – שגויה מעיקרה.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

תוכנית ב'/430 קובעת הוראות בדבר חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות כאשר שטחם הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ולא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות.

תמ"א 38/3 מאפשרת בניית 2.5 קומות.

סעיף 13 לתמ"א 38 מתייחס ליחסי הגומלין שבין תמ"א 38 לבין תוכנית מפורטת שחלה על הבניין, וזה נוסחו:

"

א. חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

[7] בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה באשר בקשה להיתר בפרויקט זה, הכולל פרוט סל הזכויות, שלפיו סל הזכויות במצב קודם הינו 1,972.55 מ"ר, וסך שטח זה אינו כולל זכויות לחדרי יציאה לגג.

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

ב. ניתן היתר בניה לפי פסקה (א) יראו ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"ר.

ג. היה והיקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאשרמו בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

ד. נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג)."

מנוסח הסעיף ניתן להבין כי זכויות הבניה מכוח תוכניות מפורטות נבלעות בתוך זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, והאחרונות יהוו את הרף העליון של זכויות הבניה לבניין (דהיינו, ניתן להשלים זכויות בניה מכוח תמ"א 38 אם אלה עודפות על התב"ע). אין הסעיף מאפשר שילוב זכויות באופן שעל זכויות הבניה מכוח התב"ע, יוספו כל זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.

9.5 <u>שטח קומת העמודים במצב קודם</u>

9.5.1 <u>שמאי המבקשת</u>

שטח קומת העמודים במצב הקודם הינו מכוח תמ"א 38/3 - תוספת שטח השלמה לקומת עומדים מפולשת קיימת עד לשטח קומה טיפוסית מורחבת.

שטח קומה מורחבת (עיקרי) 622 מ"ר = 518[8] מ"ר + 13 מ"ר X 8 דירות

תוספת שטח בגין קומת עמודים - 558 מ"ר = 64 מ"ר – 622 מ"ר

מכאן כי יש לזכות במצב הקודם את כל השטח המותר לבניה בקומת העמודים לפי 558 מ"ר עיקרי ולא רק את המבוקש 297.57 מ"ר.

9.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

הטענה אינה נכונה, וחסרת היתכנות, כמופרט להלן:

א. בבקשה להיתר שבנדון, נוצלו מכוח תמ"א 38 בקומת קרקע[9] - 297.57 מ"ר עיקרי בסה"כ, בהתאם לכך זה גם השטח העיקרי שחייב לבוא בחשבון שווי מצב קודם, ולא יתכן להביא בחשבון בשווי מצב קודם שטח גדול יותר.

שכן עקרונית – חייבת להיות אנלוגיה מלאה בין 2 מצבי התכנון בעניין ניצול זכויות הבניה שמכוח תמ"א 38.

[8] בהתאם לשטח קומות קיימות בהתאם להחלטת הוועדה ותוכנית ההיתר.

[9] תכניות ב/2א + ב/339 – אינן מתירות בניה למגורים בקומת העמודים

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

ב. בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8780-10-19 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ (גו"ח 6536/849) נקבע כי חייבת להיות הלימה בין רישוי לבין הפטור, ובלשון ועדת ערר:

"על כן מתן הפטור בהלימה לאשר הותר לעוררת על פי הוראות תמ"א 38 בהליך רישוי – הינו אך מתבקש"

בהתאם לכך, מאחר ובהליך הרישוי בבקשה להיתר שבנדון אושרו בקומת קרקע 297.57 מ"ר עיקרי מכוח תמ"א 38 – זה חייב להיות השטח שיוכר במסגרת תמ"א 38 גם במצב קודם.

ג. טענת המבקש שבמצב קודם ינוצלו בקומת קרקע 558 מ"ר עיקרי, כאשר במצב החדש (לפי בקשה להיתר שבנדון) מנוצלות בקומת קרקע 297.57 מ"ר עיקרי- משמעותה שבמצב חדש מתבצע מימוש חלקי.
בסעיפים 25-26 לפס"ד סדן, נקבע כי לא יתכן מימוש חלקי ביחס לזכויות שמכוח תמ"א 38, מאחר ומדובר בזכויות שאינן מוקנות, שמימושן תלוי בהחלטת הוועדה המקומית.
בהתאם לכך, ע"פ פס"ד זה חייבת להיות זהות בכמויות של הזכויות שע"פ תמ"א 38 – בין 2 מצבי התכנון.

ד. לא קיימת היתכנות תכנונית פיזית לתכנון של 558 מ"ר עיקרי למגורים בקומת קרקע:
ע"פ הבקשה להיתר שבנדון-
קומה זו מכילה "לובי כניסה לבניין, שטחים טכניים ורמפות לחניה המהווים כמחצית מסך שטח הקומה".
לסיכום: סך הטעות של המבקש בשווי מצב קודם בסעיף זה הינה 260.43 מ"ר (558 מ"ר פחות 297.57 מ"ר).

9.5.3 <u>הכרעה</u>

בהתייחס למענה של שמאי המשיבה:

א. לטענת המשיבה כי חייבת להיות אנלוגיה מלאה בין 2 מצבי התכנון בעניין ניצול זכויות הבניה מכח תמ"א 38 – הרי שבבקשה להיתר אין אנלוגיה גם בקומות א-ד + 2.5 קומות נוספות לפי תמ"א 38, בעוד שניתן לנצל 655 מ"ר בקומה מבוקשים 551 בקומה ולכן לשיטתו לא ניתן היה לזכות בגין הפרש השטחים הנ"ל, ולא כך נעשה.

ב. באשר ל"הלימה" המצויינת בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8780-10-19 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ (גו"ח 6536/849) היא מתייחסת להעדר הלימה בין אישור הבקשה לפי תמ"א 38/3 (בהתאם להחלטת הוועדה) לבין הפטור המבוקש לפי תמ"א 38/3א', ולא להלימה בין שטחים המבוקשים בכל קומה וקומה ביחס לשטחים המותרים לפי תמ"א.

ג. באשר ל"מימוש החלקי" – פס"ד סדן פוסל את תחשיב השומה המכרעת שנערכה לפי נוסחת זעירא, שכן ע"פ פס"ד לא מדובר במימוש חלקי אלא שמדובר בניוד זכויות שלא כדין. אולם במקרה הנדון ניתן לנייד זכויות מקומת העמודים לקומה הגג.

ד. אני דוחה את המענה כי לא קיימת ההיתכנות תכנונית פיזית לתכנון של 558 מ"ר עיקרי למגורים בקומת קרקע, כפי שיוסבר בהמשך.

לאחר שקראתי את עמדות הצדדים ועיינתי בצרופות אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לפטור את קומת העמודים לפי 558 מ"ר. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

להלן ההסבר להכרעתי:

קיבולת הבניה המותרת ע"פ תמ"א 38/3 בקומת העמודים הינה 558 מ"ר כפי שחישב שמאי המבקשת[10].

השטח המוצע בבקשה להיתר – 297.57 מ"ר.

יתרת זכויות הבניה בקומת העמודים – 260.43 מ"ר = 297.57 מ"ר – 558 מ"ר

שאלת המחלוקת היא האם ניתן לנייד את יתרת זכויות הבניה מקומת העמודים שלא מומשו בבקשה לקומות העליונות וע"י כך לפטור מהיטל השבחה?

<u>פס"ד בנושא:</u>

א. <u>עמ"נ 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לפיצוים והיטל השבה מחוזי ת"א ואח'</u>.

במקרה זה אושרה הריסת בניין מגורים והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38, תוך אישור קומה נוספת מעבר לתמ"א ע"פ תוכנית 2213. פס"ד זה דחה את ערר על החלטת הוועדה המחוזית וקבע כי אין מקום לפטור מהיטל השבחה עבור שטחי הקומה הנוספת גם כאשר לא נוצלו מלוא הזכויות שניתן היה להתיר מכוח תמ"א וזאת בשל <u>מגבלת קו הבניין</u> אשר מנעה את מימוש זכויות התמ"א בקומות התחתונות. (21/11/2021).

> "מן המקובץ עולה כי צודקת המשיבה בטענותיה כי היא לא הייתה חייבת לאשר את מלוא הזכויות אותן ניתן לאשר. צודקת היא בהפנותה להוראת סעיף 4.1.2ח(1) להוראות התוכנית המתנה את אפשרויות הניצול במגבלת קווי הבנייה של התוכנית החלה במקום. על כן חישוב הזכויות שנוצלו מכוח התמ"א הן זכויות בנייה כפי שנבנו בפועל במגבלות קווי הבנייה בשתי הקומות מכוח התמ"א. אין לעוררת זכות ליהנות מזכויות בנייה נוספות, שהייתה הועדה המקומית מוסמכת לאשר אך לא חייבת, מעבר לקווי הבנייה האלו.
>
> אנו מקבלים את טענת המשיבה כי המשמעות היא שכל הקומה הנוספת שאושרה לבקשת העוררת מכוח התוכנית, היא אכן קומה נוספת מכוח התוכנית ובצדק חושב היטל ההשבחה בשים לב לכל שטח הקומה הנוספת."

בהתאם לפס"ד גאות השקעות לא ניתן לנייד שטחים עודפים מתמ"א 38 שלא ניתנים לבניה במסגרת קווי הבנייה. אולם במקרה הנדון שטחי הבניה ניתנים לניצול במסגרת קווי הבניה במצב הקודם.

ב. <u>עמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה</u>

המקרה דן בערר על שומה מכרעת במקרה בו אושרה הריסת בניין מגורים והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38, תוך אישור קומה נוספת מעבר לתמ"א ע"פ תוכנית 2213.

[10] 558 מ"ר = 64 – 622 מ"ר

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

שמאי הוועדה ערך שומת היטל השבחה עבור מלא שטח הקומה הנוספת (357 מ״ר) ושמאי המבקשת ביקש לפטור מההשבחה את שטחי הבניה שניתן היה לבנות לפי תמ״א 38 ושלא נוצלו בקומות התחתונות ולחייב רק עבור 142 מ״ר.

לעומתם השמאי המכריע חישב את ההשבחה לפי נוסחת זעירא כמימוש חלקי. על החלטתו הוגש ערעור מאת המבקשת לוועדת ערר.

פס״ד זה קיבל את החלטת וועדת ערר אשר דחתה את הערר מטעמים כי זכויות לפי תמ״א 38 אינן זכויות מוקנות והדרך בה ערך השמאי המכריע את ההשבחה מערבב בין שטחים פטורים ושטחים חייבים, ולכן לא היה מקום לערוך את השומה לפי נוסחת זעירא, שכן לא מדובר במימוש חלקי, אלא <u>מדובר בניוד שלא כדין של זכויות</u>.

> ״זהו למעשה לב המחלוקת בין הצדדים – האם יש לבחון את כל שטחי הבניין כמכלול, כעמדת המערערת, או שמא יש להפריד בין השטחים שבקומות תמ״א 38 ובין השטחים שבקומת התוכנית, אף אם לא מומשו מלוא הזכויות האפשריות בקומות תמ״א 38. בנקודה זו אני סבורה כי הצדק עם ועדת הערר והמשיבה.
>
> לטעמי, קבלת עמדת המערערת מובילה לניוד של זכויות שלא כדין.
>
> ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו ״עודפי״ שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ״א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית.
>
> כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל ההשבחה. אכן, דומה הדבר לבניית ממ״ד בשטח הנמוך משטח הפטור, וניוד יתרת שטח הפטור, שכלל לא נבנה, לטובת שטחים אחרים החייבים בהיטל.״

בהתאם לפס״ד סדן לא ניתן לקבל עודפי שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ״א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות של התמ״א, משום שמשמעות הדבר הוא ״ניוד זכויות בניה שלא כדין״ . אולם במקרה הנדון ע״פ תקנון בי/538 ניתן לנייד זכויות מקומת העמודים לקומת הגג.

ג. <u>הר/82360/1220 + 82359/1220 - רינובו בע״מ וקבוצת ירדן – חביבה 14 על הנהר בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (26/10/2022)</u>

החלטת ועדת ערר זו עושה סדר בכל פס״ד והחלטות ועדות ערר הדנים בנושא, ומסבירה בין היתר מדוע פס״ד ״אקו סיטי״, אשר קבע כי לצורך צביעת הזכויות להיטל השבחה יש לראות בזכויות שהותרו קודם כל זכויות מכוח תמ״א 38 וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוחה, אינו מתאים למקרה בו ההשבחה הינה עבור תוכנית מכוח סעיף 23 א׳ לתמ״א.

בהמשך מצוטטת קביעת כב׳ השופט קירש במסגרת פס״ד אלמוג:

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

"בחינת הוראות תמ"א 38 בנוסחה לפי תיקון מס' 3 בצירוף הגבלת קווי בניין שנקבעה בתוכנית 2213, מובילה למסקנה כי אין מקום לחישוב "סל זכויות" לפי תמ"א 38 בהתעלם מן המגבלה האמורה.

להבנתי, סעיף 4.1.2ח(1) לתוכנית 2213 הגדיר הן את האפשרות להוספת קומה אחת נוספת והן את זכויות הבניה בה. כמו כן, בהתאם לסעיף 23א(א) לתמ"א 38, זכות שהוענקה בתוכנית תמ"א 38, איננה מוקנית בתוכנית 2213, אלא אם הוגדרה באחרונה במפורש. הזכות לחריגה מקווי הבניין לא אומצה בתוכנית 2213, אלא נשללה שם.

כמו כן, יש להזכיר את טיעון המשיבה בדבר ניוד זכויות, בהמשך לפסק דין סדן הנ"ל, שעשוי להוות סיוע נוסף לעמדתה, אם כי דיון ממצה בטיעון זה איננו נדרש כאן".

ניתן לראות כי גם פה מגבלת קו הבניין היא זו שמנעה את החישוב הכולל של סל הזכויות.

מכיוון שקיימת הקבלה כמעט מלאה בין תוכנית הר/2231 בהרצליה לתוכנית בי/538 בבת ים הן במהות והן במועד אישורן ביחס לתמ"א 38 על תיקוניה, פס"ד אלו היו מתאימים גם במקרה הנדון אלמלא העובדה כי ע"פ תקנון תוכנית בי/538 בהריסה ובניה מחדש מותר לנייד זכויות מקומת העמודים לקומת הגג.

טענת שמאי המשיבה כי ניתן לפטור את זכויות הבניה לפי תמ"א 38/3 בקומת העמודים רק עבור השטחים המבוקשים ולא עבור השטחים המותרים, לא קוהרנטית עם תחשיביו בקומות העליונות, לפיהן הוא פטר שטחים לפי תמ"א 38/3 שלא מומשו בקומות א-ד.

בהתאם לסעיף 4.1.2. בתוכנית בי/538 ניתן לנייד זכויות מהקומה המפולשת לקומת הגג:

"הריסת המבנה

1. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש, ישמרו הזכויות הקיימות כתוספת הזכויות הניתנות מתוקף תוכנית זו.
2. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש **תותר ניוד זכויות הבניה מן הקומה המפולשת** (בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ה' לעיל) **אל קומת הגג** (זאת בנוסף לזכויות המפורטות בסעיפים 4.1.2 ב', ג', ו- ד'. "

מכיוון שיתרת זכויות הבניה בקומת העמודים הינה 260.43 מ"ר משטח קומת הגג 338.5 מ"ר, ניתן לומר כי כל יתרת הזכויות הבניה בקומת העמודים נויידה לקומת הגג.

מבחן ישימות תכנונית במצב הקודם

על מנת לזכות את השטחים שנויידו במצב הקודם יש לבדוק אם שטחים אלו ישימים לבניה במצב הקודם ללא ההקלות וללא תוכנית בי/538. כלומר שניתן היה לבנות את מלא קיבלת הבניה ע"פ תוכנית בי/399 + תמ"א 38/3 ב- 6.5 קומות מעל קומת קרקע.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

א. <u>בדיקת סה"כ שטחי הבניה</u>

סה"כ שטח מותר ע"פ תוכנית מאושרת + תמ"א 38/3 - 4,734.68 מ"ר

סה"כ קומות במצב קודם (4 + 2.5 + 0.5) - 7 קומות

שטח ממוצע לקומה - 676.38 מ"ר

לפי תחשיבי שמאי הוועדה השטח העיקרי המירבי האפשרי בתחום קווי הבניה בקומה טיפוסית הינו 678.11 מ"ר ולכן אין מניעה לבנות את מלא קיבולת הבניה.

ב. <u>בדיקת שטח קומת העמודים</u>

שטח עיקרי קומת עמודים ע"פ תמ"א 38/3 - 558 מ"ר

בהתאם לבקשה להיתר בניה סה"כ שטחי השירות בקומת הקרקע (כולל ממ"דים) מסתכמים ב- 349.96 מ"ר.

מתקבל כי שטח קומת הקרקע כולל השטחים הציבורים מגיע ל- 588 מ"ר + 349.96 מ"ר = 937.96 מ"ר

שטח כלול במסגרת קווי הבניין לפי תמ"א 38/3 - 1,047 מ"ר

מכאן כי קיימת ישימות תכנונית לתכנון מלא קיבולת הבניה העיקרית בתוספת השטחים הציבוריים בקומת הקרקע במסגרת קווי הבנין ואף נותר מקום לגינות ורמפה לחניון התת קרקעי[11].

<u>לסיכום</u>

לאור העובדה כי תקנון תכנית בי/538 מאשר ניוד זכויות מקומת העמודים לקומת הגג, ולאור העובדה כי זכויות אלו ישימות במצב הקודם במסגרת מגבלות קו הבניין, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי קיבולת הבניה המותרת במצב הקודם בקומת העמודים הינה 558 מ"ר כאשר 260.43 מ"ר (297.57 – 558) מתוכם נויידו לקומת הגג ולכן הן חייבות בהיטל השבחה בגין <u>הניוד</u> בלבד[12].

[11] עורך התוכנית קבע את רמפת המעבר לחניון התת קרקעי במרכז המבנה. אין הכרח לתכנן כך ניתן לקבוע את רמפת המעבר גם דרך השטחים המצויים מחוץ לקווי הבניין בחלק המזרחי של המבנה.

[12] אציין כהערת אגב כי החלטת וועדת ערר בי/1053/0619 מיום 18/5/2020 עופר לירנמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים אשר קבעה כי אין אפשרות להוסיף שטחי בניה עבור קומת העמודים ולנייד שטחי בניה אלו מתייחסת למקרה של חיזוק באמצעות עיבוי ולא למקרה נשוא השומה של הריסה ובניה מחדש.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.6 סיכום שטחי הבניה בשני מצבי התכנון

9.6.1 שמאי המשיבה

9.6.1.1 סה"כ שטח מצב קודם

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	סה"כ
קודם ע"פ	תמ"א 38	0	4	86.4	297.57
תבע + תמ"א	בי/339(1)	1	9	84.8	655.42
38	בי/339(1)	2	10	77.5	655.42
	בי/339(1)	3	9	84.8	655.42
	בי/339(1)	4	10	77.5	655.42
	תמ"א 38(2)	5	10	74.2	622
	תמ"א 38(2)	6	10	74.2	622
	תמ"א 38(3)	7	5	71.9	299.25
	סך מצב קודם	8	67	78.60	4,462.50

(1) ז"ב בקומה לפי בי/339 = 39.5% X 1,396 מ"ר = 551.42

תוספת הרחבה בגין 8 יח"ד קיימות בכל קומה = 8 X 13 מ"ר = 104

סך שטח ז"ב לקומה בקומות הבסיס (1 – 4) = 655.42

(2) שטח קומה קיימת 518

תוספת הרחבות תמ"א = 8 יח"ד X 13 מ"ר 104

סך שטח ז"ב עיקרי לקומת תמ"א מלאה 622

(3) שטח ז"ב עיקרי לקומת תמ"א מלאה 622

תוספת שטח ח' מדרגות ומבואה קומתית – ע"פ הבקשה להיתר 98

תוספת שטח 10 ממ"דים 120

סך שטח קומות תמ"א מלאה ברוטו – במצב הקודם 840

שטח ברוטו לקומת תמ"א עליונה = מחצית מקומת תמ"א מלאה 420

הפחתת שטח ח' דרגות ומבואה קומתית – ע"פ הבקשה להיתר – 60.75

הפחתת שטח 5 ממ"דים – 60.00

סך שטח ז"ב עיקרי בקומת תמ"א עליונה – במצב קודם 299.25

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.6.1.2 סה"כ שטח מצב חדש

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	סה"כ
חדש ע"פ	סל זכויות בניה (4)	0	4	86.4	297.57
בקשה להיתר	סל זכויות בניה (4)	1	9	73	549.09
בניה שבנדון	סל זכויות בניה (4)	2	10	67.1	551.15
	סל זכויות בניה (4)	3	9	72.9	548.23
	סל זכויות בניה (4)	4	10	67.1	551.75
	סל זכויות בניה (4)	5	10	67.1	551.15
	סל זכויות בניה (4)	6	10	66.4	544.30
	סל זכויות בניה (4)	7	10	66.4	544.30
	סל זכויות בניה (4)	8	10	66.4	544.30
	סל זכויות בניה (4)	9	8	125.3	518.11
	סל זכויות בניה (4)	10	8	125.35	388.5
	סך שווי מצב חדש	11	90	74.07	5,588.45

(4) פירוט סל זכויות הבניה:

תב"ע בי/339 :	158% X 1,396 =	2,205.68
תב"ע בי/538 :	39.5% X 1.5 X 1,396 =	827.13[13]
הקלה כמותית	16% X 1,396 =	223.36
הרחבות תמ"א	32 X 13 =	416
זכויות תמ"א	2.5 X 622 =	1,555
זכויות בקע"מ =	50% X 518 =	259
סה"כ:		5,486.2

9.6.1.3 סה"כ תוספות לחיוב ההשבחה

השבחה				
סה"כ תוספת ביחס למצב הקודם	תוספת קומות	תוספת יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	תוספת שטחים
סה"כ	3	23	-4.5	1,125.95

[13] הערה בטעות אושר 933 מ"ר

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.6.2 שמאי המבקשת

במקרה הנדון יש לחשב את שטחי הבניה האפשריים במצב הקודם מכוח תוכניות תקפות כדלקמן:

זכויות על פי בי/339 + תב"ע בי/430:

זכויות בניה עיקרי בהתאם לבי/339:	2,205.6 מ"ר	= 4 * 551.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג:	320 מ"ר	= 40 מ"ר X 8 חדרי יציאה
סה"כ:	2,526.6 מ"ר	

תוספת מכוח תמ"א 3/38 א

בהתאם לאמור ולסעיף 14 א להוראות תמ"א 38, סל זכויות הבניה העיליות המותרות מכוח התמ"א במסלול הריסה הינן:

תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת.

תוספת שטח בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת בהתאם לגובה הבניין הקיים. במקרה הנדון – תוספת 3.5 קומות.

תוספת שטח השלמה לקומת עמודים מפולשת קיימת, עד לשטח קומה טיפוסית מורחבת.

להלן תחשיב זכויות הבניה המותרות במקרה הנדון מכוח הוראות תמ"א 38

תוספת 13 מ"ר לכל

יחידה קיימת	416 מ"ר =	13 מ"ר X 32 דירות
שטח קומה מורחבת (עיקרי)	622 מ"ר =	518[14] מ"ר + 13 מ"ר * 8 דירות בקומה
תוספת 3.5 קומות	2,177 מ"ר =	3.5 X 622
תוספת שטח בגין קומת עמודים	558 מ"ר =	622-64 מ"ר[15]
סה"כ מכוח תמ"א 38/3 א	3,151 מ"ר	

סה"כ זכויות שטח עילי עיקרי מכוח תמ"א 38/3/א, בי/339 + תוכנית בי/430 – מצב תכנוני קודם

זכויות על פי בי/339 ו- בי/430	2,525.6 מ"ר
זכויות על פי תמריצי תמ"א	3,151 מ"ר
סה"כ שטח עילי עיקרי	5,676.6 מ"ר

שטחי הבניה המוקנים מכוח תוכנית בי/339, תוכנית בי/430 ותמריצי תמ"א 38 על תיקוניה הינם 5,676.6 מ"ר שטח עילי עיקרי. שטח זה עמד לרשות היזם כשטח במצב תכנוני קודם בעת מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

בהתאם לסעיף 19ב10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קיים פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין זכיות בשיעור של 2.5 קומות מתוך ה- 3.5 הניתנות כאן, מכוח סעיף 14א2 לתמ"א ובגין הקומה הנוספת יש חיוב היטל השבחה בגובה של רבע מן ההשבחה.

כלומר, בגין שטח של עד 622 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת קיים חיוב בגובה של רבע מן ההשבחה.

בהתאם לאמור, השטח העיקרי הפטור הינו 5,054.6 מ"ר (5,676.6-622).

[14] בהתאם לשטח קומות קיימות בהתאם להחלטת הוועדה ותוכנית ההיתר

[15] שטח קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח קומת קרקע קיימת ללא חד"מ

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

9.6.3 <u>מענה המשיבה לשומה הנגדית</u>

סיכום השוואת כמויות זכויות הבניה המותרות במצב קודם בין שומת החי"מ לבין שומת המבקש

מקור זכויות	שומת הוועדה		שומת המבקש		הפרשים – תוספת בשומת המבקש
	בסיס לכמות	כמות	בסיס לכמות	כמות	
תב"ע ב'/339	158% משטח המגרש	2,205.68 מ"ר	158% משטח המגרש	2,205.68 מ"ר	0.00 מ"ר
תב"ע ב'/430		0 מ"ר		320 מ"ר	320 מ"ר
תמ"א 38	2.5 קומות [16]	1,543.3 מ"ר	3.5 קומות	2,177 מ"ר	633.75 מ"ר
הרחבות תמ"א לדירות קיימות	13X32 מ"ר/יח"ד	416 מ"ר	13X32 מ"ר/יח"ד	416 מ"ר	0.00
זכויות תמ"א בקומת עמודים		297.57 מ"ר		558 מ"ר	260.43 מ"ר
סה"כ		4,462.5 מ"ר		5,676.68 מ"ר	1,214.18 מ"ר

סיכום:

באמצעות טענות משפטיות שגויות –

המבקש הגדיל באופן שגוי את השטח העיקרי במצב קודם ב- 1,214.18 מ"ר

דהיינו, הקטין באופן שגוי את השטח החייב בהיטל השבחה מלא בסך של 1,217.18 מ"ר עיקרי

9.6.3.1 <u>טענת מבקש, כי סך שטח עיקרי במצב קודם – הפטור מהיטל ההשבחה הינו 5,054.6 מ"ר – שגויה כמוכח להלן:</u>

א) <u>חישוב סך שטח עיקרי לקומה – ע"פ שומת המבקש:</u>

סך שטח עיקרי במצב הקודם – הפטור מהיטל השבחה – לטענת המבקש 5,054.6 מ"ר

מספר קומות מותר במצב קודם (4 קומות בסיס + 2.5 קומות תמ"א+ 0.5 קומת בקע"מ) - 7 קומות

סך שטח עיקרי לקומה – לפי טענת המבקש - 722 מ"ר/קומה

ב) <u>חישוב סך שטח עיקרי מירבי אפשרי לתכנון – בתחום קווי הבניין של תמ"א 38 – בקומה טיפוסית:</u>

סך שטח כלוא בקונטור קווי בניין של תמ"א 38:

60.03 מ' אורך * 17.44 מ' רוחב = 1,046.92 מ"ר

הפחתת שטח ממ"דים בקומה ע"פ הבקשה להיתר שבנדון 119.70 מ"ר (-)

הפחתת שטח חדרי מדרגות ומבואות בקומה (ע"פ בקשה להיתר) -98.92 מ"ר (-)

הפחתת שטח מרפסות זיז (ע"פ הבקשה להיתר) 100.32 מ"ר (-)

הפחתת שטח פירים (ע"פ הבקשה להיתר) 13.55 מ"ר (-)

---

[16] סך שטח עיקרי ב 2 קומות התמ"א = 2 X 622 מ"ר = 1,244 מ"ר

סך שטח עיקרי בחצי קומה עליונה של התמ"א – ע"פ ביאור 3 בשומתי 299.25 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ב- 2.5 קומות התמ"א 1,543.25 מ"ר

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

הפחתת שטח מסתורי כביסה (ע"פ הבקשה להיתר)	27.32 מ"ר (-)
סך שטח עיקרי מירבי אפשרי לתכנון בקומה טיפוסית[17]	687.11 מ"ר

ג) חישוב חריגה בשטח עיקרי אפשרי לתכנון במצב קודם בשומת המבקש

חריגה בשטח עיקרי אפשרי לתכנון בקומה טיפוסית בשומת המבקש	35 מ"ר/קומה
מס' קומות מותר במצב קודם[18] -	7 קומות[19]
סך חריגה בשטח עיקרי אפשרי לתכנון במצב קודם בשומת המבקש	244.81 מ"ר

ד) מהות החריגה הנ"ל בשטחים העיקריים במצב הקודם ע"פ שומת המבקש

ע"פ פס"ד הרצליה וע"פ החלטת בימ"ש עליון שאשררה את פס"ד הנ"ל (סדן), לא ניתן להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות מכוח תמ"א שאינן ניתנות לניצול בקומות של התמ"א, משום שמשמעות הדבר היא "ניוד זכויות בניה שלא כדין". בהתאם לכך – אף אם נתעלם לרגע מהכללה שגוייה של זכויות בניה בשווי מצב קודם את סך הזכויות שאינן ניתנות לניצול בקומת התמ"א ובקומת הבסיס, דהיינו מתחייב להפחית את 244.81 מ"ר עיקרי הנ"ל.

בהתאם לכך, לשיטת המבקש (הנשללת לטעמי) – סך השטח העיקרי במצב קודם הוא כדלקמן:

סך שטח עיקרי שנקבע במצב קודם בשומת המבקש -	5,054.6 מ"ר
הפחתת שטח עיקרי שאינו נכנס בקווי הבניין של תמ"א 38 –	244.81 מ"ר (-)
סך שטח עיקרי במצב קודם – לשיטת המבקש (הנשללת לטעמי) -	4,809.79 מ"ר

ה) סיכום התייחסות לשטח העיקרי האפשרי לניצול במצב קודם לשיטת המבקש

סך שטח עיקרי במצב קודם – לשיטת המבקש -	4,809.79 מ"ר
בהתאם לכך, אף אם נסתפק רק בהפחתת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג שאינם נכללים במצב קודם,	320 מ"ר (-)
תתקבל תוצאה של שטחים עיקריים במצב קודם בסך של	4,489.79 מ"ר
הקרובה מאוד לסך השטחים העיקריים שהוערכו בשומתי למצב קודם	4,462.50 מ"ר

9.6.3.2 לעניין הטענה כי סך השטח העיקרי החייב היטל השבחה הוא 533.85 מ"ר, ושטח זה חייב בהיטל בשיעור 25%

א. הטענה אינה נכונה, כמופרט להלן.

ב. הטענה מבוססת על טעויות של הכללת זכויות בניה שאינן כלולות במצב קודם – בסך של 1,214.18 מ"ר כמפורט בסעיף 14 דלעיל.

ג. הטענה מנוגדת לפס"ד הרצליה, שלפיו, אף אם נתעלם מהכללה שגויה של זכויות בניה במערך במצב קודם, הרי שלשיטת המבקש, מתחייב להגדיל את הזכויות העיקריות החייבות בהיטל השבחה בסך של 244.81 מ"ר, באופן שסך השטח העיקרי החייב בהיטל השבחה הינו:

---

[17] שטח מוטה כלפי מעלה, מאחר ולא הובאו בחשבון מגרעות מאולצות בין קווי הבניין המותרים לפי תמ"א 38 לבין קווי מתווה הבניין כפי שמתקבל בתכנון, כפי שקיים בבקשה שבנדון, ויצוין כי בבקשה להיתר שבנדון, בהתחשב באילוצי תכנון – נוצלו בקומה טיפוסית 544-551 מ"ר עיקרי סה"כ, מה שמוכיח את ההטיה כלפי מעלה הנ"ל.

[18] 4 קומות בסיס+ 2.5 קומות תמ"א + 0.5 קומה בקע"מ

[19] ע"פ תכנון במצב חדש (בקשה להיתר שבנדון) שיעור הניצול למגורים בקומת קרקע הינו לכל היותר 50% משטח קומה במצב קודם

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

533.85 + 244.81 מ"ר = 776.66 מ"ר

ד. הטענה מנוגדת להליך הרישוי שהתקיים ביחס לנכס הנדון שלפיו אושרה הקלה כמותית (16% בניה) בשטח עיקרי בסך של 223.36 מ"ר, דהיינו הטענה הנ"ל מתעלמת לחלוטין מההקלה הנ"ל, כאילו לא הייתה.

ה. הטענה מבוססת על הנחת עבודה, שלפיה – במצב הקודם ניתן לנצל בקומת הקרקע שטח כמעט זהה לשטח המותר בקומות התמ"א העליות (בניכוי 64 מ"ר), הנחת עבודה זו – שגוייה לחלוטין, כמופרט בסעיף 13 דלעיל.

ו. הטענה מבוססת על הנחתה עבודה משפטית, שלפיה תמ"א 3/38 א חלה על הנכס הנדון הנחת עבודה משפטית זו – שגוייה לחלוטין, כמפורט בסעיפים קודמים.

9.6.3.3 <u>לעניין תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 3/38 א בשומת המבקש – עמ' 30</u>

א. בסעיף 7.11 בשומת המבקש, נקבע כי המבקש מקבל את השווי הבסיסי שננקט בשומת החי"מ בסך 5,200 ₪/מ"ר זכויות בניה משוקלל

שווי בסיסי זה הינו עבור קומה 1, הוא גדל בשיעור 2.5% לקומה, ושיעור זה מוסכם ע"י המבקש הזכויות שמכוח תמ"א 3/38 א – הן בקומות 8+7 (1 קומה מעל 2.5 קומות התמ"א)

בהתאם לכך – ע"פ תחשיב המבקש לשווי מצב קודם להקלות –

מקדם הקומה של קומות 8-7 הינו בגבולות 1.125-1.15 , דהיינו בממוצע – 1.1375 .

בהתאם לכך, לשיטת המבקש, שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומות של תמ"א 3/38 א =

1.1375* 5,200 ₪ = 5,915 ₪/ למ"ר

ב. בהתאם לכך, לשיטת המבקש, תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 3/38/א – צריך להיות כדלקמן:

✓ סך שטח עיקרי חדש	533.85 מ"ר
✓ שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	5,915 ₪/ מ"ר
✓ סך ההשבחה	3,157,723 ₪
✓ סך היטל השבחה – 25%	789,431 ₪ (ולא 694,005 ₪ שחושבו בשומת המבקש)

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

תאריך: 22/11/2022

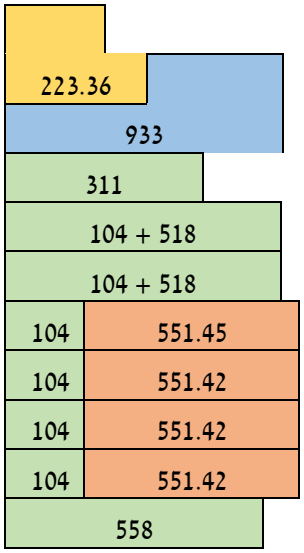
מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.6.4 הכרעה

להלן תרשים[20] של זכויות הבניה המותרות בהתאם לתוכניות השונות:

קומה	סה"כ שטח מותר לפי תמ"א 38/3	סה"כ מותר כולל בי/538 והקלות	סה"כ מבוקש עיקרי	שטחים מותרים לניוד
י		+ 223.36	388.5	(-) 260.43
ט		933	518.11	
ח			544.3	
ז	311	311	544.3	
ו	622	622	544.3	
ה	622	622	551.15	
ד	655.42	655.42	551.75	
ג	655.42	655.42	548.23	
ב	655.42	655.42	551.15	
א	655.42	655.42	549.09	
קרקע	558	558	297.57	(-) 260.43
סה"כ	4,734.68	5,891.04	5,588.45	260.43

זכויות בניה מותרות



מקרא

	מהות	תוספת זכויות	תוספת קומות	סה"כ זכויות במ"ר
	זכויות ע"פ תב"ע	1,396 X 158%	ע+4	2,205.68
	תוספת עד תמ"א 38/3	558	קרקע	2,529 מ"ר
		4 X 8 X13	4	
		2.5 X (518+104)	2.5	
	תוספת זכויות בגין בי/538	1.5 X 662	2	933
	תוספת זכויות בגין הקלות	223.36	2	223.36
	סה"כ		11	5,891.04

לסיכום

שטח בניה עיקרי מבוקש -	5,588.45 מ"ר
סה"כ שטח בניה מותר כולל תמ"א 3/38 -	4,734.68 מ"ר
סה"כ שטח נוסף לחיוב בהיטל השבחה -	853.77 מ"ר
סה"כ שטח שנוייד מקומת הקרקע לקומת הגג -	260.43 מ"ר

[20] מדובר בתשרים תיאורטי אשר ממחיש ויזואלית את מקור ז"ב. ניתן גם להפוך את מיקום הזכויות בקומות הנוספות, לנ"ל אין משמעות לגבי תוצאת ההשבחה.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

עקרונות חישוב ההשבחה

עבור 853.77 מ"ר תחויב השבחה בגין תוספת שטחים לפי מקדם 1.

עבור 260.43 מ"ר תחויב השבחה בגין ניוד שטחים לפי מקדם 0.1 בשל גמישות תכנונית(*).

(*) מקדם זה אינו חופף למקדם מיקום הקומה, אלא מקדם השבחה בגין האפשרות להטיב את התכנון (בהקבלה להקלה בקו בנין).

9.7 מסד נתונים וערכי שווי

9.7.1 שמאי המשיבה

9.7.1.1 עסקאות מכר של קרקע

גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש נטו	יעוד	כמות יח"ד	% בניה	זכויות בניה – עיקרי				ז"ב נוספות		סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב- ₪		תאריך עסקה
							בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	ממ"ד 12.5	מרפסת זיזית				סה"כ	ל- 1 מ"ר משוקלל	
										1	1.00	0.40						
7140	204	השר שפירא 8	658	מגורים ג'	8	120%	790	80		870	100	96	1,008	100%	1,008	7,560,000	7,500	22/6/2015
7138	362	שלמה המלך 8	659	מגורים ב'	8	120%	791	80		871	100	96	1,009	100%	1,009	7,900,000	7,828	9/8/2016
7135	137	אנילבץ 2	571	מגורים ג'	9	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	1,243	4,000,000	6,437	13/9/2016
7137	114	בר יהודה 26	518	מגורים ג'	9	158%	818	80		898	113	108	1,054	100%	1,054	7,250,000	6,878	15/4/2018
7140	223	נורדאו 29	673	מגורים ג'	2.5	120%	807.6	80		887.6	100	96	1,026	50%	1,026	4,000,000	7,797	14/10/2020
ממוצע																	7,288	22/7/2017

9.7.1.2 פירוט וניתוח מחירי מכירה של הדירות בפרויקט שבנדון

גוש וחלקה	חד'	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר מכירה ללא מע"מ		יום מכירה
			דירה 1.0	מרפסת 0.4	משוקלל	סה"כ ₪	ל- 1 מ"ר משוקלל ₪	סה"כ ₪	ל- 1 מ"ר משוקלל ₪	
7120-78-51	3	5	63	10	67	1,398,000	20,866	1,194,872	17,834	23/10/2018
7120-78-64	3	6	68	10	72	1,535,803	21,331	1,312,652	18,231	5/11/2018
7120-78-76	3	7	70	10	74	1,591,803	21,511	1,360,515	18,385	2/11/2018
7120-78-78	3	5	70	10	74	1,544,803	20,876	1,320,344	17,842	6/11/2018
7120-78-67	3	7	68	10	72	1,477,803	20,525	1,263,079	17,543	11/11/2018
7120-78-81	3	8	63	10	67	1,430,803	21,355	1,222,909	18,252	11/11/2018
7120-78-52	3	5	63	10	67	1,382,803	20,639	1,181,883	17,640	14/11/2018
7120-78-09	3	1	68	10	72	1,382,803	19,206	1,181,883	16,415	22/11/2018
7120-78-57	3	6	68	10	72	1,468,803	20,400	1,255,387	17,436	21/11/2018
7120-78-80	3	8	68	10	72	1,605,000	22,292	1,371,795	19,053	18/12/2018
7120-78-00	3	7	64	10	68	1,525,803	22,438	1,304,105	19,178	23/12/2018
7120-78-62	3	7	70	10	74	1,525,803	20,619	1,304,105	17,623	19/12/2018

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

גוש וחלקה	חד'	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר מכירה ללא מע"מ		יום מכירה
			דירה 1.0	מרפסת 0.4	משוקלל	סה"כ ₪	ל- 1 מ"ר משוקלל ₪	סה"כ ₪	ל- 1 מ"ר משוקלל ₪	
7120-78-68	3	6	63	10	67	1,396,000	20,836	1,193,162	17,808	28/1/2019
7120-78-00	3	6	63	10	67	1,396,000	20,836	1,193,162	17,808	10/2/2019
7120-78-79	3	8	68	10	72	1,539,000	21,375	1,315,385	18,269	10/3/2021
7120-78-06	3	1	68	10	72	1,387,000	19,264	1,185,470	16,465	9/3/2021
7120-78-78	3	8	61	10	65	1,425,000	21,923	1,217,949	18,738	10/3/2021
7120-78-00	3	7	61	10	65	1,463,000	22,508	1,250,427	19,237	6/6/2021
ממוצע			65.94	10	70	1,470,891	21,044	1,257,171	17,987	7/6/2019

9.7.2 שמאי המבקשת

לאור מאפייני הנכס ומיקומו, קיבלתי את השווי הבסיס בו נקט שמאי המשיבה למועד הקובע בסך של 5,200 ₪.

9.7.3 הערכה

בהתאם למסד הנתונים שהוצג ע"י המשיבה הנני מקבלת את הסכמת הצדדים.

9.8 אומדן שווי פתרון חניה ב- 2 מצבי התכנון

9.8.1 שמאי המשיבה

9.8.1.1 נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים

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

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

ע"פ 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 התעשייה גו"ח 7129/60,61,21), חלקה חדשה – 134

ע"פ 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).

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

ג) <u>מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרוייקט מעורב – מגורים + תעסוקה במגרש 750 בתוכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/54)</u>

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	6/8/2018
שניה – תת"ק	-3	₪ 100,000	13/2/2019
ממוצע	-3	₪ 101,333	2/10/2018

ד) <u>מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרוייקט מעורב – מגורים + תעסוקה במגרש 760 בתוכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/53)</u>

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
ממוצע	-2	₪ 97,000	7/2/2020

ה) <u>תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11/6/2013)</u>

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

<u>מסקנה:</u>

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

ו) <u>אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה – ע"פ מחירי מכירה הנ"ל</u>

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה – כולל מע"מ	₪ 100,000
שווי מכירה ל- 1 חניה שניה – לאחר התאמת מיקום לנכס הנדון	₪ 90,000
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – כולל מע"מ	₪ 180,000
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ במעוגל	<u>₪ 155,000</u>

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.8.1.2 <u>אומדן שווי פתרון החניה התת"ק במצב קודם</u>

שיעור חניות המתוכננות במצב קודם – הותאם לשיעור המקביל (50%) המתוכנן במצב חדש (0.5 חניות לכל 1 יח"ד), וזאת כדי ליצור אנלוגיה תחשיבית מלאה בין 2 מצבי התכנון.

שווי החניות במצב קודם:

סוג חניות	כמות חניות	שווי ל- 1 חניה ללא מע"מ	סך שווי
רגילות עצמאיות	67	₪ 155,000	₪ 10,385,000
רגילות תלותיות	1	₪ 77,500	₪ 77,500
במתקנים	0	₪ 124,000	₪ 0
סה"כ	68	₪ 153,860	₪ 10,462,500

עלות בניה פתרון החניה במצב קודם

סוג חניות	כמות/שטח	עלות ל- 1 מ"ר	סך עלות
מרתף (-3)	970 מ"ר	- ₪ 2,600	- ₪ 2,522,000
מרתף (-2)	1,362.66 מ"ר	- ₪ 2,600	- ₪ 3,542,916
מרתף (-1)	1,266.72 מ"ר	- ₪ 2,600	- ₪ 3,293,472
סה"כ	3,599.38 מ"ר		- ₪ 9,358,388

שווי פתרון החניה התת"ק במצב קודם	₪ 1,104,112

9.8.1.3 <u>אומדן שווי פתרון החניה התת"ק במצב חדש</u>

שווי חניות במצב חדש

סוג חניות	כמות חניות	שווי ל- 1 חניה ללא מע"מ	סך שווי
רגילות עצמאיות	64	₪ 155,000	₪ 9,920,000
רגילות תלותיות	1	₪ 77,500	₪ 77,500
במתקנים	26	₪ 124,000	₪ 3,224,000
סה"כ	91	₪ 145,291	₪ 13,221,500

עלות בניה פתרון החניה במצב קודם

סוג חניות	כמות/שטח	עלות ל- 1 מ"ר	סך עלות
מרתף (-3)	1,381.27 מ"ר	- ₪ 3,000	- ₪ 4,143,810
מרתף (-2)	1,362.66 מ"ר	- ₪ 2,600	- ₪ 3,452,916
מרתף (-1)	1,266.72 מ"ר	- ₪ 2,600	- ₪ 3,293,472
13 מתקני מכפילי חניה		- ₪ 100,000	- ₪ 1,300,000
סה"כ	₪ 4,010.65		- ₪ 12,280,198

שווי פתרון החניה התת"ק במצב חדש	₪ 941,302

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

9.8.2 שמאי המשיבה

אין התייחסות לנושא החניון.

לא ניתן ביטוי בתחשיב ההשבחה לנושא זכויות הבניה בחניון בכל אחד ממצבי התכנון.

9.8.3 הכרעה

9.8.3.1 בהתייחס לתחשיב שמאי המשיבה

בעוד ששמאי המשיבה קבע כי הגדלת שווי החניון התת קרקעי מהווה השבחה, וזאת על בסיס שווי מקום חניה תת קרקעי של 155,000 ₪ ללא מע"מ, שמאי המבקשת לא כלל בתחשיב ההשבחה את מרכיב החניון התת קרקעי לא במצב הקודם ולא במצב החדש, וגם לא חישב את העלות עודפת בגין הגדלת שטחי החניון התת קרקעי.

שמאי המשיבה קבע כי שווי חניה ראשונה הינה 155,000 ₪ וזאת על בסיס הנחה כי היחס בין מחיר חניה ראשונה לחניה שניה הינו 0.5. יחס זה לא הוכח, ודי אם אקבע כי היחס הוא 0.6 והתוצאה מתהפכת.

גם אם אקבל את האומדן שקבע שמאי המשיבה, הרי שהיה מקום לחלץ ממנו רווח יזמי כך שמתקבל שווי חניה של 130,000 ₪. בנוסף, אומדן העלויות לבניית החניון נעשה בחסר שכן לא נלקחו בחשבון עלויות עקיפות חלקיות.

שינוי בנתונים הנ"ל על בסיס התחשיב של שמאי המבקשת מביא לעלות עודפת ממוצעת לחניה הנעה בין 35,000 – 50,000 ₪.

9.8.3.2 שומות מכריעות

בהתאם לשומות המכריעות ניתן ביטוי שלילי לתוספת שטחי החניה התת קרקעית, כלומר עלות עודפת אשר נעה בין 24,000 – 45,000 ₪/חניה.

שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	עלות עודפת לחניה
נורית ג'רבי	7155/169	13/3/2018	120,000 ₪ לתוספת של 5 מקומות חניה. כלומר 24,000 ₪ לחניה
גיל הרצברג	7121/56	3/11/2019	בין 40,000 – 45,000 ₪/מקום חניה בממוצע
אבישי זיו	715/350	13/3/2019	30,000 ₪/ מקום חניה

9.8.3.3 סיכום

לאור הנתונים הנ"ל הנני מעריכה את העלות העודפת ל- 1 מקום חניה לפי 35,000 ₪ בממוצע.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

9.9 תחשיב השבחה

9.9.1 שמאי המשיבה

9.9.1.1 מצב קודם

מצב קודם - ע"פ תבע + תמ"א 38												
מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדם התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	שווי בסיס ל 1 מ"ר ז"ב ₪ 5,200	סה"כ שווי ב ₪
				עיקרי רגיל 1.0	מרפס ת זיז 0.4	מרפס ת גג 0.3	סה"כ משוקלל	קומה	גובה לקומה			
תמ"א 38	0	4	86.4	297.57			297.57	0.95	1.00	282.692	5,200	1,469,996
ב/339(1)	1	9	84.8	655.42	100		695.42	1.00	1.00	695.420	5,200	3,616,184
ב/339(1)	2	10	77.5	655.42	100		695.42	1.025	1.00	712.806	5,200	3,706,589
ב/339(1)	3	9	84.8	655.42	100		695.42	1.050	1.00	730.191	5,200	3,796,993
ב/339(1)	4	10	77.5	655.42	100		695.42	1.075	1.00	747.577	5,200	3,887,398
תמ"א 38(2)	5	10	74.2	622	100		622	1.100	1.00	728.200	5,200	3,786,640
תמ"א 38(2)	6	10	74.2	622	100		622	1.125	1.00	744.750	5,200	3,872,700
תמ"א 38(3)	7	5	71.9	299.25		420	299.25	1.150	1.00	489.038	5,200	2,542,995
שווי פתרון חניה												1,104,112
סך שווי מצב קודם	8	67	78.60	4,462.50	600	420	4,828.5			5,130.7		27,783.606

9.9.1.2 מצב חדש

חדש ע"פ בקשה להיתר בניה שבנדון												
מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדם התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	שווי בסיס ל 1 מ"ר ז"ב ₪ 5,200	סה"כ שווי ב ₪
				עיקרי רגיל 1.0	מרפס ת זיז 0.4	מרפס ת גג 0.3	סה"כ משוקלל	קומה	גובה לקומה			
סל זכויות בניה (4)	0	4	86.4	297.57			297.57	0.95	1.0143	286.722	5,200	1,490,956
סל זכויות בניה (4)	1	9	73	549.09	92.46		586.07	1.00	1.0143	594.431	5,200	3,091,039
סל זכויות בניה (4)	2	10	67.1	551.15	100.32		591.28	1.025	1.0143	614.701	5,200	3,196,448
סל זכויות בניה (4)	3	9	72.9	548.23	92.52		585.24	1.050	1.0143	623.262	5,200	3,240,961
סל זכויות בניה (4)	4	10	67.1	551.75	100.31		591.87	1.075	1.0143	645.337	5,200	3,355,751
סל זכויות בניה (4)	5	10	67.1	551.15	100.32		591.28	1.100	1.0143	659.680	5,200	3,430,334
סל זכויות בניה (4)	6	10	66.4	544.30	104.35		586.04	1.125	1.0143	668.696	5,200	3,477,217
סל זכויות בניה (4)	7	10	66.4	544.30	104.35		586.04	1.150	1.0143	683.555	5,200	3,554,489
סל זכויות בניה (4)	8	10	66.4	544.30	104.35		586.04	1.175	1.0143	698.415	5,200	3,631,760
סל זכויות בניה (4)	9	8	125.3	518.11	4.94	275.86	602.84	1.200	1.0143	733.728	5,200	3,815,384

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

חדש ע"פ בקשה להיתר בניה שבנדון												
מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדם התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	שווי בסיס ל 1 מ"ר ז"ב ₪ 5,200	סה"כ שווי ב ₪
				עיקרי רגיל 1.0	מרפס ת זיז 0.4	מרפס ת גג 0.3	סה"כ משוקלל	קומה	גובה לקומה			
סל זכויות בניה (4)	10	8	125.35	388.5		33.05	398.42	1.200	1.0143	478.098	5,200	2,486,110
שווי פתרון חניה (6)												941,302
סך שווי מצב חדש	11	90	74.07	5,588.45	803.92	308.91	6,002.7			6,686.6		35,711,750

9.9.1.3 השבחה

השבחה												
מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדם התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	שווי בסיס ל 1 מ"ר ז"ב ₪ 5,200	סה"כ שווי ב ₪
				עיקרי רגיל 1.0	מרפס ת זיז 0.4	מרפס ת גג 0.3	סה"כ משוקלל	קומה	גובה לקומה			
סך שווי מצב חדש	11	90	74.07	5,588.45	803.92	308.91	6,002.7			6,686.6		35,711,750
סך שווי מצב קודם	8	67	78.60	4,462.50	600	420	4,828.5			5,130.7		27,783.606
הפרש	3	23	-4.5	1,125.95	203.92	-111.1	1,174.19			1,555.95		7,928,144

הערות לטבלה:

(1) ז"ב בקומה לפי בי/339 = 39.5% X 1,396 מ"ר = 551.42

תוספת הרחבה בגין 8 יח"ד קיימות בכל קומה = 8 X 13 מ"ר = 104

סך שטח ז"ב לקומה בקומות הבסיס (1 – 4) = 655.42

(2) שטח קומה קיימת 518

תוספת הרחבות תמ"א = 8 יח"ד X 13 מ"ר 104

סך שטח ז"ב עיקרי לקומת תמ"א מלאה 622

(3) שטח ז"ב עיקרי לקומת תמ"א מלאה 622

תוספת שטח ח' מדרגות ומבואה קומתית – ע"פ הבקשה להיתר 98

תוספת שטח 10 ממ"דים 120

סך שטח קומות תמ"א מלאה ברוטו – במצב הקודם 840

שטח ברוטו לקומת תמ"א עליונה = מחצית מקומת תמ"ט מלאה 420

הפחתת שטח ח' מדרגות ומבואה קומתית – ע"פ הבקשה להיתר – 60.75

הפחתת שטח 5 ממ"דים – 60.00

סך שטח ז"ב עיקרי בקומת תמ"א עליונה – במצב קודם 299.25

(4) פירוט סל זכויות הבניה:

תב"ע בי/339: 158% X 1,396 = 2,205.68

תב"ע בי/538: 59.5% X 1,396 = (הערה בטעות אושר 933 מ"ר) 827.13

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

הקלה כמותית	16% X 1,396 =	223.36
הרחבות תמ"א	32 X 13 =	416
זכויות תמ"א	2.5 X 622 =	1,555
זכויות בקע"מ =	50% X 518 =	259
סה"כ:		**5,486.2**

(5) תוספת לגובה ברוטו של קומות 0-9 במצב חדש -	0.15
גובה נטו של קומות 0-9 במצב חדש	2.78
גובה נטו של קומות 0-9 במצב קודם (אלמלא ההקלה)	2.63
שיעור הגידול בגובה נטו (ובנפח הפנים) של הקומות הנ"ל במצב חדש	5.7%
שיעור ההשבחה ביחס לקומות 0-9	25%
מקדם השבחה ביחס לקומות 0-9	1.0143

9.9.2 <u>שמאי המבקשת</u>

9.9.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

א) <u>תמ"א 3/38א, תוכנית בי/מק/538 ותוכנית בי/מק/580 – מצב חדש</u>

ההשבחה תיבחן כאמור ביחס לתמ"א 38/3א (זכויות מעבר לפטור), בי/מק/538 ובי/מק/580 בלבד.
תוכניות בי/מק/538 ובי/מק/580 הינן תוכניות אשר נולדו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
התוכניות מטמיעות את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מקנה פטור מהיטל השבחה בגין השבחה הנובעת מ"קבלת היתר לבניה או להרחבה של בית מגורים" שניתן מכוח תמ"א 38. לאור זאת, בעניינו יש מקום לתת פטור מלא מכוח תמ"א 38 בגין זכויות בהיקף של עד 5,054.6 מ"ר שטחים עיקריים, כאמור בסעיף 7.6 לחו"ד זו בהתאם לבקשה להיתר אושרו במצב החדש 5,588.45 מ"ר עיקרי, לפיכך יש לחייב בהיטל השבחה בעבור 533.85 מ"ר.
בהתאם לכך, בגין תוספת זו של 533.85 מ"ר, הנכללת בשטח של עד 622 מ"ר (שטח קומה טיפוסית מורחבת) שנובעים מהוראות תמ"א 3/38א יש להטיל היטל השבחה בשיעור של רבע מההשבחה בלבד.
לפיכך, תוכניות בי/מק/580 לא הוסיפו בנכס נשוא חוו"ד שטחים לפרויקט, נכון למועד הקובע לשומה זו.

ב) <u>הקלה לתוספת 2 קומות ללא תוספת שטח</u>

קיבלתי את המקדם בסך 2.5% לקומה בו נקט שמאי המשיבה, התואם שומות מכריעות רבות.

ג) <u>הקלה להגדלת הצפיפות</u>

קיבלתי את אופן תחשיב שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין השוליות בהתאם לתוספת המרפסות.

ד) <u>הקלה להגבהת גובה הקומה ברוטו מ- 3 מ' ל- 3.15 מ'</u>

קיבלתי את צורת תחשיב שמאי המשיבה לתוספת גובה פנימי בסך של 15 ס"מ, המהווה תוספת שווי המוערכת בסך של 1.43% לשטח קומות 0-9 במצב החדש.

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

ה) <u>שווי מ"ר מבונה</u>

לאור מאפייני הנכס ומיקומו, קיבלתי את השווי הבסיס בו נקט שמאי המשיבה למועד הקובע בסך של 5,200 ₪/מ"ר.

9.9.2.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

א) <u>השבחה בגין תמ"א 38/3 א':</u>

תוספת שטח:	533.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	5,200 ₪
ההשבחה: 533.85 מ"ר X 5,200 ₪ =	2,776,020 ₪
היטל השבחה (רבע מההשבחה):	694,005 ₪

ב) <u>השבחה בגין הקלות:</u>

מצב קודם בהתאם לזכויות מכוח ב'/339, ב'/430 ותמ"א 38/3/א'

קומה	שטח עיקרי במ"ר במקדם 1	מרפסת זיזית במקדם 0.4	מרפסת גג במקדם 0.3	מקדם קומה	מקדם גובה פנימי	שטח אקו'	שווי למ"ר ב ₪	סה"כ שווי ב ₪
0	601			0.95	1	571	5,200	2,968,940
1	665	100		0.975	1	687.4	5,200	3,574,350
2	665	100		1	1	705	5,200	3,666,000
3	665	100		1.025	1	722.6	5,200	3,757,650
4	665	100		1.05	1	740.3	5,200	3,849,300
5	665	100		1.075	1	757.9	5,200	3,940,950
6	665	100		1.1	1	775.5	5,200	4,032,600
7	665	100		1.125	1	793.1	5,200	4,124,250
8	332.5			1.15	1	497.1	5,200	2,584,855
סה"כ במעוגל	5,588.5	700	332.5			6,249.8		32,500,000 ₪

מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר בניה

קומה	שטח עיקרי במ"ר במקדם 1	מרפסת זיזית במקדם 0.4	מרפסת גג במקדם 0.3	מקדם קומה	מקדם גובה פנימי	שטח אקו'	שווי למ"ר ב ₪	סה"כ שווי ב ₪
0	297.57			0.95	1.0143	286.7	5,200	1,491,017
1	549.09	92.46		1	1.0143	594.5	5,200	3,091,165
2	551.15	100.32		1.025	1.0143	614.7	5,200	3,196,578
3	548.23	92.52		1.05	1.0143	623.3	5,200	3,241,094
4	551.75	100.31		1.075	1.0143	645.4	5,200	3,355,888
5	551.15	100.32		1.1	1.0143	659.7	5,200	3,430,474

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר בניה								
קומה	שטח עיקרי במ"ר במקדם 1	מרפסת זיזית במקדם 0.4	מרפסת גג במקדם 0.3	מקדם קומה	מקדם גובה פנימי	שטח אקו'	שווי למ"ר ב ₪	סה"כ שווי ב ₪
6	544.3	104.35		1.125	1.0143	668.7	5,200	3,477,359
7	544.3	104.35		1.15	1.0143	683.6	5,200	3,554,634
8	544.3	104.35		1.175	1.0143	698.4	5,200	3,631,908
9	518.11	4.94	275.86	1.2	1.0143	733.8	5,200	3,815,540
10	388.5		33.05	1.2	1	478.1	5,200	2,486,110
סה"כ במעוגל	5,588.5	803.92	308.91			6,686.9		₪ 34,770,000

השבחה	₪ 2,270,000

9.9.3 הכרעה

9.9.3.1 השבחה בגין תוספת זכויות בניה

שווי מצב קודם						
קומה	שטח עיקרי במ"ר במקדם 1	מרפסת זיזית במקדם 0.4	מרפסת גג במקדם 0.3	מקדם קומה	מקדם גובה פנימי	שטח אקו'
0	558.00			0.95	1	530.10
1	655.42	100		0.975	1	678.03
2	655.42	100		1	1	695.42
3	655.42	100		1.025	1	712.81
4	655.42	100		1.05	1	730.19
5	622.00	100		1.075	1	711.65
6	622.00	100		1.1	1	728.20
7	311.00		431	1.125	1	495.34
סה"כ	4,734.68	600	431			5,281.74
שווי 1 מ"ר מבונה						₪ 5,200/מ"ר
סה"כ						₪ 27,465,040
עלות עודפת לחניה		67 מקומות חניה		(-) 35,000		(-) 2,345,000
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 25,120,040

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

שווי מצב חדש						
קומה	שטח עיקרי במ"ר במקדם 1	מרפסת זיזית במקדם 0.4	מרפסת גג במקדם 0.3	מקדם קומה	מקדם גובה פנימי	שטח אקו'
0	297.57			0.95	1.0143	286.72
1	549.09	92.46		0.975	1.0143	579.57
2	551.15	100.32		1	1.0143	599.71
3	548.23	92.52		1.025	1.0143	608.42
4	551.75	100.31		1.05	1.0143	630.33
5	551.15	100.32		1.075	1.0143	644.69
6	544.3	104.35		1.1	1.0143	653.84
7	544.3	104.35		1.125	1.0143	668.70
8	544.3	104.35		1.15	1.0143	683.56
9	518.11	4.94	275.86	1.175	1.0143	718.44
10	388.5		33.05	1.2	1	478.10
סה"כ	5,588.5	803.92	308.91			6,552.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						5,200 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש						34,070,740 ₪
עלות עודפת לחניה			91 מקומות חניה		35,000 (-)	3,185,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב חדש						30,885,740 ₪

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	30,885,740 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	25,120,040 ₪
השבחה בגין תוספת זכויות בניה	5,765,700 ₪

9.9.3.1 <u>השבחה בגין ניוד זכויות</u>

מהות	ערכים
שטח מנויד	260.43 מ"ר
מקדם ניוד	0.10
שווי למ"ר מבונה	5,200 ₪/מ"ר
סה"כ השבחה בגין ניוד	274,482 ₪

9.9.3.2 <u>סה"כ השבחה</u>

השבחה בגין תוספת זכויות בניה -	5,765,700 ₪
השבחה בגין ניוד זכויות -	<u>135,424 ₪</u>
סה"כ השבחה -	5,901,123 ₪

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

תאריך: 22/11/2022

מס תיק-פניה: 150-2382-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור התוכניות בי/538 + בי/580 + הקלות בניה שמומשו בעת הוצאת היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית בי/538 + בי/580 + הקלות	13/8/2020	₪ 5,901,123	₪ 2,950,651

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518

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