תאריך : 09.12.2024
מספר מינוי : 1215-2024
מספרנו : 473

לכבוד,

המבקשת, הום נט נכסים והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי יצחק בן-נוב
בדוא"ל: bennov100@gmail.com

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

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 73 בגוש 7145
רח' ארלוזורוב 36, בת ים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר בי/מק/1/510, בי/580/מק ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 20200775).

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע להחלטה:
  בי/מק/1/510 (502-0358069) : 05.08.2016
  בי/580/מק ואישור הקלות : 07/10/2021[1].
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 06.12.2024.
- מועד הדיון : ביום ה', 26 בספטמבר 2024, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] המועד הקובע מהווה את מועד החלטת ועדת משנה מס' 20210012 בדבר אישור הבקשה להיתר מושא ההליך דנן.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם שמאי המבקשת		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה אחרת** מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי יצחק בן-נוב	15/07/2024
2	החלטת וועדת המשנה בישיבתה מס' 20210012 המיוחסת לבקשה להיתר הנדונה	07/10/2021
3	היתר בניה מס' 20230217 המיוחס לגו"ח 7136/300 שמהותו תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20151112 מיום 28/07/2019 עבור בין היתר ביטול מתקן חניה רובוטי ע"י תשלום כופר חניה של 15 חניות.	24/12/2023
4	הצעת מחיר למתקן חניה אוטומטי בפרויקט נשוא ההחלטה	14/02/2024
5	העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המיוחס לחלקה הנדונה (גו"ח 7145/73)	14/07/2024

מטעם שמאי המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה מטעם המשיבה** שנערכה ע"י השמאי יורם ברק	10/03/2023
2	**מסמך תגובה** לשומה אחרת	12/09/2024
3	נספח תנועה וחניה המיוחס לפרויקט הנדון (גו"ח 7145/73)	02/06/2020
4	מסמך מדיניות תמ"א 38 לעיר בת ים (מד/תמא38/1), פרוטוקול ועדת משנה בישיבתה מס' 20200008.	02/07/2020
5	בדיקת היתכנות כלכלית במסגרת תמ"א 38/1 פרויקט לחיזוק ותוספת 26 יח"ד, גו"ח 7154/368, רחוב אורט ישראל 12, בת ים.	15/12/2021
6	הסכם לאספקה והתקנה של מתקן חניה הכולל 35 מקומות חניה בפרויקט בבניין ברחוב הצפירה 4, בת ים	21/03/2022
7	בדיקת היתכנות כלכלית במסגרת תמ"א 38/1 פרויקט לחיזוק ותוספת 30 יח"ד, גו"ח 7150/383-384, רחוב אנילביץ' 15-13, בת ים.	13/06/2022
8	בדיקת היתכנות כלכלית במסגרת תמ"א 38/1 פרויקט לחיזוק ותוספת של 26 יח"ד, גו"ח 7140/242, רחוב השר שפירא 11,11א', בת ים.	13/06/2022
9	הסכם לאספקה והתקנה של מתקן חניה הכולל 33 מקומות חניה בפרויקט בבניין ברחוב אנילביץ' 37, בת ים	26/08/2024
10	מסמך תקציב עלות בניה ישירה לפרויקט תמ"א 38 מסוג עיבוי ותוספת בניה המצוי ברח' גבעתי 7-5 בעיר בת ים (המסמך אינו נושא תאריך וחתימה)	

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס הנדון : מבנה מגורים המיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38/1

גוש : 7145

חלקה : 73

שטח חלקה רשום : 742 מ"ר

זכויות משפטיות : בעלות פרטית

כתובת : ארלוזורוב 36, שכונת רוטשילד - העצמאות, בת ים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקת מגורים בתחומה מצוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד.

המבנה דנן כלול במסגרת פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה וממוקם ברחוב ארלוזורוב 36, שכונת "רוטשילד - העצמאות" הממוקמת בעברה הצפון מערבי של העיר בת ים, הידועה בתחום חלקה 73 בגוש 7145.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב חד סטרי לכלי רכב המחולק ל-3 מקטעים שונים, כאשר החלקה הנדונה מצויה בגדה המזרחית של רחוב ארלוזורוב ותחומה בין רחוב ירושלים מדרום לציר הרכבת הקלה בתוואי רחוב רוטשילד מצפון.

יוער כי החלקה ממוקמת במרחק של כ-80 מ' מציר הרכבת הקלה (רח' רוטשילד) ומצויה במרחק של כ-270 מ' מזרחית מחוף הים.

צביון הבניה בסביבה מאופיין במבני מגורים ותיקים בני 3 עד 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או צמודי דופן, אשר חלקם מצויים בהליכים שונים של התחדשות עירונית, זאת לצד מגדלי מגורים חדשים, מבני ציבור, דת וכיו"ב.

הפיתוח בסביבה ברמה טובה וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, רשת חשמל ותאורה, תשתיות מים וביוב, שצ"פים וכיו"ב.

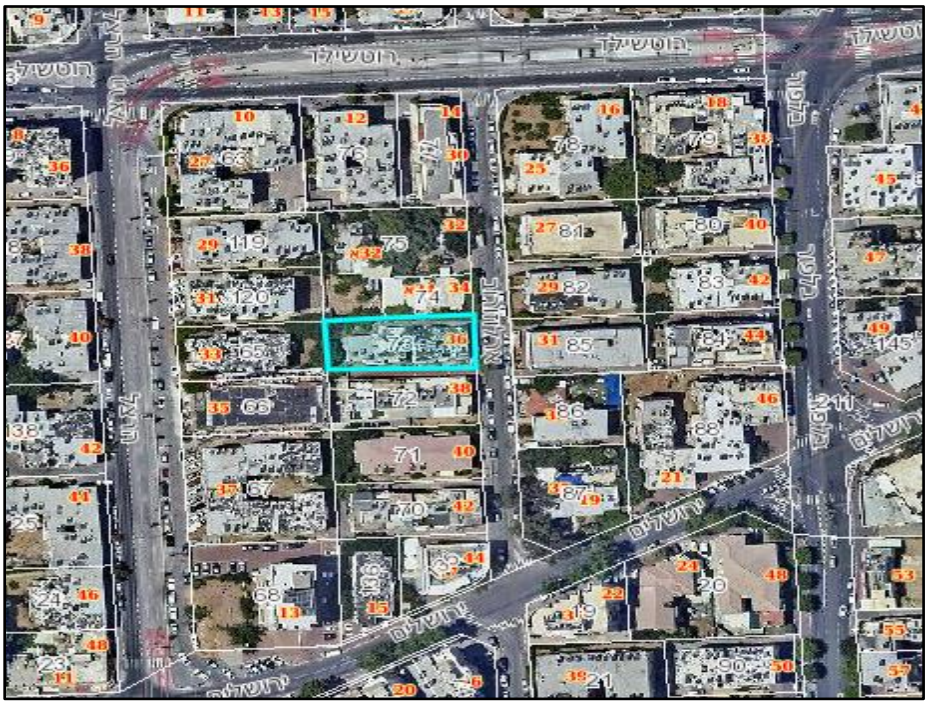
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 742 מ"ר.

לחלקה חזית מערבית בת כ-18 מ' הפונה לכיוון רח' ארלוזורוב ועומקה הממוצע כ-42 מ'.

<u>גבולות הנכס</u>

דרום	:	מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת.
צפון	:	מבנים ותיקים חד קומתיים הכלולים בתכנית פינוי בינוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל 61 יח"ד, לצד מבנה חד קומתי המשמש כגן ילדים.
מזרח	:	רחוב ארלוזורוב ומעברו מבנה המשמש כמרכז קופת חולים ומבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת המצוי בהליכי חיזוק ותוספת בניה במסגרת מסלול תמ"א 38/1.
מערב	:	מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות צמוד דופן המצוי בהליכי הריסה ובניה מחדש במסגרת מסלול תמ"א 38/2.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה מסומנת בקו כחול):



6. מצב תכנוני

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[2]:

תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
ב'/2/א	תכנית מתאר לעיר בת ים	1738	15/07/1971
ב'/328	קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים	3248	15/09/1985
ב'/339	שינוי הוראות תכנית מתאר ב'/2/א' ותכניות מתאר נוספות לעניין קביעת שטח הבניה המרבי, כולל שטחי מרפסות, וכן קביעת מס' יח"ד מרבי באזורים שונים.	3528	01/03/1988
ב'/328/א	שינוי הוראות תכנית ב'/328 לעניין הוראות בניה על גגות מבנים	3807	25/10/1990
ב'/328/ב	שינוי הוראות תכנית ב'/328 בדבר מרחק נסיגה של מבנה על הגג ממעקה הבניין	2496	03/03/1994
ב'/377	הוראות לבניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים	4540	03/07/1997
ב'/430	הוראות בדבר בניית חדרי גג, מצללות ומעליות	4947	31/12/2000
ב'/403	הוראות לבניית מרתפים וקומות מפולשות (שינוי לתכנית ב'/2/א)	4967	01/03/2001
ב'/1/403	קביעת הוראות והרחבת שימושים בקומת הקרקע המפולשת	5237	16/11/2003
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
ב'/430/א	שינוי הוראות בניה לחדרים על הגג	5490	05/02/2006
תמ"א 38/1/א'	תיקון 1א' לתמ"א 38	5704	16/08/2007
תמ"א 38/2	תיקון 2 לתמ"א 38	6069	10/03/2010
ב'/מק/497	יחידות דיור על הגג במקום חדרים על הגג	6187	13/01/2011
ב'/430/ב	קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות	6233	08/05/2011
תמ"א 38/3	תיקון 3 לתמ"א 38	6430	11/06/2012
ב'/538	חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות תמ"א 38. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.	6686	04/11/2013
ב'/580/מק (502-0216473)	מטרת התכנית בין היתר הינה 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 (קיימת מטרה נוספת המיוחסת למסלול הריסה ובניה מחדש).	7097	19/08/2015
ב'/מק/1/510 (502-0358069)	כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטחי מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה המחייבת הפרדה פיזית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.	7306	21/07/2016
תמ"א 38/3/א'	תיקון 3א' לתמ"א 38	7400	13/12/2016
ב'/1/580/מק (502-0413625)	שינוי קווי בניין ומספר קומות לתכנית ב'/580/מק	7551	23/07/2017
ב'/795/מק (502-0586131)	לאפשר קביעת הנחיות עיצוב בכל העיר במסגרת הנחיות מרחביות בלבד	7958	17/10/2018

[2] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1. **<u>בי/2/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 1738 ביום 15/07/1971.

תכנית מתאר החלה בתחום מרחב התכנון של העיר בת ים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת המגורים שבנדון מסווגות בייעוד "**אזור מגורים ב**".

<u>להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ״ר
שטח בניה מירבי	:	99% (33% לקומה X 3 קומות).
מרפסות	:	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.
גובה מירבי	:	3 קומות ע״ג קומת עמודים מפולשת
רוחב חזית מינימאלי	:	17 מ׳
קווי בניין	:	קדמי - 5, אחורי - 5 מ׳, צדדי - 3.5 מ׳ או 4 מ׳.

6.2. **<u>בי/328</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 3248 ביום 15/09/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות מבנים המצויים בתחום המרחב התכנוני של העיר.
בין היתר נקבע כי הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בכפוף לתנאים שלהלן:

- שטחו הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד וגובהו המירבי עד 2.5 מ׳.
- המבנה יהא חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אל המבנה תהא מתוך הדירה האמורה ולא דרך חדר המדרגות.

6.3. **<u>בי/339</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 3528 ביום 01/03/1988.

התכנית משנה את הוראות תכנית מתאר בי/2/א לעניין שטחי בניה מרביים, שטחי מרפסות, וכן היקף יחידות הדיור המרביים באזורים שונים.

להלן פירוט זכויות הבניה והוראות הבינוי המיוחסות לאזור מגורים ב׳:

שטח בניה מירבי לקומה	:	33% (ללא מרפסות ונספחים).
מס׳ קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
שטח בניה מרבי לקומה (כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת)	:	מגורים - 40% לקומה, קרי אחוזי בניה כוללים בשיעור של 120%.

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לעיל, תותר הקמת חדרים על הגג על פי תכנית בי/328.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. שטח גג שאינו מקורה, לא ייכלל במניין אחוזי הבניה.
2. תיקון הוראת סעיף 53 ג'2 לתכנית בי/2/א, כלהלן:
ברחוב שבו הותרה בליטתן של מרפסות או גזוזטראות לתוך המרווח הקדמי של מגרש בהתאם לאמור בסעיף 53 ג'2 לתכנית הקיימת, מותרת בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח הקדמי כדי שליש מרוחב קו הבניין הקבוע בתכנית, ובלבד שההבלטה לא תעלה על 1.5 מ' לכל היותר.
3. תיקון הוראות סעיף 53 ג'3, כלהלן:
ברחוב שבו הותרה הבלטתן של מרפסות או גזוזטראות לתוך המרווח האחורי של המגרש, רשאית הוועדה המקומית באישור מיוחד ובשים לב למרחק הבניינים הסמוכים להתיר בליטתם של בניינים חדשים בקומות שמעל קומת העמודים לתוך המרווח האחורי כדי 20% מרוחב קו הבניין שנקבע בתכנית, ולא יותר מ-1 מ'.
4. באזורי המגורים אסורה הקמתם של נספחים אשר אינם כלולים בתחום המבנה העיקרי.
במידה ומצוי בתחום המגרש נספח נפרד מן המבנה העיקרי, לא תותר תוספת בניה לבעל הזכויות של הנספח, אלא אם נהרס וסולק הנספח.
5. הוועדה המקומית תתנה היתר לבניין חדש בבניית מרפסת שירות לכל דירה בשטח מינימאלי של 4 מ"ר. שטח המרפסת כלול באחוזי הבניה המותרים ולא יתווסף להם.

צפיפות יח"ד:

לא נקבעה בתכנית החלה על המגרש הוראה בדבר מס' יחידות הדיור שמותר להקימן על אותו מגרש, יחולו ההוראות הבאות:

סך כל שטח הבניה הכולל למגורים המותר על אותו מגרש יחולק באופן הבא:

אם סך כל אחוזי הבניה למגרש עולים על שיעור של 100% משטח המגרש נטו, יחולק שטח הבניה הכולל למגורים ב-95 מ"ר והתוצאה המתקבלת מן החלוקה האמורה תהווה את מספר היחידות שמותר להקים במגרש.

לעניין זה, "שטח הבניה כולל למגורים", משמעותו למעט שטח חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין, על פי תכנית בי/328 או בי/340.

במידה ומספר יחידות הדיור המתקבל אינו מספר שלם, יעוגל המספר למספר השלם הסמוך לו.

6.4. **<u>בי/328/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3807 ביום 25/10/1990.

שינוי לתכנית מתאר בי/328 לעניין הוראות סעיף 9ז', כדלקמן:

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכח הוראות התכנית, ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית ותותקן אליו גישה מתאימה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

כמו כן, תוקן סעיף 14, כך שבמקרה והגג מהווה רכוש משותף, יש לדרוש את חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (למרות האמור בתקנות התכנון והבניה).

6.5. **<u>בי/328/ב</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2496 ביום 03/03/1994.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות תכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה על הגג ממעקה הבניין, כדלקמן:

1. תיקבע נסיגה של 1.2 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו.
2. הוועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.2 מ' רק במקרים הבאים: כשקיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה הקיר משותף.

6.6. **<u>בי/377</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4540 ביום 03/07/1997.

התכנית קובעת בין היתר, עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג, כדלקמן:

1. הפרגולה תיבנה בצמוד למבנה קיים.
2. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידות הדיור או עד 10 מ"ר, לפי הגבוה מבניהם.
3. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.
4. לא תאושר הקמת פרגולה על גג שאין עליו חדר או דירת גג.

6.7. **<u>בי/430</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4947 ביום 31/12/2000.

בין יתר מטרות התכנית הינה קביעת הוראות בניה להקמת חדרי יציאה לגג ומצללות.

שטח הבניה המירבי לחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שמרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ-1.2 מ', אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין ליצירת מרפסת גג פתוחה.

6.8. **<u>בי/403</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4967 ביום 01/03/2001.

התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים להקמת מרתפים וקומות מפולשות.

<u>מרתפים</u>

השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו, בבינוי של 2 קומות (הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש).

השימושים המותרים בקומות המרתף הינם לשטחי שירות, למחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר, וכן מועדון דיירים.

גובה קומות המרתפים לא יעלה על 3 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

בקומות המרתף יותרו קווי הבניין הבאים:

חזית – על פי תכנית תקפה. צדדי ואחורי - 0 מ'.

<u>קומות מפולשות</u>

בקומת עמודים מפולשת יותרו שימושים לחניה, חדר אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיו"ב), מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואות וחדרי מדרגות.

1. גובה קומה מפולשת לא יעלה על הגובה המפורט בטבלה שלהלן:

סוג בניין[3]	גובה הקומה המפולשת
בניינים פשוטים	לא יעלה על 3.5 מ'
בניינים גבוהים	לא יעלה על 5 מ'
בניינים רבי קומות	לא יעלה על 7 מ'

2. קווי הבניין לשטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יקטן מ-1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל לקומה המפולשת.
3. השטחים המותרים לבנייה בקומה המפולשת כדלקמן:
   א. שטח המבואה יהא 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ-24 מ"ר נטו.
   ב. סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף השטחים הבאים:

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

6.9. **<u>בי/1/403</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5237 ביום 16/11/2003.

התכנית מתירה שימושים נוספים מעבר לאלו אשר הוגדרו מכח תכנית בי/403, כך שניתן להקצות שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף השטחים המצוין בתכנית בי/403, ברם במידה ובתחום הקומה המפולשת הוקם שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

6.10. **<u>בי/430/א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5490 ביום 05/02/2006.

מטרות התכנית:

1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג.
2. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגים ובבניינים חד קומתיים.

[3] כהגדרתם בתקנות.

3. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכנית בי/377).
4. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

תיקונים בתקנון תכנית בי/430:

1. קומה חלקית- קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה ושטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית.
2. תיקון סעיף 10.1.2.1 - היתר לבניה על הגג עד למתווה הבניין הצידי והאחורי, יינתן באישור הוועדה המקומית בכפוף לקיום הליך בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב לעניין מתן היתרים להקלות.
3. תיקון סעיף 10.1.2.2 - בחזית הראשית של בניין, הפונה לרחוב, ישמר מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין הקדמי בשיעור של 2.2 מ' לפחות.
4. תיקון סעיף 10.1.3.2 - בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01.08.2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

   בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה (קומה הנמצאת מתחת לגג), תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

   לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

   בבניה של קוטג'ים או בנינים חד קומתיים בעלי גג שטוח, תותר בניית חדרים על הגג.

תיקונים בתקנון תכנית בי/377:

תותר הקמת פרגולה עד לקו מתווה הבניין (תיקון תקנות 12 א' ו-ב').

6.11. **<u>בי/מק/497</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6187 ביום 13/01/2011.

התכנית מתקנת את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטח הבניה הכולל של דירת הגג לא יקטן מ-40 מ"ר, ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג. גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

6.12. **<u>בי/430/ב</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6233 ביום 08/05/2011.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות, בתנאים המפורטים להלן:

1. שטח המצללה שתבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגדול מבניהם.

2. כל שטח מעבר לשטח שנקבע לגבי מצללות וגזוזטראות שלא ייכלל בשטח המותר לבניה בתקנות התכנון והבניה, יוגדר כשטח עיקרי.

6.13. **<u>בי/538</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 6686 ביום 04/11/2013.

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

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38, ותחול רק על מבנים שתמ״א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת המגורים שבנדון כלולה בתחום **תא שטח מס׳ 2 המסווגת כקרקע בייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.**

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה המיוחסות לתא שטח מס׳ 2:

מס׳ תא שטח	סוג התוספת	שטחי בניה מ״ר/אחוזים מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס׳ יח״ד	מס׳ תוספת הקומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין
2	תוספת קומות	0%[4]	0	0	בהתאם לתמ״א 38 על תיקוניה

6.14. **<u>בי/580/מק</u>**[5] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 7097 ביום 19/08/2015.

מטרת התכנית, בין היתר, הינה שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ״א 38 במסלול חיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה, וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת המגורים הנדונה כלולה בתחום **תא שטח מס׳ 2 המסווג כקרקע בייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת**.

להלן הוראות הבניה הרלוונטיות (במסלול עיבוי וחיזוק מבנים):

1. <u>חיזוק מבנים, תמ״א 38</u>:

תכנית זו תחול על כל המבנים שתמ״א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

2. <u>זכויות בניה מאושרות</u>:

א. התכנית אינה מוסיפה זכויות.

ב. הזכויות המאושרות בתא שטח מס׳ 2 - תוספת 100% משטח קומה בהריסה ובניה מחדש בלבד.

3. <u>הוראות בינוי</u>:

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

[4] בתא שטח מס׳ 2: לא תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה.
[5] 502-0216473.

4. <u>קווי בניין</u>:

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

א. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות ו/או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ומלבד שלא יקטנו מ-3 מ' לחזית צדדית ו-4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר שהוכח 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.

5. <u>הנחיות מיוחדות</u>:

א. יידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ב. שיקול דעת הוועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה.

6.15. **<u>בי/מק/1/510</u>**[6] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7306 ביום 21/07/2016.

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

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת המגורים הנדונה כלולה בתחום קרקע **בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**.

התכנית קובעת הוראות הבניה, כדלקמן:

1. <u>תחולת התכנית</u>:

הוראות התכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תכניות מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.

2. <u>ביטול סעיפים מתכניות קודמות</u>:

תכנית זו מבטלת את סעיף 9 ה' מתכנית בי/339 לעניין החובה בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מינימום מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.

[6] 502-0358069.

3. <u>הוראות בינוי</u>:

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

תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר. שטח זה יהיה סך השטח הכולל המותר למרפסות מכח תכניות מפורטות ומכח הוראות המעבר לתקנות בתכנון והבניה.

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

4. <u>קווי בניין למרפסות</u>:

א. קווי הבניין למרפסות בלבד, יהיו 2 מ' לחזית, 2 מ' לצדדים, ו-3 מ' לאחור.

הוראה זו מבטלת בהתאמה את ההוראות בסעיפים 9ב' ו9ג' מתכנית בי/339, וכן מבטלת בהתאמה את סעיפים 53 ג' 1-3 מתכנית בי/2/א.

ב. שינוי קו הבניין למרפסות יותר רק לכל גובה החזית במימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.

ג. הוועדה תוכל להתיר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ-2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:

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

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

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

6.16. **<u>בי/1/580/מק</u>**[7] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7551 ביום 23/07/2017.

התכנית מציעה שינויים לתכנית מס' בי/580/מק (502-0216473), בין היתר לצורך שיפור הישימות והכדאיות של תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ומספר הקומות המותרות לבניה, כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת המגורים הנדונה כלולה בתחום **תא שטח מס' 2 המסווג כקרקע בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**.

התכנית קובעת הוראות הבניה, כדלקמן:

1. <u>תחולת התכנית</u>:

התכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם.

2. <u>זכויות בניה מאושרות</u>:

תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה.

3. <u>הוראות בינוי</u>:

א. הוראות הבינוי בהתאם לסעיפים 4.1.2 ג (1-5) בתכנית הראשית (בי/580/מק).

[7] 502-0413625.

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

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניוד זכויות בין הקומות ע"פ תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבניה.

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

4. <u>קווי בניין</u>:

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

1. בתאי שטח 2-5 (החלקה דנן מצויה בתחום תא שטח מס' 2) תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתכניות במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר:
   א. קו בניין קדמי לא יקטן מ-2 מ'.
   ב. קו בניין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ-2 מ'.
   ג. קו בניין צידי לא יקטן מ-2 מ', כולל מרפסות, למעט ממ"דים וחיזוקים.

6.17. **<u>בי/ 795/מק</u>**[8] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7958 מיום 17/10/2018.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בתכניות המאושרות בתחום מרחב התכנון בת ים, כך שיחולו במקומן ההנחיות המרחביות המאושרות.

6.18. **<u>להלן הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:</u>**

- **<u>תמ"א 38</u>** - אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס' 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
  תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.
  תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח"ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.
  סע' 27- יידוע הציבור - זכויות הבניה מכח התמ"א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סע' 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

[8] 502-0586131.

- **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'-</u>** אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס' 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח"ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- **<u>תמ"א 38 תיקון 2-</u>** אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 ביום 4.2.2010 ובילקוט הפרסומים מס' 6069 ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש- יעוד המבנה ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. קווי בניין- לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש. תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף ניפרד.

- **תמ"א 38 תיקון 3-** אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 ביום 7.6.2012 ובילקוט הפרסומים מס' 6430 ביום 11.6.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה

שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ״ד לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ״דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ״א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבניה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסע׳ קטן 11.2.

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ״א, אלא בהתאם לפסקאות א-ג בסע׳ 13.

כמו כן נקבע בסעיף 15 : ״על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ו-6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים״.

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

- **<u>תמ״א 38 תיקון 3/א</u> -** אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 2138 ביום 8.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס׳ 7400 ביום 13.12.2016.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.

השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא :

מס' קומות לתוספת	מס' קומות קיימות (עילי)
1.5	1
2.5	2
3	3
3.5	4 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>ס' 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סע' 23 א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סע' 14-11 עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סע' זה.

קבעה תכנית לפי סע' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סע' 11,12,14 בתמ"א, עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

7. **<u>רישוי</u>**

להלן טבלה מרכזת של היתרי הבניה שהופקו בחלקה הנדונה:

מס' היתר בניה	מועד הפקת היתר	מהות
2159	29/12/1964	הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד.
6058	06/06/1966	אישור לסגירת שטח בנוי.
20200775	02/07/2024	חיזוק מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 12 יח"ד ע"פ תמ"א 38/1. מבוקש תוספת 3 קומות מלאות וסגירת קומת הקרקע הכוללות 15 יח"ד חדשות, תוספת מעליות ומרפסות שמש, מתקן חניה רובוטי וגידור זמני. קיים + מוצע 27 יח"ד.

7.1. **היתר בניה מס' 20200775 מיום 02/07/2024**[9]

בתאריך 22/06/2020 הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20200775 בתחום החלקה מושא ההחלטה, עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה של בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מבוקש חיזוק המבנה, וכן תוספת 3 קומות מלאות וסגירת קומת הקרקע הכוללות 15 יח"ד חדשות, תוספת מעליות ומרפסות שמש, מתקן חניה רובוטי וגידור זמני.

סה"כ יח"ד הקיימות והמוצעות מסתכמות בהיקף של 27 יח"ד.

במסגרת היתר הבניה פורסמו הקלות בזה הנוסח:

מס'	פירוט הבקשה להקלה
1	הקלה בקו בניין צידי צפוני לקו בניין 2 מ' במקום 3 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות.
2	הקלה בקו בניין צידי צפוני לקו בניין 0 מ' במקום 2 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך הוספת ממ"דים.
3	הקלה בקו בניין צידי דרומי לקו בניין 2 מ' במקום 3 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות.
4	הקלה בקו בניין צידי דרומי ל-0.10 מ' במקום 2 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך הוספת ממ"דים.
5	הקלה בקו בניין אחורי מערבי ל-3 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות.
6	הקלה בקו בניין אחורי מערבי ל-2.04 מ' במקום 3 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך הוספת ממ"דים.
7	הקלה בקו בניין קדמי מזרחי ל-2 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות.
8	הקלה לתוספת שטח במסגרת 6%, לצורך שיפור תכנון.
9	הקלה לתוספת שטח במסגרת 5%, לצורך הוספת מעלית.
10	הקלה בגובה קומות חדשות ל-3.06 מ' במקום 3 מ' המותרים.
11	הקלה בגובה המרתף ל-3.40 מ' במקום 3 מ' המותרים.
12	הקלה בגובה פרגולה ל-2.70 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.
13	ניוד זכויות בניה ויח"ד בין הקומות מקומה מפולשת לקומה עליונה ע"פ תכנית בי/580.
14	הקלה בקו בניין צידי צפוני לקו בניין 0 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38, לצורך מתקן חניה תת קרקעי.

[9] בהתאם להיתר הבניה הסרוק באתר הוועדה המקומית בת ים החתום דיגיטלית.

להלן שטחי הבניה המאושרים בהרמוניקת היתר הבניה:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ״ר)			
	מוצע		קיים בהיתר	סה״כ
	מגורים	עיקרי ממ״ד	מגורים	קיים + מוצע
-4				
-3				
-2				
-1				
קומת קרקע	106.83 מ״ר	1.73 מ״ר	11.59 מ״ר	120.15 מ״ר
קומה 1	23.86 מ״ר	1.78 מ״ר	327.53 מ״ר	353.17 מ״ר
קומה 2	23.86 מ״ר	1.78 מ״ר	327.53 מ״ר	353.17 מ״ר
קומה 3	23.86 מ״ר	1.78 מ״ר	327.53 מ״ר	353.17 מ״ר
קומה 4	315.32 מ״ר	5.58 מ״ר		320.90 מ״ר
קומה 5	338.90 מ״ר	0.80 מ״ר		339.70 מ״ר
קומה 6	338.90 מ״ר	0.80 מ״ר		339.70 מ״ר
קומה 7				
סה״כ המבנה	**1,171.53 מ״ר**	**14.25 מ״ר**	**994.18 מ״ר**	**2,179.96 מ״ר**
מעל הקרקע	**1,171.53 מ״ר**	**14.25 מ״ר**	**994.18 מ״ר**	**2,179.96 מ״ר**

הקומה והמפלס בבניין	חלקי שירות (מ״ר)												סה״כ הבניין
	מוצע								קיים בהיתר		סה״כ		
	ממ״ד (רצפה + קירות)	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	מעברים לכלל הציבור	חדרי שירות משותפים	חניה	עובי קירות	עובי קירות	מרתף	אחסנה	קיים + מוצע	עיקרי + שירות
-4							177.75 מ״ר					177.75 מ״ר	177.75 מ״ר
-3							177.75 מ״ר					177.75 מ״ר	177.75 מ״ר
-2							177.75 מ״ר					177.75 מ״ר	177.75 מ״ר
-1		8.77 מ״ר		87.04 מ״ר			154.94 מ״ר			23.76 מ״ר		274.51 מ״ר	274.51 מ״ר
קומת קרקע	26.34 מ״ר		97.38 מ״ר		9.09 מ״ר	35.36 מ״ר		8.52 מ״ר			13.68 מ״ר	190.37 מ״ר	310.52 מ״ר
קומה 1	53.13 מ״ר		4.70 מ״ר						0.39 מ״ר			58.22 מ״ר	411.39 מ״ר
קומה 2	53.13 מ״ר		4.70 מ״ר						0.39 מ״ר			58.22 מ״ר	411.39 מ״ר
קומה 3	53.13 מ״ר		4.70 מ״ר						0.39 מ״ר			58.22 מ״ר	411.39 מ״ר
קומה 4	65.54 מ״ר		33.70 מ״ר									99.24 מ״ר	420.14 מ״ר
קומה 5	52.76 מ״ר		27.90 מ״ר									80.66 מ״ר	420.36 מ״ר
קומה 6	52.76 מ״ר		27.90 מ״ר									80.66 מ״ר	420.36 מ״ר
קומה 7		7.66 מ״ר	20.61 מ״ר									28.27 מ״ר	28.27 מ״ר
סה״כ המבנה	**356.79 מ״ר**	**16.43 מ״ר**	**221.59 מ״ר**	**87.04 מ״ר**	**9.09 מ״ר**	**35.36 מ״ר**	**688.19 מ״ר**	**8.52 מ״ר**	**1.17 מ״ר**	**23.76 מ״ר**	**13.68 מ״ר**	**1,461.62 מ״ר**	**3,641.58 מ״ר**
מעל הקרקע	**356.79 מ״ר**	**7.66 מ״ר**	**221.59 מ״ר**		**9.09 מ״ר**	**35.36 מ״ר**		**8.52 מ״ר**	**1.17 מ״ר**		**13.68 מ״ר**	**653.86 מ״ר**	**2,833.82 מ״ר**
מתחת לקרקע		**8.77 מ״ר**		**87.04 מ״ר**			**688.14 מ״ר**			**23.76 מ״ר**		**807.76 מ״ר**	**807.76 מ״ר**

שטחי בניה נוספים:

הקומה והמפלס בבניין	מרפסות זיזיות	בליטות גגונים קירוי
קומת קרקע		
קומה 1	41.70 מ״ר	24.17 מ״ר
קומה 2	41.70 מ״ר	24.17 מ״ר
קומה 3	41.70 מ״ר	24.17 מ״ר
קומה 4	42.12 מ״ר	11.23 מ״ר
קומה 5	42.13 מ״ר	13.75 מ״ר
קומה 6	42.11 מ״ר	13.75 מ״ר
קומה 7		
סה״כ המבנה	**251.46 מ״ר**	**111.24 מ״ר**

במסגרת ישיבה מס׳ 20210012 מיום 07/10/2021 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף בין היתר לתנאים שונים.

מועד החלטת ועדת המשנה מהווה את המועד הקובע לגורמי ההשבחה (תכניות בי/580/מק, ואישור הקלות).

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 14/07/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7145
חלקה	:	73
שטח חלקה	:	742 מ״ר
בעלויות	:	בעלות פרטית[10]
הערות	:	רשומה הערת אזהרה תמ״א 38 על כלל תתי החלקות לטובת חברת ״הום - נט נכסים והשקעות בע״מ״. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 (הימנעות מעשיית עסקה) על כלל תתי החלקות לטובת חזן יעקב וחזן מוריה טובה.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר, בי/מק/1/510, בי/580/מק, ואישור הקלות, ומימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

[10] זולת תתי חלקות 1 ו-2 המצויות בבעלות חברת גוש 7145 חלקה 73 בע״מ.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי המבקשת	ההשבחה לפי המשיבה
בי/580/מק ואישור הקלות	לא חלה השבחה	1,007,906 ₪

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

תכנית	מהות	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
ערכי שווי	שווי בסיסי למגורים	שווי מ"ר מבונה המיוחס לקומה הראשונה - 5,500 ₪	שווי מ"ר מבונה ביחס לקומה 1 - 7,000 ₪.
	שווי מקום חניה	שווי מקום חניה במתקן רובוטי - 110,000 ₪	שווי מקום חניה עילית - 155,000 ₪. שווי מקום חניה במתקן רובוטי - 124,000 ₪.
	עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה רובוטי (מתקן + חפירה)	215,000 ₪	135,000 ₪
תכנית בי/580/מק	שטח עיקרי שנוסף בקומה העליונה	שמאי המבקשת מאמץ את גישת שמאי המשיבה אולם מביא בחשבון שטח מעט שונה בהיקף של 181.7 מ"ר	180.90 מ"ר
	זכויות הבניה עיקריות הניתנות לניוד מקומת העמודים	ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה להשלמת קומת העמודים - 205.7 מ"ר[11] (תוספת שטח של כ-71 מ"ר מעבר למבוקש)	לא ניתן להסדיר זכויות בניה למגורים במצב התכנוני הקודם מעבר למבוקש בהיתר הבניה
	מקדם שווי זכויות קומת עמודים	תוספת 10% בגין פרטיות וחצר. שמאי המבקשת לא יישם זאת בתחשיבו.	0.9
	ניוד שטח עיקרי מהקומות הקיימות	63.69 מ"ר	63.69 מ"ר
	מקדם שווי בגין זכויות קומות קיימות	זכויות אלה ישימות לניצול בכפוף להתאמות נדרשות כך שיש לייחס להן מקדם שווי בשיעור 0.5.	אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות
	מרפסות זיז קומה עליונה	42.11 מ"ר במקדם אקו' בשיעור 0.4[12]	42.11 מ"ר במקדם אקו' בשיעור 0.4[13]
הקלה להגבהת גובה פנים דירתי בקומות המגורים	מקדם התאמה לקומה	שמאי המבקשת נוקט במקדם התאמה להגבהת הקומות החדשות בשיעור 1.007, זאת ללא הצגת פירוט תחשיבי לגישתו.	1.0037 (מקדם השבחה בשיעור של 25% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1%
הקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה רובוטי	ההשבחה	קיימת עלות עודפת כך שקיימת תועלת שלילית להקמת מתקן החניה.	במסגרת שומתו המקורית הושמט בשגגה תחשיב ההשבחה בגין ההקלה הנדונה[14]
סך ההשבחה		**אין השבחה**	**1,007,906 ₪**[15]

[11] במסגרת מסמכי ההשלמה טוען שמאי המבקשת כי ניתן להוסיף שטחי מגורים בתחום קומת הקרקע בשטח מרבי של 88 מ"ר.
[12] במעמד הדיון טוען שמאי המבקשת כי מרפסות הזיז פטורות מהיטל השבחה.
[13] במעמד הדיון מציין שמאי המשיבה כי הוא מסכים עם טענת שמאי המבקשת בכך שאין לחייב בהיטל השבחה בגין מרפסות הזיז.
[14] במסגרת מסמכי ההשלמה מציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה בגין ההקלה הנדונה, לפיה ההשבחה נאמדת בסך 206,000 ₪.
[15] במסגרת מסמכי ההשלמה מציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה מתוקן הכולל את ההשבחה מההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה, במסגרת נאמדת ההשבחה ע"ס 1,214,461 ₪.

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>:

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

12.1. **<u>תכנית בי/580/מק</u>**

12.1.1. **<u>בחינת סך זכויות הבניה העיקריות שמקורן בתכנית בי/580/מק</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את המתודה בה נקט שמאי המשיבה עבור בחינת סך שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בקומה השישית (הקומה העליונה) במסגרת הפרויקט מושא ההחלטה מכח תכנית בי/580/מק, זאת כפונקציה של השוואת היקף זכויות הבניה העיקריות הניתנות לניצול מכח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם בקומה העליונה (זכויות בניה עיקריות לניצול בקומה שישית בשיעור של 50% מזכויות הבניה בקומה החמישית), בהשוואה להיקף זכויות הבניה העיקריות המבוקשות בהתאם להיתר הבניה נשוא ההליך דנן בתחום הקומה העליונה של המבנה הנדון (קומה שישית).

כמו כן, מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בקומות הקיימות הניתנות לניוד לקומה העליונה במסגרת המצב התכנוני החדש, אולם איננו מסכים עם הנחת שמאי המשיבה כי שטחים אלה אינם ניתנים למימוש במסגרת המצב התכנוני הקודם כך שמייחס בגינם תרומה כלכלית.

שמאי המבקשת איננו מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין היקף זכויות הבניה למגורים הניתנים למימוש במסגרת המצב התכנוני הקודם בתחום קומת העמודים המפולשת, וסבור כי ניתן לנצל זכויות בניה נוספות למגורים בתחום קומת הקרקע, ברם איננו מיישם זאת בתחשיב ההשבחה.

12.1.1.1. **<u>שטח עיקרי המיוחס למצב הקודם מכח תמ"א 38 בתחום הקומה העליונה (קומה שישית)</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין היקף השטח העיקרי המיוחס לקומה השישית (הקומה העליונה) במסגרת המצב התכנוני הקודם עפ"י תמ"א 38 בשטח של 158 מ"ר[16].

כמו כן, מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין שטח מרפסת הגג במסגרת המצב התכנוני הקודם בשטח של 210 מ"ר[17].

12.1.1.2. **<u>שטח עיקרי המיוחס למצב התכנוני החדש (בקשה להיתר בניה)</u>**

בדומה לשמאי המשיבה, שמאי המבקשת מביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני החדש את זכויות הבניה העיקריות המבוקשות עפ"י הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך דנן בשטח של 339.7 מ"ר, כך שבהפחתת שטחי הבניה העיקריים המיוחסים למצב התכנוני הקודם מכח תמ"א 38 בתחום קומה שישית בהיקף של 158 מ"ר, **מתקבל כי תוספת שטחי הבניה העיקריים בתחום קומה שישית**

[16] בקירוב. שמאי המבקשת מביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם שטחי בניה עיקריים בקומה השישית בהיקף של 158 מ"ר, לעומת שמאי המשיבה אשר מביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטחי בניה עיקריים בקומה השישית בשטח של 158.80 מ"ר.

[17] בקירוב. שמאי המבקשת מביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם מרפסת גג בשטח של 210 מ"ר, לעומת שמאי המשיבה אשר מביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מרפסת גג בשטח של 210.18 מ"ר.

במסגרת המצב התכנוני החדש מכח תכנית בי/580/מק הינה 181.7 מ"ר (לעומת 180.9 מ"ר בשומת שמאי המשיבה).

12.1.1.2.1.<u>זכויות בניה הניתנות לניוד מקומת עמודים מפולשת ומקומות קיימות לפי תכנית בי/580/מק</u>

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת המצב התכנוני הקודם הותרו מכח תמ"א 38 זכויות בניה עיקריות בקומת העמודים, וכן זכויות בניה עיקריות לשם הרחבת הקומות הקיימות אשר בהתאם לבקשה להיתר לא נוצלו במלואן, כך שקיימת יתרת זכויות בניה עיקריות בלתי מנוצלות בתחום קומת הקרקע והקומות הקיימות (קומות 1 עד 3).

לגישת שמאי המבקשת, זכויות הבניה העיקריות הנ"ל נוידו במסגרת המצב החדש אל קומת המגורים העליונה (קומה שישית) באופן הבא:

1. <u>ניוד שטח עיקרי מהקומות הקיימות (קומות 1 עד 3)</u>:

שמאי המבקשת מאמץ את המתודה בה נקט שמאי המשיבה לבחינת היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בקומות 1 עד 3 הקיימות, זאת כנגזרת של השוואת סך תוספת זכויות הבניה ברוטו שמתירה תמ"א 38 לכל יח"ד בשטח של 25 מ"ר (הרחבה כוללת עבור 12 יח"ד בשטח של 300 מ"ר) לתוספת זכויות הבניה כמבוקש בבקשה להיתר בניה בשטח של 236.31 מ"ר (שטח ברוטו מבוקש בכל קומה 78.77 מ"ר), כך שזכויות הבניה הבלתי מנוצלות בקומה 1 עד 3 הקיימות מסתכמות בהיקף של 63.69 מ"ר, קרי 21.23 מ"ר לקומה.

לשיטת שמאי המבקשת, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתחום הקומות הקיימות ניתנות להסדרה במסגרת המצב התכנוני הקודם, ברם סבור כי לאור מגבלת ניצול ועלויות התאמה לשם מימושן של הזכויות הנדונות, אזי יש לייחס מקדם שווי מופחת עבור זכויות אלה בשיעור של 50%.

2. <u>ניוד שטח עיקרי מקומת עמודים מפולשת</u>:

לעמדת שמאי המבקשת, סך שטחי הבניה המבוקשים בתחום קומה 1 בהתאם לבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון הינם 411.39 מ"ר.

בהתחשב בהוראות תכנית בי/580/מק כי בניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה, מקיש שמאי המבקשת כי ניתן לנצל זכויות בניה למגורים בתחום קומת העמודים בשטח של 205.7 מ"ר.

לדידו, קביעת שמאי המשיבה כי ניתן לממש זכויות בניה בתחום קומת העמודים המפולשת במסגרת המצב התכנוני הקודם בשטח של 108 מ"ר בלבד בהלימה למבוקש בבקשה להיתר בניה, ניתנה ללא הסבר המניח את הדעת, ובניגוד למשתקף מעיון בתכנית הבקשה להיתר בניה, במסגרתה ניכר כי ניתן לממש את מלוא שטחי הבניה המותרים עפ"י תמ"א 38, כך שניתן להרחיב את דירות הגן המבוקשות ו/או לבנות דירת גן נוספת.

במעמד הדיון מדגיש כי תכנון רעיוני להרחבת דירות הגן בקומת הקרקע הינו בעייתי אולם מתאפשר בתחום השטח שהוקצה למשטח אופניים.

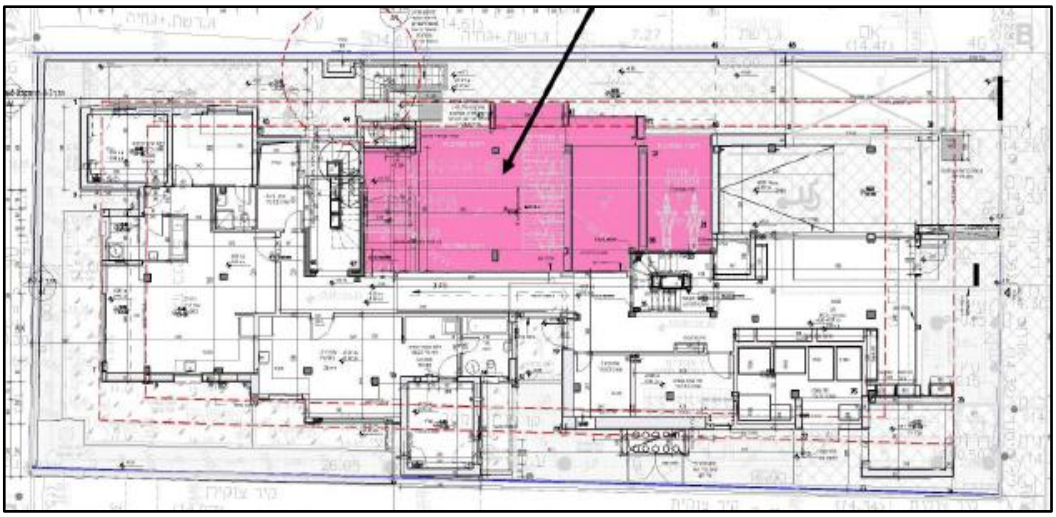
במסגרת מסמך השלמה מיום 31/10/2024, טוען שמאי המבקשת כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, חלק ג' (מספר מקומות חניה לאופניים - מספר מזערי), עולה כי ניתן למקם מחצית ממתקני האופניים בפרויקט הנדון בתחום החצר ואין חובה לקרותם.

לגישתו, הסיבה בגינה בחר היזם לממש את זכויות הבניה בקומה העליונה נובעת משיקולי תכנון מיטבי ולא בשל מגבלה תכנונית.

יחד עם זאת, הגם שהנחת שמאי המבקשת הינה כי ניתן לממש זכויות בניה נוספות למגורים בקומת העמודים בהלימה לזכויות המותרות עפ"י תכנית בי/580/מק, הרי שאיננו מייחס תרומה כלכלית לזכויות הנ"ל במסגרת המצב התכנוני הקודם.

יוער כי שמאי המבקשת מציין בשומתו כי ייחס מקדם התאמה לפרטיות וחצר בגין שטחי דירות הגן בשיעור של 10%, אולם איננו מציג לכך התייחסות בתחשיב ההשבחה.

במסגרת מסמך השלמה מיום 31/10/2024, מציג שמאי המבקשת תכנית אדריכלית רעיונית למימוש זכויות בניה למגורים מעבר לזכויות המבוקשות בתחום קומת הקרקע, במסגרתה טוען כי קיימת התכנות במצב התכנוני הקודם להקמת דירת מגורים בשטח פלדלת של 88 מ"ר, כדלקמן:



זאת ועוד, טוען שמאי המבקשת כי ניתן במצב התכנוני הקודם לממש זכויות בניה נוספות למגורים בקומות בשטח של כ-10 מ"ר עד למתווה קו הבניין הדרום מערבי.

12.1.2. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה</u>:**

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי ההרמוניקה שהוצגה בשומת שמאי המבקשת אינה תואמת לטבלה בפרק הרישוי שהוצג בשומתו וכי יש לבחון את זכויות הבניה המבוקשות ובהתאמה את ההשבחה עפ"י ההרמוניקה הנ"ל, מציין שמאי המבקשת כי הוא מקבל את טענת שמאי המשיבה היות וייתכן וקיימת הרמוניקה מתוקנת.

12.1.3. **<u>חיוב בגין שטחי מרפסות</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין החלת חיוב בהיטל השבחה במסגרת המצב התכנוני החדש בגין שטחי מרפסות הזיז המבוקשות בתחום הקומה השישית בבקשה להיתר בניה בשטח של 42.11 מ״ר, זאת במקדם אקו׳ בשיעור של 0.4.

יוער כי שמאי המבקשת מביא בחשבון באופן שגוי במסגרת המצב התכנוני החדש מרפסות זיז בתחום קומת הקרקע (ייחס בשגגה מרפסות זיז קומה אחת מטה ביחס למבוקש), בהתאמה ייחס שטחי מרפסות זיז שגויים בחלק מהקומות במבנה הנדון.

12.1.4. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה:</u>**

במסגרת מעמד הדיון, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי עמ״נ 26990-07-23 מיום 10/04/2024, **׳הוועדה המקומית לתו״ב בת ים נ׳ גבאי דיבלופרס בע״מ׳**, במסגרתה נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין מרפסות שמקורן בתקנות התכנון והבניה.

שמאי המבקשת מדגיש כי לא התייחס לסוגיה זו בשומתו.

12.1.5. **<u>התאמות נדרשות</u>**

12.1.5.1. **<u>מקדם התאמה לקומה</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את גישת שמאי המשיבה לפיה יש לנקוט במקדם תוספת שווי בגין כל עלייה בקומה בשיעור של 2.5%.

בהתאם לאמור, סבור שמאי המבקשת כי יש לנקוט במקדם שווי לקומה ביחס לקומה השישית בשיעור של 1.125 (2.5% לקומה X עלייה של 5 קומות ביחס לשווי הבסיס).

12.2. **<u>ערכי שווי (תכנית בי/580/מק ואישור הקלות)</u>**

12.2.1. **<u>שווי בסיסי למגורים</u>**

שמאי המבקשת אומד שווי מ״ר מבונה בהסתמך על החלטת השמאית המכריעה הח״מ שנערכה בגו״ח 7136/367,368, רח׳ השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים מנוטרל מרפסות ע״ס 5,640 ₪.

לשיטת שמאי המבקשת, בהנחת שווי מ״ר מבונה בגבולות 5,600 ₪ תוך התאמת זמן למועד הקובע להליך הנדון עפ״י השתנות מחירי הדירות במחוז המרכז, מתקבל שווי מ״ר מבונה ע״ס 6,067 ₪.

לשיטתו, בהתחשב בשונות בין מיקום החלקה נשוא הכרעת השמאית המכריע הח״מ לחלקה מושא ההחלטה, לרבות מיקומה של החלקה הנדונה בקרבה למבני ציבור, מתקבל שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה ראשונה בגבולות 5,500 ₪.

12.2.1.1. **<u>שווי מקום חניה במתקן רובוטי</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, בהתחשב בהחלטת השמאית המכריעה הח״מ שנערכה בגו״ח 7136/367,368, רח׳ השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020,

במסגרתה נקבע שווי מקום חניה רובוטי תת"ק ע"ס 108,000 ₪, אזי בהתאמה למועד הקובע להליך הנדון מתקבל שווי מקום חניה גבולות 110,000 ₪.

12.2.1.2. **<u>עלות הקמת מתקן חניה רובוטי ועלות חפירת בור חניה</u>**

עלות הקמת מתקן חניה רובוטי:

שמאי המבקשת אומד עלות הקמת מתקן חניה בהסתמך על הצעת מחיר למתקן חניה אוטומטי שהוגשה ליזם בפרויקט הנדון מאת חברת "ParkTech" ביום 14/02/2024, עבור מתקן חניה בן 4 קומות הכולל 15 רכבים וצלחת סיבוב, לרבות עלות התקנה, ע"ס 1,925,000 ₪, ללא מע"מ.

בתוספת מע"מ, מתקבלת עלות הקמת מתקן חניה רובוטי בסך 2,252,250 ₪.

עלות חפירת בור חניה:

שמאי המבקשת מניח עלות חפירת בור חניה, לרבות עלויות כלונסאות דיפון, תשתיות כיבוי אש וכיו"ב, בגבולות 1 מ' ₪.

עלות כוללת להקמת מקום חניה במתקן חניה רובוטי (מתקן חניה + חפירת בור חניה):

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאמה למועד הקובע להליך הנדון עפ"י מדד תשומות הבניה בשיעור של 10%, מתקבלת עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי כולל מע"מ בגבולות כ-215,000 ₪.

12.2.1.3. **<u>עלות עודפת להקמת מתקן חניה</u>**

כאמור, שמאי המבקשת קובע שווי מקום חניה במתקן רובוטי ע"ס 110,000 ₪.

מנגד, אומד עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי ע"ס 215,000 ₪.

בהתאם לכך מקיש כי העלות העודפת בגין הקמת מקום חניה במתקן רובוטי הינו 105,000 ₪.

12.2.2. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה:</u>**

במסגרת מסמך תגובה מיום 31/10/2024, טוען שמאי המבקשת כי לפרויקט הנדון התקבלו 3 הצעות הקמת מתקן חניה רובוטי, כדלקמן:

חברה	מועד ההצעה	מס' חניות	מחיר מוצע	מחיר למקום חניה במתקן (ללא חפירה)
פרוקמט	08/09/2024	16	2,000,000 ₪	125,000 ₪
פארק טק	14/02/2024	15	1,925,000 ₪	128,333 ₪
די פארק	13/06/2024	16	1,950,000 ₪	121,875 ₪

בהתבסס על נתוני השווי המפורטים לעיל המיוחסים להצעות מחיר להקמת מתקן חניה, טוען שמאי המבקשת כי גישת שמאי המשיבה לפיה עלות מקום חניה במתקן רובוטי (ללא חפירה) הינו כ-72,500 ₪ איננו סביר.

לדידו, חלק מנתוני עלויות מתקן החניה שהציג שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה המיוחסים לדוחות אפס, הסכמי רכישת מתקן חניה, וכן דו"ח תקציב עלויות בניה, אינם מהווים מקור בר השוואה, היות ומיוחסים למתקני חניה המכילים כמות גדולה של מקומות חניה בהשוואה למתקן

החניה בפרויקט נשוא ההחלטה, המשקפים את העובדה כי עלות מקום חניה פוחתת באופן מהותי ככל שהיקף מקומות החניה במתקן הרובוטי גדול יותר.

כמו כן, מציין כי נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש אינם רלוונטיים לבחינת עלות מתקן החניה.

על כן, סבור שמאי המבקשת כי יש לבחון את עלות הקמת מתקן חניה בפרויקט הנדון בהסתמך על הצעות המחיר שהתקבלו עבור הקמת מתקן החניה בפרויקט הנדון.

בנוסף, בתגובה להפניית שמאי המשיבה להסכם רכישה לאספקת והתקנת מתקן חניה ברחוב ביאליק 35 בעיר בת ים, זאת כתימוכין לעמדתו לבחינת עלות הקמת מתקן חניה, טוען שמאי המבקשת במסגרת מסמך תגובה באמצעות מייל מיום 20/10/2024 כי בחלקה מרח' ביאליק 25 הופק היתר בניה מס' 20230217 מיום 24/12/2023 שמהותו ביטול מתקן החניה ותשלום כופר חניה.

לעמדתו, ככל ומתקן החניה הרובוטי בפרויקט מרח' ביאליק היה משביח את שווי המקרקעין, הרי שהיזם לא היה מבטל את מתקן החניה ובוחר לשלם כופר חניה.

לגישתו, יוצא אפוא כי היזם העדיף לשלם כופר חניה בסך כ-75,000 ₪ למקום חניה, ולהקים דירות מגורים שאינן כוללות הצמדה של מקום חניה המפחיתות את שווי דירת המגורים בסך 25,000 ₪ ליח"ד עפ"י גישת שמאי המשיבה.

לאור זאת, טוען שמאי המבקשת כי בהתחשב בעלות כופר החניה (כ-75,000 ₪ למקום חניה) ובפגיעה הנטענת ע"י שמאי המשיבה בשווי הדירה בשל היעדר מקום חניה (כ-25,000 ₪ ליח"ד), מתקבל כי העלות העודפת למקום חניה מצויה בגבולות 100,000 ₪ ובהתאמה למתקן החניה הנדון המכיל 15 מקומות עלות זו נאמדת בסך 1,500,000 ₪.

לטענתו, בהתחשב בעלות העודפת למקום חניה כמפורט לעיל, הרי שהעלות העודפת שקבע בשומתו ע"ס כ-53,000 ₪ משקפת גישה זהירה.

12.3. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, לאור מיקום החלקה הנדונה ברחוב ארלוזורוב בקרבה של כ-100 מ' לתוואי הרכבת הקלה, הרי ששיש לבחון את תקן החניה בהתאם לאזור א' עפ"י הסדרת 0.5-1 מקומות חניה לכל יח"ד.

לטענתו, בהתאם לתקן החניה הנ"ל יש להסדיר במסגרת המצב התכנוני הקודם 10 מקומות חניה לכל הפחות, זאת כאשר בתכנית הבקשה להיתר בניה מסומנות 16 מקומות חניה (חניה נכה + 15 מקומות חניה במתקן רובוטי).

לראייתו, בהתחשב בתוספת 8 מקומות חניה עפ"י תקן החניה המופחת (אינו מציג תחשיב כתימוכין לעמדתו), אזי נאמדת העלות העודפת בגין הקמת מקום חניה במתקן רובוטי בסך 105,000 ₪.

בהתאם לכך, סך העלות העודפת מסתכמת בסך 840,000 ₪.

יחד עם זאת, יוער כי שמאי המבקשת מייחס בתחשיב ההשבחה עלות עודפת ע"ס 800,000 ₪.

12.3.1. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה:</u>**

בתגובה לטענת שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה מיום 12/09/2024 כי בשומתו נשמט בשגגה תחשיב ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה רובוטי תת״ק, טוען שמאי המבקשת כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה לא הוגשה הקלה להקמת מתקן חניה תת״ק רובוטי, ומשכך לא קיימת כל חבות בגין רכיב זה.

כמו כן, טוען כי הואיל ובשומת שמאי המשיבה לא חושבה השבחה בגין ההקלה הנ״ל אזי לא ניתן לחייב בגין הקלה זו.

12.4. **<u>הקלה להגבהת גובה פנים דירתי בקומות המגורים</u>**

במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20200775 התבקשה הקלה להגבהת גובה קומה בקומות המגורים החדשות באופן שיתקבל גובה קומה ברוטו של 3.06 מ׳ במקום 3 מ׳ המותרים.

שמאי המבקשת מייחס מקדם התאמה בגין הגבהת הגובה הפנימי של קומות המגורים החדשות בשיעור של 1.007, זאת ללא מתן הסבר או הצגת תימוכין לקביעתו.

12.5. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

מצב תכנוני	מקור זכויות הבניה	קומה	עיקרי	מרפסת זיז	מרפסת גג	מקדם למרפסת גג	ז״ב שנוידו לקומה 6	בלתי ישים לניצול	סה״כ משוקלל	מקדמי התאמה: קומה	תכנון	גובה קומה	שטח זכויות בניה משוקלל	לפי שווי בסיסי התחלתי המיוחס לקומה ראשונה ע״ס 5,500 ₪
קודם	תמ״א 38	0	108.56				0		108.56	1	1	1	108.56	597,080 ₪
	ב׳/339	1	353.17	41.70				21.23	380.47	1	1	1	380.5	2,092,558 ₪
	ב׳/339	2	353.17	41.70				21.23	380.47	1.025	1	1	390.0	2,144,871 ₪
	ב׳/339	3	353.17	41.70				21.23	380.47	1.05	1	1	399.5	2,197,185 ₪
	תמ״א 38	4	320.90	42.12					337.75	1.075	1	1	363.1	1,996,935 ₪
	תמ״א 38	5	339.70	42.13					356.55	1.1	1	1	392.2	2,157,140 ₪
	תמ״א 38	6	158.00	0.00	210	0.4			242.000	1.125	1	1	272.3	1,497,375 ₪
<u>סך שווי מצב קודם</u>			<u>1986.67</u>	-	<u>210</u>	<u>0.4</u>	-	<u>63.69</u>	<u>2186.26</u>	-	-	-	<u>2306.03</u>	<u>12,683,144 ₪</u>
חדש	תמ״א 38	0	108.56	41.7				0	125.24	1	1	1	125.24	688,820 ₪
	ב׳/339	1	353.17	41.7					369.85	1	1	1	369.85	2,034,175 ₪
	ב׳/339	2	353.17	41.7					369.85	1.025	1	1	379.10	2,085,029 ₪
	ב׳/339	3	353.17	42.12					370.018	1.05	1	1	388.52	2,136,854 ₪
	תמ״א 38	4	320.9	42.13					337.752	1.075	1	1.007	365.62	2,010,937 ₪
	תמ״א 38	5	339.7	42.11					356.544	1.1	1	1.007	394.94	2,172,191 ₪
	תמ״א 38 + ב׳/ 580	6	339.7	42.11	0				356.544	1.125	1	1.007	403.92	2,221,559 ₪
<u>סך שווי מצב חדש</u>			<u>[18]2,168,37</u>	-	<u>0</u>	-	-	<u>0</u>	<u>2285.798</u>	-	-	-	<u>2427.19</u>	<u>13,349,565 ₪</u>
עלות עודפת לחניה רובוטית														-800,000 ₪
<u>שווי מצב חדש</u>														<u>12,549,565 ₪</u>
סה״כ השבחה														**-133,579 ₪**
לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר														

[18] יוער כי בתחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת צוין סכום כולל שגוי בסך 2,059.81 מ״ר הנובע מאי הכללת השטח העיקרי המיוחס לקומת הקרקע.

12.5.1. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת ביחס לטענות שמאי המשיבה:</u>**

בתגובה לשינויים שהציג שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024, טוען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה עורך תיקון לשומתו המקורית.

לעמדתו, קיימים מקרים מסוימים בהם ניתן לערוך תיקון שומה.

לסוגיה זו מפנה שמאי המבקשת להחלטת בית המשפט העליון מס' 8453/09 אשר נסובה לנוסחו העדכני של סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, במסגרתה קבע לטענתו בית המשפט כי יש לצמצם את העילות בגינן ניתן לערוך תיקון שומה.

לשיטתו, אף אם שמאי המשיבה סבור כי אינו גבה היטל השבחה בגין רכיב הקלה המצוי במחלוקת, הרי שאיננו זכאי לערוך תיקון שומה.

באופן דומה סבור כי השמאית המכריעה הח"מ איננה יכולה לערוך תיקון ביחס להקלה הנדונה בהשוואה לשומתו של שמאי המשיבה.

13. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.1. **<u>תכנית בי/580/מק</u>**

13.1.1. **<u>בחינת סך זכויות הבניה העיקריות שנוספו מכח תכנית בי/580/מק</u>**

שמאי המשיבה בוחן את סך שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בקומה השישית (הקומה העליונה) במסגרת הפרויקט מושא ההחלטה מכח תכנית בי/580/מק המקימות חבות בהיטל השבחה, כנגזרת של בחינת היקף זכויות הבניה העיקריות הניתנות לניצול מכח תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם בקומה העליונה (זכויות בניה עיקריות לניצול בקומה שישית בשיעור של 50% מזכויות הבניה בקומה החמישית), בהשוואה להיקף זכויות הבניה העיקריות המבוקשות בהתאם להיתר הבניה נשוא ההליך דנן בתחום הקומה העליונה של המבנה הנדון (קומות שישית), כדלקמן:

13.1.1.1. **<u>שטח עיקרי המיוחס למצב הקודם מכח תמ"א 38 בתחום הקומה העליונה (קומה שישית)</u>**

מרכיב בחישוב	מצב קודם
שטח ברוטו של קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)	420.36 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה העליונה של התמ"א (קומה 6)	210.18 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	25.00 מ"ר
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6	185.18 מ"ר
הפחתת שטח 2 ממ"דים בקומה 6	26.38 מ"ר
סך שטח עיקרי בקומה 6	**158.80 מ"ר**
סך שטח מרפסת גג בקומה 6	210.18 מ"ר

13.1.1.2. **<u>שטח עיקרי המיוחס למצב התכנוני החדש (בקשה להיתר בניה)</u>**

שמאי המשיבה בוחן את היקף שטחי הבניה העיקריים המבוקשים במצב התכנוני החדש בהתאם לבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון, במסגרתה מבוקש שטח עיקרי בתחום הקומה השישית בהיקף של 339.70 מ"ר.

בהפחתת שטח הבניה העיקרי המיוחס למצב התכנוני הקודם מכח תמ"א 38 בתחום קומה שישית בהיקף של 158.80 מ"ר, **מתקבל כי תוספת שטחי הבניה העיקריים בתחום קומה שישית במסגרת המצב התכנוני החדש מכח תכנית בי/580/מק הינה 180.90 מ"ר.**

שמאי המשיבה בוחן את התפלגות זכויות הבניה העיקריות בתחום קומה העליונה שמעבר לזכויות הבניה שהותרו מכח תמ"א 38 (158.80 מ"ר), שמקורן בניוד זכויות בניה מקומת עמודים מפולשת ומהקומות הקיימות לפי תכנית בי/580/מק, כדלהלן:

13.1.1.3. **<u>זכויות בניה הניתנות לניוד מקומת עמודים מפולשת ומקומות קיימות לפי תכנית בי/580/מק</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, במסגרת המצב התכנוני הקודם הותרו מכח תמ"א 38 זכויות בניה עיקריות בקומת העמודים, וכן זכויות בניה עיקריות לשם הרחבת הקומות הקיימות אשר בהתאם לבקשה להיתר לא נוצלו במלואן, כך שקיימת יתרת זכויות בניה עיקריות בלתי מנוצלות בתחום קומת הקרקע והקומות הקיימות (קומות 1 עד 3).

לגישת שמאי המשיבה, זכויות הבניה העיקריות הנ"ל נוידו במסגרת המצב החדש אל קומת המגורים העליונה (קומה שישית) באופן הבא:

3. <u>ניוד שטח עיקרי מהקומות הקיימות (קומות 1 עד 3)</u>:

לשיטת שמאי המשיבה, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות בניה עיקריות בקומות הקיימות לשם הרחבת דירות המגורים הקיימות בהיקף של 13 מ"ר ליח"ד, וכן תוספת ממ"דים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ תוספת זכויות בניה לשם הרחבת דירה קיימת בשטח של 25 מ"ר.

הואיל וקומות 1 עד 3 הקיימות כוללות 12 יח"ד, אזי מתקבל כי סך השטח ברוטו המותר לשם הרחבת הקומות הקיימות הינו 300 מ"ר.

לגישתו, בהתאם לבקשה להיתר בניה הנדונה עולה כי מומשו זכויות בניה ברוטו בקומות 1 עד 3 הקיימות לשם הרחבת דירות המגורים הקיימות בהיקף של 236.31 מ"ר[19], כך שיתרת השטח הברוטו הניתן לניוד מכח תמ"א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות מסתכם בהיקף של 63.69 מ"ר (21.23 מ"ר לקומה).

יחד עם זאת, לטענת שמאי המשיבה, הואיל והמרווחים הקיימים בין קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 לבין מתווה קירות החוץ של המבנה מצומצמים מאוד ואינם כלכליים על מנת להצדיק את הריסת קירות החוץ הקיימים של המבנה והקמת עמודים נושאים לתוספת זו, הרי ששווי זכויות הבניה שנוידו במסגרת המצב התכנוני הקודם מקומות 1 עד 3 הקיימות לקומה שישית הינו אפס.

4. <u>ניוד שטח עיקרי מקומת עמודים מפולשת</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, סך תוספת שטחי הבניה העיקריים בתחום קומה שישית במסגרת המצב התכנוני החדש מכח תכנית בי/580/מק הינה 180.90 מ"ר.

[19] שטח ברוטו מבוקש בכל אחת מקומות 1 עד 3 לשם הרחבת הדירות בהיקף של 78.77 מ"ר לקומה.

בהפחתת השטח הברוטו הניתן לניוד מכח תמ"א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומות 1 עד 3 בהיקף של 63.69 מ"ר, אזי נותרות זכויות בניה לניוד מתחום קומת הקרקע בשטח של 117.21 מ"ר.

יחד עם זאת, לשיטת שמאי המשיבה, במצב התכנוני הקודם לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים בקומת הקרקע מעבר לזכויות הבניה המבוקשות למגורים במסגרת הבקשה להיתר בניה בשטח של 108.56 מ"ר, זאת מאחר וקומת הקרקע בנויה בתפוסה מלאה של מעברים, שטחים טכניים, לובי כניסה וחניה.

על כן, גורס שמאי המשיבה כי יתרת זכויות הבניה שאינן ניתנות ליישום בקומת העמודים, אשר נוידו לקומות העליונות מכח תכנית בי/580/מק, יצרו שווי יש מאין.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה לא מייחס תרומה כלכלית ליתרת הזכויות במצב הקודם שלא ניתנות לניצול בקומת העמודים המפולשת.

שמאי המשיבה מייחס מקדם אקו' בגין שטחי הבניה העיקריים למגורים בקומת הקרקע הניתנים להסדרה בכל אחד ממצבי התכנון, בהלימה למבוקש בבקשה להיתר בניה, בשיעור 0.9.

13.1.2. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת</u>:**

1. שטחי הבניה המאושרים:

בתגובה להרמוניקה שהציג שמאי המבקשת בפרק הרישוי בשומתו (הרמוניקה מתוארכת מיום 13/03/2024), טוען שמאי המשיבה כי ההרמוניקה אינה תואמת לטבלה בפרק הרישוי שהוצג בשומתו וכי יש לבחון את זכויות הבניה המבוקשות ובהתאמה את ההשבחה עפ"י ההרמוניקה הנדונה.

2. ניוד זכויות מקומת הקרקע לקומה העליונה עפ"י תכנית בי/580/מק:

א. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי ניתן לממש זכויות בניה למגורים בקומת הקרקע במסגרת המצב התכנוני הקודם בהיקף של 205.7 מ"ר (50% משטח ברוטו של הקומה הראשונה), טוען שמאי המשיבה כי הטענה איננה הוכחה ואינה נכונה.

לדידו, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה עולה כי בקומת הקרקע מתוכננות 2 דירות גן ששטחן הכולל הינו 134.6 מ"ר, זאת לצד 2 לובי כניסה, מעברים, 2 חדרי מדרגות, 1 חניה לכלי רכב, חניות לאופנועים ואופניים, שטחים טכניים וכיו"ב, כך שלא קיימים שטחים פנויים לניצול לשם תוספת שטחי מגורים בתחום קומת הקרקע מעבר לשטחי הבניה העיקריים המבוקשים למגורים בהיקף של 108.56 מ"ר.

ב. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי ניתן להרחיב את שטח דירות הגן שבקומת הקרקע בתחום השטח שהוקצה למשטח האופניים, מדגיש שמאי המשיבה כי קיימת חובה עפ"י תקן החניה להסדיר חניית אופניים בתחום החלקה הנדונה, כך שלשם הרחבת דירות המגורים שבקומת הקרקע ע"ח משטח האופניים ובשל קומת העמודים, הרי שיש צורך בהקצאת שטח נוסף למשטח אופניים בחלק הצפוני של החלקה.

לעמדתו, לא ניתן לצרף את השטח הנ"ל כחלק משטח הדירה כיוון שאין רציפות בין שטח הדירה למשטח האופניים.

לשיטתו, אף אם נעביר את משטח האופניים מזרחה ונבטל את קיר הבטון הקיים, אזי ניתן להוסיף שטחי בניה למגורים בהיקף של 35 מ"ר לדירה, אולם יש להסדיר ממ"ד בשטח של 12 מ"ר כך שנותרים שטחי בניה למגורים בהיקף של 23 מ"ר.

כמו כן, מציין כי הקמת הדירה כפופה להריסת קיר הבטון הקיים שכלל לא בטוח שניתן להריסה מבחינה הנדסית.

לא זו אף זו, טוען כי שטחי הבניה עפ"י התכנון הרעיוני הנ"ל מצויים בתחום הלובי המיוחס לאגף המערבי של המבנה הנדון, לכן במידה והורסים את קיר הבטון יש להביא בחשבון את הפסד הלובי של האגף המערבי, לרבות האפשרות להקמת מועדון

דיירים עפ"י תכנית בי/1/403.

יחד עם זאת, טוען שמאי המשיבה כי הגם שניתן להוסיף עפ"י התכנון הנ"ל שטחי בניה למגורים בהיקף של 23 מ"ר, הרי שלאור הוראות תמ"א 38 הקובעת כי במידה ומאושרת תכנית עפ"י סעיף 23 היוצרת הגבלות אזי ההגבלות חלות.

לדידו, הואיל ותכנית בי/580/מק קובעת מגבלה לעניין שטח מזערי ליח"ד בהיקף של 48 מ"ר לדירה, אזי לא ניתן לממש דירה בשטח של 23 מ"ר בלבד.

שמאי המשיבה מדגיש כי המגבלה שנקבעה במסגרת תכנית בי/580/מק לעניין שטח דירה מזערי אינה ברורה האם תחולתה ביחס לפרויקט תמ"א של הריסה ובניה מחדש בלבד או שמא גם במסלול חיזוק.

ביחס לתכנית האדריכלית הרעיונית שהוגשה ע"י שמאי המבקשת, לא ניתנה תגובת המשיבה על אף שנדרש.

3. ניוד זכויות מהקומות הקיימות 1 עד 3 לקומה העליונה עפ"י תכנית בי/580/מק:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתחום קומות 1 עד 3 הקיימות ניתנות להסדרה במסגרת המצב התכנוני הקודם, ולכך שלאור מגבלת הניצול ועלויות ההתאמה אזי יש לייחס מקדם שווי מופחת ביחס לזכויות הנ"ל בשיעור של 50%, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה היות וקונטור הבניה בקומות הקיימות בנוי ברובו במתווה קו הבניין, זאת למעט הפינה הדרום מערבית של המבנה.

לראייתו, אין כדאיות כלכלית בשבירת קירות החוץ של המבנה ע"מ להרחיב את הדירות בשטח מינימאלי משוער של כ-1.6 מ' בלבד כולל עובי קירות (שטח נטו בניכוי עובי קירות - 1.35 מ'), המתבטא בתוספת שטחי בניה למגורים לקומה בהיקף של 12.8 מ"ר בלבד כולל עובי קירות, ושטחי בניה למגורים בהיקף של 10.7 מ"ר בפאה הדרום מערבית של המבנה כולל עובי קירות (כ-7 מ"ר נטו).

לטענתו, אם היה ביכולת היזם לנצל את השטחים הנ"ל הרי שהיה יכול לממשן גם במסגרת התכנון המוצע.

משכך, גורס שמאי המשיבה כי אין כדאיות כלכלית להרחיב את הקומות הקיימות ואין לכך הגיון אדריכלי.

לטענתו, לא קיימות החלטות שמאים מכריעים במסגרתן ייחסו שווי כלכלי לזכויות פוטנציאליות להרחבת הקומות הקיימות במסגרת המצב התכנוני הקודם.

13.1.3. **<u>חיוב בגין שטחי מרפסות</u>**

מרפסות פתוחות המצויות בתחום הקומה השישית המסווגת בבקשה להיתר בניה כמרפסות זיזיות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני החדש שטח מרפסות פתוחות המשויכות לדירות הקומה השישית, המסווגות בבקשה להיתר בניה כמרפסות זיזיות, אשר שטחן הינו 42.11 מ״ר, זאת במקדם אקו׳ 0.4.

13.1.4. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת</u>:**

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי אין להפחית את רכיב מרפסות הזיז היות ומקור הזכויות להקמתן מיוחס לתקנות התכנון והבניה ולכן פטורות מהיטל השבחה, מציין שמאי המשיבה כי הינו מסכים עם טענה זו כך שאין להביא בחשבון את שטחי מרפסות הזיז עת בחינת ההשבחה.

13.1.5. **<u>התאמות נדרשות</u>**

13.1.5.1. **<u>מקדם התאמה לקומה</u>**

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסיסי המיוחס לקומה הראשונה בבניין.

לאור זאת, בכל עלייה בקומה ביחס לשווי הבסיס, נוקט שמאי המשיבה במקדם תוספת בשיעור של 2.5%, ומשכך מייחס במצב החדש מקדם התאמה לקומה ביחס לשטח העיקרי שנויד מקומת העמודים המפולשת ומהקומות הקיימות לקומה העליונה במבנה הנדון (קומות שישית), כדלקמן:

מקדם התאמה לקומה ביחס לקומה שישית: מקדם שווי בשיעור של 1.125 (2.5% לקומה X עלייה של 5 קומות ביחס לשווי הבסיס).

13.2. **<u>ערכי שווי (תכנית בי/580/מק ואישור הקלות)</u>**

13.2.1. **<u>שווי בסיסי למגורים</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהסתמך על עסקות מכר שנערכו בין השנים 2015-2020, ל-4 מגרשי מגורים ריקים הממוקמים בשכונות דרום מערב ותיק ולב העיר, כאשר אחד מנתוני השווי נשוא ההשוואה כולל חזית מסחרית.

יתר על כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים המצויות בקומות החדשות של פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, הממוקם בגו״ח 7143/22, רח׳ סוקולוב 18, בקרבה מיידית לחלקה הנדונה. (במסגרת מסמכי ההשלמה מציג שמאי המשיבה ניתוח לעסקות ההשוואה וחילוץ רכיב הקרקע).

להלן פירוט נתוני השווי אשר הוצגו בשומת שמאי המשיבה:

1. עסקות מכר למגרשי מגורים בייעוד מגורים ג':

גו"ח	שטח מגרש נטו	יח"ד	% בניה	זכויות בניה - עיקרי				ז"ב נוספות		סה"כ	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
				בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	ממ"ד	מרפ. ז"ז	ז"ב משוקלל			סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
							1.00	1.00	12.5	0.40	12.0				
7140/204	658	8	120%	790	80		870	100	96	1,008	100%	1,008	₪ 7,560,000	₪ 7,500	22/6/15
7135/137	571	9	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/9/16
7137/114	518	9	158%	818	80		898	113	108	1,054	100%	1,054	₪ 7,250,000	₪ 6,878	15/4/18
7140/223	673	8	120%	807.6	80		887.6	100	96	1,026	50%	513	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/20
ממוצע														**₪ 7,153**	**23/10/17**

2. עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי בגו"ח 7143/22, רח' סוקולוב 18:

חלקה/ גוש	מס' דירה	חד'	קומה	שטח מדווח	שטח לרישוי			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר ללא מע"מ	יום מכירה
					דירתי	מרפ.	משוקלל	סה"כ	ל- 1 מ"ר	ל- 1 מ"ר	
					1.0	0.4			משוקלל	משוקלל	
7143/22		4	4	92	92	12	96.80	₪ 2,150,000	₪ 22,211	₪ 18,984	19/08/2020
7143/22	21	3	5	66	66	6	68.40	₪ 1,530,000	₪ 22,368	₪ 19,118	10/12/2020
7143/22	16	3	4	66	66	6	68.40	₪ 1,530,000	₪ 22,368	₪ 19,118	30/12/2020
7143/22		3	6	66	66	6.5	68.60	₪ 1,590,000	₪ 23,178	₪ 19,810	15/02/2021
7143/22	29	3	6	70	70	20	78.00	₪ 1,860,000	₪ 23,846	₪ 20,381	23/02/2021
7143/22	17	4	4	91	91	11	95.40	₪ 2,150,000	₪ 22,537	₪ 19,262	03/03/2021
7143/22	30	4	6	93	91	21	99.40	₪ 2,300,000	₪ 23,139	₪ 19,777	31/08/2021
7143/22	28	4	6	98	96	31	108.40	₪ 2,505,000	₪ 23,109	₪ 19,751	07/11/2021
ממוצע		**3.5**	**5.125**	**80.25**	**79.75**	**14.1875**	**85.425**	**₪ 1,951,875**	**₪ 22,844**	**₪ 19,525**	**11/03/2021**

בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, אומד שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקו' המיוחס לקומה הראשונה ע"ס 7,000 ₪ (השווי מיוחס ל-2 מצבי התכנון).

13.2.2. **<u>שווי מקום חניה תת"ק עצמאית ראשונה ועלויות הקמה</u>:**

13.2.2.1. **<u>שווי מקום חניה תת"ק עצמאית ראשונה</u>:**

שמאי המשיבה אומד שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה בסך 155,000 ₪ בהסתמך על מס' מקורות השוואה, כדלקמן:

א. <u>מחיר חניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט "עיבוי בינוי"</u>:

חוזה מכר מיום 23/02/2017 שנערך ברח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130), במסגרתו נמכרה חניה אחת למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר של 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע"מ).
שמאי המשיבה מדגיש כי השכונה בתחומה מיוחס הממכר מוכרזת כשכונת שיקום.
יתר על כן מציין כי בהתאם להתניות שפורטו בחוזה, עולה כי מחיר המכירה מגלם הנחה, וכי לא ידוע האם הממכר מיוחס לחניה ראשונה או שנייה.

ב. <u>מחיר חניה שנייה במרתף חניה המצוי בפרויקט מעורב לשימושי מגורים ותעסוקה</u>:

חוזה מכר מיום 17/12/2017 שנערך ברח' ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/61,60,21, חלקה חדשה 134), במסגרתו נמכרה חניה אחת למגורים (המיוחסת לדירת מגורים בעלת 2 חניות) בקומת מרתף (-6) במחיר של 110,000 ₪ כולל מע"מ, קרי 94,017 ₪ + מע"מ.

ג. <u>מחיר חניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים ותעסוקה</u>:

שמאי המשיבה מציג ערכי שווי המיוחסים למכר חניה שנייה של דירות מגורים בתחום פרויקט מגורים מעורב שימושי מסחר המצוי בגו"ח 7121/36[20] (מגרש 750 לפי תכנית בי/4/450), כלהלן:

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

ד. <u>מחיר חניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים ותעסוקה</u>:

שמאי המשיבה מפרט ערכי שווי המיוחסים למכר חניה שנייה של דירות מגורים בתחום פרויקט מגורים מעורב שימושי מסחר המצוי בגו"ח 7121/53 (מגרש 760 לפי תכנית בי/4/450), כדלקמן:

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

ה. <u>תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית ביום 11.06.2013)</u>:

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

לגישת שמאי המשיבה, בשל העובדה שיזמים הבונים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה, זאת מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית בתחום מגרשי הבניה, מוכיחה ששווי של כל סוג פתרון חניה פיזית בתחום מגרש הפרויקט חייב להיות גבוה בהרבה מהעלות הממוצעת של תעריף קרן החניה לחניה תת"ק וחניה עילית (80,742 ₪).

[20] בניגוד למפורט בשומת שמאי המשיבה כי עסקות המכר מיוחסות לגו"ח 7121/54, הרי שבהתאם לחוזי המכר מקומות החניה מיוחסות לגו"ח 7121/36.

בהתאם לערכי השווי לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי חניה עצמאית תת"ק ראשונה, כדלהלן:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה - כולל מע"מ	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - כולל מע"מ	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה)	**155,000** ₪

בהתאם לנתוני השווי המפורטים לעיל קובע שמאי המשיבה ערכי שווי כלהלן:

תיאור	מקדם	שווי מקום חניה
שווי מקום חניה עילית עצמאית	1	155,000 ₪
שווי מקום חניה במתקן חניה תת"ק רובוטי	0.8	124,000 ₪
קרן חניה		74,311 ₪

13.2.2.2. **<u>עלות מקום חניה במתקן חניה תת"ק רובוטי:</u>**

שמאי המשיבה קובע עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה תת"ק רובוטי ע"ס 135,000 ₪.

13.2.2.3. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת:</u>**

1. עלות הקמת מתקן חניה רובוטי:

בתגובה לאומדן שמאי המבקשת לעלות הקמת מתקן חניה בהתבסס על הצעת מחיר להקמת מתקן חניה אוטומטי שהוגשה ליזם בפרויקט הנדון מאת חברת "ParkTech" ביום 14/02/2024, עבור מתקן חניה בן 4 קומות הכולל 15 רכבים וצלחת סיבוב, לרבות עלות התקנה, ע"ס 1,925,000 ₪, ללא מע"מ, טוען שמאי המשיבה כי הצעת המחיר הנדונה אינה מהווה ראיה שמאית.

לטענתו, לפי תורת השמאות רק מחיר שנקבע בחוזה חתום מהווה ראיה שמאית, ולכן סבור כי לא ניתן להסתמך על הצעת המחיר.

לשיטתו, ממועד הקובע ועד למועד הצעת המחיר, עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 8.91%, כך שעלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי ממודדת למועד הקובע הינה בסך 117,834 ₪.

לראייתו, עלות זו אינה סבירה ומוטה כלפי מעלה.

כתימוכין, מפנה שמאי המשיבה לנתוני עלות מתקני חניה רובוטיים תת"ק שהומצאו ע"י שמאים נגדיים בהליכי שמאות מכרעת בתחום העיר בת ים, כדלהלן:

פרויקט השוואה	כמות חניות במתקן	עלות מתקן חניה		תאריך הסכם / תאריך דוח אפס	אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה		
ביאליק 25	15	1,130,000 ₪	75,333 ₪	07/11/2018	הסכם רכישה חתום + החלטת ועדה
גבעתי 5+7	23	1,900,000 ₪	82,609 ₪	26/07/2022	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	1,900,000 ₪	82,609 ₪	15/12/2021	דוח אפס
אנילביץ' 15+13	36	2,520,000 ₪	70,000 ₪	13/06/2022	דוח אפס
אנילביץ' 37	33	2,265,000 ₪	68,636 ₪	26/08/2024	הסכם רכישה חתום
הצפירה 4	35	1,950,000 ₪	55,714 ₪	21/03/2022	הסכם רכישה חתום
ממוצע			**72,484** ₪	**11/02/2022**	

בהתאם לנתוני עלות מתקני החניה המפורטים לעיל, גורס שמאי המשיבה כי הצעת המחיר מהפרויקט נשוא ההחלטה איננה סבירה וחורגת ממתחם הסבירות באופן קיצוני, היות ומשקפת עלות גבוהה בשיעור של 77% ביחס לנתונים הנ"ל.

2. עלות חפירת בור חניה:

בתגובה להנחת שמאי המבקשת לעלות חפירת בור חניה בפרויקט הנדון בסך 1,000,000 ₪, למתקן בן 15 מקומות חניה, המשקף עלות חפירת בור חניה למקום חניה ע"ס 66,667 ₪.

כתימוכין, מפנה שמאי המשיבה לנתוני עלות חפירת בור חניה להקמת מתקני חניה רובוטיים תת"ק שהומצאו ע"י שמאים נגדיים בהליכי שמאות מכרעת בתחום העיר בת ים, כדלהלן:

פרויקט השוואה	כמות חניות	עלות מרתף החניה		מועד	אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה		
גבעתי 5+7	23	1,412,000 ₪	61,391 ₪	26/07/2022	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	1,611,000 ₪	70,043 ₪	15/12/2021	דוח אפס
אנילביץ' 15+13	36	1,786,000 ₪	49,611 ₪	13/06/2022	דוח אפס
ממוצע			**60,349** ₪	**28/04/2022**	

לעמדת שמאי המשיבה, עלות חפירת בור החניה שקבע שמאי המבקשת בלתי סבירה היות ומשקפת העמסת עלות עקיפה בשיעור של 10%.

לדידו, העלות העקיפה הינה בשיעור נמוך יותר ומציג כתימוכין תחשיב לבחינת שיעור העלות העקיפה, כדלהלן:

סעיף	שיעור מעלות בניה ישירה	הסבר
תכנון	3%	
תקורה	2.5%	משך זמן הקמת בור - 4 חודשים לכל היותר. לכן הוצאות התקורה נמוכות ביחס לכל הפרויקט
מימון	2%	משך זמן הקמת בור - 4 חודשים לכל היותר. הריבית במועד הקובע בשיא השפל
סה"כ	7.5%	

בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, סבור שמאי המשיבה כי יש להשית עלות עקיפה בשיעור של 7.5% עלות העלות הישירה, כך שביחס לנתוני עלות חפירת הבור שהציג, מתקבלת עלות חפירת בור למקום חניה כולל עלות עקיפה ע"ס כ-65,000 ₪.

3. סך עלות הקמת מתקן החניה (עלות הקמת מרתף חניה ומתקן חניה):

עלות מרתף החניה ("בור")	66,000 ₪ למקום חניה
עלות מתקן החניה הרובוטי	72,500 ₪ למקום חניה
סך עלות ריאלית של חניה במתקן רובוטי (בטונים + ברזלים)	138,500 ₪ למקום חניה
סך עלות של חניה במתקן רובוטי (בטונים + ברזלים) עפ"י שומת המשיבה	135,000 ₪ למקום חניה

בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, טוען שמאי המשיבה כי עלות הקמת מקום חניה רובוטי בשומתו ע"ס 135,000 ₪ מצויה בגבולות הסביר.

כסימוכין לקביעתו, מפנה שמאי המשיבה לעלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי (מתקן + חפירת בור) שנקבעה במסגרת החלטות שמאים מכריעים בעיר בת ים, כלהלן:

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

4. התייחסות להחלטת השמאית המכריע הח"מ בגו"ח 7144/70, רח' סוקולוב 17, בת ים:

לעמדת שמאי המשיבה, קביעת השמאית המכריע הח"מ שנערכה ברח' סוקולוב 17 לשווי מקום חניה משקפת שווי נמוך.

בנוסף, סבור כי קביעת השמאית המכריעה הח"מ לעניין גובה דמי השכירות החודשיים למקום חניה ע"ס 400 ₪ המיוחסים מחד להשכרת חניה במיקום טוב יותר ממיקום החלקה הנדונה, ומאידך מדגיש כי דמי השכירות הנ"ל משויכים למבנים ישנים, זאת בשונה מהפרויקט הנדון המהווה מבנה חדש.

שמאי המשיבה מבהיר כי הגם שמדובר בפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק, הרי שהמבנה הנדון משקף בינוי חדש.

לפיכך, סבור כי יש לייחס דמי שכירות חודשיים במקרה דנן להשכרת מקום חניה ע"ס 500 ₪ היות ומדובר במבנה חדש.

כמו כן, לשיטתו, בבחינת שווי מקום חניה המצוי בתחום קומת העמודים או בחצר אינו מצריך הפחתת רווח יזמי היות ואין השקעה של עלות בניה לשם הקמתה של החניה.

לאור זאת, טוען כי בהכרח שווי חניה אינו נמוך מ-200,000 ₪.

יתר על כן, בהתייחס להחלטת הח"מ להפחתת מע"מ בשיעור של 17% ולא יזמות שחוקה, היות והאלטרנטיבה הינה השכרת מקום חניה בחניון המוחזק ע"י מפעיל המנכה את שיעור המע"מ, טוען שמאי המשיבה כי גם בדירה חדשה היזם מפחית מע"מ בשיעור מלא, זאת בדומה לדירה ישנה, ולכן בהתאם לגישה זו אין ביטוי לשונות בין בינוי חדש לבינוי ישן בהתייחס לרכיב המע"מ.

לפיכך, גורס כי יש להפחית מע"מ בשיעור שחוק כאשר מדובר בבינוי ישן.

5. שווי מקום חניה במתקן רובוטי:

בתגובה לקביעת שמאי המבקשת שווי מקום חניה רובוטי 110,000 ₪, זאת בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה הח"מ שנערכה בגו"ח 7136/367,368, רח' השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה רובוטי תת"ק ע"ס 108,000 ₪, גורס שמאי המשיבה כי קביעת שמאי המבקשת שגויה, היות

והתבססות על החלטת השמאית המכריעה החי"מ מצריכה מתן התאמות שונות למיקום ולזמן, כדלהלן:

א. מיקום:

לשיטת שמאי המשיבה, החלקה הנדונה משקפת מיקום עדיף בהשוואה לחלקה נשוא הכרעת השמאית המכריעה החי"מ שנערכה ברח' השר פנקס 7, משום שהחלקה הנדונה מצויה במערב העיר במרחק של כ-380 מ' מקו הים, ואילו רח' פנקס 7 מצוי במרכז העיר במרחק של כ-980 מ' מקו הים.

לפיכך, סבור כי יש לייחס ערכי שווי גבוהים יותר בשיעור של 10% בגין מיקום, לרבות לעניין שווי מקום חניה.

ב. התאמת זמן:

לעמדת שמאי המשיבה, המועד הקובע מיוחס להליך דנן מיום 07/10/2021 הינו כשנה לאחר המועד הקובע להחלטת השמאית המכריעה החי"מ שנערכה ברח' השר פנקס 7.

לכן, סבור כי יש ליתן התאמת זמן שנתית בשיעור של 5%.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שווי מקום חניה רובוטי המבוסס על החלטת השמאית המכריעה החי"מ, במסגרתו יישם את מקדמי ההתאמה הנדונים כלהלן:

שווי מקום חניה במתקן רובוטי בשומה המכרעת הנ"ל - רח' פנקס 7, למועד קובע 24/09/2020	108,000 ₪
התאמת מיקום - 10%	1.10
התאמת זמן - 5%	1.05
שווי מקום חניה במתקן רובוטי בנכס הנדון, למועד הקובע שבנדון - בהתבסס על השומה המכרעת הנ"ל	124,740 ₪
שווי מקום חניה במתקן רובוטי בנכס הנדון למועד הקובע שבנדון עפ"י קביעת שמאי המשיבה	124,000 ₪

לשיטת שמאי המשיבה, בהינתן התאמות זמן ומיקום מתקבל שווי מקום חניה רובוטי בהסתמך על החלטת השמאית המכריעה החי"מ ע"ס 124,740 ₪, דהיינו בקורלציה לקביעתו.

יתר על כן, לשם חיזוק אומדן שווי מקום חניה ראשונה בשומתו, מציג שמאי המשיבה ניתוח נוסף שערך לערכי השווי (מגובים בחוזי מכר) המיוחסים למקום חניה רובוטי (עסקה אחת) ולחניות שניות (6 עסקות מכר) אשר פורטו בשומתו ומפנה לפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

<u>נתוני מכירה לחניות בתחום העיר בת ים</u>:

1. נתון מכירה למקום חניה במתקן חניה:

סוג חניה	חניה ראשונה / שנייה	גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תמורה		הערות
					כולל מע"מ	ללא מע"מ	
מתקן חניה	לא ידוע	7120/130	הנביאים 65	23/02/2017	105,300 ₪	90,000 ₪	החניה ממוקמת בשכונה מוכרזת כשכונת שיקום
מסקנה: חניה במתקן מכפיל חניה, במיקום נחות - בשכונת שיקום, נמכרה עבור תמורה בסך 105,300 ₪ כולל מע"מ המהווה תמורה בסך 90,000 ₪ + מע"מ.							

2. נתוני מכירה של חניות שניות במרתפי חניה:

סוג חניה	קומה	גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תמורה		הערות ביחס למיקום החניה
					כולל מע"מ	ללא מע"מ	
חניה תת"ק	-6	7129/134	ניסנבוים 37	17/12/2017	₪ 110,000	₪ 94,017	בתוך אזור התעשייה של העיר, ובמיקום רועש - רח' ניסנבוים.
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	19/07/2018	₪ 100,000	₪ 85,470	במיקום רועש - במרחק של 60 מ' מרח' קוממיות
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	06/08/2018	₪ 104,000	₪ 88,889	
	-3	7121/54	נעמי שמר 7	13/02/2019	₪ 100,000	₪ 85,470	
	-2	7121/53	קוממיות 10	22/01/2020	₪ 97,000	₪ 82,906	במיקום רועש - רח' קוממיות
	-2	7121/53	קוממיות 10	24/02/2020	₪ 97,000	₪ 82,906	
ממוצע					**₪ 101,333**	**₪ 86,610**	

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

לעמדתו, בהתאם לנתונים המפורטים לעיל עולה כי חניות שניות המיוחסות למיקומים סואנים ובקומות מרתף תחתונות נמכרות בתמורה ממוצעת של כ-87,000 ₪ ללא מע"מ, וזאת כ-2.7 שנים לפני המועד הקובע להליך הנדון.

<u>יחס שווי חניה ראשונה בהשוואה לחניה שנייה:</u>

1. החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף שנערכה בגו"ח 7151/245, רח' אנילביץ 33, במסגרתה נקבע כי שווי מקום חניה שנייה הינו מחצית משווי מקום חניה ראשונה, כלומר שווי מקום חניה ראשונה הינו פי 2 משווי חניה שנייה.
2. שומה מייעצת שנערכה ע"י השמאית המכריעה חגית רובינסון בגו"ח 7121/29 (חלקה חדשה מס' 60), רח' יוחנן הסנדלר 2, במסגרתה העריכה שווי מקום חניה ראשונה ע"ס 170,000 ₪ ושווי מקום חניה שניה ע"ס 85,000 ₪, כך ששווי מקום חניה ראשונה הינו פי 2 משווי מקום חניה שנייה.

לגישת שמאי המשיבה, בהתייחס לעסקות המכר המפורטות לעיל ובהתחשב ביחס בין שווי מקום חניה ראשונה למקום חניה שנייה, אזי שווי מקום חניה ראשונה במרתף מסתכם ע"ס כ-200,000 ₪ כולל מע"מ וכ-171,000 ₪ ללא מע"מ.

לגישתו, ביחס לשווי הנ"ל יש לנקוט במקדם התאמה לזמן בגין הפרש של 2.7 שנים בין מועד עסקות ההשוואה המפורטות לעיל לבין המועד הקובע שבנדון.

ערכי שווי שנקבעו במסגרת פסיקות שמאים מכריעים המיוחסים לפרויקטים דומים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מקום חניה ללא מע"מ וללא רווח יזמי		שווי קרקע למקום חניה במתקן חניה
				חניה עילית רגילה	חניה במתקן חניה	
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	18/08/2019	120,000 ₪	90,000 ₪	
יגאל יוסף	7151/245	אנילביץ 33	25/09/2019	135,000 ₪	90,000 ₪	
דוד טיגרמן	7136/223	הרשת 17[20]	26/08/2015		111,483 ₪	20,000 ₪
דוד טיגרמן	7142/87	ז'בוטינסקי 13[21]	18/09/2016		111,483 ₪	20,000 ₪
דנה שיחור	7141/100	ז'בוטינסקי 15[22]	13/03/2018	125,000 ₪	100,000 ₪	
רמה מאור	7154/176	גבעתי 5 ו-7	15/06/2020	126,500 ₪	107,000 ₪	
ערן ירקוני	7136/323	זמנהוף 11	30/08/2020	150,000 ₪	112,500 ₪	
ערן ירקוני	7136/324	זמנהוף 13	30/08/2020	150,000 ₪	112,500 ₪	
אורית גלן	7136/381	דנין 3	02/07/2020	120,000 ₪	100,000 ₪	
אלדד חיימי	7138/293	שפירא 43[23]	29/03/2020	155,000 ₪	124,000 ₪	
יעקב פז	7151/223	כינרת 13	08/01/2020	135,000 ₪	101,250 ₪	
יעקב פז	7155/219,220	כצנלסון 58 + 60	13/08/2020	135,000 ₪	101,250 ₪	
בועז ברזילי	7150/337	קלויזנר 5	13/08/2020	135,000 ₪	108,000 ₪	
רמה מאור	7136/368	פנקס 7	24/09/2020	135,000 ₪	108,000 ₪	
ערן ירקוני	7143/22	סוקולוב 18	07/01/2021	155,000 ₪	124,000 ₪	
רמה מאור	7144/70	סוקולוב 17	22/04/2021	151,850 ₪	120,370 ₪	
ממוצע			**18/10/2019**	**137,739 ₪**	**107,615 ₪**	**20,000 ₪**

לעמדת שמאי המשיבה, בהתבסס על ממוצע ערכי שווי למקום חניה עילית שנקבעו במסגרת פסיקות השמאים המכריעים תוך התחשב בכך שמועדן הקובע הממוצע של פסיקות אלה הינו מיום 18/10/2019, קרי כשנתיים עובר למועד הקובע נשוא ההליך דנן, אזי אומדן שווי מקום חניה עילי הינו סביר.

6. עלות עודפת בגין הקמת מתקן חניה רובוטי:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הקמת מתקן החניה הרובוטי במסגרת המצב התכנוני החדש משקפת עלות עודפת בסך 800,000 ₪, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה, שכן מתקני החניה אושרו לאור בקשת היזם במסגרת הליך הקלה.

לטענתו, היזם לא חויב בהקמת מתקן חניה והקמתה הינה אלא יוזמה פרטית שלו.

בהתאם לכך, גורס שמאי המשיבה כי ברי שככל והיזם סבר שהקמת מתקן החניה מפחית את שווי המגרש, הרי שהיה נמנע מהגשת הקלה להקמת מתקן החניה.

[21] שמאי המשיבה מציין כי במסגרת השומה המכרעת נקבע שווי מקום חניה במתקן רובוטי ע"ס 150,000 ₪ כולל מע"מ, כך שבניכוי מע"מ בשיעור 17% ורווח יזמי בשיעור 15% מתקבל שווי מקום חניה במתקן חניה בסך 111,473 ₪.

[22] שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי נקבעו בשומה מכרעת מתוקנת מיום 14.07.2022 בעקבות החלטות ועדת ערר מיום 18.10.2020 ומיום 21.10.2020.

[23] שמאי המשיבה מציין כי במסגרת השומה המכרעת התקבלה קביעתו לעניין שווי מקום חניה עילית ע"ס 155,000 ₪ ו-124,000 ₪ למקום חניה במתקן חניה. לטענתו, בשומה הנ"ל קבע השמאי המכריע כי אומדן ההשבחה צריך להיות גבוה יותר מאומדן ההשבחה בשומתו, אולם השמאי המכריע החליט לאמץ את קביעתו.

לשיטתו, ככל שהיזם שגה בבקשת ההקלה יש בידו לתקן טעות זו ע"י הימנעות מהקמת מתקן החניה ע"י הגשת תכנית שינויים לביטולם תוך יישום פתרון תחליפי של "קרן חניה", זאת כפי שבוצע בפרויקטים אחרים המהווים מיעוט בעניין זה.

לדידו, העובדה שהיזם לא נקט בצורה זו מעידה כי מתקן החניה מהווה גורם משביח.

לראייתו, האמור בא לידי ביטוי בכך שבאופן כמעט גורף, כל בקשה המוגשת במסגרת מסלול תמ"א 38 כוללת הקלה להקמת מתקן חניה.

לא כל שכן, מציין כי במסגרת מרבית השמאים המכריעים החילו השבחה בגין ההקלה הנדונה.

יתר על כן, מציין שמאי המשיבה כי במסגרת מסמך מדיניות מד/תמא/1/38 נקבע כי דירות מגורים חדשות מכח תמ"א 38 פטורות מפתרון חניה, לרבות קרן חניה, כך שבהתחשב בכך ש-13 יח"ד מתוך 15 יח"ד החדשות המבוקשות בפרויקט הנדון הוקמו מכח התמ"א, הרי שנדרש פתרון חניה עבור 2 יח"ד בלבד.

על כן, גורס שמאי המשיבה כי חרף העובדה כי היזם נדרש להסדרת 2 מקומות חניה בלבד (עבור 2 יח"ד מבוקשות במסגרת תכנית בי/580/מק) הוא בחר להסדיר פתרון חניה עבור 15 יח"ד החדשות, באופן המעיד כי קיים שווי חיובי משמעותי לקרקע למקום חניה במתקן רובוטי.

7. שווי בסיסי למגורים:

בתגובה להתבססות שמאי המבקשת לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה על החלטת השמאית המכריעה הח"מ שנערכה בגו"ח 7136/367,368, רח' השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים מנוטרל מרפסות ע"ס 5,640 ₪, טוען שמאי המשיבה כי החלטה זו אינה רלוונטית, שכן נדרש ליתן התאמות ביחס להחלטה הנ"ל בגין מיקום בשיעור 10% ובגין זמן בשיעור 5% (כמפורט ביחס לשווי מקום חניה רובוטי).

כתימוכין לשווי מ"ר מבונה שאמד ע"ס 7,000 ₪, מפנה שמאי המשיבה לניתוח עסקות המכר שפירט בשומתו לדירות מגורים המצויות בקומות החדשות של פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, הממוקם בגו"ח 7143/22, רח' סוקולוב 18, תוך הפחתת שווי מקום חניה תת"ק רובוטי, כדלקמן:

חלקה/ גוש	יום מכירה	מס' דירה	חד'	קומה	שטח לרישוי			מחיר מכירה כולל מע"מ וכולל חניה	הפחתת שווי 1 חניה במתקן רובוטי	מחיר מכירה לא כולל מע"מ ולא כולל חניה	
					דירתי	מרפ.	משוקלל	סה"כ		סה"כ	ל- 1 מ"ר משוקלל
					1.0	0.4					
7143/22	19/08/2020		4	4	92	12	96.80	₪ 2,150,000	₪ 124,000	₪ 1,713,607	₪ 17,703
7143/22	10/12/2020	21	3	5	66	6	68.40	₪ 1,530,000	₪ 124,000	₪ 1,183,692	₪ 17,305
7143/22	30/12/2020	16	3	4	66	6	68.40	₪ 1,530,000	₪ 124,000	₪ 1,183,692	₪ 17,305
7143/22	15/02/2021		3	6	66	6.5	68.60	₪ 1,590,000	₪ 124,000	₪ 1,234,974	₪ 18,003
7143/22	23/02/2021	29	3	6	70	20	78.00	₪ 1,860,000	₪ 124,000	₪ 1,465,744	₪ 18,792
7143/22	03/03/2021	17	4	4	91	11	95.40	₪ 2,150,000	₪ 124,000	₪ 1,713,607	₪ 17,962
7143/22	31/08/2021	30	4	6	91	21	99.40	₪ 2,300,000	₪ 124,000	₪ 1,841,812	₪ 18,529
7143/22	07/11/2021	28	4	6	96	31	108.40	₪ 2,505,000	₪ 124,000	₪ 2,017,026	₪ 18,607
ממוצע	**11/03/2021**		**3.5**	**5.125**	**79.75**	**14.1875**	**85.425**	**₪ 1,951,875**	**₪ 124,000**	**₪ 1,544,269**	**₪ 18,026**

אופן חילוץ רכיב הקרקע:

שווי מכירה ל-1 מ״ר גמור משוקלל, בקומה 5.13, ללא מע״מ וללא מרכיב חניה במתקן רובוטי	₪ 18,026
הפחתת רווח יזמי - 17% מסך עלות הקמה	1.17
סך עלות הקמה ל-1 מ״ר משוקלל	₪ 15,407
עלות בניה ל-1 מ״ר משוקלל - לא כולל עלות מתקן חניה ומרתף חניה	₪ 6,745
שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה 5.13	₪ 8,662
מקדם התאמה לקומה 1 : הפרש של 4.13 קומות * 2.5% / קומה =	0.89675
שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה 1	**₪ 7,768**

לעמדת שמאי המשיבה, מניתוח נתוני השווי דלעיל מתקבל שווי מ״ר מבונה ללא גילום רכיב החניה ע״ס 7,768 ₪, זאת בהשוואה לשווי מ״ר מבונה שנקבע בשומתו ע״ס 7,000 ₪, ומשכך גורס כי השווי הבסיסי שנקבע בשומתו סביר ואף מוטה כלפי מטה.

כאסמכתא נוספת לערכי השווי שקבע, מפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים שנערכו במערב העיר בת ים כלהלן:

מיקום	גו״ח	תאריך קובע	שווי ל-1 מ״ר ז״ב משוקלל בק׳ 1	הערה
סוקולוב 17	7144/70	22/04/2021	7,000 ₪/מ״ר	
ארלוזורוב 73	7141/179	10/01/2023	7,000 ₪/מ״ר	
עצמאות 21	7144/51	24/09/2020	6,895 ₪/מ״ר	בשומה נקבע שווי בסך 7,722 ₪ /מ״ר בקומה 6, ולפי 2.5% / קומה - מתקבל שווי 6,895 ₪ /מ״ר בק׳ 1
ממוצע		**08/09/2021**	**6,965 ₪/מ״ר**	

13.3. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת״ק</u>**

במסגרת שומתו המקורית, שמאי המשיבה אינו מציג תחשיב השבחה בגין ההקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת״ק, אולם מדגיש במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024 כי תחשיב ההשבחה נשמט בשוגג משומתו כך שיש לייחס השבחה בגין ההקלה הנדונה.

במסמך התגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024, מציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה לפיו ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי תת״ק הגדילה את היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט הנדון וכתוצאה מכך השביחה את שווי הנכס.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה כנגזרת של פערי השווים בין 2 מצבי התכנון, תוך התחשב במאזן החניה הנדרש ובהיקף החניות הקיימות בכל מצב תכנוני, כדלקמן:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה״כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			1	1	155,000 ₪	155,000 ₪
	קרן חניה[24]	5				- 74,311 ₪	- 371,555 ₪
	<u>סה״כ</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>1</u>			**- 216,555 ₪**
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			1	1	155,000 ₪	155,000 ₪
	חניות במתקן חניה תת״ק רובוטי			15	0.8	124,000 ₪	1,860,000 ₪
	עלות מתקן חניה תת״ק רובוטי		15			- 135,000 ₪	- 2,025,000 ₪

[24] מאזן חניה במצב הקודם: כמות חניה נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות) - 6 מקומות חניה; כמות חניה נדרשת בגין תוספת 13 יח״ד חדשות מכח תמ״א לפי מסמך מדיניות - 0 מקומות חניה; כמות חניה פיזית מוצעת - 1; סך כמות חניה חסרה בגינה יידרש פתרון של ״קרן חניה״ - 5 מקומות חניה.

	סה"כ	0	15	16			**10,000 ₪ -**
שווי עודף במצב חדש		**-5**	**15**	**15**			**206,555 ₪**

13.3.1.1. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת</u>:**

1. היקף מקומות החניה הנדרש להסדרה במסגרת המצב התכנוני הקודם:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי בהתאם לתקן החניה המיוחס למיקום החלקה מושא ההחלטה (אזור א'), יש להסדיר במסגרת המצב התכנוני הקודם 10 מקומות חניה בלבד, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה.

שמאי המשיבה מדגיש כי בהחלטת מדיניות הוועדה המקומית בת ים מיום 02/07/2020 (מד/תמא1/38) נקבעו הוראות מעבר להיתרים מכח התמ"א לבקשות המוגשות החל מיום 01/01/2020, לפיה דירות חדשות המאושרות מכח תמ"א 38 פטורות מהסדרת חניה.

הואיל והבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון הוגשה לאחר 01/01/2020, אזי מדגיש שמאי המשיבה כי מאחר ובמצב התכנוני הקודם תוספת יחידות הדיור הינה במסגרת תמ"א 38, הרי שלא נדרש להסדיר פתרון חניה עבורן.

לאור זאת, סבור כי יש להסדיר במצב התכנוני הקודם 6 מקומות חניה בהלימה להיקף מקומות החניה עפ"י היתר הבניה הישן.

2. מרכיבי השבחה נוספים בגין הקלה למתקני חניה (חסכון בעלויות מימון ושיווק):

כאמור, לשיטת שמאי המשיבה, ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק הגדילה את היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט הנדון וכתוצאה מכך השביחה את שווי הנכס.

שמאי המשיבה מדגיש כי המתודה בה נקט לבחינת ההשבחה בגין ההקלה הנדונה הינה כפונקציה של הפרש השווי בין פתרונות החניה ב-2 מצבי התכנון.

לטענתו, שיטה זו לבחינת ההשבחה יושמה במסגרת כלל השומות המכריעות שנערכו ביחס להקלה הנ"ל.

יחד עם זאת, לראייתו, גישה זו אינה מבטאת רכיבי השבחה נוספים.

לדידו, דירה שאינה כוללת חניה מהווה דירה פגומה יחסית לדירה הכוללת חניה.

לראייתו, הביקוש לדירות הכוללות חניה גבוה בהרבה ביחס לדירות שאינן כוללות חניה.

בהתאם לכך, סבור כי משך זמן השיווק של דירות משוללות חניה ארוך משמעותית בהשוואה לדירות הכוללות חניה, וזאת בפרט בפרויקטים חדשים.

לאור האמור, סבור כי קיימים אלמנטים נוספים של השבחה, כדלקמן:

א. לעמדת שמאי המשיבה, רכיב עלויות המימון בדירות שאינן כוללות חניה גבוה יחסית בהשוואה לרכיב עלויות המימון בדירות הכוללות חניה, שכן נדרש להשקיע תשלומי ריבית במשך תקופה ארוכה יותר יחסית לדירות הכוללות חניה.

ב. לעמדת שמאי המשיבה, רכיב עלויות השיווק בדירות שאינן כוללות חניה גבוה יחסית לרכיב עלויות השיווק בדירות הכוללות חניה, שכן נדרש להשקיע הוצאות שיווק ופרסום במשך תקופה ארוכה יותר יחסית לדירות הכוללות חניה.

לשיטת שמאי המשיבה יש לבחון את רכיבי ההשבחה הנוספים בגין רכיב המימון ורכיב עלויות השיווק, באופן הבא:

א. הנחת עבודה:

שיעור ריבית שנתית במועד הקובע שבנדון =	4% לשנה
תקופת זמן עודפת ממוצעת לשיווק דירה ללא חניה לעומת דירה הכוללת חניה =	0.5 שנים
סך עלויות הקמה ממוצעות ל-1 יח״ד ללא חניה - מושקעות בתקופת השיווק =	1,000,000 ₪
שווי מכירה ממוצע ל-1 יח״ד ללא חניה, ללא מע״מ	1,800,000 ₪
שיעור עלויות עודפות בגין שיווק ופרסום - מתוך שווי מכירה ללא מע״מ	0.25%

ב. חישוב עלויות מימון עודפות:

סך עלויות הקמה ממוצעות ל-1 יח״ד ללא חניה - מושקעות בתקופת השיווק =	1,000,000 ₪	20,000 ₪/יח״ד
שיעור ריבית עודפת בגין תקופת זמן עודפת של 0.5 שנה = 0.5 שנה * 4% לשנה=	2.00% *	
עלות עודפת של הוצאות מימון בגין כל יח״ד המשוללת חניה =	20,000 ₪	

ג. חישוב עלויות שיווק עודפות:

שווי מכירה ממוצע ל-1 יח״ד ללא חניה, ללא מע״מ	1,800,000 ₪	4,500 ₪/יח״ד
שיעור עלות שיווק עודפת בגין תקופת זמן עודפת של 0.5 שנה =	25%. *	
עלות עודפת של הוצאות שיווק בגין כל יח״ד המשוללת חניה =	4,500 ₪	

ד. סך עלות עודפת של מימון ושיווק בגין כל יח״ד משוללת חניה יחסית לדירה הכוללת חניה: 24,500 ₪ ליח״ד.

ה. כמות חניות עודפות במצב חדש המוצמדות לדירות לפי מקום חניה לכל יח״ד: 15 חניות.

ו. סך השבחה בגין חסכון בעלויות עודפות של מימון ושיווק במצב חדש יחסית למצב קודם: 367,500 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי ניתן להקיש על סבירות קביעתו לעניין גובה ההשבחה בגין חסכון בעלויות עודפות של מימון ושיווק בהשוואה לשווי קרקע למקום חניה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה בגו״ח 7142/87, רח׳ ז׳בוטינסקי 13 בעיר בת ים, ע״ס 20,000 ₪.

לעמדתו, בהתאמה למתקן החניה הנדון הכולל 15 מקומות חניה, הרי ששווי קרקע למקום חניה ע״ס 20,000 ₪ משקף השבחה כוללת בסך 300,000 ₪.

לשיטתו, בין המועד הקובע להליך הנדון למועד הקובע להחלטת השמאי המכריע לעיל קיים פער של 5 שנים, כך שבהנחת השתנות מחירי דירות שנתית בשיעור של 5%, מסתכמת ההשבחה הכוללת בסך 375,000 ₪.

3. התייחסות להחלטת השמאית המכריע הח״מ בגו״ח 7144/70, רח׳ סוקולוב 17, בת ים:

לעמדת שמאי המשיבה, קביעת השמאית המכריע הח״מ שנערכה ברח׳ סוקולוב 17 לשווי מקום חניה משקפת שווי נמוך, ובהתאמה השבחה בסך 33,000 ₪ בלבד לכל מקום חניה.

לשיטתו, אין זה סביר כי יזם יגיש הקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה רובוטי ע״מ להרוויח 33,000 ₪ בלבד למקום חניה.

13.4. **<u>הקלה להגבהת גובה פנים דירתי בקומות המגורים</u>**

לשיטת שמאי המשיבה, במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20200775 התבקשה הקלה להגבהת גובה קומה בקומות המגורים החדשות באופן שיתקבל גובה קומה ברוטו של 3.06 מ׳ במקום 3 מ׳ המותרים.

לשיטת שמאי המשיבה, עובר למועד אישור ההקלה הותר בהתאם לתכניות תקפות להקים קומה בגובה ברוטו של 3 מ׳, כך שבניכוי עובי תקרה של 0.3 מ׳ בהתאם להיתר הבניה מתקבל גובה פנים דירתי נטו של 2.7 מ׳.

לדידו, עקב אישור ההקלה ובמסגרת הבקשה להיתר בניה הותר להקים בקומות 4 עד 6 דירות בגובה פנימי נטו של 2.74 מ׳.

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה בשיעור של 25% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1%.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת השתנות גובה הדירות ומקדם ההשבחה המיוחס לכל קומת מגורים שנוספה במבנה מושא ההחלטה, כדלקמן:

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
4	386.44 מ״ר	3.00 מ׳	3.06 מ׳	0.06 מ׳	2.70 מ׳	2.74 מ׳	0.04 מ׳	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**
5	392.46 מ״ר	3.00 מ׳	3.06 מ׳	0.06 מ׳	2.70 מ׳	2.74 מ׳	0.04 מ׳	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**
6	392.46 מ״ר	3.00 מ׳	3.06 מ׳	0.06 מ׳	2.70 מ׳	2.74 מ׳	0.04 מ׳	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**

13.5. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

תחשיב שמאי המשיבה במסגרת שומתו המקורית (אינו כולל השבחה בגין אישור ההקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי):

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח״ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה		שטח ז״ב משוקלל ומתואם	סה״כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי בקומה 1 - 7,000 ₪/מ״ר
				עיקרי- רגיל	מרפ. זיז	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה״כ משוקלל	עלייה בקומה	גובה קומה		
				1	0.4	0.3	0					
קודם	תמ״א 38	0	2	108.56			117.21	108.56	0.9	1	97.704	₪ 683,928
	בי/339	1	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1	1	369.850	₪ 2,588,950
	בי/339	2	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1.025	1	379.096	₪ 2,653,674
	בי/339	3	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1.05	1	388.343	₪ 2,718,398
	תמ״א 38	4	5	320.9	42.12			337.748	1.075	1	363.079	₪ 2,541,554
	תמ״א 38	5	4	339.7	42.13			356.552	1.1	1	392.207	₪ 2,745,450
	תמ״א 38	6	2	158.8		210.18		232.363	1.125	1	261.408	₪ 1,829,859
	<u>סך שווי מצב קודם</u>	<u>6</u>	<u>25</u>	<u>1,987.47</u>	<u>209.35</u>	<u>210.18</u>	<u>180.9</u>	<u>2,144.77</u>	-	-	<u>2,251.69</u>	<u>15,761,812 ₪</u>
חדש	תמ״א 38	0	2	108.56	0		0	108.56	0.9	1	97.704	₪ 683,928
	בי/339	1	4	353.17	41.7			369.85	1	1	369.85	₪ 2,588,950
	בי/339	2	4	353.17	41.7			369.85	1.025	1	379.096	₪ 2,653,674
	בי/339	3	4	353.17	41.7			369.85	1.05	1	388.343	₪ 2,718,398
	תמ״א 38	4	5	320.9	42.12			337.748	1.075	1.004	364.424	₪ 2,550,967
	תמ״א 38	5	4	339.7	42.13			356.552	1.1	1.004	393.66	₪ 2,755,619

	תמ"א 38 + בי/580	6	4	339.7	42.11			356.544	1.125	1.004	402.598	₪ 2,818,183
	סך שווי מצב חדש	6	27	2,168.37	251.46	0	0	2,268.95	-	-	2,395.67	16,769,718 ₪
סך השבחה		**0**	**2**	**180.9**	**42.11**	**-210.2**	**-180.9**	**124.181**			**143.99**	**1,007,906 ₪**

תחשיב מתוקן שהוצג במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024, הכולל השבחה בגין אישור ההקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי:

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות זכויות בניה						מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי בקומה 1 - 7,000 ₪/מ"ר
			כמות יח"ד	עיקרי- רגיל	מרפ. זיז	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	עלייה בקומה	גובה קומה		
				1	0.4	0.3	0					
קודם	תמ"א 38	0	2	108.56			117.21	108.56	0.9	1	97.704	₪ 683,928
	בי/339	1	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1	1	369.85	₪ 2,588,950
	בי/339	2	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1.025	1	379.096	₪ 2,653,674
	בי/339	3	4	353.17	41.7		21.23	369.85	1.05	1	388.343	₪ 2,718,398
	תמ"א 38	4	5	320.9	42.12			337.748	1.075	1	363.079	₪ 2,541,554
	תמ"א 38	5	4	339.7	42.13			356.552	1.1	1	392.207	₪ 2,745,450
	תמ"א 38	6	2	158.8		210.18		232.363	1.125	1	261.408	₪ 1,829,859
	שווי פתרון חניה											216,555 ₪ -
	סך שווי מצב קודם	6	25	1,987.47	209.35	210.18	180.9	2,144.77	-	-	2,251.69	15,545,257 ₪
חדש	תמ"א 38	0	2	108.56	0		0	108.56	0.9	1	97.704	₪ 683,928
	בי/339	1	4	353.17	41.7			369.85	1	1	369.85	₪ 2,588,950
	בי/339	2	4	353.17	41.7			369.85	1.025	1	379.096	₪ 2,653,674
	בי/339	3	4	353.17	41.7			369.85	1.05	1	388.343	₪ 2,718,398
	תמ"א 38	4	5	320.9	42.12			337.748	1.075	1.004	364.424	₪ 2,550,967
	תמ"א 38	5	4	339.7	42.13			356.552	1.1	1.004	393.66	₪ 2,755,619
	תמ"א 38 + בי/580	6	4	339.7	42.11			356.544	1.125	1.004	402.598	₪ 2,818,183
	שווי פתרון חניה											10,000 ₪ -
	סך שווי מצב חדש	6	27	2,168.37	251.46	0	0	2,268.95	-	-	2,395.67	16,769,718 ₪
סך השבחה		**0**	**2**	**180.9**	**42.11**	**-210.2**	**-180.9**	**124.181**			**143.99**	**1,214,461 ₪**

13.5.1.1. **<u>עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת</u>:**

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי השינויים שהציג שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024 מהווים תיקון שומתו, טוען שמאי המשיבה כי אינו יכול להנפיק שובר חיוב חדש לנישום, אולם זכאי להציג טענות שונות הנוגעות לשומתו במסגרת הליך שמאי מכריע, כך שאין מדובר בתיקון שומה.

14. **<u>הכרעה</u>**

14.1. **<u>כללי</u>**

סוגיית המחלוקת וההשבחה בענייננו, נובעת מאישור בקשה לתוספת בניה והקלות, ביחס לפרויקט חיזוק ועיבוי על פי תמ״א 38 לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 12 יח״ד עליו מתווספות 15 יח״ד חדשות בשלוש קומות מלאות וסגירת קומת הקרקע.

במסגרת הבקשה להיתר נוספו זכויות בניה מכוח תמ״א 38, וכן תכנית בי/580/מק המתירה ניוד זכויות מקומת עמודים ומהקומות הקיימות.

הצדדים מסכימים ביחס לגורמי ההשבחה אולם חלוקים ביחס לעלויות העודפות בגין פתרון חניה במתקן חניה ולהיקף השטח האפשרי לניוד מקומת העמודים לקומות החדשות.

14.2. **<u>תכניות בי/580/מק ואישור הקלות</u>**

14.2.1. **<u>בחינת סך זכויות הבניה העיקריות שמקורן בתכנית בי/580/מק</u>**

שמאי המשיבה בוחן את סך שטח הבניה העיקרי המבוקש בקומה השישית (הקומה העליונה) במסגרת הפרויקט מושא ההחלטה מכח תכנית בי/580/מק המקימה חבות בהיטל השבחה, כנגזרת של בחינת היקף זכויות הבניה העיקריות הניתנות לניצול מכח תמ״א 38 במצב התכנוני הקודם בקומה העליונה (זכויות בניה עיקריות לניצול בקומה שישית בשיעור של 50% מזכויות הבניה בקומה החמישית), בהשוואה להיקף זכויות הבניה העיקריות המבוקשות בהתאם להיתר הבניה נשוא ההליך דנן בתחום הקומה השישית והעליונה של המבנה הנדון.

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין סך שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בקומה השישית במסגרת הפרויקט מושא ההחלטה מכח תכנית בי/580/מק, ברם אינו מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין היקף זכויות הבניה למגורים הניתנים למימוש במסגרת המצב התכנוני הקודם בתחום קומת העמודים המפולשת, אולם איננו מיישם זאת בתחשיב ההשבחה.

אני מקבלת את גישת הצדדים לבחינת היקף השטח העיקרי ושטח מרפסת הגג בקומה השישית (הקומה העליונה) במסגרת המצב התכנוני הקודם, וכן את גישתם לבחינת היקף השטח העיקרי המבוקש במצב התכנוני החדש במסגרת הבקשה להיתר בניה הנדונה, כדלקמן:

<u>שטח עיקרי המיוחס למצב הקודם מכח תמ״א 38 בתחום הקומה העליונה (קומה שישית)</u>

מרכיב בחישוב	מצב קודם
שטח ברוטו של קומה עליונה מלאה של תמ״א (קומה 5)	420.36 מ״ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה העליונה של התמ״א (קומה 6)	210.18 מ״ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	25 מ״ר
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ״ד) בקומה 6	185.18 מ״ר
הפחתת שטח 2 ממ״דים בקומה 6	26.38 מ״ר
סך שטח עיקרי בקומה 6	**158.80 מ״ר**
סך שטח מרפסת גג בקומה 6	**210.18 מ״ר**

שטח עיקרי המיוחס למצב התכנוני החדש (בקשה להיתר בניה)

גורם	שטח בניה
סך זכויות בניה עיקריות מאושרות בבקשה להיתר שבנדון בקומה שישית	339.70 מ״ר
הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 6 במצב הקודם (עפ״י תמ״א 38)	158.80 מ״ר
סך זכויות בניה מנוידות מכח תכנית בי/580/מק	**180.90 מ״ר**

זכויות בניה הניתנות לניוד מקומת עמודים מפולשת ומקומות קיימות לפי תכנית בי/580/מק

ניוד שטח עיקרי מקומות המגורים הקיימות (קומה 1 עד 3):

שמאי הצדדים תמימי דעים לעניין היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתחום קומות 1 עד 3 הקיימות, אולם חלוקים האם זכויות הבניה הנדונות ישימות ומשקפות כדאיות כלכלית למימושן במסגרת המצב התכנוני הקודם.

תמ״א 38 מתירה תוספת זכויות בניה עיקריות בקומות הקיימות לשם הרחבת דירות המגורים הקיימות בהיקף של 13 מ״ר ליח״ד, וכן תוספת ממ״דים בשטח של 12 מ״ר ליח״ד, סה״כ תוספת זכויות בניה לשם הרחבת דירה קיימת בשטח של 25 מ״ר.

הואיל וקומות 1 עד 3 הקיימות כוללות 12 יח״ד, אזי מתקבל כי סך השטח ברוטו המותר לשם הרחבת הקומות הקיימות הינו 300 מ״ר.

בהתאם להיתר הבניה שהופק בחלקה הנדונה עולה כי מומשו זכויות בניה ברוטו בקומות 1 עד 3 הקיימות לשם הרחבת דירות המגורים הקיימות בהיקף של 236.31 מ״ר, כך שיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הניתנות לניוד מכח תמ״א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות מסתכמות בהיקף של 63.69 מ״ר, היינו 21.23 מ״ר בכל קומה.

נוכח העובדה כי עסקינן במסלול חיזוק ועיבוי, קיימת אפשרות להרחבת דירה קיימת עד לשטח של 25 מ״ר בהתאם לסעיף 11.1.4(ה) לתמ״א 38. לאור האמור, בהתחשב בהרחבת כל דירה קיימת בהיקף של 19.69 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר, מתקבלת התוצאה כי לכל דירה נותר שטח להרחבה בהיקף של כ- 5.3 מ״ר.

מעיון בתכנית היתר הבניה בקומות 1 עד 3 עולה כי נוספו שטחי ממ״דים ומרפסות בהשתלבות עם קירות הדירות הקיימות, זאת ללא פריצת קירות לשם הסדרת תוספת בנייה.

בנוסף, ניכר כי קונטור קומות המגורים הקיימות מצוי כמעט בחפיפה מלאה למתווה קו הבניין עפ״י תמ״א 38.

על מנת לממש תוספת בניה למגורים בתחום הקומות הקיימות, נדרש להרוס את קירות החוץ של המבנה להקים קירות תמך עבור תוספת הבניה (כפי שבוצע בפועל בקומת הקרקע), כך שיש לכך משמעויות כלכליות גבוהות, ביתר שאת כשמדובר בתוספת של כ- 5 מ״ר לדירה בלבד.

בהתחשב בכך שיתרת זכויות הבניה הניתנת למימוש עפ״י קווי הבניין של תמ״א 38 הינה קטנה ולאור העלויות הגבוהות לשם מימושן, סבורני כי אין כדאיות כלכלית לממש את זכויות הבניה הנ״ל במסגרת המצב התכנוני הקודם.

ניוד זכויות בניה עיקריות מקומת עמודים מפולשת:

לשיטת שמאי המשיבה, במצב התכנוני הקודם לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים בקומת הקרקע מעבר לזכויות הבניה המבוקשות למגורים במסגרת הבקשה להיתר בניה בשטח של 108.56 מ״ר, זאת מאחר וקומת הקרקע בנויה בתפוסה מלאה של מעברים, שטחים טכניים, לובי כניסה וחניה.

על כן, גורס שמאי המשיבה כי יתרת זכויות הבניה שאינן ניתנות ליישום בקומת העמודים, אשר נוידו לקומות העליונות מכח תכנית בי/580/מק, יצרו שווי יש מאין.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה לא מייחס תרומה כלכלית ליתרת הזכויות במצב הקודם שלא ניתנות לניצול בקומת העמודים המפולשת.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם להוראות תכנית בי/580/מק, בניוד זכויות מקומת העמודים עפ״י תמ״א 38 בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יחושבו הזכויות הניתנות לניוד 50% משטח הקומה, ולכן ניתן לנצל זכויות בניה למגורים בתחום קומת העמודים בשטח של 205.7 מ״ר.

לדידו, מעיון בתכנית הבקשה להיתר בניה ניכר כי ניתן לממש את מלוא שטחי הבניה המותרים עפ״י תמ״א 38, כך שניתן להרחיב את דירות הגן המבוקשות ו/או להקים דירת גן נוספת.

יחד עם זאת, הגם שהנחת שמאי המבקשת הינה כי ניתן לממש זכויות בניה נוספות למגורים בקומת העמודים בהלימה לזכויות המותרות עפ״י תכנית בי/580/מק, הרי שאיננו מייחס תרומה כלכלית לזכויות הנ״ל במסגרת המצב התכנוני הקודם.

במסגרת מסמך השלמה מיום 31/10/2024, מציג שמאי המבקשת תכנית אדריכלית רעיונית למימוש זכויות בניה למגורים מעבר לזכויות המבוקשות בתחום קומת הקרקע, במסגרתה טוען כי קיימת התכנות במצב התכנוני הקודם להקמת דירת מגורים בשטח פלדלת של 88 מ״ר.

כמו כן, טוען כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, חלק ג׳ (מספר מקומות חניה לאופניים - מספר מזערי), עולה כי ניתן למקם מחצית ממתקני האופניים בפרויקט הנדון בתחום החצר ואין חובה לקרותם.

בבחינת תכנית היתר הבניה עולה כי מבוקשות 2 דירות גן באגף המערבי של המבנה הנדון הגובלות בקיר משותף חלקי, כאשר הנגישות הרגלית אליהן מתאפשרת באמצעות שביל גישה (מבואה).

כמו כן, הדירה המערבית גובלת בשטחי מבואות וחדרי מדרגות לצד מחסן קיים.

לפיכך, יש לבחון את האפשרות לתוספת זכויות בניה למגורים תוך התחשב כי יש להסדיר שביל גישה לדירות הגן המבוקשות עפ״י היתר הבניה וכן בהתחשב בשטחי מבואות וחדרי המדרגות וכן שטחי האחסנה הקיימים במבנה המקורי, אשר לא ניתן לבטלם או להצריחם למיקום שונה.

מעיון בתכנית היתר הבניה ניכר כי ניתן להסדיר שטחי מגורים במרכז המבנה בעברו הצפוני, אולם כאמור לאור הצורך בהסדרת שביל גישה, מבואות וחדרי מדרגות וכן שטחי אחסנה לדירות הגן באגף המערבי, אזי אין רציפות בין שטחי הדירות המוצעות לבין תא השטח בתחומו ניתן להסדיר שטחי בניה נוספים למגורים, ולכן הנחתי כי תוספת שטחי בניה תהא עבור דירת מגורים נוספת ולא כתוספת שטחים לדירות הגן המוצעות.

בתחום תא השטח המאפשר הסדרת שטחי בניה נוספים למגורים הוקצה שטח המשמש להסדרת משטח אופניים כמחויב עפ״י תקן החניה התקף.

בהתחשב במידות משטח האופניים ניכר כי ניתן להצריח את מיקומו לעורף הקיר בו הוא ממוקם, כך שניתן יהיה להקצות שטחי מגורים במיקום הקצאתו המקורי.

תכנית בי/795/מק מיום 17/10/2018 קובעת כי יש להתאים את הבינוי להנחיות המרחביות של העיר בת ים.

במסגרת מסמך הנחיות מרחביות של העיר בת ים שאושר בוועדה המקומית ביום 05/06/2018, נקבע כי מיקום חניית אופניים ואופנועים יהיה חלק מהמבנה הראשי, ולכן אינני מקבלת את טענת שמאי המבקשת לכך שבהתחשב בתקנות התכנון והבניה, ניתן למקם מחצית ממתקני האופניים בפרויקט הנדון בתחום החצר ואין חובה לקרותם.

יתר על כן, אדגיש כי לא סביר למקם את מתקן האופניים בצמוד למטבח או לסלון הדירה המערבית, וביתר שאת בעורף המבנה במרחק רב מחזית המבנה.

אציין כי אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה לכך שתא השטח המצוי במרכז המבנה בחלקו הצפוני משמש כלובי המיוחס לאגף המערבי של המבנה, שכן מעיון בתרשים חישובי השטחים, הרמוניקת היתר הבניה ותכנית ההיתר, ניכר כי אין מדובר בלובי קומתי אלא בשטח ריק מבינוי, ומשכך אני סבורה כי אין כל מניעה להקים שטחי בניה למגורים בתחומו.

ממדידה גרפית ע"ג תכנית היתר הבניה ניכר כי ניתן בתחום תא השטח הפנוי הנדון דירת מגורים נוספת בשטח פלדלת דירתי בהיקף של כ-53 מ"ר, ובהתאמה שטח עיקרי דירתי (בניכוי ממ"ד) בהיקף של כ-41 מ"ר.

אציין כי הנחתי שלא ניתן להסדיר שטחי בניה למגורים עד למתווה קו הבניין בחלק הצפוני של המבנה עבור דירת המגורים הנוספת היות והשטח הנ"ל גובל במדרגות הגישה למתקן החניה.

במסגרת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 המיוחסות לסגירה ומילוי של קומה מפולשת, נקבע כי שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

לאור קביעתי כי אין כדאיות כלכלית להרחיב את דירות המגורים בקומות הקיימות עד למתווה קו הבניין של תמ"א 38, זאת מעבר למבוקש בהיתר הבניה, הרי שבהתאמה לא ניתן יהיה להרחיב את דירות המגורים בקומת הקרקע המבוקשות המתוכננות בהלימה לקו המתאר של הקומה המורחבת של הקומה הראשונה).

במסגרת מעמד הדיון, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להוראות תמ"א 38, במידה ומאושרת תכנית לפי סע' 23 לתמ"א אזי הגבלותיה חלות, ובהתאמה סבור כי תכנון רעיוני להקמת דירת גן נוספת בתחום קומת הקרקע כפוף להוראותיה של תכנית בי/580/מק, הקובעת מגבלה לעניין שטח דירה מזערי ליח"ד בהיקף של 48 מ"ר.

שמאי המשיבה מדגיש כי קיימת אי בהירות האם תחולתה של ההוראה הנ"ל מיוחסת לפרויקטים של תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש בלבד, או שמא יש להחיל הוראה זו גם במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 במסלול עיבוי וחיזוק.

במסגרת תכנית בי/580/מק נקבע כדלהלן:

" בתאי שטח 2-5 המפורטים בתשריט תתאפשר תוספת יחידות דיור על פי המפורט:

1. במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יח"ד במגרש בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 בכפוף להוראות כדלקמן:
2. השטח הממוצע של דירות המגורים לא יפחת מ-60 מ"ר כולל ממ"ד.

...

4. סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב-48 מ"ר לדירה בממוצע על מנת לקבל את מספר יחידות הדיור המקסימלי הניתן לתכנון.

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

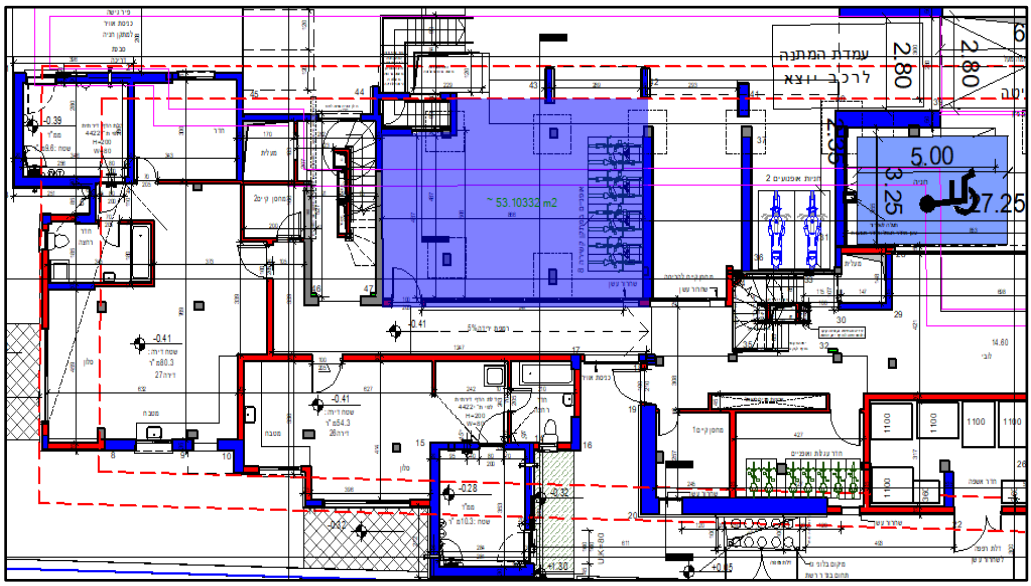
מבלי לטעת מסמרות האם הוראות תכנית בי/580/מק חלות על פרויקטים מסוג תמ"א עיבוי וחיזוק, הרי שהתכנית קובעת כי השטח **הממוצע** של דירות המגורים לא יפחת מ-60 מ"ר כולל ממ"ד, ולכן ברי כי אין כל מניעה להסדיר יח"ד נוספת ששטחה קטן מ-60 מ"ר כל עוד ממוצע הפלדלת הדירתי בפרויקט גדול מ-60 מ"ר, זאת כפי שבא לידי ביטוי בתכנון המאושר בהיתר הבניה, במסגרתו אושרה הקמת דירת מגורים בשטח דירתי פלדלת של 54.3 מ"ר בקומת הקרקע.

התכנון הרעיוני שהצגתי לתוספת דירת מגורים בשטח פלדלת דירתי בהיקף של כ-51 מ"ר איננו מקטין את ממוצע שטחי הדירות כולל ממ"ד לשטח הקטן מ-60 מ"ר.

לא זו אף זו, התכנית קובעת כי שטח יח"ד מינימאלי לא יפחת מ-28 מ"ר עיקרי, כך שהתכנון הרעיוני לפיו שטחה העיקרי של דירת המגורים הנוספת הינו 41 מ"ר עומד בתנאי התכנית.

מהטעמים הנ"ל אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה.

להלן התכנון הרעיוני להקצאת שטחי מגורים נוספים ע"ג תכנית היתר הבניה (המסומן בכחול):



ייחוס מקדם אקו' לדירת הגן לפי התכנון הרעיוני בקומת העמודים המפולשת:

שמאי המשיבה מייחס מקדם אקו' בגין שטחי הבניה העיקריים למגורים בקומת הקרקע הניתנים להסדרה בכל אחד ממצבי התכנון, בהלימה למבוקש בבקשה להיתר בניה, בשיעור 0.9.

מנגד, טוען שמאי המבקשת כי יש לייחס מקדם התאמה לפרטיות וחצר בגין שטחי דירות הגן בשיעור של 10%, אולם איננו מציג לכך התייחסות בתחשיב ההשבחה.

בבחינת תכנית היתר הבניה ניכר כי הגובה הפנימי של דירות הגן הנו 2.61 מ' ובתחומם מצויים עמודי הקומה המפולשת היוצרים פגיעה תכנונית בדירות המגורים.

כמו כן, דירות המגורים בקומת הקרקע ממוקמות בסמיכות לשטחים המשותפים של הבניין ולמתקן החניה. מטעמים אלה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לנקוט במקדם שווי בשיעור 0.9 ביחס לדירות המגורים בקומת הקרקע.

14.2.2. **<u>חיוב בגין שטחי מרפסות זיז ומרפסות גג</u>**

מרפסות המצויות בתחום הקומה השישית המסווגת בבקשה להיתר בניה כמרפסות זיזיות:

במסגרת שומתו המקורית, מביא בחשבון שמאי המשיבה במסגרת המצב התכנוני החדש חיוב בגין שטחי מרפסות הזיז המשויכות לדירות הקומה השישית.

בשומתו המקורית, מאמץ שמאי המבקשת את קביעת שמאי המשיבה לעניין החלת חיוב בהיטל השבחה במסגרת המצב התכנוני החדש בגין שטחי מרפסות הזיז המבוקשות בתחום הקומה השישית.

ברם, במעמד הדיון טוען שמאי המבקשת כי בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי עמ"נ 26990-07-23 מיום 10/04/2024, **'הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ'**, (להלן: **"דיבלופרס"**) אין לגבות היטל השבחה בגין מרפסות שמקורן בתקנות התכנון והבניה.

שמאי המשיבה מסכים במעמד הדיון עם טענה זו.

בהתאם לתקנות התכנון הבניה, בתכנית שהופקדה עד ליום 1 בינואר 2010, קיימת זכאות לתוספת שטחי גזוזטראות מקורות עד 14 מ"ר מעבר לשטחי הבניה המוקנים, אלא אם קיימת בתכנית הוראה ספציפית לעניין חישוב שטחי גזוזטראות.

תכנית בי/339 אשר אושרה ביום 01/03/1988, החלה בתחום החלקה מושא ההחלטה, קובעת זכויות בניה ללא הוראות ספציפיות לעניין חישוב שטחי הגזוזטראות.

לפיכך, דירות המגורים במבנה הנדון זכאיות לתוספת שטחי גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

המרפסות מכח התקנות פטורות מהיטל השבחה בכפוף לאפשרות ישימותן בתחום קווי הבניין המותרים בהתאם לתכניות התקפות.

מעיון בתכנית היתר הבניה עולה כי המרפסות מוצעות מחוץ לקוי הבנין של התכניות התקפות ועד לקוי הבנין המקלים של התמ"א. בהתחשב כי נוצלו מלוא זכויות התמ"א בקומות המגורים, המרפסות הבולטות מקווי הבניין של התב"ע חייבות בהיטל השבחה מלא בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 55083-0519 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב,** לפיו יש לחייב בהיטל השבחה את מלוא שטח המרפסות המובלטות וזאת ככל שלא ניתן היה להקים מרפסות ללא הקלה או גורם תכנוני נוסף. אדגיש כי גם הפסיקה לעניין **דיבלופרס,** אליה מפנה שמאי המבקשת, מצדד בעמדה זו (ראה סע' 28 בהחלטה).

במקרה שבנדון תכנית בי/מק/1/510 התירה לבנות מרפסות מחוץ לקוי הבניין של התב"ע.

מרפסות הדירות הקיימות התאפשרו לבניה במועד אישור התכנית ולכן החיוב בגינם יערך למועד 05.08.2016. מנגד, מרפסות הדירות החדשות התאפשרו עם אישור הבקשה להיתר במסגרת תמ"א 38, ולכן עבור מרפסות אלה אחייב למועד אישור הבקשה להיתר ע"י ועדת המשנה ביום 07.10.2021.

להלן שטח המרפסות החורג לקומה מקווי הבניין שמתקבל מהיתר הבנייה ובניכוי הבלטת שטח מרפסות בחזית עד 1.2 מ' הפטור מכח התקנות[25] המיוחס לקומות החדשות:

מיקום	עומק	בניכוי 1.2מ'	רוחב	שטח במ"ר	סה"כ
מרפסות בחזית	1.42	0.22	11.33	2.4926	2.49
מרפסת אחורית	1.88		7.12	13.3856	13.39
סה"כ שטח מרפסות חורג בקומה					**15.88**
סה"כ לחיוב ל-3 הקומות החדשות					**47.63**

14.2.2.1. **<u>ערכי שווי למועד אישור תכנית בי/מק/1/510 (05/08/2016)</u>**

הצדדים אינם מחייבים בהיטל השבחה בגין מרפסות הזיז החורגות מקו הבניין המיוחסות לדירות הקיימות ובהתאמה אינם מציגים ערכי שווי נכון למועד הקובע הנדון.

במסגרת מדרגת ההשבחה למועד אישור הבקשה להיתר בניה, מציג שמאי המשיבה עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים הממוקמים בשכונת דרום מערב-ותיק ובשכונת לב העיר, אשר נערכו בשנים 2015-2016.

מעיון במערכת רשות המיסים לא אותרו העסקאות הנדונות.

כמו כן, בבחינת עסקת המכר שנערכה בגו"ח 7140/204 מיום 22/06/2015 ניכר כי העסקה משקפת שווי חריג, המתבטא ככל הנראה בציפיות לאישור הקלות כמותיות כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבניה.

יתר על כן, עסקת המכר שנערכה בגו"ח 7135/137 משקפת פוטנציאל שבס כחלון וכן עירוב שימושי מסחר ומגורים, כך שמצריכה מתן התאמות שונות המפחיתות את מהימנות התוצאה.

יתרה מזאת, יודגש כי בתחום המגרש הנדון חלות תכניות בי/2/א ובי/339 שאינן מגדירות את קיבולת הבנייה למסחר וקובעת כי זכויות אלה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

לפיכך, סבורני כי אין להתבסס על עסקות המכר הנ"ל.

[25] בהתאם לתקנה 4.03 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשס"ב-2002

בהיעדר עסקות רלוונטיות בגישת ההשוואה הישירה, בחנתי עסקות מכר לדירות מגורים בקומות החדשות של פרויקט מגורים תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בנייה הממוקם בגו"ח 7145/51, רח' הלפר 12, המשקף מאפייני בינוי דומים לחלקה הנדונה, תוך מתן התאמות שונות, כדלקמן:

מס"ד	גו"ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע"מ)	תמורה (ללא מע"מ)	שטח דירתי	מרפסת (0.4)	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'
1	7145/51/41	26/10/2016	5	1,550,000 ₪	1,324,786 ₪	100 מ"ר	9 מ"ר	103.41 מ"ר	12,811 ₪
2	7145/51/28	11/11/2016	4	1,395,000 ₪	1,192,308 ₪	100 מ"ר	9 מ"ר	103.41 מ"ר	11,530 ₪
3	7145/51/32	26/12/2016	5	1,780,000 ₪	1,521,368 ₪	75 מ"ר	9 מ"ר	78.41 מ"ר	19,402 ₪
4	7145/51/30	14/02/2017	5	1,950,000 ₪	1,666,667 ₪	100 מ"ר	9 מ"ר	103.41 מ"ר	16,117 ₪
5	7145/51/27	27/07/2017	4	1,615,000 ₪	1,380,342 ₪	75 מ"ר	9 מ"ר	78.41 מ"ר	17,604 ₪
6	7145/51/39	13/09/2017	4	1,760,001 ₪	1,504,274 ₪	95 מ"ר	9 מ"ר	98.41 מ"ר	15,286 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי		**05/03/2017**	**4.50**			**91 מ"ר**			**15,458** ₪
התאמת זמן ביחס למועד הקובע									0.970
התאמת זמן ביחס למועד הקובע									**15,000** ₪

התאמות נדרשות:

1. התאמת זמן:

מעיון באתר הלמ"ס עולה כי נכון הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה טרם החלו בפרסום השתנות מחירי הדירות בעיר בת ים.

משכך, בחנתי את מקדם ההתאמה לזמן בהתבסס על סקירת מחירי דירות 4 חדרים בעיר חולון, זאת כפי שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין ומשרד שמאי המקרקעין אוהד דנוס, כלהלן:

רבעון שלישי לשנת 2016 דירת 4 חדרים חולון (לשכת שמאי המקרקעין)	1,737,000 ₪
רבעון שלישי ראשון לשנת 2017 דירת 4 חדרים חולון (אוהד דנוס)	1,790,000 ₪
השתנות מחירים	0.970

2. התאמה לשוליות:

לאור השוליות המזערית בין שטח פלדלת ממוצע המיוחס לדירות המגורים נשוא ההשוואה ביחס לדירות המגורים החדשות בפרויקט נשוא ההחלטה, אזי לא נקטתי במקדם התאמה בגין שוליות.

3. התאמה לקומה (ביחס לרכיב הקרקע):

דירות המגורים נשוא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת של 4.5.
לצורך בחינת השווי הבסיסי בקומת הראשונה, נקטתי במקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% בגין כל עלייה בקומה.
לאור זאת, נקטתי במקדם ההתאמה לקומה ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 0.913.

4. התאמה למכירה מוקדמת (presale):

בבחינת תיק הבניין של המקרקעין נשוא ההשוואה עולה כי הופק תעודת גמר למבנה בינואר 2016. בהתחשב במועד עסקות המכר, הרי שאין ליתן התאמה בגין הפרמטר הנ"ל.

חילוץ שווי הקרקע ומתן מקדם התאמה לקומה

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות הבניה בהתאם לנספח ועלויות בניה ופיתוח של ספריית דקל - מהדורת יולי 2016 עבור בתי מגורים בני 5 עד 8 קומות.

עלות בניה עקיפה נקבעה לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים.

אומדן עלות הבניה בהתאם לנספח ועלויות בניה של ספריית דקל - מהדורת יולי 2016:

תיאור	שטחי בנייה	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	1,468.6 מ"ר	₪ 4,170	₪ 6,124,196
מרפסות זיזיות	126.4 מ"ר	₪ 1,160	₪ 146,578
מרתף חניה	688 מ"ר	₪ 2,170	₪ 1,493,372
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 7,764,146
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 10,093,390
עלות בניה ליח"ד (מיוחס ל-15 יחידות הדיור שנוספו)			₪ 672,893
עלויות בניה ליח"ד פלדלת בנטרול מרפסות (במעוגל)		**90.45 מ"ר**	**₪ 7,439**

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר אקו' בנוי ללא מע"מ מתואם לאחר התאמות לשוליות ומיקום ולפני התאמת קומה	₪ 15,000
רווח יזמי 18%	₪ 12,712
עלות בניה למ"ר מגלם מרתף חניה	₪ 7,439
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,273
מקדם התאמה לקומה (קומה ממוצעת עסקות השוואה - 4.5 ביחס לקומה ראשונה)	0.913
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות	**₪ 4,812**

14.2.2.2. **תחשיב השבחה עבור מרפסות הדירות הקיימות נכון לאישור תכנית בי/מק/1/510 (05/08/2016)**

תיאור	שטח מרפסות זיז החורגות מקו בניין של התכנית התקפה	שטח אקו'- 0.5	מקדם התאמה לקומה	שטח אקו' משוקלל	שווי מ"ר מבונה המיוחס לקומה ראשונה ₪ 4,812
קומה 1	15.88 מ"ר	7.94 מ"ר	1	7.94 מ"ר	₪ 38,201
קומה 2	15.88 מ"ר	7.94 מ"ר	1.025	8.14 מ"ר	₪ 39,156
קומה 3	15.88 מ"ר	7.94 מ"ר	1.05	8.34 מ"ר	₪ 40,111
ההשבחה		**23.82 מ"ר**		**24.41 מ"ר**	**₪ 117,469**

מרפסת גג:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשטח מרפסת הגג במסגרת המצב התכנוני הקודם, כלהלן:

מרכיב בחישוב	**מצב קודם**
שטח ברוטו של קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)	420.36 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה העליונה של התמ"א (קומה 6)	210.18 מ"ר
סך שטח מרפסת גג בקומה 6	**210.18 מ"ר**

במסגרת המצב התכנוני הקודם מתוכננות 2 יח״ד בקומה העליונה, כך ששטח מרפסת הגג הממוצע המשויך לכל יח״ד הינו כ-105 מ״ר.

בהתחשב בשוליות מרפסות הגג המיוחסות לכל יח״ד, אני מקבלת את המקדם האקו׳ בו נקט שמאי המשיבה בגין רכיב מרפסת הגג בשיעור 0.3.

14.2.3. **<u>התאמות נדרשות</u>**

14.2.3.1. **<u>מקדם התאמה לקומה</u>**

מקדם התאמה לקומה:

במסגרת הכרעת הח״מ שנערכה בגו״ח 5026/48 מיום 03/10/2021, בחנתי מסד נתונים רחב הכולל מעל ל-100 עסקות השוואה על מנת להקיש על מקדם ההתאמה הראוי לקומה.

מניתוח העסקאות תוך נטרול מקדם הזמן, שטח הדירה וכיווני האוויר, עלה כי קיימת תרומה לקומה בשיעור של 1.163% המיוחס לשווי הבנוי ובחילוץ שווי הקרקע מתקבלת תרומה של כ-2.8% לקומה המיוחס לשווי המבונה (ליתר פירוט ר׳ הכרעתי דנא).

בהתחשב במיקום הנכס מושא ההחלטה, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לסוגייה זו, כך שאנקוט במקדם התאמה בגין עלייה בקומה בשיעור של 2.5%.

בהתאם לאמור, יש לנקוט במקדם התאמה לקומה ביחס לקומה שישית העליונה בשיעור של 1.125 (2.5% לקומה X עלייה של 5 קומות ביחס לשווי הבסיס).

14.3. **<u>ערכי שווי (תכניות בי/580/מק ואישור הקלות)</u>**

14.3.1. **<u>שווי בסיסי למגורים</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה מנוטרל מרפסות המיוחס לקומה הראשונה ע״ס 7,000 ₪, זאת בהסתמך על עסקות מכר ל-4 מגרשי מגורים ריקים שנערכו בין השנים 2015 ל-2020, הממוקמים בשכונות דרום מערב ותיק ולב העיר, כאשר אחד מנתוני ההשוואה כולל חזית מסחרית.

נוסף על כך, מתבסס שמאי המשיבה על עסקות מכר לדירות מגורים המצויות בקומות החדשות של פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה הממוקם בקרבת הנכס ברח׳ סוקולוב 18.

בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, אומד שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה אקו׳ המיוחס לקומה הראשונה ע״ס 7,000 ₪ (השווי מיוחס ל-2 מצבי התכנון).

מנגד, שמאי המבקשת אומד שווי מ״ר מבונה בהסתמך על החלטת השמאית המכריעה הח״מ שנערכה בגו״ח 7136/367,368, רח׳ השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים מנוטרל מרפסות ע״ס 5,640 ₪.

לשיטת שמאי המבקשת, בהנחת שווי מ״ר מבונה בגבולות 5,600 ₪ תוך התאמת זמן למועד הקובע להליך הנדון עפ״י השתנות מחירי הדירות במחוז המרכז, מתקבל שווי מ״ר מבונה ע״ס 6,067 ₪.

לשיטתו, בהתחשב בשונות בין מיקום החלקה נשוא הכרעת השמאית המכריע הח״מ לחלקה מושא ההחלטה, לרבות מיקומה של החלקה הנדונה בקרבה למבני ציבור, מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 5,500 ₪.

עסקות המכר למגרשי המגורים הריקים שהציג שמאי המשיבה משקפים שימוש בגישת ההשוואה הישירה ומהווים בסיס השוואה מיטבי לבחינת השווי, אולם לאור העובדה שזכויות הבניה הנוספות במסגרת מדרגות ההשבחה מושא ההליך דנן מיוחסות לבניה ע״ג מבנה מגורים קיים במסגרת פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, הרי שיש לנקוט בהתאמות שונות.

לאור זאת, בבחינת שווי מ״ר מבונה אתבסס בנוסף על ערכי שווי לדירות מגורים המצויות בקומות החדשות של פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה מרח׳ סוקולוב 18, המשקף מאפייני בינוי דומים לפרויקט הנדון.

אדגיש כי עסקות ההשוואה לדירות המגורים הבנויות משקפות שימוש בגישת החילוץ תוך שילוב גישת השווי השיורי, גישות בעלות רמת מהימנות נמוכה בהשוואה לגישת ההשוואה הישירה.

יתרה מזאת, עסקות ההשוואה לדירות המגורים מהפרויקט מרח׳ סוקולוב 18 מיוחסות לדירות שנמכרו ״על הנייר״ במסגרת מכירה מוקדמת (presale), עובר למועד אישור היתר הבניה להקמתן, ולכן מצריכות מתן מקדמי התאמה שונים והנחת הנחות אשר מפחיתות את מהימנות התוצאה ועלולות לגרום לעיוות השווי.

אשר על כן, סברוני כי ראוי ליחס משקל יחסי גבוה יותר לנתוני השווי של מגרשי המגורים הריקים על פני עסקות ההשוואה לדירות המגורים הבנויות.

אדגיש כי השווי הבסיסי למגורים מנוטרל רכיב החניה, שכן ההשבחה בגין רכיב החניה נבחנת באופן קונקרטי במסגרת ההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה.

אי לכך, אנתח את מקורות ההשוואה תוך נטרול רכיב החניה.

14.3.1.1. **<u>עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים (גישת ההשוואה)</u>**

לצורך בחינת שווי מ״ר מבונה בחנתי ערכי שווי למגרשי מגורים שפורטו בשומת שמאי המשיבה שמועדן סמוך ככל שניתן למועד הקובע שבנדון, הכוללים מאפיינים דומים.

מטעמים אלה, לא אביא בחשבון את ערכי השווי שהציג שמאי המשיבה משנים 2015 ו-2016, המרוחקים כ-5 עד 6 שנים מהמועד הקובע.

נוסף על כך, לאור העובדה כי עסקת המכר המיוחסת למגרש המגורים הכולל חזית מסחרית משפיעה על שווי המגורים ומצריכה נטרול של הרכיב המסחרי, בחרתי שלא להתבסס עליה עת בחינת השווי.

כמו כן, יוער כי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החלה לפרסם את מדד השתנות מחירי הדירות בעיר בת ים החל משנת 2017, ומשכך התבססות על נתונים טרם המועד הנ״ל תערך על בסיס התאמת זמן שאיננה מבוססת דיו.

כאמור לעיל, נכסי ההשוואה מהווים מגרשי מגורים ריקים, זאת ביחס לחלקות שבנדון בתחומן מצוי מבנה קיים, כך שיש להתחשב בשונות הקיימת בין עלות הקמה בקרקע ריקה בהשוואה לעלות הקמה בפרויקט מורכב מסוג התחדשות עירונית.

לאור זאת אנקוט במקדם התאמה ביחס לחלקות מושא ההחלטה בשיעור 0.85.

יתר על כן, לאור העובדה כי מגרש מגורים ריק משקף פתרון חניה במרתפי חניה, הרי שיש לנטרל את רכיב החניה.

בהתאם לערכי השווי שנקבעו ביחס לשווי מקום חניה ועלותה בסע"ק 14.3.1.3, תוך התחשב כי עסקות ההשוואה משקפות פתרון חניה במרתפי חניה, הנחתי בגישה שמרנית כי שווי מקום חניה תת"ק מתקזז עם עלות הקמתה, כך שלא אפחית עלויות עודפות בגין פתרון החניה במגרשי ההשוואה.

אציין כי אחד מנתוני ההשוואה המהווה בסיס בהכרעתי לבחינת השווי מיוחס ליום 15/04/2018, דהיינו עובר למועד פקיעת תקנות "שבס-כחלון"[26], ומשכך כולל פוטנציאל לתוספת שטחי בניה אותו יש לנטרל בבחינת השווי[27]. כראיה, במסגרת היתר הבניה המיוחס למגרש הנ"ל אושרה הקלת שבס כחלון.

לצורך קביעת מקדם ההתאמה לזמן בין מועדי עסקות המכר נשוא ההשוואה למועד הקובע, בחנתי את השתנות מדד מחירים ממוצעים משוק הדירות בעיר בת ים.

נקטתי במקדם אקו' למרפסות תוך התחשב בכך שמיוחס למרכיב הקרקע.

יוער כי ניתחתי את עסקות ההשוואה לקרקע תוך גילום רכיב הגינות המיוחס לדירות הגן.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח משוקלל[28]	התאמת זמן	תמורה מתואמת לזמן	התאמה לשוליות	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות
15/04/2018	7137/114	₪ 7,250,000	1,146.4 מ"ר	0.219	₪ 8,838,505	1.023	1.05	₪ 8,278
14/10/2020	7140/223	₪ 4,000,000	535.1 מ"ר	0	₪ 4,000,000[29]	1.045	0.97	₪ 7,580
ממוצע								₪ 7,929
התאמה לבינוי במגרש ריק בהשוואה לבינוי חדש בתחום מגרש בנוי								0.85
התאמה בין קומה ממוצעת 2.5 לקומה 1 (2.5% לקומה)								0.963
התאמה משוקללת								0.82
שווי מ"ר מבונה בסיסי המיוחס לקומה 1 (במעוגל)								**₪ 6,487**

[26] תוקפה של הוראת השעה "שבס כחלון", לפי סע' 151 (ב3) (1) לחוק התכנון והבניה, הנו עד ליום 01.01.2020. בתאריך 18.12.2019 מנהל תכנון האריך את תוקפה של הוראת השעה שבנדון בשל פיזור הכנסת עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ה- 23. בתאריך 16.06.2020 פגה תוקפה של הוראת השעה כאשר תחולתן חלה לגבי בקשות שהוגשו לוועדה המקומית בתקופת תוקפן של התקנות.

[27] לסוגיה זו יפה החלטת ועדת ערר ווי קוון אינבסמנט, במסגרתה נקבע כי אין מניעה לכלול בתחשיב שווי נכס את האפשרות לקבלת הקלה, אלא שעל מנת להוכיח זאת יש להראות כי אכן מדובר באפשרות ממשית הנסמכת על עובדות. יש צורך לבסס את הציפייה בראיות ממשיות ולבחון האם קבלת ההקלה במקרקעין נשוא השומה הייתה בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין הנתמכת בראיות.

[28] **פירוט שטחים ומקדמים אקו':** עסקה מס' 1: שטח מגרש - 518 מ"ר, זכויות בניה (בי/339) - 158%, חדרי גג 40 מ"ר ליח"ד במקדם 1.2, ממ"ד - 12.5 מ"ר ליח"ד, מרפסות - 12 מ"ר ליח"ד, מקדם 0.5, תוספת זכויות בניה "שבס-כחלון" בשיעור 20% משטח הבניה הבסיסי; עסקה מס' 2: שטח מגרש (בהתאם לתכנית בי/30/א זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש ברוטו) - 673 מ"ר, זכויות בניה - 120%, חדר גג - 40 מ"ר ליח"ד במקדם 1.2, ממ"ד - 12.5 מ"ר ליח"ד, מרפסות - 12 מ"ר ליח"ד במקדם 0.5;

[29] בהתאם לאתר הלמ"ס עולה כי מרבעון רביעי לשנת 2020 ועד לרבעון רביעי לשנת 2021 חלה ירידת מחירים בשיעור של כ-1%. בגישה שמרנית לא נקטתי במקדם הפחתה לזמן בגין העסקה הנ"ל.

ביאור ההתאמות:

1. התאמה לזמן:

הואיל ונתוני הלמ"ס מיוחסים לרכיב הבנוי, אזי ייחסתי התאמת זמן ביחס לרכיב הקרקע.

2. התאמה לשוליות:

להלן בחינת שטח ממוצע לדירה בפרויקט מושא ההחלטה בתחום הקומות שנוספו (קומות 4 עד 6) בהתאם להרמוניקת היתר הבניה:

תיאור	קומה	שטח עיקרי	סך שטחי הממ"דים	שטח פלדלת קומתי	צפיפות קומתית	שטח ממוצע ליח"ד	סך שטח פלדלת
קומת קרקע	קרקע	108.6 מ"ר	26.3 מ"ר	134.9 מ"ר	2	67.5 מ"ר	1,306.3 מ"ר
תמ"א 38	4	320.9 מ"ר	65.5 מ"ר	386.4 מ"ר	5	77.3 מ"ר	
תמ"א 38	5	339.7 מ"ר	52.8 מ"ר	392.5 מ"ר	4	98.1 מ"ר	
תמ"א 38+ בי/580/מק	6	339.7 מ"ר	52.8 מ"ר	392.5 מ"ר	4	98.1 מ"ר	
סך יח"ד בקומות התוספת							15
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בקומות התוספת							**87.1 מ"ר**

בחינת רכיב השוליות בעסקה מס' 1:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד עסקה מס' 1	97.89 מ"ר	1.00	97.89 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	87.08 מ"ר	1.00	87.08 מ"ר
שוליות	10.80 מ"ר	0.80	8.64 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			95.73 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**1.0226**

בחינת רכיב השוליות בעסקה מס' 2:

תיאור	שטח	מקדם	שטח
שטח ממוצע ליח"ד עסקה מס' 2	111.12 מ"ר	1.00	111.12 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	87.08 מ"ר	1.00	87.08 מ"ר
שוליות	24.04 מ"ר	0.80	19.23 מ"ר
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			106.31 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**1.0452**

3. התאמה למיקום:

עסקה מס' 1 (גו"ח 7137/114):

החלקה מושא ההשוואה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר ובסמיכות למבנה ציבור.

מנגד, החלקה מושא ההחלטה מצויה במיקום מערבי יותר ובקרבה לתוואי הרכבת הקלה, אולם אף היא גובלת במבני ציבור.

בגישה זהירה נקטתי במקדם התאמה למיקום בשיעור של 1.05.

<u>עסקה מס׳ 2 (גו״ח 7140/223)</u>:

החלקה נשוא ההשוואה מצויה בחזית דרומית לרחוב נורדאו מקס ובחזית צפונית לרחוב אלתרמן המהווה רחוב פנימי.

החלקה מושא ההחלטה גובלת במבני ציבור, אולם מצויה בקרבה לתוואי הרכבת הקלה, ולכן אני סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה בגין מיקום בשיעור 0.97.

14.3.1.2. **<u>עסקות מכר לדירות מגורים (גישת החילוץ)</u>**

לאור העובדה כי ההשבחה בגין רכיב התקנת מקומות חניה במתקן חניה רובוטי במצב התכנוני החדש נבחנת באופן קונקרטי במסגרת ההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה, אזי בסיס ההשוואה המיטבי הינו לדירות מגורים בנויות המצויות בקומות חדשות של פרויקטים מסוג תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה הממוקמות בסביבת החלקה מושא ההחלטה, אשר אינן כוללות הצמדת מקום חניה.

בשונה מכך, עסקות ההשוואה מהפרויקט ברח׳ סוקולוב 18 משקפות פתרון חניה רובוטי, ולכן נדרש לנטרל את רכיב החניה מהתמורה ששולמה בגין מכירתן.

כמו כן, עסקות ההשוואה הנ״ל מיוחסות לדירות שנמכרו ״על הנייר״ במסגרת מכירה מוקדמת (presale), עובר למועד אישור היתר הבניה להקמתן.

יחד עם זאת, בהיעדר ערכי שווי רלוונטיים מסביבת הנכס הנדון, אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה כי ערכי השווי מהפרויקט המצוי ברח׳ סוקולוב 18, המהווה פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, רלוונטי להשוואה.

עסקות מכר לדירות מגורים מרח׳ סוקולוב 18 (גו״ח 7143/22):

מבנה המגורים מרח׳ סוקולוב 18 מהווה פרויקט תמ״א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המשקף מאפייני בינוי דומים בהשוואה לנכס שבנדון.

בהתאם להיתרי הבניה שהופקו בחלקה עולה כי נוספו במבנה 17 יח״ד בגינן הוסדר פתרון חניה של 25 מקומות חניה, 18 מקומות חניה במתקן רובוטי ו-7 מקומות חניה עיליים בקומת הקרקע, ולכן ההנחה הינה כי לכל דירה חדשה הוצמד מקום חניה.

אדגיש כי חלק מעסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לא הובאו בחשבון, שכן אינן כוללות דיווח של מס׳ הדירה / תת החלקה, כך שלא ניתן לזהותן באופן וודאי ע״ג תכנית היתר הבניה.

כמו כן אציין כי קיימות עסקות מכר נוספות משנת 2022 ומשנת 2023 שנערכו בסמוך למועד אישור היתר הבניה ולאחריו, כך שמשקפות רמת מהימנות גבוהה יותר, ולכן אביא אותן בחשבון כחלק ממסד הנתונים.

להלן ניתוח עסקות המכר:

גו"ח	מועד העסקה	קומה	תמורה (כולל מע"מ)	תמורה מתואמת לזמן	תמורה מתואמת ללא מע"מ בניכוי שווי מקום חניה רובוטי[30]	שטח פלדלת	מרפסת (0.4)[31]	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'
7143/22/21	10/12/2020	5	1,530,000 ₪	1,362,130 ₪	1,228,830 ₪	66 מ"ר	6 מ"ר	68.40 מ"ר	17,965 ₪
7143/22/16	30/12/2020	4	1,530,000 ₪	1,362,130 ₪	1,228,830 ₪	66 מ"ר	6 מ"ר	68.40 מ"ר	17,965 ₪
7143/22/29	23/02/2021	6	1,860,000 ₪	1,575,975 ₪	1,442,675 ₪	70 מ"ר	20 מ"ר	78.00 מ"ר	18,496 ₪
7143/22/17	03/03/2021	4	2,150,000 ₪	1,821,692 ₪	1,688,392 ₪	91 מ"ר	11 מ"ר	95.40 מ"ר	17,698 ₪
7143/22/30	31/08/2021	6	2,300,000 ₪	1,858,609 ₪	1,725,309 ₪	91 מ"ר	21 מ"ר	99.40 מ"ר	17,357 ₪
7143/22/28	07/11/2021	6	2,505,000 ₪	2,141,026 ₪	2,007,726 ₪	96 מ"ר	31 מ"ר	108.40 מ"ר	18,521 ₪
7143/22/27	03/02/2022	6	2,400,000 ₪	1,786,475 ₪	1,653,175 ₪	85 מ"ר	15.5 מ"ר	91.20 מ"ר	18,127 ₪
7143/22/19	21/09/2022	4	2,240,800 ₪	1,522,851 ₪	1,389,551 ₪	92 מ"ר	12 מ"ר	96.80 מ"ר	14,355 ₪
7143/22/25	05/01/2023	5	2,750,000 ₪	1,910,177 ₪	1,776,877 ₪	110 מ"ר	12 מ"ר	114.80 מ"ר	15,478 ₪
	24/09/2021	**5.11**				**85 מ"ר**			**17,561** ₪

התאמות נדרשות:

5. התאמת זמן:

הבאתי בחשבון התאמת זמן בהתאם למדד מחירי הדירות של העיר בת ים המדווח ע"י הלמ"ס לדירות בנות 3.5 עד 4 חדרים.

6. התאמה לשוליות:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח ממוצע ליח"ד עסקות השוואה	85.22 מ"ר	1.00	85.22 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד חדשה בנכס הנדון	87.08 מ"ר	1.00	87.08 מ"ר
שוליות	1.86 מ"ר -	0.90	1.68 מ"ר -
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			85.41 מ"ר
שיעור ההתאמה לשוליות			**0.9978**

לאור השוליות המזערית בין שטח פלדלת ממוצע המיוחס לדירות המגורים נשוא ההשוואה ביחס לדירות המגורים החדשות בפרויקט נשוא ההחלטה, אזי לא נקטתי במקדם התאמה בגין שוליות.

7. התאמה לקומה (ביחס לרכיב הקרקע):

דירות המגורים נשוא ההשוואה משקפות קומה ממוצעת של 5.11.

לצורך בחינת השווי הבסיסי בקומת הראשונה, נקטתי במקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% בגין כל עלייה בקומה.

[30] בהתאם לסע"ק 14.3.1.3 שווי מקום חניה לדירה 133,300 ₪
[31] מקדם שווי המיוחס לרכיב הבנוי

לאור זאת, נקטתי במקדם ההתאמה לקומה ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 0.897.

8. <u>התאמה למכירה מוקדמת (presale)</u>:

המועד הממוצע של עסקות המכר נשוא השוואה הינו מיום 24/09/2021.

במבנה נשוא ההשוואה הופקו 2 היתרי בניה שמהותם פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, כדלקמן:

- היתר בניה מס' 20140060 מיום 15/12/2016, במסגרתו נוספו 12 יח"ד ב-2.5 קומות מגורים חדשות, בתחום קומות רביעית וחמישית 5 דירות ובקומה שישית 2 דירות פנטהאוז עם מרפסות גג.
- היתר בניה מס' 20200581 מיום 28/06/2022 (בקשה להיתר בניה הוגשה ביום 17/05/2020), במסגרתו נוספו 5 יח"ד, בתחום קומה שישית 3 יח"ד ובקומה שביעית (קומה חדשה) נוספו 2 יח"ד.

  בקומות הרביעית והחמישית נערכו שינויים פנימיים בדירות, לרבות שבירת קירות ושינוי בשטחי הדירות.

חלק מדירות המגורים נמכרו עובר למועד אישורו של היתר הבניה מיום 28/06/2022, אולם עסקות ההשוואה הנ"ל נערכו לאחר מועד הבקשה להיתר בניה כך שבהצלבת שטח הדירה המדווח בהתאם למאפייני הזיהוי של הדירה והשוואתו לשטח הדירה בהתאם להיתר הבניה החדש, ניכר כי דירות המגורים הנ"ל נמכרו בהתאם לשטחי הבניה המיוחסים להיתר הבניה העדכני.

יחד עם זאת, כמפורט לעיל, המועד הממוצע של עסקות ההשוואה הנ"ל הינו 24/09/2021, קרי כ-9 חודשים עובר למועד אישור היתר הבניה.

כמו כן, בהתאם לתצלום אווירי מאתר simplex מיום 16/12/2023 עולה כי הבנייה בקומות החדשות של המבנה טרם הושלמה לחלוטין.

מטעמים אלה, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה למכירה מוקדמת בשיעור של 5% על הצד הזהיר.

9. <u>התאמה למיקום</u>:

החלקה נשוא ההשוואה והחלקה מושא ההחלטה ממוקמות בקרבה למבני ציבור. עם זאת, החלקה נשוא ההשוואה מרח' סוקולוב 18 ממוקמת בקרבה גבוהה יותר לחוף הים ביחס לחלקה הנדונה.

משכך, אנקוט במקדם הפחתה בגין מיקום בשיעור של 3% ביחס לרכיב הקרקע.

<u>להלן בחינת שווי מ"ר בנוי תוך הטמעת מקדמי ההתאמה המפורטים דלעיל</u>:

שווי מ"ר בנוי מתואם לפני התאמות ללא גילום רכיב שווי מקום חניה רובוטי (מיוחס לקומה ממוצעת 5.11)	₪ 17,561
התאמה לערכי שווי במסגרת מכירה מוקדמת	1.05
התאמה לשוליות	1
<u>התאמה משוקללת</u>	<u>1.050</u>
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמות	**₪ 18,439**

חילוץ שווי הקרקע ומתן מקדם התאמה לקומה

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה ישירה בהתאם למחשבון דקל לפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, זאת בהתייחס לשטחי הבניה המאושרים בהיתר הבניה שהופק בחלקה הנדונה ובהתחשב במיקום החלקה הנדונה בעיר בת ים.

יודגש כי עלות הבניה הנבחנת הינה ביחס ליחידות הדיור החדשות בלבד.

כמו כן יוער כי מחשבון דקל לפרויקט הנדון מבוסס על מהדורת יוני 2022, ומשכך אערוך מידוד לתשומות הבניה ביחס למועד הקובע להליך הנדון.

אף על פי כן, בהשוואת עלות הבניה בהתאם למחשבון דקל לפרויקטים מסוג תמ"א 38 לעלות הבניה המיוחסת לנספח ועלויות בניה ופיתוח של ספריית דקל - מהדורת אוקטובר 2021, עולה כי קיים פער גבוה בשיעור של כ-12% בין הגישות המפורטות לעיל לבחינת עלות הבניה, ולכן בגישה זהירה ושמרנית בחנתי את עלות הבניה תוך שקלול הגישות.

עלות בניה עקיפה נקבעה לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים.

אומדן עלות הבניה בהתאם למחשבון דקל לפרויקטים מסוג תמ"א 38 :

עלות בניה ישירה ליחידת דיור חדשה	₪ 588,080
מקדם התאמה למדד תשומות הבניה למועד קובע	105.1%
עלות בניה ישירה ממודדת	₪ 559,325
תוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%	₪ 727,123
שטח אקו' ליח"ד פלדלת בפרויקט הנדון בנטרול מרפסות זיז	90.45 מ"ר
עלות בניה ליח"ד חדשה בפרויקט	**₪ 8,039**

אומדן עלות הבניה בהתאם לנספח ועלויות בניה של ספריית דקל - מהדורת אוקטובר 2021 :

תיאור	**שטח**	**עלות בניה**	**עלות כוללת**
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	1,468.6 מ"ר	₪ 4,980	₪ 7,313,788
מרפסות זיז	126.4 מ"ר	₪ 1,460	₪ 184,486
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 7,498,274
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 9,747,756
עלות בניה ליח"ד (מיוחס ל-15 יחידות הדיור שנוספו)			₪ 649,850
עלויות בניה ליח"ד פלדלת בנטרול מרפסות (במעוגל)		**90.45 מ"ר**	**₪ 7,184**

שקלול הגישות לאומדן עלות הבניה :

מקור השוואה	**עלות בניה למ"ר**	**משקל**	**שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ**
ספריית דקל - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - מהדורת אוקטובר 2021	₪ 7,184	0.50	₪ 3,592
מחשבון דקל לפרויקטים מסוג תמ"א 38	₪ 8,039	0.50	₪ 4,019
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**1.00**	**₪ 7,600**

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע:

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר אקו' בנוי ללא מע"מ מתואם לאחר התאמות לשוליות ולמכירה מוקדמת ולפני התאמת קומה	₪ 18,439
רווח יזמי 18%	₪ 15,626
עלות בניה למ"ר	₪ 7,600
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,026
מקדם התאמה לקומה (קומה ממוצעת עסקות השוואה - 5.11 ביחס לקומה ראשונה)	0.897
מקדם התאמה למיקום	0.97
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות	**₪ 6,985**

שקלול נתוני ההשוואה לבחינת שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה:

מקור ההשוואה	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל יחסי**	**סה"כ**
עסקות קרקע	₪ 6,487	70%	₪ 4,541
עסקאות לבנוי	₪ 6,985	30%	₪ 2,096
שווי מ"ר מבונה משוקלל מנוטרל מרפסות וחניה המיוחס לקומת ראשונה (במעוגל)			**₪ 6,640**

בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, אני סבורה כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות ורכיב חניה המיוחס לקומה הראשונה ע"ס **6,640** ₪.

כאמור, שמאי המבקשת מפנה להחלטתי שנערכה בגו"ח 7136/367,368, רח' השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה קבעתי שווי מ"ר מבונה למגורים מנוטרל מרפסות ע"ס 5,640 ₪.

בהתחשב במקדם התאמה לזמן המיוחס לרכיב הקרקע, ומקדם התאמה למיקום לים ולמבני ציבור, השווי שקבעתי מצוי בגבולות הסביר.

יוער כי במסגרת החלטתי מרח' סוקולוב 17, גו"ח 7144/70, המהווה החלטה עדכנית יותר למועד קובע מיום 22/04/2021, קבעתי שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות ורכיב חניה לקומה ראשונה ע"ס 7,000 ₪.

אציין כי ההחלטה מרח' סוקולוב מיוחסת לחלקה המצויה בקרבה גבוהה יותר לחוף הים, אולם מנגד החלקה מושא ההחלטה גובלת במבני ציבור. יתר על כן, יש ליתן התאמת זמן ביחס למועד הקובע בהליך הנדון שהינו כחצי שנה לאחר המועד הקובע להחלטתי מרח' סוקולוב 17.

בבחינת השתנות מחירי הדירות בעיר בת ים לדירות בנות 3.5-4 חד', עולה כי חלה ירידה במחירי הדירות בין המועד הקובע להחלטה מרח' סוקולוב 17 למועד הקובע להליך הנדון בשיעור של כ-0.5%, כך שבהתאמה לרכיב הקרקע ונתוני מיקום החלקה, השווי שקבעתי מצוי בגבולות הסביר.

כאמור, בהינתן עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים המשקפים שימוש בגישת ההשוואה הישירה, וכן עסקות מכר לדירות מגורים בנויות המשקפות מאפייני בינוי דומים למבנה הנדון המצויים בסביבת החלקה מושא ההחלטה, ולאור העובדה כי החלטתי מרח' פנקס 7 וסוקולוב 17 מצריכה מתן התאמות לזמן ולמיקום באופן המפחית את מהימנות התוצאה, אביא בחשבון החלטות אלה לשם בחינת סבירות הערכים.

14.3.1.3. **<u>שווי מקום חניה / עלות הקמת מקום חניה</u>**

<u>שווי מקום חניה עילית / רובוטית</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מקום חניה תת"ק עצמאית שנייה כולל מע"מ ע"ס 100,000 ₪.

לצורך בחינת שווי מקום חניה תת"ק ראשונה מייחס שווי כפול בהשוואה לחניה התת"ק השנייה, זאת תוך חילוץ רכיב המע"מ (17%) ורווח יזמי (10%), כך שמתקבל שווי מקום חניה תת"ק עצמאית ראשונה ע"ס 155,000 ₪.

כמו כן, מייחס מקדם שווי למקום חניה במתקן חניה בשיעור 0.8 משווי מקום חניה עילית, המשקף שווי מקום חניה במתקן רובוטי בסך 124,000 ₪.

נוסף על כך, קובע את תעריף קרן החניה בסך 74,311 ₪ למקום חניה עילי.

במסגרת מסמכי ההשלמה, מפנה שמאי המשיבה לפסיקות שמאים מכריעים במסגרתן נקבע שווי מקום חניה עילית ומקום חניה במתקן רובוטי.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מקום חניה עילית עצמאית בהסתמך על החלטת השמאית המכריעה הח"מ שנערכה בגו"ח 7136/367,368, רח' השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8 בעיר בת ים, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה נקבע שווי מקום חניה רובוטי תת"ק ע"ס 108,000 ₪, כך שבייחוס מקדם התאמה לזמן למועד הקובע להליך דנא, קובע שווי מקום חניה רובוטי תת"ק ע"ס 110,000 ₪.

התכנון המוצע במצב חדש ביחס לפתרונות החניה הוא שילוב של חניה עילית ומתקן חניה רובוטי בעוד במצב הקודם הפתרון האפשרי הוא חניה עילית וכופר חניה. לאור האמור אבחן את שוויה של חניה עילית וחניה רובוטית.

בהיעדר עסקות מכר למקום חניה ונתונים מהימנים וחד ערכיים לבחינת השווי, אתבסס על נתוני דמי שכירות מבוקשים למקום חניה כפי שאותרו על ידי באתר יד 2 נכון למועד כתיבת החלטה זו, וכן חוזי מכר שהציג שמאי המשיבה ופסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

<u>חוזי מכר לרכישת מקום חניה במכפיל חניה רובוטי / חניה תת"ק שנייה</u>

כתובת	גו"ח	מועד העסקה	מהות העסקה	התמורה + מע"מ
הנביאים 65	7120/130	23/02/2017	מכפיל חניה עילי[32]	90,000 ₪
ניסנבוים 37	7129/60,61,21	17/12/2017	חניה תת"ק	85,470 ₪
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	19/07/2018	חניה תת"ק שניה	85,470 ₪
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	06/08/2018	חניה תת"ק שניה	88,889 ₪
פרויקט אלקטרה על הים	7121/36	13/02/2019	חניה תת"ק שניה	85,470 ₪
פרויקט home and sea	7121/53	22/01/2020	חניה תת"ק שניה	82,906 ₪
פרויקט home and sea	7121/53	24/02/2020	חניה תת"ק שניה	82,906 ₪
ממוצע חניה תת"ק שניה		**26/01/2019**		**85,185** ₪
ממוצע מכפיל חניה עילי		**23/02/2017**		**90,000** ₪

[32] אציין כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לחוזה המכר ולהיתר הבניה בנכס הנדון עולה כי הממכר מיוחס בגין מקום חניה רובוטי עילי ולא תת"ק.

<u>פסיקות שמאים מכריעים</u>

הבאתי בחשבון את החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה וכן החלטות נוספות במסגרתן נקבע שווי מקום חניה עילית / רובוטית.

אציין כי לא נלקחו בחשבון החלטות שמאים מכריעים שהציג שמאי המשיבה המיוחסות למועד קובע משנים 2015 ו-2016, שכן המועד הקובע להחלטה דנן הינו מיום 07/10/2021.

מרבית החלטות השמאים המכריעים מיוחסות למקומות חניה המצויים בתחום מבנים ותיקים באזורים ישנים בעיר בת ים המרוחקים מחוף הים, זאת בהשוואה לחלקה הנדונה בתחומה מבנה המצוי בהליכי תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה הממוקם בקרבה יחסית לחוף הים, באזור בעל רמות מחירים גבוהות בהשוואה למרבית השכונות בעיר בת ים.

על אף שחלק מההכרעות מיוחסות לקרבה יחסית לחוף הים בדומה למושא השומה, אקבע מקדם בגין מיקום בשיעור של 1.1 בשל קרבת החלקה מושא ההחלטה למבני ציבור היוצרים מצוקת חניה גבוה יותר בסביבת הנכס המיידית.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי חניה עילית עצמאית ללא מע"מ ויזמות	שווי חניה במכפיל חניה תת"ק
שלומי יפה	7136/300	ביאליק 25	22/10/2017	₪ 100,000	₪ 90,000
מרדכי דדון	7130/289	ישראל בן ציון 5	21/01/2018	₪ 30,000	₪ 90,000
דנה שיחור	7141/100	ז'בוטינסקי 15	13/03/2018	₪ 125,000	₪ 100,000
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	18/08/2019	₪ 120,000	₪ 100,000 במתקן לחניה אחת, ₪ 90,000 במתקן חניה כפול
יגאל יוסף	7151/245	אנילביץ 33	25/09/2019	₪ 135,000	₪ 90,000
יעקב פז	7151/223	כינרת 13	08/01/2020	₪ 135,000	
אלדד חיימי	7138/293	השר שפירא 43	29/03/2020	₪ 155,000	₪ 124,000
רמה מאור	7154/176	גבעתי 5 ו-7	15/06/2020	₪ 126,500	₪ 107,000
רמה מאור	7136/367,368	השר פנקס 7 / מנדלי מוכר ספרים 8	24/09/2020	₪ 135,000	₪ 108,000
אורית גלן	7136/381	דנין 3	02/07/2020	₪ 120,000	
יעקב פז	7155/219,220	כצנלסון 58 + 60	13/08/2020	₪ 135,000	
בועז ברזילי	7150/337	קלויזנר 5	13/08/2020	₪ 135,000	₪ 108,000
ערן ירקוני	7136/323	זמנהוף 11 ו-13	30/08/2020	₪ 150,000	₪ 112,500
ערן ירקוני	7143/22	סוקולוב 18	07/01/2021	₪ 155,000	₪ 124,000
רמה מאור	7144/70	סוקולוב 17	22/4/2021	₪ 151,850	₪ 120,370
<u>ממוצע ללא חריגים</u>			<u>21/12/2019</u>	<u>₪ 134,168</u>	<u>₪ 105,323</u>
התאמת זמן בשיעור של 5% לשנה				1.092	
התאמה למיקום (על הצד הזהיר)				1.1	
שווי מקום חניה לאחר התאמת מיקום וזמן				**₪ 161,092**	**₪ 126,458**

נתוני דמי שכירות חודשיים מבוקשים

פרטי זיהוי	דמ"ש חודשיים מבוקשים נכון למועד כתיבת ההחלטה	מאפייני החניה
דרך בן גוריון 39 (גו"ח 7145/165), הגבול - רוטשילד	500 ₪	חניה עם שער חשמלי ויציאה לחוף הים ולטיילת המצויה בקו ראשון לים. לא ברור האם מדובר בחניה עילית או תת"ק. המבנה בתחומו מצויה החניה הוקם בשנת 2002.
בלפור 17 (גו"ח 7146/95), הגבול - רוטשילד	350 ₪	חניה עילית מקורה המצויה במרחק של כ-330 מ' מחוף הים, במיקום דומה לחלקה הנדונה ובקרבה יחסית (כ-420 מ'). החניה קטנה יחסית וצורתה אינה מיטבית (5 מ"ר בלבד). המבנה בתחומו מצויה החניה הוקם בשנת 1970.
רמב"ם 13 (גו"ח 7147/63), הגבול - רוטשילד	500 ₪	2 חניות עיליות עוקבות (השכרה של 2 מקומות חניה), המצויות במרחק של כ-460 מ' מחוף הים, במיקום דומה לחלקה הנדונה ובקרבה יחסית (כ-460 מ'). המבנה בתחומו מצויה החניה הוקם בשנת 1970.
אנילביץ' 11 (גו"ח 7150/382), לב העיר	400 ₪	מקום חניה במתקן רובוטי אוטומטי תת"ק הבנוי בתחום מבנה מגורים חדש. מיקום החניה הינו במרכז העיר בת ים. החניה מצויה בתחום מבנה בגינו הופקה תעודת גמר לבנייתו בשנת 2024.
מקס נורדאו 4 (גו"ח 7138/167), דרום מערב - ותיק	550 ₪	חניה עילית מקורה בקומת עמודים המצויה בקו שני לחוף הים. היתר להקמתו של המבנה הנדון הופק בשנת 1976 (לא אותרה תעודת גמר).
גבעתי (צוין מיקום שגוי, גבעתי 22 - גן ילדים), דרום מערב - ותיק	600 ₪	חניה עילית מקורה חלקית.
ממוצע דמי שכירות מבוקשים חודשיים לחניה עילית (במעוגל) (ללא חריגים)	**500 ₪**	

מחד, הפרויקט הנדון מיוחס למבנה מגורים המצוי בהליכי התחדשות עירונית בתחומו הוסדרו מקומות חניה חדשים כך שמשקף מקום חניה עדיף מבחינת גיל המבנה בהשוואה לחניות המוצעות להשכרה, אשר מרביתן מיוחסות למבנים ותיקים.

מאידך, 3 מתוך 4 מנתוני דמי השכירות המבוקשים מיוחסים למבנים הממוקמים בקרבה לחוף הים (קו ראשון או שני).

יתרה מזאת, דמי השכירות החודשיים המוצעים מועדן נכון למועד כתיבת ההחלטה דנא, היינו בשלהי שנת 2024, ולכן מצריכים מתן התאמת זמן למועד הקובע שהינו כ-3 שנים עובר לנתוני השכירות המבוקשים.

בשקלול הפרמטרים המפורטים לעיל, אני סבורה כי יש לקבוע דמי שכירות חודשיים מבוקשים למקום חניה עילית עצמאית ראשונה במבנה חדש, נכון למועד הקובע, ע"ס 450 ₪.

אציין כי נתון אחד מתוך נתוני דמי השכירות החודשיים המבוקשים מיוחס לחניה רובוטית תת"ק במבנה חדש, המשקפת באופן מהימן שווי מקום חניה בפרויקט מושא ההחלטה, ולכן התבססתי עליו עת בחינת שווי מקום חניה במתקן רובוטי תת"ק.

דמי שכירות חודשיים מבוקשים	450 ₪
דמי שכירות שנתיים מבוקשים	5,400 ₪
שיעור היוון למקום חניה	2.5%
שווי מקום חניה עילית	216,000 ₪
הפחתה למו"מ	0.95
ניכוי מע"מ - 17%	1.17
ניכוי רווח יזמי - 5% (מקום חניה חדש)	1.05
שווי מקום חניה עילית עצמאית ראשונה	**167,033 ₪**

הערות ברמת הטבלה:

1. שיעור היוון:

בהתאם לפסיקות השמאים המכריעים המפורטים בטבלה דלעיל עולה כי שווי חניה עילית עצמאית ראשונה ללא מע"מ וללא יזמות הינה ע"ס 161,092 ₪, בתוספת מע"מ ויזמות מתקבל שווי מקום חניה עילית ע"ס 223,403 ₪. בהשוואה לדמי השכירות השנתיים (5,400 ₪) מתקבל כי שיעור ההיוון הינו כ-2.43%, ולכן אנקוט בשיעור היוון של 2.5%.

2. ניכוי מע"מ ורווח יזמי:

רכיב המע"מ:

האלטרנטיבה להשכרת מקום חניה בבניין מגורים הינה השכרת מקום חניה בחניון המהווה גורם עסקי שממנו יש להפחית את רכיב המע"מ בשיעור מלא ללא קשר לגיל המבנה.

רכיב היזמות:

נתון אחד מדמי השכירות החודשיים שנקבעו על ידי מיוחס למקומות חניה שלא ידוע האם מהווה מקום חניה עילי או תת"ק.

בנוסף, חלק מנתוני דמי השכירות מיוחסים למקום חניה עילי הממוקם בתחום קומת העמודים המפולשת, ולכן יוצר עלויות בניה מסוימות.

יתר על כן, סבורני כי בבחינת רכיב היזמות יש ליתן ביטוי לתמורה שדורש לעצמו המשכיר עבור הסיכון המושת עליו, וכן הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגיע כפיו האישי.

לכן, בגישה זהירה, אני סבורה כי יש להפחית רכיב יזמות בשיעור של 5% המיוחס לבינוי חדש.

3. מקדם התאמה למיקום:

ההתאמה למיקום מגולמת בדמי השכירות החודשיים.

מקורות נוספים לבחינת שווי מקום חניה עילית:

מעבר לאמור, אציין כי בחנתי ערכי שווי נוספים לחניה ע"י היקש בין שווי דירות מגורים הכוללות חניה לדירות מגורים שאינן כוללות חניה, זאת בהתבסס על נתוני שיווק שהוצגו בפניי לדירות מגורים מפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה המיוחס לרח' דניאל 3 (גו"ח 7149/204), בהן מפורטות הדירות שאינן כוללות חניה והדירות הכוללות חניה, פרטי הדירות, וכן מחירי השיווק המבוקשים.

יתר על כן, בחנתי ערכי שווי נוספים מפרויקטים של תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה בעיר בת ים הכוללים מכפיל חניה רובוטי ומיוחסים למבני מגורים המצויים ברח' הנביאים 5 (גו"ח 7154/252) ורח' השר שפירא 44 (גו"ח 7138/255), תוך עריכת הבחנה בין דירות הכוללות חניה רובוטית לדירות שאינן כוללות חניה, זאת בהסתמך על מסמכי הבית המשותף.

מניתוח הנתונים הנ"ל, ניכר כי שווי החניה מתומחר בדירות המגורים באופן שאיננו חד משמעי.

כמו כן, על אף שעסקאות ההשוואה שמציג שמאי המשיבה משקפות חניה תת"ק ולא חניה עילית כמתוכנן בפרויקט שבנדון, בבחינת שווי החניה בפרויקטים המצוינים לעיל, לא הוכחה הטענה כי שווי מקום חניה ראשון גבוה בשיעור כפול משווי מקום חניה שני.

בהינתן ערכי שווי לנתוני דמי שכירות לחניה ראשונה וערכי שווי בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים המשקף שווי למקום חניה ראשון, לא מצאתי לנכון לבצע היקש על שווי מקום חניה ראשונה בהשוואה לחניה שנייה בהסתמך על פסיקות שומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, אלא לבחון נתוני שווי באופן קונקרטי כמפורט לעיל.

<u>שקלול נתוני ההשוואה לבחינת שווי מקום חניה עילית ראשונה:</u>

מקור השוואה	שווי מקום חניה עילית עצמאית	משקל יחסי	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים	₪ 167,033	0.50	₪ 83,516
החלטות שמאים מכריעים	₪ 161,092	0.50	₪ 80,546
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**1.00**	**₪ 164,070**

בהתאם לטבלה דלעיל, אני סבורה כי יש לאמוד שווי מקום חניה עילי עצמאי ע"ס **164,070** ₪ ושווי מקום חניה רובוטי אוטומטי 131,256 ₪, לפי מקדם 0.8 בדומה לעמדת המשיבה והיחס המתקבל מנתוני השווי בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים[33].

<u>דמי שכירות חודשיים מבוקשים להשכרת מקום חניה רובוטי תת"ק</u>:

כמפורט בטבלת דמי השכירות החודשיים המבוקשים מעלה, קיים נתון דמי שכירות חודשי מבוקש ע"ס 400 ₪ עבור מקום חניה במתקן רובוטי אוטומטי תת"ק הבנוי בתחום מבנה מגורים חדש המצוי ברח' אנילביץ' 11 (גו"ח 7150/382), שכונת לב העיר בעיר בת ים.

סבורני כי יש לנקוט במקדם התאמת זמן ביחס למועד הקובע בשיעור של כ-15% (הנחת השתנות מחירי מקום חניה בשיעור של 5% לשנה), ותוספת בגין מיקום בשיעור של 10%, כך שמתקבלים דמי שכירות חודשיים למקום חניה רובוטי תת"ק ע"ס 380 ₪.

היוון הכנסות דמי שכירות חודשיים למקום חניה רובוטי תת"ק:

דמי שכירות חודשיים מבוקשים	₪ 380
דמי שכירות שנתיים מבוקשים	₪ 4,561
שיעור היוון למקום חניה	2.5%
<u>שווי מקום חניה רובוטי תת"ק</u>	<u>₪ 182,443</u>
הפחתה למו"מ	0.95
ניכוי מע"מ - 17%	1.17
ניכוי רווח יזמי - 10% (חניה במתקן)	1.10
שווי מקום חניה רובוטי אוטומטי תת"ק	**₪ 134,670**

[33] 161,843 ₪ מקום חניה עילי / 127,048 ₪ מקום חניה במכפיל חניה ת"ק

שקלול נתוני ההשוואה לבחינת שווי מקום חניה רובוטי:

מקור השוואה	שווי מקום חניה רובוטי	משקל	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ
גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים	₪ 134,670	0.60	₪ 80,802
החלטות שמאים מכריעים	₪ 131,256	0.40	₪ 52,502
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**1.00**	**₪ 133,300**

לאור הנתונים לעיל אקבע שווי מקום חניה רובוטי **ע"ס 133,300** ₪ המשקף כ- 81% משווי חניה עילית.

יתר על כן, הואיל ולא אותרו על ידי תעריפים מעודכנים לקרן חניה ונתונים אלה לא נסתרו ע"י שמאי המבקשת, אני מקבלת את תעריף קרן החניה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

<u>התייחסות להחלטות השמאית המכריעה הח"מ לבחינת שווי מקום חניה שנערכו בעיר בת ים</u>:

שמאי המבקשת מפנה להחלטתי שנערכה ברח' השר פנקס 7, גו"ח 7136/367,368, נכון למועד קובע 24/09/2020, במסגרתה קבעתי שווי מקום חניה עילית ע"ס 135,000 ₪ ושווי מקום חניה במתקן רובוטי בסך 108,000 ₪.

החלטתי המפורטת לעיל מיוחסת לפרויקט מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה הממוקמת בשכונה ותיקה המרוחקת מחוף הים, זאת בהשוואה לחלקה מושא ההליך דנן המצויה בקרבה לים ובאזור המשקף רמות מחירי דיור גבוהות יותר, ומשכך יש לנקוט במקדם התאמה למיקום ביחס להחלטה זו.

כמו כן, הואיל והחלטה זו נערכה למועד קובע הינה מיום 24/09/2020, זאת בהשוואה למועד הקובע להליך דנן מיום 07/10/2021, הרי שקיימת שונות של מעל לשנה בין המועדים הקובעים, כך שיש ליתן מקדם התאמה לזמן.

על כן, ביחס להחלטה זו יש לנקוט במקדם התאמה בגין פרמטרים של זמן ומיקום, כאשר יישום של התאמות אלה ישקף שווי מקום חניה רובוטי דומה לזה שנקבע על ידי.

אציין כי במסגרת החלטתי מרח' סוקולוב 17, גו"ח 7144/70, המהווה החלטה עדכנית יותר למועד קובע מיום 22/04/2021, ומצויה בקרבה יחסית לחלקה מושא ההחלטה ומשקפת מאפיינים דומים, קבעתי שווי מקום חניה עילית ע"ס 151,850 ₪ ושווי מקום חניה במתקן רובוטי בסך 120,370 ₪.

בהתאם לכך עולה כי ערכי השווי שקבעתי מצויים בגבולות הסביר בהתחשב במצוקת החניה הנובעת מקרבה למבני ציבור.

<u>עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי</u>

שמאי המשיבה קובע עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה תת"ק רובוטי ע"ס 135,000 ₪ (עלות כוללת של מתקן + חפירת בור חניה).

במסגרת מסמכי התגובה, מציג שמאי המשיבה מקורות שונים לבחינת עלות הקמת מתקן חניה, כדלקמן:

עלות הקמת מתקן חניה (מתקן בלבד, ללא חפירת בור חניה):

פרויקט השוואה	כמות חניות במתקן	עלות מתקן חניה		תאריך הסכם / תאריך דוח אפס	אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה		
ביאליק 25	15	₪ 1,130,000	₪ 75,333	07/11/2018	הסכם רכישה חתום + החלטת ועדה
גבעתי 5+7	23	₪ 1,900,000	₪ 82,609	26/07/2022	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	₪ 1,900,000	₪ 82,609	15/12/2021	דוח אפס
אנילביץ' 13+15	36	₪ 2,520,000	₪ 70,000	13/06/2022	דוח אפס
אנילביץ' 37	33	₪ 2,265,000	₪ 68,636	26/08/2024	הסכם רכישה חתום
הצפירה 4	35	₪ 1,950,000	₪ 55,714	21/03/2022	הסכם רכישה חתום
ממוצע			**₪ 72,484**	**11/02/2022**	

עלות חפירת בור חניה:

פרויקט השוואה	כמות חניות	עלות מרתף החניה		מועד	אסמכתא (מצ"ב)
		סה"כ	ל-1 חניה		
גבעתי 5+7	23	₪ 1,412,000	₪ 61,391	26/07/2022	תקציב שמאי הבנק, שהינו שמאי המבקש
אורט ישראל 12	23	₪ 1,611,000	₪ 70,043	15/12/2021	דוח אפס
אנילביץ' 13+15	36	₪ 1,786,000	₪ 49,611	13/06/2022	דוח אפס
ממוצע			**₪ 60,349**	**28/04/2022**	

לעמדת שמאי המשיבה, לאור פרק הזמן לחפירת בור החניה של כ-4 חודשים, אזי יש לייחס עלויות עקיפות בשיעור של 7.5% בלבד, כך שביחס לנתוני עלות חפירת הבור שהציג, מתקבלת עלות חפירת בור למקום חניה כולל עלות עקיפה ע"ס כ-65,000 ₪.

בהתאם לערכים המפורטים לעיל, טוען שמאי המשיבה כי עלות הקמת מקום חניה רובוטי בשומתו מצויה בגבולות הסביר.

כתימוכין לעמדתו, מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעיר בת ים.

מנגד, שמאי המבקשת אומד עלות הקמת מתקן חניה בהסתמך על הצעת מחיר למתקן חניה אוטומטי שהוגשה ליזם בפרויקט הנדון מאת חברת "ParkTech" ביום 14/02/2024, עבור מתקן חניה בן 4 קומות הכולל 15 רכבים וצלחת סיבוב, לרבות עלות התקנה, ע"ס 1,925,000 ₪, ללא מע"מ.

בתוספת מע"מ, מתקבלת עלות הקמת מתקן חניה רובוטי בסך 2,252,250 ₪.

במסגרת מסמך תגובה מיום 31/10/2024, טוען שמאי המבקשת כי לפרויקט הנדון התקבלו 3 הצעות הקמת מתקן חניה רובוטי, כדלקמן:

חברה	מועד ההצעה	מס' חניות	מחיר מוצע	מחיר למקום חניה במתקן (ללא חפירה)
פרוקמט	08/09/2024	16	₪ 2,000,000	₪ 125,000
פארק טק	14/02/2024	15	₪ 1,925,000	₪ 128,333
די פארק	13/06/2024	16	₪ 1,950,000	₪ 121,875

יתר על כן, מניח עלות חפירת בור חניה, לרבות עלויות כלונסאות דיפון, תשתיות כיבוי אש וכיו"ב, בגבולות 1 מ' ₪.

לשיטתו, בהתאמה למועד הקובע להליך הנדון עפ"י מדד תשומות הבניה בשיעור של 10%, אזי יש לקבוע עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי כולל מע"מ בגבולות כ-215,000 ₪.

להלן התייחסותי למקורות ההשוואה לבחינת עלות הקמת מתקן החניה שהציגו שמאי הצדדים:

מקורות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת:

1. הצעת מחיר להקמת מתקן חניה רובוטי מאת חברת "ParkTech" מיום 14/02/2024:

הצעת מחיר להקמת מתקן חניה רובוטי אוטומטי תת"ק שהוגשה ליזם בפרויקט הנדון מאת חברת "ParkTech" ביום 14/02/2024, עבור מתקן חניה בן 4 קומות המכיל 15 כלי רכב וצלחת סיבוב, עבור תמורה בסך 1,925,000 ₪ בתוספת מע"מ.

אקדים ואומר כי אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי אין מדובר בראיה שמאית, היות והצעת המחיר משקפת את מאפייני מתקן החניה הנדון ומאפייני החלקה באופן מיטבי.

כמו כן, אדגיש כי שמאי המשיבה בעצמו מביא בחשבון כחלק ממקורות ההשוואה, תקציב עלות בניה ישירה להקמת מתקן חניה רובוטי המבוסס על הצעת מחיר להקמת מתקן חניה ברח' גבעתי 7-5, גו"ח 7154/176,177.

יתר על כן, אינני מקבלת את גישת שמאי המבקשת במסגרתה הוסיף את רכיב המע"מ על התמורה המיוחסת להצעת המחיר, הואיל ומדובר בגורם ייצור הנמכר לעוסקים כך שהצדדים לעסקה רואים ברכיב המע"מ כהוצאה הניתנת לקיזוז.

בשוק נכסים אלה חשיבת השוק והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ.

מסיבה זו, נדרש לנקוב בעלות הקמת מתקן חניה שאינה כוללת את רכיב המע"מ.

יחד עם זאת, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, מניתוח הצעת המחיר תוך מתן הפחתה בגין מו"מ ומידוד למועד הקובע, ניכר כי ההצעה משקפת עלות גבוהה מהותית וחריגה בשיעור של כ-32% ביחס ליתר מקורות ההשוואה, ולפיכך לא מצאתי לנכון להסתמך על הצעת המחיר הנ"ל עת בחינת שווי מתקן החניה, זאת גם מהטעם כי מדובר בהצעת מחיר ולא בהסכם מוגמר.

להלן ניתוח הצעת המחיר להקמת מתקן חניה:

עלות מתקן חניה בהתאם להצעת מחיר מהחלקה מושא ההחלטה	
מועד הצעת המחיר	14/02/2024
הצעת המחיר בש"ח ללא מע"מ	1,925,000 ₪
הפחתת 10% למו"מ	1,732,500 ₪
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.077
סה"כ	1,608,464 ₪
סך מקומות החניה	15
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**107,231 ₪**

2. הצעות מחיר נוספות להקמת מתקן חניה בפרויקט הנדון:

לטענת שמאי המבקשת, התקבלו הצעות מחיר נוספות להקמת מתקן חניה בפרויקט הנדון, כדלהלן:

חברה	מועד ההצעה	מס' חניות	מחיר מוצע	מחיר למקום חניה במתקן (ללא חפירה)
פרוקמט	08/09/2024	16	₪ 2,000,000	₪ 125,000
די פארק	13/06/2024	16	₪ 1,950,000	₪ 121,875

מעבר לעובדה כי הצעות המחיר המפורטות לעיל לא הוצגו בפניי, הרי שהצעות המחיר הנ"ל לא פורטו במסגרת שומתו המקורית של שמאי המבקשת ולא נדרשו במסגרת הדיון, ולכן אינני מוצאת לנכון להסתמך על מקורות אלה לשם בחינת עלות הקמת מתקן החניה.

<u>מקורות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה</u>:

1. הסכם רכישת מתקן חניה מרח' ביאליק 25 (גו"ח 7136/300):

הסכם רכישת מתקן חניה מיום 07/11/2018 שנערך בין חברת "פארק-טק לבין חברת "משגב יזמות נדל"ן בע"מ", לשם הזמנת התקנה, מכירה ואחזקה של מתקן חניה אוטומטי המצוי ברח' ביאליק 25 בעיר בת ים, בתמורה ל-1,130,000 ₪ בתוספת מע"מ.

במסגרת הסכם הרכישה נקבע כי מתקן החניה יהא בהתאם למפרט המפורט בנספח א', ברם יצוין כי נספח א' לא הוצג לעיוני.

יחד עם זאת, במסגרת החלטת ישיבת הוועדה המקומית מס' 20170012 מיום 22/10/2017, אושרה הקמת מתקן חניה הכולל 15 מקומות חניה.

החלטה זו תואמת למתקן החניה שאושר בחלקה הנ"ל במסגרת היתר בניה מס' 20151112 שהופק ביום 23/07/2019.

הואיל והסכם הרכישה מיוחס למתקן חניה המכיל היקף מקומות חניה זהה למתקן החניה נשוא ההחלטה, מצאתי לנכון להתבסס על מקור ההשוואה הנ"ל לשם בחינת שווי מתקן חניה.

במסגרת היתר בניה מס' 20230217 מיום 20/10/2023, אושרה תכנית שינויים בהיתר בניה מס' 20151112 שמהותה בין היתר ביטול מתקן החניה הרובוטי בתמורה לתשלום כופר חניה עבור ביטול 15 מקומות חניה.

למרות שמתקן החניה בוטל במסגרת היתר הבניה הנ"ל, הרי שההסכם חתום ע"י הצדדים ומחייב אותם לעמידה בהסכם, ולכן משקף בסיס השוואה טוב לבחינת עלות הקמת מתקן חניה, בין היתר כאמור לאור העובדה כי מכיל היקף חניות זהה למתקן נשוא ההחלטה.

סבורני כי אין בביטול הסכם הרכישה בכדי להעיד כי התמורה המוסכמת ע"י הצדדים אינה מצויה בגבולות הסביר.

להלן ניתוח הסכם הרכישה להקמת מתקן חניה:

הסכם רכישת מתקן חניה רח' ביאליק 25, בת ים	
מועד עריכת הסכם הרכישה	07/11/2018
עלות מתקן חניה	₪ 1,130,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.065
סה"כ	₪ 1,203,869
סך מקומות החניה	15
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 80,258**

2. הצעת מחיר להקמת מתקן חניה רובוטי ברח' גבעתי 5 ו-7 (גו"ח 7154/176,177):

הצעת מחיר מיום 05/04/2022 להקמת מתקן חניה רובוטי בפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, המכיל 23 מקומות חניה, עבור תמורה בסך 690,000 $.

הצעת המחיר מיוחסת לפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה כבדומה לפרויקט הנדון. כמו כן, מתקן החניה משקף היקף מקומות חניה דומה למתקן החניה נשוא ההחלטה.

משכך, מצאתי לנכון להתבסס על מקור ההשוואה הנ"ל לשם בחינת עלות הקמת מתקן חניה.

להלן ניתוח הצעת המחיר להקמת מתקן חניה:

עלות מתקן חניה בהתאם להצעת מחיר מרח' גבעתי 5 ו-7, בת ים	
מועד הצעת המחיר	05/04/2022
הצעת המחיר (ללא מע"מ)	$ 690,000
שער הדולר	₪ 3.5
הצעת המחיר בש"ח	₪ 2,415,000
הפחתת 10% למו"מ	₪ 2,173,500
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.041
סה"כ	₪ 2,088,638
סך מקומות החניה	23
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 90,810**

3. דו"ח אפס שנערך ברח' אורט ישראל 12:

דו"ח אפס שנערך עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי ברח' אורט ישראל 12, המיוחס למתקן חניה רובוטי תת"ק המכיל 23 מקומות חניה.

דו"ח האפס משקף מאפייני בינוי ומתקן חניה דומים לפרויקט נשוא ההליך הנדון, ולכן אתבסס עליו לשם בחינת עלות הקמת מתקן חניה.

להלן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה עפ"י דו"ח האפס:

דוח אפס רח' אורט ישראל 12, בת ים - עלות מתקן חניה	
מועד עריכת דוח האפס	15/12/2021
עלות מתקן חניה	₪ 1,900,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.007
סה"כ	₪ 1,885,926
סך מקומות החניה	23
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 81,997**

4. דו"ח אפס שנערך ברח' אנילביץ' 13 ו-15:

דו"ח אפס עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש המצוי ברח' אנילביץ' 13 ו-15, המיוחס למתן חניה רובוטי תת"ק המכיל 36 מקומות חניה.

הפרויקט נשוא דו"ח האפס מיוחס לפרויקט הריסה ובניה מחדש, המאפשר פונקציונאליות תכנונית טובה יותר בהשוואה לפרויקט הנדון המהווה פרויקט תמ"א 38 במסלול עיבוי וחיזוק.

כמו כן, מתקן החניה נשוא דו"ח האפס מכיל 36 מקומות חניה לעומת 15 מקומות חניה בלבד בחלקה הנדונה.

מטעמים אלה, ומאחר ומתקן החניה נשוא דו"ח האפס משקף עלויות נמוכות יותר ביחס ליתר מקורות ההשוואה בשיעור של כ-22%, לא אתבסס על דו"ח האפס כחלק ממקורות ההשוואה.

לשם הנוחות להלן אופן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה בהתאם לדו"ח האפס:

דוח אפס רח' אנילביץ 15+13, בת ים - עלות מתקן חניה	
מועד עריכת דוח האפס	13/06/2022
עלות מתקן חניה	₪ 2,520,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
סה"כ	₪ 2,396,782
סך מקומות החניה	36
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 66,577**

5. הסכם רכישת מתקן חניה מרח' אנילביץ' 37 (גו"ח 7151/249):

הסכם רכישת מתקן חניה מיום 26/08/2024 שנערך בין חברת "הבית ברחוב אנילביץ' בבת ים" לבין "פרקומט אינטרנשיונל בע"מ", לשם הזמנת התקנה, מכירה ואחזקה של מתקן חניה אוטומטי בן 3 קומות המכיל 33 מקומות חניה בפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש המצוי ברח' אנילביץ' 37 בעיר בת ים, בתמורה ל-2,265,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הסכם הרכישה מיוחס לפרויקט הריסה ובניה מחדש, המאפשר פונקציונאליות תכנונית טובה יותר בהשוואה לפרויקט הנדון המהווה פרויקט תמ"א 38 במסלול עיבוי וחיזוק.

כמו כן, מתקן החניה נשוא הסכם הרכישה מכיל 33 מקומות חניה לעומת 15 מקומות חניה בלבד בחלקה הנדונה.

מטעמים אלה, לא אתבסס על הסכם הרכישה כחלק ממקורות ההשוואה, המשקף נתון הנמוך בשיעור של כ- 29% מיתר מקורות ההשוואה.

לשם הנוחות להלן אופן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה בהתאם להסכם הרכישה:

הסכם רכישת מתקן חניה רח' אנילביץ' 37 (הריסה ובניה מחדש), בת ים	
מועד עריכת הסכם הרכישה	26/08/2024
עלות מתקן חניה	₪ 2,265,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.095
סה"כ	₪ 2,069,386
סך מקומות החניה	33
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 62,709**

6. הסכם רכישת מתקן חניה מרח' הצפירה 4 (גו"ח 7142/138):

הסכם רכישת מתקן חניה מיום 21/03/2022 שנערך בין חברת "הבית ברח' צפירה 4 בבת ים" לבין חברת "פרקומט אינטרנשיונל בע"מ", לשם הזמנת אספקה והתקנת מתקן חניה אוטומטי בן 3 קומות המכיל 35 מקומות חניה בפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש המצוי ברח' הצפירה 4 בעיר בת ים, זאת בתמורה לסך של 1,950,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הסכם הרכישה מיוחס לפרויקט הריסה ובניה מחדש, המאפשר פונקציונאליות תכנונית טובה יותר בהשוואה לפרויקט הנדון המהווה פרויקט תמ"א 38 במסלול עיבוי וחיזוק.

כמו כן, מתקן החניה נשוא הסכם הרכישה מכיל 35 מקומות חניה לעומת 15 מקומות חניה בלבד בחלקה הנדונה.

מטעמים אלה, לא אתבסס על הסכם הרכישה כחלק ממקורות ההשוואה, המשקף נתון הנמוך בשיעור של כ- 56% מיתר מקורות ההשוואה.

לשם הנוחות להלן אופן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה בהתאם להסכם הרכישה:

הסכם רכישת מתקן חניה רח' הצפירה 4 (הריסה ובניה מחדש), בת ים	
מועד עריכת הסכם הרכישה	21/03/2022
עלות מתקן חניה	1,950,000 ₪
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.069
סה"כ	1,824,438 ₪
סך מקומות החניה	35
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**52,127** ₪

כמו כן, בחנתי עלות הקמת מתקן חניה בהסתמך על מקורות השוואה נוספים, כדלקמן:

1. דו"ח אפס שנערך ברח' בן גוריון 93 בעיר בת ים:

דו"ח אפס מיום 02/12/2021 שנערך עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי ברח' בן גוריון 93, המיוחס למתקן חניה רובוטי תת"ק המכיל 16 מקומות חניה.

דו"ח האפס משקף מאפייני בינוי ומתקן חניה דומים לפרויקט נשוא ההליך הנדון, ולכן אתבסס עליו לשם בחינת עלות הקמת מתקן חניה.

להלן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה עפ"י דו"ח האפס:

דוח אפס רח' בן גוריון 93, בת ים - עלות מתקן חניה	
מועד עריכת דוח האפס	02/12/2021
הצעת המחיר (ללא מע"מ)	1,290,000 ₪
הפחתת 10% למו"מ	0.90
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.007
סה"כ	1,152,400 ₪
סך מקומות החניה	16
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**72,025** ₪

2. מחשבון דקל לתמחור פרויקטים מסוג תמ"א 38:

עלות מתקן חניה בהתאם למחירון דקל	
מועד אומדן מחירון דקל	01/06/2022
עלות הקמת מתקן חניה	₪ 75,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 71,333**

3. דו"ח אפס שנערך ברח' השר שפירא 11 בעיר בת ים:

דו"ח אפס מיום 13/06/2022 שנערך עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי ברח' השר שפירא 11, המיוחס למתקן חניה רובוטי תת"ק המכיל 20 מקומות חניה.

דו"ח האפס משקף מאפייני בינוי ומתקן חניה דומים לפרויקט נשוא ההליך הנדון, ולכן אתבסס עליו לשם בחינת עלות הקמת מתקן חניה.

להלן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה עפ"י דו"ח האפס:

דוח אפס רח' השר שפירא 11,11א בת ים - עלות מתקן חניה	
מועד עריכת דוח האפס	13/06/2022
עלות מתקן חניה	₪ 1,900,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
סה"כ	₪ 1,807,098
סך מקומות החניה	20
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 90,355**

<u>ריכוז ושקלול מקורות ההשוואה לבחינת עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה</u>:

ריכוז נתוני שווי לבחינת עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה (ללא עלות חפירה)	
מקור השוואה	**עלות מקום חניה במתקן רובוטי**
דוח אפס רח' אורט ישראל 12, בת ים - עלות מתקן חניה	₪ 81,997
הסכם רכישת מתקן חניה רח' ביאליק 25, בת ים	₪ 80,258
דוח אפס בבן גוריון 93 בעיר בת ים - עלות הקמת מתקן חניה	₪ 72,025
הצעת מחיר להקמת מתקן חניה רחוב גבעתי 5 ו-7 בת ים	₪ 90,810
הצעת מחיר להקמת מתקן חניה בחלקה מושא ההחלטה	₪ 107,231
דוח אפס רח' השר שפירא 11,11א בת ים - עלות מתקן חניה	₪ 90,355
עלות מתקן חניה בהתאם למחירון דקל	₪ 71,333
עלות הקמת מקום חניה במתקן חניה (ללא עלות חפירת בור) ממוצעת	**₪ 81,130**

להלן התייחסותי למקורות ההשוואה לבחינת עלות חפירת בור חניה שהציגו שמאי הצדדים:

<u>מקור ההשוואה שהציג שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת אומד עלות חפירה בור חניה ע"ס 1,000,000 ₪ ללא ביסוס ותימוכין לקביעתו, ומשכך אינני מקבלת את הנחתו.

מקורות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה:

1. תקציב עלות בניה ישירה לחפירת בור חניה למתקן חניה ברח' גבעתי 5 ו-7:

המסמך כולל פירוט עלות בניה ישירה עבור חפירת בור חניה למתקן חניה ברח' גבעתי 5 ו-7.

המסמך אינו נושא תאריך וחתימה, ומשכך לא מצאתי לנכון להתבסס עליו.

2. דו"ח אפס שנערך ברח' אורט ישראל 12:

דו"ח אפס שנערך עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי ברח' אורט ישראל 12, המיוחס למתקן חניה רובוטי תת"ק המכיל 23 מקומות חניה.

דו"ח האפס משקף מאפייני בינוי ומתקן חניה דומים לפרויקט נשוא ההליך הנדון, ולכן אתבסס עליו לשם בחינת עלות חפירת בור החניה.

להלן ניתוח עלות חפירת בור חניה במתקן רובוטי עפ"י דו"ח האפס:

דוח אפס רח' אורט ישראל 12, בת ים - עלות חפירת בור חניה	
עלות חפירת בור חניה	₪ 1,611,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.007
עלות חפירה מתואמת לזמן	₪ 1,599,067
תוספת עלות עקיפה	1.25
עלות חפירה ישירה + עקיפה	₪ 1,998,833
סך מקומות החניה	23
עלות חפירת בור למקום חניה במתקן חניה	**₪ 86,906**

התייחסות לרכיב העלות העקיפה:

במסגרת מעמד הדיון, טען שמאי המשיבה כי יש לאור פרק הזמן לחפירת בור החניה של כ-4 חודשים, אזי יש לייחס עלויות עקיפות בשיעור של 7.5% בלבד.

הפרויקט הנדון מהווה פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה של בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מבוקש חיזוק המבנה, וכן תוספת 3 קומות מלאות וסגירת קומת הקרקע הכוללות 15 יח"ד חדשות, תוספת מעליות ומרפסות שמש, מתקן חניה רובוטי וגידור זמני.

אני סבורה כי בבחינת עלות הבניה עבור חפירת בור החניה יש להתייחס לעבודות הבנייה בפרויקט הנדון כמקשה אחת, היות ומכירת הדירות ומקום החניה המוצמד להן מהווה מכלול מכירה משותף, שכן בלתי סביר שתימכר החניה בלבד מבלי שהושלמו עבודות הבניה להקמת יתר הפרויקט הנדון.

באופן דומה, אין לבחון עלות עקיפה המיוחסת לקומה בודדת בפרויקט תמ"א 38, אלא עלות עקיפה המיוחסת לכלל הפרויקט כמכלול אחד.

משכך ובגישה זהירה, אביא בחשבון העמסת עלות עקיפה בשיעור של 25%.

3. דו"ח אפס שנערך ברח' אנילביץ' 13 ו-15:

דו"ח אפס עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש המצוי ברח' אנילביץ' 13 ו-15, המיוחס למתן חניה רובוטי תת"ק המכיל 36 מקומות חניה.

הפרויקט נשוא דו"ח האפס מיוחס לפרויקט הריסה ובניה מחדש, המאפשר פונקציונאליות תכנונית טובה יותר בהשוואה לפרויקט הנדון המהווה פרויקט תמ"א 38 במסלול עיבוי וחיזוק.

כמו כן, מתקן החניה נשוא דו"ח האפס מכיל 36 מקומות חניה לעומת 15 מקומות חניה בלבד בחלקה הנדונה.

מטעמים אלה, ומאחר ומתקן החניה נשוא דו"ח האפס משקף עלויות חפירת בור חניה נמוכות יותר ביחס ליתר מקורות ההשוואה בשיעור של כ-33%, לא אתבסס על דו"ח האפס כחלק ממקורות ההשוואה.

לשם הנוחות להלן אופן ניתוח עלות הקמת מתקן החניה בהתאם לדו"ח האפס:

דוח אפס רח' אנילביץ 15+13, בת ים - עלות חפירת בור חניה	
עלות חפירת בור חניה	₪ 1,786,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
עלות חפירה מתואמת לזמן	₪ 1,698,672
תוספת עלות עקיפה	1.25
עלות חפירה ישירה + עקיפה	₪ 2,123,340
סך מקומות החניה	36
עלות חפירת בור למקום חניה במתקן חניה	**₪ 58,982**

4. דו"ח אפס שנערך ברח' השר שפירא 11 בעיר בת ים:

דו"ח אפס מיום 13/06/2022 שנערך עבור פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה המצוי ברח' השר שפירא 11, המיוחס למתקן חניה רובוטי תת"ק המכיל 20 מקומות חניה.

דו"ח האפס משקף מאפייני בינוי ומתקן חניה דומים לפרויקט נשוא ההליך הנדון, ולכן אתבסס עליו לשם בחינת עלות הקמת מתקן חניה.

דו"ח האפס משקף עלות חפירת בור חניה גבוהה באופן מהותי וחריגה ביחס ליתר מקורות ההשוואה בשיעור של כ-46%, ומשכך לא אתבסס עליו לשם בחינת עלות חפירת בור חניה.

להלן ניתוח עלות חפירת בור חניה עפ"י דו"ח האפס:

דוח אפס רח' השר שפירא 11,11א בת ים - עלות חפירת בור חניה	
מועד עריכת דוח האפס	13/06/2022
עלות חפירת בור חניה	₪ 2,162,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
עלות חפירה מתואמת לזמן	₪ 2,056,287
תוספת עלות עקיפה	1.25
עלות חפירה ישירה + עקיפה	₪ 2,570,359
סך מקומות החניה	20
עלות הקמת מתקן חניה למקום חניה בודד (ללא חפירה)	**₪ 128,518**

יתרה על כן, בחנתי עלות חפירת בור חניה בהסתמך על מחשבון דקל לתמחור פרויקטים מסוג תמ"א 38, כדלקמן:

מחשבון דקל לתמחור פרויקטים מסוג תמ"א 38:

עלות חפירת בור חניה בהתאם למחירון דקל	
מועד אומדן מחירון דקל	01/06/2022
עלות חפירת בור חניה למקום חניה	₪ 75,000
התאמה זמן בהתאם למדד תשומות הבניה	1.051
עלות חפירה מתואמת לזמן	₪ 71,333
תוספת עלות עקיפה	1.25
עלות חפירת בור חניה למקום חניה במתקן רובוטי	**₪ 89,166**

<u>ריכוז ושקלול מקורות ההשוואה לבחינת עלות חפירת בור חניה למקום חניה</u>:

ריכוז נתוני שווי לבחינת עלות חפירת בור למקום חניה במתקן חניה			
מקור השוואה	**עלות חפירת בור חניה למקום חניה**	**משקל יחסי**	**סה"כ**
דוח אפס רח' אורט ישראל 12, בת ים - עלות חפירת בור חניה	₪ 86,906	0.5	₪ 43,453
דוח אפס רח' אנילביץ' 15+13, בת ים - עלות חפירת בור חניה	₪ 58,982	0	₪ 0
עלות חפירת בור חניה בהתאם למחירון דקל	₪ 89,166	0.5	₪ 44,583
דוח אפס רח' השר שפירא 11,11א בת ים - עלות חפירת בור חניה	₪ 128,518	0	₪ 0
עלות חפירת בור למקום חניה במתקן חניה ממוצעת			**₪ 88,036**

סיכום עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי (מתקן + חפירת בור):

סיכום	
עלות הקמת מקום חניה במתקן רובוטי (ברזלים)	₪ 81,130
עלות חפירת בור למקום חניה במתקן חניה	₪ 88,036
עלות כוללת להקמת מקום חניה רובוטי (במעוגל)	**₪ 169,100**

יוער כי בהתבסס מסד מקורות השוואה רחב לבחינת עלות הקמת מתקן חניה וחפירת בור חניה, לא מצאתי לנכון להתבסס על החלטות שמאים מכריעים כפי שהציג שמאי המשיבה.

14.4. **<u>הקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת"ק</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לתקן החניה יש להסדיר במסגרת המצב התכנוני הקודם 10 מקומות חניה לכל הפחות (ללא פירוט תחשיב כיצד קבע את היקף מקומות החניה הנ"ל), זאת כאשר בתכנית הבקשה להיתר בניה מסומנות 16 מקומות חניה (חניה נכה + 15 מקומות חניה במתקן רובוטי).

לראייתו, בהתחשב בתוספת 8 מקומות חניה עפ"י תקן החניה המופחת (אינו מציג תחשיב כתימוכין לקביעתו להיקף מקומות החניה), אזי נאמדת העלות העודפת בגין הקמת מקום חניה במתקן רובוטי בסך 105,000 ₪.

לפיכך, סבור כי ההקלה להקמת מתקן החניה יצרה תועלת שלילית למקרקעין מושא ההחלטה.

יתר על כן, במסגרת מסמך תגובה מיום 12/09/2024, טוען שמאי המבקשת כי אין לחייב בגין ההקלה הנ"ל, זאת מ-2 טעמים, ראשית היות ולטענתו לא הוגשה הקלה להקמת מתקן חניה רובוטי

במסגרת הבקשה להיתר נשוא ההליך הנדון, ושנית, מאחר ושמאי המשיבה אינו ערך בשומתו תחשיב השבחה בגין ההקלה הנדונה.

מנגד, שמאי המשיבה אינו מציג במסגרת שומתו המקורית תחשיב השבחה בגין ההקלה בקו בניין עבור מתקן חניה רובוטי תת״ק, אולם מדגיש במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024 כי תחשיב ההשבחה נשמט בשוגג משומתו כך שיש לייחס השבחה בגין ההקלה הנדונה.

במסמך התגובה לשומה אחרת מיום 12/09/2024, מציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה לפיו ההקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן חניה רובוטי תת״ק הגדילה את היצע החניות האפשרי לתכנון בפרויקט הנדון וכתוצאה מכך השביחה את שווי הנכס.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בגין ההקלה הנדונה כפונקציה של ההשבחה הנובעת מפערי השווים בין 2 מצבי התכנון תוך התחשב במאזן החניה הנדרש ובהיקף החניות הקיימות בכל מצב תכנוני, וכן ההשבחה בגין החסכון בעלויות שיווק ומימון עקב אישור ההקלה שאפשרה מכירת דירות הכוללות חניה בהשוואה לאלטרנטיבה של מכירות דירות שאינן כוללות חניה.

במסגרת החלטת מדיניות הוועדה המקומית בת ים מס׳ מד/תמא/1/38 מיום 02/07/2020, נקבעו הוראות מעבר להיתרים מכח תמ״א 38 עבור בקשות שהוגשו החל מיום 01/01/2020, לפיהן דירות חדשות המאושרות מכח תמ״א 38 פטורות מהסדרת מקום חניה.

הואיל והבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון הוגשה לאחר ה-01/01/2020, אזי לא נדרש פתרון חניה עבור דירות תמ״א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם.

במסגרת פרוטוקול ועדת משנה בישיבה מס׳ 20180006 מיום 28/03/2018, שנסוב למדיניות תקן חניה עבור כל תחום העיר בת ים, נקבע כי חניה לרכב נכה אינה נספרת במאזן.

כמו כן, במסגרת ההנחיות המרחביות של העיר בת ים מיולי 2018 נקבע כי תוסדר חניה לרכב נכה, עפ״י תקנות התכנון והבניה, בתוך המגרש.

לפיכך, הבאתי בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם כי יש להסדיר מקום חניה לנכס, זאת כפי שבא לידי ביטוי במסגרת היתר הבניה המיוחס לחלקה הנדונה.

להלן תחשיב לבחינת מאזן החניה הנדרש במסגרת המצב התכנוני הקודם:

כמות חניות נדרשת בגין ההיתר הישן	6
כמות חניות נדרשת בגין תוספת 12 יח״ד חדשות (תקן של 1 ל-1)	0
חנית נכה נדרשת	1
סך חניות נדרשות	7
כמות חניה פיזית מוצעת	1
כמות חניות נדרשת בפתרון קרן חניה	**6**

בשלב זה, בפני היזם ניצבות 2 חלופות.

חלופה ראשונה:

חלופה ראשונה, המיוחסת למצב התכנוני הקודם, במסגרתה משלם היזם כופר חניה בגין מקומות החניה המאושרים בהיתר הבניה המקורי של המבנה הנדון, זאת ללא תשלום כופר חניה עבור דירות המגורים החדשות שנוספו במסגרת תמ״א 38.

להלן בחינת הכדאיות הכלכלית של היזם במסגרת חלופה זו:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות חניות פיזיות	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות		1	164,070 ₪	164,070 ₪
	קרן חניה	6		74,311 ₪	445,866 ₪ -
	סה"כ (יתרה שלילית)	**6**	**1**		**281,796 ₪ -**

בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, עולה כי במסגרת חלופת תשלום כופר חניה, הפרויקט משקף הפסד בסך כ-282,000 ₪.

יודגש כי בחלופה זו היזם אמנם נמנע מהסדרת פתרון חניה, ברם דירות המגורים בפרויקט אינן כוללות מקום חניה צמוד.

יוער כי לאור החלטת הוועדה המקומית כי לא תשולם קרן חניה בגין דירות התמ"א, אזי הקמת מתקן החניה במסגרת המצב התכנוני החדש בעקבות אישור ההקלה, מגדילה את היעדר הכלכליות ככל שקיימת.

חלופה שנייה:

לפיכך, במסגרת החלופה השנייה נוצר הפסד כלכלי גבוה יותר הנובע מהקמת מתקן החניה הרובוטי, כדלהלן:

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
חדש	חניה עילית עצמאית			1	164,070 ₪	164,070 ₪
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			15	133,300 ₪	1,999,500 ₪
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		15		169,100 ₪	2,536,500 ₪-
	סה"כ	**0**	**15**	**16**		**372,930 ₪ -**

בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, עולה כי במסגרת חלופת הקמת מתקן חניה רובוטי, הפרויקט משקף הפסד בסך כ-373,000 ₪.

הפרש בין החלופות עקב הקמת מתקן חניה רובוטי:

הפער בין החלופות השונות, מבטא את הפסד היזם עקב אישור ההקלה הנדונה להקמת מתקן חניה, כך שהפסד היזם מצוי בגבולות כ-91,000 ₪.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי אינטרס היזם הינו להגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ולכן ברי כי במידה ולא הייתה קיימת כדאיות כלכלית להקים את מתקן החניה הרובוטי, הרי שהיזם היה בוחר בחלופת תשלום כופר חניה לצד דירות שאינן כוללות מקום חניה צמוד.

אלמנט השבחה נוסף הנובע מחסכון ברכיב השיווק ועלויות המימון:

על כן, אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה כי קיימת פונקציית השבחה נוספת מעבר להפרש שבין השווים בין 2 מצבי התכנון תוך התחשב במאזן החניה הנדרש ובהיקף החניות הקיימות בכל מצב תכנוני, אשר מתבטאת בתרומה הנובעת מחסכון בשיווק ועלויות מימון במכירת דירה הכוללת חניה לעומת דירה שאיננה כוללת חניה.

אציין כי באופן גורף, בפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בניה, מבוקשת הקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה, באופן המעיד כי קיימת כדאיות כלכלית להקמת מתקן החניה, שהרי

ברי כי במידה ולא הייתה קיימת כדאיות כלכלית לכך אזי היזם היה בוחר להימנע מהקמת מתקן חניה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי בפרויקט תמ"א 38 שנערך ברח' ביאליק 25, הופק היתר בניה מס' 20230217 מיום 20/10/2023, במסגרתו אושרה תכנית שינויים בהיתר בניה מס' 20151112 שמהותה בין היתר ביטול מתקן החניה הרובוטי בתמורה לתשלום כופר חניה עבור ביטול 15 מקומות חניה, הרי שהיתר הבניה הנ"ל אינו משקף את מגמת השוק ואת מבחן הרוכש הסביר המושתת על מארג שיקולים אובייקטיביים, וייתכן והסיבה לביטולו של מתקן החניה נובעת מאלמנטים סובייקטיביים קונקרטיים לפרויקט הנ"ל.

באופן גורף, בהליכי שמאות מכרעת ככלל, ובהליך הנדון בפרט, יזמים נמנעים מלהציג את נתוני שיווק דירות מגורים עם חניה לעומת דירות מגורים ללא חניה, זאת חרף העובדה שנדרשים לכך, ולכן קיים קושי מהותי להקיש על תרומת מקום החניה לדירת המגורים, כל שכן היעדר תרומה להקמת מתקן חניה כנטען ע"י המבקשת.

משכך, בחנתי את תרומת רכיב החניה לפרויקט הנדון בגישה דומה לזו שהציג שמאי המשיבה, הנובעת מתרומת רכיב החניה מבחינת חסכון בשיווק ועלויות מימון לפרויקט.

יוער כי גישה זו שהוצגה ע"י שמאי המשיבה איננה מבוססת היות ולא קיימים נתונים אובייקטיבים המצביעים על פערי השוק, ולכן בחנתי את ההשבחה במתודה זו בגישה שמרנית.

כמו מכן, אציין כי לאור הקרבה לתוואי הרכבת הקלה, המהווה אלטרנטיבה לנסיעה בכלי רכב, אזי התלות בהחזקת כלי רכב פוחתת, וכפועל יוצא משך החסכון בזמן השיווק ועלויות המימון קצר יותר, ומשכך הנחתי חסכון ברכיבים אלה לפרק זמן של 3 חודשים מתוך משך הזמן הכולל לשיווק פרויקט דומה של 24 חודשים.

כמו כן, בכפוף לפרק יח' לקווים המנחים, הנחתי שיעור שיווק סביר בפרויקט הנדון של 2.5%.

בהתאם לכך, מסתכם סך החסכון בגין העלויות העודפות לשיווק ופרסום בשיעור של 0.31%.

להלן תחשיב ההשבחה הנובע מחסכון בעלויות שיווק ומימון:

הנחות עבודה	
שיעור ריבית שנתית במועד הקובע שבנדון	4% לשנה
תקופת זמן עודפת ממוצעת לשיווק דירה ללא חניה לעומת דירה הכוללת חניה	0.25 שנים
סך עלויות הקמה ממוצעות ל-1 יח"ד ללא חניה - מושקעות בתקופת השיווק	₪ 661,838
שווי מכירה ממוצע ל-1 יח"ד ללא חניה, ללא מע"מ	₪ 1,677,969
שיעור עלויות עודפות בגין שיווק ופרסום - מתוך שווי מכירה ללא מע"מ	0.31%

חישוב עלויות מימון עודפות	
סך עלויות הקמה ממוצעות ל-1 יח"ד ללא חניה - מושקעות בתקופת השיווק	₪ 661,838
שיעור ריבית עודפת בגין תקופת זמן עודפת של 0.5 שנה = 0.5 שנה * 4% לשנה=	1.00%
עלות עודפת של הוצאות מימון בגין כל יח"ד המשוללת חניה	**₪ 6,618**

חישוב עלויות שיווק עודפות	
שווי מכירה ממוצע ל-1 יח"ד ללא חניה, ללא מע"מ	₪ 1,677,969
שיעור עלות שיווק עודפת בגין תקופת זמן עודפת של 0.5 שנה	31%. *
עלות עודפת של הוצאות שיווק בגין כל יח"ד המשוללת חניה	**₪ 5,244**

סך עלות עודפת של מימון ושיווק בגין כל 1 יח״ד המשוללת חניה, יחסית לדירה הכוללת חניה	**11,862** ₪/**יח״ד**
כמות חניות עודפות במצב חדש - המוצמדות לדירות לפי 1 חניה לכל 1 יח״ד	15 חניות*
סך השבחה בגין חיסכון בעלויות עודפות של מימון ושיווק במצב חדש יחסית למצב קודם	**177,931** ₪

יוצא אפוא כי יש לבחון את חלופות התכנון, קרי חלופה ראשונה לפיה תשולם כופר חניה ודירות המגורים לא יכללו מקום חניה בהשוואה לחלופה שנייה במסגרתה יוקם מתקן חניה ודירות המגורים יכללו מקום חניה, כלהלן:

חלופה א׳	**סה״כ**
תשלום קרן חניה (הפסד)	**- 281,796** ₪
חלופה ב׳	**סה״כ**
שווי עודף מצב חדש - הקמת מתקן חניה	- 91,134 ₪
השבחה בגין חסכון בעלויות מימון ושיווק	177,931 ₪
ההשבחה	**86,797** ₪

בהתאם למפורט בטבלה דלעיל, הכדאיות הכלכלית המיטבית הינה הקמת מתקן החניה הרובוטי, זאת כפי שבא לידי ביטוי ביתר שאת בהיתר הבניה המיוחס לפרויקט מושא ההחלטה.

אדגיש כי אינני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי לא הוגשה הקלה בקו בניין להקמת מתקן החניה היות ומעיון בהיתר הבניה עולה כי אכן הוגשה הקלה זו.

לא זו אף זו, ככל ושמאי המבקשת סבור כי הקלה זו לא הוגשה, הרי שהיה עליו לפנות לערכאה המתאימה, היינו בפני וועדת ערר לרישוי ולא במסגרת הליך שמאי מכריע.

כמו כן, החלטתי נערכת באופן בלתי תלוי במי מהצדדים, כך שאני סבורה כי יש לבחון את ההשבחה בגין ההקלה הנדונה.

14.5. **<u>הקלה להגבהת גובה פנים דירתי בקומות המגורים</u>**

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה בשיעור של 25% ביחס לכל תוספת גובה בשיעור של 1% (מקדם תועלת בשיעור 0.25).

שמאי המבקשת נוקט במקדם התאמה לקומה בשיעור של 1.007, אולם אינו מציג התייחסות למקדם ההשבחה בגין הפרמטר הנ״ל.

במסגרת שומת הח״מ מיום 17/10/2023 שנערכה בגו״ח 5026/48 בחנתי את ההשבחה הנובעת מהשונות בגובה קומת המגורים בהסתמך על מסד נתונים רחב של עסקות מכר המיוחסות לדירות מגורים המצויות בתחום גו״ח 7121/53, המשקפות בינוי של קומות מגורים בגבהים שונים.

בהתאם לבחינה זו קבעתי מקדם השבחה בגין תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה בשיעור של 0.25%, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה.

אדגיש כי בחנתי את סבירות מקדם ההשבחה גם בהתייחס לפסיקות שמאים מכריעים ומחקרי דלפי.

לשם הנוחות, להלן טבלת יישום מקדם ההתאמה לקומה תוך התחשב בגובה הקומות בעקבות אישור ההקלה להגבהת גובה הקומה:

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
4	386.44 מ"ר	3.00 מ'	3.06 מ'	0.06 מ'	2.70 מ'	2.74 מ'	0.04 מ'	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**
5	392.46 מ"ר	3.00 מ'	3.06 מ'	0.06 מ'	2.70 מ'	2.74 מ'	0.04 מ'	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**
6	392.46 מ"ר	3.00 מ'	3.06 מ'	0.06 מ'	2.70 מ'	2.74 מ'	0.04 מ'	1.481%	0.25	0.37%	**1.0037**

15. **תחשיב ההשבחה**

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה			סה"כ משוקלל	מקדמי התאמה		ז"ב משוקלל ומתואם	שווי בסיסי התחלתי בקומה ראשונה בסך 6,640 ₪/מ"ר
				עיקרי- רגיל 1	מרפסת גג 0.3	ישים לניצול (עיקרי) 0.9		קומה	גובה פנים קומתי		
קודם	תמ"א 38	קומת קרקע	2	108.56		41.00	145.46	0.900	1	130.91	869,269 ₪
	בי/339	1	4	353.17			353.17	1.000	1	353.17	2,345,049 ₪
	בי/339	2	4	353.17			353.17	1.025	1	362.00	2,403,675 ₪
	בי/339	3	4	353.17			353.17	1.050	1	370.83	2,462,301 ₪
	בי/339	4	5	320.90			320.90	1.075	1	344.97	2,290,584 ₪
	תמ"א 38	5	4	339.70			339.70	1.100	1	373.67	2,481,169 ₪
	תמ"א 38	6	2	152.86	210.18		215.91	1.125	1	242.90	1,657,249 ₪
	סך שווי מצב קודם	7	25	1,981.53	210.18	41.00	2,081.48	-	-	2,178.45	14,509,296 ₪
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
חדש	תמ"א 38	קומת קרקע	2	108.56			108.56	0.900	1	97.70	648,755 ₪
	בי/339	1	4	353.17			353.17	1.000	1	353.17	2,345,049 ₪
	בי/339	2	4	353.17			353.17	1.025	1	362.00	2,403,675 ₪
	בי/339	3	4	353.17			353.17	1.050	1	370.83	2,462,301 ₪
	בי/339	4	5	320.90			320.90	1.075	1.004	346.25	2,355,947 ₪
	תמ"א 38	5	4	339.70			339.70	1.100	1.004	375.05	2,548,560 ₪
	תמ"א 38+בי/580/מק	6	4	339.70			339.70	1.125	1.004	383.58	2,606,482 ₪
	סך שווי מצב חדש	7	27	2,168.37	0.00	0.00	2,168.37	-	-	2,288.58	15,370,769 ₪
ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין להקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק											86,797 ₪
סך השבחה											**948,269** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל
בי/מק/1/510 [34]	05.08.2016	₪ 117,469	₪ 58,469
בי/מק/580+ הקלה	07.10.2021	₪ 948,269	₪ 474,135

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

[34] ראה סע"ק 14.2.2.2