דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 9 ביולי, 2023

מס' מינוי: 2500-2021

לכבוד

חב' נאות הלוי ראשל"צ פיתוח בע"מ

ע"י מר שי בן עמי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בת ים

ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 7154 חלקות 233, 234 ו-235

רחוב הנביאים 12, 14 ו-16

בת ים

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 08/11/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20191616.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	7154
חלקות	-	233, 234 ו-235
שטח רשום	-	510 מ"ר, 508 מ"ר ו-529 מ"ר, בהתאמה, ובסה"כ 1,547 מ"ר
סוג הנכס	-	3 בנייני מגורים ותיקים, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
כתובת	-	רחוב הנביאים 12, 14 ו-16, בת ים

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית בי/538	07/01/2021
תכנית בי/מק/580 (502-0126473)	
הקלות	

5. **<u>דיון</u>**

ביום 07/03/2022 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות: מר יורם ברק - שמאי המשיבה, מר שי בן עמי - שמאי המבקשת, ומר רועי שיחור ממשרדה של החת"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 13/03/2022.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יורם ברק, מיום 27/09/2021, במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 23/02/2022, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 11/04/2022, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר שי בן עמי, מיום 21/11/2021, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 14/03/2022 ומיום 02/07/2023, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי החת"מ ביום 07/12/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה 3 חלקות ועליהן 3 בנייני מגורים, הידוע כחלקות 233, 234 ו-235 בגוש 7154, והממוקם ברחוב הנביאים 12, 14 ו-16, בעיר בת ים (להלן: "הנכס").

רחוב הנביאים הינו רחוב פנימי, דו-סטרי, המחבר את הרחובות החשמונאים והחרושת - מצפון מזרח, עם הרחובות הקוממיות ונעמי שמר - מדרום מערב. הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפון מערבי ובחלקו הצפוני של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב. הטופוגרפיה בסביבת הנכס כמעט מישורית.

סביבת הנכס מאופיינת כשכונה ותיקה העוברת התחדשות וכוללת בעיקרה בנייה רוויה למגורים בבניינים ותיקים.

החלקות הנדונות, בשטח רשום כולל של 1,547 מ״ר, בעלות צורה רגולרית דמוית מלבן. החלקות פונות בחזיתן הדרום מזרחית לרחוב הנביאים. הצלע הצפון מזרחית של חלקה 233 פונה לשביל להולכי רגל ומעברו לחלקה שכנה עליה בנוי בניין מגורים. יתר צלעות החלקות פונות לחלקות שכנות עליהן בנויים בנייני מגורים.

על החלקות בנויים 3 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, המשמשת, בין היתר, למסחר (חנות בבניין הנביאים 14 וחנות בבניין הנביאים 16) ולחניית רכבים.

הבניינים צמודים זה לזה, ובנויים בקיר משותף בין הנביאים 12 ל-14 ובקיר משותף בין הנביאים 14 ל-16. לכל בניין שביל גישה/כניסה וחדר מדרגות נפרדים. בכל בניין 16 יח״ד (4 יח״ד בקומה), ובסה״כ בשלושת הבניינים 48 יח״ד.

במועד הביקור, הבניין בשלבי עבודה של חיזוק ותוספת בנייה במסגרת פרויקט תמ״א 38, הכולל בסה״כ 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-89 יח״ד.

9. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, מיום 02/07/2023, עולה כי חלקה 233 בגוש 7154 רשומה כ״בית משותף״ במשותף עם גו״ח: 7154/234 ו-7154/235, בהתאם לעיקרי הפרטים שלהלן:

<u>פרטי הרכוש המשותף:</u>

שטח	:	1,547 מ״ר
תתי-חלקות	:	52
תקנון	:	מוסכם[1]
שטר יוצר	:	14906/1968
תיק יוצר	:	9223/68

<u>בעלויות:</u>

- הזכויות בתתי-החלקה הינן בעלות.

<u>משכנתאות והערות:</u>

- בהעתק הרישום רשומות על חלק מתתי-החלקות משכנתאות, הערות אזהרה לפי סעיף 126 והערות על אי-התאמה לפי תקנה 29.
- בשנת 2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נאות הלוי ראשון לציון פיתוח בע״מ.

[1] חרף בקשתי משמאי המבקשת להעביר את מסמכי הבית המשותף, הועברו על ידו צו רישום בית משותף ותשריט בית משותף, ללא תקנון מוסכם.

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1 **תכנית בי/2א** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15/07/1971

בתשריט התכנית מסווגת החלקה באזור **מגורים ג'**, בו מותרת בנייה בהיקף של 33%, בארבע קומות מעל קומת עמודים, ובסה"כ 132%. בנוסף, תותר בניית מרפסות, מקורות או פתוחות, בהיקף של עד 30% משטח הבנייה.

10.1.2 **תכנית בי/328** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

10.1.3 **תכנית בי/339** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 01/03/1988

התכנית מקנה זכויות בנייה בשיעור של 39.5% לקומה (כולל מרפסות ונספחים ולמעט קומה מפולשת), בארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובסה"כ 158%.

נקבעה צפיפות לפי 1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי רגיל (לא כולל חדר יציאה לגג והקלות).

בנוסף לאחוזי הבנייה שלעיל תותר הקמת חדרים על הגג עפ"י תכניות 328 או 340.

10.1.4 **תכנית בי/377** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997

התכנית מתירה בניית פרגולה על הגג בצמוד לחדר על הגג ולדירות הגג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

10.1.5 **תכנית בי/430** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 מיום 31/12/2000

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ובגובה של 2.6 מ' לכל דירה בקומה העליונה. שטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח הנ"ל.

10.1.6 **תכנית בי/403** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 01/03/2001

התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בשטח של 90% בנייה לכל קומה, כולל שטחי שירות, מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד שיוצמד לדירה ומועדון לדיירים שיירשם כרכוש משותף.

השימושים המותרים בקומה המפולשת הם: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרו מכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על 80% בבניין עם 2 דירות בקומה, 65% בבניין עם 3 דירות בקומה, ו- 50% בבניין עם 4 דירות בקומה.

10.1.7 **<u>תכנית בי/1/403</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16/11/2003</u>

בהתאם להוראות התכנית השימושים המותרים בקומה מפולשת הם: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרו מכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה שבתכנית בי/403, ובלבד שאם מוקם בתחומה שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטחה על 80% משטח הקומה שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים.

10.1.8 **<u>תמ"א/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים כדלקמן: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים כדלקמן: הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים כדלקמן: קווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, אם שוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של היישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

10.1.9 **<u>תכנית בי/430/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 מיום 05/02/2006</u>

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

10.1.10 **<u>תמ"א/38/1/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007</u>

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.1.11 **<u>תמ"א/38/2</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010</u>

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.
התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים עם קומה מפולשת, ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.1.12 **<u>תכנית בי/497</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 מיום 26/01/2011</u>

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות מגורים במקום חדרים על הגג, בתנאים להלן:
שטח הבנייה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ"ר, ובלבד שסך שטח הבנייה בגג לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
תנאי להיתר - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים בנושא תמ"א 38.
התכנית תחול רק על מבנים קיימים שהוצא להם היתר בנייה לפני 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
הגישה לדירות המגורים שעל הגג מחדר המדרגות של הבניין.

10.1.13 **<u>תכנית בי/430/ב</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 מיום 08/05/2011</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מצללות בחצרות פרטיות ובשטח הגג הצמוד לגג או לדירות הגג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות, כדלקמן:
בחצר בית מגורים עד 1/3 משטח החצר ועד 30 מ"ר.
על גג צמוד - עד 10 מ"ר ליח"ד או עד 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה.

10.1.14 **<u>תמ"א/3/38</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בין היתר בתחומים הבאים:

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת השטחים במבנה הקיים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בתנאי שהקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בכפוף לשקול דעת הוועדה המקומית.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית בי/538</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 04/11/2013

התכנית מהווה תכנית בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, עליהם חלה תמ"א 38, על תיקוניה, ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס כלול בתחום תא שטח מספר 3 בו תותר תוספת זכויות בנייה לשם הוספת יחידות דיור במבנה, בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית בבניין. במקרה של הריסה ובנייה מחדש תותר תוספת בשיעור של 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות. זכויות בנייה אלו כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תכנית בי/430 (תכנית בנייה על גגות).

יידוע הציבור/פרסום – לא יותרו תוספות בנייה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בהתאם לקבוע בסע' 149 לחוק התכנון והבניה.

שיקול דעת הוועדה המקומית – אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, ככל שמצאה כי מטעמים תכנוניים/ אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בנייה ינומק כחוק.

10.2.2 **<u>תכנית בי/מק/580 (502-0216473)</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7097 מיום 19/08/2015

מטרת התכנית שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובנייה ע"י הגדלת מס' יחה"ד המותר וחישוב מספר היחידות המותר עפ"י שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר. כמו כן, שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38

בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים ע"י שינוי קו בניין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בנייה בין הקומות עפי תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.

יידוע הציבור /פרסום - לא תתאפשר בנייה עפ"י תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

שיקול דעת הוועדה המקומית - אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, ככל שמצאה כי מטעמים תכנוניים/ אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בנייה ינומק כדין.

בנייה ירוקה - תנאי לקבלת היתר בנייה (למבנה חדש בלבד) יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ומדיניות העירייה.

תנאי לאכלוס (במקרים של בנייה חדשה ולא בהיתרים לחיזוק מבנה קיים) יהיה אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה עפ"י ת"י 5281 או התקן שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה.

תוקף התכנית הוא עד בניית תוספת 500 יח"ד מתוקף תכנית זו.

10.2.3 **<u>תכנית בי/1/510/מק מרפסות (502-0358069)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7306 מיום 21/07/2016</u>

מטרת התכנית היא שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

10.2.4 **<u>תמ"א/3/38/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש. בהתאם להוראות התכנית, השטח הכולל לבנייה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין.
- תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן קומה אחת. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שתי קומות. שטח של 3

קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שלוש קומות. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן ארבע קומות.

- קומה בתת-הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית וקומה מפולשת לא תובאנה במניין הקומות הקיימות.
- תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בנייה בתת-הקרקע למטרות שירות.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 19/06/2018 ניתן היתר בנייה מס׳ 20160314, לתוספת וחיזוק ל-2 מבנים קיימים בני 4 קומות הכוללים 48 יח״ד עפ״י תמ״א 38, תוספת מעלית ומרפסות לדירות הקיימות, שיפוץ ותוספת 30 יח״ד בשתי קומות מלאות וקומת גג חלקית + מתקני חניה + גידור זמני והתארגנות. סה״כ קיים + מוצע: 78 יח״ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות, כדלקמן:</u>

- הבקשה הוגשה לפי תמ״א 38 לתוספת וחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 48 יח״ד.
- מבוקש חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית לבניין ושיפוץ כולל למבנה לרבות הוספת מרפסת שמש לכלל הדירות הקיימות + מתקני חניה וגידור זמני.
- תוספת 2 קומות מלאות בקומה חמישית, שישית הכוללות 12 יח״ד בכל קומה וקומת גג חלקית (קומה שביעית) ובה 6 יח״ד, סה״כ 30 יח״ד חדשות.
- מבוקש ניצול חלק מזכויות הבנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה 50% משטח קומה עפ״י תכנית מאושרת המהווים 193.97 מ״ר מתוך 651.80 מ״ר המותרים.
- הקלה בקו בניין לחזית קדמית ל-0.84 במקום 5.00 מ׳ הקיים עפ״י תמ״א 38 לצורך קירות חיזוק המבנה ותוספת ממ״דים.
- הקלה בקו בניין לחזית צידית מזרחית ל-2.00 מ׳ במקום 4.00 מ׳ קיים עפ״י תמ״א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין לחזית צידית מערבית ל-2.00 מ׳ במקום 4.00 מ׳ קיים עפ״י תמ״א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין לחזית אחורית ל-0.00 מ׳ במקום 5.00 מ׳ קיים עפ״י תמ״א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה לצורך הקמת מתקני חניה במרווח אחורי צפוני.

- הקלה במתווה הגג 0 במקום 1.20 מ' המותרים.

11.2. ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב אישרה בישיבתה מס' 20200018 מיום 07/01/2012, בקשה להיתר בנייה מס' 20191616, לתכנית שינויים להיתר מס' 20160314 מיום 19/06/2018, למבנה בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 78 יח"ד. מבוקש השלמת קומה (שביעית) חלקית לקומה מלאה, תוספת קומה 8 וסגירה בקומת הקרקע לטובת 1 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד חדשות. סה"כ מספר יח"ד קיים + מוצע: 89 יח"ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות, כדלקמן:</u>

- הקלה בקו בניין לחזית קדמי מזרחי (לרחוב הנביאים) באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין לחזית קדמי מזרחי (לרחוב הנביאים) באופן שיתקבל קו בניין 0.8 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת ממ"דים עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין לחזית אחורי מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת ממ"דים עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות וממ"דים עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לצורך חיזוק הבניין ותוספת מרפסות וממ"דים עפ"י תמ"א 38.
- מבוקש ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה עפ"י תכנית מאושרת.
- מבוקש ניוד זכויות בנייה בין הקומות ומקומת הקרקע לקומת הגג קומה שמינית עפ"י תכנית בי/580.
- הקלה לתוספת קומה 8.
- סגירה בקומת קרקע מפולשת ותוספת 1 יח"ד.
- הקמת מתקני חניה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל 0.00 מ' במקום 5.00 מ' עבור מרתף חניה.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.
- בליטת מסתורי כביסה ומזגנים ב-70 ס"מ מעבר לקו בניין צידי.
- הקלה בגובה פרגולה ל-3.0 מ' במקום 2.40 מ'.
- הקלה בשבס עד 30% להגדלת הצפיפות.
- הקלה בגובה קומה 3.3 מ' במקום 3.0 מ' בקומות 5, 6, 7.

- הקלה בגובה קומה 3.5 מ׳ במקום 3.0 מ׳ בקומה 8.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. **<u>תכנית בי/538</u>**

- תכנית בי/538 הוסיפה זכויות בנייה בשטח של 170.77 מ״ר עיקרי בקומה 7, כמפורט להלן, ע״י הקטנת מרפסת גג בשטח זהה.

שטח עיקרי של קומה 7 בבקשה להיתר שבנדון	690.50 מ״ר
שטח עיקרי של קומה 7 בהיתר הבנייה הקודם מס׳ 20160314	<u>519.73 מ״ר</u>
תוספת זכויות בנייה עיקריות בקומה 7 מכוח תכנית בי/538	170.77 מ״ר

12.2. **<u>הקלה לתוספת קומה בשילוב עם תכנית בי/מק/580</u>**

- תכנית בי/מק/580 התירה ניוד זכויות בנייה מקומת עמודים מפולשת. במסגרת המימוש הנדון נוידו 350.04 מ״ר עיקרי שהותרו עפ״י תמ״א 38 בקומת עמודים בלבד אל קומת מגורים חדשה מס׳ 8 שהפכה להיות הקומה העליונה בבניין.
- במצב קודם אין היתכנות כלכלית ו/או תכנונית לניצול זכויות הבנייה שנוידו מקומת העמודים, באופן שאישור ההקלה הנ״ל יצר שווי ״יש מאין״.
- אישור ההקלה לתוספת קומה יצר בנוסף תוספת זכויות בנייה למרפסות גג חדשות בשטח כולל של 437.5 מ״ר.

12.3. **<u>הזכויות עפ״י תכניות בי/538 + בי/מק/580</u>**

- הזכויות עפ״י תכניות בי/538 + בי/מק/580 אינן זכויות מוקנות, אלא מותנות באישור הקלות (הזכויות כפופות לפרסום ולהתנגדויות עפ״י סעיף 149 לחוק התו״ב, וכן לשיקול דעת הוועדה המקומית אם לאשר או לסרב לאשר אותן).
- בהתאם לכך, הזכויות שמקורן בשתי תכניות אלו מתגבשות רק במועד החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר הכוללת הקלות לניצולן של הזכויות שמקורן בשתי התכניות הנ״ל, ולפיכך, החיוב בהיטל השבחה בגין תכניות אלו נוצר בשלב המימוש ע״י אישור בקשה להיתר, ולא בשלב המימוש במכר, וזאת עפ״י העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר בעניין ״צ.ו.ר מעוף״ ובפס״ד בימ״ש מחוזי בתיק עמ״נ מס׳ 65422-12-15 בעניין ״קוזניץ״, מיום 29/10/2017.

12.4. **<u>הזכויות המותרות עפ"י תכניות בי/538 + בי/מק/580</u>**

- הזכויות המותרות בתכניות בי/538 + בי/580 הן "זכויות מרחפות" בדומה לזכויות שמכוח תמ"א. בהתבסס על בר"מ 505/15 **אופל קרדן נ' ועדה מקומית לתו"ב אשקלון**, ובהתבסס על בר"מ 1560/13 **הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ** - המועד הקובע בגין תכניות בי/538 + בי/580, הינו מועד אישור הבקשה להיתר.
- כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה להכרעת מרדכי דדון, ביחס לרחוב בן ציון 5.

12.5. **<u>הקלה להגבהת גובה קומה</u>**

- הגידול בגובה הפנים נטו הוא מ-2.55 מ' ל-2.62 מ'.
- בהתאם לכך, לא חושבה השבחה בגין הקלה זאת, שכן בהחלטת ועדת ערר נקבע כי יש להביא בחשבון השבחה מעל גובה פנים של 2.7 מ'.

12.6. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 6,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני עסקאות מכר של מגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה בבת ים וניתוח נתוני עסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון, כדלקמן:

- עסקאות מכר של קרקע לצורך אומדן ההשבחה בגין ההקלות:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש נטו	שטח בנייה אקו'	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה משוקלל
22/06/2015	השר שפירא 8	7140/204	658 מ"ר	1,008 מ"ר	₪ 7,560,000	₪ 7,500
09/08/2016	שלמה המלך 8	7138/362	659 מ"ר	1,009 מ"ר	₪ 7,900,000	₪ 7,828
13/09/2016	אנילביץ' 2	7135/137	571 מ"ר	621 מ"ר	₪ 4,000,000	₪ 6,437
20/03/2018	בר יהודה 26	7137/114	518 מ"ר	1,054 מ"ר	₪ 7,250,000	₪ 6,878
14/10/2020	נורדאו 29	7140/223	673 מ"ר	513 מ"ר	₪ 4,000,000	₪ 7,797
שווי מ"ר מבונה משוקלל, בממוצע						₪ 7,288

- להלן ניתוח נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בפרויקט הנדון, לפיו מתקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל של 22,367 ₪, כולל מע"מ (19,117 ₪ ללא מע"מ):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח אקו'	מחיר מכירה ב-₪	שווי מ"ר מבונה משוקלל ב-₪
23/01/2020	3	5	66.79	1,560,000	23,357
26/10/2020	2.5	6	73.85	1,540,000	20,853
27/10/2020	3	6	75.48	1,600,000	21,198
24/03/2021	3	5	69.60	1,660,000	23,851
08/03/2021	2	5	74.14	1,550,000	20,906

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח אקו'	מחיר מכירה ב-₪	שווי מ"ר מבונה משוקלל ב-₪
14/04/2021	3	6	69.60	1,600,000	22,989
21/03/2021	3	6	69.60	1,610,000	23,132
05/05/2021	3	5	66.79	1,620,000	24,255
20/05/2021	2	6	74.38	1,600,000	21,511
26/05/2021	3	7	69.14	1,640,000	23,720
16/06/2021	2	7	75.24	1,525,000	20,267
שווי מ"ר מבונה משוקלל ב-₪, בממוצע					22,367

12.7. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

- <u>תחשיב לאומדן ההשבחה בגין תב"ע בי/538 + בי/מק/580 + הקלות:</u>

מצב קודם							
קומה	כמות זכויות בנייה			סה"כ שטח משוקלל	מקדם התאמה לקומה	מקדם התאמה לגובה קומה	שווי בסיס למ"ר מבונה משוקלל	סה"כ שווי
	עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	מרפ. גג (0.4)					
0	125.82			125.820	0.900	1.000	₪ 6,200	₪ 702,076
1	824.41	59.35		848.150	1.000	1.000	₪ 6,200	₪ 5,258,530
2	822.03	61.73		846.722	1.025	1.000	₪ 6,200	₪ 5,380,918
3	808.83	75.00		838.830	1.050	1.000	₪ 6,200	₪ 5,460,783
4	822.03	58.08		845.262	1.075	1.000	₪ 6,200	₪ 5,633,671
5	712.59	71.22		741.078	1.100	1.000	₪ 6,200	₪ 5,054,152
6	694.67	71.22		723.158	1.125	1.000	₪ 6,200	₪ 5,044,027
7	519.73		286.34	634.266	1.150	1.000	₪ 6,200	₪ 4,522,317
סה"כ שווי מצב קודם								₪ 37,056,474

מצב חדש							
קומה	כמות זכויות בנייה			סה"כ שטח משוקלל	מקדם התאמה לקומה	מקדם התאמה לגובה קומה	שווי בסיס למ"ר מבונה משוקלל	סה"כ שווי
	עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	מרפ. גג (0.4)					
0	125.82			125.820	0.900	1.000	₪ 6,200	₪ 702,076
1	824.41	59.35		848.150	1.000	1.000	₪ 6,200	₪ 5,258,530
2	822.03	61.73		846.722	1.025	1.000	₪ 6,200	₪ 5,380,918
3	808.83	75.00		838.830	1.050	1.000	₪ 6,200	₪ 5,460,783
4	822.03	58.08		845.262	1.075	1.000	₪ 6,200	₪ 5,633,671
5	712.59	71.22		741.078	1.100	1.000	₪ 6,200	₪ 5,054,152
6	694.67	71.22		723.158	1.125	1.000	₪ 6,200	₪ 5,044,027
7	690.50	99.40		730.260	1.150	1.000	₪ 6,200	₪ 5,206,754

מצב חדש								
קומה	כמות זכויות בנייה			סה"כ שטח משוקלל	מקדם התאמה לקומה	מקדם התאמה לגובה קומה	שווי בסיס למ"ר מבונה משוקלל	סה"כ שווי
	עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	מרפ. גג (0.4)					
8	350.04		437.3	524.960	1.175	1.000	₪ 6,200	₪ 3,824,334
סה"כ שווי מצב חדש								₪ 41,565,245
סה"כ שווי מצב קודם								₪ 37,056,474
השבחה								₪ 4,508,771

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת:</u>**

13.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- שמאי המבקשת הסכים עם מרכיבי ההשבחה שנבחנו בשומת המשיבה, כדלקמן:

- <u>תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 - הגדלת קומה 7, כלהלן:</u>

תכנית בי/538 מקנה תוספת זכויות של 0.5 קומה נוספת בתא מס' 3, מעבר לזכויות הבסיס הפטורות מחבות בהיטל השבחה לפי תמ"א 38, ולמעשה ההשבחה מהווה תוספת זכויות במ"ר על חשבון הקטנת שטח המרפסות בקומה 7, כל זאת עפ"י מימוש בפועל, לפי החישוב הבא:

שטח עיקרי בבקשה שבנידון: 690.50 מ"ר

שטח עיקרי קיים בהיתר קודם: <u>519.73 מ"ר</u>

השבחה: 170.77 מ"ר לפי מימוש בפועל

- <u>ניוד זכויות כלשונו, בהתאם לתכנית בי/מק/580 מקומת עמודים ומקומות אל הקומה העליונה + הקלה לתוספת קומה, כלהלן:</u>

במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבניין הנדון, תוספת של עד 2 קומות + קומת גג חלקית + קומת עמודים מפולשת, בעוד שבמצב חדש ניתן לנייד את הזכויות כעולה מפרסום ההקלה, וכך לנצל את הזכויות בקומה חדשה.
תכנית בי/מק/580, התירה ניוד זכויות בנייה <u>בין הקומות</u> עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות, וכן ניוד <u>מקומת העמודים</u> לקומה עליונה חדשה.
התכנית הינה תכנית "**מק**" בסמכות ועדה מקומית, במסגרתה לא ניתן לאשר זכויות בנייה נוספות, לפיכך בין היתר ביקש היזם לנייד זכויות מקומת עמודים, כלשונה בתב"ע, לקומה עליונה.
"במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה".
גם בתקנון התכנית קיימת התייחסות מפורשת בנוגע למקור זכויות הבנייה, כאשר המקור הוא תמ"א 38.

התכנית לא מוסיפה זכויות בנייה, הזכויות הן בהתאם לתמ"א 38 ובי/538.
היות ותכנית בי/מק/580 היא תכנית בסמכות ועדה מקומית, באופן שאין ביכולתה להגדיל זכויות בנייה, לא ברור תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה כך שחל חיוב מלא על כל הזכויות המנוידות, שמקורן הינו תוצר של ניוד עפ"י תב"ע "מק", כנגזרת מזכויות תמ"א 38, שהן בבסיסן פטורות מהיטל השבחה.
באנלוגיה לחריגה מקו בניין לניצול ממ"ד שאין יכולת לממשו, החיוב הוא לא על שטחו של הממ"ד הפטור לפי חוק מהיטל השבחה, אלא חיוב על שיפור תכנוני בלבד.
כתמיכה בעמדתו הנ"ל הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר מס' 85275/15 **דסמי השקעות בע"מ והרמוני נכסים יזום והשקעות נגד וועדה מקומית לתו"ב ת"א**, מיום 24/01/2018.
באופן זהה, ההשבחה ככל שבכלל קיימת היא לניוד השטח לקומה עליונה, שכן זכויות הבסיס לפי תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה במקורן עפ"י סעיף 19 ב' לתוספת השלישית בו גם אותו ממ"ד פטור בעת היתר.

שמאי המבקשת הוסיף כי תוספת זכויות הבנייה בקומה העליונה הינה תוצר של ניוד זכויות בנייה מוקנות מכוח תכנית בי/מק/580 / תמ"א 38, ולפיכך לא ניתן לחייב על תוספת שטחים, אלא על ה"ניוד".

היות וההשבחה נבחנת לשיפור התכנוני עקב ניוד הזכויות, והמועדים הקובעים להשבחה לניוד הזכויות ולהקלה לתוספת קומה שמינית הינם חופפים, אזי ניתן לראות בהם "הקלות משתלבות" חופפות זו בזו.

כתמיכה בטיעון הנ"ל, הפנה שמאי המבקשת להכרעת מרדכי דדון, לנכס ברחוב ישראל בן ציון 5 (גו"ח 7130/289), אליה הפנה שמאי המשיבה בשומתו.

לא זו אף זו, זכויות התמ"א מאפשרות ניצול בנייה בקומת העמודים, וזאת עד להיקף הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם להוראות סעיף 11.1.1 (ב) לנוסח משולב של תמ"א 38 :

"שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור בפסקה 11.1.4 (ה) יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת."

תכנית בי/מק/580 אפשרה לנייד זכויות לקומות עליונות וכן לנייד זכויות של 50% מקומת עמודים לקומה העליונה, לפיכך מדובר על זכויות חופפות, שהותרו במצב קודם.

לאור האמור, במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי לשטחים שנוידו.

למעשה, שמאי המשיבה התעלם בתחשיבו מההקלה לניוד שטחים בין הקומות ומקומת עמודים לקומה עליונה, ומלשונה בתכנית בי/מק/580 סעיף 4.1: **"יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה".**

בהתאם לסעיף 19 ב' 10, קיים פטור מהיטל השבחה בשל קבלת היתר בנייה או הרחבה בשל תכנית מתאר ארצית 38, ולפיכך מכוח מה יוטל היטל השבחה על זכויות מוקנות בקומת עמודים המנוידות לקומה עליונה, שאלו בבסיסן פטורות מהיטל השבחה (לפי תמ"א 38) בהתאם להוראות החוק.

כחיזוק לעמדתו, הפנה שמאי המבקשת להחלטות ועדות ערר בערר 85275/15 **דסמי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 24/01/2018, ערר 85358/17 **פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 22/09/2019, וערר 8001-01-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' חברת נילי אבניו ייזום ובניה בע"מ**, מיום 17/03/2020.

שמאי המבקשת ציין כי ככל שתתקבל עמדת שמאי המשיבה לפיה אין כדאיות כלכלית בניצול 350 מ"ר בקומת קרקע לאור תשלום קרן החניה, הרי שהקלה לניוד לא מקימה חבות בהיטל השבחה לאור עקרונות שנקבעו בעררים שצוינו לעיל, ולאור העובדה שכוונת המחוקק הייתה מלכתחילה לפטור שטחים אלה מחבות בהיטל השבחה.

כתמיכה בעמדתו, הפנה שמאי המבקשת להכרעות שמאים מכריעים בעיר בת ים, שלהלן:

- הכרעת אבישי זיו לנכס ברחוב מסריק 12, הידוע כגו"ח 7143/12, בה נקבע מקדם השבחה משוקלל לניוד הזכויות מקומת קרקע לקומה עליונה, של 0.2.
- הכרעת הח"מ לנכס הידוע כגו"ח 7141/100, בה נקבע כי לא ניתן לפגוע בשווי הזכויות בקומת העמודים ויש ליתן בגינן זיכוי מלא לפי שווי הקומה.
- הכרעות הח"מ לנכס ברחוב הלפר 15, הידוע כגו"ח 7146/81, ולנכס ברחוב החשמונאים 56, הידוע כגו"ח 7155/148, בהן נדחה טיעון שמאי המשיבה לפיו יש לייחס לזכויות הבנייה בקומת העמודים שווי אפס.
- הכרעת שלומי יפה לנכס הידוע כגו"ח 7136/300, בה נקבע מקדם שווי מצב קודם לזכויות בקומת קרקע, של 0.8.
- הכרעת מרדכי דדון לנכס הידוע כגו"ח 7130/289, בה הובאו בחשבון זכויות קומת העמודים מכוח תמ"א 38 במקדם 1.0 במצב קודם, וזכויות מצב חדש במקדם 0.9 בתוספת מרפסת גג שנוצרה במקדם 0.2.

<u>לחלופין</u>, ככל שתתקבל טענת שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקש כדלקמן:

בבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם, הרי שהשימוש המיטבי הוא ניצול של המ"ר המנוידים. מסקנתו הפוכה ושונה מזו של שמאי המשיבה.

תכנית בי/580 מאפשרת ניוד זכויות בנייה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד לפי כ- 50% משטח הקומה.

ההקלה המבוקשת, כלשונה בהחלטת המשיבה, היא לניוד זכויות בנייה בין הקומות ומקומת קרקע לקומת הגג, בקומה השמינית עפ"י תכנית בי/מק/580. לפיכך ניתן לתכנן את הבניין במצב רעיוני (קודם) בצורה שונה, כך שאת מרבית השטח ניתן לנייד מקומת קרקע, והיתרה מקומה רעיוניות עליונה, ולהלן ההסבר:

בהתאם לחוות דעת אדריכלית שנערכה ע"י האדריכל מאור לוי, מיום 04/11/2021, עולה כי בתכנון שונה מזה שהוצע ע"י שמאי המשיבה ניתן היה להרחיב לפחות 6 דירות קיימות בקומה טיפוסית וכך למעשה להגדיל את התכסית של כל הקומות לרבות תכסית קומות חדשות מכוח תמ"א 38, בשטח של 78 מ"ר (13 מ"ר עיקרי x 6 דירות). עובדה זו, בתכנון חלופי / רעיוני, מאפשרת ניוד בין הקומות כך שבקומת קרקע היו מנצלים כ-220 מ"ר מתוך השטח המנויד לשטחים קיימים, כפי שעולה בסקיצת קומת קרקע רעיונית שצורפה לחוות הדעת האדריכלית. יתרת השטח של כ-130 מ"ר (מתוך 234 מ"ר אפשרי שהם 78 x 3 קומות) מנוידת מהקומות החדשות הקיימות של הבניין המחוזק, בהן כל קומה גדלה לכאורה ב-78 מ"ר לקומה העליונה חדשה.

לשיטת שמאי המבקשת, עובדה זו (בתכנון חלופי) מתירה חלל פנוי בקומת קרקע, במרווח החניה האחורי בו קיימים 10 מקומות חניה שמספרן 12 עד 20 וחניה 23 (כעולה מנספח תנועה - בחלופה זו חניות 12 עד 20 + חניה 23 נותרו ללא שינוי, ולפיכך בגינן לא היה נדרש תשלום כופר חניה), ובהתאם לכך, למעשה, מימוש שטחים אלה מוביל לשימוש המיטבי, טרם אישור ההקלה לניוד, בהתאם לחישוב שלהלן:

סה"כ שווי, ללא התייחסות לחצר / לשטחים אקו':

50 מ"ר x 6,200 ₪ למ"ר מבונה = 2,170,000 ₪

עלות קרן חניה, לחניות מס' 10, 11, 21, 22:

4 חניות x 72,000 ₪ x 50% = [2] <u>144,000 ₪</u>

השווי בניכוי עלות קרן חניה כ- 2,000,000 ₪

[2] תעריף קרן חניה בקרבה לרכבת קלה.

לפיכך, התוצאה גבוהה משווי החלופה של ניצול 4 מקומות חניה בקומת קרקע, שלכאורה לא יוקמו: 4 חניות x 70,000 ₪ [3] = 280,000 ₪, וגם משווי 4 חניות עפ"י ערכי שווי בהם נקט שמאי המשיבה.

<u>לעניין קרן חניה בקרבת רכבת קלה</u> – מיקום החלקה הנדונה במרחק של כ-250 מ' ממתע"ן, מוגדר עפ"י תקנות תו"ב התקנת מקומות חניה, כאזור א'.

אזור א' - אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרשים בו מקומות החניה; ואולם במתע"ן שהוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור א' ברדיוס של 300 מטר מכל יציאת הולכי רגל מתחנה;

בהתאם לתקן חניה, ביישוב עם מתע"ן באזור א' בבנייה רוויה תקן החניה הינו 0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד, מס' טווח.

בהתאם למיקום החלקה, ובהתאם לסיווג האזור - "א" הרי שתקן החניה מתיר פתרון למס' מצומצם של חניות.

בהתאם לכך, ככל שהמשיבה הייתה דורשת כופר לשיטתו של שמאי המשיבה, הרי שראוי כי דרישת הכופר בתחשיבו הכלכלי תיצמד להחלטת הוועדה המקומית "דיון עקרוני ביישום מדיניות" מיום 28/03/2018, בדומה לתקן החניה הארצי, וכך למעשה תפחת הדרישה לכופר בכ-50%. שומת הוועדה למעשה מתעלמת מתקנות החניה התקפות במועד הקובע, ומהחלטת הוועדה המקומית.

באזור א', אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן, ניתן להסדיר בין 0.5 ל-1.0 מקום חניה ליח"ד.

כך למעשה תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך ללא התייחסות ובמנותק מקיום המקרקעין בתחום הרכבת הקלה.

על פי פרוטוקול ועדת משנה בבת ים מיום 28/03/2018, ישיבה מס' 2018-0006 מדיניות הוועדה המקומית בבת ים, באזור א' (מרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ן), מגדירה במפורש כי תקן החניה הנדרש באזור א' הינו בין 0.5-1.0 מקום חניה/ליח"ד.

משכך, ולאור מיקום המקרקעין שבנדון באזור א', יש להביא בחשבון הפחתה במס' החניות להן נדרש פתרון חניה.

מאחר שמיקום הנכס נמצא בקרבה לרכבת הקלה, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה ביחס לתעריף קרן החניה המלא, שהיה נדרש לשלם היזם (הכל נכון לתחשיב רעיוני בשביל למקסם את השווי במצב קודם, טרם הניוד).

[3] שווי מקום חניה בקומת עמודים.

לסיכום, שווי השטח המנויד בניכוי עלות קרן חניה ל-4 חניות (כ-2,000,000 ₪) גבוה מאי ניצול הזכויות בקומת עמודים לשם פתרונות חניה (שווי 4 מקומות חניה - 280,000 ₪).

לאור האמור, קיימת היתכנות לבניית השטח, שכן זהו השימוש המיטבי, טרם אישור ההקלה לניוד השטח לקומה עליונה.

הגם, ורק לרגע, תאומץ גישתו של שמאי המשיבה, הרי שלפי פס"ד שניתן בביה"מ עליון בר"מ 7255/17 תשלום קרן הינו מטלה שפוגעת בשוויו של המקרקעין, לכן ככל שעלות זו משולמת ע"י היזם, היא מתקזזת בתחשיב היטל ההשבחה כך שלמעשה בדרך זו ניתן לשלול את מסקנתו של שמאי המשיבה בשומתו. מחד זוהי עלות, מאידך העלות מתקזזת מהיבט היטל ההשבחה, לכן ראוי כי המבחן ייעשה לשווי השטח המנויד אל מול שווי חניות בק"ק.

בפן נוסף, בהתאם למתודולוגיית המשיבה שווי של 350 מ"ר הניתנים לניצול בקומת קרקע (בהתאם לסקיצה רעיונית ובמקום חניות 12 עד 20 (חלל של כ-135 מ"ר נוסף לניצול במרווח זה)) בניכוי קרן חניה ל-13 חניות לפי תעריף של 50% בקרבה לרכבת, עולה על שווי של 13 מקומות חניה בקומת קרקע.

תכנון מגורים			
כמות במ"ר	דרישת קרן	שווי	סה"כ
350		₪ 6,200	₪ 2,170,000
	13	₪ 72,000	- ₪ 936,000
			₪ 1,234,000
אי ניצול מגורים בק"ק - משמע ניצול חניה בקומת עמודים			
13		₪ 70,000	₪ 910,000

<u>לעניין שווי מקום חניה</u> – קיים מסד נתונים של עסקאות מדווחות מאתר רשות המיסים לפיו נמכרו חניות בודדות בתמורה לסכום של 80,000 ₪ - 100,000 ₪ כולל מע"מ וכולל יזמות.

רובו של מסד הנתונים מפרויקט אלקטרה על הים, גוש 7121 חלקה 29, מגדל מגורים ממנו נשקף נוף לים בקו ראשון, במיקום טוב ועדיף באופן ניכר מהפרויקט הנדון.

מגדל אלקטרה על הים הינו מגדל מגורים הצופה לרצועת חוף, בתכנון משרד אדריכלים מוביל "יסקי מור" אשר שם דגש על נוחות, גימור מוקפד ואיכות. במגדל 25 קומות ומגוון דירות בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן, מיני- פנטהאוזים ודירות פנטהאוז, המשקיפות אל נוף הים.

כאמור, שווי חניה בנטרול מע"מ ורווח יזמי מוביל לשווי של כ-70,000 ₪ לחניה בתת-הקרקע.

בהכרעת אבישי זיו בגו"ח 7150/350 נקבע שווי מקום חניה תת-קרקעי בגבולות של 70,000 ₪.

בהכרעה נוספת של אבישי זיו, במיקום עדיף משמעותית ובקרבת הים, ברחוב מסריק 12, גו"ח 7143/12, נקבע שווי מקום חניה רגיל בגבולות של 90,000 ₪.

בהכרעת דנה שיחור בגו"ח 7155/148 נקבע שווי מקום חניה רגיל בגבולות של 90,000 ₪.

לאור האמור, שווי חניה עילית בקומת עמודים, בהתאמות מיקום וזמן, הינו בגבולות של כ-85,000 ₪, ובגבולות של כ-70,000 (ללא מע"מ ויזמות, כך שההשוואה תהיה למרכיב הקרקע).

- <u>ההקלה לגובה קומה 3.3 מ' / 3.5 מ' במקום 3.00 מ', כלהלן:</u>

הגידול בגובה הפנים נטו הוא מ-2.55 מ' ל-2.62 מ'.

בהחלטת ועדת ערר בערר מס' 8157-05-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אלמקס הנדסה 38 בע"מ**, מיום 10/10/2019 (להלן: "עניין אלמקס הנדסה"), נקבע שגובה נטו של 2.7 מ' לא יוצר השבחה גם אם הגובה המבוקש (ברוטו) עולה על 3 מ'.

לפיכך, לאור ההחלטה הנ"ל, שמאי המבקשת הסכים עם שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה הנ"ל.

- מעבר לאמור לעיל, שמאי המבקשת הסכים עם שמאי המשיבה כי יתר ההקלות לא מומשו / לא נמצאו משביחות.

13.2. **קיזוז קרן החניה** – שמאי המבקשת הפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט העליון בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, מיום 22/03/2021, בו נקבע כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה את ההוצאה על תשלום בגין "קרן חניה" מאחר ויש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש.

13.3. **ערכי שווי** – שמאי המבקשת הסכים עם השווי שנקבע בשומת המשיבה של 6,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, למועד קובע 07/01/2021.

13.4. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם			
מהות	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי בקומת קרקע ישים לבנייה	220.00 מ"ר	0.90	198.00 מ"ר
חצר צמודה אופציונלית דירות גן - דירה רעיונית מערבית חצר בחזית	21.50 מ"ר	0.25	5.37 מ"ר

מצב קודם			
מהות	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי לא ישים לבנייה אשר ניתן לניוד מבין הקומות (ראה הערת האדריכל בנדון וכן ההקלה המבוקשת "ניוד זכויות בין הקומות ומקומת קרקע....")	130.04 מ"ר	1.00	130.04 מ"ר
מרפסת גג בקומה 7 (שטח עיקרי במצב חדש מכוח בי/538)	170.77 מ"ר	0.30	51.23 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			384.64 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי קומה 7 לפי תכנית בי/538	170.77 מ"ר	1.150	196.39 מ"ר
שטח עיקרי לקומה 8 - שטח שנויד	350.04 מ"ר	1.175	411.30 מ"ר
הניוד הקנה מרפסת גג המקדם מגלם שוליות - 4 דירות גג לעומת מצב קודם 6	437.30 מ"ר	0.150	65.60 מ"ר
שטח אקו' במצב חדש			673.28 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			384.64 מ"ר
שטח אקו' לחיוב			288.64 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			6,200 ₪
ההשבחה, לפני הפחתות			1,789,541 ₪
עלות עודפת ניכוי 6 מקומות חניה נדרשים (קרן חניה בהתאם לנתוני המשיבה)			484,452 ₪ - [4]
ההשבחה			1,305,089 ₪

14. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. **<u>טיעון המבקשת בנוגע לפטור מהיטל השבחה:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי טיעון שמאי המבקשת לפיו הזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת עמודים ולהרחבת דירות קיימות - המנוידות מכח תב"ע בי/580 - פטורות מהיטל השבחה, אינו נכון מהטעמים הבאים:
  - תמ"א 38 אינה מתירה ניוד של זכויות בנייה המותרות על פיה.
  - הזכויות המותרות לניצול במצב קודם (עפ"י תמ"א 38) בקומת עמודים ו/או להרחבת הדירות הקיימות - פטורות מהיטל השבחה, כל זמן שהן מנוצלות בקומת העמודים ו/או להרחבת הדירות הקיימות, ואולם בהינתן שהן מנוידות לקומות אחרות בבניין - הרי שניוד זה חייב בהיטל השבחה.
- כתמיכה בעמדתו, הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר בעניין הנכס ברחוב ז'בוטינסקי 15 - בי/8671/0819 **הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' עובי הקורה בע"מ**, מיום 21/10/2020 (להלן: "עניין עובי הקורה"), בה נקבעה שיטת הערכת ההשבחה בגין תכנית בי/580, כלהלן:

[4] 80,742 ₪ x 6 מקומות חניה = 484,452 ₪.

- יש לבחון את הזכויות המותרות לניצול בקומת עמודים במצב קודם - עפ"י תמ"א 38, כדלקמן:
  - האם קיימת היתכנות תכנונית (פיזית) לניצול זכויות הבנייה הללו בקומת העמודים.
  - האם קיים שווי כלכלי חיובי לזכויות בקומת העמודים.
  - האם ניצול של זכויות הבנייה הללו בקומת העמודים מהווה שימוש מיטבי מבין כל השימושים האפשריים.
  - סיכום 3 הסעיפים הנ"ל קובע את שווי הזכויות הללו במצב קודם.
  - בהחלטת ועדת ערר נקבע, בין היתר, כלהלן:

    "בהסכמת הצדדים יוחזר הדיון לשמאית המכריעה ע"מ שתשוב ותתייחס לשאלה מהו המקדם השמאי המתאים ל-139.48 מ"ר בקומת הקרקע במצב קודם....

    במסגרת זאת תבחן האפשרות להקים מטרים מרובעים אלה בקומת הקרקע וכן ההשלכות הכלכליות של הקמה כזאת".

    ובהמשך:

    "מוסכם על הצדדים שעצם העובדה שתמ"א 38 מתירה הקמה כזו אינה מייתרת את הצורך בבדיקת השווי הכלכלי שלהם במצב קודם".

- שומת המשיבה בוצעה עפ"י המבחנים הללו, שבהתאם להן נקבע כי בקומת קרקע קיימת היתכנות תכנונית פיזית ל-240 מ"ר עיקרי למגורים, בלבד, ואולם השווי הכלכלי של הזכויות הללו הינו אפס מוחלט.
- הקביעה הנ"ל בהחלטת ועדת ערר ביחס לקומת עמודים, חלה גם על זכויות ההרחבה של הדירות הקיימות המותרות עפ"י תמ"א 38, שכן העיקרון שנקבע הינו כללי.
- שמאי המשיבה הפנה להכרעות שמאים מכריעים שלשיטתו יישמו את החלטת ועדת ערר בעניין עובי הקורה וקבעו שווי אפס לזכויות שאינן ישימות לניצול בקומת עמודים, כלהלן:
  - הכרעת הח"מ, מיום 24/01/2021, לנכס הממוקם ברחוב החשמונאים 56 בבת ים, הידוע כגו"ח 7155/148.
  - הכרעת אורית גלן, מיום 20/07/2021, לנכס הממוקם ברחוב הצפירה 8 בבת ים, הידוע כגו"ח 7142/140.

- הכרעת גיא צדיק, מיום 02/01/2022, לנכס הממוקם ברחוב הצפירה 5 בבת ים, הידוע כגו"ח 7142/106.

14.2. **<u>טיעון המבקשת בנוגע לאנלוגיה בין זכויות תמ"א 38 לממ"ד:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי האנלוגיה אליה טען שמאי המבקשת בין זכויות תמ"א 38 המנוידות עפ"י תב"ע בי/580 לבין זכויות לממ"ד, אינה נכונה ואינה רלבנטית מבחינה מהותית ומבחינה משפטית, מהטעמים הבאים:
  - זכויות בנייה לממ"דים הן זכויות מוקנות, ואילו זכויות מכח תמ"א 38, אינן מוקנות.
  - הפטור מהיטל השבחה שניתן לממ"ד הינו פטור בלתי מוגבל, כפי שנקבע ע"י בימ"ש, לעומת זאת, הפטור שניתן לזכויות שהותרו בתמ"א 38 הינו פטור מוגבל, למצבים של ניצול הזכויות במיקומים ספציפיים שהותרו בתמ"א (סגירת קומת העמודים, הרחבת דירות קיימות ותוספת 2.5 קומות מעבר לקומות הבסיס).
  - האפשרות לניוד הזכויות שמכוח תמ"א 38 למיקומים אחרים הותרה רק בתכנית בי/580, ולכן תכנית משביחה זו חייבת בהיטל השבחה מלא.

14.3. **<u>טיעון המבקשת כי זכויות הבנייה שנוידו הן "זכויות מוקנות":</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי טיעון שמאי המבקשת לפיו זכויות הבנייה שנוידו לקומה העליונה החדשה (8), במצב חדש מכח תכנית בי/580, הן "זכויות מוקנות", אינו נכון מבחינה משפטית, שכן מקור הזכויות המנוידות הינו תמ"א 38, ובהתאם לפסיקה זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.
- כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה לפסיקה ולהחלטות ועדה ערר שלהלן:
  - פס"ד של בימ"ש עליון בעניין אליק רון.
  - החלטת ועדת ערר בערר מס' 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר חב' קרן ק.ר. נדל"ן**, מיום 12/02/2020.
  - החלטות ועדת ערר לרישוי מחוז ת"א ביחס לפרויקטי תמ"א 38 בתחום העיר בת ים: ערר מס' 1018-02-18 **יעקב שליבה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים**, מיום 28/06/2018, וערר מס' 1003-01-20 **בכור ישראלוב ו-27 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים**, מיום 30/06/2020.
  - החלטת ועדת ערר בעניין **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, מיום 25/03/2021.
  - פס"ד עמ"נ 33949-09-20 **לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**, מיום 12/07/2021.

14.4. **<u>טיעון המבקשת בנוגע לזכויות תמ"א 38 בקומת העמודים המורחבת:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי טיעון שמאי המבקשת לפיו תמ"א 38 מתירה סגירה של הקומה המפולשת עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, אינו נכון, שכן לגישתו המבחן הקובע הוא מבחן הישימות התכנונית והכלכלית של הזכויות המותרות בתמ"א 38 בקומת העמודים, דהיינו, האם הזכויות הנ"ל ישימות לניצול במצב קודם מבחינה כלכלית ו/או מבחינה תכנונית.

- בהינתן שזכויות אלו אינן ישימות לניצול מבחינה כלכלית ו/או תכנונית, השווי הכלכלי שלהן הינו אפס, בניגוד לטיעון המבקשת לפיו יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את הזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת העמודים.

14.5. **<u>טיעון המבקשת לפיו זכויות מכוח תמ"א 38 בקומת עמודים פטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי טיעון שמאי המבקשת אינו נכון מבחינה משפטית, שכן בהחלטת ועדת ערר ביחס לרחוב ז'בוטינסקי 15 בבת ים, נקבע כלהלן:

  - כאשר הזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת העמודים אפשריות לניצול בקומת העמודים, הן פטורות מהיטל השבחה.

  - בהינתן שהזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת העמודים אינן ישימות לניצול בקומת העמודים מבחינה תכנונית ו/או כלכלית, יש להעריך את השווי במצב קודם כבלתי ישימות לניצול, דהיינו בשווי אפס, באופן שניודן של הזכויות לקומה אחרת שבה מתאפשר ניצולן, מייצר השבחה מלאה, החייבת בתשלום היטל השבחה.

- לעניין ניצול זכויות בקומת העמודים במקרה הנדון, בשומת המשיבה הובא בחשבון כלהלן:

  - 240 מ"ר אפשריים לתכנון למגורים בקומת העמודים במחיר ביטול של 13 חניות מתוכננות. מבדיקה כלכלית עולה כי שווי 240 מ"ר בתרחיש זה הינו אפס.

  - יתרת 110 מ"ר אינה אפשרית לתכנון מבחינה תכנונית פיזית, ולכן השווי שלהם הינו אפס, בהתאם לפס"ד דייניש.

14.6. **הרחבת דירות קיימות** - לעניין טיעון המבקשת לפיו במצב קודם אפשר היה להרחיב את הדירות הקיימות ב-13 מ"ר ליח"ד - במסגרת ההרחבות המותרות עפ"י תמ"א 38 (25 מ"ר ליח"ד), וע"י כך להגדיל כל קומה ב-78 מ"ר (6 יח"ד/קומה x 13 מ"ר/יח"ד), השיב שמאי המשיבה כי הטיעון אינו נכון, מהטעמים הבאים: הטיעון מנוגד להוראות תמ"א 38, המתנה קבלת זכויות ההרחבה בשטח 13 מ"ר ליח"ד בבניית ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד, דבר שלא נעשה בפרויקט הנדון; היעדר ישימות תכנונית; ופגיעה בפתרון החניה במגרש.

14.7. כתמיכה, הציג שמאי המשיבה מכתב של האדריכלית גלינה טלסובוף, מיום 23/02/2022, בו נקבע, בין היתר, כי רק לאחר ניצול 12 מ״ר לממ״ד ניתן לקבל תוספת של 13 מ״ר לדירה.

14.8. **תשריט המבקשת לעניין ניצול בנייה בקומת העמודים** - לעניין התשריט שהוצג ע״י המבקשת לפיו במצב קודם אפשר לתכנן 220 מ״ר למגורים בקומת העמודים, השיב שמאי המשיבה שהתשריט המוצע ע״י המבקשת יכול לספק לכל היותר 80 מ״ר למגורים בקומת קרקע (מעבר למתוכנן בבקשה להיתר שבנדון), כאשר יתר השטחים המוצעים רעיונית ע״י המבקשת, אינם ישימים תכנונית.

14.9. **מכתב אדריכל מאור לוי מתאריך 04/11/2021** - שמאי המשיבה טען כי המכתב האמור אינו מוכיח את ההצעה המוצגת בו, מאחר שלא הוגש תשריט להוכחת הישימות של ההצעה האמורה.

15. **<u>דיון והכרעה</u>**

15.1. המימוש נשוא הכרעתי זו הינו בקשה להיתר בנייה מס׳ 20191616, המהווה תכנית שינויים להיתר בנייה מס׳ 20160314, שניתן ביום 19/06/2018, לצורך הקמת מבנה בן 6.5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, הכולל 78 יח״ד.

15.2. במסגרת המימוש הנדון, מבוקשת השלמת קומה חלקית 7 לקומה מלאה, תוספת קומה 8 וסגירה בקומת הקרקע לטובת יח״ד אחת. סה״כ מוצע 11 יח״ד חדשות, ובהתאם לכך מספר יח״ד קיים + מוצע הינו 89 יח״ד. כאמור, לבקשה הנדונה ניתן היתר בנייה ביום 05/12/2021.

15.3. שני ההיתרים הנ״ל מתייחסים לתוספת וחיזוק עפ״י תמ״א 38 למבנים קיימים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, הכוללים 48 יח״ד.

15.4. **ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 בקומה 7** – אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתוספת שטח בקומה 7, מכוח תכנית בי/538, על חשבון שטח מרפסת גג, אולם הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה.

15.5. **הקלה לתוספת קומה חדשה 8 וניוד זכויות בנייה עפ״י תכנית בי/מק/580 מקומת העמודים לקומה החדשה 8** – אין מחלוקת בין הצדדים לתוספת קומה 8 במסגרתה נוצלו זכויות בנייה המנוידות מקומת העמודים מכוח תכנית בי/מק/580, אולם הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה, כפי שיפורט בהמשך.

15.6. **הקלה בגובה קומות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין הקלה זאת, שכן ועדת הערר קבעה בהחלטתה בעניין אלמקס הנדסה, מיום 10/10/2019, כי יש לבחון השבחה לחריגה מגובה פנימי בדירה נטו של 2.70 מ׳, כאשר במקרה הנדון הגובה נטו לאחר אישור ההקלה נמוך מ-2.7 מ׳.

15.7. **המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין תכניות בי/538 ו-בי/מק/580 וההקלות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה המועד הקובע לבחינת ההשבחה הן בגין אישור תכניות בי/538 ו-בי/מק/580 והן בגין אישור ההקלות, הינו למועד אישורן של ההקלות, במסגרת הבקשה הנדונה להיתר בנייה, קרי – 07/01/2021.

15.8. לעניין המועד הקובע, אפנה להכרעת הח"מ, מיום 24/01/2021, לנכס הידוע כגו"ח 7155/148, והממוקם ברחוב החשמונאים 56 בבת ים.

15.9. **ערכי שווי ומקדם קומה** – ישנה הסכמה בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסיסי של 6,200 ₪, נכון למועד הקובע 07/01/2021. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, מקובל עליי השווי הבסיסי הנ"ל כאשר לקומה א' יש לייחס מקדם של 1.0, ובגין עלייה לקומה נוספת יש לייחס תוספת בשיעור של 2.5% מהשווי הנ"ל.

<u>תוספת זכויות בנייה עפ"י תכנית בי/538</u>

15.10. **תוספת שטחי בנייה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה השטח שהתווסף בקומה 7 מכוח תכנית בי/538 הינו 170.77 מ"ר (690.50 מ"ר במצב חדש, בניכוי 519.73 מ"ר במצב קודם).

15.11. בנוסף, מקובל עליי מקדם קומה לקומה 7 עליו הסכימו הצדדים של 1.15 (מקדם 1.00 + 6 קומות x 0.025 לקומה כפי שקבעתי לעיל).

15.12. **מרפסת גג** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי שטח הבנייה המתווסף בקומה 7 מוצע לבנייה על חשבון מרפסת גג.

15.13. שמאי המשיבה הביא בחשבון קיזוז מרפסת גג בשטח של 186.94 מ"ר (286.34 מ"ר במצב קודם, בניכוי 99.40 מ"ר במצב חדש), לפי מקדם של 0.4, ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון מרפסת גג בשטח של 170.77 מ"ר, לפי מקדם של 0.3.

15.14. שטח מרפסת גג – במצב הקודם הובא בחשבון זיכוי בגין מרפסת גג בקומה 7 שתתבטל בשל תוספת זכויות הבנייה במצב החדש, בהתאם לגישה בה נקט שמאי המשיבה בהתחשב בשטחים עפ"י תכניות היתרי הבנייה בשני מצבי התכנון - הפסד מרפסת גג בשטח של 186.94 מ"ר.

15.15. מקדם שווי למרפסת גג – מקובל עליי מקדם השווי שנקבע בשומת המבקשת של 0.3 למרפסת הגג, בהתחשב, בין היתר, בהיקף השטח, חלוקתו בין דירות הגג ויתר מאפייניו (צורה, מידות וכו').

<u>ניוד זכויות בנייה עפ"י תכנית בי/מק/580 והקלה לתוספת קומה</u>

15.16. **תוספת שטחי בנייה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה התווסף שטח שנויד בקומה החדשה 8 בהיקף של 350.04 מ"ר, בהתאם למפורט בתכנית הבקשה להיתר בנייה. עם

זאת קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי שיש לייחס לזכויות הנ"ל במצב הקודם, כפי שיפורט להלן.

15.17. **מרפסת גג** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון במצב החדש מרפסת גג בשטח של 437.3 מ"ר בקומה החדשה 8, אשר נוצרה עם אישור ההקלה לקומה חדשה וניוד השטח לקומה זה.

15.18. **מקדם שווי למרפסת גג** – הובא בחשבון מקדם השווי למרפסת גג של 0.3, כאמור לעיל, ובנוסף, מצאתי לנכון לייחס לשטח הנ"ל מקדם הפחתה של 0.7 בגין שוליות (קרי מקדם משוקלל של 0.21).

15.19. **זכויות הבנייה בקומת העמודים** – עיקר המחלוקת בין הצדדים נסוב על סוגיית שווי הזכויות הבלתי מנוצלות בקומת העמודים, האם אפס, לשיטת שמאי המשיבה, בהינתן שזכויות אלו אינן ניתנות לניצול מבחינה פיזית או שאינן כדאיות לניצול מבחינה כלכלית, או האם לפי שווי של 0.9, לשיטת שמאי המבקשת.

15.20. אקדים ואומר כי בנסיבות המקרה הספציפי, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו יש לייחס למלוא זכויות הבנייה בקומת העמודים שווי אפס, ואבאר.

15.21. ברקע הדברים אציין כי במסגרת הליך קודם שהתנהל בפניי בהכרעתי ברחוב ז'בוטינסקי עלתה סוגיה דומה, ועל הכרעתי בסוגיה זו, במסגרת שומתי המכרעת מיום 19/05/2019, הוגש ערר מטעם הוועדה המקומית. בתאריך 18/10/2020 התקבלה החלטת ועדת ערר (להלן: "ההחלטה"), ובה נקבע:

"בהסכמת הצדדים יוחזר הדיון לשמאית המכריעה על מנת שתשוב ותתייחס לשאלה מהו המקדם השמאי המתאים ל-139.48 מ"ר בקומת הקרקע במצב הקודם (...) וזאת לאחר שתשמע את טענות הצדדים בהקשר זה. במסגרת זו תבחן האפשרות להקים מטרים מרובעים אלה בקומת הקרקע וכן ההשלכות הכלכליות של הקמה כזאת.

מוסכם על הצדדים שעצם העובדה שתמ"א 38 מתירה הקמה כזו אינה מייתרת את הצורך בבדיקת השווי הכלכלי שלהם במצב הקודם".

15.22. מן האמור בהחלטה עולה כי בחינת היקף זכויות הבנייה הניתנות לניצול בקומת העמודים צריכה להיערך בהתייחס לשני היבטים, האחד – פיזי, דהיינו הישימות התכנונית לבניית שטחי הבנייה בקומת העמודים, והשני – כלכלי, קרי השווי הכלכלי של שטחי הבנייה בקומת הקרקע.

15.23. הבחינה הנ"ל אמורה להתבסס על ההנחה כי היו מאשרים שטחי בנייה בקומת העמודים בהיקף השטח המוצע לניוד בבקשה להיתר בנייה, זאת בהתעלם מאישור הניוד המוצע של השטח לקומות העליונות.

15.24. שמאי המשיבה ביסס את שומתו על הטענה לפיה אין אפשרות מבחינה פיזית לניצול שטח הבנייה המנויד בקומת הקרקע ו/או שאין כדאיות כלכלית בניצולו, מאחר שניצולו מביא לשיטתו לביטול מקומות החניה, ולפיכך קבע לשטח זה שווי אפס.

15.25. הדבר מקבל משנה חשיבות בשל העובדה שזכויות הבנייה בקומת העמודים הוקנו מכוח הוראות תמ"א 38, וככאלו חל עליהן פטור מלא מהיטל השבחה.

15.26. השאלה העיקרית הניצבת לנגד עיניי במסגרת הדיון בסוגיה האמורה, הינה ישימות ניצול השטח בקומת העמודים, מבלי לפגוע במספר מקומות החניה, בחלופה בה מבוקש לנצל את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, ללא הקלות כלשהן, לרבות ניוד זכויות בנייה.

15.27. שמאי המבקשת טען כי קיים שטח עיקרי של 220 מ"ר שהינו ישים לבנייה בקומת העמודים, אשר ייחס לו מקדם שווי של 0.9, ובנוסף, טען כי שטח עיקרי של 130.04 מ"ר (השלמה ל-350.04 מ"ר המנוידים) הינו שטח לא ישים מהקומות שכן תכנית בי/מק/580 מאפשרת ניוד בין קומות ומקומת קרקע.

15.28. כתמיכה, הציג שמאי המבקשת את המסמך של אדריכל מאור לוי, מיום 04/11/2021, במסגרתו צוין כי לדירות הדיירים הקיימים הוסיפו מרפסות, ובהתאם לכך, קיים חוסר ניצול של כ-240 מ"ר (13 מ"ר ליח"ד x 6 יח"ד x 3 קומות), ולפיכך, לטענת האדריכל "**אין מניעה לנייד/לנצל את הזכות הנ"ל בקומה החלקית העליונה (בגינה נתבקשה הקלה על בסיס בי/580)**". למכתב הנ"ל לא צורף תשריט.

15.29. לעומתו, שמאי המשיבה טען כי זכויות בנייה בקומת העמודים אינן ניתנות לניצול מבחינה פיזית או שאינן כדאיות לניצול מבחינה כלכלית, וכן לגישתו אין להתייחס לזכויות בקומות להרחבת הדירות.

15.30. כתמיכה, הציג שמאי המשיבה התייחסות למסמך של אדריכל מאור לוי, שנערכה ע"י האדריכלית גלינה טלסובוף, מיום 23/02/2022, ממנה עולה כי אין מקום להתייחס לזכויות בקומות שכן הן אינן ניתנות לניצול, מאחר וניצול 13 מ"ר להרחבת דירה מותנה בהקמת 12 מ"ר לממ"ד ליח"ד.

15.31. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי באסמכתאות שהוצגו על ידם, ובהסתמך על החומר המצוי בפניי, הכולל בין היתר היתרי בנייה קיימים, תכנית הבקשה להיתר בנייה, תכניות בניין עיר וכיוצ"ב, הגעתי למסקנות כדלקמן:

15.32. בהחלטת הוועדה המקומית, מיום 07/01/2021, אושרו בין היתר, ההקלות שלהלן: ניוד זכויות בנייה <u>בין הקומות ומקומת הקרקע לקומת הגג קומה שמינית</u> עפ"י תכנית בי/מק/580; תוספת קומה 8; סגירה בקומת קרקע מפולשת ותוספת 1 יח"ד.

15.33. מקובלת עליי גישת המשיבה לפיה לא ניתן לנצל את זכויות ההרחבה במקרה הנדון, שכן עפ"י סעיף 11.1.4 (ה) להוראות תמ"א 38 נקבע כלהלן:

"בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של אגף <u>והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.</u>

על אף האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951."
(ההדגשה שלי, ד"ש)

15.34. מעיון בתכנית הבקשה להיתר הבנייה, עולים הנתונים הבאים:

מהות	שטח במ"ר	הערות
תכסית קומה א'	885.83	כמפורט בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר בנייה ובתכנית היתר בנייה מס' 20160314
שטח בנייה מוצע בקומת קרקע	486.17 [5]	
שטח חניות בתחום קומת עמודים	117.19	כמפורט בטבלת השטחים בתכנית היתר בנייה מס' 20160314
יתרת שטחים למעברים בתחום קונטור הבניין	282.47	

15.35. מן הנתונים הנ"ל עולה שהשטח המוצע לניוד לקומה 8 של 350.04 מ"ר, עולה על השטח הפנוי בתחום קונטור הבניין בקומת הקרקע ב-67.57 מ"ר.

15.36. אקדים ואומר כי יתרת שטחים למעברים בתחום קונטור הבניין (כ-282 מ"ר) מתייחסת לשלושה בניינים, המשקפת יתרת שטח של כ-94 מ"ר לבניין בממוצע.

15.37. מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי קיימת מגבלה בניצול שטחי בנייה עיקריים למגורים בקומת העמודים, הנובעת מהגורמים הבאים: ראשית, צורת ומידות השטח הפנוי בקומת העמודים (צר וארוך); שנית, הצורך בהקצאת שטחי מעבר/כניסה לחנויות, ללובי של כ"א מהכניסות השונות ולפונקציות השונות הממוקמות בקומת העמודים, לרבות חדרי אשפה ועגלות; שלישית, קיומם של עמודים במידות חריגות המשמשים לתמיכת הקומות העליונות ומהווים המשך קירות הממ"דים שבקומות הנוספות המתוכננות מכוח תמ"א 38.

15.38. יובהר כי ככל שהיה, לכאורה, מתוכנן ניצול יותר "חסכוני" בשטחים של הפונקציות השונות הממוקמות בקומת העמודים, כגון חדרי עגלות ומשאבות, הרי שהדבר לא היה

[5] 125.82 מ"ר עיקרי + 14.17 מ"ר ממ"ד + 16.62 מ"ר מתקנים + 426.15 מ"ר עמודים וחניה - 755.71 מ"ר קיימת = 486.17 מ"ר.

מאפשר ניצול שטחים עיקריים לדירות מגורים, שכן שטחים אלה מחולקים על פני שלושה בניינים ואין מדובר בשטח רציף.

15.39. לאור האמור, לדעתי קונה סביר לא היה רואה לנגד עיניו ניצול של שטחי בנייה עיקריים לדירות מגורים בקומת העמודים, מעבר לדירת המגורים המוצעת בבקשה הנדונה להיתר בנייה בשטח כולל של כ-50 מ״ר, כולל ממ״ד.

15.40. **מקדם שווי בקומת העמודים** – לאור התוצאה אליה הגעתי לעיל, מלוא השטח המנויד הובא בחשבון לפי מקדם שווי אפס.

15.41. **תוספת שווי בגין עלייה בקומות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה תוספת השווי לקומה הינה בשיעור של 2.5%.

15.42. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח בנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי לא ישים לבנייה בקומת העמודים (המיועד לניוד)	350.04 מ״ר	0.00	0.00
מרפסת גג בקומה 7 במקומה מיועד לבנות זכויות מכוח תכנית ב׳/538	186.94 מ״ר	0.30	56.08 מ״ר
שטח אקו׳ במצב קודם			56.08 מ״ר
מצב חדש			
מהות	**שטח בנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי בקומה 7 מכוח תכנית ב׳/538	170.77 מ״ר	1.150	196.38 מ״ר
שטח עיקרי מוצע לניוד לקומה 8	350.04 מ״ר	1.175	411.29 מ״ר
מרפסת גג בקומה 8	437.30 מ״ר	0.210	91.83 מ״ר
שטח אקו׳ במצב חדש			699.50 מ״ר
שטח אקו׳ במצב קודם			56.08 מ״ר
תוספת שטח אקו׳ לחיוב			643.42 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			6,200 ₪
השבחה			**3,989,204 ₪**

16. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית בי/538 + תכנית בי/מק/580 + אישור הקלות	07/01/2021	₪ 3,989,204	₪ 1,994,602

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה