עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי- עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין

תאריך : 07/08/2024
מספר מינוי : 1164-2023
מספרנו : 442

לכבוד

קבוצת דלתא בנייה, שיפוצים ויזמות בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר משה מנע ומר בנימין ברק
בדוא"ל moshe@mb-shamaut.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בת ים
באמצעות שמאי המקרקעין
מר יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 7147 חלקה 104
רחוב הלפר 32 פינת רח' אבא ברדיצ'ב 20, בת ים

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 09/01/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של תוכניות בי/538 + בי/580 + הקלות ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20180812.

2. **<u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 13/01/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק ובתגובתו מיום 07/07/2024 לחוות דעת שמאי המבקשת, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 04/03/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה מנע ומר בנימין ברק, על צרופותיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
בי/538	11/06/2019
בי/580	
הקלות	

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 14/06/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 29/07/2024 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, שמאי מקרקעין מר עידו מקדסי, גב' אורלי עטיה מתמחה במשרדי והחי"מ.

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

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**7147**
חלקה	**104**
שטח חלקה רשום	**590 מ"ר**
מהות הנכס	**מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המיועד לחיזוק ותוספת בניה, במסגרת פרויקט תמ"א 38.**
כתובת	**רחוב הלפר 32 פינת רח' אבא ברדיצ'ב 20, בת ים.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב הלפר 32 פינת רח' אבא ברדיצ'ב 20, במערב העיר בת ים.

רחוב הלפר הינו חד-סטרי, המקשר בין רח' הים במערב לבין רח' הראשונים במזרח. הנכס מצוי בצידו המזרחי של רחוב הלפר, בקטע שבין רח' הראשונים ממזרח ורח' רמב"ם ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, לצד בניה חדשה במסגרת פרויקטים של תמ"א 38.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 104 בגוש 7147 הינה בשטח רשום של 590 מ"ר וצורתה דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפון-מערבית. כמו כן, לחלקה חזית מערבית לרח' ברדיצ'ב ברוחב כ- 33.5 מ' וחזית צפונית לרח' הלפר ברוחב כ- 17.6 מ'.

על החלקה קיים בניין מגורים ותיק שהוקם בתחילת שנות ה-60. המבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, המכיל סה"כ 17 יח"ד.

במסגרת בקשה להיתר מס' 20180812, הבניין מיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38. בפרויקט מבוקשים, בין היתר, תוספות ממ"דים ומרפסות לדירות קיימות + תוספת 17 יח"ד ב- 3 קומות חדשות וקומת גג חלקית מעל לבניין קיים (סה"כ 34 יח"ד קיים + מוצע).

נכון ליום הביקור בנכס, הבניין מאוכלס ומצבו התחזוקתי תקין.

6. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק ביום 02/03/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7147
חלקה	:	104
שטח חלקה רשום	:	590.00 מ"ר
בעלים	:	בתחום החלקה רשומות 17 תתי-חלקות בבעלות יחידים.
הערות	:	הערת אזהרה תמ"א 38 ע"ש קבוצת דלתא בנייה שיפוצים ויזמות בע"מ. על חלק מתתי-החלקות רשומות משכנתאות.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית בי/2א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 מיום 15/07/1971.

ב. עפ"י תשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד לאזור מגורים ג'.

ג. <u>התוכנית קובעת הוראות בניה באזור ג' כדלקמן</u>:

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר
קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.2 מ'.
אחוזי בניה	:	33% בקומה (סה"כ 132% ב-4 קומות).
קווי בניין	:	צדדי – 4 מ' או 3.5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.
מרפסות	:	לא נכללות בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית (פתוחות או מקורות).

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תכנית בי/328</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

ב. התוכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. שטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים בנויים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. לא תותר בנית חדרי גג על גג קומה חלקית.

7.3. <u>תכנית בי/339</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

ב. <u>התוכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה יהיו כדלקמן</u>:

אחוזי בניה	-	39.5% בקומה (סה"כ 158% ב- 4 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת)[5].
חדרי גג	-	תותר הקמת חדרי גג לפי תוכניות 328 או 340, בנוסף לאחוזי הבניה.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[5] לעניין שטח הבניה הכולל למגורים, משמעו למעט חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין.

צפיפות - מס' יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב-95 מ"ר. אם מספר יח"ד המתקבל אינו שלם, הוא יעוגל למספר השלם הסמוך.

7.4. <u>תכנית בי/377</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות, שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.

7.5. <u>תכנית בי/430</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4947 מיום 31/12/2000.

ב. התוכנית מגדילה את שטח חדרי הגג ל- 40 מ"ר, כאשר שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

ג. מרחק 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 בכדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת פתוחה.

ד. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד-קומתיים ודירות קוטג'.

7.6. <u>תכנית בי/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01/03/2001.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים, כמפורט להלן:

- תותר בניית 2 קומות מרתף, בשטח של 90% בכל קומה.
- גובה פנים - 3.0 מ'.
- השימושים המותרים: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון דיירים.

ג. בנוסף, התוכנית קובעת הוראות לגבי שטח הקומה המפולשת וגובהה (בהתאם לאופי הבינוי) והשימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות אופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

ד. גובה הקומה המפולשת בבניינים פשוטים לא יעלה על 3.5 מ'. קו הבניין לשטחים הסגורים לא יקטן מ-1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעליו.

7.7. <u>תכנית בי/1/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 16/11/2003, ובעיתונים מיום 12/12/2003.

ב. התוכנית מעדכנת את תוכנית בי/403 וקובעת כי בקומה מפולשת יותרו גם שימושים של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

ג. במקרה ומוקם בתחום הקומה המפולשת 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.

7.8. <u>תכנית בי/430/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5490 מיום 05/02/2006.

ב. התוכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

7.9. <u>תכנית בי/מק/497</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6187 מיום 13/01/2011.

ב. התוכנית נועדה לעדכן את הוראות התוכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבנית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. גובה המבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו, שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר וסך השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

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

ד. תנאי להיתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38, ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ"א 38, לרבות שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

7.10. <u>תכנית בי/430/ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 08/05/2011.

ב. התוכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של בתים, בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

7.11. <u>תכנית בי/538</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04/11/2013.

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

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס כלול בתחום **תא שטח מס' 3**.

ד. במתווה של תוספת בניה מעל בניין קיים, תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה, בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית בבניין. תותר סגירת קומה מפולשת לשימושים מאושרים ללא תוספת ז"ב ובתנאי שגובה הקומה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה. ניתן להוסיף יח"ד לאחר הקצאת מינימום 50 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות.

ה. במתווה של הריסה ובניה מחדש, תותר תוספת בשיעור של 150% משטח קומה עפ"י תוכניות מאושרות. יותר ניוד זכויות מהקומה המפולשת אל קומת הגג, למעט אם הקומה המפולשת אינה בקומת הקרקע.

ו. זכויות בניה אלו כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תוכנית בי/430 (תוכנית בניה על גגות).

ז. לא יותרו תוספות בניה על פי תוכנית 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.

ח. אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, ככל שמצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

7.12. <u>תכנית בי/580/מק</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7097 מיום 19/08/2015.

ב. התוכנית נועדה לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה, ע"י הגדלת מספר יח"ד המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי 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.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון כלולה בתחום **תא שטח מס' 3.**

ד. <u>במתווה של הריסה ובניה</u>, תותר תוספת יח"ד במגרש, בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538, בכפוף להוראות כדלקמן:

- השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ- 60 מ״ר, כולל ממ״ד.
- החישוב לזכויות במסגרת תוכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התו״ב, שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ״א 38 לכלל הדירות המתוכננות.
- סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב- 48 מ״ר עיקרי לדירה ממוצעת, על מנת לקבל את מספר יח״ד המקסימלי הניתן לתכנון.
- שטח יח״ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ״ר עיקרי.

ה. <u>במתווה של חיזוק מבנים קיימים</u>, יותר ניוד זכויות בין הקומות עפ״י תמ״א 38 ועפ״י תוכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומות העמודים עפ״י תמ״א 38, יחושבו הזכויות הנתונות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

ו. <u>קווי בניין</u>: בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכניות המפורטות למעט:

- במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-3 מ׳ לחזית צדדית ו - 4 מ׳ לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר שנוכחה כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.
- לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.
- בכל תאי השטח תותר בניה בקו ״0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנונים נאותים ופתרונות חניה נאותים, וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
- בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו ״0 צידי ואחורי, וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.

ז. הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה מטעמים תכנוניים/ אדריכליים/ הנדסיים אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

ח. תוקף התוכנית הינו עד בניית תוספת של 500 יח״ד מתוקף תוכנית זו.

7.13. <u>תכנית בי/1/510/מק</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7306 מיום 21/07/2016.

ב. מטרת התוכנית הינה שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

ג. <u>להלן הוראות בעניין זכויות בניה למרפסות</u>:

- תוכנית זו מבטלת את סעיף 9ה׳ מתוכנית ב/339, באופן שיבוטל החיוב בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ״ר מינימום מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.

- תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, כך ששטחן הכולל של כל 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.
- תוספת השטחים תותר רק לכל גובה חזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.
- קווי בנין למרפסות: חזית - 2 מ', צדדים - 2 מ', אחורי - 3 מ'.

7.14. <u>תוכנית בי/580/1/מק</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7551 מיום 23/07/2017.

ב. התוכנית מציעה שינויים לתוכנית בי/580/מק' – הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה ושינוי בהוראות בינוי.

ג. <u>הוראות חיזוק מבנים לתמ"א 38</u> –

- התוכנית חלה על כל המבנים שתמ"א 38 על כל תיקוניה חלה עליהם.
- בתאי שטח 1 ו- 10 בתחום חוף הים ובבניינים בקו הבינוי הראשון כלפי הים – לא יחולו הוראות תוכנית זו.
- התוכנית מעניקה אפשרות של הריסה ובניה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/538 (אינה משנה את בי/538 אלא מעניקה אפשרות נוספת).

ד. <u>הוראות בינוי</u> –

- בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים יותר ניוד זכויות בין הקומות עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה ועל פי התוכניות המאושרות. ניתן לנייד את הזכויות לקומות הנוספות בהקלה לפי חוק התכנון והבנייה. במקרה של ניוד מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38 על כל תיקוניה, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.
- מספר הקומות המקסימלי המותר לבניה יהיה 11 קומות לכל היותר, כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של 2.2 מטר מקו בניין הקדמי והאחורי ובנסיגה של 1.2 מטר מחזיתות הצד, למעט הממ"דים אשר לא ידרשו בנסיגה.
- בתאי שטח 2-5 תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכנית במגרש, בהתאם למפורט בתמ"א 38 על כל תיקוניה, בהינתן התנאים הבאים במצטבר: קו בנין קדמי לא יקטן מ- 2 מ', קו בנין הפונה לשצ"פ לא יקטן מ – 2 מ', קו בנין צידי לא יקטן מ- 2 מ' (כולל מרפסות למעט ממ"דים וחיזוקים).

ה. לא תתאפשר בניה עפ"י תוכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך ונתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד הקובע שנקבע בחוק ובטרם ניתנה החלטה בעניין.

ו. אין באמור בזאת לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה, במידה ומצאה מטעמם תכנוניים/הנדסיים/אדריכליים/אחרים שיש לסרב לבקשה.

7.15. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

ב. התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנונים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התוכנית קובעת כי לכל בנין קיים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראל ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התוכנית.

ג. בהמשך לכך, תוקנו הוראות תמ"א 38, כך בפרסומים מיום 16/08/2007 בי.פ 5704, 10/03/2010 בי.פ. 6069, 11/06/2012 בי.פ. 6430 ו- 13/12/2016 בי.פ. 7400, בהן נקבעו ושונו הוראות רבות המתייחסות, בין היתר, לעניין הקניית זכויות להרחבת דירות והוספת מסלול של הריסה ובניה מחדש לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ד. התוכנית מציעה תמריצים לביצוע החיזוק, עבור בניינים שנקבע בתוכנית מפורטת החלה עליהם, כי גובהם העולה על 2 קומות ו/או שטחם עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), כאשר סך תוספת הזכויות לא תעלה על השטח המצטבר כמפורט:

- סגירת קומה מפולשת היכולה לשמש להוספת יח"ד במבנה ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- תוספת של עד שתי קומות באחת מהדרכים: תוספת קומות עליונות, הקמת אגף נוסף, שילוב של שתי הדרכים ובלבד שלא יעלה על שטח שתי קומות.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת, היכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחת או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה, עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, כולל ממ"ד לכל יח"ד שתורחב. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

ה. ככל שחלו על המבנה הבנוי תוכניות מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, לא ניתן יהיה לאשר תוכנית בניה מכוח התמ"א, אלא עד היקף תוספת הבניה, כמפורט בסעיף 11.2 לתמ"א (תמריצי הבניה שלעיל). יחד עם זאת, במקרה בו תאושר הריסה ובניה במסגרת התמ"א, ניתן

יהיה לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, בנוסף לתוספת השטחים המוקנים מתוקף התמ"א.

ו. <u>הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים</u>

- סעיף 10- במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ"י תוכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א' - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א' - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ"י סעיף 15).
- סעיף 4.1.11 ו' - במקרה והבקשה הינה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתוכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.
- סעיף 15 - 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 הקמת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16- תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

ז. תנאי להיתר לתוספות בניה עפ"י התוכנית, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר את הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

ח. בהתאם לסעיף 23 לתוכנית, הועדה מוסמכת לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים הבאים: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי, ותקני חניה.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של עיריית בת-ים, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>היתר בניה מס' 1326 מיום 10/11/1960</u>

היתר בניה להקמת בית משותף בן 2 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים (א) דירה בת 3 חד' ונוחיות + דירה בת 1.5 חד' ונוחיות + דירה בת חדר 1 ונוחיות; בקומות ב-ג דירה בת 3 חד' ונוחיות + 3 דירות של 2 חד' ונוחיות.

8.2. <u>היתר בניה מס' 1399 מיום 13/04/1961</u>

היתר בניה להקמת תוספת קומה ד' המכילה: דירת 3 חד' ונוחיות + 3 דירות של 2 חד' ונוחיות, נוסף לרישיון מס' 1326 מתאריך 10/11/1960.

8.3. <u>בקשה להיתר מס' 20180812 (הבקשה למימוש שבנדון)</u>

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20190007 מיום 11/06/2019.

<u>מהות הבקשה</u>:

חיזוק בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה המכיל 17 יח"ד עפ"י תמ"א 38. שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות + מתקני חניה וגידור זמני. תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 17 יח"ד. סה"כ קיים + מוצע 34 יח"ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות</u>:

א. הקלה בקו בנין חזית צפון מערבית, באופן שיתקבל קו בנין 0.68 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
ב. הקלה בקו בנין חזית צפון מערבית, באופן שיתקבל קו בנין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך עיבוי חיזוק ותוספת מרפסות.
ג. הקלה בקו בנין חזית דרום מערבי, באופן שיתקבל קו בנין 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך עיבוי וחיזוק הבנין.
ד. הקלה בקו בנין חזית דרום מערבי, באופן שיתקבל קו בנין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך עיבוי וחיזוק הבנין.
ה. הקלה בקו בנין חזית דרום מזרחי, באופן שיתקבל קו בנין 0.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
ו. הקלה בקו בנין חזית דרום מזרחי, באופן שיתקבל קו בנין 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
ז. הקלה בקו בנין חזית צפון מזרחי, באופן שיתקבל קו בנין 0.0 מ' המותרים לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
ח. הקלה בקו בנין חזית צפון מזרחי, באופן שיתקבל קו בנין 2.0 מ' המותרים לצורך עיבוי וחיזוק המבנה והבלטת מרפסות.

ט. מבוקש ניצול זכויות בניה מכוח תוכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה עפ"י תוכנית מאושרת.

י. מבוקש ניוד זכויות בניה מקומת הקרקע ובין הקומות עפ"י תוכנית בי/580.

יא. הקלה לתוספת קומה שביעית.

יב. הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.

יג. הקלה בגובה קומה שביעית באופן שיתקבל גובה של 3.71 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.

יד. הקמת מתקני חניה בגבול מגרש צידי צפוני מזרחי.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים

קומה	קיים	מגורים מוצע	מוצע מרפסת	סה"כ עיקרי
0	194.75	9.68		204.43
1	277.28	15.6	20.64	313.52
2	277.28	15.6	20.64	313.52
3	285.33	16.02	20.64	321.99
4		319.99	14.79	334.78
5		319.99	14.79	334.78
6		319.99	14.79	334.78
7		172.84		172.84
סה"כ	**1,034.6**	**1,189.71**	**106.29**	**2,330.64**

שטחי שירות

קומה	ממ"ד מוצע	מתקנים ומ. טכני מוצע	מבואות וחדרי מדרגות		סה"כ שירות
			קיים	מוצע	
-1		22.75	9.3		32.05
0	37.5	20.23	28.48	21.52	107.73
1	50		13.74		63.74
2	50		13.74		63.74
3	62.5		16.17		78.67
4	62.5			23.04	85.54
5	62.5			23.04	85.54
6	62.5			23.04	85.54
7	25			30.69	55.69
גג				32.76	32.76
סה"כ	**412.50**	**42.98**	**81.43**	**154.09**	**691.00**

מרפסות

קומה	מרפסות	מרפסות גג
0		
1	9.23	
2	9.23	
3	14.02	
4	60.89	
5	60.89	
6	60.89	
7		214.48
גג		
סה"כ	**215.15**	**214.48**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
בי/538 + בי/580 + הקלות	11/06/2019	₪ 2,025,734	₪ 545,000

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

תכנית בי/538

מהות ההשבחה

התוכנית אפשרה תוספת שטח עיקרי של 172.66 מ"ר, להשלמת קומת התמ"א העליונה (6) לקומה מלאה, ע"י הקטנת מרפסת הגג המתוכננת בקומה זו במצב קודם.

להלן חישוב תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית בי/538 – שאושרה בבקשה להיתר שבנדון:

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	תוספת ז"ב
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)		420.32	
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (ק' 6)		210.16	
הפחתת שטח מדרגות קומתי - לפי המינ' בקומות תמ"א		-23.04	
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6		187.12	
הפחתת שטח 2 ממ"דים בקומה 6		-25	
סך שטח עיקרי בקומה 6	334.78	162.12	**172.66**
סך שטח מרפסת גג בקומה 6		210.16	

תכנית בי/580

מהות ההשבחה

התוכנית אפשרה יחד עם אישור ההקלה, ניוד זכויות בניה בהיקף של 70.66 מ"ר עיקרי מקומת עמודים מפולשת, ובהיקף של 102.18 מ"ר עיקרי מקומות 3-1 לקומה השביעית (סה"כ 172.84 מ"ר עיקרי שהתווסף מכוח תוכנית בי/580).

לדעת שמאי המשיבה, במצב הקודם לא קיימת היתכנות תכנונית לניצול זכויות הבניה בקומת עמודים שנוידו במצב חדש לקומה 7. בהתאם לכך, אישור ההקלה לניוד זכויות הבניה הללו לקומה 7 יצר שווי "יש מאין". בנוסף, קיימת היתכנות כלכלית/תכנונית מוגבלת לניצול יתרת זכויות הבניה המיועדות עפ"י תמ"א 38 להרחבת הדירות הקיימות – שנוידו במצב חדש לקומה 7. בהתאם

לכך, ביחס לזכויות אלו נקבע מקדם 0.8 המשקף את הישימות המוגבלת של הזכויות הללו ואת איכותן. כמו כן, אישור ההקלה לתוספת קומה – יצר תוספת זכויות בניה למרפסות גג חדשות בשטח כולל של 214.48 מ"ר.

נתוני שוק לאומדן שווי

להלן עסקאות מכר של קרקע כפי שנותחו בשומת המשיבה:

מס"ד	כתובת	גו"ח	תאריך עסקה	סה"כ שטח אקו'	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל
1	השר שפירא 8	7140/204	22/06/2015	1,008	100%	1,008	7,560,000	7,500
2	אנילביץ' 2	7135/137	13/09/2016	1,243	50%	621	4,000,000	6,437
3	בר יהודה 26	7137/114	20/03/2018	1,054	100%	1,054	7,250,000	6,878
ממוצע								**6,938**

מס"ד	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	בניה %	שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ שטח אקו'
				בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	12.5	12	
							1	1	0.4	
1	658	8	120%	790	80		870	100	96	1,008
2	571	9	158%	902.2	80	105	1087	113	108	1,243
3	518	9	158%	818	80		898	113	108	1,054

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק, ברח' הלפר 15:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - כולל מע"מ	שווי מ"ר משוקלל
			דירתי	מרפ'	משוקלל		
			1	0.4			
20/12/2020	4	5	96.48	14.36	102.22	2,120,000	20,739
20/12/2020	4	5	99.79	14.443	105.57	2,100,000	19,893
24/11/2020	4	4	85.63	11.29	90.15	1,920,000	21,299
15/11/2020	4	5	78.92	6.79	81.64	1,820,000	22,294
27/08/2020	3	5	79.6	8.61	83.04	1,748,000	21,049
17/08/2020	4	4	79.6	8.61	83.04	1,680,000	20,230
05/08/2020	4	5	85.63	11.29	90.15	1,950,000	21,632
ממוצע	3.86	4.71	86.52	10.77	90.83	1,905,429	21,019
לא כולל מע"מ							17,965
הפחתת רווח יזמי							/1.2
הפחתת עלות בניה עילית (ישירה + עקיפה)							-8,000
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה ממוצעת 4.71					-	-	6,971

נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים

להלן נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים משומת המשיבה

א) עפ"י חוזה מתאריך 23/02/2017, נמכרה חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע"מ), ברח' הנביאים 65, גו"ח 7120/130, בשכונה המוגדרת "שכונת שיקום". עפ"י ההתניות שנקבעו בחוזה, מחיר המכירה שנקבע משקף הנחה.

ב) עפ"י חוזה מתאריך 17/12/2017, נמכרה חניה שניה בקומת מרתף (-6) בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשייה, גו"ח 7129/134, במחיר 110,000 ₪ (94,017 ₪ + מע"מ).

ג) להלן מחירים לחניות שניות במרתף בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בגו"ח 7121/54:

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

ד) להלן מחירים לחניות שניות במרתף בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בגו"ח 7121/53:

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

ה) תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11/06/2013):

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

מסקנה:

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

ו) <u>אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה - עפ"י מחירי המכירה הנ"ל</u>:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה – כולל מע"מ	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – כולל מע"מ	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה) לפני התאמת זמן	<u>155,000 ₪</u>

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים							מקדם קומה	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ לפי שווי בסיסי התחלתי 5,500 ₪
		עיקרי - רגיל	עיקרי - מרפ.	מרפס. זיז	מרפ. גג	ישימות לניצול[6]	בלתי כלכלי ו/או ישים לניצול[7]	סה"כ משוקלל			
		1	0.65	0.4	0.3	0.8	0				
0	4	204.43					112.98	204.43	0.975	199.32	1,096,256
1	4	292.88	20.64	9.23		15.76		322.60	1	322.60	1,774,278
2	4	292.88	20.64	9.23		15.76		322.60	1.025	330.66	1,818,635
3	5	301.35	20.64	14.02		28.34		343.05	1.05	360.20	1,981,091
4	5	319.99	14.79	60.89				353.96	1.075	380.51	2,092,786
5	5	319.99	14.79	60.89				353.96	1.1	389.36	2,141,455
6	2	162.12			210.16			225.17	1.125	253.31	1,393,227
<u>שווי מצב קודם</u>		<u>1,894</u>	<u>91.50</u>	-	<u>210.16</u>	<u>59.86</u>	-	<u>2,125.8</u>		<u>2,236.0</u>	<u>12,297,727</u>
0	4	204						204.43	0.975	199.32	1,096,256
1	4	293	20.64	9.23	0			309.99	1	309.99	1,704,934
2	4	293	20.64	9.23	0			309.99	1.025	317.74	1,747,557
3	5	301	20.64	14.02	0			320.37	1.05	336.39	1,850,160
4	5	320	14.79	60.89	0			353.96	1.075	380.51	2,092,786
5	5	320	14.79	60.89	0			353.96	1.1	389.36	2,141,455
6	5	320	14.79	60.89	0			353.96	1.125	398.20	2,190,124
7	2	173	0	0	214.48			237.18	1.15	272.76	1,500,189
<u>שווי מצב חדש</u>		<u>2,224.35</u>	<u>106.29</u>	<u>215.15</u>	<u>214.48</u>			<u>2,443.8</u>		<u>2,604.3</u>	<u>14,323,461</u>
<u>סך השבחה</u>											**<u>2,025,734</u>**

[6] במרווח קו בנין צפון מזרחי בלבד, המוגבל עקב אפשרות תכנון ברצועה צרה ברוחב כ- 2 מ' בלבד.
[7] קומת הקרקע בתפוסה מלאה של 4 יח"ד – באופן זהה למתוכנן במצב חדש, באופן שבלתי אפשרי לנצל זכויות בניה נוספות למגורים בקומה זו.

עמדת שמאי המבקשת

ערכי שווי

שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ:

שמאי המבקשת מציינים כי, לאור העובדה שבמועד הקובע לחוות הדעת ישנו קושי באיתור נתוני השוואה מהסביבה הקרובה עבור פרויקטים של חיזוק ותוספת בניה, הובאו בחשבון נתוני השוואה מתוך פרויקט הריסה ובניה תוך מתן מקדמי התאמה למושא חוות הדעת.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	מס׳ חד׳	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי
12/11/2020	7148/46	קדושי קהיר 14	102	9	4	1,950,000	₪ 19,118
11/11/2020			91	1	4	1,950,000	₪ 21,429
17/08/2020			85	7	3	1,725,000	₪ 20,294
22/07/2020			85	6	3	1,870,000	₪ 22,000
21/05/2019			85	2	3	1,560,000	₪ 18,353
24/06/2019			90	8	4	1,582,277	₪ 17,581
10/07/2019			111	2	4.5	1,860,000	₪ 16,757

קיים פער בין מחיר למ״ר בנוי מתוך עסקאות שבוצעו בשנת 2019 ליחס לעסקאות משנת 2020. לפיכך, יש לתת משקל מירבי לנתוני השוואה שבוצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע לחוות הדעת.

בהתאמה למועד הקובע ולאחר התאמה בגין שוליות השטחים, השמאים מתבססים על שווי מ״ר בנוי מתואם בסך של 18,375 ₪. לצורך מתן מקדם התאמה לחיזוק ותוספת, שמאי המבקשת מציגים 5 עסקאות מפרויקט הריסה ובניה ו- 5 עסקאות מפרויקט חיזוק ותוספת מהעיר בת ים, מהן עולה כי הפער בשווי משקף התאמה של 0.89.

שווי מ״ר בנוי לאחר התאמה לפרויקט חיזוק ותוספת ובניה הינו **בסך 16,354 ₪**. בניכוי מע״מ (17%) ובניכוי יזמות (20%), ובהפחתת עלויות בניה בסך 8,600 ₪[8], מתקבל **שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪**. כאמור, עלות הבניה למ״ר ״פלדלת״ מגלמת, בין היתר, שטחי שירות, מרפסות, חפירה ודיפון ומתקני חניה.

שומות מכריעות:

- בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף לנכס ברח׳ קדושי קהיר 16, גו״ח 7148/46, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 5,000 ₪ לפרויקט הריסה ובניה מחדש – נכון למועד קובע 15/06/2020. לאחר התאמה לחיזוק ותוספת (0.89), מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של 4,450 ₪.

[8] עלויות בניה ישירה לפי מחירון דקל 2019 הינה 4,730 ₪. לאחר העמסת שטחי שירות, מרפסות ועלות מרתף, וכן העמסת 25% עלויות בניה עקיפות, מתקבלת עלות למ״ר בנוי בגבולות של 8,600 ₪.

- בשומתה המכרעת של גב' דנה שיחור לנכס ברח' הלפר 15, גו"ח 7146/81, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪ לפרויקט חיזוק ותוספת הממוקם במרחק של 250 מ' – 300 מ' בלבד מהים. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום הנכס שבנדון שבמרחק 500 מ' – 550 מ' מהים.

שמאי המבקשת מציגים 4 עסקאות מכר לדירות בסמיכות לרח' הלפר 15 ו-4 עסקאות מכר לדירות בסמיכות למושא השומה, מהן עולה כי פער המחירים משקף מקדם התאמה של 0.75. בנוסף לכך, בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020, עולה כי מקדם התאמה ביחס לדירה עם נוף לים הינו בשיעור 0.73. לפיכך, בהתאמת השווי מ"ר מבונה במקדם של 0.75, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪.

בשקלול גישת החילוץ יחד עם סקירת שומות מכריעות, שמאי המבקשת מתבססים בחוות דעתם על שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך של 3,750 ₪.

<u>תוכנית בי/538</u>

תוספת זכויות הבניה מכוח תוכנית זו הינה עבור השלמת חצי קומה שישית ובהתבסס על תוכנית ההיתר, מהווה תוספת שטח עיקרי של 159.99 מ"ר[9], שהינם מעבר לתמ"א 38.

כמו כן, יש להביא בחשבון כי שטח התוספת הינו על חשבון שטח מרפסת הגג, קרי, התוספת הינה על מחצית הגג המהווה את היתרה למחצית מכוח תמ"א 38, ולכן יש לקזז את שטח מרפסת הגג בתחשיב ההשבחה. נוסף על כך, השמאים מדגישים כי במצב הקודם כל שטח מחצית קומת הגג (קומה 6) יכול היה לשמש כמרפסת גג וכתוצאה מסגירת הקומה השישית קיים הפסד שטח מרפסת גג.

שטח קומה שישית ברוטו הינו 481.21 מ"ר[10], מחצית זה מהווה את שטח מרפסת הגג במצב הקודם, קרי, 240.60 מ"ר. בנוסף, שמאי המבקשת סבורים כי במצב הקודם בהתאם לתמ"א 38, קיימת מחצית קומה עם צפיפות יח"ד נמוכה וכיווני אוויר, ובמצב החדש כתוצאה מסגירת קומה אחרונה בהתאם לתוכנית זו, קיימת פגיעה בקומה חלקית זו. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין גורם זה המבטאת את הפגיעה במחצית הקומה.

כמו כן, שמאי המבקשת מביאים בחשבון את ההשבחה בין שני מצבי התכנון בהתאם להפרש ביניהם ולא לפי מלוא שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון[11].

<u>תחשיב</u>

[9] 159.99 מ"ר תוספת שטח עיקרי = 0.5 מחצית קומה * שטח עיקרי קומה 6 "מצב חדש".
[10] 481.21 מ"ר ברוטו עפ"י היתר = 420.32 מ"ר עיקרי ושירות + 60.89 מ"ר מרפסות מקורות.
[11] כסימוכין מפנה לשומה מכרעת של מר מרדכי דדון מיום 23/08/2021 לנכס בגו"ח 7136/378.

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוו׳	סה״כ
סגירת קומה עליונה - שטח עיקרי	159.99	1	160
הפסד מרפסת גג	240.6	0.3	-72
הפחתה בגין פגיעה במחצית קומה עליונה	159.99	0.05	-8
סה״כ השבחה במ״ר אקוו׳			80
שווי מ״ר מבונה			3,750
סה״כ השבחה ב-₪ במעוגל			**300,000**

<u>תוכנית בי/580</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

כאמור, בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ״י תמ״א 38 ועל פי תוכנית מאושרת. שמאי המבקשת מציינים כי זכויות הבניה אשר נוידו מקומת עמודים ומקומות 1-3 לקומה השביעית, הינן כשלעצמן פטורות מהיטל השבחה מכוח תמ״א 38.

מהות ההשבחה הינה בכך שהשטחים במצב הקודם ממוקמים בקומת העמודים ובקומות הקיימות, ואילו במצב החדש ממוקמים בקומת הגג. לפיכך, יש לחשב את היטל ההשבחה בגין תוכנית זו עבור <u>שיפור תכנון</u> בגין ניוד הזכויות מקומת עמודים ומהקומות הקיימות לעבר קומה שביעית (קומת הגג).

כמו כן, בהתאם למדידה שביצעו שמאי המבקשת, זכויות הבניה אשר ניתן היה לבנות בקומת הקרקע ובקומות 1-3 ונוידו לקומת הגג, הינן כדלקמן:

קומת קרקע	-	128.5 מ״ר (לאחר הפחתת חדר מדרגות בשטח של 16.5 מ״ר ולובי כניסה בשטח של 15 מ״ר).
קומות 1-2	-	25.5 מ״ר בכל קומה, 51 מ״ר בשתי הקומות.
קומה 3	-	21 מ״ר
סה״כ זכויות בניה לניוד	**-**	**200.5 מ״ר.**

כפי שניתן לראות בהיתר הבניה, חלק מהשטחים מומשו עבור רכוש משותף בקומת עמודים, אך אין הדבר מעיד על כך שלזכויות אלו אין שווי. בסופו של יום, מדובר בהחלטה סובייקטיבית של היזם ויש להביא בחשבון את כלל הזכויות הנ״ל בעת חישוב המצב הקודם בטרם ניוד הזכויות.

<u>ניוד זכויות מקומת הקרקע ומקומות 1-3</u>

להבנת שמאי המבקשת, זכויות הבניה בקומת הקרקע ובקומות הקיימות במצב הקודם ניתנות למימוש מבחינה תכנונית. עצם העובדה שהיזם בחר לנייד את זכויות אלה מקומת הקרקע ומקומות 1-3 לקומה 7, אינה מעידה על אי כדאיות כלכלית במצב הקודם, אלא מעידה על העדפה סובייקטיבית בלבד. השמאים מזכירים בשנית כי החיוב מכוח תוכנית זו הינו רק על עצם ניוד הזכויות ובהתאם למועד הקובע לאישור הבקשה להיתר.

כאשר באים לבחון את מדרגת תמ"א 38 עליה קיים פטור מחיוב זה, יש לבחון אותה ביחס למצב הקודם. במצב שקדם לתמ"א 38, חלק מקומת הקרקע מהווה 4 יח"ד קיימות ורכוש משותף של דיירי הבניין וכן יח"ד קיימות בבניין. במצב חדש של תמ"א 38, יש לקזז את שטח יח"ד ואת שטח קומת העמודים המשותפים המשמשת גם כמעין חצר מקורה לדיירי הבניין, כך יוצא כי ההפרש בין שני המצבים הינו מלוא הזכויות שניתן לממש בקומת הקרקע בתוספת זכויות הבניה הניתנות למימוש בקומות 1-3. הלכה למעשה, שטח זה מהווה את המצב הקודם לתוכנית בי/580.

לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי היה ניתן לנצל את זכויות הבניה מבחינה תכנונית, קרי, זכויות הבניה אשר נוידו היו יכולות להיבנות גם בקומת העמודים וגם בקומות 1-3. במצב הקודם, יתרת שטח קומת העמודים המפולשת מהווה רכוש משותף ואילו במצב החדש מדובר בזכויות בניה מכוח תמ"א 38. כסימוכין, מצרפים שמאי המבקשת שומות מכריעות במסגרתן נקבע שווי זכויות בניה לניוד במצב הקודם[12].

<u>מקדמי התאמה</u>

לעניין הפגיעה בפרטיות, שמאי המבקשת מציינים כי בבנייה בקומת קרקע קיימים מס' גורמים הפוגעים בשווי, כגון פגיעה בפרטיות בעקבות העובדה שהחלונות של הדירות נמצאים בגובה הרחוב. כמו כן, ביישום הזכויות הללו לא תהיה פונקציונאלית, דבר המשפיע על שווי השוק של זכויות הבניה בקומת העמודים. לאור האמור, שמאי המבקשת מתבססים על מקדם 0.9 המשקף את הפגיעה בפרטיות במצב הקודם.

לעניין קומת הגג, שמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדם 0.05 עבור שטח עיקרי בקומת הגג, המבטא את צפיפות יח"ד בקומה וכיווני אוויר ביחס לשאר הדירות בבניין.

<u>שטחי מרפסות</u>

ראשית, שמאי המבקשת מציינים כי נתוני ההשוואה אותם הציגו, מגלמים שווי מ"ר בנוי עיקרי מגלם מרפסת וכתוצאה ישירה השווי הינו למ"ר מבונה עיקרי.

שנית, השמאים חולקים על מתן מקדם שווי של 0.65 לשטחי המרפסות ע"ח שטח עיקרי. שטחים אלה משמשים כשטחי מרפסות לכל דבר. כראיה, ניתן לעיין בתוכנית היתר הבניה ולראות כי שטחים אלו משמשים כמרפסות.

בהתחשב בתקנות התו"ב לעניין מרפסות, כבר במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. במקרה שבנדון, מתקבל היקף ניצול מותר של 408 מ"ר (34 יח"ד * 12 מ"ר). בהתאם לתוכנית ההיתר, סך שטחי המרפסות (כולל מרפסות ע"ח עיקרי), הינם בהיקף של 321.44 מ"ר. לאור האמור, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה את שטחי המרפסות.

[12] שומה מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 7146/81, שומה מכרעת של מרדכי דדון בגו"ח 7136/378.

תחשיב

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ
מצב קודם			
שטח אפשרי לניוד מקומת קרקע וקומת 1-3	200.5	0.9	180.45
סה"כ מ"ר אקוו' במצב הקודם			180.45
מצב חדש			
שטח לניוד לקומה שביעית (גג)	172.84	1.05	181.482
מרפסת גג	214.48	0.3	64.34
סה"כ מ"ר אקוו' במצב החדש			245.826
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'			65.38
שווי מ"ר מבונה			3,750
סה"כ השבחה במעוגל			**245,000**

לחילופין, מציגים שמאי המבקשת תחשיב השבחה בגישה המצרפית בהתייחס לכלל הפרמטרים אשר צוינו בחוות דעתם, הן לעניין שווי מ"ר מבונה והן לעניין היקף זכויות הבניה והמקדמים:

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים				קומה	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי
		עיקרי - רגיל	מרפסת גג	ישימות לניצול	סה"כ משוקלל			
		1	0.3	0.9				
0	4	204.43		128.5	320.08	0.975	312.08	1,170,293
1	4	292.88		25.5	315.83	1	315.83	1,184,363
2	4	292.88		25.5	315.83	1.01	318.99	1,196,206
3	5	301.35		21	320.25	1.02	326.66	1,224,956
4	5	319.99			319.99	1.03	329.59	1,235,961
5	5	319.99			319.99	1.045	334.39	1,253,961
6	2	159.995	240.61		232.18	1.06	246.11	922,902
סה"כ שווי מצב קודם								8,188,642
0	4	204.43			204.43	0.975	199.32	747,447
1	4	292.88	0		292.88	1	292.88	1,098,300
2	4	292.88	0		292.88	1.01	295.81	1,109,283
3	5	301.35	0		301.35	1.02	307.38	1,152,664
4	5	319.99	0		319.99	1.03	329.59	1,235,961
5	5	319.99	0		319.99	1.045	334.39	1,253,961
6	5	319.99	0		319.99	1.06	339.19	1,271,960
7	2	172.84	214.48		237.18	1.075	254.97	956,148
סך שווי מצב חדש								8,825,724
סך השבחה								**637,083**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>הקלה להקמת מתקני חניה</u>

ראשית, שמאי המשיבה מבהיר כי עקב שגגה טכנית, שורת ההשבחה בגין הקלה זו נשמטה משומת הוועדה. בהתאם לכך מציג את חישוב ההשבחה שלהלן:

מצב תכנוני	סוגי חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יח'	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות[13]			1	1	155,000	155,000
	קרן חניה[14]	5				-72,000	-360,000
	<u>סה"כ</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>			<u>-205,000</u>
חדש	חניות עצמאיות במתקן תת"ק			1	0.85	131,750	131,750
	חניות לא עצמאיות במתקן תת"ק			8	0.8	124,000	992,000
	עלות מתקן חניה - המכיל 2 חניות		4			-200,000	-800,000
	עלות מתקן חניה - המכיל 1 חניות	0	1			-125,000	-125,000
	<u>סה"כ</u>	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>9</u>			<u>198,750</u>
<u>השבחה במצב חדש</u>		<u>0</u>	<u>5</u>	<u>8</u>	-	-	<u>403,750</u>

כמו כן, שמאי המשיבה מבצע תחשיב השבחה מחודש הכולל את תרומת הקלה זו, במסגרתו מתקבלת השבחה מתוקנת בסך של 2,429,484 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

<u>נתוני מכר לדירות בפרויקט ברח' הלפר 15</u>

נתוני המכר הם לפרויקט דומה מסוג תמ"א חיזוק, שווי מ"ר בנוי לתאריך ממוצע 18/10/2020 הינו 21,019 ₪.

בניכוי מע"מ (17%), בהתאמה לזמן (4.33%), הפחתת רווח יזמי (18%), הפחתת עלויות בניה בסך 7,500 ₪[15] ובהתאמה לקומה ממוצעת (9.25%), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לקומה 1 ולמועד קובע ליום 11/06/2019 **בסך של 6,490 ₪.**

[13] שווי חניה ראשונה הצמודה לדירה, בניכוי מע"מ ורווח יזמי. כמו כן, במצב הקודם, קומת הקרקע בתפוסה מלאה, ואפשר לתכנן לכל היותר חניה אחת בחזית מרווח קו בנין צפון מזרחי. החלק העורפי של מרווח זה כולל עמודים נושאים של ההרחבות המתוכננות במצב קודם עבור הדירות הצפון מזרחיות שבקומות 1-3.

[14] עבור תוספת של 12 יח"ד במצב קודם – נדרשות 6 חניות, בניכוי 1 חניה אפשרית לתכנון במרווח קו בנין צפון מזרחי – מתקבל חוסר של 5 חניות פיזיות, שיוסדר ע"י תשלום קרן חניה.

[15] עלות הבניה חושבה עפ"י מחירון דקל לבניינים עד 8 קומות, בהעמסת מרפסות, שטח חוץ דירתי ועלויות עקיפות.

לעניין מיקום הפרויקט, ההבדל במרחק לים בין הנכס הנדון לבין הלפר 15 הינו 215 מ', ולכן השפעת הפרש זה במרחק לים על השווי הינה נמוכה מאוד ובכל מקרה מתקזזת עם חיסרון התכנון הפגום הקיים ברח' הלפר 15.

<u>נתוני מכר לדירות בפרויקט ברח' רמב"ם 13 + 19</u>

שמאי המשיבה מציג 3 נתוני מכר לדירות חדשות בפרויקט דומה מסוג תמ"א – חיזוק ברח' רמב"ם 13 + 19, המצויים בסמוך לנכס הנדון, מהם מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 20,945 ₪, נכון למועד ממוצע לתאריך 25/06/2017 (שנתיים לפני המועד הקובע).

בניכוי מע"מ (17%), הפחתת רווח יזמי (18%), הפחתת עלויות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר והתאמה לקומה 1 (11.75%), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לקומה 1 **בסך של 6,860 ₪.**

לעניין מיקום הפרויקט, מציין שמאי המשיבה כי ההפרש במרחק לים בין הנכס הנדון לבין נכסי ההשוואה הינו זניח ולכן נתוני ההשוואה מהווים בסיס מידע טוב.

<u>נתוני מכר לדירות בפרויקט ברח' קדושי קהיר 14</u>

לדעת שמאי המשיבה, אין כל הצדקה להתבסס על פרויקט זה, שכן, מדובר בפרויקט מסוג תמ"א הריסה המצוי במרחק גדול יותר מיתר פרויקטי ההשוואה הנ"ל.

עוד מציין, כי שמאי המבקשת הסתמכו רק על 3 עסקאות שבוצעו בשנת 2019, מתוכן אחת מהווה עסקת מכר של מחצית מדירה במושע. ככל ויוכרע כי יש להסתמך על עסקאות אלה, יש לבצע התאמה לקומה ממוצעת ולשטח הדירתי ביחס לנכס שבנדון.

<u>שומות מכריעות לפרויקטים דומים</u>

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	תאריך קובע	שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	
רמב"ם 19	7147/66	גבע בלטר	21/04/2013	5,000	
רמב"ם 11	7147/62	אליהו כהן	09/06/2020	6,250	בקומה 1
הלפר 15	7146/81	דנה שיחור	16/05/2019	6,000	בקומה 1
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	18/08/2019	8,000	בקומה 6
הצפירה 5	7142/106	גיא צדיק	01/02/2020	7,200	בקומה 7

<u>תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית בי/538</u>

לעניין תוספת השטח העיקרי להשלמת חצי קומה, לדעת שמאי המשיבה, דרך החישוב של המבקשת לפיה נוסף שטח עיקרי של 159.99 מ"ר אינה נכונה. חישוב זה אינו מביא בחשבון את שטח השירות החוץ דירתי הקומתי. לפיכך, בחישוב הנכון מתקבל שטח תוספת של 172.66 מ"ר עיקרי.

לעניין חישוב שטח מרפסת הגג במצב הקודם, שמאי המשיבה מציין כי היא מחושבת מתוך מחצית משטח הברוטו של קומה 5 בהיקף של 420.32 מ״ר. לצורך חישוב זה אין להכליל את שטחי מרפסות הזיז כפי שנעשה בשומת המבקשת.

כמו כן, שמאי המשיבה סבור כי אין לבצע הפחתה בשווי מצב חדש בגין צפיפות קומתית מוגדלת יחסית למצב הקודם. אמנם קיים יתרון פרטיות לתכנון של 2 דירות בקומה במצב הקודם, לעומת תכנון של 5 יח״ד בקומה במצב החדש, ואולם, מנגד, קיימת עלות עודפת יחסית בתכנון של 2 דירות בקומה לעומת תכנון של 5 דירות בקומה. בנוסף, קיים חוסר עקביות בולט בשומת המבקשת, משום שההפחתה הנטענת הנ״ל לא יושמה במהופך באומדן ההשבחה בגין תוכנית בי/580 וההקלה לתוספת קומה 7 המכילה 2 יח״ד ולא 5 יח״ד כמו בקומות הטיפוסיות.

<u>חישוב ההשבחה בשיטת ה״דלתא״ ולא בשיטה המצרפית</u>

לדעת שמאי המשיבה, יש לבחון את היטל ההשבחה בגישה המצרפית, שכן, שיטת ה״דלתא״ מנוגדת ללשון חוק היטל ההשבחה וגם לפסיקה, הן בוועדות ערר והן בבימ״ש מחוזי – דוגמא לכך ראה סעיף 38 לפס״ד בבימ״ש מחוזי ת״א של כב׳ השופט גלעד הס **בעניין שמי אשקלוני.**

בהתאם לכך, נכון יהיה לאמוד את ההשבחה בשיטה המצרפית ביחס ל-2 מצבי התכנון. שיטת זו היא הנכונה ביותר מבחינה שמאית, מכיוון שהיא מאפשרת לבחון את כל ההבדלים בין 2 מצבי התכנון ואת השפעתם ביחס לכל מרכיבי הנכס.

שיטה זו היא מחויבת המציאות משום שבתיק ההשבחה שבנדון קיים שילוב בין גורמי ההשבחה בגין תב״ע בי/580 יחד עם ההקלה לתוספת קומה ונויד הזכויות מכוח תב״ע בי/580. לעניין זה, שמאי המשיבה הזכיר את הכרעתי לנכס ברח׳ השקמה 19 בגו״ח 7154/356, שם ההשבחה חושבה בשיטה המצרפית.

<u>זכויות בניה מותרות מכוח תמ״א 38 בקומת העמודים</u>

בהחלטת ועדת **ערר בי/8671/0819 הוועדה המקומית לתו״ב בת ים נ׳ עובי הקורה בע״מ**, נקבע כי יש לבחון ביחס לזכויות המותרות לניצול בקומת עמודים במצב הקודם עפ״י תמ״א 38, בין היתר, האם קיימת היתכנות תכנונית וכלכלית והאם ניצול של זכויות הבניה הללו מהווה שימוש מיטבי מבין כל השימושים האפשריים.

שמאי המשיבה מדגיש כי, מאחר וקומת הקרקע היא בתפוסה מלאה, לרבות ע״י 4 דירות ושטחים ציבוריים חיוניים – לא קיימת היתכנות כלכלית לתכנון מגורים בקומת העמודים מעבר למנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון. לפיכך, כל זכויות הבניה שנוידו מקומת העמודים בסך של 112.98 מ״ר – הן בשווי אפס במצב הקודם. כמו כן, שמאי המשיבה מצרף סקירה של 27 שומות מכריעות במסגרתן יושמה החלטת ועדת הערר הנ״ל.

<u>זכויות בניה מותרות מכוח תמ"א 38 בקומות 3-1</u>

לדעת שמאי המשיבה, הטענה כי מבחינה תכנונית כמותית ניתן היה לנצל 72 מ"ר להרחבת יח"ד הקיימות היא אינה נכונה.

בפס"ד ב**עמ"נ 47352-09-20 בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, נקבע כי הבאה בחשבון של זכויות תמ"א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות התמ"א – (עודפי שטחים) בשווי מצב קודם, משמעותה – "ניוד של זכויות שלא כדין". דהיינו, ניתן להביא בחשבון שווי מצב קודם רק זכויות בניה הניתנות לניצול בקומות התמ"א.

בהתאם לחישוב שטח הרחבות אפשרי עפ"י תמ"א 38 ובהתחשב בעובדה שלכל יח"ד מותרת הרחבת 25 מ"ר, אל מול השטח העיקרי ושטחי הממ"דים שהתווספו בפועל בבקשה להיתר שבנדון, מתקבל כי סך השטח התיאורטי המותר להרחבת קומות הבסיס, מעבר למנוצל בבקשה להיתר שבנדון הינו **53.36 מ"ר בלבד.**

<u>שטחי מרפסות שנספרו כשטחים עיקריים</u>

שמאי המשיבה מבהיר כי לא מדובר במרפסות זיז, אלא במרפסות הסגורות מ- 3 כיוונים ופתוחות רק בחזיתן, ולכן הן נספרות כשטח עיקרי רגיל. עקרונית, היזם יכול היה לתכנן שטח זה כשטח עיקרי רגיל, אלא שהוא החליט לנצל שטח זה למרפסות באופן שמבחינה תכנונית שטח זה מתוכנן כשטח עיקרי רגיל – אלא שחזיתו פתוחה.

מאחר ושטח זה הינו סגור מ-3 כיוונים ונספר כשטח עיקרי, הרי שבכל נקודת זמן אפשר במסגרת הליך רישוי פשוט (שאינו מחייב הקלה ו/או אישור תב"ע) לסגור את החזית ולהפוך אותו לשטח עיקרי רגיל וזאת ללא חיוב בהיטל השבחה. בהתאם לכך, מקדם השווי של המרפסות הללו צ"ל לפחות 65% משטח עיקרי רגיל.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, שטחי המרפסות הללו אינם נובעים מתקנות התו"ב, אלא נובעים מתוכניות הבסיס בי/339, תמ"א 38, תוכנית בי/538, תוכנית בי/580.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט, המיועד לחיזוק ותוספות בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, הידוע כחלקה 104 בגוש 7147, הממוקם ברחוב הלפר 32 פינת רח' אבא ברדינצ'ב 20 שבעיר בת ים.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20180812 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20190007 מיום 11/06/2019.

מועדן הקובע של תוכניות בי/538, בי/580 וההקלות הינו זהה וחל ביום 11/06/2019.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

שיטת חישוב ההשבחה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה עבור תוכניות בי/538, בי/580 וההקלות בגישה המצרפית, בעוד ששמאי המבקשת סבורים כי יש לחשב את ההשבחה בגישת ה"דלתא" ועבור כל אלמנט תכנוני בנפרד.

במצב הקודם בגישה המצרפית, הפרוגרמה הרעיונית מחושבת עבור המצב התכנוני והכלכלי המיטבי אותו ניתן היה לנצל במסגרת התב"ע המאושרת + הזכויות הפטורות מתמ"א 38.

במצב החדש, משולבים יחד עם זכויות אלה, גם האלמנטים המשביחים מכוח תוכניות בי/580 + בי/538 וההקלות - כל אלו יוצרים יחדיו את התכנון המוצע בפועל בבקשה להיתר.

מכאן, שההשבחה המתקבלת בגישה המצרפית מגלמת את מלוא היתרון הכלכלי שנצמח מתוכניות בי/580, בי/538 וההקלות עליהם יש לחייב בהיטל השבחה מלא.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון לבצע שינויים כלשהם ביחס לשיטת הגישה המצרפית כפי שמיושמת במרבית מהשומות המכריעות בעיר בת-ים , במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ותוספת.

היקף ניצול זכויות הבניה בקומת קרקע במצב הקודם

שמאי המשיבה סבור כי במצב הקודם לא קיימת היתכנות כלכלית לתכנון מגורים בקומת העמודים מעבר למנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון.

מנגד, שמאי המבקשת סבורים כי בנוסף לשטח המוצע בהיתר, יש לבטא תרומתם של 128.5 מ"ר עיקרי נוספים הניתנים לניצול במצב הקודם.

הכרעה:

בהחלטה ב**ערר בי/8671/0819 הוועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' עובי הקורה בע"מ**, נדונה סוגייה דומה לענייננו, בה נתקבלה הצעת פשרה, במסגרתה הוחזר הדיון לשמאית המכריעה על מנת שזו

תשוב ותתייחס לשאלה מהו המקדם השמאי המתאים לזכויות הבניה בקומת הקרקע במצב הקודם, תוך בחינת האפשרות להקים זכויות אלו בקומת הקרקע לצד ההשלכות הכלכליות של הקמה זו. הוסכם על הצדדים כי עצם העובדה שתמ"א 38 מתירה הקמה כזו, אינה מייתרת את הצורך בבדיקת השווי הכלכלי שלהן במצב הקודם.

מהחלטת ועדת הערר עולה כי יש לבחון את ישימותן התכנונית והכלכלית של ניצול זכויות אלה בתחום קומת העמודים וכפועל יוצא, ככל וקיימת היתכנות, יש לייחס אותן למצב הקודם.

לצורך יישום החלטה זו בעניינו, ביצעתי בדיקת היתכנות כלכלית ותכנונית לניצול היקף השטחים העיקריים במצב הקודם. ממדידה גראפית על גבי הבקשה להיתר שבנדון, מתקבלת המסקנה כי במצב הקודם ניתן היה לנצל בקומת הקרקע לכל היותר כ- 25 מ"ר עיקרי נוספים לצד תכנון אפשרי של חניה אחת עילית ועצמאית. כמו כן, תוספת הבניה מהווה רצועת קרקע באגף הדרום-מזרחי ובעומק כ- 2 מ', ונמצאה כדאית לשם הרחבת חללים קיימים לדירה קיימת.

לפיכך, במצב הקודם הבאתי בחשבון שטח עיקרי לניצול בקומת הקרקע בהיקף כולל של 229.43 מ"ר[16], לצד העמדת חניה אחת עילית ועצמאית.

<u>היקף ניצול זכויות הבניה בקומות א' – ג'</u>

שמאי המשיבה מגלם בתחשיב השווי שטח עיקרי של 59.86 מ"ר לניצול בקומות א' – ג' במקדם 0.8, אותם ניתן היה לנצל במצב הקודם לצורך הרחבת דירות קיימות. מנגד, שמאי המבקשת סבורים כי במצב הקודם קיימת היתכנות לניצול של כ- 72 מ"ר בקומות א' – ג'.

<u>הכרעה</u>:

לעניין זה לא קיבלתי את עמדת הצדדים, שכן, במקרה הנדון זכויות אלו לא ניתנות לזיכוי במצב הקודם. **בר"מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ**, נדונה סוגיית מימוש בהיתר במסגרת חיזוק ותוספת לבנייני מגורים שבוצע בהם פרויקט בניה לפי תמ"א 38.

בית המשפט העליון קבע כי במקרה שבו התבקשה לצורך בניית הממ"ד הקלה על דרך של חריגה מקווי הבניין, באופן שהביא לשיפור תכנוני ביחס למבנה כולו, כתוצר לוואי של בניית הממ"ד, חל החריג המקנה לבעלים פטור מחבות בהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד כקביעתו בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד – אין להחיל את הוראת הפטור. מכאן שטרם הבחינה הכלכלית, יש לבחון תחילה האם אותה תוכנית רעיונית מבקשת לייצר יתרון כמותי לשטחים עיקריים, אותם לא ניתן היה לנצל טרם אישור ההקלה

[16] 229.43 מ"ר = 204.43 מ"ר עיקרי בקומת קרקע עפ"י בקשה להיתר + 25 מ"ר עיקרי לתוספת בניה.

בקווי הבניין שנתנה לממ"דים. ככל והתשובה חיובית, שטחים אלה מחויבים בהיטל השבחה מלא, ועל כן אין להכיר בהם לצורך זיכוי במצב הקודם.

בהתאם למדידה גראפית של חריגת שטחי הממ"דים מקווי הבניין, נמצא כי לא קיימת יתרה כמותית לתוספת שטח עיקרי בו ניתן להכיר במצב הקודם. משמעות הדבר שכל "תוספת תיאורטית" אותה נבקש לנצל בקומות א' – ג', מבקשת לייצר יתרון כמותי לשטחים עיקריים, אותם לא ניתן היה לנצל טרם אישור ההקלה בקווי הבניין שנתנה לממ"דים.

לפיכך, במצב הקודם לא הובאו בחשבון זכויות נוספות האפשריות לניצול בקומות א' – ג'.

<u>הקלה להקמת מתקני חניה</u>

שמאי המשיבה מציין בתגובתו כי פתרון באמצעות מתקני חניה הביא להשבחה במצב החדש של 403,750 ₪, בעוד שבמהלך הדיון, טענו שמאי המבקשת כי פתרון החניה במצב החדש הביא לתרומה שלילית ביחס לפתרון החניה במצב התכנוני הקודם.

<u>הכרעה</u>:

באשר לעצם החבות, אפנה לפסיקות הרווחות בעיר בת ים, ביניהן **עמ"נ 36211-11-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' א.ס סיטרין בע"מ** ו- **ערר בי/8136/0419 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' ו.ג'.יי מנג'מנט (ז.א) בע"מ**, אשר במסגרתן נקבע כי נדרשת הקלה להסדרת מקומות חניה במתקן הואיל ותוכנית מרתפים בי/403 אינה מאפשרת זאת.

<u>ערכי שווי לחניות</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי של חניות שניות בפרויקטים שונים, מהם הסיק שווי קרקע לחניה עצמאית ראשונה בסך 155,000 ₪.

בשומתי המכרעת לנכס ברח' השקמה 19, גו"ח 7154/356, קבעתי שווי קרקע לחניה ראשונה בסך 116,550 ₪ - נכון למועד קובע 23/07/2020.

בשומתי המכרעת לנכס ברח' ארלוזורוב 81 בעיר בת ים, גו"ח 7141/118, קבעתי שווי קרקע לחניה ראשונה הינה בסך 120,000 ₪ - נכון למועד קובע 24/09/2020.

על בסיס מסד הנתונים שהוצג בהכרעותיי ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע לחודש יוני 2019, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לאמוד שווי קרקע ללא מע"מ בגבולות של כ- **110,000** ₪ **לחניה ראשונה עצמאית.**

<u>עלות חניה במתקן מכפיל</u>

שמאי המשיבה מתבסס על עלות הקמה ממוצעת לחניה במכפיל שהינה בסך 100,000 ₪. מנגד, שמאי המבקשת ציין במהלך הדיון כי העלות נאמדת בסך 130,000 ₪.

להלן סקירת שומות מכריעות מהסביבה לעלות מתקני חניה במכפיל:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	עלות מלאה לחניה במכפיל
ארנון גולדברג	7141/99	הרב קוקיס 5	06/07/2022	₪ 110,000
אבישי זיו	7143/12	מסריק 12	16/05/2019	₪ 90,000
יגאל יוסף	7151/245	אנילביץ' 33	25/09/2019	₪ 100,000
שלומי יפה	7154/222-224	בר אילן 33-37	20/03/2016	₪ 95,000
דוד דדון	7154/369	רבינוביץ' 3-5	06/07/2022	₪ 95,000
ממוצע			**25/01/2020**	₪ **98,000**

לאור הסקירות המוצגות לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, לפיה עלות ממוצעת למקום חניה במתקן המכיל 2 חניות נאמדת בסך כ- 100,000 ₪, ועלות חניה במתקן המכיל 1 חניה נאמדת בסך כ- 125,000 ₪/מק' חניה.

באשר ליתר מקדמי השווי, ביצעתי סקירת הכרעות שנתנו בסביבה תוך התאמתן לפרויקט הנדון, אותם הבאתי בחשבון בתחשיב פתרון החניה המוצג להלן:

מצב תכנוני	מהות	מס' חניות	מקדם	שווי	סה"כ
קודם	חניות עיליות עצמאיות[17]	1	1	110,000	₪ 110,000
	קרן חניה[18]	5		72,000	₪ -360,000
	<u>שווי פתרון חניה - מצב קודם</u>				₪ -250,000
חדש	חניות עיליות לא עצמאיות במתקן	1	0.85	93,500	₪ 93,500
	חניות במכפיל חניה	8	0.8	88,000	₪ 704,000
	עלות מתקן חניה - המכיל 2 חניות	8		100,000	₪ -800,000
	עלות מתקן חניה - המכיל 1 חניות	1		125,000	₪ -125,000
	<u>שווי פתרון חניה - מצב חדש</u>				₪ -127,500

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪, ביחס לקומה הראשונה, זאת בהסתמך על עסקאות מכר למגרשים ריקים שנערכו בין השנים 2015-2018, לצד סקירת פרויקטים מסוג תמ"א חיזוק ותוספת.

מנגד, שמאי המבקשת סוקרים עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקט תמ"א הריסה ובניה לצד פסיקות שמאים מכריעים, מהן סבורים כי שווי מ"ר מבונה ביחס לקומה ראשונה, נאמד בסך מתואם של 3,750 ₪.

[17] הובא בחשבון תכנון אפשרי חניה אחת עצמאית בקומת הקרקע.
[18] תשלום כופר חניה בגין תוספת 12 יח"ד חדשות (0.5 חניה / יח"ד), בניכוי תכנון אפשרי של חניה אחת עילית.

<u>הכרעה</u>:

בגישת ההשוואה הישירה, עסקאות המכר למגרשי המגורים הריקים שהציג שמאי המשיבה משקפים 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.

כמו כן, קיבלתי את עמדת המבקשת כי אין להביא בחשבון את נתוני השווי מהשנים 2015 ו- 2016. 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 דיה.

נכסי ההשוואה מהווים מגרשי מגורים ריקים, זאת ביחס לחלקה שבנדון בתחומה מצוי מבנה קיים, כך שיש להתחשב בשונות הקיימת בין עלות הקמה בקרקע ריקה בהשוואה לעלות הקמה בפרויקט מורכב מסוג התחדשות עירונית. הבדל נוסף, מתבטא בהבדל השווי שבין דירות חדשות בפרויקט מגורים חדש, שהינו גבוה יותר ביחס לדירות חדשות במסגרת פרויקט חיזוק ותוספת עפ"י תמ"א 38[19].

בגישת החילוץ ובשל הסיבות שפורטו לעיל, מקובלת עליי עמדת המשיבה לתעדף ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקטי תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת על פני פרויקט הריסה ובניה, גם אם הדבר כרוך בהתאמת זמן למועד הקובע.

לפיכך, ביצעתי ניתוח של נתוני השווי מהפרויקטים ברח' רמב"ם 13 ו – 19 וברח' הלפר 15, וזאת ללא שקלול של פרויקט תמ"א הריסה ובניה מרח' קדושי קהיר 14.

מניתוח נתוני השווי הרלוונטיים ובהתאמה למאפייני הפרויקט ומיקומו, מקובלת עליי עמדת המשיבה, לאמוד שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם לקומה ראשונה <u>על הצד הזהיר</u> בסך 5,500 ₪.

[19] ראה מחקר דלפי לשנת 2020 – "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין ומקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" (עמ' 127-131 בפרק 6 בתמ"א 38).

<u>שטחי מרפסות מקורות לחיוב</u>

שמאי המשיבה מחייב בתחשיב השווי עבור שטחי המרפסות בפירוט שלהלן:

מרפסות מקורות מכוח תקנות התו"ב (קומה 6)	-	60.89 מ"ר במקדם 0.4.
מרפסות מקורות בין 3 קירות ע"ח שטח עיקרי (קומה 6)	-	14.79 מ"ר במקדם 0.65.

<u>הכרעה</u>:

לעניין זה מוצע **ערר (ת"א) 20-08-8088 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אנג'ל ג'נרל דיוולופמנט בע"מ**, הדן בשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה את שטחי הגזוזטראות מכוח תקנות התו"ב, במקרה בו נוספו יחידות דיור במסגרת של הקלה.

וכך נכתב בס' 34-31 לערר:

> **"ודוק, על מנת לבחון האם עליית שווי במקרקעין תחויב בהיטל השבחה יש לבחון ראשית האם מדובר בפעולה הנובעת באופן ישיר מתכנית, הקלה או שימוש חורג. או שמא מדובר בתוצאה עקיפה שאינה משויכת למעשה ההקלה ואינה בגדר התכלית התכנונית.**
>
> **בענייננו, הפעולה התכנונית, ההקלה, מאפשרת את תוספת יחידות הדיור. במסגרת אישור ההקלה לא עסק מוסד התכנון באופן ישיר בשאלת תוספת הגזוזטראות. אלו – יכול שיתבקשו במסגרת היתר הבניה, ויכול שלא. לחיזוק האמור – במסמך הבקשה כונתה ההקלה "תוספת 11 יח"ד". תוספת הגזוזטראות לא היתה מעניינה של ההקלה כלל וכלל.**
>
> **כמו כן, שאלת בניית הגזוזטראות כוללת משתנים חיצוניים שאינם קשורים ליחידת הדיור עצמה. כך למשל ייתכן, כי לבעל יחידת הדיור אין די משאבים לבנות בשלב זה מרפסת לדירתו ועל כן היא לא תיבנה. כך גם ייתכן כי קווי הבניין בהתאם לתכנית החלה או סמיכות למבנה אחר - לא יאפשרו את בניית המרפסת ותדרש הקלה נפרדת או מאוחרת בעניין זה. ועל כן הזכות למרפסת, היה ותבנה, אינה תוצאה ישירה של התרת בניית יחידת הדיור, אלא תלוית נסיבות חיצוניות להקלה, כגון רצונם הסובייקטיבי של בעלי יחידת הדיור או מצבה התכנוני החיצוני של יחידת הדיור הספציפית.**
>
> **משהאפשרות להקמת הגזוזטראות אינה חובה אינהרנטית לבניית יחידת הדיור, ואין כל חובה מהותית כי היא תתבקש עם בנייתה של יחידת הדיור, הרי שוודאי שאין מדובר "בקשר סיבתי ישיר" לאישור ההקלה. ועל כן, משעה שמדובר בזכויות שהוענקו לפי התקנות, הרי שהן אינן בגדר "השבחה" המחייבת בתשלום היטל השבחה."**

אם ניישם בעניינו, מאחר ותוכניות בי/538 ו – בי/580 אינן כוללות בתוכן הוראות בדבר מרפסות ואינן תלויות ב"קשר סיבתי ישיר" להקמתן, לצורך החיוב בהיטל ההשבחה, אין להביא בחשבון את שטחי הגזוזטראות שהוענקו לפי התקנות במצב החדש.

מהצד האחר, המרפסות המוצעות על חשבון שטח עיקרי בהיקף של 14.79 מ"ר, אינן נכללות בשטחי הפטור שהוקנו מכוח תקנות התו"ב, ועל כן, יש לחייבם בהיטל השבחה. מרפסות אלה מצויות בחלק הדרומי של המבנה בקומה ה-6. בבחינת התכנון המוצע שלהן, לא מצאתי הצדקה לתת להן מקדם שווי ייחודי.

לפיכך, במצב החדש הובא בחשבון חיוב על שטחי מרפסות מקורות שנתנו ע"ח שטח עיקרי בהיקף של 14.79 מ"ר ובמקדם שווי של 0.5.

<u>חישוב שטחי הבניה במצב הקודם לקומה 6</u>

שמאי הצדדים חלוקים הן באשר להיקף השטח העיקרי והן באשר להיקף שטח מרפסות הגג אותן ניתן היה לנצל במצב הקודם בקומה ה-6.

מעיון בבקשה להיתר תוך בחינת גישות הצדדים, קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה במצב הקודם עבור מחצית הקומה ה-6[20]. לפיכך, הובא בחשבון במצב הקודם לקומה ה-6 שטח של:
162.12 מ"ר עיקרי + מרפסת גג 210.16 מ"ר.

<u>הקלה בגובה קומות</u>

תוכנית בי/2א' מתירה גובה קומה ברוטו מקסימלי של 3.0 מ' וגובה קומה נטו מותר של 2.7 מ'. מעיון בחתכים בתשריט הבקשה להיתר, ההקלה שבנדון אפשרה את הגבהת הקומה השביעית לשטח נטו בגובה של 3.19 מ'. כמו כן, הקלה זו הינה משביחה ומגדילה את הרווחה ויוקרתיות הדירות.

עוד נמצא כי הקלת הגובה שהתקבלה בקומות תמ"א החדשות 4-6 הינה מזערית, ועל כן, הובא בחשבון כי אינה משביחה את הנכס הנדון.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם תועלת בשיעור 15% שיחושב בגין הגידול בנפח פנים הדירות של בקומה ה-7.

<u>להלן תחשיב להקלת הגובה בקומה 7</u>:

קומה	גובה נטו במטר			גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	מקדם גובה
	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה			
7	2.7	3.19	0.49	18.15%	0.15	**1.0272**

[20] ראה תחשיב חישוב זכויות של שמאי המשיבה בעמ' 15 להכרעתי.

11. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית בי/538 + בי/580 + הקלות (מועד קובע 11/06/2019)</u>

קומה	זכויות בניה למגורים				מקדם קומה	מקדם גובה	שטח אקו' / שווי
	עיקרי - רגיל	מרפ. - עיקרי	מרפ. גג	סה"כ משוקלל			
	1	0.5	0.35				
0	229.43			229.43	0.9	1	206.5
1	292.88	20.64		303.20	1	1	303.2
2	292.88	20.64		303.20	1.025	1	310.8
3	301.35	20.64		311.67	1.05	1	327.3
4	319.99	14.79		327.39	1.075	1	351.9
5	319.99	14.79		327.39	1.1	1	360.1
6	162.12		210.16	235.68	1.125	1	265.1
סה"כ שטח אקו' במצב קודם							<u>2,124.9</u>
סה"כ שווי לפי שווי מ"ר מבונה 5,500 ₪							11,687,051
שווי פתרון חניה במצב קודם							-250,000
סך שווי מצב קודם (במעוגל)							**11,437,000**
0	204.43			204.43	0.9	1	184.0
1	292.88	20.64		303.20	1	1	303.2
2	292.88	20.64		303.20	1.025	1	310.8
3	301.35	20.64		311.67	1.05	1	327.3
4	319.99	14.79		327.39	1.075	1	351.9
5	319.99	14.79		327.39	1.1	1	360.1
6	319.99	14.79		327.39	1.125	1	368.3
7	172.84			172.84	1.15	1.027	204.2
			214.48	75.07	1.15	1	86.3
סה"כ שטח אקו' במצב חדש							<u>2,496.1</u>
סה"כ שווי לפי שווי מ"ר מבונה 5,500 ₪							13,728,528
שווי פתרון חניה במצב חדש							-127,500
סך שווי מצב חדש (במעוגל)							**13,601,000**
<u>השבחה מלאה בש"ח</u>							**<u>2,164,000</u>**

<u>הערה</u> : לדירות הגן בקומת הקרקע צמודה חצר המתקזזת בין שני מצבי התכנון.

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' הלפר 32 פינת רח' אבא ברדיצ'ב 20 שבעיר בת ים, הידוע כחלקה 104 בגוש 7147**, חלה השבחה עקב התוכניות וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/538	11/06/2019	₪ 2,164,000	₪ 1,082,000
בי/580			
הקלות			

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

