בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 10.07.2025
מס' מינוי: 785-2025
מספרנו: 1282

לכבוד המבקשות,
חב' אפיק הירדן ייזום בע"מ
חב' קוטלר - גת בע"מ
המיוצגת ע"י מר גיל יזרעאלי ומר דוד גרינהיים, שמאי מקרקעין
במייל: gill@izraelly.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית קרית גת

המיוצגת ע"י מר ארז ישר, שמאי מקרקעין
במייל: erezyashar3@gmail.com

שומה מכרעת -
גוש 1914 חלקה 140, מגרש מס' 131 (תמ"ל 2010)
רחוב נפתלי 26, רובע "בני ישראל",
קריית גת

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 30.03.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר בניה הכולל הקלות.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב קריית גת מתאריך 11.02.2025, שנערכה ע"י השמאי מר ארז ישר, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשות מיום 08.06.2025.

2.2 שומת המבקשות חב' אפיק הירדן בע"מ וחב' קוטלר-גת בע"מ, מיום 08.04.2025, שנערכה ע"י השמאים מר גיל יזרעאלי ומר דוד גרינהיים.

2.3 בתאריך 25.06.2025, נערך דיון בתוכנת Zoom בנוכחות שמאי הצדדים ונציג המבקשות. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 09.07.2025.

4. מועד קובע לשומה

תכנית	מועד קובע
הקלות	19.01.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	1914
חלקה	140
שטח החלקה	2,738 מ"ר
מס' מגרש	131 (תמ"ל/2010)
מהות המקרקעין	מגרש ביעוד אזור מגורים ד', מיועד להקמת מגדל מגורים בן 24 קומות, 137 יח"ד, בתוספת 6 יח"ד במסגרת הקלות
מיקום	רח' יהודה 23, שכונת רובע "בני ישראל", קריית גת
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הנדון מהווה מגרש לבניה בחלק הצפון מזרחי של העיר קרית גת, ברובע "בני ישראל" הוותיק.

6.2 סביבת הנכס מאופיינת בבניה סמי רוויה ותיקה, מבני ציבור ומגרשים ריקים מבניה.

6.3 רחוב נפתלי הינו רחוב פנימי בשכונה המסתעף ברחוב שבטי ישראל בדרום, כהמשכו של שד' גת, ומסתיים ברחוב משעול יוסף (רחוב ללא מוצא) בצפון מערב.

6.4 המגרש גובל מצפון וממערב בשצ"פ שמעברו דרך בינעירונית מס' 35. ממזרח גובל המגרש במגרש מס' 130 ביעוד דומה, ממערב ברצועת שצ"פ ומעברה מגרש מס' 132 עליו מבנה ותיק להריסה, ומדרום גובל המגרש ברחוב נפתלי.

6.5 צורת המגרש מלבן רגולרי. נכון למועד הביקור במקום המבנה שהיה עליו נהרס ומתבצעות עבודות ביסוס.

6.6 בהתאם לתכנון הקיים למגרש, היה אמור להיבנות בניין בן 24 קומות מעל 2 קומות תת"ק הכולל 137 יח"ד. במסגרת הבקשה החדשה (נשוא הדיון) מבוקש בניין בן 25 קומות הכולל 143 יח"ד.

6.7 הפיתוח הסביבתי מלא.

7. המצב תכנוני (תכניות רלוונטיות):

מצב קודם

7.1 תכנית תמ"ל/2010 התחדשות עירונית - מתחם שבטי ישראל

פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.2019 (י.פ. 8555).

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית בשכונת שבטי ישראל, בינוי של 2,728 יח"ד ושטחי מסחר, ופינוי של 372 יח"ד ו-11 חנויות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, דרך, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים, מסחר ושטח ציבורי פתוח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, דרך מוצעת, מגורים ומסחר.

2. קביעת מגרשים להקמת 2,728 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
5. קביעת שטחי הבניה המותרים.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
9. קביעת הוראות לשמירה על עצים.
10. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

אזור מגורים ד':

שימושים:

1. מגורים.
2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.
3. שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע עבור חינוך, מבני דת, קהילה, רווחה.
4. מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית.

הוראות בינוי:

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70-85 מ"ר.
2. לפחות 20% מכל יחידות הדיור בכל מגרש או בקשה להיתר יהיו יחידות דיור קטנות.
3. גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.
4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים.
5. במגרשים 105-117 ומגרש 301, הקומה החמישית הנספרת מעל קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של 4 מ' בחזית הקדמית הפונה לרחוב שבטי ישראל.
6. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית:

א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא יפחת מ-5 מ'. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית.

ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

7. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מחסנים לדיירי הבניין בלבד שגודלם לא יעלה על 9 מ"ר ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ.
9. המבנים יוצמדו לקו בניין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית.
10. בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ.
11. שטח מבונה לצרכי ציבור בתאי השטח שבהם נקבעו שימושים ציבוריים (בהתאם לטבלה 5), יבנו שימושים אלו בקומת הקרקע ויפנו אל הרחוב.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

שימושים:

1. מגרש 403 ישמש עבור צרכי חינוך כשימוש עיקרי ועבור דיור מוגן, צרכי תרבות וקהילה כשימוש משני.
2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' וכן מבנים לצרכי תרבות, דת, בריאות, רווחה וספורט, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חרום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
3. מתקנים הנדסיים.
4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
5. חניה וחנייה תת קרקעית.
6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

הוראות בינוי:

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות הבית ספרית.
2. הבינוי בתא שטח 403 יהיה צמוד דופן קו הבניין הקדמי יהיה קו בניין מחייב ב-70% ממנו.
3. בתא שטח 403, מתוך סך השטח העיקרי, 12,000 מ"ר מיועדים עבור דיור מוגן.
4. פיתוח תא שטח 403 יעשה תוך שמירה על העצים הקיימים ועל רציפות החורשה מתא שטח 501 כחלק מחצר בית הספר.
5. מימוש שימושי המסחר יהיה באופן יחסי למימוש זכויות למבני ציבור בכל שלב.
6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

<u>מגורים ומסחר (יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת)</u>

שימושים:

1. מגורים.
2. מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים.
3. מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות בינוי:

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70 מ"ר.
2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים.
3. בסימון חזית מסחרית:

א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא תפחת מ-5 מ'. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית.

ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

1. גובה הכניסה הקובעת לכל בניין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.
2. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ.
3. המבנים יוצמדו לקו בניין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית.
4. בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ.

להלן תמצית טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע בנכס הנדון, מגרש מס' 131, (כולל הערות הח"מ כגון שלביות, מס' חלקה, כתובת, מבנה להריסה):

שלב	מס' חלקה	מגרש מס'	כתובת	יעוד	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה עיקרי עילי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות שרות"ק במ"ר	כמות יח"ד	הקמת מבני ציבור	גובה מעל כ. קובעת ב-מ'	מס' קומות	מבנה להריסה
2	140	131	נפתלי 26	מגורים ד	2,738	13,489	5,480	5,479	137	כן	81	ק+23	כן

זכויות בניה למבנה ציבור במגרש הנדון: 400 מ"ר עיקרי + 140 מ"ר שירות. סה"כ 540 מ"ר.

הערות לטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

השטח העיקרי במגרש מס' 131 כולל 200 מ"ר מועדון דיירים ושטח מרפסות לפי 12 מ"ר * מס' יח"ד.

ב. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי הבנייה.

ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה (שטח עיקרי ושטח שרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת בהיקף של עד 20%.

ד. הגובה המרבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.

ה. מרפסות יורשו לבלוט מעבר לקו הבניין עד לגבול המגרש.

ו. קווי בניין מתחת לקרקע יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר בהתאם.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי (במקרה ואין הנחיות מרחביות). נספח 1:500 הוראות והנחיות המפורטות בתקנון התכנית.

תנאי למתן היתרי בנייה בהתאם לנספח השלביות.

תנאי להיתר ראשון במגרשים בהם קובעת התכנית יעוד ו/או שימוש תלת ממדי, יהיה תשריט חלוקה ע"פ הוראת סע' 14/ה (2) (לחוק המקרקעין.

תנאי למתן היתר בניה במגרשים 132,131,128,123,122 יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.

<u>חניה:</u>

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה ובהתאם להנחיות העירייה
2. חניה עילית תקבע ע"פ נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים.
3. מקומות החנייה המסחריים ינתנו במגרש החזית המסחרית או במגרשים סמוכים בהם יש חזית מסחרית.
4. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 35 החניה תותאם לקבוע בתמ"א 3.

8. <u>רישוי:</u>

מצב חדש:

בקשה להיתר מס' 20231323 אושרה בתנאים בהחלטת רשות הרישוי בישיבה מס' 20250003 מיום 19.01.2025.

מהות הבקשה:	הקמת בניין מגורים בן 24 קומות מעל ק"ק ו-2 קומות מרתף + קומת גג טכנית. סה"כ 143 יח"ד.
	בניית מבנה ציבור בקומת קרקע ובקומת ביניים.
הקלות:	שינוי מספר יח"ד מ-137 יח"ד ל-143 יח"ד ללא שינוי בשטחים.
	שינוי גובה ללא שינוי בשטחים.
	תוספת קומה מק' + 23 קומות לק' + 24 קומות.

תמהיל יח"ד:

דירות קטנות, 3 חדרים - 45 יח"ד (בשטחים שונים שבין 41.59 מ"ר - 67.61 מ"ר).

דירות 4 חדרים - 96 יח"ד.

דירות 5 חדרים - 2 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן שטחי הבניה המבוקשים למגורים:

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)								חלקי שירות (מ"ר)
	מוצע						סה"כ		מוצע
	מגורים	פנאי ותרבות	מוסדות חינוך	מרפסת	מצללה	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	% משטח המגרש	סה"כ שירות
מרתף 2-									2,625.43
מרתף									2,556.01
קרקע	176.42				10.99	1.04	188.45	6.88%	417.70
ביניים	217.67	47.36		35.39		1.37	301.79	11.02%	237.92
1	470.11			69.88		3.30	543.29	19.84%	219.83
2	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
3	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
4	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
5	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
6	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
7	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
8	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
9	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
10	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
11	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
12	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
13	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
14	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
15	470.30			69.88		3.30	543.48	19.85%	196.30
16	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
17	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
18	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
19	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
20	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
21	478.67			69.88		3.30	551.85	20.16%	196.30
22	478.63			44.84		3.30	526.77	19.24%	196.55
23	448.22			59.47		2.06	509.75	18.62%	165.07
24	295.93					1.03	296.96	10.85%	133.52
קומת גג									93.15
מעל הקרקע	**11,543.20**	**47.36**		**1,607.18**	**10.99**	**78.10**	**13,286.83**	**485.28%**	**5,389.74**
מתחת לקרקע									**5,181.44**
סה"כ המבנה	**11,543.20**	**47.36**		**1,607.18**	**10.99**	**78.10**	**13,286.83**	**485.28%**	**10,571.18**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סה"כ שטח בניה		אחר			
		מוצע			
סה"כ שטח בניה	% משטח המגרש	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדה
2,625.43	95.89%				6.38
2,556.01	93.35%				76.09
606.15	22.14%				46.65
539.71	19.71%				98.18
763.12	27.87%	27.02			34.84
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
739.78	27.02%				35.26
748.15	27.32%				35.12
748.15	27.32%				35.12
748.15	27.32%				35.12
748.15	27.32%				35.12
748.15	27.32%				35.12
748.15	27.32%				35.12
723.32	26.42%	25.04			34.88
674.82	24.65%	59.47	32.74		31.88
430.48	15.72%	261.16	64.78	7.12	32.83
93.15	3.40%	344.67			46.51
18,676.57	**682.12%**	**717.36**	**97.52**	**7.12**	**1,030.13**
5,181.44	**189.24%**				**82.47**
23,858.01	**871.37%**	**717.36**	**97.52**	**7.12**	**1,112.60**

ביום 24.03.2025 הופק היתר בניה מס' 20250047 להקמת הפרויקט המתוכנן.

בהתאם להחלטת הועדה הרישוי מס' 20250002 מיום 19.01.2025, בין היתר:

- התחייבות להסכם עם חברת תחזוקה ל-5 שנים מרגע קבלת טופס אכלוס.
- לפי הוראות תמ"ל 2010 תנאי לקבלת היתר 70 יח"ד הריסות / 85 ערבות מכר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

9.1 עפ"י העתק נסח רישום מפנקס הזכויות, מיום 11.03.2025, עולה כדלהלן:

גוש:	1914
חלקה:	140 (מספר ישן 109)
שטח רשום:	2,738 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח בע"מ
חכירות:	חכירה מהוונת (ראשית) עד ליום 30.06.2116 ע"ש אפיק הירדן ייזום בע"מ, 90/100 חלקים, וע"ש קוטלר-גת בע"מ, 10/100 חלקים.

9.2 קרקע משלימה:

העתק מחוזה חכירה מהוון, תיק מס' 10695160א, מתאריך: 22/01/2019:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם בירושלים, בתאריך: 22/01/2019, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") מצד אחד, לבין אפיק הירדן ייזום בע"מ וקוטלר-גת בע"מ (להלן: "החוכר") מצד שני, עולה, בין היתר, כי החוכר חכר מאת המחכירה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין הנ"ל:

המקום:	קריית גת
השטח:	39,472 מ"ר בערך
גו"ח:	1914 / 53-67 (בשלמות), 69 (בשלמות)
מגרשים:	1-15, 17 (לפי תכנית מפורטת 35/101/02/9)
תקופת החכירה:	98 שנים, החל מיום מ-01/07/2018 ועד 30/06/2116
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה:	בניית 490 יח"ד
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה
התמורה:	26,353,045.21 ₪, נכון ליום אשור העסקה
הוצאות פיתוח:	65,653,611 ₪

9.3 העתק מנספח לחוזה חכירה מהוון מיום 22.01.2019, תיק מס' 10695160א, מתאריך 22.04.2021:

בהתאם להעתק מנספח לחוזה חכירה מהוון אשר נערך ונחתם, בתאריך: 22/04/2021, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") מצד אחד, אפיק הירדן ייזום בע"מ וקוטלר-גת בע"מ (להלן: "החוכר") מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הרלוונטים הבאים:

החוכר זכה במכרז ים/ 160/2016 לבניית 490 יחידות דיור בקריית גת במתחם מס' 42153 שפרסמה המחכירה יחד עם משב"ש.

בעקבות הזכיה נחתם עם החוכר חוזה חכירה מיום 22/01/2019 (להלן: "חוזה חכירה") לחכירת מגרשים 1-15 ו- 17 המיועדים להקמת 490 יח"ד לפי תכנית מס' 35/101/02/9 (להלן: "תכנית המכרז").

החוכר קידם תכנית ותמ"לית לאיחוד וחלוקה בשטח של כ- 180 דונם, הכוללת את שטח תכנית המכרז ושטחים נוספים (להלן: "תמל/ 2010").

במסגרת תמל/2010 החוכר צירף מתחמים נוספים הסמוכים למתחם 42153 כל מנת לבצע בהם "פינוי בינוי והתחדשות עירונית" ולהוסיף בניה למגורים.

במסגרת טבלת איזון החוכר מקבל מכח מגרשי תכנית המכרז מגרשים בשטח של כ- 42 דונם להקמת 1,771 יח"ד, תחת הזכויות המפורטות להלן:

מגרשים 101-107 בשלמות (להלן: "מגרשי שלב א'").

מגרשים 120-128 ו-**131**-130 בשלמות, מגרשים 129, 132, 301 (בחלק) (להלן: "יתרת המגרשים").

הנהלת המחכירה הסכימה לאור חשיבות תמל/2010 המגדילה את היקף יחידות הדיור במתחם, כי ניתן לקיים את חוזה החכירה בקירוב, כך שהחוכר יחויב לבצע את שלב א' של תמל/ 2010, היינו הקמת 527 יח"ד במגרשים 101-107 עפ"י תמל/ 2010 , חלף התחייבותו לבניית 490 יח"ד כאמור לעיל.

המקום : קריית גת.

מגרשים : 101-107, 120-128, 131-130 (בשלמות).

129, 132, 301 (בחלק) (לפי תמל/2010).

השטח : כ-42 דונם.

מטרת החכירה: לבניית 527 יח"ד במגרשים 101-107 עפ"י תמ"ל/2010.

קיבולת הבניה : על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת נספח זה.

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

תכנית	מהות ההשבחה	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשות
הקלות	19.01.2025	₪ 658,269	אין השבחה

11. <u>עמדות הצדדים והכרעה:</u>

11.1 שמאי המשיבה:

הובא בחשבון כי נוספו יח"ד וקומה נוספת בנכס הנישום וכן חל שיפור תכנוני בעקבות אישור ההקלות, לניצול זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי.

<u>ערכי שווי:</u>

לצורך הערכת ערכי שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בגישת ההשוואה המבוססת על עסקאות השוואה ו/או מכרזי מינהל מנכסים הדומים לנכס נשוא השומה, וכן בגישת החילוץ משווי מ"ר מבונה שיורי מעסקאות לדירות חדשות שנעשו בשוק החופשי בגוש הנדון, תוך כדי ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לפי נסיבות העניין.

בנוסף ראוי לציין כי השווי מ"ר מבונה כולל בחובו את המרפסות.

ערכי השווי מבוססים על נתוני השוואה למגרשים לבניה רוויה בקריית גת, ודירות 3-5 חדרים שנמכרו בשוק החופשי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תמצית הנתונים:

מהות	שטח ממוצע במ"ר	שווי ממוצע ליח"ד	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לאחר ניכוי מע"מ 17%	שווי מ"ר בנוי לאחר ניכוי רווח יזמי 20%	ניכוי עלויות בניה כולל נלוות ומרתפי חניה	שווי מ"ר מבונה שיורי
דירת 3 חד'	85.83	₪1,600,833	₪18,650	₪5,941	₪13,284	-₪8,000	₪5,284
דירת 4 חד'	108.86	₪1,856,000	₪17,050	₪14,573	₪12,144	-₪8,000	₪4,144
דירת 5 חד'	126.00	₪2,039,909	₪16,190	₪13,837	₪11,531	-₪8,000	₪3,531
סה"כ בממוצע	**106.90**	**₪ 1,832,247**	**₪ 17,297**	**₪ 14,784**	**₪ 12,320**	**-₪8,000**	**₪ 4,320**

שקלול שווי מ"ר מבונה ממוצע:

מהות	שווי מ"ר מבונה למועד קובע	מקדם עצימות	סה"כ משקל השווי המתקבל
גישת ההשוואה	₪4,683	60%	₪2,810
גישת החילון/השווי השיורי	₪4,320	40%	₪1,728
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל עפ"י הגישות שלעיל		100%	₪4,538
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪4,500

<u>מרתפי החניה:</u>

בשומות הוועדה הופחתו 8,000 ₪ לעלות בניה, כולל חניה.

עסקאות ההשוואה של מגרשים בייעוד לבניה רוויה, מגלמות מרתפי חניה ו/או עלויות הבלתי מכוסות, ומכאן שאין מקום לנכות עלויות אלו מסך ההשבחה, כפי שבוצע בשומת המבקשות.

לא זו אף זו, בעסקאות ההשוואה שמרובע 'שער העיר' (הסמוך לנכס הנישום), נקבע כי כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, בעוד שבמגרשים מושא השומה, מתאפשרת חניה עילית חלקית, כך שלא יהיה זה נכון (כגישת שמאי המבקשות), לייחס לתוספת יח"ד אך ורק את מקומות החניה התת קרקעיים.

מפנה בעניין זה לשומות מכריעות[1], מהן עולה כי הדעה הרווחת של השמאים המכריעים היא שאין מקום לבצע הפחתה נוספת לשווי מ"ר מבונה (עבור עלויות בניה בלתי מכוסות לבניית מרתפי חניה), במקרים שבהם נתוני ההשוואה, ובכלל זה שווי מ"ר מבונה שממונו מחושב ההשבחה מגלם ממילא עלויות אלו.

מבדיקת טבלת מאזן החניה, ניכר כי בתוספת יח"ד החדשות נוספו מ"ח עפ"י התקן, וללא כל תוספת חריגה.

[1] שומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 2423/36-37 ברחוב הרימון 25 קריית גת, שומה מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 30605/148, שומה מכרעת של דורית פריאל בגו"ח 30606/147, שומה מכרעת של נאוה סורקיס בגו"ח 30612/140, ושומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 11359/81.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחינת מרכיב השוליות בשווי, בין דירות גדולות לדירות קטנות מהסביבה:

מהות	שטח ממוצע במ"ר מהסביבה	שווי מ"ר מבונה
דירת 3 חד'	85.83	₪5,284
דירת 4 חד'	108.86	₪4,144
דירות 5 חד'	126.0	₪3,531
שיעור השוליות באחוזים במעבר מדירות 5 חד' בשטח ממוצע של כ-126 מ"ר לדירות 3 חד' בשטח ממוצע של כ-86 מ"ר		149.6%
שיעור השוליות באחוזים במעבר מדירות 4 חד' בשטח ממוצע של כ-109 מ"ר לדירות 3 חד' בשטח ממוצע של כ-86 מ"ר		127.5%
שיעור השוליות הממוצע באחוזים		138.6%
סה"כ מקדם בגין ביטול שוליות לאחר הפחתה המגלמת עלויות עודפות, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים		30%

בחינת שוליות בהתאם לגישת השמאי המכריע בדימוס, מר אייל יצחקי:

תחשיב לבחינת השוליות עפ"י גישת השמאי המכריע בדימוס - מר אייל יצחקי	
מהות	סה"כ
שווי ממוצע לדירת 5 חד'	₪2,039,909
שטח ממוצע לדירת 5 חד'	126.0
שווי ממוצע למ"ר לדירת 5 חד'	₪16,190
שווי ממוצע לדירת 3 חד'	₪1,600,833
שטח ממוצע לדירת 3 חד'	85.8
שווי ממוצע לדירת 3 חד'	₪18,650
ההפרש במ"ר בין דירת 5 חד' לדירת 3 חד'	40.17
הפרש בשווי בין דירת 5 חד' ל-3 חד', דהיינו על תוספת של כ-40 מ"ר שוליים ניתן לקבל סך של	₪439,076
סה"כ שווי למ"ר שולי (בגין המטרים הרבועים האחרונים)	₪10,931
שיעור באחוזים למ"ר שולי, ביחס לשווי מ"ר של דירת 3 חד'	59%
דהיינו שיעור השוליות למטרים הרבועים האחרונים (בין 3 חד' ל-5 חד'), הינו בגבולות	41%

לפי גישת יצחקי יש פער של 440,000 ₪ בין דירות 3 ל-5 חדרים, פער של 40 מ"ר, 11,000 ₪ למ"ר אחרון. שוליות של 40%.

מקדמי השבחה לתוספת יח"ד (הקלת שבס) בהתאם לשומות מכרעות בקריית גת:

שם השמאי המכריע	מיקום	מספר שומה	מקדם השבחה לתוספת צפיפות יח"ד
תמיר שדה	רובע הבנים קריית גת	118	40%
יעקב פז	כרמי גת קריית גת	2172-2015	20%
אייל יצחקי	כרמי גת, קריית גת	310-384-2016	30%
גיל הרצברג	כרמי גת, קריית גת	246-1255-2016	30%
יעקב פז	כרמי גת - מגרש 76, קריית גת	756-2017	30%
יעקב פז	כרמי גת - מגרש 77 , קריית גת	758-2017	30%
גבע בלטר	כרמי גת - מגרשים 317, 401,402	2591-2019	30%
ממוצע			**30%**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שקלול למקדם השבחה בגין ביטול שוליות:

מהות	מקדם השבחה לביטול שוליות	מקדם עצימות	סה"כ משקל השווי המתקבל
שווי שיורי	32%	0.33	10.7%
גישת אייל יצחקי	41%	0.33	13.8%
ממוצע הכרעות שמאים מכריעים	30%	0.33	10.0%
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל עפ"י הגישות שלעיל		**100%**	**34%**

בהתחשב במקדם ההשבחה לביטול שוליות שהתקבל בגישות השונות מחד, ובהתחשב בייקור עלויות הבניה לתוספת יח"ד מאידך, וכן בהתחשב בהכרעות שניתנו בסביבה, מקדם ההשבחה לביטול שוליות מוערך בשיעור של 30%, על הצד הזהיר והשמרני.

מהאמור לעיל הוכח כי ישנה שוליות עבור המטרים הרבועים הבודדים האחרונים של כל יח"ד [במצב התכנוני הקודם], וכי יצירת יח"ד חדשות ועצמאיות, בהליך של אישור הקלה, אכן מהווה גורם משביח, לאור ביטול מרכיב השוליות לשטחים אלו.

יצוין כי בשומת הח"מ בגו"ח 11359/81 במגרש 227 בשכונת נאות פרס ב', בחיפה, התבקשה גם כן הקלה דומה (לתוספת יח"ד ללא תוספת שטחים), והח"מ נקט גם כן בגישת תחשיב דומה.

זאת ועוד, העובדה כי המבקשות בעצמן וביוזמתן בחרו לבקש את הקלות הבניה הנ"ל (לתוספת יח"ד ותוספת קומה), מלמדת בעקיפין כי תכנון זה מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין, זאת היות ויזם ישאף לעולם למקסם את רווחיו הכלכליים מהנכס.

לעניין זה מפנה לשומה מכרעת של יעל הרון במגרש 114 בתמל/1006, בעיר היין אשקלון:

"הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי".

לסיכום:

גישתם של שמאי המבקשות הביאה כפועל יוצא למצב אבסורדי ביותר, לפיו "כביכול" שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, גבוה יותר משווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, המאפשר תוספת יח"ד עצמאיות אשר אותן ניתן למכור בשוק החופשי.

מדובר ביזם עם ניסיון בפרויקטים דומים, כולל מגדלי סמדר, שם הושגו תב"עות תוך זמן קצר.

אין מניעה כלכלית - גם אם ישנם אילוצים, יש רווח והשבחה בפועל.

<u>התייחסות לצו ההריסה</u> -

לטענתו הצו אינו רלוונטי לשומה.

לפי פס"ד אברמוביץ', אין להתחשב בהסכמים או אילוצים חיצוניים לתכנית המאושרת.

צו הריסה או דיירים מוחלשים אינם רלוונטיים להערכת שווי תכנונית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב אומדן ההשבחה בגין אישור תוספת 6 יח"ד ובגין תוספת קומה נוספת למגורים:

מהות ההקלה	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
תוספת 6 יח"ד עפ"י תב"ע חדשה (143 יח"ד במקום 137 יח"ד)	487.61	30%	146.28	₪4,500	₪658,269	₪329,135

ביאור:

מהות	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח אקווי'	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
שטח מבוקש לבניה	[4]11,621	11,621	143	81.27
שטח עיקרי עילי ממוצע ליח"ד במצב קודם (לפי תב"ע)	[5]11,645	11,645	137	85.00
סה"כ תוספת יח"ד חדשות במימוש הנוכחי				6
סה"כ שטח מושבח בפועל לאחר ביטול שוליות				**487.61**

הערת שוליים 4 - עפ"י בקשה להיתר (עיקרי מגורים + ממ"ד עיקרי).

הערת שוליים 5 - שטח עיקרי 13,489 מ"ר (בהפחתת מרפסות 12 מ"ר * 137 יח"ד = 1,644 מ"ר) ובהפחתת מועדון דיירים 200 מ"ר, מתקבל 11,645 מ"ר.

11.2 **שמאי המבקשות:**

מיקום המקרקעין ברח' נפתלי 26 קרית גת, בקצה הצפוני של שכונת רובע בני ישראל דרומית לכביש 35 המפריד בין שכונת "כרמי גת" לשכונות הוותיקות מכיוון דרום.

השכונה נחשבת לשכונה נחותה הן לאור מאפייני האוכלוסייה והן לאור רמת התשתיות.

מצב תכנוני קודם - תמל/ 2010:

התכנית מאפשרת הקמת 137 יח"ד במבנה בן 23 קומות מעל ק"ק ו- 2 קומות תת"ק, בשטח עיקרי כולל בסך 13,489 מ"ר + שטח שרות כולל בסך 10,959 מ"ר.

הנ"ל מבטא כ- 101 מ"ר בממוצע ליח"ד (לאחר נטרול 20% מסך היחידות אשר תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר עפ"י הוראות התכנית).

פתרון חניה עילי לא יעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן הארצי והנחיות הוועדה.

מצב תכנוני חדש - בקשה להיתר בניה מס' 20231323:

הבקשה כוללת הקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל ק"ק ו- 2 קומות מרתף.

סה"כ 143 יח"ד (מתוכן 6 יח"ד במסגרת הקלות בניה) בשטח עיקרי כולל בסך 13,286.83 מ"ר, שטח עיקרי דירתי (ללא מרפסות ומועדון דיירים) בסך - 11,621.3 מ"ר.

הנ"ל מבטא כ- 97 מ"ר בממוצע ליח"ד (לאחר נטרול 20% מסך היחידות אשר תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר עפ"י הוראות התכנית).

פתרון החניה מתוכנן בקומות התת קרקעיות, שטח ממוצע למקום חניה 31 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת 6 יח"ד ללא שינוי בסך שטחי הבניה, המפחיתה שטח שולי בסך כ-4.5 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, כלומר סך השטח המושבח (לכאורה) הינו כ-491.59 מ"ר[2].

לפיכך, לא קיימת השבחה כלשהי במקרקעין עקב אישור ההקלה וביטול מרכיב שוליות השטחים. מדובר בשטח שולי זניח אשר אין לו השפעה על שווי הקרקע.

גם לו היתה מתקבלת השבחה כלשהי כתוצאה מביטול השוליות לעיל, ממילא היה צורך להפחית מאותה השבחה גולמית את מלוא העלויות הכרוכות בהכשרת 7 מקומות חניה תת קרקעיות, עבור אותן יחידות נוספות וע"י כך היתה מתאיינת ההשבחה.

<u>בחינת מרכיב השוליות - הקלה לתוספת 6 יח"ד:</u>

ההשבחה לתוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי הבניה נובעת לכאורה משיפור תיכנוני המאפשר ניצול שטחי הבניה בצורה מיטבית וצמצום השטחים השוליים של הדירות (עפ"י עיקרון התועלת השולית הפוחתת).

במקרה שבנדון מדובר בשטח שולי זניח ללא השפעה ממשית על שווי הדירה, כדלהלן:

מהות	מצב קיים - תמל/2010 (מ"ר)	מצב חדש - בקשה להיתר (מ"ר)
מס' יח"ד	137	143
מס' יח"ד קטנות בשטח דירתי מקס' 80 מ"ר- 20% מסך היחידות	28	29
מס' יח"ד רגילות (80% מסך יח"ד)	109	114
סה"כ שטח עיקרי דירות קטנות (68 מ"ר)	1,904	1,972
סה"כ שטח עיקרי למגורים (בבקשה להיתר)	11,621	
סה"כ שטח עיקרי דירות רגילות	9,717	9,649
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד רגילה	**89.15**	**84.64**
שטח דירתי ממוצע ליח"ד (כולל 12 מ"ר ממ"ד)	**101.15**	**96.64**
סה"כ מ"ר שולי שהופחת בגין תוספת יחידות דיור	**4.51**	
% גידול בסך יח"ד	**104.38%**	

בשומת הוועדה הובא החשבון מקדם השבחה של 30% לשטח השולי שהופחת בהתבסס בין היתר על השומות המכריעות הבאות.

[2] 491.59 מ"ר = 109 יח"ד (יח"ד רגילות) * 4.51 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לטענת שמאי המבקשות, בשומות אלו ישנם פערים משמעותיים בין השיפור התיכנוני אשר נוצר במקרים המפורטים בשומות המכריעות לבין המקרה שבנדון, כדלהלן:

מועד הכריעה	שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מס' יח"ד מצב קודם	מס' יח"ד מצב חדש (בהקלה/ תכנית משביחה)	שטח עיקרי מצב קיים	שטח עיקרי מצב חדש (הקלה/תכנית משביחה)	שטח בפלדלת ממוצע ליח"ד מצב קודם	שטח בפלדלת ממוצע ליח"ד מצב חדש	שטח שולי (מ"ר)	% גידול משך יח"ד	מקדם השבחה לתוספת יח"ד
23.11.2010	תמי'ר שדה	1653/58-55	רובע הבנים	48	54		4,800	112	101	11	113%	40%
18.07.2016	יעקב פז	3089/102,103,107	כרמי' גת	182	225		20,914	127	105	22	124%	20%
20.07.2016	אייל יצחקי	3089/104-106,2-10	כרמי' גת	210	273		22,830	121	96	25	130%	30%
06.06.2017	גיל הרצברג	2909/134-132	כרמי' גת	658	855		72,380	122	97	25	130%	30%
26.10.2017	יעקב פז	2909/138	כרמי' גת	156	202		16,938	121	96	25	129%	30%
26.10.2017	יעקב פז	2909/139	כרמי' גת	210	274	23,100	23,900	122	99	23	130%	30%
6.09.2020	גבע בלטר	7290/12,20-21	כרמי' גת	255	328	27,459	28,375	120	99	21	129%	30%
הינפש שבגדין				137	143		11,621	101	97	4.51	104.4%	

מהמפורט לעיל עולה כי אין מקום כלל להשוואה בין המקרים אשר נדונו בשומות המכריעות לבין המקרה שבנדון.

בשומות המכריעות לעיל, ההשבחה נובעת מגידול בכ-30% מסך יח"ד המפחית שטח שולי של כ-**20 מ"ר** בממוצע ליח"ד.

במקרה שבנדון מדובר על הפחתת שטח שולי ממוצע ליח"ד רגילה כ-4.5 מ"ר בלבד.

<u>בחינת השפעת הפער בשטח הדירתי על שווי הבנוי/קרקע:</u>

לצורך בחינת ההשפעה על השווי הבנוי/קרקע בשינוי בשטח הדירתי הממוצע שנוצר בגין ההקלה לתוספת 6 יח"ד, נותחו עסקאות מכר ליח"ד בשטח דירתי הנע בטווח שבין 90-110 מ"ר, בפרויקטים חדשים בקרית גת.

סיכום הממצאים:

שם הפרויקט	מהות	שטח ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי	מסקנות - הפער בשווי לכל מ"ר שולי
אורות גת - רח' הרימון, שכונת הפרחים	דירה קטנה	105.0 מ"ר	17,026 ₪	15.84 ₪
	דירה גדולה	111.0 מ"ר	16,931 ₪	
	הפערים	**-6.0 מ"ר**	**95** ₪	
גינדי - רח' שדרות החושן, כרמי גת	דירה קטנה	90.0 מ"ר	18,875 ₪	91.09 ₪
	דירה גדולה	98.0 מ"ר	18,146 ₪	
	הפערים	**-8.0 מ"ר**	**729** ₪	
באמונה ספיישל- שרה אימנו, כרמי גת	דירה קטנה	109.5 מ"ר	19,304 ₪	לא ניכר פער בשווי על אף הפרשי השטחים, להיפך ניכרת מגמה שלדירה גדולה יותר משלמים יותר
	דירה גדולה	113.5 מ"ר	19,421 ₪	
	הפערים	**-4.0 מ"ר**	**-116** ₪	
י.ח. דימרי - חנה הנביאה, כרמי גת	דירה קטנה	99.0 מ"ר	19,556 ₪	42.31 ₪
	דירה גדולה	106.5 מ"ר	19,238 ₪	
	הפערים	**-7.5 מ"ר**	**317** ₪	
גבסו- נחל רביבים, כרמי גת	דירה קטנה	95.5 מ"ר	18,188 ₪	לא ניכרים פערים בשווי על אף הפרשי השטחים, להיפך ניכרת מגמה שלדירה גדולה יותר משלמים יותר
	דירה בינונית	104.5 מ"ר	18,539 ₪	
	דירה גדולה	110.3 מ"ר	18,530 ₪	
	פער א' (גדולה - קטנה)	**-14.8 מ"ר**	**-342** ₪	
	פער ב' (גדולה - בינונית)	**-5.8 מ"ר**	**9** ₪	
	פער ג' (בינונית - קטנה)	**-9.0 מ"ר**	**-351** ₪	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתוח השפעת הפערים על שווי הקרקע (חילוץ):

מהות	אורות גת - רובע הפרחים		גינדי - כרמי גת		דימרי - כרמי גת	
	דירה גדולה	דירה קטנה	דירה גדולה	דירה קטנה	דירה גדולה	דירה קטנה
שטח דירתי ממוצע במ"ר	111 מ"ר	105 מ"ר	98 מ"ר	90 מ"ר	107 מ"ר	99 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 16,931	₪ 17,026	₪ 18,146	₪ 18,875	₪ 18,530	₪ 18,539
בניכוי מע"מ (17%) (*)	₪ 14,471	₪ 14,552	₪ 15,510	₪ 16,132	₪ 15,838	₪ 15,845
בניכוי יזמות (18%)	₪ 12,264	₪ 12,333	₪ 13,144	₪ 13,672	₪ 13,422	₪ 13,428
עלויות בניה למ"ר פלדלת (**)	₪ 9,005	₪ 9,005	₪ 7,898	₪ 7,898	₪ 7,470	₪ 7,470
שווי מ"ר קרקע מבונה	**₪ 3,259**	**₪ 3,328**	**₪ 5,246**	**₪ 5,774**	**₪ 5,952**	**₪ 5,958**
היחס ב- %	**102.11%**		**110.06%**		**100.11%**	
הפער בשטח (מ"ר)	**6.0 מ"ר**		**8.0 מ"ר**		**7.5 מ"ר**	
תחשיב עלויות בניה - עפ"י מחירון דקל - עלות הקמת כל פרויקט בהתאם למאפייניו (*)						
עלויות בניה ישירה למ"ר פלדלת (משקף העמסת שטחי שרות משותפים)	₪ 7,273	₪ 7,273	₪ 6,379	₪ 6,379	₪ 6,034	₪ 6,034
עלויות בניה כולל עלויות עקיפות (30%)	₪ 9,455	₪ 9,455	₪ 8,293	₪ 8,293	₪ 7,844	₪ 7,844
התאמת עלויות בניה למועד עסקאות ההשוואה	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
עלויות בניה מתואמות למ"ר פלדלת	**₪ 9,005**	**₪ 9,005**	**₪ 7,898**	**₪ 7,898**	**₪ 7,470**	**₪ 7,470**

(*) הובא בחשבון מע"מ 17%, מרבית העסקאות בוצעו בשנת 2024.

(**) תחשיב עלויות בניה לפי מחשבון דקל לפרויקט הספציפי עפ"י נתוני היתר הבניה בהפחתת 10% ובהתאמה למועד עסקאות ההשוואה.

פערי השווי שהובאו בחשבון בשומת הוועדה (עמ' 22):

8.5. בחינת מרכיב השוליות בשווי, בין דירות גדולות לדירות קטנות מהסביבה

מהות	שטח ממוצע במ"ר מהסביבה	שווי מ"ר מבונה
דירת 3 חד'	85.83	₪5,284
דירת 4 חד'	108.86	₪4,144
דירות 5 חד'	126.0	₪3,531
שיעור השוליות באחוזים במעבר מדירות 5 חד' בשטח ממוצע של כ-126 מ"ר לדירות 3 חד' בשטח ממוצע של כ-86 מ"ר		149.6%
שיעור השוליות באחוזים במעבר מדירות 4 חד' בשטח ממוצע של כ-109 מ"ר לדירות 3 חד' בשטח ממוצע של כ-86 מ"ר		127.5%
שיעור השוליות הממוצע באחוזים		138.6%
סה"כ מקדם בגין ביטול שוליות לאחר הפחתה המגלמת עלויות עודפות, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים		30%

מעסקאות ההשוואה אשר אותרו ב- 3 פרויקטים לבניה למגורים, נמצא כי ב- 2 פרויקטים ההשפעה של הקטנת שטח דירה ממוצע על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנה שלילית.

ב-3 פרויקטים נוספים נמצא כי בדירות ששטחן הדירתי נע בטווח 90-110 מ"ר, נצפו הפרשי שווי בטווח של 16-91 ₪ למ"ר בנוי (פחות מאחוז אחד), בדירות ששטחן קטן ב- 6-8 מ"ר.

ב-2 מתוך 3 הפרויקטים לעיל, טווח ההשפעה על מרכיב שווי הקרקע נע בין 2% לשטח שולי של 6 מ"ר בשטח דירה ממוצעת, ל-10% לשטח שולי של 8 מ"ר בשטח דירה ממוצעת.

בפרויקט השלישי נראה כי ההשפעה על מחיר הקרקע הנה אפסית.

לפיכך, לא ניתן להצביע על השבחה מובהקת כתוצאה מהקטנת שטח דירה טיפוסית בכ-4.5 מ"ר.

על הצד הזהיר חושב מקדם השבחה של כ-5% במרכיב הקרקע, לשטח ה"שולי" שהפך לשטח "גרעיני."

מכרזים:

לטענת שמאי המבקשות, המגרשים במכרז שנותח בשומת המשיבה ממוקמים במתחם תכנית מס' 606-0458471 לפיה פתרון החניה יבוצע בתת הקרקע בלבד והקמת חניה עילית תחשב סטיה ניכרת.

באומדן שווי הקרקע יש להביא בחשבון את השפעת העלות העודפת בהקמת חניה תת קרקעית המוטלת על היזם שכאמור משפיעה על שווי הקרקע בהתאם.

שמאי המבקשות ניתח את המכרז ללא התחשבות בעלות העודפת להקמת חניה תת"ק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סה"כ עלויות עודפות במגרשים במכרז:

גו"ח	מס' מגרש	מ"ח פרטית לבניה- מגורים עפ"י נספח תנועה	סה"כ עלויות עודפות לבנית חניה תת קרקעית (*)
2867/47	60	54	₪ 3,240,000
2867/50	100	111	₪ 6,660,000
2867/48	101	111	₪ 6,660,000
2867/49	102	102	₪ 6,120,000

(*) הובא בחשבון עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית בסך כ- 60,000 ₪ למקום חניה,
המבטא את הפער בין התרומה הכלכלית של מקום חניה תת"ק לבין עלות הקמתה.

שמאי המבקשות ניתחו מכרזים נוספים, בנטרול השפעת העלויות העודפות בהקמת חניה תת קרקעית המוטלת על היזם.

סיכום נתוני ההשוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה בנטרול העלות העודפת בהקמת חניה תת"ק:

ניתוח מכרז רמי מכרז רמ"י מס' 128/2020 (מועד וועדת מכרזים 27.07.2022) - שכונת שער העיר, מצביע על שווי מ"ר מבונה (דירה בשטח פלדלת ממוצע כ - 106 מ"ר) בסך כ- 6,300 ₪.

מיקום הנכס שבנדון נחות משכונת שער העיר, לאחר הפחתה במקדם 15% (הובא בחשבון בשומת הוועדה).

מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 5,300 ₪.

ניתוח מכרז רמ"י מס' 98/2024 (מועד וועדת מכרזים 27.01.2025) - שכונת הפרחים, מצביעה על שווי מ"ר מבונה (דירה בשטח פלדלת ממוצע כ-105 מ"ר) בסך כ-4,000 ₪ - 3,200 ₪.

מיקום המגרשים במכרז דומה במאפייניו למיקום הנכס שבנדון.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדירה בשטח פלדלת ממוצע בסביבות 100 מ"ר, בסך כ-4,500 ₪, ללא מע"מ.

הנ"ל מתייחס לקרקע שאין בה חובה להקמת חניה תת"ק.

תמצית טיעוני שמאי המבקשות שהועלו בדיון שנערך בפניי, בנוסף לאמור לעיל:

מהות הפרויקט בתב"ע היא "בינוי פינוי" ולא "פינוי בינוי".

היזם רכש מגרשים ריקים ולא היה אמור לפנות דיירים.

הבניינים הגבוהים בפרויקט לא נועדו להכיל דירות מפונים, אלא רק דירות חדשות לשיווק.

המקרה החריג של מגרש 131:

במגרש 131 קיים **בניין ישן הכולל 32 דירות** שניתן לו **צו הריסה** בעקבות סכנת התמוטטות.

העירייה דרשה לפנות את הדיירים לאלתר. מדובר באוכלוסייה חלשה שלא מסוגלת לממן שיקום או מעבר.

העירייה פנתה ליזם לסייע, והוא **נרתם מרצונו**, אך מדובר **באילוץ שלא תוכנן**.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפתרון חייב את היזם להקדים את שלב המגדלים, לתכנן בהם דירות קטנות ולהוציא דיירים לשכירות.

מדובר בנזק כלכלי משמעותי.

הקלה בתוספת קומה:

ניתנה הקלה לבניית קומה נוספת, מתוך מטרה לאפשר ניצול זכויות בניה שאחרת יאבדו.

ההקלה אינה השבחה אלא פתרון כפוי, אשר נועד לתקן עיוות תכנוני שנוצר מהנסיבות החריגות.

גם לאחר ההקלה, נותרו זכויות בלתי מנוצלות (לפחות 12 מ"ר).

בשל הצורך לבנות דירות קטנות נוצר עודף שטחים שאי אפשר לנצל או לשווק במחיר מלא.

היזם נשא בעלויות פינוי, שכירות, ערבויות.

אין רווח עודף כי הפתרון נבע מדרישת העירייה.

שוליות והערכת השבחה:

אין הצדקה כלכלית לקבוע **שוליות של 30%**. הפער בין דירות קטנות לגדולות.

בדיקות אמפיריות הראו שבדירות דומות בשטחים של 104–111 מ"ר **אין הבדל משמעותי במחיר למ"ר**.

נעשו השוואות ב-5 פרויקטים; בחלק מהן נמצאה **השפעה הפוכה או שולית מזערית (עד 5%)**.

כל ההשוואות לשומות אחרות (כמו של יצחקי) מבוססות על **פערי שטח של 40 מ"ר בין דירות**, מה שלא מתקיים כאן.

דרישות ועלויות חניה:

ההקלה מחייבת **תוספת של 7 חניות תת-קרקעיות** בפרויקט.

לא ניתן לבנות חניה עילית עקב מגבלות תכנון.

עלות ממוצעת למקום חניה תת"ק: כ-31.3 מ"ר × ₪3,311 לפי מחירון דקל = **עלות עודפת אמיתית**.

היזם נדרש לבנות חניות **בלי שקיבל תוספת שטח**, ולכן **לא מדובר ברווח מגולם** אלא בהוצאה.

עלויות בניה בדירות קטנות:

דירות קטנות יקרות יותר לבנייה למ"ר (אותה כמות חדרים רטובים, ממ"ד, חניה).

לכן, לא ניתן לקבוע ששווי הקרקע קטן יותר בדירות גדולות, בניגוד להנחות של המשיבה.

דו"ח אפס:

טרם הוכן דו"ח אפס, ולכן אין תמונה מלאה של הכדאיות הכלכלית.

ייתכן שהפרויקט רווחי בסך הכל, אבל הפתרון העירוני גרם לפגיעה ברווחיות היזם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה לשומות מכריעות ולפסיקה:

שומה מכרעת של אוולין דודזון בירושלים קבעה השבחה אפס למרות שינוי ייעוד (מסחרי למלונאות). מוכיח שגם אם פרויקט מרוויח, אין חובה שתחול השבחה לפי חוק.

שימוש בשומות או דו"חות לא רלוונטיים:

לטענתם, שמאי המשיבה ביסס את השומה שלו על **השוואות שגויות** (3 חדרים מול 5 חדרים, פרויקטים שונים.

אין **שום מקרה דומה בפרקטיקה** שניתן ללמוד ממנו.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשות:

שטח במ"ר (מושבח)	491.21
מקדם השבחה	5%
סה"כ שטח אקוו'	24.56
שווי מ"ר מבונה (בנטרול השפעת עלות עודפת לחניה תת"ק)	₪ 4,500
סה"כ השבחה גולמית	₪ 110,523
מס' מקומות חניה תת"ק נוספים בגין ההקלה	7
עלות הקמת מקום חניה (*)	₪ 129,492
סה"כ עלויות הכרוכות בניצול ההקלה	-₪ 906,443
סה"כ השבחה	**-₪ 795,920**
היטל השבחה	**₪ 0**

(*) כאמור, לצורך מימוש ההקלה היזם מחויב בהקמת 7 מקומות חניה תת קרקעיות נוספים (מעבר לסך החניות הנדרש בנספח התנועה בתב"ע – מצב קודם), דהיינו מדובר על עלות עודפת מלאה בהשוואה למצב תכנוני קודם.

עלויות הקמת חניה (משוער)	
מהות	**חניה תת קרקעית**
שטח ברוטו למ"ח (*)	31.3
עלות בניה ישירה למ"ר	₪ 3,311
עלויות עקיפות	1.25
סה"כ עלות בניה	**₪ 129,492**

(*) מתוכנן הקמת חניון תת"ק משותף למגרש שבנדון ולמגרשים סמוכים (129, 130).
31.3 מ"ר (למ"ח תת"ק ברוטו) = 401 מ"ח תת"ק / 12,546 מ"ר (שטח חניון משותף ברוטו)

הערת הח"מ:

שמאי המבקשות הציג טבלה (נספח תנועה לתמל/2010) לפיה יש 22 דירות קטנות מתוך 137 - כלומר, כ-16% בלבד. זאת בסתירה להוראות התב"ע לפיהן נדרשות לפחות 20% דירות קטנות. מאחר שהתקנון עדכני יותר מבחינת התאריך לעומת הנספח, ומהווה מסמך מחייב לעומת הנספח שהינו מנחה, הרי שנספח התנועה כנראה אינו תואם את התקן העדכני - או שייתכן שמדובר בטעות סופר. להלן הטבלה שהוצגה:

מגרש מס'	שימוש	מגורים [יח"ד]	תקן חניה	דרישת חניה		
		מספר [מ"ר]		לפי תקן	תוספת לנכים	סה"כ
131	מגורים	22	1:1	22	4	166
		111	1.2:1	134		
		4	1.5:1	6		

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3 **הכרעה:**

כללי:

שומה זו הינה בגין הקלות לתוספת יח"ד ולתוספת קומה, ללא תוספת שטח.

ביום 09.03.2021 ערכתי שומת השבחה לכלל המתחם בגין אישור תמ"ל 2010 שאושרה בסוף שנת 2019.

במסגרת אותה שומה, הופחתו עלויות הריסה באופן יחסי לכל אחד מהמגרשים, הובאו בחשבון עלויות למטלות ציבוריות, והובאה בחשבון דחיה בהתאם לשלביות הביצוע.

מגרש מס' 131 משוייך לשלב מס' 2, לו חושבה בשומתי הקודמת דחיה למשך 5 שנים ממועד אישור התכנית (12/2019). דחיה זו למעשה פגה ב-12/2024. כך שגם מבחינה זו אינני מוצא אילוץ להתחיל את הבניה כיום.

ככל שהמבקשות תיכננו לבנות בניינים נמוכים יותר כעת, לטענתו, ואת הבניינים הגבוהים בשלב מאוחר יותר, הרי שלא מצאתי לכך כל הוכחה או הגיון, שכן כאמור, הגיע המועד לבניית שלב 2.

בנוסף לאמור, מצאתי בקשה להיתר בניה של המבקשות, שמספרו 20231914 המתייחסת לרחוב דן 4, גו"ח 1914/134 מגרש מס' 125, שאף הוא מתוכנן לשלב 2, אך נראה שהתכנון לגביו החל כבר לפני כשנה וחצי, בנובמבר 2023. הבקשה כוללת הקלות דומות למבוקש בנכס הנדון - תוספת יח"ד (143 יח"ד במקום 137 יח"ד ללא תוספת שטח) ותוספת קומה ק+24 במקום ק+23.

גם אם אותה בקשה לא התקדמה לכדי היתר, הרי שאותו תכנון של המבקשות במגרש 125, היה קיים מעל שנה מהמועד הקובע כיום.

עובדה זו אינה עולה בקנה אחד עם טענת היזם, כביכול הלך כברת דרך ושינוי מערך הבניה אותו תכנן מראש וזאת לאור בקשת העירייה והכרזתה על הבניין במגרש 131 כבניין מסוכן.

בנוסף, הבקשה למגרש 129 הוגשה כבר במאי 2023, הבקשות למגרשים 131-130 הוגשו ביולי 2023, והבקשה למגרש 126 הוגשה בנובמבר 2023, כולל ההקלות המבוקשות לעיל (הבקשות אושרו בינואר 2025). לו היתה דחיפות בשל מבנה להריסה ופינוי דיירים, כמתואר ע"י שמאי המבקשות, הרי שלא סביר שהיו מחכים עם אישור הבקשה ומתן ההיתר עד לינואר 2025.

משכך, גם מעבר למגבלות הפסיקה בעניין גורמים חיצוניים לתכנית שאין להביאן לכלל מרכיב הפחתה או קיזוז בהיטל השבחה (ראו בעניין "אברמוביץ") אין הוכחה לטענת היזם ולכן, אין להביא בחשבון טענות כאלו ואחרות בעניין פינוי מאולץ למבנים קיימים או שינוי בכוונת היזם לבנות מגרש זה או אחר.

לאור האמור, ההשבחה תחושב בגין ההקלות המבוקשות, ללא התחשבות באילוצים הנטענים.

הקלה בתוספת יח"ד:

מקובל שההשבחה בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, מחושבת באמצעות מקדם שוליות לפער שבין שטח ממוצע ליח"ד בכל אחד ממצבי התכנון.

אני ער לכך שמדובר בפער שולי, שייתכן שכלל לא היה מובא בחשבון בעסקאות המכר, אך זהו רק אופן החישוב ואין בכך כל השלכה על שווי הדירות שקטנו במטרים בודדים.

למעשה, המהות הינה הקטנת יח"ד בשטח מזערי, ו"צבירת" אותם מטרים בודדים לדירה לכדי יחידת דיור חדשה. במקרה זה - 6 יח"ד חדשות.

נניח לצורך הדוגמה בלבד, פרויקט דמיוני לבניית 200 יח"ד. מכל דירה נקטין 1 מ"ר בסך הכל. באופן זה צברנו 200 מ"ר עיקריים, מהן נוכל לבנות 2 יח"ד של 100 מ"ר עיקרי.

האם ניתן לטעון שלא הושבחו המקרקעין?! למרות הטענה של חדרים רטובים וכד'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתן היה לחשב את ההשבחה גם באופן אחר, המביא בחשבון שווי קרקע ליח"ד, בגזירה בהתאם לאותן יחידות שנוספו תוך הפחתות כאלו ואחרות שיש להביא בחשבון. למרות זאת, בתחשיב אותו עורכים שמאים מכריעים רבים ובכלל זה הח"מ, מדובר בקביעת מקדם שוליות בגין אותה צבירת שטח.

למעשה, מקדם ביטול השוליות מגלם את מכלול הפרמטרים שיש לחשב בגין אותה תוספת. בין אם מדובר בתוספת עלויות בניה בגין חדרים רטובים, ממ"דים, מהלך קומה נוסף, תחנת מעלית נוספת, תוספת עלויות בניה בגין מקומות חניה או לחילופין הקטנת מספר מקומות החניה בשל שינוי תמהיל לטובת יח"ד קטנות וכיוצ"ב, ומנגד תוספת יח"ד לשיווק, תוספת ממ"דים עליהן חל פטור מהיטל השבחה אבל התמורה בגינם מלאה, ניוד שטח בין הקומות תוך השבחתו מבחינת עליה בקומות ועוד.

<u>מקדם ביטול שוליות:</u>

שמאי המשיבה חישב מקדם השבחה 0.3 בגין תוספת יח"ד (ביטול שוליות) ותוספת הקומה.

בשומותיי בנאות פרס ב' בחיפה (גו"ח 11359/81), אליה הפנה שמאי המשיבה, נקבע מקדם השבחה 0.3 בגין ביטול שוליות (תוספת יח"ד ללא תוספת שטח), ובנוסף חושבה השבחה במקדם 0.1 בגין תוספת קומה, לה תרומה בשיפור תכנון, הקטנת הצפיפות הקומתית וגובה קומה מבחינת נוף.

שמאי הצדדים בחרו שלא לחשב השבחה בגין תוספת הקומה. במקרה הנדון אני אקבל את בחירתם.

<u>ערכי שווי:</u>

הצדדים לא חלוקים על השווי למ"ר מבונה, בסך של 4,500 ₪. שמאי המבקשות סבור כי סך זה הינו לקרקע שאין בה חובת הקמת חניה תת"ק.

בחנתי את ניתוח השווי שערך שמאי המשיבה, ואני סבור כי הוא סביר ומגלם בחלק מהנתונים חניות תת"ק. לא הובא בחשבון מקדם שוליות לדירות הגדולות, אשר ייתכן שהיה מעלה את ערכי השווי. שיעור יזמות 20% הינו סביר לשכונה בהתהוות עפ"י התקינה. עלות הבניה סבירה אף היא.

לפיכך, אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>עלות עודפת לחניות:</u>

גילום בעסקאות ההשוואה -

כאמור, שמאי המשיבה הציג עסקאות שחלקן מגלם חניה תת קרקעית.

הוכחת עלויות עודפות -

לא הוצג בפניי דו"ח אפס בטענה שאיננו מוכן. משכך, לא הוכח כי ישנן עלויות עודפות בגין תוספת מקומות החניה.

חניה עילית -

לחניה תת קרקעית ישנו יתרון הן בשווי והן מבחינת פינוי שטח החצר. מנגד, אין במקום מניעה להקמת חניות עיליות, והרי שמדובר במגרש בשטח של 2.738 דונם, בעוד שהתכסית לא מגיעה ל-1 דונם.

עפ"י תקנון התב"ע, חניה עילית תקבע עפ"י נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחנתי את מאזן החניה ב-4 אפשרויות בינוי שונות, על מנת לבחון את רף ניצול אותם 40%, כולל את המבוקש בפועל.

בתשריט תכנית ההגשה ישנו תמהיל דירות למגרש הנדון, וכן תשריטים של קומות המרתף וקומת הקרקע, כך שניתן למנות את מקומות החניה הרלוונטיים.

תמהיל יח״ד:

דירות קטנות, 3 חדרים - 45 יח״ד (בשטחים שונים שבין 41.59 מ״ר - 67.61 מ״ר).

דירות 4 חדרים - 96 יח״ד.

דירות 5 חדרים - 2 יח״ד.

כפי שעולה מפירוט שטחי הדירות, ישנן 6 דירות ששטח הפלדלת שלהן (עיקרי + ממ״ד) עולה על 120 מ״ר. נתון זה רלוונטי לקביעת מאזן החניה.

1. על פי תב״ע ובינוי של מינימום 20% קטנות, תוך השארת 6 יח״ד מיוחדות והיתר רגילות.

מאזן חניה תב"ע לפי מינימום 20% יח"ד קטנות					
		סה"כ יח"ד	יח"ד לפי חלוקה	תקן חניה	תקן חניה
סה"כ יח"ד	137				
קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	20%	27.4	27.4	1	27.4
רגילות בין 120-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	80%	109.6	103.6	1.2	124.32
מיוחדות מעל 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)			6	1.5	9
		מקומות חניה מינימום נדרשים בתב"ע			160.72
		סה"כ ל-3 מגרשים 129, 130, 131			482.16
חלוקת מקומות חניה לפי התב"ע		למגרש	ל-3 המגרשים יחד		
40% חניה עילית		64.3	192.9		
חניה תת קרקעית		96.4	289.3		

2. עפ״י מס׳ יח״ד כמבוקש במצב החדש, ובהתחשב בחלק היחסי של מס׳ יח״ד המבוקשות מסך יח״ד.

חישוב מאזן חניה יחסי - עפ"י נספח התנועה להיתר ועפ"י הבקשה להיתר				
מצב חדש				
מס' יח"ד	143	תקן חניה	חניה נדרשת	חלק יחסי
קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	45	1	45	31.47%
רגילות בין 120-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	92	1.2	110.4	64.34%
מיוחדות מעל 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	6	1.5	9	4.20%
סה"כ מקומות חניה נדרשים			164.4	
סה"כ ל-3 המגרשים			493.2	
חלוקת מקומות חניה במגרש:		למגרש	ל-3 המגרשים יחד	
40% חניה עילית		65.8	197.3	
חניה תת קרקעית		98.6	295.9	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. עפ"י המצב הקודם להקלות, בהנחה שתמהיל הדירות תואם לחלק היחסי המבוקש בהיתר.

מצב קודם בהתאם ליחס יח"ד מבוקש				
מס' יח"ד	137			
	חלק יחסי	מס' יח"ד	תקן חניה	חניה נדרשת
קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	31.47%	43.1	1	43.1
רגילות בין 80-120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	64.34%	88.1	1.2	105.8
מיוחדות מעל 120 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	4.20%	5.7	1.5	8.6
סה"כ מקומות חניה נדרשים				**158**
סה"כ ל-3 המגרשים				**473**
חלוקת מקומות חניה במגרש:		**למגרש**	**ל-3 המגרשים יחד**	
40% חניה עילית		63.0	189.0	
חניה תת קרקעית		94.5	283.5	

הערה: באופציה זו מס' מקומות החניה הנדרשים (158 למגרש) נמוך מזה שהיה נדרש במקרה של תמהיל יח"ד שבו מנוצל מינימום של 20% יח"ד קטנות (161 למגרש).

4. בפועל, כפי שעולה מתשריט תכנית ההגשה, מבוקש כדלהלן:

בפועל, עפ"י תכנית ההגשה של 3 המגרשים:		
	למגרש	**ל-3 המגרשים יחד**
חניה עילית	31	93
חניה תת קרקעית	133.3	400

מהאמור לעיל ניתן להסיק באופן ברור, כי בכל אפשרות תכנון יכול היה היזם לנצל 40% מקומות חניה עיליים, בסביבות 63-66 מקומות חניה עיליים למגרש הנדון, אך בחר לבנות מחצית מהרף המקסימלי שנקבע בתב"ע - 31 מקומות חניה עיליים למגרש הנדון.

משכך, לטענה לפיה תוספת יח"ד למגרש גורמת לעלות עודפת בגין תוספת חניות תת קרקעיות - אין כל אחיזה במציאות ואיני מקבל אותה.

<u>מהות ההשבחה:</u>

ההקלה הינה תוספת 6 יח"ד ותוספת קומה, ללא תוספת שטח.

על מנת לייצר יח"ד חדשות, ללא תוספת שטח, יש להקטין דירות אחרות ומהשטח שנצבר להקים דירות נוספות.

לא ניתן לנחש אילו יח"ד נוספו במגרש (קטנות/גדולות/מיוחדות).

סביר שהחלק היחסי בתמהיל יח"ד נשמר בין שני מצבי התכנון.

שמאי המבקשות בחן באופן זה את מאזן החניה, כך שאני סבור כי לא יחלוק על כך.

הערה - שטח יח"ד הקטנות חושב מטבלת התמהיל שבתכנית ההגשה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
	יח"ד/ מ"ר / ₪
מס' יח"ד	137
חלק יחסי יח"ד קטנות - בהתאם ליחס במצב החדש	31.47%
מס' יח"ד קטנות ביחס זהה למצב החדש	43
מס' יח"ד רגילות/מיוחדות	94
שטח עיקרי למגורים + ממ"ד עיקרי כמבוקש בהיתר, ללא מועדון דיירים ומרפסות, במ"ר	11,621.34
שטח מבוקש ליח"ד קטנות עפ"י תכנית ההגשה, במ"ר	2,713.36
יתרת שטח ליח"ד רגילות/מיוחדות, במ"ר	8,907.98
שטח ממוצע ליח"ד קטנה, במ"ר	62.94
שטח ממוצע ליח"ד רגילה/מיוחדת, במ"ר	94.88
מצב חדש	
מס' יח"ד	143
מס' יח"ד קטנות, לפי המבוקש	45
חלק יחסי יח"ד קטנות	31.47%
מס' יח"ד רגילות/מיוחדות	98
שטח עיקרי למגורים + ממ"ד עיקרי כמבוקש בהיתר, ללא מועדון דיירים ומרפסות, במ"ר	11,621.34
שטח מבוקש ליח"ד קטנות עפ"י תכנית ההגשה, במ"ר	2,713.36
יתרת שטח ליח"ד רגילות/מיוחדות, במ"ר	8,907.98
שטח ממוצע ליח"ד קטנה, במ"ר	60.30
שטח ממוצע ליח"ד רגילה/מיוחדת, במ"ר	90.90
סה"כ ההשבחה	
ביטול שטח שולי קטנות, במ"ר	2.64
מס' יח"ד קטנות לביטול שוליות	43
סה"כ שטח שהושבח באמצעות ביטול שוליות - קטנות, במ"ר	113.8
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות ותוספת קומה	0.3
שטח אקו' לחיוב - יח"ד קטנות, במ"ר	**34.2**
ביטול שטח שולי רגילות/מיוחדות, במ"ר	3.98
מס' יח"ד רגילות/מיוחדות לביטול שוליות	94
סה"כ שטח שהושבח באמצעות ביטול שוליות - רגילות, במ"ר	373.8
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות ותוספת קומה	0.3
שטח אקו' לחיוב - יח"ד רגילות/מיוחדות, במ"ר	**112.1**
סה"כ שטח לחיוב, במ"ר	**146.3**
שווי מ"ר מבונה	**₪ 4,500**
ההשבחה בגין תוספת יח"ד	**₪ 658,272**

הערה -

תחשיב ללא פירוט יח״ד קטנות/רגילות, אלא ממוצע כללי של כל יח״ד ביחד, מביא לאותה תוצאה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור הקלות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של המתחם בעיר קריית גת.

12.4 הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש הנדון, והבנוי עליו.

12.5 מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר הכולל הקלות בתוספת יח"ד ותוספת קומה.

12.6 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור ההקלה בוועדה, כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.7 הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבור וכמצויות בחכירה מהוונת.

12.8 השומה אינה כוללת מע"מ.

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, מגרש מס' 131, בגין בקשה להקלות הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	19.01.2025	₪ 658,272	₪ 329,136

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע