אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 09/07/2024
מספר מינוי : 69-2024
מספרנו : 444

לכבוד

קרן הלורד הרברט סמואל בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר יונתן לוי, מר שי בן עמי וגב' אביבה חיזקיאס
בדוא"ל Yonatan.levi30@gmail.com
(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 7141 חלקה 118
רחוב ארלוזורוב 81, 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 15/01/2024 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 תוכנית בי/580 + הקלות ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20190048.

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

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 10/09/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק ובתגובתו מיום 15/05/2024 [1] לחוות דעת שמאי המבקשת, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 10/03/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי, מר שי בן עמי וגב' אביבה חיזקיאס, על נספחיה. בנוסף, ביום 23/06/2024 צרף השמאי מסמכים משפטיים ורישויים משלימים, היתר בניה מס' 2951, מסמך החלטת הועדה לפרויקט הנדון והצעות מחיר להקמת מתקנים במכפיל חניה.

[1] המסמך על צרופותיו הועבר בתאריך 20/05/2024.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
ב/580	24/09/2020
הקלות	

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

3.3. בתאריכים 03/06/2024 ו- 13/06/2024 נערכו דיונים[3] בהשתתפות שמאי הצדדים, היזם מטעם המבקשת מר דורון ידיד, 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	**7141**
חלקה	**118**
שטח חלקה רשום	**703 מ"ר**
מהות הנכס	**מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המיועד לחיזוק ותוספת בניה, במסגרת פרויקט תמ"א 38.**
כתובת	**רחוב ארלוזורוב 81, בת ים .**

[2] 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".

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב ארלוזורוב 81, במערב העיר בת ים.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר אורך במערב העיר, שתחילתו מדרום ברחוב הרצל וסיומו בקטע ללא מוצא ובסמוך לרחוב דוד חיים מסיקה. החלקה הנדונה ממוקמת בחלקו הדרומי של הרחוב, בקטע שבין רחוב הרצל לרחוב ז'בוטינסקי.

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 118 בגוש 7141 הינה בשטח רשום של 703 מ"ר וצורתה מלבנית רגולרית עם חזית מערבית לרח' ארלוזורוב ברוחב כ- 18.5 מ' ועומק ממוצע באורך כ- 38 מ'.

בקרבת הנכס קיימים שימושים משלימים כגון: גני ילדים, בית כנסת, בנקים ומסחר מקומי.

על החלקה קיים בניין מגורים ותיק שהוקם בתחילת שנות ה-70. המבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלטים, המכיל סה"כ 12 יח"ד ו-8 חניות קיימות (עפ"י בקשה להיתר).

במסגרת בקשה להיתר מס' 20190048, הבניין מיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38. בפרויקט מבוקשים בין היתר, תוספות ממ"דים ומרפסות ל- 12 הדירות הקיימות, תוספת יח"ד אחת בקומת קרקע ותוספת 14 יח"ד ב- 3 קומות חדשות + קומת גג חלקית עם בריכות מעל לבניין קיים (סה"כ 27 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 11/02/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7141
חלקה	:	118
שטח חלקה רשום	:	703 מ"ר
בעלים	:	בתחום החלקה רשומות 12 תתי-חלקות בבעלות יחידים.

על חלק מחלקות המשנה רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

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 ב'.

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

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר
קומות	:	3 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 99% ב- 3 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 ב' זכויות הבניה יהיו כדלקמן</u>:

אחוזי בניה	-	40% בקומה (סה"כ 120% ב- 3 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת)[6].
חדרי גג	-	תותר הקמת חדרי גג לפי תוכניות 328 או 340 בנוסף לאחוזי הבניה.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] 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 (9 יח"ד בנכס הנדון).

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 מבניהם.

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 מבנה 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, החלקה שבנדון כלולה בתחום תא שטח מס' 2 וקובעת הוראות בניה עפ"י החלופות שלהלן:

- <u>זכויות בניה נוספות במצב של תוספת קומות</u>: לא תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה.
- <u>זכויות בניה נוספות במצב של הריסה ובניה מחדש</u>: תותר תוספת קומה אחת בשיעור 100% משטח קומה עפ"י תוכניות מאושרות. מספר יחידות הדיור יקבע לפי קומה עליונה קיימת.

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

ה. 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.

ו. 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' 2.

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>: 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>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. רישוי

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

8.1. היתר בניה מס' 2951 מיום 16/12/1968

היתר הבניה מתיר הקמת בית מגורים בן 3 קומות על עמודים מפולשים המכיל בקומות א', ב' ו-ג', דירה של 3 וחצי חדרים ונוחיות + דירה של 3 חדרים + דירה של 2 וחצי חדרים ונוחיות + דירה של 2 חדרים ונוחיות. סה"כ 4 דירות לקומה – 12 דירות בבניין.

8.2. בקשה להיתר מס' 20190048 (הבקשה למימוש שבנדון)[7]

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20200012 מיום 24/09/2020.

מהות הבקשה:

חיזוק בניין לפי תמ"א 38, הוספת ממ"דים ומרפסות ל-12 הדירות הקיימות, תוספת שטח לקומת הקרקע והוספת 3 קומות וקומת גג חלקית מעל הבניין הקיים. תוספת 15 יחידות דיור, מכפילי חניה, מחסנים, מאגר מים, פרגולות, 2 מעליות, בריכות, מרפסות ובסה"כ 27 יח"ד קיים + מוצע.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

א. הקלה לתוספת שתיים וחצי קומות הכוללות 12 יח"ד סגירת קומת עמודים מפולשת לטובת 1 יח"ד ובקומת גג 2 יח"ד סה"כ 15 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 27 יח"ד.
ב. הקלה בקו בניין קדמי ל-2.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה תוספת ממ"דים מרפסות ומסתורי כביסה ומזגנים.
ג. הקלה בקו בניין אחורי 0.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך תוספת מעלית.
ד. הקלה בקו בניין אחורי 0.82 מ' במקום 3.00 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
ה. הקלה בקו בניין ל-1.60 במקום 3.00 המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת מרפסות.
ו. הקלה בקו בניין צידי דרומי ל-0.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך תוספת ממ"דים.
ז. הקלה בקו בניין צידי דרומי ל-2.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק ובינוי המבנה, לתוספת מרפסות ומסתורי כביסה ומזגנים.
ח. הקלה בקו בניין צידי צפוני ל-0.00 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי תמ"א 38 לצורך תוספת ממ"דים.
ט. הקלה בקו בניין צידי צפוני ל-2.00 מ' במקום 4.00 המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק ובינוי המבנה לתוספת מרפסות ומסתורי כביסה ומזגנים.
י. ניוד זכויות מקומה מפולשת לגג ובין הקומות החדשות מתוקף בי/580.

[7] היתר בניה מס' 20190048 אושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב בת-ים בתאריך 20/09/2023.

יא. הקלה לתוספת קומה לצורך מימוש זכויות בניה.
יב. הקלה לתוספת שטח במסגרת 2.5% בניה, בשל הוספת קומה.
יג. הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% בניה, לצורך תוספת מעלית.
יד. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% בניה, לצורך שיפור תכנון.
טו. הקלה לגובה קומה שביעית ל-4.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון.
טז. הקלה לתוספת יח"ד במסגרת 30% על פי חוק שבס.
יז. הקלה בגובה פרגולה ל-4.50 מ-2.40 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון.
יח. הקלה לצורך הקמת מתקני חניה/מכפיל בצמוד לגבול מגרש צידי. לצורך פתרון חניה.
יט. הקלה לתוספת 2 בריכות בדירות גג לצורך שיפור תכנון.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים

קומה	קיים	מוצע	סה"כ עיקרי במ"ר
0		67.45	67.45
1	327.08	-1	326.08
2	327.08	-1	326.08
3	327.08	-1	326.08
4		296.82	296.82
5		296.68	296.68
6		296.68	296.68
7		233.16	233.16
סה"כ	**981.2**	**1,187.79**	**2,169.03**

שטחי שירות

קומה	ממ"ד	טכני ח. אשפה	אחסנה ח. עגלות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	בניה קיימת	סה"כ שירות
-1		13.85	22.46		18.59		52.42	107.32
0	12	31.52	18.75	119.18	124.06	19.82		325.33
1	48				17.98		12	77.98
2	48				17.98		12	77.98
3	48				17.98		12	77.98
4	48				29.19			77.19
5	48				29.19			77.19
6	48				29.19			77.19
7	24				23.3			47.30
סה"כ	**324.00**	**45.37**	**41.21**	**119.18**	**307.46**	**19.82**	**88.42**	**945.46**

מרפסות

קומה	גזוזטרא מקורה	מרפסות גג	פרגולות
0			
1	34.16		
2	33.02		
3	33.02		
4	41.54	24.35	
5	41.54		
6	41.54		
7	27.37	71.14	31.7
סה"כ	**252.19**	**95.49**	**31.7**

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/580 + הקלות	24/09/2020	₪ 3,343,500	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

תכנית בי/580

מהות ההשבחה

התוכנית אפשרה לנייד זכויות בניה שהותרו תיאורטית בתמ"א 38, מקומת עמודים מפולשת ומקומות 1-3 לקומות 6-7. בהתאם לכך נוידו 343.4 מ"ר עיקרי שהותרו לפי תמ"א 38 בקומת עמודים בלבד ובקומות 1-3 (להרחבת הדירות הקיימות) אל קומת התמ"א העליונה (6) ולקומת ההקלה (7), שהינן הקומות העליונות בבניין.

ניוד שטחי בניה מקומת קרקע מפולשת

לדעת שמאי המשיבה לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים בקומת הקרקע מעבר למתוכנן בבקשה להיתר, זאת מאחר והיא בתפוסה מלאה של דירת מגורים אחת, מעברים, שטחים טכניים, לובי כניסה וחניה. עוד מדגיש השמאי, כי אין אפשרות להגדיל את שטח המגורים בקומת עמודים ללא פגיעה בתקן החניה המאושר לבניין הנדון.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה מבהיר כי השווי במצב הקודם של הזכויות שנוידו מקומת קרקע לקומות 6+7 הינו אפס. ניוד זכויות בניה שהתאפשר מכוח תב"ע בי/580 + הקלה לתוספת קומה - יצר שווי "יש מאין" ובקבוצה זו נכללים סה"כ : 187.4 מ"ר עיקרי לניוד[8].

ניוד שטחי בניה מקומות 1-3

לדעת שמאי המשיבה לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות להרחבת הדירות הקיימות מעבר למתוכנן בבקשה להיתר שבנדון. המרווחים הקיימים בין קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 לבין מתווה קירות החוץ הקיימים של המבנה הם מצומצמים ובחלקם לא קיימים. משכך הריסת קירות החוץ של הבניין ובניית עמודים נושאים אינם כלכליים לצורך תוספת זו.

עוד מוסיף השמאי, כי תוספות הבניה בקומות הקיימות יחייבו בניית עמודים נושאים שבהכרח יפגעו במיסעות לחניות בקומת העמודים וע"י כך יפגעו בפתרון החניה ובכמות החניה האפשרית לתכנון במצב קודם.

[8] 187.4 מ"ר לניוד מקומה מפולשת = 50% לניוד * (17.98 מ"ר חדר מדרגות – 392.78 מ"ר שטח קומת עמודים).

בהתאם לכך, שמאי המשיבה מבהיר כי השווי במצב קודם של הזכויות שנוידו מקומות 1-3 לקומות 6+7 הינו אפס. בקבוצה זו נכללים סה"כ : 156 מ"ר עיקרי לניוד[9].

<u>זכויות הבניה שנוידו מכוח תוכנית בי/580 להרחבת קומת התמ"א העליונה (6)</u>

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 5)	373.87	373.87	0
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (ק' 6)	373.87	186.94	186.935
הפחתת שטח מדרגות קומתי בקומה 6	-29.19	-23.3	-5.89
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6	344.68	163.635	181.05
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 6	-48	-24	-24
סך שטח עיקרי בקומה 6	<u>296.68</u>	**<u>139.64</u>**	<u>157.05</u>

<u>הקלה כמותית</u>

שמאי המשיבה מציין, כי מכוח ההקלה אושרה תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי של 46.81 מ"ר, המנוצלים בקומה השביעית (עליונה) שאושרה בהקלה, דהיינו בקומה היקרה ביותר.

<u>חישוב סך השטח שנוצל בבקשה להיתר</u>

סך שטח עיקרי מתוכנן בבקשה להיתר (קומות 7-6)	:	529.84 מ"ר
שטח עיקרי מותר בקומה 6 עפ"י תמ"א 38	:	(139.64 מ"ר)
שטח עיקרי לניוד מקומה מפולשת	:	(187.40 מ"ר)
שטח עיקרי לניוד מקומות 1-3	:	(156.00 מ"ר)
שטח עיקרי שאושר במסגרת הקלה כמותית	:	<u>46.81 מ"ר</u>

<u>הקלה להגבהת גובה הקומה העליונה</u>

הקלה זו תורמת להגבהת גובה הקומה החדשה שהתקבלה בהקלה ומגדילה את הרווחה ואת יוקרתיות הדירות.

קומה	שטח דירתי	גובה נטו במטר			גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור ההשבחה
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה			
7	209.5	2.7	4.3	1.6	59.26%	0.15	**1.0889**

[9] 156 מ"ר לניוד מקומות 1-3 = 4 יח"ד בקומה * 13 מ"ר הרחבה ליח"ד * 3 קומות.

<u>הקלה למתקני חניה בקו בנין אפס</u>

הקלה זו מגדילה את היצע החניות האפשרי במגרש וע"י כך משפרת את פתרון החניה במגרש.

<u>להלן נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים משומת המשיבה</u>

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

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
<u>ממוצע</u>	<u>-3</u>	<u>₪ 101,333</u>	<u>02/10/2018</u>

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

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
<u>ממוצע</u>	<u>-3</u>	<u>₪ 97,000</u>	<u>07/02/2020</u>

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

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

<u>מסקנה</u>:

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) אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה - עפ"י מחירי המכירה הנ"ל:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה – כולל מע"מ	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	55%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – כולל מע"מ	181,818 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ	155,400 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה) לפני התאמת זמן	141,000 ₪

שווי פתרונות החניה ב-2 מצבי התכנון:

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			6	1	150,000	900,000
	קרן חניה (*)	8				-72,000	-576,000
	סה"כ	8	0	6			324,000
חדש	חניות רגילות - לא עצמאיות			5	0.95	142,500	712,500
	חניות במתקנים מכפילים			12	0.8	120,000	1,440,000
	עלות מתקני חניה		12			-100,000	-1,200,000
	קרן חניה	0				-72,000	0
	סה"כ	0	12	17			952,500
שווי עודף במצב חדש		-8	12	11			628,500

(*) מאזן חניה במצב הקודם -

כמות חניה נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות)	8
כמות חניה נדרשת בגין תוספת 11 יח"ד חדשות (0.5 חניה/ליח"ד)	6
כמות חניה פיזית מוצעת	-6
סך כמות חניות חסרה בגינה נדרש פתרון של "קרן חניה"	8

ערכי שווי ותחשיב

להלן עסקאות מכר למגרשים משומת המשיבה:

מס"ד	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	בניה %	שטח עיקרי			ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ שטח אקו'
				בסיסי	ח' גג	סה"כ	12.5	12	
						1	1	0.4	
1	658	8	120%	790	80	870	100	96	1,008
2	518	9	158%	818	80	898	113	108	1,054
3	673	8	120%	807.6	80	887.6	100	96	1,026

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	בר יהודה 26	7137/114	15/04/2018	1,054	100%	1,054	7,250,000	6,878
3	נורדאו 29	7140/223	14/10/2020	1,026	50%	513	4,000,000	7,797
ממוצע								**7,392**

תחשיב שמאי המשיבה:

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים					מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ לפי שווי בסיסי התחלתי ₪ 6,000
		עיקרי - רגיל	בריכות בגג	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	גובה קומה		
		1	0.225	0.4	0					
0	1	67.45			187.4	67.45	0.9	1	60.705	364,230
1	4	326.08		0	52	326.08	1	1	326.080	1,956,480
2	4	326.08		0	52	326.08	1.025	1	334.232	2,005,392
3	4	326.08		0	52	326.08	1.05	1	342.384	2,054,304
4	4	296.82		24.35		306.56	1.075	1	329.552	1,977,312
5	4	296.68		0		296.68	1.1	1	326.348	1,958,088
6	2	139.64		186.94		214.41	1.125	1	241.210	1,447,261
שווי פתרון חניה										324,000
סך שווי מצב קודם		1,779	0	211.29	343.40	1,863.34				12,087,067
0	1	67.45				67.45	0.9	1	60.705	364,230
1	4	326.08		0		326.08	1	1	326.080	1,956,480
2	4	326.08		0		326.08	1.025	1	334.232	2,005,392
3	4	326.08		0		326.08	1.05	1	342.384	2,054,304
4	4	296.82		24.35		306.56	1.075	1	329.552	1,977,312
5	4	296.68		0		296.68	1.1	1	326.348	1,958,088
6	4	296.68		0		296.68	1.125	1	333.765	2,002,590

קומה	כמות יח״ד	זכויות בניה למגורים					מקדמי התאמה		שטח ז״ב משוקלל ומתואם	סה״כ לפי שווי בסיסי התחלתי ₪ 6,000
		עיקרי - רגיל	בריכות בגג	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה״כ משוקלל	קומה	גובה קומה		
		1	0.225	0.4	0					
7	2	233.16		71.14		261.616	1.15	1.089	327.601	1,965,608
גג			125			28.125	1.15	1	32.344	194,063
שווי פתרון חניה										952,500
סך שווי מצב חדש		2,169.03	125.00	95.49		2,235.35			2,413.01	15,430,567
השבחה										**3,343,500**

עמדת שמאי המבקשת

תכנית בי/580

מהות ההשבחה

תוכנית בי/מק/580 מתירה לנייד לקומות עליונות את שטחי ההרחבה האפשריים מכוח הוראות תמ״א 38. בנסיבות אלו וכפי שיוכח להלן, אין מניעה לשלב בניה בהיקף גבוה יותר בקומת הקרקע ובקומות 1-3, ולכן בהתאם להחלטת **ועדת ערר בי/8671/0819** בעניין עובי הקורה, יש לקבוע את ההשבחה כשיפור תכנוני בלבד.

היקף מימוש הזכויות במפלס הקרקע

תוכנית הבקשה להיתר משלבת בניה בהיקף של 67.45 מ״ר עיקרי בקומת העמודים. לדעת שמאי המבקשת, קיימת אפשרות לממש שטחי בניה בהיקף גדול יותר במפלס הקרקע תוך שינויים תכנוניים ביחס לתוכנית ההיתר המאושרת.

השמאים הציגו תשריט העמדה רעיוני לתכנון אלטרנטיבי במפלס קומת הקרקע, בו מנוצל שטח בניה בהיקף כולל של 172.1 מ״ר עיקרי + 36 מ״ר ממ״דים (סה״כ 208.1 מ״ר פלדלת), בשילוב עם 17 מקומות חניה, לובי כניסה ושטחי חצרות משותפים.

עוד סבורים, כי בהינתן דירות גן בשטח אטרקטיבי במפלס הקרקע, הרי שניתן להצמיד להם שטחי חצרות משותפים ולהפכם למוצר קנייני בעל שווי. בנסיבות אלו, השיפור התכנוני המשקף יתרון לקומה גבוהה מתאיין.

לאור כל האמור, שמאי המבקשת מדגישים כי באומדן ההשבחה יש לבטא את תרומתם של 104.65 מ״ר עיקרי נוספים[10], אותם ניתן היה לנצל במפלס הקרקע, ואלו נוידו לקומות עליונות.

[10] 104.65 מ״ר עיקרי = 67.45 מ״ר עפ״י בקשה להיתר – 172.1 מ״ר ניתנים לניצול עפ״י תוכנית העמדה תיאורטית.

<u>היקף מימוש הזכויות בקומות טיפוסיות</u>

שמאי המבקשת הציגו תשריטי העמדה רעיוניים לקומות א' – ג', מהם עולה כי קיימת היתכנות פיזית וכלכלית להרחבת שטח קומה א' בהיקף של 22.73 מ"ר עיקרי והרחבת שטח בקומות ב'-ג' בהיקף של 39.32 מ"ר עיקרי לכל קומה.

השמאים מדגישים כי אין כל הכרח הנדסי להציב עמודים תומכים דווקא בפינת קווי הבניין באופן שיימנע מימוש חניות. העמודים החדשים ניתנים להצבה בדיוק במקומם המוצע בהיתר, כאשר השלמת הבניה לגבול קווי הבניין בתשריט (מרחק של כ- 1.43 מ' אורך המאפשר תוספת של עשרות מטרים בכל קומה, לכל אורך הבניין) תעשה "בזיז". עקרון קונסטרוקטיבי זה בוצע בבקשה שבנדון לתוספת מרפסות ומסתורי כביסה, ואין כל מניעה לשלבו גם לשטחי ההרחבות, כאשר קירות התוספת מבטון הם התמך בתוספות הבניה.

להנחת שמאי המבקשת, בהיעדר הסכמות מסחריות לתוספת ממ"דים בלבד לכל אחת מדירות הבעלים, תשריט הבקשה להיתר היה כולל הרחבות גם בשטח דירות אלו. במסגרת הבניה המוצעת בפרויקט תמ"א 38 חיזוק, בכל מקרה נדרשת החלפת כל החלונות החיצוניים לחלונות חדשים, הצבת פיגומים מסביב לבניין וביצוע טיח ואיטום לכל הבניין. אין כל מניעה לקדם את הבניה החדשה, ולאחר השלמתה לבצע הריסה לקירות הבלוק החיצוניים, כמעט ללא מטרד נוסף לדיירים המתגוררים בבניין.

ככל ותתקבל עמדת שמאי המשיבה לאומדן שווי מ"ר בנוי בסך של למעלה מ- 20,000 ₪ במועד הקובע, המשמעות הכלכלית של תוספת של כ- 10 מ"ר לכל דירה, מבטאת עלייה בשווי של מעל 200,000 ₪. מנגד, העלויות הכרוכות למימוש זכויות הבניה הן יום עבודה של פועל ופיננויים מדירות מגורים. לאור האמור, שמאי המבקשת סבור כי קיימת היתכנות פיזית וכלכלית למימוש תוספות הבניה בקומות א' – ג'.

כחיזוק לטענתם, מציגים השמאים את **ערר תא/8121/0523 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרית סגל**, במסגרתו נקבע כי במקום בו קיימת חפיפה בין הזכויות הניתנות לתמ"א 38 (מסלול חיזוק) לבין תוספת הבניה שאושרה, אין לחייב בהיטל השבחה. ככל וניתן היה לאשר את הבינוי האמור מכוח תמ"א 38, מדובר בבינוי הפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק.

עוד מזכירים את **עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, לפיו יש להפריד את הזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 (זכויות אשר פטורות מהיטל השבחה) לבין הזכויות מכוח תוכניות אחרות או הקלות אשר לא ניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 המחויבות בהיטל השבחה.

היקף מימוש הזכויות ב-2.5 קומות תמ"א 38

שמאי המבקשת מדגישים כי שטח הבניה העיקרי בקומות המגורים הקיימות הינו 326.08 מ"ר, בעוד ששמאי המשיבה חישב את שטחי הבניה בקומות התמ"א לפי שטח הבניה המוצע בתכנון החדש שהינו בהיקף נמוך יותר של 296.82 מ"ר. משמעות התחשיב הנ"ל הוא הפחתה של 29.82 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית והשמטה של לפחות 73 מ"ר פטורים מתשלום היטל השבחה ב- 2.5 קומות התמ"א.

הקלה למתקני חניה בקו בנין אפס

שמאי המבקשת מבהירים כי מקדם הפחתה 5% לשווי חניה לא עצמאית אינו סביר, שכן חניה זו תלויה בשכן אשר בתום השימוש במכפיל נדרש להוריד את המתקן חזרה לקרקע. חניה לא עצמאית תלויה בתקינות המתקן והתשתית שלו ולעתים נדרש להמתין בתור דקות ארוכות.

לעניין זה השמאים מציגים את שומתה המכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 7143/51 לנכס ברח' מסריק 4 בבת ים, שם קבע שמאי המשיבה כי מקדם הפחתה לשווי חניה לא עצמאית הינו בשיעור 75%. בשומתו המכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 7136/223 לנכס ברח' הרשת 17, נקבע ע"י שמאי המשיבה מקדם הפחתה לחניה לא עצמאית בשיעור 80%. השמאי חולק גם על שווי החניה במכפיל וסבור כי יש לאמוד את שוויה במקדם של 60% משווי חניה עצמאית וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים באזור.

ראשית, שמאי המבקשת סבורים כי שטחי בניית מרתפים בקו 0 אפשריים מכוח תוכניות קודמות ולכן אין לחייב בגינם בהיטל השבחה. תוכנית בי/403 קבעה כי קו הבניין לקומות המרתף יהיה 0 לצדדים ואינה מגבילה את הכניסה לחניון ברמפה, כך שאין כל מניעה לגשת לבניה זו במעלית כמבוקש. ההקלה שנדרשה הוגשה כשתוכננו מכפילי חניה מעל הקרקע ולא כפי שמוצע כעת בבקשה להיתר. אומדן ההשבחה בגין שימוש במכפילי חניה שקועים פורט בהרחבה בשומתה של השמאית המכריעה בדימוס נורית ג'רבי ולפיכך מבחינה תכנונית אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

שנית, החניון מתוכנן בצפיפות גבוהה וקשה לשימוש. גם אם תתקבל גישת שמאי המשיבה לפיה שווי מקום חניה עצמאית לחניון בדרגה A הינו 150,000 ₪, במקרה שבנדון ובצפיפות הרבה, ערכי השווי הרלוונטיים חייבים לבוא לידי ביטוי בערך נמוך יותר.

משכך, השמאים סבורים כי יש לאמוד את החניות במקרקעין שבנדון בסך 120,000 ₪ למק' חניה, אשר לאחר חילוץ מע"מ 17% ורווח יזמי מופחת 10%, מתקבל שווי בסך של 90,000 ₪ כקרקע למקום חניה.

עוד מוסיפים, כי פתרון החניה מחייב שימוש במכפילים סמויים, אשר עלותם גבוהה יותר. קיימות עלויות נדרשות ביניהן יציקת כלונסאות בצמוד למבנה הקיים, במקום צר, תוך חפירת בורות עמוקים וגדולים לששת מתקני החניה. בנוסף, נדרשים קידוח ויציקת כלונסאות לכל אחד מ- 6 המתקנים, חפירת הבור, יציקת רצפתו, איטומו, הטמנת בורות שאיבה עם משאבות ותשתית

חשמל לכל בור, תוך שימוש בגנרטור משותף. עלויות אלו כולן, לכל הפחות, מסתכמות בעלות נוספת של כ- 160,000 ₪ פלוס מע"מ, אשר לדעת שמאי המבקשת מאיינת לחלוטין כל טענה להשבחה כתוצאה משימוש במתקני החניה.

למען שלמות התמונה, לצורך חישוב תקן החניה, קיימת תוספת של 15 יח"ד להן נדרשות 7.5 חניות + 8 חניות נדרשות עבור הדירות הקיימות. מכאן שנדרשות בסה"כ 16 חניות בעוד שהתכנון בבקשה להיתר הינו עבור 17 חניות.

<u>שיטת ההשבחה עפ"י פס"ד קבוצת הירדן</u>

שמאי המבקשת סבורים כי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד קבוצת הירדן, לא ניתן לקבוע כי שילובה של הקומה הנוספת היא דווקא בקומות 6 ו- 7 כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. בהתאם לעקרונות פסק הדין יש לקבוע את ההשבחה עפ"י גישת השטח היחסי וללא שימוש במקדמי קומה המטיל חבות בהיטל השבחה דווקא בקומת המגורים העליונה, בה מקדם השווי גבוה יותר.

<u>מימושים קודמים</u>

לעניין זה המועד הקובע להשבחה חל ביום 24/09/2020. החייבים בהיטל ההשבחה הינם בעלי הזכויות במקרקעין, כאשר למען הנוחות שובר התשלום מונפק עבור היזם כמגיש הבקשה להיתר. היות ובמקרקעין מחזיקים 2 בעלי זכויות אשר רכשו את זכויותיהם לאחר המועד הקובע, אין אפשרות לחייבם בהיטל השבחה פעם נוספת בעת הבקשה הנ"ל.

לפיכך, שמאי המבקשת מבהירים כי ככל ותימצא השבחה כלשהי, הרי שלכל היותר ניתן לקבוע אותה בגין היקף מימוש של 86.01% מהמקרקעין בלבד.

<u>בריכות שחיה</u>

לדעת שמאי המבקשת שילוב של בריכת שחיה בפרויקט תמ"א 38 מסוג חיזוק הוא דבר הנפוץ בעיקר באזורי יוקרה. עלויות הקונסטרוקציה העודפות כמו גם "תקרת הזכוכיות" לערכי השווי בבת ים בכלל ובפרויקט חיזוק בפרט, אינה מאפשרת הנאה כלכלית ונעשית מסיבות סובייקטיביות.

בשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי בגו"ח 6445/355 שבעיר הוד השרון נכון למועד קובע 01/11/2020, אומדן היטל ההשבחה להקמתם של 2 בריכות שחייה במפלס הגג של בניה חדשה, בשטח של 28.32 מ"ר כל אחת, הינו בסך של 19,116 ₪. במקרה הנדון, העלויות העודפות הנדרשות לחיזוק, מאיינות את ההשבחה.

בשומתה המכרעת של גב' אורית גלן בוצע אומדן השבחה לשילוב בריכת שחיה בקומות עליונות שבבניה חדשה. קביעת השמאית המכריעה כי אומדן ההשבחה הינו במקדם 5%. גם כאן ברור כי

ההשבחה הנ"ל מתאיינת כלא הייתה בפרויקט תמ"א מסוג חיזוק. מקדם זהה נלקח גם בשומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' ש"י עגנון 28 בת"א, גו"ח 6634/336.

עוד השמאים מוסיפים, כי הבריכה המוצעת מהווה חלק מדירת פנטהאוז שאינה נהנית מפרטיות מלאה, שכן לכל דיירי הבניין קיימת גישה לגג הטכני המשותף. יתרה מכך, שילוב הבריכה מצמצם את גובה קומת הגג בשטח משמעותה. צירוף נסיבות אלו לדעת שמאי המבקשת מוביל למסקנה כי תרומתה של בריכת השחייה אינה יכולה לעלות על עלויות הבניה העודפות הנגררות משילובה.

<u>ערכי שווי</u>

לדעת שמאי המבקשת שוויה של דירת מגורים בנויה בפרויקט תמ"א 38 חיזוק, נמוך משמעותית משוויה של דירת תמ"א 38 בפרויקט הריסה ובניה.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות לשווי מ"ר מבונה בסביבה</u>:

גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי למ"ר	
7154/369	יול-22	דוד דדון	6,000	₪
7143/36	יונ-20	יגאל יוסף	5,000	₪
7149/151	מאי-20	יעקב פז	4,540	₪
7150/382	מאי-18	אולין דודזון	5,400	₪

זאת ועוד, הבניין הנדון צמוד לגן ילדים ובית כנסת. קרבה למבנה ציבור גורמת להפחתה בשווי הנכס ובהתאם לכך, להלן מספר שומות של שמאים מכריעים שם ניתנו מקדמי הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:

גו"ח	תאריך שומה	שמאי מכריע	שיעור הפחתה	סוג המבנה הציבורי
6003/197	ספט-17	גבע בלטר	6%	מבנה ציבור
8994/3	ספט-17	ארז כהן	10%	בית ספר
6400/247	אפר-17	גיל הרצברג	10%	ישיבה טכנולוגית
30615/219	פבר-17	דורית פריאל	10%	גן ילדים ובית ספר
6581/492	פבר-17	אריה אריאל	5%	מקווה ומועדון ספורט
3704/359	נוב-16	יעקב פז	10%	בית ספר
12106/17	ספט-16	אבישי זיו	10%	גן ילדים ובית ספר

לאור האמור לעיל ובשקלול הפרמטרים, שמאי המבקשת מתבססים על שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך של 5,300 ₪.

פתרונות חניה

תיאור	מס' חניות	מקדם שווי	שווי פתרון חניה	
חניות עצמאיות	8	100%	117,000	936,000
קרן חניה עבור 15 יח"ד חדשות	7.5		-72,000	-540,000
שווי פתרון חניה - מצב קודם				**396,000**
חניות עצמאיות	0	100%	90,000	0
חניות "לא עצמאיות"	5	75%	90,000	337,500
חניות במכפיל	12	60%	90,000	648,000
עלות עודפת - מתקן חניה	12	100%	-160,000	-1,920,000
שווי פתרון חניה - מצב חדש				**-934,500**

תחשיב

קומה	הוראות	שטח עיקרי	שטחי הרחבה	שטחי בניה בפטור מלא	קומה	שטח אקו'	שווי מלא מ"ר מבונה 5,300 ₪
קרקע	תמ"א 38		210.08	210.08	1.100	231.088	1,224,766
1	ב'/339	326.08	22.73	348.81	1.000	348.81	1,848,693
2	ב'/339	326.08	39.32	365.4	1.030	376.362	1,994,719
3	ב'/339	326.08	39.32	365.4	1.045	381.843	2,023,768
4	תמ"א 38	296.82		365.4	1.060	387.324	2,052,817
5	תמ"א 38	296.68		365.4	1.075	392.805	2,081,867
6	תמ"א 38	139.64		182.7	1.100	200.97	1,065,141
	מרפסת גג			182.7	0.300	54.81	290,493
שווי פתרון חניה							396,000
סך שווי מצב קודם							**12,978,264**

קומה	הוראות	שטח עיקרי מבוקש	קומה	שטח אקו'	שווי מלא
קרקע	תמ"א 38	67.45	1.100	74.195	393,234
1	ב'/339	326.08	1.000	326.08	1,728,224
2	ב'/339	326.08	1.030	335.8624	1,780,071
3	ב'/339	326.08	1.045	340.7536	1,805,994
4	ב'/580	296.82	1.060	314.6292	1,667,535
5	תמ"א 38	296.68	1.075	318.931	1,690,334
6	תמ"א 38	296.68	1.090	323.3812	1,713,920
7	תמ"א 38 / ב'/580	233.16	1.120	261.1392	1,384,038
	מרפסת גג	63.52	0.300	19.056	100,997
שווי פתרון חניה					-934,500
סך שווי מצב חדש					**11,329,846**

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

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>ניצול זכויות בקומת הקרקע</u>

ראשית, שמאי המשיבה מציין כי בהתאם למדידה הגראפית שביצע מתוכנית ההיתר התיאורטית, השטח העיקרי לניצול בקומת הקרקע הינו 168.3 מ״ר ולא 172.1 מ״ר כפי שנטען ע״י המבקשת.

<u>פגיעה במאזן החניה הנדרש במצב קודם</u>

עפ״י תוכנית הבקשה להיתר, הנכס מכיל 8 חניות קיימות וכמות זו נדרשת לשמירה במסגרת מאזן החניה המאושר בבקשה להיתר שבנדון. בניגוד לכך, התוכנית הרעיונית אותה הציג שמאי המבקשת מבטלת את החניה הדרום-מערבית (הכוללת פלטת סיבוב), לצורך תכנון הדירה המערבית המוצעת בתוכנית הרעיונית.

ביטול החניה הנ״ל הינו פגיעה בחניה פיזית קיימת ולכן אין אפשרות שהועדה המקומית הייתה מסכימה לתכנון המתואר בתוכנית הרעיונית. לאור האמור, לדעת שמאי המשיבה אין היתכנות תכנונית ורישויית למימוש הדירה המערבית המוצעת על ידי המבקשת.

עוד מוסיף שמאי המשיבה, כי לאור ההנחיות המרחביות, המיקום החליפי לחדר אופניים אינו אפשרי מבחינה תכנונית ורישויית. לפיכך, אין אפשרות לשנות את מיקום חדר האופניים, ביחס למיקום המוצע בבקשה להיתר שבנדון. משמעות הדבר הוא הקטנת שטח הדירה הצפון מזרחית המוצעת בכ- 12 מ״ר המתוכננים לפי שמאי המבקשת כחדר רחצה.

<u>גובה נטו מינימלי של קומת הקרקע</u>

גובה הנטו של קומת הקרקע במיקום המאושר של חדר האופניים הינו 2.3 מ׳ בלבד, באופן שאינו מאפשר לתכנן את חדר הרחצה בדירה צפון-מזרחית. חפירה מתחת לחדר האופניים אינה אפשרית שכן מתחתיה מצוי מרתף קיים של הבניין (שתוכנן במקור כמקלט) ומתוכנן בבקשה להיתר שבנדון עבור מחסנים ושטחים טכניים משותפים. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי יש להפחית את שטח המגורים המוצע בדירה הצפון מזרחית ב-12 מ״ר עיקרי סה״כ.

בנוסף, גובה נטו של קומת הקרקע במיקום של הדירה המערבית המוצעת ע״י שמאי המבקשת הינו 2.35 מ׳, שהינו נמוך ב- 15 ס״מ מהמינימום הנדרש בתקנות עבור מגורים (2.50 מ׳). לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן לבצע חפירה באזור זה מאחר ומתחת לדירה המערבית המוצעת מצוי מרתף קיים של הבניין (שתוכנן במקור כמקלט). לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי אין אפשרות לתכנן את הדירה המערבית המוצעת ע״י שמאי המבקשת.

<u>פגמים תכנוניים בתוכנית הרעיונית המוצעת ע״י שמאי המבקשת</u>

באשר לדירה הדרום-מזרחית, שמאי המבקשת מציע להגדיל את הדירה הדרום-מזרחית בחלק הדרומי שלה, ע״י תוספת רצועה בשטח 5.2 מ״ר וברוחב של 1.12 מ׳ ברוטו מעבר לקו העמודים שבקומת הקרקע. מיקום העמודים והרוחב הצר של הרצועה יוצרים מצב בו אין היתכנות תכנונית

לתכנון רצועה זו למגורים, ולראיה, רצועה זו אינה מתוכננת בדירה המוצעת בקומת הקרקע בבקשה להיתר שבנדון.

באשר לדירה הצפון-מזרחית, שמאי המבקשת מציע לתכנן דירה בחלק הצפון מערבי של הבניין, באופן בו היא כוללת רצועה בשטח 7.4 מ״ר וברוחב של 1.33 מ׳ ברוטו בלבד, מעבר לקו העמודים שבקומת הקרקע. גם במקרה הנ״ל מיקום העמודים והרוחב הצר של הרצועה יוצרים מצב שאין היתכנות לתכנון רצועה זו למגורים.

עוד מוסיף השמאי כי התוכנית הרעיונית לא כוללת תכנון פנים של הדירות המוצעות ולהערכתו תכנון הפנים יהיה פגום ובעייתי היוצר שווי בסיסי נמוך או לחילופין תכנון פסול כלשהו. החלק הדרומי והמזרחי של הדירה הצפון-מזרחית פונה למסדרונות בתוך קומת הקרקע באופן שאינו מאפשר תכנון של חלונות לכיוונים הללו.

כחיזוק לטענותיו, השמאי מצרף סקירה של 27 שומות מכריעות מהעיר בת ים, בהן נקבע שווי ״אפס״ לזכויות תמ״א 38 שאינן ישימות לניצול בקומת הקרקע במצב הקודם.

<u>סיכום</u>

שמאי המשיבה בתגובתו סבור כי ניתן לנצל לכל היותר בקומת הקרקע שטח עיקרי של 94.7 מ״ר, ובניכוי 67.45 מ״ר עיקרי שהובאו בחשבון בשומתו – שטח עיקרי נוסף ואפשרי לתכנון מוצע הינו 27.25 מ״ר. במכפלת השטח הנוסף בשווי מ״ר מבונה 6,000 ₪ ובמקדם הפחתה בקומת הקרקע 0.9, מתקבל שווי גולמי של תוספת הבניה בסך 147,150 ₪. בניכוי עלות קרן חניה בגין יח״ד נוספת בסך 72,710 ₪, עולה כי הקיטון בהשבחה בגין השטח הנוסף הינו 74,440 ₪.

עם זאת, בשל הפגמים התכנוניים הקיימים בתוכנית הרעיונית של המבקשת, שטח המגורים המוצע קטן בעוד 12.6 מ״ר לפחות, באופן שהקיטון בהשבחה המתקבל מהתוכנית הרעיונית – שואף לאפס.

שמאי המשיבה מבהיר כי תוכנית בי/580 מתירה לנייד 50% משטח קומת הקרקע אל הקומות שמעל, אך אינה אוסרת ניצול בקומת קרקע של יתרת הזכויות האפשריות. בהתאם לכך, אם אכן קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה למגורים בקומת הקרקע, העובדה שהיזם אינו מנצל אפשרות זו – מוכיחה שאין לה היתכנות. לחילופין, ככל שאכן קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה כלשהן בקומת הקרקע, הרי שאפשרות זו קיימת ב-2 מצבי התכנון (לעניין זה מפנה לעמ׳ 59-55 לשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי בלנכס ברח׳ הרב שפירא 43).

<u>ניצול זכויות בהרחבת הקומות הקיימות</u>

ברמה העובדתית, שמאי המשיבה מציין כי לא אושרה הקלה לניוד זכויות בניה מקומות הבסיס הקיימות, אלא רק לניוד מהקומה המפולשת ולניוד בין הקומות החדשות. בהתאם לכך, הזכויות האפשריות לניצול במצב קודם הינם בקומת הקרקע בלבד. לעניין זה, מציג השמאי את החלטת ועדת **ערר (ת״א) 8780-10-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ רינובו בע״מ** במסגרתו

נקבע כי חייבת להיות הלימה בין הרישוי לבין הפטור. גם בשומות מכריעות של מר דוד דדון ברח' רבינוביץ' 5+3, רח' בר אילן 6 ו- 8, נדונו תרחישים זהים שבהם לא אושרו הקלות לניוד זכויות מקומות הבסיס ונקבע כי זכויות שלא אושר לניידן במצב החדש – אינן מהוות חלק מסל הזכויות הקיים במצב קודם.

כמו כן ברמה הכלכלית, המרווח הצפוני והדרומי שבין מתווה הבניין – כולל חיזוק העמודים – לבין קו הבניין, נעים בין 1.13 מ' – 1.14 מ', משמעות הדבר שעבור כל 1.135 מ"ר הרחבה צריך להרוס 2-3 מ"ר של קיר חוץ. העלויות הכרוכות בהרחבות אלו גבוהות משווי זכויות הבניה של שטחי ההרחבה ומשכך אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה – כך ששווי זכויות הבנייה הללו הינו אפס.

שמאי המשיבה חולק על אפשרות בה הרחבות הבניה יעשו בשיטה "קונזולית", מאחר והבניה הקיימת לא נבנתה כשהיא מותאמת לתוספת כזו ולכן לא מאפשרת הישענות חיצונית עליה. בניה בשיטה זו תוכל להיעשות רק ע"י הישענות על קונסטרוקציה של בניה חדשה, או ע"י ביסוס באמצעות עמודים נושאים. משמעות בניית עמודים נושאים בתוך המיסעות המתוכננות במרווחים הצדדיים במגרש היא ביטול המיסעות שתביא לביטול החניות העיליות האפשריות לתכנון במצב קודם.

בהתאם למפורט לעיל, שמאי המשיבה מדגיש כי לתוכנית הרעיונית המוצעת אין היתכנות כלכלית, הנדסית ורישויית. בהתאם לכך, יש לקבוע כי שווי כל זכויות הבניה המיועדות להרחבת קומות הבסיס במצב קודם הינן בשווי אפס. ביסוס להנחה זו נמצאת בעמ' 34-33 לשומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' העצמאות 21, גו"ח 7144/51.

כחיזוק לטענת השמאי, מדגיש כי בבחינת כל הבקשות להיתרי בניה לפרויקטים מסוג תמ"א 38 חיזוק, שאושרו בתחום העיר בת ים, עולה כי היזמים אינם מנצלים את זכויות הבניה הללו להרחבת הקומות הקיימות לתכנון שטחי מגורים, אלא לכל היותר מנצלים חלק קטן מאוד מהן לתכנון מרפסות ו/או מסתורי כביסה (כפי שבוצע בבקשה להיתר שבנדון).

<u>ניצול זכויות בהרחבת קומות התמ"א</u>

שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון את הזכויות בהיקף של 29.82 מ"ר עיקרי לכל אחת מקומות התמ"א. תמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה, והזכויות המאושרות מכוחה נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית.

<u>הקלה להקמת מתקן חניה בקו בניין אפס</u>

לעניין עצם החבות בהיטל בגין הקלה זו, שמאי המשיבה מבהיר כי הקמת מתקני החניה אינם מותרים עפ"י תוכנית בי/403 ועל כן הקמתם אושרה מכוח הקלה.

הליך השמאות המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת שנידון אצל השמאית נורית ג'רבי ברח' מסריק 4 בת ים, לימים נדון בהכרעה נוספת בערר **בי/8136/0419 הוועדה המקומית לתכנון ובניה**

בת ים נ' וי.ג'י.איי מנג'מנט (ז.א) בע"מ, במסגרתו ועדת הערר הורתה לשמאית המכריעה הנ"ל לתקן את שומתה מאחר ותוכנית בי/403 אינה מתירה בניית מרתף חניה עבור מתקני חניה.

<u>מקדמים וערכי שווי לחניות</u>

- שמאי המשיבה סוקר 5 שומות מכריעות מהעיר בת ים, במסגרתם נקבעו מקדם הפחתה לחניה לא עצמאית בשיעור שנע בין 0.9-0.95 משווי חניה עצמאית ומקדם למתקן חניה בשיעור שנע בין 0.75-0.85 משווי חניה עצמאית.
- שמאי המשיבה סוקר 15 שומות מכריעות מהעיר בת ים, מהן עולה כי שווי ממוצע לא מע"מ ורווח יזמי של חניה עילית רגילה הינו 136,654 ₪ ושווי ממוצע של חניה במתקן הינו 106,764 ₪ - נכון למועד קובע ממוצע 12/09/2019. בהתחשב בפערי הזמן ובהתאמה למועד הקובע אומדן השווי שנקבע תואם גם את סקירת השומות המכריעות.
- עפ"י חוזה מתאריך 23/02/2017, נמכרה 1 חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר של 90,000 ₪ + מע"מ. בהתאמה לפער זמן של 3.6 שנים לפי 6% לשנה ובהתאמה למיקום בשיעור 10%, מתקבל שווי חניה מתואם במתקן בנכס הנדון בסך כ- 120,000 ₪.
- בהתאם לריכוז מחירי מכירה של 6 עסקאות מכר לחניות שניות במרתפי חניה מהעיר בת ים, מתקבל כי שווי חניה ללא מע"מ הינו 87,000 ₪ נכון למועד קובע 26/01/2019. בהתאם לשומות מכרעות של חגית רבינסון בגו"ח 7121/60 ויגאל יוסף בגו"ח 7151/245, שווי החניה הראשונה הינה פי 2 משווי החניה השנייה. עפ"י נתוני השוק שווי חניה ראשונה במרתף הינה 171,000 ₪ ללא מע"מ.
- סקירת 4 שומות מכריעות מהן עולה כי העלויות שהביאו בחשבון שמאים מכריעים לצורך הקמת מתקני חניה מסוג מכפיל חניה, נעות בטווחים שבין 90,000 ₪ - 100,000 ₪ / למק' חניה - נכון לתאריך ממוצע 16/06/2019.
- תקן החניה שנקבע בתוכנית ההיתר שבנדון הינו 0.5 מק' חניה לכל יח"ד אחת. בהתאם לכך, בגין תוספת של 15 יח"ד נדרשות לפחות 8 חניות וזאת משום שעפ"י תקנות התו"ב במצב של שבר מתבצע עיגול כלפי מעגל.
- במהלך הדיון מרחיב שמאי המשיבה, כי שימוש של פלטות סיבוב במתקן חניה כפי שמוצע בפרויקט שבנדון, הוא יוקרתי ומטיב ביחס לפרויקטים אחרים של חיזוק.

<u>ירידת ערך בגין הקמת מתקני חניה</u>

שמאי המשיבה חולק על עצם העובדה כי שווי פתרון החניה במצב החדש יצר עלות עודפת בסך של 934,500 ₪ לעומת שווי פתרון החניה במצב קודם ללא אישור ההקלה. מתקני החניה אושרו עפ"י בקשת היזם ובמסגרת הקלה ומשכך לא חויב בבנייתם. ככל שהיזם היה סבור כי מתקני חניה מפחיתים משווי המגרש – הוא יכול היה שלא לבקש הקלה לצורך הקמתם.

עוד מוסיף, כי העובדה שכמעט כל בקשה להיתר של פרויקטים מסוג תמ"א 38, כוללת הקלות להקמת מתקני חניה, מוכיחה כי מדובר בגורם משביח.

<u>שיוך הזכויות בקומות 6-7</u>

שמאי המשיבה מבהיר כי בהתאם לסעיפי ההקלות הזכויות המנוידות מתוכנית בי/580 כוללות 2 קבוצות: זכויות המנוידות מקומה מפולשת לקומת הגג וזכויות המנוידות בין הקומות החדשות עפ"י תמ"א.

הקלה נוספת היא תוספת קומה חדשה לצורך מימוש זכויות בניה, דהיינו, על מנת לממש את יתרת זכויות הבניה המנוידות מהקומה המפולשת מכוח הקלה ואת זכויות הבניה הנוספות שאושרו בהקלה הכמותית.

בהתאם לכך, השמאי מבהיר כי עפ"י הרישוי המאושר בבקשה להיתר שבנדון, ברור כי הזכויות המנוידות מקומה מפולשת – נוידו לקומות 6 + 7, וזכויות הבניה החדשות שאושרו בהקלה כמותית – אושרו בקומה 7.

לעניין זה השמאי מציג את **עמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, במסגרתו נקבע כי כל זכויות הבניה שנוצלו מעבר ל- 2.5 הקומות המוצעות עפ"י תמ"א 38 – משויכות לתוכנית הר/2213 וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא. מיישום של פסק הדין לענייננו, הרי שכל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל-2.5 קומות תמ"א 38 – משויכות לתוכנית בי/580 ולהקלה הכמותית.

<u>מימושים קודמים</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי מכר של דירה לאחר המועד הקובע בתרחיש של השבחה בגין אישור הקלות אינו מהווה מימוש והחיוב בהיטל ההשבחה בגין ההקלות נותר בשלמות.

במהלך הדיון התחייב השמאי כי בפועל לא הנפיק שומות השבחה לאותם מימושי מכר.

<u>מקדמים וערכי שווי</u>

לעניין שווי מ"ר מבונה, שמאי המשיבה מציג סקירה של 11 שומות מכריעות מהעיר בת ים, מהן מתקבל כי השווי הממוצע הינו 7,003 ₪ - נכון למועד ממוצע קובע 23/01/2020. בהתאם לכך, אומדן השווי שנקבע בשומת הוועדה מוטה כלפי מטה.

לעניין מקדם השווי לדירות גן, שמאי המשיבה מציג סקירה של 13 שומות מכריעות מהעיר בת ים, מהן עולה כי מקדמי השווי שנתנו ע"י שמאים מכריעים לדירות הגן נעים בין 0.7 – 0.917.

לעניין מקדם הקומה, שמאי המשיבה מצרף כ- 100 עסקאות מכר של דירות שבוצעו בתחום העיר בת ים, מהן עולה כי שיעור התרומה של גורם הקומה לשווי מרכיב הקרקע הינו מעל 2.5% לקומה. בנוסף, השמאי מצרף סקירה של 43 שומות מכריעות מהעיר בת ים, מהן עולה כי מקדמי הקומה אותם הביאו בחשבון שמאי מכריעים נע בין 2.3% - 2.5% לקומה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלטים, המיועד לחיזוק ותוספות בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, הידוע כחלקה 118 בגוש 7141, הממוקם ברחוב ארלוזורוב 81, בת ים.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20190048 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20200012 מיום 24/09/2020.

במדרגת תוכנית בי/580 וההקלות, שמועדן הקובע זהה וחל ביום 24/09/2020, מקובלת עליי עמדת הצדדים לאמוד את ההשבחה בגישה המצרפית.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

היקף ניצול זכויות הבניה בקומת קרקע במצב הקודם

שמאי המשיבה סבור כי במצב הקודם לא קיימת כדאיות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים מעבר לזו המוצעת בבקשה להיתר ובהיקף של 67.45 מ"ר. בהתייחסותו הרחיב כי קיים שטח עיקרי נוסף ואפשרי לתכנון של 27.25 מ"ר, אך תרומתו לקיטון בהשבחה – שואפת לאפס.

מנגד, שמאי המבקשת סבורים כי בנוסף לשטח המוצע בהיתר, יש לבטא תרומתם של 104.65 מ"ר עיקרי נוספים המהווים תוספת של 2 יח"ד (סה"כ 3 דירות גן עפ"י התוכנית הרעיונית).

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 עפ"י הפירוט שלהלן:

<u>שתי דירות גן באגף המזרחי של קומת הקרקע</u>

שמאי המבקשת סבורים כי ניתן היה לתכנן דירה צפון-מזרחית בשטח עיקרי של כ- 64.5 מ"ר, ודירה דרום-מערבית בשטח עיקרי של כ- 46 מ"ר (כ- 110.5 מ"ר עיקרי סה"כ באגף המזרחי).

לדעת שמאי המשיבה, בשתי הדירות הנ"ל תוכננו רצועות בניה צרות המצויות מעבר לקווי העמודים הקיימים ומשכך לא קיימת היתכנות תכנונית למימושם. עוד מוסיף השמאי כי אין להביא בחשבון את השטח העיקרי בדירה הצפון-מזרחית שתוכנן על חשבון חדר האופניים.

קיבלתי את גישת המשיבה לעניין גריעת השטח העיקרי שתוכנן על חשבון חדר האופניים. גובהו נטו של חלל זה הינו 2.3 מ' והוא ממוקם מעל קומת מרתף קיימת, שכן נדרשות התאמות רבות שאינן כלכליות בכדי להכשיר את השטח הנ"ל למגורים.

מעיון בתוכנית הרעיונית אותה הציגו שמאי המבקשת, התרשמתי כי ע"י חלוקה פנימית נכונה, תוספות הבניה המצויות מעבר לקו העמודים עשויות להיות כלכליות ופונקציונאליות.

בהתאם למדידה גראפית שביצעתי לאגף המזרחי שבקומת הקרקע, הבאתי בחשבון שטח עיקרי אפשרי לתכנון של 48.7 מ"ר לדירה הצפון-מזרחית, ושטח של 46 מ"ר לדירה הדרום-מזרחית.

לפיכך, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי קיימת היתכנות באגף המזרחי של קומת הקרקע, לניצול של 2 דירות גן בשטח עיקרי של כ- 94.7 מ"ר.

<u>דירת גן באגף המערבי</u>

שמאי המבקשת סבורים כי ניתן היה לתכנן יח"ד אחת באגף המערבי בשטח עיקרי של כ- 61.6 מ"ר. מנגד, לדעת שמאי המשיבה אין אפשרות לתכנן את דירה זו.

בבואי לבחון את ההיתכנות לתכנון הדירה באגף המערבי, נתקלתי במחסומים רבים שעל ידי שקלולם הגעתי למסקנה כי לא קיימת היתכנות להקמתה :

- קיימת חבות בהקצאת שטח פנוי בלובי קומת הקרקע, לצורך שטחי שירות משותפים וביניהם הסדרת חניה לאופניים ואופנועים שיהיו חלק מהמבנה הראשי[11], חדר אשפה, פיר מעלית וחללי תקשורת ומעברים.
- תכנון והקצאה מחודשת של 8 חניות עיליות עבור 12 יח"ד קיימות, הנדרשות עפ"י מאזן החניה המפורט בבקשה להיתר. כאמור, תכנון שתי דירות הגן באגף המזרחי תביא לביטולן של 4 חניות אותן נדרש למקם מחדש בתחום החלקה.
- גובה התקרה נטו באגף המערבי הינו כ- 2.35 מ' בלבד. לפיכך, נדרשות עלויות חפירה והתאמה של הקומה המפולשת הקיימת, לצורך עמידה בגובה נטו מינימלי של 2.5 מ'.
- לא יאושרו גינות פרטיות לכיוון החזית המערבית לרחוב[12], מכאן שהדירה המערבית תהיינה כלואה ולא תכלול חצר פרטית.

[11] ראה ס' 4.4 בעמ' 20 למסמך הנחיות מרחביות – בת ים מתאריך 05/06/2018.
[12] ראה ס' 5.1 (יט') בעמ' 23, למסמך הנחיות מרחביות – בת ים מתאריך 05/06/2018.

בהתחשב במכלול הנימוקים שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי לא קיימת היתכנות כלכלית ותכנונית להקמת יח"ד נוספת באגף המערבי.

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

שמאי המבקשת סבורים כי קיימת היתכנות להרחבת שטח קומה א' בהיקף של 22.73 מ"ר עיקרי ובקומות ב' – ג' בהיקף של 39.32 מ"ר עיקרי לכל קומה.

שמאי המשיבה טוען מנגד, כי לתוכנית הרעיונית המוצעת אין היתכנות כלכלית, הנדסית ורישויית ולכן זכויות אלה הינן ב"שווי אפס" במצב הקודם.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית בי/580 קובעת כי בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תוכניות מאושרות וקובעת כי במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים, הזכויות הניתנות לניוד יחושבו בשיעור של כ- 50% משטח קומה.

יוער, כי הוראות התוכנית כפופות ליידוע הציבור וכי: *"לא תתאפשר בניה מכוח תוכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד הקובע שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין."*

עוד נקבע כי: *"אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול את זכות הועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה, אם מצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים אחרים, יש לסרב לבקשה."*

מכאן שהוראות תב"ע בי/580 הינן כפופות לפרסום שנעשה בפועל אשר קיבל את אישור הוועדה. בעניין זה נאמר כי ההקלה המבוקשת העולה מהחלטת הועדה הינה: *"ניוד זכויות מקומה מפולשת לגג ובין הקומות החדשות."*

עם זאת, מעיון בפרוטוקול החלטת הועדה מיום 24/09/2020 בישיבתה מס' 20190048, צוין בגיליון הבדיקה כדלקמן:

"<u>מס' קומות לפי המפורט להלן לפי מותר:</u>

- *קיים 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (היתר/תב"ע)*
- *מבוקש 2.5 קומות מעל קיים מכח (תמ"א 38)*
- *מבוקש קומה (מבוקשת קומה בהקלה)* ***העברת זכויות מקומות, לקומה עליונה לפי בי/580.***

סה"כ 6.5 קומות על קומת קרקע." **(ההדגשה אינה במקור א.ד.ש)**

כמו כן, בבקשה להיתר שבנדון תחת פירוט טבלת השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד, הוצג החישוב הבא:

שטח קומה קיימת בהיתר	-	339.08 מ"ר
שטח הרחבה לקומה	**-**	**52 מ"ר (13 מ"ר * 4 יח"ד בקומה)**
שטח קומה מורחבת	-	391.08 מ"ר

קונטור קומה טיפוסית 6 X ק'	-	2,346.48 מ"ר
שיפור תנאי דיור (הקלה 6%)	-	42.18 מ"ר
תוספת קומה (הקלה 2.5%)	-	17.57 מ"ר

(ההדגשה אינה במקור א.ד.ש)

בהתחשב בכלל המסמכים הרישויים שהוצגו לעיוני, מקובלת עליי פרשנות שמאי המבקשת לפיה שטחי הרחבות התמ"א לדירות בקומות א'-ג' מהווים את מקור הזכויות החוקי לצורך ניודם לקומה העליונה. אלא שבמקרה הנדון, ההרחבות בקומות אלה אינן כלכליות למימוש או לחילופין לא ניתנות לזיכוי במצב הקודם ואפרט:

<u>ניצול זכויות בניה בקומה א'</u> – רצועות הבניה בשטח 1.58 מ"ר ו- 1.97 מ"ר הן מאולצות ולא מייצרות חללים חדשים. משכך תוספות אלו מתאפשרות רק ברמה התיאורטית ואין להן תרומת שווי ממשית.

באשר לחלל המרכזי באגף הדרומי של המבנה, אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי אותן תוספות בניה ידרשו להיתמך בעמודים נושאים שמיקומם יבוא על חשבון 2 מקומות החניה המצויים מתחת לחלל זה ובכך תיווצר פגיעה הגבוהה מתרומת השווי.

<u>ניצול זכויות בניה בקומות ב'-ג'</u> – שמאי המבקשת הציגו תוכנית רעיונית לפיה ניתן לנצל תוספות בניה בשיטה תלויה, באופן שמנצל כמעט את מלוא שטחי הבניה האפשריים במסגרת קווי הבניין שבכל קומה.

בר"מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ, דן סביב 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 בקווי הבניין שנתנה לממ"דים. ככל והתשובה חיובית, שטחים אלה מחויבים בהיטל השבחה מלא ועל כן אין להכיר בהם לצורך זיכוי במצב הקודם.

עפ"י <u>מדידה גראפית</u> מהבקשה להיתר, חריגת שטחי הממ"דים מקווי הבניין נאמדת בהיקף של 38.88 מ"ר בכל קומה, בעוד שיתרת זכויות הבניה לניצול בקווי הבניין הינה כ- 44.83 מ"ר לקומה. לפיכך, היתרה הכמותית המקסימלית, בה ניתן להכיר במצב הקודם הינה בשטח עד כ- 6 מ"ר לכל קומה.

ברמה הכלכלית, אני מסכימה עם גישת שמאי המשיבה לפיה תוספות הבניה הרעיוניות שהציגה המבקשת מבטאות שווי "אפס". מרווחי הבניה נעים בין 1.13 מ' – 1.14 מ' ועל כן מדובר ברצועות שטח צרות שאינן פונקציונאליות ושאינן מייצרות חללים נוספים. יתרה מכך, תוספות אלה דורשות הריסת קירות חוץ של דירות קיימות ותמיכה של עמודים נושאים שיבואו ע"ח שימושים יעילים יותר בקומת הקרקע כגון שטחי חצר וחניות.

לאור הנימוקים שלעיל, הובא בחשבון כי יתרת זכויות הבניה בקומות א' – ג' אינן כלכליות לניצול ולכן הובאו בחשבון במצבם הקודם במקדם שווי "אפס".

<u>היקף ניצול הזכויות ב-2.5 קומות תמ"א</u>

שמאי המבקשת סבורים כי יש להכיר באפשרות ניצול של 29.82 מ"ר עיקרי[13] נוספים בכל קומת תמ"א, אותן ניתן היה לנצל במצב הקודם ובהתחשב בקונטור הקומה הקיימת.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין להביא את השטח הנ"ל בחשבון, שכן תמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה, והזכויות המאושרות מכוחה נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית.

<u>הכרעה</u>:

בבחינת הבקשה להיתר שבנדון, לא מצאתי כל מניעה הנדסית או תכנונית לניצול תוספות הבניה בקומות התמ"א, שברמה הרעיונית ניתן לממש אותן ע"י השלמת קונטור המבנה הקיים.

באשר להקניית זכויות אלו במצב הקודם, יצוין כי ההקלה המבוקשת כפי שעולה מהחלטת הועדה הינה: *"ניוד זכויות מקומה מפולשת לגג ובין הקומות החדשות."* אני מחזיקה בדעה כי מדובר בזכויות בניה שבשלב הראשון נתנו במסגרת ה- 2.5 קומות התמ"א הפטורות ובשלב השני נוידו לקומת הגג.

לפיכך, שטחן של 2.5 קומות התמ"א במצב הקודם, חושב על בסיס קומות א-ג' ובשטח עיקרי של 326.08 מ"ר לקומה מלאה.

<u>הקלה להקמת מכפיל בצמוד לגבול מגרש</u>

שמאי הצדדים חלוקים הן באשר לעצם החבות והן באשר לשווי פתרון החניה בכל מצב תכנוני. שמאי המשיבה מתבסס על שווי עודף במצב החדש בסך 628,500 ₪, בעוד ששמאי המבקשת סבורים כי פתרון החניה במצב החדש גרם לתרומה שלילית בסך 934,500 ₪.

<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**

[13] 29.82 מ"ר לניצול בקומה = 296.82 מ"ר עיקרי בקומת תמ"א – 326.08 מ"ר עיקרי בקומה ג' קיימת.

לתכנון ובניה בת ים נ' וי.ג'י.איי 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>פתרון חניה במצב קודם</u>

בהתאם לתחשיב הצדדים, מוסכם כי טרם אישור ההקלות, פתרון החניה היה בדרך של חניות עיליות ותשלום "קרן חניה". עפ"י דו"ח מאזן החניה בבקשה להיתר, במצב המאושר קיימות 8 חניות עיליות עבור 12 יח"ד בקומות קיימות א' – ג'.

למרות שחלק מהחניות הקיימות מצויות באגף המזרחי בו ניתן לממש 2 דירות גן תיאורטיות, אני מחזיקה בדעה כי ניתן לשמר את מספר מקומות החניה הקיימים ע"י תכנונם מחדש באגף המערבי. לפיכך, במצב הקודם הבאתי בחשבון שווי של 8 חניות עיליות עצמאיות, בניכוי תשלום קרן חניה עבור 12 יח"ד חדשות[14].

<u>ערכי שווי לחניות</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי של חניות שניות בפרויקטים שונים, מהם מסיק שווי קרקע לחניה עצמאית ראשונה בסך 150,000 ₪. מנגד, שמאי המבקשת מתבססים בתחשיבם על שווי קרקע לחניה עצמאית ראשונה בסך 117,000 ₪.

להלן סקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי חניה עצמאית ראשונה
בועז ברזילי	7140/161	השקמה 10	11/03/2021	120,000 ₪
ארז כהן	7140/242	השר שפירא 11	28/01/2021	107,000 ₪
רמה מאור	7136/367-368	השר פנקס 7	24/09/2020	135,000 ₪
ארנון גולדברג	7141/99	הרב קוקיס 5	06/07/2022	128,000 ₪
<u>ממוצע</u>			<u>18/05/2021</u>	<u>122,500 ₪</u>

- בשומתו המכרעת של מר ארז כהן מתאריך החלטה 26/07/2023, גו"ח 7140/242, נקבע כי שווי חניה ראשונה הינו פי 1.5 משווי החניה השנייה.
- בשומתה המכרעת של גב' לילך בן פורת מתאריך החלטה 03/01/2023, גו"ח 7154/165, נקבע כי שווי חניה ראשונה הינו פי 1.33 משווי החניה השנייה.

בבחינת מכלול הנתונים, אני סבורה כי שווי חניה עילית ראשונה הינה בסך 155,000 ₪. בהפחתת מע"מ (17%) ורווח יזמי (10%) מתקבל שווי קרקע של **כ- 120,000 ₪ לחניה ראשונה עצמאית.**

[14] 12 יח"ד חדשות = 2 יח"ד חדשות בקומת קרקע מפולשת + 10 יח"ד חדשות ב-2.5 קומות תמ"א.

<u>עלות מתקן במכפיל חניה</u>

שמאי המשיבה מתבסס על עלות הקמה ממוצעת לחניה במכפיל שהינה בסך 100,000 ₪.

מנגד, שמאי המבקשת סבורים כי העלות נאמדת בסך 160,000 ₪, זאת בהתבסס על הצעות מחיר לחפירה והתקנת מתקני חניה שהתקבלו בחודש אוקטובר 2023[15].

במקרה הנדון אני סבורה כי אין להסתמך על הצעות המחיר אותן הציגו שמאי המבקשת. מדובר בהצעות יחידות, שלא התגבשו לכדי הסכם התקשרות בפועל והתקבלו זמן רב לאחר המועד הקובע שחל ביום 24/09/2020.

משכך, התבססתי על שומות מכריעות מהסביבה לעלות מתקני חניה במכפיל, אשר בחלקן הסתמכו על הסכמי התקשרות בפועל:

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 ובהתאמה למועד הקובע, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה עלות ממוצעת למקום חניה במכפיל נאמדת בגבולות של כ- 100,000 ₪.

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

מצב תכנוני	מהות	מס' חניות	מקדם	שווי	סה"כ
קודם	חניות עיליות עצמאיות	8	1	120,000	₪ 960,000
	קרן חניה[16]	6		72,000	₪ -432,000
	<u>שווי פתרון חניה - מצב קודם</u>				₪ <u>528,000</u>
חדש	חניות עיליות לא עצמאיות	5	0.95	114,000	₪ 570,000
	חניות במכפיל חניה	12	0.8	96,000	₪ 1,152,000
	עלות במכפיל חניה	12		100,000	₪ -1,200,000
	<u>שווי פתרון חניה - מצב חדש</u>				₪ <u>522,000</u>

[15] הצעת מחיר של חב' מ.ד. הנדסה ובניין מיום 01/10/2023, לביצוע בורות חניה בסך 1,410,000 ₪ וכן הצעת מחיר של חב' ParkTech מיום 02/10/2023, להתקנת 12 מק' חניות במכפיל + 2 צלחות סיבוב בסך 1,234,000 ₪.

[16] תשלום כופר חניה בגין תוספת 12 יח"ד חדשות (0.5 חניה / יח"ד).

יצוין, כי התרומה הפחותה שמתקבלת במצב החדש אינה מבטאת ירידת ערך. ההקלה להצבת מתקן חניה משביחה במהותה ומאפשרת חלופה זולה יותר לצורך מענה של פתרון חניה עבור יח"ד שהתווספו במצב החדש[17].

הפער השלילי בין שני מצבי התכנון מהווה את העלות העודפת במצב החדש, אשר הייתה אף גבוהה יותר לולא הקלה זו, מאחר והיזם היה מחויב בתשלום כופר חניה.

<u>הקלה להגבהת קומה שביעית ברוטו ל-4.5 מ' במקום 3.0 מ'</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה משוקלל בקומה השביעית בשיעור של 1.08889. שמאי המבקשת לא התייחסו לקביעת מקדם זה ובתחשיב השווי לא ביטאו השבחה להקלה זו.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לתוכנית בי/2א', גובה קומה ברוטו מותר הוא 3.0 מ' וגובה קומה נטו מותר הוא 2.7 מ'. ההקלה שבנדון אפשרה את הגבהתו של האגף הדרומי בקומה השביעית + הקמת בריכות שחייה שקועות במפלס אחיד עם קומת הגג העליון.

מעיון בחתכים בתשריט הבקשה להיתר, עולה כי באגף הדרומי של קומה 7, קיים שטח עיקרי אפקטיבי בשטח מדוד של כ- 93 מ"ר שהינו בגובה נטו 4.3 מ'. כמו כן, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לעניין מקדם ההשבחה בשיעור כ-8.9% אשר יחושב עבור השטח הנ"ל.

<u>הקלה לתוספת 2 בריכות בדירות גג</u>

שמאי המשיבה מחייב עבור 2 בריכות ומרפסות בקומת הגג העליון, לפי שטח אפקטיבי של 125 מ"ר במקדם 0.225. מנגד, שמאי המבקשת סבורים כי לא קיימת השבחה בגין הקלה זו.

<u>הכרעה</u>:

מעיון בתשריט קומת הגג, האגף הצפוני מכיל שתי בריכות שחיה לצד מרפסות גג פרטיות, והאגף הדרומי משמש לגג טכני משותף בו ימוקמו קולטים ודוודים לשירות דיירי הבניין.

<u>לעניין הפרטיות ואינטנסיביות השימוש</u>: ככלל, אני סבורה כי באגף הדרומי בו ישולב הגג הטכני תהיה תנועת דיירים מועטה. על ידי תיחום בין שני האגפים, דירות הפנטהאוז יוכלו ליהנות מפרטיות מלאה. יוער, כי בריכות השחייה יעודדו שימוש אינטנסיבי יותר במרפסות הפרטיות של קומת הגג העליון.

<u>לעניין העלויות העודפות</u>: מאחר ולא הוכחו ע"י שמאי המבקשת קשיים הנדסיים כלשהם בהקמת בריכות השחייה, אני סבורה כי ע"י תכנון מקדים וכחלק מתוספת קומות חדשות לצד חיזוק

[17] העלות העודפת למתקן חניה בהתאם להכרעתי נאמדת בסך:
4,000 ₪ עלות עודפת למק' חניה במתקן = 96,000 ₪ שווי חניה במתקן - 100,000 ₪ עלות הקמה למתקן חניה.
עלות זו נמוכה וכדאית יותר מהחלופה לתשלום כופר חניה שהינה נכון למועד קובע בסך כ-72,000 ₪.

הבניין שנעשה ממילא, לא ייגרמו עלויות עודפות באופן בו תרומת השווי של בריכות השחייה תיהפך שלילית.

לאור האמור, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם שווי משוקלל בשיעור 0.225, עבור מרפסות הגג העליון ובריכות בשטח אפקטיבי של כ- 125 מ"ר.

<u>מימושים קודמים</u>

לדעת שמאי המבקשת, יש לפטור 2 תתי-חלקות בהן בוצע מימוש במכר לאחר המועד הקובע שחל ביום 24/09/2020[18].

במהלך הדיון הצהיר שמאי המשיבה בעל פה מר יורם ברק, כי לא הונפקו בחלקה זו שומות השבחה בגין המימושים הקודמים במכר. עוד מוסיף, כי מאחר והבקשה שבנדון מבוססת על תמ"א 38 – עילת החיוב קמה רק בעת מימוש בהיתר.

<u>הכרעה</u>:

לעניין זה אפנה ל**עמ"נ 15734-02-22 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני בע"מ**, במסגרתו נקבע כי החיוב בהיטל השבחה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בניה בפועל ולא ביום אישור הבקשה להיתר.

מימושי המכר שבוצעו במועד שבין יום אישור הבקשה להיתר לבין יום מתן ההיתר בפועל – לא היו חייבים בהיטל השבחה ומכאן שיש להביא בחשבון חיוב מלא בגין המימוש המבוקש בהיתר.

ביסוס לעמדתי מוצג בסעיפים 40-39 לפסק הדין :

> "תמצית הדברים וסיכומם הם, כי על-פי התוספת השלישית וכאמור, החיוב בהיטל השבחה נוצר רק אם שווי המקרקעין עלה עקב אישור תכנית. אמנם תכנית מתאר ארצית אינה בגדר תכנית לעניין זה, אך מאחר שתמ"א 38 משנה תכנית מקומית ומאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה במישרין, נקבע כי ניתן לראות בה תכנית משביחה. עם זאת, בהיותה תכנית "מרחפת", החלה על כל המקרקעין בשטח המדינה, מימוש זכויות במקרקעין אשר יקים חבות בהיטל השבחה בשל השבחתם עקב תמ"א 38, הוא רק במועד מתן היתר הבניה. רק אז "נוצר ה'מפגש' הקונקרטי בין התכנית המשביחה למקרקעין" (עניין אופל קרדן, כבוד השופטת ד' ברק-ארז, פסקה 4). רק אז גם נוצרת ההתעשרות בפועל אשר עשויה הייתה להקים חבות בתשלום היטל השבחה. לנוכח סעיף הפטור, במועד זה, מועד מתן היתר הבניה, שהוא המועד שבו התגבש החיוב בהיטל השבחה, אף מתגבש הפטור מתשלומו. זהו אף המועד שבו מתגבשת

[18] תת-חלקה 4 נמכרה ביום 08/06/2022 ותת-חלקה 8 נמכרה ביום 26/04/2021.

הפגיעה במקרקעין, אשר עשויה בנסיבות מתאימות לזכות בעל מקרקעין בפיצויים מכוח סעיף 197 בחוק התכנון והבניה.

כל עוד לא ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, יש אמנם פוטנציאל להשבחת המקרקעין, אך אין מדובר בהשבחה המקימה חבות בתשלום היטל השבחה שאף מקימה את הפטור מתשלומו בהתאם לסעיף הפטור. כל עוד לא ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, אף יש פוטנציאל פגיעה במקרקעין, אך טרם נוצרה הפגיעה העשויה להקים את הזכות לפיצוי מכוח סעיף 197. **במילים פשוטות, כל עוד לא ניתן היתר בניה, לא מתגבש אותו יישום של תמ"א 38 המוציא אותה מן הכוח אל הפועל. כך אפילו כבר אושרה בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 וזאת מאחר שכל עוד לא הוצא היתר בניה בפועל, אין ודאות שאמנם יקוימו תנאי ההיתר והוא יינתן בפועל. כך גם אישור בקשה להיתר בניה אינו בגדר תכנית משביחה.**

העובדה שאישור בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 השביח את המקרקעין והעלה את שווים, אינה מספיקה כדי להקים חבות בהיטל השבחה במקרה של מימוש המקרקעין בדרך של מכר. כך מאחר שעל-פי ההגדרות הקבועות בתוספת השלישית, פעולה זו אינה נחשבת לפעולה משביחה המייצרת חבות בתשלום היטל השבחה. קביעה כי די באישור בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כדי להקים חבות בתשלום היטל השבחה, אם הזכויות במקרקעין ימומשו בדרך של מכירה, עשויה להביא לתוצאות לא רצויות ואף אבסורדיות..."

(ההדגשה אינה במקור א.ד.ש)

<u>שיוך הזכויות בקומות 6-7</u>

שמאי המבקשת מסבירים על סמך עקרונות פסה"ד **עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, כי לא ניתן לקבוע ששילובה של הקומה הנוספת מכוח תוכנית ב'/580 ניצבת דווקא מעל הקומות שהוקנו מתמ"א 38.

<u>הכרעה</u>:

טענת שמאי המבקשת לפיה לא ניתן לדעת היכן זכויות הבניה המנוידות מתוכנית ב'/580 משולבות אינה רלוונטית לעניינו ואסביר:

במצב הקודם, 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 תוכנית ב'/580 + ההקלות - כל אלו יוצרים יחדיו את התכנון המוצע בפועל בבקשה להיתר.

מכאן, שההשבחה המתקבלת בגישה המצרפית מהווה את היתרון הכלכלי שנצמח מתוכנית בי/580 וההקלות, עליהם מוסכם כי יש לחייב בהיטל השבחה מלא. לפיכך, אין זה משנה היכן משולבות הזכויות שנוידו מכוח תוכנית בי/580, כל עוד קיימת ההבנה כי היתרון הכלכלי בגינן מגולם במלואו במדרגת ההשבחה המצרפית.

ראיה ברורה לכך מתקבלת מעיון בתחשיב שמאי המבקשת עצמו, במסגרתו שילב את הזכויות שנוידו מתוכנית בי/580 דווקא בקומה הרביעית. אותן הזכויות המנוידות לקומה זו, אפשרו לכאורה את הגבהת יתר הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 (דבר שלא התאפשר טרם אישור תוכנית בי/580 וההקלות) ובכך היתרון הכלכלי המחויב בהיטל נשאר ללא שינוי.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון לבצע שינויים כלשהם ביחס לשיטת הגישה המצרפית כפי שמקובלת ביתר השומות המכריעות בעיר בת-ים (במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ותוספת).

בהתאם לשומתי המכרעת לנכס ברח' השקמה 19 בגו"ח 7154/356 ולאחר סקירת הכרעות נוספות שנתנו בסביבה לעניין זה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה יש להביא בחשבון מקדם קומה בשיעור 2.5% .

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪, ביחס לקומה הראשונה, בהסתמך על עסקאות מכר למגרשים ריקים שנערכו בין השנים 2015-2020, הממוקמים בחלק הדרום-מערבי הוותיק של העיר בת ים.

מנגד, שמאי המבקשת סוקרים פסיקות שמאים מכריעים, מהן סבורים כי שווי מ"ר מבונה ביחס לקומה ראשונה, הממוקם בסמיכות למבני ציבור, נאמד בסך מתואם של 5,300 ₪.

<u>הכרעה</u>:

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

כמו כן, לא אביא בחשבון את נתון השווי משנת 2015 המרוחק כ- 5 שנים מהמועד הקובע ואצרף נתון שווי נוסף לעסקת קרקע שבוצעה ביום 15/04/2018 בגו"ח 7137/119. 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]. לאור זאת אנקוט במקדם התאמה ביחס לחלקה מושא ההחלטה בשיעור כולל של 0.85.

אציין כי שניים מנתוני ההשוואה המהווים בסיס בהכרעתי לבחינת השווי מיוחסים ליום 15/04/2018, דהיינו טרם מועד פקיעת תקנות "שבס כחלון"[20], ומשכך כוללים פוטנציאל לתוספת שטחי בניה אותו יש לנטרל בבחינת השווי[21]. לראיה, במסגרת היתרי הבניה המיוחסים למגרשים הנ"ל אושרו הקלות שבס כחלון.

להלן ניתוחי עסקאות המכר למגרשים ריקים מדרום-מערב העיר בת-ים (אתר מס' שבח):

מס"ד	גו"ח	תאריך	קומה ממוצעת	תמורה מתואמת לממכר	שטח אקו' משוקלל	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה
1	7137/114	15/04/2018	2.5	7,250,000	1,156	1.15	7,190
2	7137/119	15/04/2018	3	7,250,000	1,343	1.15	6,189
3	7140/223	14/10/2020	2.5	8,000,000	1,042	1.00	7,678
ממוצע							7,019
התאמה לבינוי דירות חדשות בתחום מגרש בנוי							0.85
התאמה בין קומה ממוצעת לקומה 1 (2.5% לקומה)							0.96
שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה (במעוגל)							**5,700**

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

[20] תוקפה של הוראת השעה "שבס כחלון", לפי סע' 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה, הנו עד ליום 01/01/2020. בתאריך 18/12/2019 מנהל התכנון האריך את תוקפה של הוראת השעה שבנדון בשל פיזור הכנסת עד תום 3 חודשים מעת כינונה של הכנסת ה-23. בתאריך 16/06/2020 פגה תוקפה של הוראת השעה כאשר תחולתן חלה לגבי בקשה שהוגשו לוועדה המקומית בתקופת תוקפן של התקנות.

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

עסקה מס' 1 :

שטח מגרש במ"ר	518		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטחי עיקרי (158%)	818.44	1	818
חדרי גג	80	1.2	96
ממ"דים	112.5	1	113
מרפסות	108	0.4	43
שב"ס כחלון[22]	215.6	0.4	86
סה"כ שטח אקו'			1,156.4

עסקה מס' 2 :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי (168%)	902.16	1	902
שטח למסחר (12%)	64.44	1.5	97
חדרי גג	80	1.2	96
ממ"דים	112.5	1	113
מרפסות	108	0.4	43
שב"ס כחלון[15]	232.3	0.4	93
סה"כ שטח אקו'			1,343

עסקה מס' 3 :

שטח מגרש ברוטו	673		
מס' יח"ד	8		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי (120%)	807.6	1	808
חדרי גג	80	1.2	96
ממ"דים	100	1	100
מרפסות	96	0.4	38
סה"כ שטח אקו'			1,042

[22] תוספת שטח עיקרי : 20% שב"ס * זכויות הבניה עפ"י תב"ע ובמקדם 1.
תוספת צפיפות : 30% שב"ס * מס' יח"ד עפ"י תב"ע (ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר כ"א ובמקדם 1 + מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א ובמקדם 0.4).

להלן פסיקות שמאים מכריעים מהסביבה ובסמיכות למועד קובע:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (קומה 1)	הערות
מרדכי דדון	7136/378	הרצל 88	29/03/2020	₪ 5,350	בקרבה לבית כנסת וגן ילדים
ערן ירקוני	7136/323	זמנהוף 11	30/08/2020	₪ 6,300	בצמידות לבית כנסת ומוסד חינוך
רמה מאור	7136/367-368	השר פנקס 7	24/09/2020	₪ 5,640	
בועז ברזילי	7136/343	שלום עליכם 2	22/10/2020	₪ 5,700	בצמידות לאולם ספורט ובית ספר
ארז כהן	7140/242	השר שפירא 11	28/01/2021	₪ 7,000	
בועז ברזילי	7140/161	השקמה 10	11/03/2021	₪ 6,500	
יעקב פז	7141/179	ארלוזורוב 73	10/01/2023	₪ 7,000	
ממוצע			07/02/2021	₪ 6,213	

לאור נתוני השווי המוצגים לעיל, ובהתאמה למאפייני הפרויקט ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם לקומה ראשונה בסך 5,800 ₪.

11. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית בי/580 + הקלות (מועד קובע 24/09/2020)</u>

קומה	זכויות בניה למגורים				מקדמי התאמה		שטח אקו' / שווי
	עיקרי - רגיל	מרפ. גג	בריכות/גג עליון	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	
	1	0.35	0.225				
0	94.70			94.70	0.9	1	85.2
1	326.08			326.08	1	1	326.1
2	326.08			326.08	1.025	1	334.2
3	326.08			326.08	1.05	1	342.4
4	326.08			326.08	1.075	1	350.5
5	326.08			326.08	1.1	1	358.7
6	154.34[23]	201.64[23]		224.91	1.125	1	253.0
סה"כ שטח אקו' במצב קודם							<u>2,050.2</u>
שווי מ"ר מבונה לפי 5,800 ₪ למ"ר							11,890,990
שווי פתרון חניה במצב קודם							528,000
סך שווי מצב קודם (במעוגל)							**12,419,000**
0	67.45			67.45	0.9	1	60.7
1	326.08			326.08	1	1	326.1
2	326.08			326.08	1.025	1	334.2
3	326.08			326.08	1.05	1	342.4
4	296.82	24.35		305.34	1.075	1	328.2
5	296.68			296.68	1.1	1	326.3
6	296.68			296.68	1.125	1	333.8
7	140.16	71.14		165.06	1.15	1	189.8
	93.00			93.00		1.089	116.5
8			125	28.13	1.15	1	32.3
סה"כ שטח אקו' במצב חדש							<u>2,390.4</u>
שווי מ"ר מבונה לפי 5,800 ₪ למ"ר							13,864,178
שווי פתרון חניה במצב חדש							522,000
סך שווי מצב חדש (במעוגל)							**14,386,000**
<u>השבחה מלאה בש"ח</u>							**<u>1,967,000</u>**

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

[23] ראה חישוב בנספח לחישוב שטחי בניה בעמ' 46.

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' ארלוזורוב 81 בעיר בת ים, הידוע כחלקה 118 בגוש 7141,** חלה השבחה עקב תוכנית ב/580 וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/580	24/09/2020	₪ 1,967,000	₪ 983,500
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



נספח חישוב שטחי בניה –

חישוב מרפסת גג – קומה 6 :

חישוב שטח קומה 5	
שטח עיקרי קומה 5	326.08
ממ״דים קומה 5	48
מבואות וח״מ	29.19
שטח קומה 5 ברוטו	403.27
חישוב שטח קומה 6	
שטח עיקרי קומה 6	154.34
ממ״דים קומה 6	24
מבואות וח״מ	23.3
שטח קומה 6 ברוטו	201.64
מרפסת גג במצב הקודם	**201.64**

חישוב שטח עיקרי – קומה 6 :

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק׳ עליונה מלאה של תמ״א (קומה 5)	403.27	403.27	0
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ״א (ק׳ 6)	403.27	201.64	201.635
הפחתת שטח מדרגות קומתי בקומה 6	-29.19	-23.3	-5.89
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ״ד) בקומה 6	374.08	178.34	195.75
הפחתת שטח ממ״דים בקומה 6	-48	-24	-24
סך שטח עיקרי - קומה 6	326.08	**154.34**	171.75