דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **08.05.2024**
מס' בקשה/מינוי : **2786-2023**
מספרנו : **8688**

לכבוד
חב' אפקט חיזוק מבנים 38 בע"מ
דוא"ל: effecet1@013.net
באמצעות מר מרדכי זוטא שמאי מקרקעין
דוא"ל: shamaut.zutta@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il
באמצעות מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6375, חלקה: 356 [בשלמות]

רחוב חכם יוסף חיים 8, שכונת לב המושבה, פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2786-2023 מיום 31.12.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית פת/2000א'[1] ואישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181109.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 28.02.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] לגישת שמאי המבקשת בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.01.2024 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב חכם יוסף חיים 8, שכונת לב המושבה, פתח תקווה.
גוש	:	6375.
חלקה	:	356 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[2]	:	645.00 מ"ר.
שטח מגרש נטו[3]	:	595.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות פרטיות בתתי החלקות.
מהות הנכס	:	מבוקש הקמת פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ותוספת בניה במסגרתו יחוזק מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות על עמודים בו 12 יח"ד, בכל קומה 3 יח"ד, ותוספת 10 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות + סגירת קומת קרקע.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר מיום 31.08.2023.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר מוטי זוטא מיום 16.01.2024.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 20.02.2024 (מתוקן לאחר טעות סופר).
6.4 מכתב תשובת שמאי המבקשת לתשובת המשיבה מיום 20.02.2024.
6.5 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 11.01.2024.
6.6 העתק טיוטת דוח אפס מפרויקט בגו"ח 6394/95-96.
6.7 מכתב מאת המהנדס מר ערן שילר מיום 21.02.2024.
6.8 העתק מסמכי תיק בית משותף.
6.9 העתק הסכם תמ"א 38.
6.10 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.11 העתק היתרי בניה מאושרים בחלקות.
6.12 תכנית בקשה להיתר מס' 20181109.
6.13 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה בישיבתה 20230009 מיום 01.06.2023.
6.14 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות נוספות.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[3] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה ופרוטוקול החלטת הוועדה המקומית אשר אישרה את הבקשה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית פת/2000א'[4]	28.04.1999	13.05.1999
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	01.06.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב חכם יוסף חיים 8, שכונת לב המושבה (מרכז העיר), פתח תקווה.

תיאור השכונה

שכונת לב המושבה (מרכז העיר) הינה שכונה גדולה וותיקה הממוקמת במרכז העיר פתח תקווה.

גבולות השכונה

מצפון - רחוב אורלוב זאב ומעברו השכונות קרול ושיפר.

ממזרח - שכונת עין גנים ותקומה.

מדרום - רחובות וולפסון וההסתדרות ומעברם שכונת המרכז השקט.

ממערב - רחובות טרומפלדור ושדה יצחק ומעברם שכונת רמות ורבר וכפר גנים א'.

תיאור סביבת הנכס

החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בפינה הצפון מערבית של השכונה, בסמוך לשכונות קרול.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת ברובה בבניני מגורים בבניה רוויה ותיקה בגובה משתנה בגובה שכיח של 4-9 קומות מעל קומת עמודים, זאת לצד בנייני מגורים בבניה רוויה חדשה וגבוהה יותר שנבנים במסגרת תהליכי התחדשות עירונית.

רחוב אורלוב זאב מהווה ציר ראשי בגבול השכונה, דו-סטרי בעל 2 נתיבי נסיעה לכלי רכב לכל כיוון.

מוצאו של הרחוב במזרח ברחוב המכבים בסמוך לשכונת שיפר וסיומו מדרום-מערב ברחוב ז'בוטינסקי.

ברחוב אורלוב, עובר תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה.

רחוב חכם יוסף חיים מהווה רחוב ללא מוצא, פנימי ושקט בשכונה.

מוצאו של הרחוב מרחוב ברוידא מצפון.

[4] לגישת שמאי המבקשת בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב ובפאה המערבית שלו.
פתרונות חניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים ובתחום חלקות המגורים.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

מרחוב חכם יוסף ממזרח.

8.2 תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש: 6375, חלקה: 356 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[5]	:	645.00 מ"ר.
שטח מגרש נטו[6]	:	595.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן: אורך החזית המזרחית הפונה לרחוב כ- 22 מ'. עומק החלקה (ממזרח למערב) כ- 28.5 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	במועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי כאמור מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בכל קומה 3 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.

8.3 תיאור הנכס

הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה חלקת קרקע עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בגובה של 4 קומות סה"כ בו 12 יח"ד.
ניכר כי המבנה הוקם בהתאם להיתרי בניה מיום 17.10.1972 ומיום 21.02.1973.
הבקשה להיתר בניה מושא מימוש הזכויות מבקשת לחזק את הבניין עפ"י תמ"א 38/1 לרבות תוספת 2.5 קומות לבניין בן 4 קומות וסגירת קומת עמודים, מעלית, מרפסות וממ"דים, תוספת של 10 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות, סה"כ 22 יח"ד, וכן מתקני חניה.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

בזמן הביקור בנכס, מבנה ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סביר התואם את גילו הכרונולוגי.

[5] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[6] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה ופרוטוקול החלטת הוועדה המקומית אשר אישרה את הבקשה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום חזיתות [מזרח ומערב] המבנה הבנוי על החלקה (מרחוב חכם יוסף חיים)

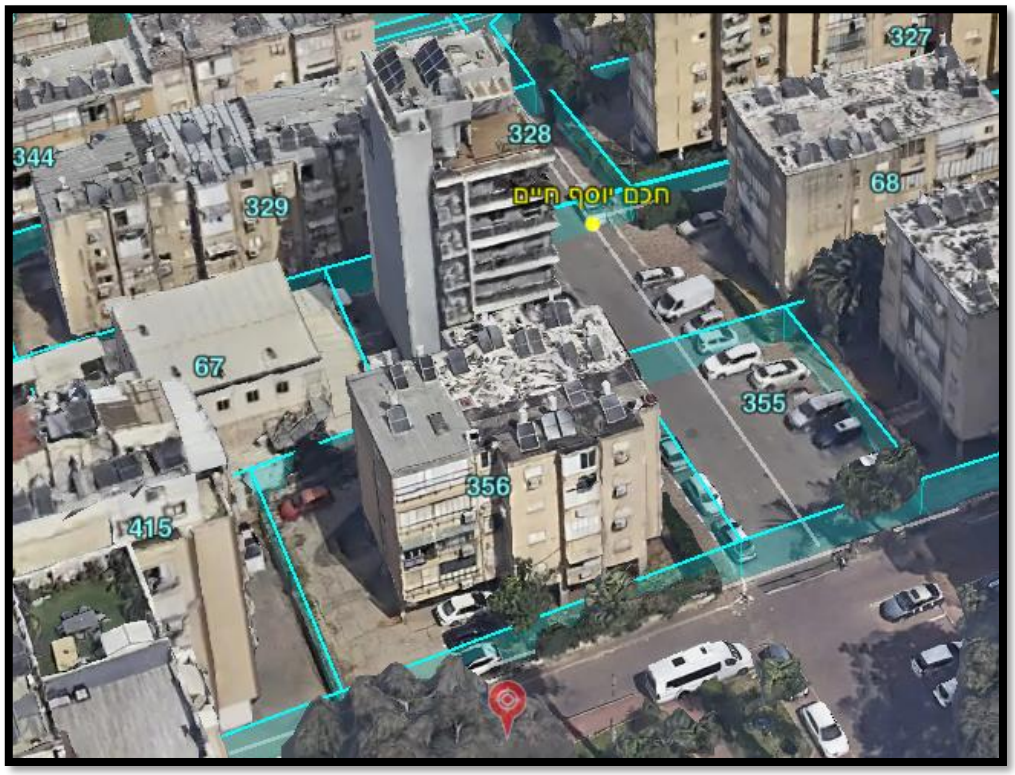


תצלום חזיתות [מזרח דרום] המבנה הבנוי על החלקה (מרחוב חכם יוסף חיים)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום אוויר [מוצפן] מיום 30.03.2024 [אתר סימפלקס]</u>



<u>תצלום אוויר מיום 30.03.2024 [אתר סימפלקס]</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 10212 מיום 11.01.2024, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6375.
חלקה	:	356.
שטח חלקה	:	645.00 מ"ר
תקנון	:	מוסכם.
תתי חלקות	:	1-12 (סה"כ 12).
בעלויות	:	בעלויות פרטיות ב- 12 תתי החלקות השונות.
הצמדות	:	לחלק מתת"ח הצמדת חניה.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
רכוש משותף	:	רושמה הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 - לטובת עיריית פתח תקווה.
הערות	:	רשומות בתתי החלקות הערות שונות ביניהן הערות לפי סעיף 126 לטובת אפקט חיזוק מבנים 38 בע"מ או אפקט השקעות וטכנולוגיה בע"מ.

9.2 תיק בית משותף

בהתאם לצו מיום 02.01.1978, ניכר כי הבית מורכב ממבנה בן 4 קומות ע"ע, בכל קומה 3 דירות, סה"כ 12 דירות.

לתתי חלקות 3,9,11 הצמדת חניה.

9.3 הסכם תמ"א 38

הוצגו בפני הסכם בין אפקט חיזוק מבנים 38 בע"מ (להלן: "היזם"), לבין בעלי הדירות במקרקעין הידועים כגוש 6375, חלקה 356, רחוב חכם יוסף 8 פתח תקווה (להלן: "הבעלים"), ממנו עולים עיקרי הפרטים כדלהלן:

היזם יבצע עבודות לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה וכן עבודות נוספות ובתמורה יעבירו הבעלים ליזם את מלוא זכויות הבניה במקרקעין בכל דירות היזם, לרבות החניות ו/או חלקים מהשטחים המשותפים.

9.4 חוזי רכישה

למרות בקשתי בפרוטוקול הדיון, לא הוצגו בפני הסכמי הרכישה ביחס לדירות המגורים הקיימות השונות.

בחינת החבות בהיטל השבחה למדרגות השונות הינן בהתאם לעמדת המשיבה והסכמות הצדדים וכל מחלוקת בעניין זה הינה מחלוקת משפטית על עצם החיוב שיש להפנות לועדת ערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו מסמכים משפטיים נוספים מעבר למפורט לעיל.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית פת/563 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 999 מיום 14.03.1963.
מטרת התוכנית:
פתיחת רחובות חדשים, הרחבת רחובות קיימים, קביעת שטח ציבורי פתוח ושטחים לבניין ציבורי, קביעת אזור דיור ג' ואזור מסחרי. קביעת קווי בניין, ביטול התוכניות המפורטות מס' פת/290, פת/54 פת/550, פת/198, פת/297, פת/255.
תשריט התוכנית:
יעוד: אזור מגורים ג'.
הוראות התוכנית:
שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
אחוזי בניה: 30%.
מספר קומות: 3.5.
קווי בנין: אחורי – 6, צדדי - 1/5 מרוחב המגרש.

תכנית פת/1002/3/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971.
תשריט התוכנית:
ייעוד מדובר בתשריט בקנה מידה קטן. הצדדים מסכימים כי ייעוד המקרקעין אזור מגורים ג'.
הוראות התוכנית:
שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
אחוזי בניה: 30%.
מספר קומות: 3 או ככל הנראה 4.
עמודים: 60% קומת עמודים מפולשת.
קווי בנין: אחורי – 6, צדדי - 1/5 מרוחב המגרש, מינימום 3 מ', מקסימום 4 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/3/1002/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.

<u>מטרת התוכנית:</u>

לתקן ולהגביל הוראות בניה בהתאם למפורט בתקנון.

<u>הוראות התוכנית:</u>

בייעוד מגורים ב' היקף הבינוי הינו 27.5% בניה תותר בניה על קומת עמודים מפולשת בלבד.

בייעוד מגורים ג' היקף הבינוי הינו 33% בניה תותר בניה על קומת עמודים מפולשת בלבד.

נקבעו הוראות לעניין הבלטת מרפסות.

סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.

תותר הקמת סככות לחניית מכוניות בשטח של 15 מ"ר, בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יקום מבנה בקומה א' על הקרקע.

<u>תכנית פת/10/1002</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23.01.1975.

<u>מטרת התוכנית:</u>

1. לתקן ולהגביל הוראות הבניה בהתאם למפורט מטה: קביעת שטח מגרשים המיועדים לבניה:
   א. שטח כל המגרש בתכנית מפורטת חדשה לא יפחת מהשטח הקבוע בתכנית המתאר פת/3/1002ב'.
   ב. לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהשטח המינימלי שבתכנית המתאר ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מפורטות ברוח תוקף.
   כ"כ רשאית הועדה המקומית לאשר בניה על מגרשים באזור מגורים א' ששטחם 500 מ"ר.
   ג. תשריטים של מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית המתאר, ניתן יהיה לרשמם בפנקסי המקרקעין בהתאם להליכים הקבועים בחוק.
   רישום זה אין בו כדי להסמיך את הועדה המקומית להעניק היתרי בניה על מגרשים כאלה.
2. קביעת מס' הדירות באזור מגורים:
   א. אזור מגורים ב' עד 12 דירות לדונם נטו.
   ב. אזור מגורים ב' מיוחד עד 14 דירות לדונם נטו.
   ג. אזור מגורים ג' עד 16 דירות לדונם נטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית פת/1273 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3347 מיום 17.06.1986.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

לא תותר הקמת מבנים ומתקנים על גג בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים:

- המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
- חדר מכונות להפעלת מעלית וכד'.
- מתקנים כמו מאגר מים, אנטנות ועוד.
- מערכות חימום מים.

כמו כן הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל שטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של מדרגות פנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- המרווח ממעקה הגג לא יפחת מ- 2 מ'.
  בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניית חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות ללא כיסוי.

תכנית פת/2000/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06.09.1987.
מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה, בתחום מרחב התכנון המקומי פתח תקווה.

הוראות - הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.
המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף.
שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד כאשר שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

חניה - תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/1/1271 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3568 מיום 03.07.1988.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פתח-תקוה פת/3/1002ב' ולהוסיף על תוכנית מתאר פת/2000 כדלקמן:

1. לקבוע הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

הוראות התוכנית:

באזורי מגורים ב', ב'1, ב'2, ג', ג'1 ואזור מסחרי וכן באזורים מיוחדים בהם מותרת בנית בתי מגורים משותפים, תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.

שטח הבניה של המרפסת הפתוחה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר לכל דירה.

תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

תכנית פת/במ/14/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3998 מיום 30.04.1992.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי המקרקעין בתחום אזור מגורים ג'.

מטרת התכנית:

שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו- ג'.

הוראות התכנית:

הצפיפות המותרת באזורי מגורים ג', תחושב כדלהלן:

1. במגרש ריק ללא כל פינוי והריסה – 13 יח"ד לדונם נטו במגרש.
2. במגרש ובו פינוי אחד או הפקעה של 40% ומעלה לצרכי ציבור – 14 יח"ד לדונם נטו.
3. במגרש ובו 2 פינויים - 15 יח"ד לדונם נטו.
4. במגרש ובו 3 פינויים - 16 יח"ד לדונם נטו.
5. יחידות הדיור שתתוספנה בכל חלקה כתוצאה מהגדלת הצפיפות מ-12 ל- 13, 14, 15, 16 יח"ד לדונם נטו, תהיינה בנות 3 חדרים, 75 מ"ר.
6. בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידת דיור, מס' היחידות יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.
7. אחוזי הבניה - 150% מירבי סה"כ (5 קומות * 30%).

הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים בהם מומשו זכויות הבנייה על פי תכניות קיימות מאושרות.

תותר בניה עפ"י הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

יחס לתכניות מאושרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה מספר פת/2000 על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי ייעוד המקרקעין בתחום אזור מסחרי כלל עירוני.

בטבלת זכויות הבניה נקבע כי היקף הבינוי בייעוד מסחר, הינו:

אורך חזית מינ' - 18 מ'.

שטח מגרש מינ' - 600 מ"ר.

מס' קומות - 4.

היקף בינוי - 25% קומת קרקע למסחר 33.33% קומת מגורים, סה"כ 125%.

צפיפות - 9 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין - קדמי – כפי שסומנו בתכנית מתאר או תכנית בניין עיר קיימת, צדדי – 4 מ'.

הערות - לא תותר קומה מסחרית מעל קומת עמודים. בכל קומה יהיה שימוש אחיד.

הערות לטבלה:

במגרשים אשר שטחם קטן מ - 500 מ"ר ו/או אורך חזיתם קטן מ- 18 מ' תחויב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.

תכליות ושימושים:

במקום שלא חלה תכנית מפורטת תוכן תכנית מפורטת טרם מתן היתר בניה.

באזור מסחרי כלל עירוני יותרו שימושים הכוללים מגורים, מוסדות ציבור, משרדים, חנויות, מעבדות ועוד.

לא יותרו שימושי תעשיה ומלאכה ואחסון חומרים מסוכנים.

הוראות נוספות:

לפי סעיף 6.14 קומת הקרקע של בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה חייבת להיות מפולשת.

השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר אשפה ואחסון מכלי גז לא יעלה על 25% משטח הקומה, כאשר המקלט הוא תת קרקעי ו- 40%, כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח המקלט.

כל שטח למטרות לעיל לא יובא בחשבון באחוזי הבניה.

לפי סעיף 6.16 באזורי מגורים ובאזור מסחרי בו מותרת בניית קומות מגורים מעל המסחרי, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף ייקבע לפי 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.

כל קומת המרתף לא תחרוג מתכסית המבנה שמעל.

תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/מק/2000/ד</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.
תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה.

פרגולות	-	בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
גזוזטרה	-	מותרת הבלטת גזוזטראות הנמצאות בגובה של לפחות 2.5 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הנמוך מבין השניים.
מעלית	-	תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
בניה במשותף	-	תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
בניה במגורים ג'	-	באזור מגורים ג' בו מותרת הבניה של 150%, תותר בניה של 4 קומות על עמודים בקו בניין צדדי של 4.00 מ'. באם תבוקש קומה חמישית, הקומה החמישית תחויב בנסיגה של 1 מ'.
תכסית קרקע	-	45% (עיקרי ושירות). תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה.

קווי בניין למרתף- יותר קו בנין אפס למרתף בכל הייעודים ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

<u>תכנית פת/2000/א</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.

<u>מטרת התכנית:</u>

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבנייה של תכנית מתאר מקומית פת/2000, כדלקמן:

- קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
- קביעת שינויים בהוראות בנייה ביחס לחדרים על הגג.
- קביעת שינויים בהוראות בנייה ביחס למרתפים.

<u>הוראות התכנית:</u>

חדרים על הגג	-	תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג. בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק פחות מ-1.5 מ' מהמעקה. חדר הגג שיבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק מהדירה שמתחתיו. שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי. מקום שהיה מותר טרם אישור תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה הפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר על פי תכנית תקפה).
מרתף	-	תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד. המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה. **פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/מק/2000/ד1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.

ב. שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

ג. קביעת קווי בנין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

<u>קיר משותף:</u>

התכנית מאפשרת בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

<u>פרגולות:</u>

בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מסמכי תכנית תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.
מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.
התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.
כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 306 מיום 17.10.1972

התיר הקמת בניין דירות בן 4 קומות על עמודים.

שטחים לבניה מתכנית ההיתר:

דירה מס'	קומת עמודים	קומה א'	קומה ב'	קומה ג'	קומה ד'
7		60.23	60.23	60.23	60.23
8		78.44	78.44	78.44	78.44
9		78.44	78.44	78.44	78.44
סה"כ		217.11	217.11	217.11	217.11
ח. מדרגות	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
מקלט	37.84				

היתר בניה מס' 449 מיום 21.02.1973

התיר להקים בית מגורים משותף.

תכנית ההיתר כוללת חתכי המבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20181109 – אושרה ע"י הוועדה לתו"ב בישיבה 20230009 מיום 01.06.2023

הועברה לידי מהצדדים גרסה לתכנית בקשה להיתר מס' 21 נושאת תאריך 15.11.2023:

מבוקש חיזוק בניין עפ"י תמ"א 38/1.

תוספת 2.5 קומות לבניין בן 4 קומות, מעלית, מרפסות וממ"דים, תוספת של 10 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות, סה"כ 22 יח"ד, וכן מתקני חניה.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[7]:

קומה	עיקרי במ"ר					שטח שירות במ"ר										סה"כ לבנין במ"ר	חיזוקים לקומות	משטחים לא מקורים	פרגולה	מתקן חניה
	קיים	שטח עיקרי לפי תמ"א 38	שטח עיקרי 6%	מרפסות לא מקורות	סה"כ	מקלט מבוטל	חדר גז מוצע	מעלית מוצע	מוצע לובי מדרגות כולל מעלית	לובי קיים	מוצע מאגר מים	קומה מפולשת	חדר משאבות	חדר אשפה	ממ"ד מוצע	סה"כ				
מרתף 1-					0.00											0.00				205.82
קרקע		4.80	102.11		106.91	37.84	7.59		8.18	15.29	9.37	142.09	7.18	18.23	24.00	231.93	6.92			
קומה 1	227.11	21.65	8.13	15.36	272.25					15.29					35.97	51.26	19.99	14.89		
קומה 2	227.11	21.65	8.13	15.36	272.25					15.29					35.97	51.26	19.99	14.89		
קומה 3	227.11	21.65	8.13	15.36	272.25					15.29					35.97	51.26	19.99	14.89		
קומה 4	227.11	21.65	8.13	15.36	272.25					15.29					35.97	51.26	19.99	14.89		
קומה 5		273.88		15.36	289.24			2.27	13.02						38.97	54.26		14.89		
קומה 6		273.88		15.36	289.24			2.27	13.02						38.97	54.26		14.89		
קומה 7		126.13			126.13			2.27	13.02						26.01	41.30		134.85	25.93	
גג טכני					0.00			2.27	13.02							15.29				
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	205.82
מעל הקרקע	908.44	765.29	134.63	92.16	1,900.52	37.84	7.59	9.08	60.26	76.45	9.37	142.09	7.18	18.23	271.83	602.08	86.88	224.19	25.93	0.00
סה"כ	908.44	765.29	134.63	92.16	1,900.52	37.84	7.59	9.08	60.26	76.45	9.37	142.09	7.18	18.23	271.83	602.08	86.88	224.19	25.93	205.82

[7] בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה שהועברה לידי מהצדדים גרסה מס' 21.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לצורך מימוש הבניה מצוינות בפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 01.06.2023, ההקלות ופרסום עפ"י תמ"א 38, בין היתר, כדלהלן[8]:

1. חיזוק מבנה קיים כנגד רעידות אדמה ותוספת בנייה עפ"י תמ"א – 38.
2. הקלה בתוספת 2.5 קומות (קומה חמישית, שישית מלאות ושביעית חלקית) עפ"י תמ"א – 38.
3. תוספת - 10 יח"ד (עפ"י החלטת וועדת הערר לפי המשיבה) ל- 12 הקיימות, סה"כ מוצע וקיים 22 יח"ד.
4. תוספת שטח ליח"ד הקיימות.
5. שינויים בפיתוח ובניה כולל התקנת מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בגבולות המגרש (קו 0).
6. תוספת בניה בקומת עמודים מפולשת עבור דירת גן ושימושים משותפים לדיירי הבניין.
7. הקלה בקו בניין קדמי לכיוון מזרח (רחוב חכם יוסף) מבוקש - 3.42 מ' לממ"דים, חיזוקים הנדסיים, לתוספת בנייה ומרפסות במקום 5 מ' עפ"י תב"ע תקפה.
8. קו בניין צדדי צפוני מבוקש - 3.31 מ' לחיזוקים הנדסיים, ממ"דים ותוספות בנייה ו- 2.48 מ' למסתור כביסה במקום 4 מ' עפ"י תב"ע תקפה.
9. קו בניין צדדי דרומי מבוקש - 3.39 מ' לחיזוקים הנדסיים, ממ"דים ותוספות בניה ו - 2.56 מ' למסתור כביסה במקום 5.0 מ' עפ"י תב"ע תקפה.

---

1. פיצול דירת הגג ל- 2 יח"ד (לגישת המשיבה הקלה אינה רלוונטית בשים לב לאישור 10 יח"ד עפ"י החלטת וועדת ערר).
2. תוספת - 4 ממ"דים לקומות קיימות בחזית הדרומית.
3. שינוי שטח עיקרי לדירות קיימות להוספת 4 ממ"דים בחזית צפונית.
4. קו בנין לחזית צידית דרומית מבוקש עבור 6 ממ"דים בקו "0" (גבול מגרש).
5. קו בנין לחזית קדמית רחוב חכם יוסף מבוקש עבור ממ"דים 0.60 מ' לקו הפקעה (מדרכה).
6. קו בנין צפוני מבקש עבור ממ"דים 3.53 מ' מגבול מגרש במקום 4 עפ"י תב"ע.
7. מבוקש הזזת מתקן חניה מחזית דרומית לחזית צפונית לגבול מגרש.

---

1. הקלה בקו בניין צדדי צפוני מבוקש ממ"דים בגבול מגרש 0, 2 מ' עבור מסתור כביסה ומזגנים, 2.7 מ' עבור קורות חיזוק ומרפסת, 3.52 מ' עבור קורות חיזוק וקומות חדשות במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.
2. הקלה בקו בניין דרומי לחזית רח' חכם יוסף מבוקש ממ"דים בגבול מגרש 0, 2 מ' עבור מסתור כביסה מזגנים, מרפסות וקורות חיזוק, 3.3 מ' עבור קורות חיזוק וקומות חדשות ומרפסת גג 3.6 מ' במקום 5 מ' עפ"י תב"ע.
3. הקלה לגובה ראש מתחת למרפסות קומה א' 2.2 מ' במקום 2.5 מ' עפ"י תב"ע פת/2000/ד'.
4. מבוקש מתקני חניה בגבולות מגרש (0).

פרסום נוסף בהתאם להחלטת ועדת ערר:

1. תוספת 10 יח"ד עפ"י תמא/38 ל- 12 יח"ד קיימות. סה"כ מוצע וקיים 22 יח"ד.
2. הקלה בקו בנין צדדי מערבי בליטת מרפסות 3.15 מ' במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.
3. תוספת הבקשה כמותית לשיפור תכנון 6%.

[8] להבנתי כעולה מפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 01.06.2023.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 מועדים קובעים רלוונטיים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים הרלוונטיים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועד רכישת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית פת/2000א'	13.05.1999	0 ₪	0 ₪
אישור הקלות	01.06.2023	855,191 ₪	157,802 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

בפועל ניכר כי הבקשה להיתר בניה הנדונה, "התגלגלה" זמן רב במוסדות התכנון ונדונה בין היתר בועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 20230009 מיום 01/06/2023, ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 20220006 מיום 24/03/2022 ובועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 20200019 מיום 20/08/2020.

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי המועד הקובע שהינו ישיבת וועדה אחרונה ועל כן אקבל את הסכמת הצדדים.

מעיון בפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 01.06.2023, ניכר שהתבקשו ופורסמו ההקלות ופרסום נוספים עפ"י תמ"א 38.

שמאי הצדדים אינם חלוקים שבמסגרת הדיון הנדון קיימת חבות בהיטל השבחה בגין 2 הקלות שהינן הקלה להקמת מתקני חניה בקו בניין "0" והקלה כמותית של 6% שטח עיקרי ואינם חלוקים כי השטח החייב בהיטל מכוח ההקלה לתוספת 6%, הינו 32.57 מ"ר, בהתאמה בקירוב למפורט בטבלת השטחים בהיתר.

על כן, ולאור אי-מחלוקת לגבי עצם החבות ביחס לכל הקלה אחרת, אקבל את הסכמות הצדדים.

יודגש כי ככל שקיימת מחלוקת לעניין היקף השטח החייב בהיטל הינו מחלוקת משפטית אותו יש להפנות לערכאה משפטית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 31.08.2023

1. עקרונות, גורמים, שיקולים ותחשיבים בשומה

בהתייחס להקלות המחויבות בהיטל השבחה במסגרת בקשה להיתר מס' 20181109.

1.1 בהתייחס להקלה בתוספת שטח עיקרי

- עפ"י הבקשה להיתר ובהתאמה להחלטת הוועדה מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 8.13 מ"ר בכ"א מהקומות הקיימות 1- 4 ובסה"כ **32.52 מ"ר.**
- בשים לב כי תוספת השטחים האמורה נשענת על השטחים המוצעים מכח התמ"א וכן על החיזוקים המחייבים ולפיכך מתקבלת המסקנה כי אין להביא בחשבון הוצאות התאמה.
  אולם על הצד הזהיר הובא בחשבון הוצאות התאמה בשיעור של **10%.**
- עפ"י מסד הנתונים הרצ"ב בהמשך נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה כולל התאמה המתבקשת בגין מהות הפרויקט תמ"א 1/38 לפי בסיס של **7,000** ₪.

תחשיב ההשבחה

32.57 מ"ר עיקרי x 7,000 ₪ x 0.9 הוצאות התאמה = **205,191** ₪.

1.2 בהתייחס לאישור הקלה למכפילי חניה בקו בניין 0

- עפ"י תכנית ההגשה אושרה הקלה להקמת 10 חניות במתקני חנייה הממוקמות מעבר לקווי הבניין מורחבים.
- בהתחשב בקיום הבניין בחלקה ולצורך מיקום מתקני חניה בתחום קווי הבניין במצב הקודם, האלטרנטיבה במצב זה הינה פתרון באמצעות תשלום קרן חנייה ביחס ל-10 חניות.
- בהתאמה לאמור ועפ"י עקרונות פסיקת בית המשפט העליון בר"מ 7255/17 מיום 22.03.21 הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח' , לפיה יש להביא בחשבון את השפעת פתרון החנייה באמצעות קרן החנייה על כלל שווי מימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס דהיינו הן במרכיב ההוצאה הישירה והן במרכיב השפעה על שווי יח"ד.
- בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון <u>במצב קודם ערכי השווי וההפחתות</u> המתבקשות כדלהלן:
  - עלות קרן חניה בסכום של **75,000** ₪.
  - הפסד בגין שיווק יח"ד ללא חניה בהתחשב במיקום הספציפי לפי בסיס של **60,000** ₪.
- כאשר סך ההוצאות העודפות הרלוונטיות במצב <u>התכנוני המוצע</u> יחושבו עפ"י הערכים והעקרונות כדלהלן:

עלות הקמת מקום חניה במתקן המוצע מוערכת בגבולות של כ- **130,000** ₪.

שווי מקום חניה במתקן:

90,000 ₪ שווי מקום חניה תת"ק x 0.66 מק' שווי חניה במתקן **65,000** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה למכפילי חניה בקו בניין 0:</u>

<u>מצב קודם</u>			
<u>סוג חניה</u>	**<u>מס' חניות</u>**	**<u>שווי/עלות</u>**	**<u>סה"כ</u>**
שווי חניה עילית	0	70,000 ₪	0 ₪
שווי קרן חנייה	10	75,000 ₪-	750,000 ₪-
הפסד בשווי יח"ד ללא פיתרון חנייה ביחס ל- 10 יח"ד	10	60,000 ₪-	600,000 ₪-
הפסד כלכלי	**10**		**1,350,000 ₪-**
<u>מצב חדש</u>			
<u>סוג חניה</u>	**<u>מס' חניות</u>**	**<u>שווי/עלות</u>**	**<u>סה"כ</u>**
שווי חניה במתקן	10	65,000 ₪	650,000 ₪
עלות הקמת מקום חניה במתקן	10	135,000 ₪-	1,350,000 ₪-
הפסד כלכלי	**10**		**700,000 ₪-**
<u>ההשבחה</u>			
השבחה בגין אישור הקלה במתקני חנייה בגבול המגרש			**650,000** ₪

1.3 <u>בהתייחס להקלות בקווי בניין</u>

- ההשבחה בגין אישור ההקלות הנ"ל תחושב ביחס לשטחים החורגים מקווי הבניין של תמ"א 38.
- בשים לב כי השטחים החורגים מקווי הבניין של התמ"א מתייחסים לשטחי הממ"דים בלבד ובהתאמה לפסיקות הקיימות מתקבלת המסקנה כי אין מקום לגבות השבחה בגין אישורה של הקלות אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.4 <u>מסד נתונים</u>

- **<u>להלן עסקאות למכר דירות בפרויקט חדש בחלקה 488 בגוש 6375 רח' מרכוס 12 וחילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>**

יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
04/10/2022	2,180,000 ₪	90	4	1	24,222 ₪
04/10/2022	2,180,000 ₪	90	4	2	24,222 ₪
04/10/2022	2,180,000 ₪	90	4	1	24,222 ₪
05/12/2022	2,236,000 ₪	90	4	2	24,844 ₪
16/04/2023	2,300,000 ₪	90	4	4	25,556 ₪
ממוצע					**24,613** ₪

שווי מ"ר בנוי ממוצע	24,613 ₪
בניכוי מע"מ 17%	21,037 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	17,531 ₪
עלויות בנייה לפי בסיס של	9,000 ₪
ומתקבל שווי מ"ר מבונה	**8,531** ₪

- בפסיקת השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 219 בגוש 6375 רח' מוצקין 12 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 28.10.2021 בסך של **6,000 ₪.**
בהתאמה לאמור לעיל ובשים לב למיקום נכס נשוא השומה ולעובדה כי מדובר בפרויקט תמ"א 1/38 חיזוק נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 01.06.2023 בסך של **7,000 ₪.**

2. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את השבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה בחלקה 356 גוש 6375 עם אישור בקשה להיתר מס' 20181109 לחיזוק מבנה קיים כנגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על תיקונה וכן אישור הקלות לתאריך הקובע 01.06.2023, כדלהלן:

השבחה בגין הקלה בתוספת שטח עיקרי	-	205,191 ₪.
השבחה בגין הקלה בקו בניין "0" למתקני חנייה	-	<u>650,000 ₪</u>.
סה"כ השבחה	-	855,191 ₪.
היטל השבחה 50% מהנ"ל	**-**	**427,595 ₪.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 16.01.2024

1. עקרונות גורמים, שיקולים ותחשיב בשומה

בבואי להעריך את ההשבחה שחלה בנכס הנדון התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

1.1 מהות הנכס

בית מגורים ותיק ובו 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המיועד לפרויקט התחדשות עירונית בכפוף לנדרש ולמותר מכח תמ"א 38 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1.2 המיקום והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב חכם יוסף חיים 8, פתח תקווה.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה במרכז העיר בסמוך לשוק העירוני.

1.3 הבסיס החוקי

הבסיס החוקי לחישוב היטל ההשבחה הינו התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכן פס"ד הקובעים דרכים והגדרות לאופן חישוב ההשבחה.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתוספת השלישית, שיעור היטל השבחה הוא מחצית ההשבחה.

1.4 המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה (באם חלה) בחלקה הנדונה הינם, כדלקמן:

- 15 ימים מיום אישורה של תכנית פת/2000 - 29/5/1992.
- אישור הקלות בהחלטת ועדה בישיבה 20230009 - 1.6.2023.

1.5 המצב התכנוני

ראה פירוט בפרק **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** המצב התכנוני לשומת המבקשת.

הבנוי בפועל נבנה מכח תב"ע תקפה ומאושרת והזכויות מוצו נכון למועד הבניה.

תכניות מאוחרות מפרטות זכויות נוספות.

2. חיוב על עריכת שומת השבחה, עמדת הועדה המקומית

ביום 5.11.2023 התקבלה שומת חיוב על היטל השבחה בגין בקשה למימוש.

השומה מתבססת על הערכת שמאי מקרקעין, מר אפרים מרגלית, מיום 31.8.2023.

שמאי הועדה בחוות דעתו, קבע:

מועד קובע : 1.6.2023, בגין אישור הקלות לפי חלטת ועדה.

סיבת השבחה : אישור הקלות.

2.1 הקלות משביחות

2.1.1 הקלה בתוספת שטח עיקרי

תוספת של 8.13 מ"ר בקומות הקיימות, סה"כ 32.52 מ"ר.

2.1.2 הקלה לאישור מכפילי חניה בקו בניין 0

אישור הקלה ל 10 מקומות חניה במכפילים סמויים, מעבר לקווי בניין מורחבים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. עמדת המבקשת

3.1 טיעונים ביחס לחיוב בגין אישור הקלה למכפילי חניה בקו בניין 0

3.1.1 ערכי שווי ועלויות

שמאי הועדה קובע (סעיף 8.2, עמוד 9) כי שווי מקום חניה בתת הקרקע הינו 90 א' ₪, שווי מקום חניה עילי הינו 70 א' ₪.

השמאי קובע מקדם שווי של 66% (המופעל על שווי חניה בתת הקרקע) לחניה במתקן.

בהתאם השמאי קובע שווי של 65 א' ₪ - ככל הנראה טעות סופר שכן 66% אחוז של 90 הינם 60 – וכך השווי צריך להיקבע ל-60 א' ₪.

בהסתמך על קביעת שמאי הועדה הרי שמדובר במקדם של 85% ביחס לשווי חניה עילית.

אנו מאמצים את קביעת שווי חניה בתת הקרקע שקובע שמאי הועדה.

בהתחשב בכך שבמקרה הנדון עסקינן ב"מכפיל בור" אשר מהווה מתקן מורכב יותר, עם שכיחות תקלות גבוה יותר ואשר מחייב קושי גדול יותר בתמרון הרי שיש ליישם מקדם גבוה בהרבה מהמקדם שקובע שמאי הועדה.

55% מהווה מקדם ראוי לטעמנו.

להלן נתוני השוואה מהכרעות שמאים מכריעים בסוגיה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם חניה במכפיל לעילית	הערות
יגאל יוסף	14/02/2021	6126	293	קריניצי 51, ר"ג	80%	
מרדכי דדון	28/11/2019	6375	465,467,471	חיון דוד 11, פ"ת	75%	ביחס לבור מכפיל
עאטף עאלם	05/08/2018	6144	552	הרא"ה 240 ר"ג	75%	מכפיל רגיל במרתף
אלי כהן	24/06/2018	6181	269	אבנר מאיר 7 ר"ג	70%	
רמה מאור	24/01/2018	7091	116	צפת 6, תל אביב	28%	כופל משולמש במרתף ביחס לחניה עילית
שושי שרביט	10/12/2017	6158	1255	סנהדרין 14, ר"ג	60%	מכפיל רגיל במרתף
גיל הרצברג	29/10/2017	6128	724	תרפ"ב 10, ר"ג	70%	מכפיל רגיל במרתף
גבע בלטר	25/09/2016	6158	579/580	הרא"ה 152-150 ר"ג	80%	
גיל הרצברג	28/02/2016	6128	482	בועז 4 ר"ג	70%	
ארז כהן	07/08/2016	6186	117	דונש ר"ג	80%	
יעקב פז	27/07/2014	6125	625	קריניצי 75, ר"ג	90%	

בהתאם לנתונים, המקדם הממוצע, בניכוי חריג, הינו 73%.

יוער כי יש ליחס למכפיל בור הפחתה גדולה אף יותר עקב המורכבות התפעולית והם בחילוץ הרכב הבודד והן במצב בו מספר בעלי רכבים רוצים פעול במקביל – בשונה ממכפיל רגיל אשר בו לכל מכפיל (זוג רכבים) גישה עצמאית בעוד שבמכפיל בור, הגישה למתקן הינה דרך מתקנים אחרים ונגזר מכך עיכוב ואי נוחות תפעולית.

בהתאם, נקבעה הפחתה של כ-30% למכפיל בור ביחס לשווי חניה עילית, על הצד הנמוך. הפחתה של 30% משווי חניה עילית מגלמת מקדם שווי של 55% ביחס לחניה תת קרקעית (ולא 66% כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

במחקר דלפי לשנת 2020 של לשכת שמאי המקרקעין נבחנה השאלה:

שאלה: בהנחה ששווי חניה תת עילית מקורה בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה בודדת במכפיל (מקורה)?

תשובה: ממוצע: 66%

לפיכך ראוי לקבוע את שווי החניה במתקן בור לפי הפחתה של 30% משווי חניה עילית (55% משווי חניה תת קרקעית) לכדי 49,000 ₪ ולא 65,000 ₪ (בטעות) או 60,000 בחישוב, כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

שמאי הועדה קובע כי עלות הקמת מקום חניה במתקן הינה 135,000 ₪.
בהתאם להצעת מחיר עדכנית, מיום 21.12.2013, ביחס לפרויקט בנדון, (העתק מהצעות המחיר ראה נספח) נקבע כי עלות 5 מתקני חניה של חברת פארקטק (Parktech) הינה 920,000 ₪, לא כולל ביטון , גידור, הפרדות, גמר פלטה עליונה וחיבור לחשמל.
בהתאם להצעת מחיר עדכנית שנערכה מטעם ב. חכם יזמות ובניה בע"מ עולה כי עלויות התשתיות להתקנת מערכות החניה הינה בגבולות 1,594,000 ₪.
המחירים אינם כוללים מע"מ.

יוצא מהאמור כי עלות התקנת מקום חניה בודד הינה בגבולות 251,400 ₪ או 2,514,000 ₪ ל-10 מקומות חניה.

בהתחשב באמור תחשיב ההשבחה בגין אישור הקלה להקמת כופלי חנייה, בהתאם לשיטתו של שמאי הועדה, הינו:

מצב קודם			
סוג חניה	**מס' חניות**	**שווי/עלות**	**סה"כ**
שווי חניה עילית	0	₪70,000	
עלות קרן חניה	10	-₪75,000	-₪750,000
הפסד בשווי יח"ד ללא פיתרון חנייה ביחס ל-10 יח"ד	10	-₪60,000	-₪600,000
הפסד כלכלי			**-₪1,350,000**
מצב חדש			
שווי חניה במתקן	10	₪49,000	₪490,000
עלות הקמה למקום חניה מתקן	10	-₪251,400	-₪2,514,000
הפסד כלכלי			**-₪2,024,000**

ניתן לראות כי **<u>אין השבחה</u>** באישור ההקלה בנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.1.2 <u>חיוב בהקלה בגין זכויות בניה קיימות</u>

ניתן להקים את מכפילי החניה מכח הוראות תכנית פת/2000א' מיום 28.4.1999.
בשומתו, שמאי הועדה לא פירט, ועל כן, ככל הנראה, לא בחן והתעלם מהמצב התכנוני השורר בנכס ערב אישור ההקלות למכפילי חניה להן הוא מייחס השבחה שכן, אילו עשה כן היה נאלץ לבחון ולהביא בחשבון את הוראות תכנית פת/2000א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.4.1999.

כאמור, הוראות תכנית זו קובעות, בין היתר, ביחס למרתפים, בסעיף 11(ב):
*"באזור מגורים בבתי קומות תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים של מרחבים מוגנים, **חנייה, חדרי מכונות** (הדגשה לא במקור), מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר לכל מחסן."*
עוד נקבע כי:
(4) מקום שלא מותרת בניה בקו בניין אפס עפ"י תכנית תקפה טרם אישורה של תכנית זו, לא יינתן היתר בניה בקו בניין אפס אלה אם תינתן הודעה בעל הזכויות במגרש הגובל, ותנתן לו הזדמנות להעיר את הערותיו, ובתנאים הבאים (בין היתר):
(ג) פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

כאמור, הוראות התכנית קובעות כי מותרת הקמת מרתף חניה בקו בניין 0.
פתרונות חניה של מכפילים סמויים הינם, באופן מהותי - מרתף, בשימוש חניה באמצעים מכאניים/טכנולוגיים, בתת הקרקע ובהתאם עומדים בהגדרה של חניה במרתף[9] אשר מותרת בתכנית זו.
יתר על כן, ניתן גם לייחס להם משמעות של חדרי מכונות ובהתאם לכך להתאים להגדרות השימושים המותרים במרתף גם לעניין זה.
נוסיף ונאמר כי, במועד אישור התכנית, בהתחשב בהיצע, בעלויות השוליות, במצבו הפיזי וגילו הכלכלי של הבניין, התכנית אינה משביחה נכון למועד פרסומה לאישור ועל כן, הדרישה לתשלום השבחה בגין אישור זה אינה תקפה.

עוד נציין כי, שמאי הועדה, בבואו לחשב שווי מקום חניה במכפיל, יישם מקדם הפחתה על שווי חניה בתת הקרקע (מרתף) ולא על שווי חניה עילית ובכך, ככל הנראה, מבלי מישים, מצדד בעמדתנו כי חנייה במכפיל בור כמוה כחניה במרתף חניה.

לסיכום, ביחס לחיוב בהשבחה בגין הקלה להקמת מכפילי חניה מחוץ לקווי בניין:
עולה כי בבחינת מכלול הטענות, הקלה למכפילי החניה אינה יוצרת השבחה בנכס, וגם אם, לשם הנחה בלבד, יבוסס התחשיב על ערכי העלות שנקבעו ע"י שמאי הועדה.

[9] יוער כי, ככל הנראה, פתרונות של מכפילי חניה סמויים לא קבלו התייחסות המתכנן בעריכת הוראות התכנית שכן, פתרונות אלו לא היו בנמצא ולא נלקחו בחשבון, ואולם, כאמור, מהותית, מדובר במרתף המשמש לחניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.1.3 <u>טיעונים ביחס לשווי מ"ר מבונה</u>

שמאי הועדה מחלץ את שווי מ"ר מבונה בהפחתה של 9,000 ₪ לעלויות הקמה.
לטעמנו, בהינתן מיקומו של הנכס, ברחוב ללא מוצא, במרכז הצפוף וההומה של העיר, בהיעדר שטחי התארגנות ובתוך מארג של בניה צפופה, ראוי לקבוע עלויות הקמה המשקפות נתונים אלו לכדי 9,900 ₪ למ"ר.
בנוסף, יש לקחת בחשבון את מצב שוק הנדל"ן, על רקע מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על היצע ומחירי כוח העבודה וחומרי הגלם וכן סביבת הריבית ומצב שוק הנדל"ן במועד הקובע.
להלן נתוני השוואה לשווי מ"ר מבונה בסביבה, במיקומים עדיפים, משמעותית, על מיקום הנכס בנדון:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
נתלי הוכטייל	17.2.2022	6388	73	קיש 18	₪6,300	
דנה שיחור	9.2.2023	6396	220	חפץ חיים 80, 82	₪6,750	במפלס קומת הגג

יוער כי עקב מורכבות המבנה וביצוע העבודות, ראוי לקחת בחשבון הפחתה של 15% בגין הוצאות התאמה וחיזוקים, ולא 10% שהם רף מינימלי בהחלט לצורך כך.
בהתאם לאמור, שווי מ"ר מבונה בסביבה הינו בגבולות 5,700 ₪, ובהתאם, שווי ההשבחה הינו:
32.57 מ"ר עיקרי X 5,700 ₪ X 0.85 = 157,802 ₪.

4. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, הריני להעריך את ההשבחה הנכס הידוע כחלקה 356 בגוש 6375 בגין אישור הקלות נכון למועד הקובע, כדלקמן:

סעיף השבחה	השבחה מכוח	מועד קובע	סך ההשבחה	סה"כ השבחה
חניות במכפילים	תכנית פת/2000א'	28/04/1999	ללא	ללא
	לחילופין			
	הקלה - התאמת ערכי שווי ועלות	01/06/2023	ללא	ללא
הקלה לתוספת שטחים עיקריים בקומות הקיימות		01/06/2023	₪ 157,802	₪ 78,901
סה"כ ההשבחה			**₪ 157,802**	**₪ 78,901**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 20.02.2024, כדלהלן:

1. השומה שבנדון מתייחסת לבקשה להיתר לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38 הכולל תוספת 10 יח"ד, 2.5 קומות סגירת קומת עמודים ושביחס אליו אושרו 2 הקלות משביחות כדלהלן:

- הקלה בגין תוספת שטח עיקרי בהיקף של 32.57 מ"ר.
- הקלה בפיתוח ובנייה כולל התקנת מתקני חנייה אוטומטים תת קרקעיים בגבול מגרש 0.

בהתייחס לשומת הבעלים שנערכה ע"י מוטי זוטא הננו להבהיר כדלהלן:

2. **<u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 01.06.2023</u>**

בשומת הוועדה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של **7,000** ₪.

- וזאת בהתבסס על מסד עסקאות בדירות חדשות בסביבה הקרובה שביחס אליהן בחילוץ שווי מרכיב קרקע (כמפורט בתחשיבי השומה) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **8,500** ₪.
- בנוסף בפסיקת השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 219 בגוש 6375 ברחוב מוצקין פ"ת נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 28.10.2021 לפי בסיס של **6,000** ₪

כאשר בהתאמה לתאריך הקובע בהתבסס על סקירת מחירי דנוס חלה בעיר פתח תקווה עלייה בשווי מ"ר בנוי בין התקופות האמורות בשיעור של 29.9% ובהתאמה (וזאת על הצד הזהיר נוכח העובדה כי שיעור העלייה ביחס למרכיב הקרקע גבוה מהותית מעליית השווי למ"ר בנוי) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **7,800** ₪.

לפיכך שווי מ"ר מבונה שנקבע בנשוא השומה הינו על הצד הזהיר כולל ההתאמה המתבקשות.

יצוין כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת הבעלים בסך של **5,700** ₪,שלטענתו מושפע בין היתר ממלחמת "חרבות ברזל" שכלל אינה רלוונטית בשים לב למועד הקובע 01.06.2023.

3. **<u>בהתייחס לטענה המקדמית לפיה ניתן להקים מכפילי חנייה מכוח הוראות פת/2000/א' משנת 28.04.1999</u>**

- ראשית טענת שמאי הבעלים כי כלל לא היה נדרש פרסום הקלה הינה טענה משפטית שדינה להיברר בוועדת ערר ולפיכך דינה להידחות.
- לגופו של טיעון בשונה מטענת הבעלים הוראות פת/2000/א' **<u>אינה מקנה זכויות להקמת מתקני חנייה בגבולות המגרש, אלא זכויות בהקמת מרתף שכלל אינו אפשרי בהתחשב בבינוי הקיים.</u>**
- מעבר לנדרש כמצוין במפורש בסעיף 4.ב.11 להוראות פת/2000/א' *"כי פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים..."* וזאת בשונה מהמקרה בנשוא השומה לפיה המתקן עולה מעבר למפלס קומת הקרקע ב- 4.25 מ'– 4.95 מ' (על פי המפרט בתוכנית ההגשה).

4. **<u>בהתייחס לטענה החלופית בשומת הבעלים המתייחסת להשבחה בגין אישור ההקלה למתקני חנייה בקו בניין 0:</u>**

- **<u>בהתייחס לחלופת פתרון חנייה במצב קודם (קודם אישור ההקלה) וזאת בדרך של תשלום קרן חנייה</u>**

ההשפעה הכוללת של הפתרון האמור מן הראוי שתוערך על פי הפרמטרים הבאים:

- עלות קרן חנייה ל- 10 חניות לפי בסיס של 75,000 ₪ למקום ובסה"כ **750,000** ₪.
- הפחתה שיש להביא בחשבון בגין העדר חנייה בשווי הדירות הנמכרות מן הראוי שתחושב על פי נתוני שוק המקרקעין (כמפורט לדוגמא בדו"ח 0 שנערך ע"י משרד ברק פרידמן ברחוב סלמון 11 ו- 13 בעיר הרצ"ב) המצביע על הפחתה בשווי יח"ד בסך 120,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יודגש כי השווי המינימלי של ההפחתה הינו שווי של מקום חניה בסך של 100,000 ₪.
בהתאמה לאמור לעיל ההפחתה המינימלית בגין סעיף זה מסתכם ב- **1,000,000 ₪.**

- **<u>בהתייחס לפתרונות חנייה לאחר אישור ההקלה ב-5 מתקנים כפולים ל – 10 חניות</u>**

בתחשיב האמור יש להביא בחשבון את עלויות ההקמה ב-5 מכפילים טמונים לעומת שווי החניות המתקבל על פי הפירוט הבא:

- בשומת הוועדה הובאה בחשבון עלות הקמת מתקן חנייה מוטמן ל-2 מקומות לפי עלות לחנייה כולל מרכיב חפירה ודיפון בסך של 135,000 ₪.

יצוין כי השווי שנקבע בשומות הוועדה התקבל על פי התייעצות עם מהנדס מר יוסי בן שלוש המשמש כמפקח בפרויקטים רבים כולל פרויקטים דומים ובנוסף עם חברת parkomot international וכן תואם (בהתאמה המתבקשת) לפסיקת השמאי המכריע מר דוד דדון מתאריך 05.03.2023 בחלקה 369 בגוש 7154 רח' רבינוביץ בת ים, לפיה נקבעה עלות כוללת למתקן חנייה בודד חצי מוטמן בסך של 95,000 ₪.

במאמר מוסגר יצוין כי תחשיב שמאי הבעלים לפיו נקבעה עלות כוללת למקום חנייה בסך של 251,400 ₪ כלל אינו רלוונטי ביחס לנתוני השומה מאחר והיא מתייחסת לחפירה לעומק של 16 מ' (כנראה מתאים למתקן רובוטי) וזאת בשונה מהנדרש בשומה להטמנת 2 חניות 4.25 מ'– 4.95 מ'.
בהתאם לאמור, העלות הראויה להקמת 5 מכפילים טמונים ל- 10 מקומות מסתכמת **1,350,000 ₪.**

- שווי חניה במתקן יגזר בתחשיבי הוועדה משווי חניה עילית במקדם של 80% וזאת בתוספת מתבקשת של רווח יזמי מינימלי של 15% באופן שמתקבל שווי חניה של 64,400 ₪.
(יודגש כי שווי זה נמוך מהותית מהפחתה שצוינה בשווי יח"ד בנויה ללא חנייה).
בהתאמה לתחשיב מינימלי זה מתקבל שווי 10 מקומות חניה במתקן בסך של **644,400 ₪.**

- **<u>להלן סיכום ההשבחה</u>**

<u>חלופת ניצול הכוללת 10 חניות בקרן חנייה</u>			
סוג חניה	מס' חניות	שווי/עלות	סה"כ
שווי חניה עילית (ללא מע"מ ויזמות)	0	70,000 ₪	0 ₪
שווי קרן חנייה	10	75,000 ₪-	750,000 ₪-
הפסד בשווי יח"ד ללא פיתרון חנייה ביחס ל- 10 יח"ד	10	100,000 ₪-	1,000,000 ₪-
הפסד כלכלי	**10**		**1,750,000 ₪-**
<u>חלופת ניצול הכוללת 10 חניות ב- 5 מתקנים כפולים</u>			
סוג חניה	מס' חניות	שווי/עלות	סה"כ
שווי חניה במתקן	10	64,400 ₪	644,000 ₪
עלות הקמת מקום חניה במתקן	10	135,000 ₪-	1,350,000 ₪-
הפסד כלכלי	**10**		**706,000 ₪-**
השבחה בגין אישור הקלה במתקני חנייה בגבול המגרש			**1,044,000 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תשובת המבקש לתשובת המשיבה מיום 20.02.2024, כדלהלן:</u>

1. בתאריך ה- 20/2/2024 בשעה 18:00 התקבלה תגובת שמאי הועדה, לאחר תזכורת של השמאי המכריע.
הדיון נקבע ל- 22/2/2024 בשעה 09:30

2. במסגרת המענה הועלו טיעונים חדשים שלא הוצגו בשומה המקורית אשר מהווים הרחבת חזית.
בהתאם לפסיקה אסור לבעל דין להעלות טענות החורגות מגדר המחלוקת, כפי שזו נקבעה בכתבי הטענות של הצדדים (ראה לדוגמא בע"א 6799/02 יולזרי נ' בנק המזרחי, רע"א 4712/08 מחמד עקילי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ).

3. יתר על האמור, הטעונים שהועלו, הינם אמירות כלליות שאינן מגובות באסמכתאות.
נבקש לקבל בכתב את מלוא האסמכתאות שעליהם מסתמך השמאי אפרים מרגלית במענה (דו"ח 0 שנערך ע"י משרד ברק פרידמן ברחוב סלמון 11 ו- 13, חוות הדעת של המהנדס מר יוסי בן שלוש, חברת International parkomot) וזאת בכדי לנתח ביסודיות, לבחון את המועד הקובע, גורמים ושיקולים וכו'.

4. לאחר קבלת המסמכים וחוות הדעת נבקש רשות ושהות ראויה להתייחס, ובכתב, לטענות הכלליות שנטענו.

5. בנושא הצורך בחפירת כלונסאות לעומק של 16 מ', נציין שקיימת חוות דעת של המהנדס מר ערן שילר אשר תחת ניהולו בוצעו ומתבצעים מאות פרויקטים התחדשות עירונית ותמ"א 38 ואשר ציין כי יש צורך בהקמת כלונסאות בעומק של 16 מ' לפחות לאור הצורך בבניית פתרון החניה המוצע.

6. לעניין הטענה כי לא היה נדרש פרסום הקלה, שכן הטענה משפטית ודינה להיברר בוועדת ערר, נציין שקיימות פסיקות רבות של שמאים מכריעים בנושא. כאשר מובאות טענות מסוג זה לפתחו של השמאי המכריע עומד לו שיקול דעתו.

7. לאור האמור לעיל, נבקש מכבוד השמאי המכריע לדחות את הטענות החדשות שהועלו ע"י שמאי הועדה, להתעלם מהן לחלוטין ולהעמיד את שמאי הועדה על הנוהג הפסול שפעל בו.
לחילופין, להורות לשמאי הועדה על המצאת כלל האסמכתאות במלואם ובכתב וכל פריט מידע חדש אחר כפי שפורטו בסעיף 3 לעיל ולקבוע מועד חדש לדיון אשר יאפשר שהות מספיקה ללמוד את הטענות ולאפשר את זכות התגובה בכתב לטיעונים החדשים, ככל ולא תתקבל בקשתנו להתעלם מטענות שמאי הועדה.

8. נציין כי דרך התנהלות שמאי הועדה אינה התנהלות מקובלת בלשון המעטה, הן לעניין מועד מסירת תגובתו והן לעניין תוכנה. יש בהתנהלותו משום חוסר תום לב.

9. בתגובת שמאי הועדה טעויות חישוב, כמו בשומה המקורית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 28.02.2024:

הסכמות/אין מחלוקות

המבקשת: חב' אפקט חיזוק מבנים 38 בע"מ, ח.פ. 514935337.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

גוש: 6375. חלקה: 356 שטח חלקה רשום: 645[10] מס' תת חלקות: 13 תקנון: מוסכם.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
חניות במכפילים - מכח תכנית פת/2000א'	28.04.1999	0 ₪	0 ₪
חניות במכפילים - מכח הקלה - התאמת ערכי שווי ועלות	01.06.2023	650,000 ₪	0 ₪
הקלה לתוספת שטחים עיקריים בקומות הקיימות	01.06.2023	205,191 ₪	157,802 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181109.

מהות הבקשה:

חיזוק בניין עפ"י תמ"א 38. תוספת 2.5 קומות לבניין בן 4 קומות, מעלית, מרפסות וממ"דים, תוספת של 10 יח"ד (הכוללת סגירת עמודים מפולשת עבור 2 דירות גן) ל-12 יח"ד קיימות (4 קומות x 3 יח"ד לקומה), סה"כ 22 יח"ד.

לגישת המשיבה - הקלות שאושרו, המחויבות בהיטל השבחה, ובהתאמה לתכנית הגשה, כדלהלן:

- הקלה בתוספת שטח עיקרי בהיקף של 32.57 מ"ר.
- פיצול דירת הגג ל-2 יח"ד (למעשה הקלה אינה רלוונטית בשים לב לאישור 10 יח"ד עפ"י החלטת וועדת ערר).
- שינויים בפיתוח ובניה כולל התקנת מתקני חנייה אוטומטיים תת קרקעיים בגבולות המגרש 0.
- שינוי שטח עיקרי לדירות קיימות להוספת 4 ממ"דים בחזית צפונית.
- מבוקש הזזת מתקן חניה מחזית דרומית לחזית צפונית בגבול המגרש.
- הקלות בקווי בניין ביחס לשטחים החורגים מעבר לקו בניין של התמ"א.

לגישת המשיבה - מהות השבחה, כדלהלן:

תוספת שטח עיקרי: מבוקשת הקלה לתוספת שטח עיקרי של 8.13 מ"ר x 4 קומות, סה"כ 32.52 מ"ר.

אישור הקלה למכפילי חניה בקו בניין 0: מבוקשת הקלה להקמת 10 חניות במתקני חנייה הממוקמות מעבר לקווי הבניין מורחבים [דבר שלא היה ניתן לביצוע במצב תכנוני קודם].

[10] שטח חלקה נטו לאחר הפקעה 595 מ"ר [כמצוין בהחלטת הוועדה].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מוטי זוטא ומר דני זלישנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותנו לסעיף 2 במכתב תגובת המשיבה – בהתייחס לשווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 01.06.2023</u>

בחוות דעתי המפורטת צרפתי 2 שומות מכריעות המבססות את השווי שנקבע בחוות דעתי.
ישנו מרכיב הפחתה בגין עלויות התאמה, ישנו אובדן הנאה מהנכס, מעצם שמדובר בבניה חדשה על גבי מבנה ישן נוצר מעין תפר אסתטי, תכנוני, פיזי וכו'.
התפר צריך להיות מטופל בצד הקיים בעלויות משמעותיות וגם בצד החדש בקשירה קונסטרוקטיבית יוצרת עליות עודפות.
בנוסף, ישנה אובדן הנאה כלכלית של בעלי הדירות בזמן ביצוע הפרויקט.
שכירות בבניין תמ"א 38/1 נמוכה בכ – 50 אחוזים לעומת דירה ללא הפרעות בנייה.
יתרה על כן, המחיר שקבענו בסך 5,700 ₪ מ"ר מבונה, מבוסס על שומות מכריעות שצוינו לעיל והתאמה למיקומו של הנכס ביחס לנותני השוואה שמקומם עדיף על מיקומו של הנכס הנדון.
הפחתה למקדם 0.85 הינה על הצד הזהיר והשמרני לאור הטיעונים שלעיל לדעתי אפילו מקדם 0.8 ראוי בנסבות העניין.

<u>התייחסותנו לסעיף 3 במכתב תגובת המשיבה – בהתייחס לטענה המקדמית לפיה ניתן להקים מכפילי חנייה מכח הוראות תכנית פת/2000/א' מתאריך 28.04.1999</u>

ראשית, התכנית מאפשרת בניה בקו בניין אפס של מרתף ומתקניים טכניים כולל החניה.
הבקשה להיתר מתייחסת לבנייה בתת קרקע של מתקן טכני למטרת חניה ועל פניו נראה שאין מקום לבקש הקלה. נכון שהמבקשת נדרשה לפרסם הקלה אולם אין זה היה בהכרח. הדרישה הזאת ללא בסיס.
המתקן שמותקן בגובה 0.0 בפני הקרקע [המתקן כולו מושקע בתת הקרקע ורק התקרה במפלס הקרקע], אין הבדל בינו לבין במפלס המתקן ליתר מיסעת החניה.
נקודתית, המתקן עולה מעל פני הקרקע כפעולתו, אבל זה פעולה התחומה בזמן, וטכנית ולא מהות, המהות זה מרתפית. צורפה תמונה איך המתקן נראה בגובה אפס.
אנו נופלים בהגדרת מרתף והשימושים המותרים במרתף לנוכח התכנית המאושרת פת/2000א'.
לאור כל האמור לעיל אין היטל השבחה היות והזכות מוקנית מכח תכנית מאושרת פת/2000 א'.

<u>התייחסותנו לסעיף 4 במכתב תגובת המשיבה – בהתייחס לטענה החלופית בשומת הבעלים המתייחסת להשבחה בגין אישור ההקלה למתקני חנייה בקו בניין 0</u>

אני לא חולק על גובה הקרן [זה מה שהמשיבה גובה].
אין שום כלי לחלוק על זה, זהו החלטה של המשיבה...
המחלוקת הינה מהו הפסד ליחידת דיור ? הנכס הנדון מצוי בסמיכות לנתיב תחבורה ציבורית בנוסף מדובר ביחדות דיור קטנות שאינם מצריכות חניה. לכן, ההפסד אינו כמצוין בחוות דעת המשיבה.
צירפנו אסמכתאות לעבודות הללו וזה מה שמתוכנן בפועל, הן ברמת תכנון, הן ברמת ביצוע, ושער הדולר שנלקח פחות משער דולר במועד הקובע !
עסקה בפועל זה לא שאלה היפותטית, זה מה שהיזם משלם בפועל וזה עלויות ראליות הקיימות בפועל.
ישנו תמחור לביצוע עבודות שלד והמתקן גופה [המתקן עצמו].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הצעת מחיר לעבודות מתבססת על תכנון מהנדס שלד, מכוח טענות צד שכנגד בחרנו לצרף, וזאת למען הסר כל ספק בסוגייה זו.
אנו רואים שסך כל העלויות הכרוכות לאותם מתקנים עולות בשיעור מאוד משמעותי מהשבחה לכאורה, דבר המאיין את ההשבחה האמורה.

<u>מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.
<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
<u>התייחסותנו לסעיף 2 לטיעוני המבקשת – בהתייחס לשווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 01.06.2023</u>
אנו רואים ששווי של דירות חדשות בסביבה הנדונה בסך של 25,000 ₪ מ"ר בנוי, בחילוץ משווי בנוי לא נוכל לקבל 5,700 ₪ מ"ר מבונה, בהנחה של רווח יזמי 20 אחוזים [גבוה], עלות בניה של 9,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪. העובדה השוללת לחלוטין את טענת שמאי הבעלים.
הבאנו השוואות נוספות של החת"מ ובהתאמה לזמן כפי שהוסבר על ידינו מקבלים גבוה יותר וזאת מעבר למה שאנו קבענו. הסתמכנו לפי הסקר של מר דנוס למ"ר בנוי, אם היינו לוקחים זאת בחשבון שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.
בעיר פתח תקווה אין ערך של 5,700 ₪ מ"ר מבונה.

<u>התייחסותנו לסעיף 3 לטיעוני המבקשת – בהתייחס לטענה המקדמית לפיה ניתן להקים מכפילי חנייה מכח הוראות פת/2000/א' משנת 28.04.1999</u>
הפסיקות יצאו נגד השיטה לפרסם הקלה ולאחר מכן לטעון שלא צריך אותה.
לשיטת המבקשים אם אין צורך בהקלה, זה סוגיית חבות ולא גובה השבחה ולכן אינה בסמכות החת"מ.
מעבר לכל האמור לעיל, הניסיון של שמאי הבעלים להכניס את מתקן החניה בקטגוריה של מרתף אינה נכונה.
הוראות פת/2000א' הם מתייחסת במפורש לבניית מרתפים.
כל הוראות שחברי מתייחס אליהם זה מרתפים.
במרתפים כתוב במפורש שימושים במרתפים – חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, חניות ומחסנים. החניה מותרת במסגרת המרתף.
הגדרה של מרתף בחוק התכנון והבניה השתכ"ה – 1965 – לפי תקנות התכנון והבניה מרתף הינו חלק מבנין [אנו לא חלק מבניין].....החלל כולו מתחת לפני הקרקע [במקרה הנדון אין תקרה ואנו לא מתחת לבניין].
בגוגל – ישנה סוגיית מרתף, איך בית המשפט קבע מרתף. קבע שמרתף חייב להיות חלק אינטגרלי מהבנין.
גם בהוראות סעיף 11.4.ג לתכנית פת/2000א' רשום פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.
הנקודה העיקרית הינה שבבניין הנדון אין מרתף ואז נשאלת השאלה איך ניתן לבצע זאת, איזה מרתף ללא גישה וכידוע אין מרתף ללא גישה. אין גישה להולכי רגל, לא יכול להיות כדבר הזה.
אי הסבירות המוחלטת בשמאי הבעלים, במקרה הנדון כלל אין מרתף. הם נשענים על שימוש במרתף שאינו קיים כלל.

<u>התייחסותנו לסעיף 4 לטיעוני המבקשת – בהתייחס לטענה החלופית בשומת הבעלים המתייחסת להשבחה בגין אישור ההקלה למתקני חנייה בקו בניין 0</u>
אילולא אושרה ההקלה היה צורך בתשלום קרן חניה בסך של 75,000 ₪ שלגבי זה אין מחלוקת.
בנוסף, הדירה הייתה ללא חניה צמודה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השאלה שנשאלת הינה מה מרכיב הפחתת השווי שיש בדירה ללא חניה במרכז העיר, במקום שיש בו מצוקת חניה גדולה ותחבורה ציבורית במרחק של כ- 550 מטר.
הגיון פשוט אומר שאם שווי חניה הינו בסדר גודל של לפחות 100,000 ₪, לא יכול להיות מצב שהפחתה המצרפית של העדר חניה על היחידה יהיה בשווי או בסכום נמוך משווי החניה עצמה. יכול להיות רק יותר.
צריך להביא את שווי החניה על מכלול שווי הדירה.
במקרה הזה ציינו את העובדה שבדו"ח "אפס" כלכלי שנעשה עבור הבעלים ברחוב סולומן על ידי משרד ברק פרידמן, הובאה הפחתה לדירה שאין לה חניה צמודה בסך 120,000 ₪ בתגובה הבינו רק את העמוד הרלוונטי, הבוקר הצלחנו להשיג את הדו"ח המלא שנוכל להציג אותו, וזה קרוב לרכבת הקלה ורחוב פרנקפורטר. אם שם נקבע 120,000 ₪ לכן אנו חושבים ש 100,000 ₪ זה ראוי ונכון.
משלמים לעירייה מס קרן חניה.
במצב המוצע [החדש] – צריך להביא בחשבון סך עלויות שנדרשות לצורך מתקני חניה, השווי של אותה חניה במתקן, כאשר לצורך השבחה כוללת [הקטנת ההפסד] יחושב הפרש בין מרכיבים בין מצב קודם למצב חדש.
ביחס למתקן חניה – הביא שמאי הבעלים עלויות של הקמת המעטפת שמביאות בחשבון בניה לעומק של 16 מטר, כאשר גובה קירות וריצפה הנדרשות למתקן חניה זה כ – 5 מטר. וגם מדוח של חברי. איך יכול להיות כלונסאות של 16 מטר להחזיק מעטפת של 5 מטר, ואיך מביאים 7,000 ₪ מטר, זה מראה על חוסר סבירות מוחלט.
מדובר על 5 מתקני חניה כפולים, מדובר על עבודה יותר גדולה שמוזילה, נשענו על חוות דעת של מפקח ששמו יוסי בן שלוש, שקבע והביא את חוות הדעת מטעמנו. אבל גם קיבלתי אינפורמציה דומה ממתקין חניה רחוב פרקומט. אני נשען גם על החת"מ בבת ים.
במכלול האמור אני אומר זאת באופן אישי בנחמני 63 תל אביב, עם 3 חניות שילמנו אותם סדרי גודל, לא יצא בפועל העלות הזאת עקב שכנים, אלו ערכים מקובלים.
וזה ביחס לעלות הבאנו 135,000 ₪ ליחידה ולמתקן 270,000 ₪ כולל המעטפת.
אנו חושבים להעריך אותה במקדם 0.8 משווי חניה עלית+ רווח יזמי.
קבענו 64,000 ₪ לשווי חניה.
וזה המינימום, לא משנה מהיכן אנו גוזרים זאת.
וזה במינימום של 64,000 ₪ ולשקלל זאת, כך שהשבחה הכוללת בתחשיב עדכני לאחר תיקון טעות סופר מגיע ל - 1,044,000 ₪.

<u>מר מוטי זוטא ומר דני זלישנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
<u>התייחסותנו לסעיף 2 לטיעוני המשיבה – בהתייחס לשווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 01.06.2023</u>
אין מה להוסיף על כל האמור לעיל.

<u>התייחסותנו לסעיף 3 לטיעוני המשיבה – בהתייחס לטענה המקדמית לפיה ניתן להקים מכפילי חנייה מכח הוראות פת/2000/א' משנת 28.04.1999</u>

1. לעניין סמכות החת"מ – ישנם המון מקרים שמדובר במכלול של טענות ולכן מוסמך לדון בטענה הנ"ל.
2. חלק מבניין, מתקן החניה והמעטפת מחוברים פיזית וקונסטרוקציה וזה חלק מתפקוד הפרויקט והבניין.
3. תקרה, אני חושב שאם לא הייתה תקרה היינו נופלים לתוך הבור הזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. גישה, ראשית ישנה גישה טכנית, לא בונים דבר שלא ניתן להגיע אליו, בתכנית ישנה גישה של מדרגות שירות בתוך המתקן. ואם לא די בכך אזי הגדרת מרתף בתקנות התכנון והבניה אין התייחסות לגישה. לא בונים משהו ללא גישה אליו. לא סביר לבנות משהו ללא גישה. הדבר נבנה לצורך כניסה ויציאה ממנו ותפעולו ותחזוקתו השוטפת.
5. יכול להביא ממהנדס הבניין של הפרויקט שיאשר את החיבור בין הקונסטרוקציה של מתקן החניה לבין של הבניין, וגם אני יסביר כאשר בונים אלמנטים בחלקה חייבים לקשור אותם קונסטרוקטיבית על מנת למנוע שקיעות דיפרנציאליות [אלמנטים שונים שוקעים בצורה אחרת].
6. ישנם עלויות נוספות שלא צוינו, בביסוס הבניין עצמו או החלק העיקרי של המבנה שמחייב ביסוס עודף עקב מתקני החנייה.
7. לעניין 16 מטר עומק כלונסאות, אנו לא מבנים את התייחסות של המשיבה, הרי יש פה חוות דעת של מהנדס הפרויקט וזה תכנון שקבע ושיבוצע. וישנה הצעת מחיר של קבלן שהולך לבנות זאת בפועל. זה התכנון האמיתי ועלויות אמיתיות בפרויקט הנדון. וזאת לפני עלויות חיזוק נוספות כאמור בסעיף 6 דלעיל.
8. קיימת חוות דעת כלכלית של גב' רחל פרנקו עבור העירייה פתח תקווה ברחוב רוטשילד מספר 68 על אותו יזם, שהעריך את שווי החניה בערך נמוך בהרבה.
9. לעניין גוגל, אנו מסתייגים מכך, צריך להביא עובדות ולא "ד"ר גוגל", צריך להביא אסמכתאות ועובדות לגופו של עניין ואז נוכל להתייחס בהתאם.
10. השבחה של 1,394,000 ₪ זה היה בהתאם למכתב התגובה של המשיבה שטרם עדכן אותו. ולבסוף עודכן ל 1,044,000 ₪.
11. לסיכום – היות ומדובר על התעשרות אמיתית אלו הם ההוצאות בפועל, ואין להסתמך על ההערכות כלליות אלא ישנה הערכה ספציפית.

<u>מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

הטעון שמתקן חניה הינו חלק מבניין אינו נכון תיאורטי ופיזי – שינו מרחק מעל 1 מ', לכן הטענה אינה נכונה.
חוות דעתם התייחסה לכלונסאות ולא קשר פיזי. להגיד שיש תקרה, זה תקרה ניידת. במרתף אין תקרה ניידת שועלה ויורדת 5 מטרים.
גישה – מעצם טיבו יש גישה, מסתכמים על זה לגישה, אפשר להכליל זאת כבור ספיגה, לא ניתן לאחז העדר גישה, במקרה הנדון אין צורך בזה.
הועדה ערכה חוות דעת כלכלית 3 שנים לפני זה, שם צוין 50,000 ₪ מקום חניה.
אין קשר בין מתקן חניה לבניין.
יביאו דוח מהנדס שיש קשר בניהם.

<u>מר מוטי זוטא ומר דני זלישנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מרחק בין מתקן חניה ויסודות – ברצוני להפנות לחתכים 2-2, 1-1, 4-4, וכמובן לתכנית קומת הקרקע בהיתר, בכדי להראות כי קיימת סמיכות מהותית ולעתים אף חפיפה, בין תכסית מתקני חניה ותכסית שטחים הדרתים, ולא כטענת שמאי המשיבה הטוען למרחק של כ – 1 מטר לפחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכתובות מייל עם הצדדים לאחר דיון מקצועי:</u>

<u>מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 28.02.2024, כדלהלן:</u>

רצ"ב דו"ח 0 שהועבר אלינו ע"י היזם.

<u>מר מוטי זוטא ומר דני זלישנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 03.03.2024, כדלהלן:</u>

לנושא המסמך ששמאי המשיבה צרף אציין:

- לפי העולה מחוות הדעת שנמסרה מאת המשיבה לא ניתן לנתח או לבסס טיעון בשונה מקביעת הוועדה בחוות דעתה המקורית.
  לא ניתן לבצע ניתוח לנתוני ההשוואה לכדי קביעה המבוססת על תהליך מתודולוגי ולתת הסבר סדור מהיכן נובעת קביעת שווי מקום חניה אשר חושב במסמך (מסמך שנכתב ביוזמת היזם) ובהתאם, אין בו מספיק כדי לשנות את טענת המשיבה כפי שעולה מחוות דעתה ואשר בהתאם לה נקבע גובה החיוב.
- עסקאות ההשוואה שצוינו בחוות הדעת אינן ברות השוואה לפרויקט נשוא המחלוקת הן במיקומן והן בשטחם.
- קיים פגם עקרוני בכך שהמשיבה הציגה את המסמך לאחר הגשת דרישת התשלום ובטח לאחר המועד המאוחר שנקבע ע"י השמאי המכריע.
  למשיבה עמדה שהות של שבועות ארוכים כדי לשפר, ככל וחשבה לנכון, את טיעוניה והיא נמנעה מעשות כן עד למועד הגשת חוות הדעת במסגרת ההליך דנן, דבר אשר יש פה טעם לפגם בעיני המתבונן הסביר.
  טענתה למילואים של עורך המסמך אינה תקפה ואין לקבלה, למרות הרגישות וההערכה העצומה למשרתי המילואים בתקופה רגישה זו, טענת המשיבה לעומת זאת נופלת בקטגוריה של "הכלב אכל לי את המחברת".

<u>מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 07.03.2024, כדלהלן:</u>

בהתייחס לדו"ח "0" המתייחס לפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ברחוב סלומון שנעשה עבור הבעלים (ע"י משרד ברק פרידמן) הכולל התייחסות ספציפית להפחתת שווי ליח"ד שאינה כוללת פתרון חנייה במגרש, תוכנו של דו"ח זה נכלל בתגובת הוועדה (כולל צילום העמוד הרלוונטי).

יצוין כי מילוי בקשת השמאי המכריע לצרף את הדו"ח במלואו התאפשר ובוצע לצערנו רק לאחר חזרת היזם ממילואים.

(במאמר מוסגר יצוין כי לדעתנו הדו"ח המלא אינו כולל פרטים רלוונטיים נוספים מעבר לאלה שצוינו בתגובתנו המקורית).

בשים לב לאמור לעיל, לא ברורה ולא מכובדת טענת הבעלים לפיה התנהלותנו משולה ל"הכלב אכל לי את המחברת".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים למחלוקת.

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע ?

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאים הצדדים.

10.החלטות שמאים מכריעים:

בהחלטתי בגו"ח 6375/219 רחוב מוצקין 12 בקרבה לנכס, קבעתי למועד הקובע של 28.10.2021 שווי מ"ר קרקע מבונה של 6,000 ₪ למ"ר בהתבסס על ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי, עסקאות השוואה למכר קרקעות וקביעות שמאים מכריעים בסביבה, כפי שמפורט בהחלטה שם.

יצוין כי חלה עליית מחירים ניכרת ממועד קובע זה למועד קובע בעניינו ונדרשת התאמה לפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה במקרה הנדון.

החלטות שמאים מכריעים רלוונטיים, מהסביבה הקרובה כפי שצוין בהחלטתי הקודמת למועדים קובעים ישנים יותר, כדלהלן:

כתובת	שכונה	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
פינסקר 11	לב המושבה	אורית גלן	6375/164	17/05/2019	6,300 ₪
זאב ז'בוטינסקי 6-10	לב המושבה	נורית ג'רבי	6375/467	12/09/2018	5,200 ₪
פרנקפורטר 32	לב המושבה	ארז כהן	6394/129	05/12/2019	5,400 ₪
וולפסון דוד 37,39	עין גנים	ארז כהן	6404/141-146	09/09/2020	5,260 ₪
בעל שם טוב 7	מחנה יהודה	יגאל יוסף	6384/35	03/09/2020	6,175 ₪
הזוהר 12	מחנה יהודה	ארז כהן	6389/53	30/06/2020	6,000 ₪
אורלוב זאב 4,6	מרכז העיר	החי"מ	6362/86-87	27/02/2020	5,000 ₪
בן יהודה 10-12	המרכז השקט	מרדכי דדון	6381/146	12/09/2019	6,494 ₪
התשעים ושלוש 42	המרכז השקט	פלד יהודה	6381/164	11/07/2019	6,500 ₪
טרומפלדור 51-53	המרכז השקט	חגית רבינסון	6381/51-53	24/10/2019	5,030 ₪
ממוצע				**27/11/2019**	**5,736 ₪**

יצוין כי החלטות אלו הינם למועדים קובעים בהם טרם החלה עליית מחירים ניכרת מאוד ונדרשת התאמה ניכרת למועד.

שמאים מכריעים נוספים סמוך למועד הקובע:

- מעיון בהחלטת מר דוד טיגרמן בגו"ח 6361/423 רחוב פינסקר 56, עולה כי למועד הקובע 29.06.2023 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,375 ₪ למ"ר, וכ- 7,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה לפני הפחתה לאור 6 יח"ד בקומה במגרש לא רגולרי.
- מעיון בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 6388/134 רחוב הלל זכריה 10, עולה כי למועד הקובע 27.04.2023 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 8,000 ₪ למ"ר.
- מעיון בהחלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 6386/209,221 רחוב רוטשילד 158, עולה כי למועד הקובע 01.12.2022 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 8,500 ₪ למ"ר.

התייחסות להחלטות שמציין שמאי המבקשת:

- יצוין כי החלטת הגב' נתלי הוכטייל בגו"ח 6388/73 הינו במיקום מרוחק ממושא ההחלטה וכן למועד קובע בשנת 2022 בו טרם החלה עליית מחירים ניכרת.
- החלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 6396/220 למועד קובע 09.02.2023, הינם למקרקעין ברחוב יחיאל מיכל פינס הראשי פינת רחוב חפץ חיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת מעיון בתחשיב עמוד 38 להחלטה ניכר כי נקטה בשווי מ"ר קרקע מבונה של 6,750 ₪ למ"ר ממוצע בכלל המבנה (לשטח עיקרי של 3,398.9 מ"ר).
השווי הנ"ל נקבע כאשר אימצה את קביעת המשיבה.

11.<u>גישת החילוץ משווי כבנוי:</u>

בחנתי את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בנויות בגו"ח 6375/488 הממוקם בקרבה למקרקעין בעניינו, ברם במיקום להערכתי מעט נחות.
ניכר כי מדובר בהיתר מיום 18.03.2020 להקמת בניין מגורים חדש (ולא חיזוק מבנה קיים).
על כן במועד העסקאות מדובר במבנה בשלבי הקמה.
העסקאות כדלהלן:

כתובת	גו"ח	דירה	תאריך	קומה	חדרים	שטח דירה מדווח	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
מרכוס משה 12	6375/488	1	11/06/2023	1	4	90	₪ 2,300,000	₪ 25,556
		15	16/04/2023	4	4	90	₪ 2,300,000	₪ 25,556
		5	05/12/2022	2	4	90	₪ 2,236,000	₪ 24,844
		2	04/10/2022	1	4	90	₪ 2,180,000	₪ 24,222
		7	04/10/2022	2	4	90	₪ 2,180,000	₪ 24,222
		4	04/10/2022	1	4	90	₪ 2,180,000	₪ 24,222
ממוצע			**27/12/2022**	**1.8**	**4**	**90**	₪ **2,229,333**	₪ **24,770**

למועד הקובע אאמץ את השווי המשתקף בעסקאות הסמוכות למועד הקובע המגלמות את עליית המחירים.
ניכר כי שטחי הדירות תואם בקירוב למידע העולה מהיתר הבניה שאותר בתיק הבניין ולכל דירה מרפסת בשטח של כ- 12.95 מ"ר וכן קיימות חניות במרתף ובקומת קרקע.

אני סבור כי גם וככל נפחית מעסקאות אלו תרומת מקום חניה בצד הזהיר (שסביר כי מגולם בעסקאות) וחלוקת השווי הנותר בשטח דירה אקו' בצד הזהיר (שטח פלדלת + שטח אקו' של מרפסת), סביר כי זה מגלם שווי מ"ר ממוצע של כ- 22,600 ₪ למ"ר בנוי אקו' התואם לענייננו לאחר התאמות נדרשות למיקום, מועד, שלב הקמת בניין לעומת עסקאות השוואה וכד'.
אני סבור כי חילוץ היתרה לקרקע בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) בצד הזהיר למועד הקובע ועלויות הקמה למ"ר של כ- 9,300 ₪ למ"ר בצד הגבוה[11], מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 7,000 ₪ התואם לקביעת המשיבה, על כן אאמץ אותו.

12.<u>סיכום נתוני השווי:</u>

לאור כל המפורט לעיל ובהחלטתי ברח' מוצקין 12 תוך התאמה למועד, בהתבסס על מיקום ומאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה, המועד הקובע וגורמים נוספים, ובבחינת מכלול נתוני השווי והתאמות נדרשות למועד הקובע ולעליית מחירי הדירות, אני סבור כי ראוי לאמץ את קביעת המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה של 7,000 ₪.
כל טענה לגבי השפעות מלחמת חרבות ברזל להבנתי אין לקבל שאינה רלוונטית במועד הקובע.

[11] לפי חישוב של עלות בניה ישירה של 5,720 ₪ למ"ר לפי מחירון דקל לחודש 06/2023 בהעמסת עלויות עקיפות 30% ושטחי שירות עיליים של 25%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהי ההשבחה שחלה בגין אישור הקלה לתוספת זכויות בניה ?</u>

<u>שטח לחיוב בגין אישור הקלה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי נוצלו 32.57 מ"ר עיקרי מכוח הקלות החייבים בהיטל השבחה.
מעיון בהחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, ניכר שפורסמה הקלה לתוספת שטח כמותית לשיפור תכנון 6%.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר בניה, ניכר כי נוסף שטח עיקרי בקומות 1-4, הינו כ- 8.13 מ"ר בכל קומה, סה"כ 32.52 מ"ר[12].

על כן, לאור הסכמת הצדדים ביחס לשטח לחיוב ומקורו מכוח הקלה שהתבקשה ואושרה ונוצלה בפועל כפי שצוין ו"נצבעו" השטחים בבקשה להיתר בניה, אני סבור כי יש לאמץ את תוספת השטח של 32.52 מ"ר.
יצוין כי כל מחלוקת אחרת לעניין השטח לחיוב ולצביעת הזכויות הינה מחלוקת משפטית שיש להפנות לערכאה משפטית רלוונטית.

<u>מקדם הפחתה בגין הוצאות התאמה:</u>

שמאי המשיבה נוקטים במקדם 0.9 וציינו כי זה בגין הפחתה לאור הוצאות התאמה של 10% בצד הזהיר ולמרות שאלו לא נדרשות להערכתם[13].
שמאי המבקש מציין כי לאור מורכבות המבנה וביצוע העבודות, ראוי לקחת בחשבון הפחתה של 15% בגין הוצאות התאמה וחיזוקים.

אני סבור כי ניתן לטעון כי עוד במצב הקודם, נדרשו חיזוקים והתאמות לבינוי הקיים, ברם מעיון בתכנית הבקשה להיתר בניה ומיקום תוספות הבניה והתאמה לקיים ולאור שווי מ"ר קרקע מבונה זהיר יחסית, התרשמתי כי יש לקבל את ההפחתה בגין התאמה של 10% בהתאמה לגישת שמאי המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

<u>מרכיב</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מקדם אקו'</u>	<u>תוצאה</u>
תוספת שטח עיקרי קומת 1-4	32.52	1	32.52
מקדם התאמה לבינוי קיים			0.9
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 7,000
סה"כ השבחה במעוגל			**₪ 204,876**
היטל השבחה (50%)			**₪ 102,438**

[12] מסומן שטח עיקרי של 102.11 מ"ר עיקרי בקומת קרקע מכוח הקלה בטבלת השטחים, ברם ניכר שמדובר בטעות סופר ומדובר בשטח מכוח תמ"א.

[13] "בשים לב כי תוספת השטחים נשענת על השטחים המוצעים מכח התמ"א וכן על החיזוקים מתחייבים ולפיכך מתקבלת המסקנה כי אין להביא בחשבון הוצאות התאמה", לגישתם של שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהי ההשבחה שחלה בגין אישור הקלה למכפילי חניה בקו בניין "0" ?</u>

<u>טענה מקדמית ביחס ל"עצם החבות" בהיטל השבחה:</u>

שמאי המבקשת טוען טענה מקדמית, שניתן להקים את מכפילי החניה מכח הוראות תכנית פת/2000א', עוד במצב הקודם ועל כן לא נדרשה ההקלה ולא קיימת חבות בהיטל השבחה בגינה.
שמאי המשיבה דוחים את גרסת המבקשת וטוענים לטענת המבקשת ביחס לעצם החבות/משפטית שאינה רלוונטית להחלטת שמאי מכריע.

ראשית, יצוין כי כפי שציינו שמאי המשיבה, אני סבור כי מדובר במחלוקת על "עצם החבות" בהיטל השבחה ולא על גובהו.
יתרה מזאת מדובר על מחלוקת בפרשנות הוראות תכנית[14], שכידוע משפט הבכורה לפרשנות הוראות תכנית נתונה לוועדה המקומית ולא למבקשת.

על כן, מדובר במחלוקת משפטית של פרשנויות תכנית והצורך בהקלה שהתבקשה ואושרה, אשר ראוי כי הייתה נטענת ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות קרדינליות אלו בפני השמאי המכריע.
על כן לא אוכל לקבל את טענות הבסיס המשפטיות ביחס לחבות בהיטל או אי-החבות במקרה דנן בגין אישור הקלה.

יודגש כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בכלל והטענות המשפטיות בפרט, בפני ערכאות משפטיות.

בהערת אגב אתייחס לפרטי המקרה דנן.
ניכר כי לצורך מימוש הבניה, מצוינות בפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 01.06.2023, בין היתר ההקלות, כדלהלן:
"שינויים בפיתוח ובניה כולל התקנת מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים בגבולות המגרש (קו 0)."
"מבוקש מתקני חניה בגבולות מגרש (קו 0)."

חזקה על המבקשת שלא הייתה מגישה לאישור והמשיבה לא הייתה מאשרת את הבקשה להיתר הכוללת הקלה שלא נדרשת אישורה, לשם מימוש הבניה במצב הקודם.
על כן רוצה לומר, ככל שבניית מתקן חניה בגבול המגרש הייתה ניתנת לניצול במצב הקודם ללא הקלה, סביר כי לא הייתה נכללת בבקשה זו וככל שנכללה בבקשה להיתר, נקודת המוצא כי התחייבה ההקלה לבניה.

המבקשת היא שהגישה את הבקשה להיתר הכולל הקלה ופרסמה אותה והמשיבה אישרה אותה.

[14] האם ניתן היה להקים מכפילים במצב הקודם לאישור ההקלה, קרי ללא פרסום ואישור הקלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ככל שהמבקשת הייתה סבורה כאמור כי לא נדרשת בקשה להקלה, יכלה להתנגד להחלטת הוועדה המקומית בדרך של ערר רישוי או כאמור בדרך של ערר לוועדת ערר לעניין היטל השבחה.
לכן לא אוכל לקבל פרשנות משפטית אחרת בעניין זה וכל פרשנות אחרת לה טוענת המבקשת לעניין (כי אלו מהווים מרתפי חניה מותרים או לחילופין חדרי מכונות מותרים).

בפועל התאפשר במצב הקודם הקמת מרתף חניה, ברם במקרה מושא עניינו מדובר בפרויקט תמ"א 38 חיזוק מבנה ותוספת בניה, בו קיים קושי להקים מרתף חניה אפקטיבי, הכולל גישה לכלי רכב בצורה נוחה מתחת למבנה הקיים.

איני סבור גם כי מתקן החניה הנדון שעולה גם מעל הקרקע, להבנתי לגובה של כ- 4.25-4.95 מ', תואם להוראות מרתף חניה לגביו צוין גם לגישת המבקשת כי פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.

<u>ערכי שווי חניות ועלויות הקמת מתקן החניה:</u>
ניכר כי שמאי הצדדים בתחשיב השבחה אינם חלוקים כי מדובר בתוספת 10 מ.ח.
כמו כן הם אינם חלוקים כי עלות קרן חניה נדרשת במצב הקודם הינה בסך של 75,000 ₪ למקום חניה.
ניכר כי הצדדים חלוקים לגבי ערכי שווי חניות כמו גם לגבי עלות הקמתה.

1. **<u>כיצד יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה וערכי שווי ועלות הקמת חניה במתקן ?</u>**

הצדדים מתייחסים ל- 10 מ.ח בתחשיב ההשבחה בלבד כאמור כמייצג את הפרש החניות שבגינן נדרש כופר חניה במצב הקודם.
אני סבור כי אכן יש לנקוט ב- 10 מ.ח בתחשיב המהווים מקומות חניה שניצולם דורש הקלה.

במצב קודם שמאי הצדדים מביאים בחשבון שנדרש תשלום קרן חניה ובנוסף קיים הפסד בשווי יח"ד ללא פתרון חניה ביחס ל- 10 יח"ד.
במצב החדש מביאים בחשבון את שווי 10 מ.ח במתקנים וכן את עלות הקמתם.

אני סבור כי למעשה, כאשר מביאים בחשבון שווי מקום חניה במצב החדש ובנוסף במצב הקודם מביאים בחשבון הפסד בשווי יח"ד בגין היעדר חניה למעשה מדובר באותו מרכיב שווי.
רוצה לומר כי למעשה כאשר המשיבה במכתב התגובה מביאה בחשבון הפסד בשווי מקום חניה של 100,000 ₪ ובנוסף 64,400 ₪ שווי מקום חניה, הינה למעשה גורסת כי הפער בשווי דירה לה לא קיימת חניה כלל לבין דירה לה צמודה חניה ראשונה במכפיל חניה הינה כ- 164,400 ₪ ללא מע"מ ויזמות (100,000 ₪ הפסד בגין היעדר חניה + 64,400 ₪ בגין שווי חניה במתקן).

אני סבור כי כפי שנקטתי, וגם הצדדים, בהחלטתי בעיר בת ים, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם קיימת עלות עודפת של מקום חניה ללא כל תרומה לשווי הדירות ומאידך במצב החדש יש להביא בחשבון את עלות הקמת מתקני החניה אל מול תרומת התוספת לשווי של חניה ראשונה לדירה (22 דירות במצב החדש אל מול 16 מ.ח סה"כ).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לטיוטת דוח "0" שנערך לפרויקט בגו"ח 6394/95-96 שהועבר לידי שנערך בידי משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות', ניכר שלדירות מגורים אליהם לא הוצמד מקום חניה (0 מ.ח ליח"ד), הופחת להבנתי שווי של 120,000 ₪, ניכר שכולל מע"מ ורווח יזמי, זאת אל מול דירות הכוללות מקום חניה אחד[15].
יצוין כי דירות אלה ללא חניה הינם בעיקר דירות קטנות 3-2 חדרים.
על כן בהשלכה לענייננו, 120,000 ₪ אחרי ניכוי מע"מ ורווח יזמי מהווה את מלוא ההפרש בשווי בין דירות ללא חניה ודירות עם חניה רגילה אחת ולא במתקן.
על כן הנ"ל תומך בהתרשמותי כי קביעת המשיבה להפרש של 164,000 ₪ ללא מע"מ ויזמות, בין דירה ללא חניה ודירה עם מקום חניה אחד במתקן חניה מוטמן לא עצמאי, מהווה הפרש גבוה מדי.
מטיוטת שומה זאת, ניכר שקרן חניה הינה בסך של 83,000 ₪ לכל מקום חניה לפי שובר תשלום שהופק.
מעיון בתכנית היתר מס' 2024018 מיום 16.01.2024 ניכר כי כל החניות הינן רגילות בקומת קרקע/מרתף בפרויקט זה.

בהחלטתי בגו"ח 7130/273 בעיר בת ים מיום 21.03.2024, פורטו עיקרי התימוכין הבאים לעניין שווי חניה ראשונה לדירה ועלות מתקן חניה, אליהם הוספתי פרטים נוספים רלוונטיים לענייננו, מקדם לחניה במתקן חניה/מכפיל ונתונים נוספים, כדלהלן:

- בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 7121/56 רח' קוממיות פינת רח' הנביאים בת ים שם למועד קובע 01.11.2018 נקט השמאי בשווי חניה ראשונה עצמאית למגורים – 120,000 ₪ לא כולל מע"מ.
כמו כן עלות מתקן חניה הינו 40,000 ₪ בלבד לכל מקום חניה על בסיס הצעת מחיר מיום 03.06.2021 למתקני מכפילי חניה ועל בסיס מחירון מאתר ABC-ISRAEL מיום 9/1/2022.[16]
- בהחלטת מר אבישי זיו בגו"ח 7143/12 למועד הקובע 19.05.2019, נקבע כי שווי מקום חניה הינו בין 80,000 ₪ - 100,000 ₪ ועלות מתקן חניה לשני מקומות בסך של 180,000 ₪.[17]
שווי מ.ח נקבע בסך של 90,000 ₪ ללא מע"מ ורווח יזמי.
- בהחלטת הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 3936/110 מאירוביץ' 11 ראשון לציון, למועד קובע 12.03.2015, קבעה כי עלות הקמת חניה במתקן הינה כ- 60,000 ₪ (מתקן+ עלות הנדסית)[18].
- בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7140/244, רחוב השר שפירא 15, בת ים, למועד הקובע 25.09.2016, נקבע כי עלות מתקן חניה מוטמן במחציתו הינו כ- 125,000 ₪ בלבד למתקן בו 2 מ.ח ועלות מתקן חניה מוטמן במלואו הינו כ- 145,000 ₪ בלבד למתקן בו 2 מ.ח.
שווי מקום חניה רגילה הינו 75,000 ₪, מתקני חניה עצמאיים במקדם 0.75 ולא עצמאיים במקדם 0.7.

---

[15] בין היתר לאור מה שמצוין בשומה ביחס לשווי של 120,000 ₪ למ.ח וגילום הנתונים באומדן שווי הפרויקט כגמור ובין היתר בהפרש שווי בדירות 30, 36, 42.

[16] ניכר כי מדובר במכפילים בחלקם קונזולי וחלקם רובוטי דו-קומתי לפי תכנית היתר.

[17] ניכר כי מדובר במכפילים טוריים טמונים במלואם, הדומה למקרה דנן, דגם קואדרו 3T של חב' אינטרפז.

[18] לא ניתן לממש חניה בקומת הקרקע ו- 8 חניות יותקנו במתקני חניה טמונים, תת קרקעיים, בחלק המזרחי במגרש. מתקן החניה נפתח בצורה אנכית וגובהו בעת הפתיחה 4 מ'. מתקני החניה יוטמנו בצורה טורית, כאשר הפתיחה של מתקן בעת כניסת/יציאת רכבים מונעת מעבר ליתר מתקני החניה בו זמנית.
ציינה כי עלות מתקן לפי מבקשת של 68,000 ₪ למתקן חניה כפול בהתאם להסכם מ 10/2015+ עלות חפירה ודיפון של 45,000 ₪ ל- 2 מ.ח.
לפי היתר בניה מס' 201500435 ניכר כי מדובר חניות מוטמנים טוריים של חברת פארקומט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בהתאם להחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7151/245 רחוב אנילביץ' 33 בבת ים למועד הקובע 25.09.2019, עולה כי הוצגו בפני השמאי 2 הסכמים להתקנת מקומות חניה תת – קרקעיים בפרויקט מסריק 22 בת ים.

הראשון מיום 12.7.2017, במסגרתו סוכם על אספקת 7 מתקני חניה תמורת 60,000 ₪ למתקן למקום חניה אחד, והסכם השני מיום 8.8.2019, לביצוע חפירת 7 חניות במכפילי חניה, כך עלות חפירת מקום חניה הינו כ- 53,600 ₪.

קרי סה"כ עלות למקום חניה אחד של 113,600 ₪.

מאידך, הוצגה גם הצעת מחיר אחרת לאספקת מתקני חניה של 47,400 ₪ למתקן חניה לכל מקום חניה.

על כן השמאי נקט בעלות הקמה של 100,000 ₪ במתקן חניה לכל מקום חניה.

מעיון בהיתר בניה לפרויקט מסריק 22 ניכר כי מכפילי ובורות החניה הינם 3 מכפילים טורים טמונים במלואם (בבקשה להיתר מאוחרת 2 מכפילים טמונים במלואם ושניים חצי טמונים).

בפרויקט אנילביץ' 33 ניכר שמכפילי החניה הינם 8 מ.ח טמונים בודדים.

השמאי נקט בשווי של 120,000 ₪ למקום חניה עצמאית עילית ומקדם 0.75 לחניה במתקן לא עצמאית.

- בהתאם להחלטת מר יעקב פז בגו"ח 7145/13 בבת ים עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 120,000 ₪ למועד קובע 25.04.2018 ומקדם חניה במתקן לא עצמאי - 0.75.

מעיון בהחלטה ובתכנית ההיתר, בפרויקט 13 חניות באמצעות 7 מתקני חניה (6 מתקנים טמונים במלואם ל- 2 מ.ח ומתקן אחד טמון למקום חניה אחד).

עוד ניכר מעיון בתכנית המרתף כי החניות **אינן צמודות כולן וניכר כי נדרש חפירה ודיפון מסביב לכל מתקן ומתקן**.

בהתאם לחוזים הקיימים בפועל בעמוד 26 להחלטה, מחודשים 06/2019 ו- 06/2018, להקמת מתקן החניה במקרקעין הנ"ל, עלות דיפון כלונסאות וחפירת בורות למכפילים+ יציקת רצפה וקירות, קרי עלות הנדסית בלבד הינה כ- 960,000 ₪ ל- 13 מ.ח במתקנים כ- 73,800 ₪ עלות הנדסית בלבד לכל מ.ח.

עלות מתקן החניה הינו כ- 770,700 ₪ ל- 13 מ.ח המשקף כ- 59,300 ₪ מתקן לכל מקום חניה.

יוצא אפוא כי מתקן חניה לשני מקומות חניה הינו 266,264 ₪, קרי כ- 133,100 ₪ למ.ח אחד (עלות הקמה הנדסית+ מתקן).

ניכר כי מדובר במתקני חניה טוריים בגבול המגרש.

לאינדיקציה - ללא עלויות דיפון כלונסאות וחפירה ניכר כי העלות הינה כ- 105,000 ₪ לכל מקום חניה.

- בהתאם להחלטת מר שלומי יפה בגו"ח 7154/222-224 בבת ים למועד קובע 20.03.2016, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 100,000 ₪, מקדם חניה במתקן תת"ק - 0.8.

עלות חניה במתקן הינה לפי 95,000 ₪ (כולל המתקן ועלויות נלוות כגון חפירה, צנרת, ספרינקלרים וכיבוי אש, ניקוז, הארקה, חשמל ואיוורור).

בדומה להחלטת מר בועז קוט לעיל ומעיון בהיתר בניה שהופק, ניכר כי מדובר בחניות בסמוך לגבול המגרש והינם כוללות מתקנים עוקבים בכל אחד מהם 2 חניות טמונות במלואן.

- בהתאם להחלטת מר בועז קוט בגו"ח 7143/26 בבת ים עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 100,000 ₪ למועד קובע 05.07.2015, מקדם חניה במתקן - 0.75.

עלות הקמת בור חניה כולל מתקנים הינו 100,000 ₪ למקום חניה במתקן לפי חלוקה של 60,000 ₪ עלות מתקן חניה בודד+ 40,000 ₪ חפירה, דיפון והכנת תשתיות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בהתאם להחלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 7154/176, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 126,500 ₪ (שווי בתחשיב - ניכר כי ללא מע"מ ורווח יזמי) למועד קובע 15.06.2020.
מקדם חניה במתקן חניה רובוטי 107,000 ₪ (מקדם 0.85).
עלות מתקן חניה רובוטי בסך של 142,000 ₪ למקום חניה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים לרבות הצעת מחיר להקמת מתקן החניה הרובוטי מיום 05.04.2022 המצביע על עלות של 146,400 ₪ למקום חניה במתקן רובוטי למועד הקובע קובע בשנת 2020.
להבנתי למועד הצעת המחיר מדובר בסביבות כ- 160,000 ₪ למקום חניה במתקן (מתקן החניה הרובוטי עצמו הינו כ- 94,500 ₪ למקום חניה למועד הצעת המחיר בהפחתה למו"מ בו נקטה השמאית).
מעיון בהיתר הבניה ניכר כי מדובר במתקן חניה רובוטי אוטומטי עמוק בן כ- 5 קומות בגבול המגרש.
- בהתאם להחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 7142/140, עולה כי שווי מקום חניה רגילה הינו 120,000 ₪ למועד קובע 18.08.2019, שווי מקום חניה במתקן כפול 90,000 ₪ במקדם 0.75.
עלות מתקני חניה תת קרקעיים כולל עבודות חפירה, דיפון, איטום והמתקן עצמו הינם 125,000 ₪ לכל מקום חניה (6 חניות במתקן כפול+ 2 במתקן בודד).
- בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7150/384, רחוב אנילביץ' 15 בת ים, למועד הקובע 07.01.2021, נקבע כי השווי הראוי למקום חניה ראשון הוא 150,000 ₪, בהפחתת מע"מ ורווח יזמי (20%), מתקבל שווי קרקע של כ- 107,000 ₪ למקום חניה.
מקדם לחניות במתקן חניה רובוטי – 0.7.
עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי – 130,000 ₪ למקום חניה.
מעיון בהיתר הבניה ניכר כי מדובר במתקן חניה רובוטי אוטומטי עמוק בן כ- 5 קומות בגבול המגרש המכיל 19 מ.ח.
- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 7151/223, רחוב כנרת 13 בת ים, למועד הקובע 08.01.2020, נקבע כי השווי הראוי למקום חניה ראשון הוא 135,000 ₪ ככל הנראה ללא מע"מ ויזמות ומקדם לחניות במתקן רובוטי – 0.75.
עלות מתקני חניה רובוטי – 130,000 ₪ למקום חניה.
מעיון בהיתר הבניה ניכר כי מדובר במתקן חניה רובוטי אוטומטי עמוק בן כ- 5 קומות בגבול המגרש המכיל 15 מ.ח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 7140/161, רחוב שקמה 10, בת ים, למועד הקובע 11.03.2021, נקבע בעמוד 59 :

"בשומה מכרעת (לילך בן פורת) מיום 3.1.23 בגו"ח 7154/165 נקבעה עלות חניה רובוטית תת קרקעית בסך 135,000 ₪.

בשומה מכרעת (רמה מאור) בשומתה מיום 18.1.23 בגו"ח 7154/176-177, נקבעה עלות חניה רובוטית תת קרקעית בסך 135,000 ₪.

עלות התקנת חניה רובוטית כולל עלות קבועה שעיקרה עלות מתקן החניה עצמו אצל היצרן שנבחר וכן עלות משתנה הכולל את ההוצאות שמעבר למתקן עצמו כגון בדיקות מקדימות, עבודות חפירה, קונסטרוקציה ויציקה, מים, אוורור, חשמל, עלויות תכנון ופיקוח, שכר עבודה, חומרי גלם וכד'.

עלות הקמה של מתקן חניה רובוטית תת קרקעית משתנה בהתאם לתנאי השטח הגיאוגרפיים, מיקום במגרש, אופי התכנון וסוג המתקן, ונע בטווחים רחבים של 80,000-170,000 ₪ בקירוב.

הפער נובע גם מגודל המתקן ומספר הרכבים אותו הוא אמור לשרת."

על כן נקבעה עלות הקמת מתקן חניה של 135,000 ₪ לכל מקום חניה.

יצוין כי מתקן החניה בהחלטתי בגו"ח 7154/369, הינו מתקן חניה בודד חצי מוטמן שונה מהמתקן הנדון שהינו מתקן מוטמן טורי וכך להבנתי גם עלותו.

<u>מחקרי דלפי של לשכת שמאי המקרקעין:</u>

יצוין כי במחקר דלפי מחודש 02/2020 נשאלה שאלה 28 "בהנחה ששווי חניה תת קרקעית בודדת הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי חניה תת קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי?".

ממוצע – 74%, חציון 75%, שכיח 75%.

שאלה 30 במחקר "בהנחה ששווי חניה עילית מקורה בודדת הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי חניה בודדת במכפיל מקורה ?".

ממוצע – 66%, חציון 70%, שכיח 70%.

אני סבור כי שאלה מס' 28 רלוונטית יותר למקרה דנן.

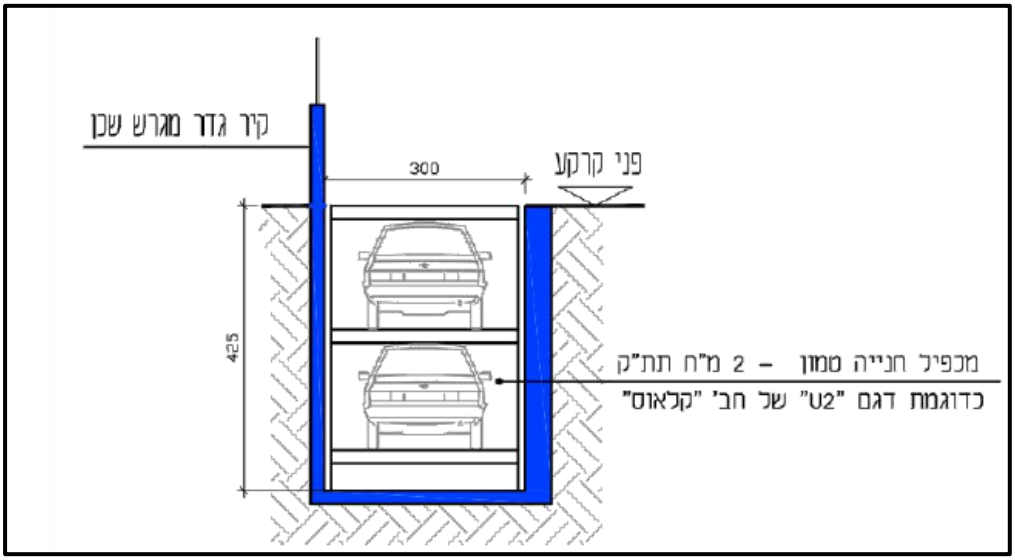
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>עלות הקמת מכפיל חניה טמון בהצעות מחיר בפרויקט הנדון:</u>

<u>שמאי המבקשת הציג בפני 2 הצעות מחיר:</u>

2.1 הצעת מחיר של חברת יזמות ובניה, לעבודות של קידוחי כלונסאות לפי תכנית ל- 5 מתקני חניה כפולים, הכנת בור למתקן סיבוב, התקנת גנרטור, מערכת ניקוז, הכנה לחשמל, התקנת מתזי כיבוי אש ומסגרות כללית, ממנה עולה כי עלות העבודה הינה 1,594,000 ₪ ללא מע"מ.
ניכר כי העבודות "לפי תכנית עבור 5 מתקני חניה כפולים בעומק 16 מ' חפירה, בטון כולל יציקת רצפה".

ניכר כי העלות הינה כ- 159,400 ₪ לכל מקום חניה אחד ומהווה עלות הנדסית בלבד ללא המתקן.
בפועל לפי תכנית הבקשה להיתר הינה כ- 4.5 מ' בלבד:



עם זאת, בחוות דעת של המהנדס מר ערן שילר מיום 21.02.2024 ציין כי הינו מתכנן הקונסטרוקציה של הפרויקט הנדון והינו מאשר שעפ"י התכנון שמבוצע במשרדו יש לקדוח כלונסאות בעומק מינימום של 16 מטר וזאת בשל מתקני החנייה הכפולים שעומקם כ- 5 מטר תחת האדמה.

ראשית אציין כי אין תאריך להצעת המחיר ולא ברור מתי הוכנה וגם וככל שהינה הצעה סבירה בשוק תחרותי, לא ברור עד תום האם הצעת מחיר זו מתייחסת לבניה הנדונה שאושרה בבקשה להיתר ועתידה להיבנות וכיצד נערך תמחורה.
כמו כן מדובר בהצעת מחיר בלבד, ולא כל הצעת מחיר כמוה בהסכם חתום המשקף עלות מינימלית הכרחית.
יתרה מזאת ולמרות בקשתי, לא הועברה תכנית העבודות אליה מתייחסת הצעת המחיר באופן שניתן לבחון את הרלוונטיות שלה לתכנית שאושרה וכאמור את תאריך הצעת המחיר.

ניכר שהעלות הנ"ל ובהתאם לניסיוני המקצועי ועל בסיס ההתרשמות בהחלטות שמאים מכריעים ושומות נוספות שם צוינו חוזים לעבודות הנדסיות דומות, הינה גבוהה מאוד.
אנני יודיע האם קיימות הצעות מחיר נוספות שלא הועברו לידי.
כמו כן, כאמור לא הוצגה תכנית עבודה להצעת מחיר זאת ואני סבור כי כדי לתמוך בעלות גבוהה ניכרת זאת, היה נדרש בהיעדר הסכמים חתומים, חוות דעת הנדסית אובייקטיבית של מומחה להעריך עלות הקמה סבירה ולמועד הקובע ולפי העבודות הנדרשות בתכנית הבקשה להיתר בצורה מנומקת ומשכנעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2.2 הצעת מחיר אחרת הינה של חברת "parktech" נושאת תאריך 21.12.2023 שנערכה לפרויקט חכם יוסף פתח תקווה, לאספקת מכפילים סמויים, צלחת סיבוב, מנוע הרמה, אספקה, התקנה ואחריות, ביקורת ובדיקות על סך של 920,000 ₪ לא כולל מע"מ ל- 10 מ.ח, קרי כ- 92,000 ₪ עלות המכפיל הטמון עצמו לכל מקום חניה.
בפועל לפי הבקשה להיתר בניה, נושאת תאריך 15.11.2023, מפורט כי מדובר במתקן חניה טמון – 2 מ"ח תת"ק מדגם 2U של חב' קלאוס (להבנתי מדובר במתקן שונה מהצעת מחיר של parktech שהועברה).
אנני יודיע האם קיימות הצעות מחיר נוספות שלא הועברו לידי.

בתכתובות מייל ביקשתי מהמבקשת לקבל את ההסכמים החתומים למתקני החניה וביצוע העבודות לרבות תכניות רלוונטיות וכל יתר המסמכים הרלוונטיים.
בהתאם למכתב מתאריך 01.05.2024 ציינו באי כוח המבקשת כי הסכמים אלו טרם נחתמו ואלו נחתמים לאחר קבלת היתר וכי הצעות המחיר הינן תקפות ונועדו לצורך הפרויקט המסוים הנדון כחלק סדור של תכנון תקציבי ולא לשום מטרה אחרת.
כאמור, הצעות המחיר שהועברו, אינן מפורטות במלואן ובפרט לגבי עלות ההקמה ההנדסית של ההכנה למתקן החניה עצמו שלא הוכחה כלל בצורה נדרשת המניחה את הדעת.
כמו כן, ייתכן כי הינן לאחר המועד הקובע במועד בו חלה מלחמת חרבות ברזל (מלחמת השביעי באוקטובר), אשר ייקרה את העלויות לרבות של מתקן החניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2.3 <u>לסיכום:</u>

לאחר בחינת עמדות שמאי הצדדים ונתונים אשר הציגו בפני, אני סבור כי ראוי במקרה הנדון לאור מיקום המקרקעין לקבוע שווי של מקום חניה, בגבולות ה- 130,000 ₪ ללא מע"מ ויזמות לחניה ראשונה עצמאית תת"ק במועד הקובע בצד הגבוה עם המשיבה, ושווי חניות במתקן חניה טמון טורי שאינו עצמאי, הינו במקדם סביר של 0.75.

המקדם האקו' תואם גם בגבולות הסביר לקביעות שמאים מכריעים שמציג שמאי המבקשת ביחס למקדם חניה במכפיל בעיקר מהעיר רמת גן.

יצוין כי הפרויקט ממוקם כ- 300 מ' מרחק הליכה (בקו אוויר פחות מכך) מתחנת רכבת קלה פינסקר, של הקו האדום ובסמיכות לתחנות אוטובוס.

קרן חניה לכל מקום חניה במצב הקודם הינו כ- 80,000 ₪, בקירוב לעמדות הצדדים ובהתאמה לקרן חניה העולה משומת ברק, פרידמן ושות' לפי שובר שהופק בפועל, תוך התאמה בצד הזהיר למועד.

יצוין כי אותרה באתר הועדה המקומית מסמך התייחסת העירייה מיום 09.06.2021, למנגנון קרן חניה שם צוין כי:

"3. שומת התשלום לקרן חניה:

שמאי הועדה ערך בדיקה לקביעת גובה תשלום עבור קרן חניה באמצעות מר כפיר עטרי, שמאי מקרקעין.

חוות דעת השמאי מתאריך 15.06.2020 קבעה תעריף למגורים ותעריף לתעסוקה.

כמו כן נערכה גם סקירה של תעריפי קרן חנייה הנגבים ברשויות נוספות."

עוד בבחינת תעריפים באתר הוועדה המקומית, ניכר כי ליום 15.03.2024 התעריף העדכני הינו כ- 84,106 ₪:

מדד אחרון: 607.56 עדכני לתאריך: 15/03/2024

סוגי תעריפים: הכל

חפש בתוצאות: קרן הצג 10 פריטים

סעיף	סוג	תאור	מחיר בסיס	יחידה	תעריף
9.971	היטל	קרן חניה - אזור תעסוקה	89000.000	יח'	99806.56
9.972	היטל	קרן חניה - אזור מגורים	75000.000	יח'	84106.65

לאחר בחינת מכלול הנתונים בנדון והתרשמותי מהם, אני סבור כי ראוי לנקוט בעלות הקמת מתקן חניה טמון טורי לכל מקום חניה, לרבות עבודות הנדסיות של חפירה, דיפון, רצפה, חשמל וכו' וכן עלות מתקן החניה הטמון עצמו, בסך של 160,000 ₪ לכל מקום חניה למועד הקובע לרבות כלל המתקנים הנדרשים ו"צלחת סיבוב", תוך מתן תשומת לב להצעות המחיר שהוצגו[19].

[19] כאמור, עלות ההקמה הגבוהה מאוד שנוקט בה שמאי המבקשת, לא הוכחה בפני עד תום, ויתרה מזאת להבנתי בדומה לקביעת שמאי המשיבה וכפי עולה גם מהחלטות שמאים מכריעים אחרים, הינה גבוהה וחריגה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב שווי עודף במצב החדש לעומת המצב הקודם:</u>

שווי בסיסי ל-1 חניה רגילה עצמאית ראשונה					**130,000** ₪
מצב תכנון	**סוג חניות**	**כמות חניות**	**מקדם**	**שווי/עלות לכל מקום**	**סה"כ שווי/עלות**
קודם	קרן חניה	10		-80,000 ₪	-800,000 ₪
	<u>סה"כ</u>	**<u>10</u>**			**<u>-800,000 ₪</u>**
חדש	חניות במתקן טמון	10	0.75	97,500 ₪	975,000 ₪
	עלות מתקני חניה	10		-160,000 ₪	-1,600,000 ₪
	<u>סה"כ</u>	**<u>10</u>**			**<u>-625,000 ₪</u>**
<u>שווי עודף במצב חדש</u>		**<u>0</u>**			**<u>175,000 ₪</u>**

שווי חניות <u>בהפחתת יזמות ומע"מ</u>.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום ההשבחה בגין אישור הקלות:</u>

לאור כל המפורט לעיל, סיכום ההשבחה בגין אישור הקלות:

סיכום ההשבחה	
מרכיב	**תוצאה**
הקלה לתוספת שטח עיקרי	204,876 ₪
הקלה למתקן חניה	175,000 ₪
סה"כ ההשבחה במעוגל	**380,000** ₪
היטל השבחה (50%)	**190,000** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6375, חלקה: 356 [בשלמות], רחוב חכם יוסף חיים 8, שכונת לב המושבה, פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181109, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	01.06.2023	₪ 380,000	₪ 190,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

12. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.05.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net