א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	21.07.2020
מס' מינוי	:	671-2020
מספרנו	:	7030/20.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 12 בגוש 7143

רחוב מסריק 12, בת ים

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	21.07.2020
מס' מינוי	:	671-2020
מספרנו	:	7030/20.01

לכבוד,
<u>זוארץ יזמות ופיתוח מסריק 12 בת ים בע"מ</u> **"המבקשת"**
ע"י מר שי בן עמי, שמאי מקרקעין
benshai85@gmail.com

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב בת ים</u> **"המשיבה"**
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 12 בגוש 7143</u>
<u>רחוב מסריק 12, בת ים</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>
מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ סע' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 09.07.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאיי הצדדים.
נמסרו בדיון, ע"פ הרשאתי, מסמכים נוספים מטעם שמאיי הצדדים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים מטעם שמאיי הצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' 502-0216473 והקלות שונות, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד אישור הבקשה להיתר בניה / ההקלות	המועד הקובע
הקלה ע"פ תכנית מס' 502-0216473 (בי/מק/580)	[2]16.05.2019	16.05.2019
הקלות שונות		

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 17.05.2020 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 7143.
חלקה : 12.
שטח חלקה רשום : 1,507 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים.
מיקום : רחוב מסריק 12, בת ים.

[2] ראה/י הכרעתי לעניין המועד הקובע לשומה בסע' 12.4 א' בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנוי בניין מגורים ותיק, הידוע כחלקה 12 בגוש 7134 והממוקם ברחוב מסריק 12, בחלק המערבי של העיר בת ים (להלן "הנכס").
- רחוב מסריק הינו רחוב חד סטרי (למעט בשני קטעים קצרים במרכזו ובקצהו הדרומי הינו דו סטרי), המחבר את רחוב ירושלים בצפון עם שדרות יוספטל/רחוב עגנון בדרום.
- הרחוב מהווה רחוב שני לים ועובר ממזרח ובמקביל לרחוב דרך בן גוריון המהווה רחוב ראשון לים. בין דרך בן גוריון לים מפרדים בקטע הנדון טיילת, חניון וחוף הים.
- הנכס מצוי מעברו המערבי של הרחוב בחלקו הצפוני.
- סביבת הנכס מאופיינת כשכונה ותיקה העוברת התחדשות וכוללת בעיקרה בנייה רוויה למגורים בבניינים ותיקים לצד בתים משופצים או חדשים.
- בסביבה מצויים מבני ציבור כגון גן ילדים, בית ספר, בית כנסת וכן בית אבות.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבת הנכס כמעט מישורית.

<u>תיאור החלקה הנדונה והבנוי עליה:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 1,507 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה טרפזית במידות של 53.4 מ' (צלע צפונית) / 62.15 מ' (צלע דרומית) / 27.75 מ' (צלע מערבית) / 25.8 מ' (צלע מזרחית - חזית לרחוב מסריק).
- על שטח החלקה בנוי בניין מגורים ותיק שנבנה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת.
- הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת[3].
- הבניין כולל 3 כניסות, 8 יח"ד בכל כניסה (סה"כ 24 יח"ד).
- בתחום המגרש (בחצר ובקומת העמודים) קיימות חניות לכלי רכב. הגישה לחניות הינה דרך שביל לאורך הגבול הדרומי של החלקה.
- במהלך הביקור בנכס, נראה כי מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

[3] פירוט שטחי בניה - ראה/י פרק "רישוי" בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

מהעתק רישום מרוכז מיום 21.06.2020 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 7143 חלקה: 12 שטח החלקה: 1,507 מ"ר תת חלקות: 26 תקנון: מצוי

להלן פרטי תת החלקות:

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	בעלויות	החלק ברכוש המשותף
1	7.25	מרתף	חלקה 12 בגוש 7143 בעמ	4/729
2	80.83	ראשונה	בינהס רות זקלין	47/729
3	83.10	ראשונה	ולנטין שלי	48/729
4	51.92	ראשונה	ישראל קרן שילה	26/729
5	40.65	ראשונה	רביבו אדם + רביבו בן	20/729
6	48.55	ראשונה	טויל חבצלת	24/729
7	50.57	ראשונה	סעד ג'קלין	25/729
8	21.48	ראשונה	שינברג יקיר	11/729
9	85.26	ראשונה	וירחובסקי ורה + שיריי יוסף	49/729
10	80.83	שניה	מולר אילנה	47/729
11	80.55	שניה	אסתר לובל	47/729
12	51.92	שניה	קוגמן שלמה + קוגמן צבי	26/729
13	40.65	שניה	בן סימון אשר	20/729
14	48.55	שניה	קספרוביץ ליאורה	24/729
15	50.57	שניה	אברהמי רון + חסן אברהמי אסתר	25/729
16	51.02	שניה	זוארץ נמרוד + זוארז רבקה	32/729
17	51.02	שניה	איסקוביץ (זיסמן) הניה + איסקוביץ מיכאל	26/729
18	80.83	שלישית	לריח יעקב	40/729
19	80.55	שלישית	חסן אמיר + פרץ חסן מירי מור	40/729
20	51.92	שלישית	לוי נסים	26/729
21	42.66	שלישית	יעקובוביץ פנינה	21/729
22	48.55	שלישית	נאג'י יוסף	24/729
23	50.57	שלישית	לוי חנה	25/729
24	51.02	שלישית	צמח סוסנה	26/729
25	51.02	שלישית	ורציק עדן	26/729

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

הצמדות:

תת חלקה	סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
2	א'	חלק מהחלקה	12.5
3	ב'	חלק מהחלקה	12.5
9	ג'	חלק מהחלקה	12.5
10	ד'	חלק מהחלקה	12.5
11	ה'	חלק מהחלקה	12.5
16	ו'	חלק מהחלקה	12.5

משכנתאות / הערות:
על חלק מחלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות על צווי עיקול.

7.2. <u>הסכם תמ"א 38</u>

הוצג בפני העתק מהסכם שנערך ביום 17.07.2017 בין זוארץ יזמות ופיתוח מסריק 12 בת ים בע"מ (להלן "היזם") לבין בעלי זכויות הבעלות בבניין הנדון (להלן "בעלי הדירות" או "הבעלים"), ממנו עולה כי היזם יחזק ישפץ את הבניין וירחיב את הדירות הקיימות, ובתמורה יקבל את גג הבית המשותף וזכויות הבניה אשר יאפשרו בניית דירות חדשות וכן החלק היחסי מהרכוש המשותף בבניין.
ע"פ ההסכם, הרחבות הדירות הקיימות של הבעלים כוללת מרפסת שמש בשטח של כ- 10 מ"ר + ממ"דים בשטח של כ- 12 מ"ר לכל דירה.

8. <u>מצב התכנון</u>[4]

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית מתאר העיר בת ים מס' בי/2 א':
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 בתאריך 15.07.1971.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'.

<u>הוראות בניה באזור מגורים ב':</u>
שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
מספר קומות : 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
זכויות בניה : 99%[5] (בנוסף קיימות זכויות בניה למרפסות[6], נספחים[7] ועוד).
קווי בניין : קדמי 5 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 4 מ'.

---

[4] הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.
[5] 3 ק' x 33% = 99%.
[6] שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.
[7] נספח פירושו "מבנה לשימוש דיירי הבית, לצורך חדר כביסה ו/או מחסן לכלי גינה, כלי בית וחפצים אישיים, או מוסך, או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז וכו' וכן כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כנספח".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ב. תכנית מתאר מקומית מס' בי/328 - בניה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 בתאריך 15.09.1985.

התכנית קובעת הוראות לבניית מבנים על הגג:

- ✓ שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של הגג.
- ✓ המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מן הדירה שעליה בנוי המבנה והגישה אליו תהא מתוך הדירה האמורה ולא דרך חדר המדרגות.
- ✓ גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- ✓ מרחק הנסיגה של המבנה ממעקה הגג לא יפחת מ- 1.2 מ'.

לא יותר הקמת מבנה על הגג מעל קומה חלקית או על גג במבנים של קומה אחת, או שתי קומות באזורים שבהם מותרת בניה עד שתי קומות.

ג. תכנית מתאר מס' בי/339:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 בתאריך 01.03.1988.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' בי/2/א', וקובעת כלהלן:

- ✓ שטח הבניה המרבי החדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים) למעט קומה מפולשת הינו 40%.
- ✓ מס' קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- ✓ סה"כ אחוזי בניה: 40% לקומה x 3 ק' = 120%.
- ✓ בנוסף לאחוזי הבניה שלעיל תותר הקמת חדרים על הגג ע"פ תכנית בי/328 או בי/340.
- ✓ צפיפות יח"ד: עלו אחוזי הבניה הכוללים במגרש על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים (ללא שטח חדרי הגג) ב- 95 מ"ר (אם מספר יח"ד המתקבל אינו מספר שלם, יעוגל שבר המספר למספר השלם הסמוך לו).

ד. תכנית מתאר מס' בי/377 - בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 בתאריך 03.07.1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות, כלהלן:

- ✓ הפרגולה תיבנה בצמוד למבנה קיים.
- ✓ גובה הפרגולה לא יעלה על 2.30 מ'.
- ✓ שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת דיור, או עד 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ה. תכנית מתאר מקומית מס' בי/430 - בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 בתאריך 31.12.2000.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות, כלהלן:

- ✓ שטחם הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור.
- ✓ גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
- ✓ לא תותר בניית חדרי גג על מעל קומות חלקיות, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.
- ✓ הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בשטח מרפסת הגג מצללות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר.
- ✓ מעליות בבניינים קיימים יותקנו בתוך המבנה הקיים באזור חדר המדרגות המשותף.
- ✓ במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן להתקין מעלית פנימית כאמור, תהיה רשאית לאשר הקמת מעלית חיצונית בתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ו. תכנית מתאר מס' בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 בתאריך 01.03.2001.

התכנית קובעת הוראות בניה במרתפים, כלהלן:

- ✓ השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.
- ✓ תותר הקמת שתי קומות במרתף. הועדה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות במידה והדבר חיוני לעמידה בתקן חניה נדרש.
- ✓ קווי בניין למרתף: לחזית - ע"פ תכנית תקפה, לצד ולאחור - 0 מ'.
- ✓ גובה קומות המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו.
- ✓ בקומות המרתף יותרו, בין היתר, שימושים לשטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת דיור אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים בקומות מפולשות.

ז. תכנית מתאר מס' בי/1/403:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 בתאריך 16.11.2003.

התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים בקומות מפולשות.

השטחים המותרים בקומות המפולשות:

- ✓ מבואה: שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר נטו.
- ✓ סה"כ השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה שלהלן:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

סוג בניין	היקף השטח הבנוי
2 דירות בקומה	80%
3 דירות בקומה	65%
4 דירות בקומה	50%

- ✓ במידה ובתחום הקומה המפולשת מוקם שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

ח. תכנית מתאר מס' בי/430/א' - תיקון ושינוי הוראות בניה על גגות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 בתאריך 05.02.2006.
התכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.
בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה, תותר הקמת חדרי יציאה לגג. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.
בבנייה של קוטג'ים או בניינים חד קומתיים בעלי גג שטוח תותר בניית חדרים על הגג.

ט. תכנית מס' בי/מק/497 - יחידות דיור על הגג במקום חדרים על הגג:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6187 בתאריך 13.01.2011.

<u>מטרות התכנית:</u>

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.
שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. לשנות את הוראותיה של תכנית בי/430 וקביעת הוראות המאפשרות הקמת דירות מגורים על גג הבניין תוך שימוש בשטחי בניה המיועדים לבניית חדרים על הגג.
2. לשנות את הוראותיה של התכנית הראשית בכל הנוגע לבניית חדרים על הגג.
3. לקבוע הוראות בעניין בניית דירות על גג הבתים באופן ששטח של דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.
4. לקבוע תנאים למתן היתרי בניה לדירות על הגג.

ע"פ הוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לתנאים הבאים:

- ✓ גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.
- ✓ שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ברשימת התנאים למתן היתר בניה נקבע, בין היתר, כלהלן:

- ✓ התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל- 01.01.1980.
- ✓ תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הינו חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

י. תכנית מס' בי/430/ב' - מצללות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 בתאריך 08.05.2011.

<u>מטרות התכנית:</u>

לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

ע"פ הוראות התכנית, נקבע כלהלן:

- ✓ שטח המצללה שתבנה בחצר בית מגורים לא יעלה על שליש משטח החצר, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר.
- ✓ שטח המצללה שתבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד, או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.

יא. תכנית מס' בי/538 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבויי בינוי, בת ים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 בתאריך 04.11.2013.

<u>מטרות התכנית:</u>

חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.
תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
תכנית זו תחול רק על המבנים שתמ"א 38 על תיקוניה חלה עליהם. לא יתווספו לתכנית שימושים נוספים לאלה המאושרים מכח תכניות תקפות, טרם אישורה של תכנית זו.

ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה ממוקמת בתחום אזור 1-.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

הנחיות מיוחדות:

1. ידוע הציבור/פרסום: לא יותרו תוספות בניה על פי תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסע' 149 לחוק התכנון והבניה.
2. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

8.2. המצב החדש

תכנית מס' תכנית מס' 502-0216473 (בי/מק/580) - הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7097 בתאריך 19.08.2015.

מטרות התכנית:

1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יח"ד המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה, וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי הוראות תכנית בי/339 ותכניות אחרות המגבילות את מספר יחידות הדיור, וקביעת הוראות למספר יח"ד שיותרו בעת הריסה ובניה מחדש של מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.
2. לא יהיה שינוי בסך כל השטחים העיקריים ע"פ תכניות תקפות.
3. מתן אפשרות להגדלת מספר יחידות הדיור במקרים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38 ותכנית בי/538 מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 ד' בתכנית בי/538. התכנית מעניקה אפשרות למימוש של הריסה ובנייה מחדש בהתאם לגדלי יחידות הדיור המפורטים בה, ולא מייתרת את האפשרות לפעול במסלול של בי/ 538 (אינה משנה את בי/538, אלא מעניקה אפשרות נוספת).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

4. שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד) לא יפחת מ 60 מ"ר.
5. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתכנית למגורים וששטחו אינו עולה על 2500 מ"ר, למטרת משרדים או מלונאות, או למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, בהתאם לסעיף 62א.א (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6. כל שאר הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית בי/538 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו.
7. הגבלת תוספת יחידות דיור מתוקף התכנית עד לסך של 500 יח"ד.

ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" וממוקמת בתחום אזור 1.

<u>בהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, כל אלה:</u>
בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות ע"פ תמ"א 38 וע"פ תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים ע"פ תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

<u>קווי בניין:</u>
בכל תאי השטח תותר מתקני חניה עד קו "0" צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>
3. ידוע הציבור/פרסום: לא תתאפשר בניה על פי תכנית זו אלה אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בהתאם לקבוע בסע' 149 לחוק התכנון והבניה.
4. שיקול דעת הועדה המקומית: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תכנית מתאר ארצית מס' 38, על שינוייה:</u>

א. תכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
התכנית קובעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
התכנית קובעת את התנאים למימוש תוספות הבנייה שיותרו בגין חיזוק מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם טרם תאריך 01.01.1980.
עפ"י סעיף 11 לתקנון התוכנית, רשאית הועדה המקומית לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המשמשים למגורים, ובלבד שהמבנה יחוזק.
<u>האפשרויות לתוספת זכויות הבניה הינן, כדלקמן:</u>

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאים הרשומים בתקנון התכנית.
- סך כל שטח התוספות שיתאפשרו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.
- תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, בשטח של 25 מ"ר לדירה, במסגרת קווי הבניין החלים במקום לפי תב"ע מאושרת ובמידה וקווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- חניה: תנאי להיתר לתוספות הבניה יהיה הצגת פתרון חניה, או "כופר חניה" לפי דרישת הועדה המקומית.

ב. תכנית מתאר ארצית מס' 38/1/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 בתאריך 16.08.2007.
<u>מטרת התכנית:</u>
לשנות את הוראות התכנית בנושאים הבאים:
הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת זכויות, וכן הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר[8].

[8] <u>דברי ההסבר נכללו, בין היתר, ההבהרות הבאות:</u>
- אם חלה על המבנה תכנית מפורטת להרחבת דיור, לא תותר הרחבה נוספת ע"פ תמ"א 38.
- במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות, לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- מבנים להם ניתנת תוספת של זכויות בנייה ע"פ התמ"א. הם מבנים שההיתר לבנייתם ניתן לפני 1.1.1980.
- חובת החיזוק תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים מטרתה לאפשר שימושים מגוונים בשטח שייווצר כתוצאה מסגירת קומת העמודים.
- סמכויות שניתנו בנוגע לעיצוב הגג מוגבלות לנושא העיצוב ואינן פוגעות בזכויות הבנייה שנתנו ע"פ התמ"א.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מתאר ארצית מס' 2/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 בתאריך 10.03.2010.

התכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, וכן מבהירה את ההוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

ד. תמ"א/3/38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

שינוי 3 לתמ"א 38 מהווה המשכיות לתמ"א 38, על תיקוניה כתמריץ כלכלי נוסף ע"י אפשרות לקבלת זכויות בניה נוספות.

התכנית משנה את הוראות התכנית הראשית, על תיקוניה וקובעת, בין היתר, כי תותר תוספת בניה לבנייני מגורים קיימים, בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית, ובעיקרי התנאים הבאים[9]:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- הרחבת קומות קיימות בבניין: נקבע כי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו - 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

עוד נקבע כי בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים, ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

[9] ראה/י בהרחבה סעיף 11 לתקנון התכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. רישוי

9.1. רישוי קיים

בתאריך 14.10.1963 ניתן רשיון בניה מס' 1887, להקמת בית מגורים (חלק 1') בן 3 קומות מעל עמודים מפולשים, הכולל בקומות א', ב' ו- ג' : 2 דירות של 2 חדרים ונוחיות + 4 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות, בכל קומה.

להלן שטחי הבניה המופיעים בתכנית היתר הבניה :

מהות השטח / קומה	שטח בניה
מקלט במרתף	101 מ"ר
קומת קרקע	---
מגורים בקומה א'	497.31 מ"ר
מגורים בקומה ב'	497.31 מ"ר
מגורים בקומה ב'	497.31 מ"ר

9.2. מצב מוצע

בקשה להיתר בניה מס' 20172160:

ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב החליטה בישיבתה מס' 20190006 מיום 16.05.2019, לאשר את בקשה להיתר מס' 20172160, בתנאים.

מהות הבקשה :

א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

ב. חיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 24 יח"ד ע"פ תמ"א 38, תוספת שתי קומות מלאות בקומות רביעית וחמישית וקומת גג חלקית הכוללות 21 יח"ד חדשות, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות + מתקני חניה וגידור זמני. סה"כ מס' יח"ד קיים + מוצע 45 יח"ד.

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות :

- הקלה בקו בניין קדמי מזרחי באופן שיתקבל 0.59 מ' במקום 0.5 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
- הקלה בקו בניין קדמי מזרחי באופן שיתקבל 2.0 מ' במקום 5.0 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין אחורי מערבי באופן שיתקבל 3.0 מ' במקום 5.0 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל 0.0 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- הקלה בקו בניין צידי צפוני באופן שיתקבל 2.0 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל 1.55 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי באופן שיתקבל 2.0 מ' במקום 3.5 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
- מבוקש ניוד זכויות בן הקומות ע"פ בי/מק/580.
- הקלה לצורך הקמת מתקני חניה בקו 0.0 בגבול מגרש דרומי ומערבי.
- הקלה בגובה קומה באופן שיתקבל גובה של 3.15 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- הקלה בגובה פרגולה באופן שיתקבל 3.0 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.

בתאריך 21.06.2019 ניתן היתר בניה מס' 20172160 לבקשה האמורה.

להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית היתר הבניה:

שטחים עיקריים:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
מרתף 1-	---	---	---
קומת קרקע	---	---	---
קומה 1	630.24 מ"ר[10]	64.32 מ"ר	694.56 מ"ר
קומה 2	627.84 מ"ר[11]	71.88 מ"ר	699.72 מ"ר
קומה 3	627.84 מ"ר[12]	71.88 מ"ר	699.72 מ"ר
קומה 4	---	703.94 מ"ר	703.94 מ"ר
קומה 5	---	703.94 מ"ר	703.94 מ"ר
קומה 6	---	615.95 מ"ר	615.95 מ"ר
גג	---		
סה"כ	**1,885.92 מ"ר**	**2,231.91 מ"ר**	**4,117.83 מ"ר**

[10] 499.71 מ"ר + 130.53 מ"ר שטח עיקרי קיים מרפסת לסגירה בדיעבד.
[11] 497.31 מ"ר + 130.53 מ"ר שטח עיקרי קיים מרפסת לסגירה בדיעבד.
[12] 497.31 מ"ר + 130.53 מ"ר שטח עיקרי קיים מרפסת לסגירה בדיעבד.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שטחי שירות (מ"ר):

קומה	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות		שטח חניה מוצע	קומת עמודים מפולשת	סה"כ
			קיים	מוצע			
מרתף -1	---	74.49	48.34	---	245.95	---	368.78
קומת קרקע	---	83.72	---	113.17	---	(765.87)	196.89
קומה 1	96	---	36.29	---	---	---	132.29
קומה 2	96	---	36.29	---	---	---	132.29
קומה 3	96	---	36.29	---	---	---	132.29
קומה 4	96	---	---	49.85	---	---	145.85
קומה 5	96	---	---	49.85	---	---	145.85
קומה 6	60	---	---	44.63	---	---	104.63
גג	---	---	---	38.96	---	---	38.96
סה"כ	**540**	**158.21**	**157.21**	**276.46**	**245.95**	**(765.87)**	**1,397.83**
מעל הקרקע	540	83.72	108.87	276.46	---	(765.87)	1,029.05
מתחת הקרקע	---	74.49	48.34	---	245.95		368.78

סה"כ שטחי הבנייה:

קומה	סה"כ שטחי בנייה	מרפסות
מרתף -1	368.78 מ"ר	---
קומת קרקע	196.89 מ"ר	---
קומה 1	826.85 מ"ר	58.76 מ"ר
קומה 2	832.01 מ"ר	79.85 מ"ר
קומה 3	832.01 מ"ר	79.85 מ"ר
קומה 4	849.79 מ"ר	74.46 מ"ר
קומה 5	849.79 מ"ר	74.46 מ"ר
קומה 6	720.58 מ"ר	184.81 מ"ר
גג	38.96 מ"ר	---
סה"כ	**5,515.66 מ"ר**	**552.19 מ"ר**
מעל הקרקע	5,146.88 מ"ר	552.16 מ"ר
מתחת הקרקע	368.78 מ"ר	---

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכנית וההקלות הרלוונטיות:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
תכנית מס' 502-0216473 (בי/מק/580)	03.09.2015	1,137,047 ש"ח	202,274 ש"ח[13]
הקלות שונות	16.05.2019	1,611,494 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני שווי ותחשיב שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני שווי ותחשיב שמאי המבקשת - ראה/י בהמשך.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.

✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.

✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד. בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

[13] השבחה לחלק החייב (השבחה מלאה בסך של 240,943 ש"ח).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>שמאי המשיבה</u>

✓ **<u>מהות ההשבחה:</u>**

א. <u>מהות ההשבחה בגין תכנית מס' בי/מק/580:</u>

ניוד זכויות בניה שהותרו ע"פ תמ"א 38 בקומת עמודים בלבד - לקומת התמ"א העליונה (7) שהיא הקומה היקרה ביותר בבניין, על חשבון הקטנת מרפסת הגג שבקומה זו.
ניצול זכויות הבניה המותרות בקומת עמודים במצב קודם - אפשרי ע"י ביטול של 9 חניות עיליות רגילות (לא עצמאיות) המתוכננות במצב חדש.
בהתאם לכך, ההשבחה בגין תכנית זו כוללת את המרכיבים שלהן:

א. ניוד זכויות בניה נחותות מקומת קרקע לקומה העליונה (היקרה ביותר) בבניין, בקיזוז הקטנת מרפסת הגג בקומה העליונה במצב חדש כתוצאה מניוד זכויות הבניה לקומת הגג.
ב. תוספת 9 חניות עיליות רגילות (לא עצמאיות) במצב חדש - שהתאפשרה כתוצאה מניוד זכויות הבניה הניתנות בק' קרקע במצב קודם.

<u>חישוב שטח זכויות בניה מותר בקומה עליונה של תמ"א (7):</u>

מרכיב בחישוב	מצב קודם לתב"ע בי/מק/580
שטח ברוטו של ק' מלאה של תמ"א (קומה 5)	849.79 מ"ר
שטח מותר ברוטו בקומה עליונה של התמ"א (ק' 6)	424.90 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	44.63 מ"ר -
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6	380.27 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 6 (לפי 4 ממ"דים בקומה חלקית זו)	48.00 מ"ר -
סך שטח עיקרי מותר בקומה	332.27 מ"ר

סך שטח עיקרי מתוכנן בפועל בקומה 6 במצב חדש: 615.95 מ"ר
סך זכויות הבניה העיקריות שנוידו לקומת התמ"א העליונה (6)
מכח תכנית בי/מק/580 = 283.685 מ"ר

ב. <u>מהות ההשבחה בגין הקלה להגבהת גובה קומות חדשות 6-4 בבנין:</u>

גידול חלל הפנים של 21 הדירות החדשות בפרויקט הנדון לפי הגידול בגובה נטו.
שיעור הגידול הממוצע בגובה הפנים ובנפח הפנימי של הדירות הוא 5.88%.
גידול זה משביח את שווי הדירות הללו עקב גידול בתחושת הרווחה הפנימית וגידול ביוקרתיות הדירות.
באומדן שווי ההשבחה הנ"ל הובא בחשבון גידול בעלויות הבניה בפרויקט: הגבהת הקומות החדשות בבניין, מתבצעת ע"י הגבהת הקירות והעמודים בקומות הללו, וזה כולל גידול בעלויות - שלד, חיפוי חוץ, טיח פנים וצבע פנים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

הקלה בגובה קומות המגורים החדשות - מעבר ל- 3.00 מ' ברוטו:

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			אחוז גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
4	799.94	3.0 מ'	3.15 מ'	0.15 מ'	2.55 מ'	2.7 מ'	0.15 מ'	5.88%	0.25	1.47%	1.0147
5	799.94	3.0 מ'	3.15 מ'	0.15 מ'	2.55 מ'	2.7 מ'	0.15 מ'	5.88%	0.25	1.47%	1.0147
6	675.95	3.0 מ'	3.15 מ'	0.15 מ'	2.55 מ'	2.7 מ'	0.15 מ'	5.88%	0.25	1.47%	1.0147
סה"כ	**2,275.83**	**3.0 מ'**	**3.15 מ'**	**0.15 מ'**	**2.55 מ'**	**2.7 מ'**	**0.15 מ'**	**5.88%**			

ג. **<u>מהות ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין אפס למתקני חניה - המכילים 19 חניות:</u>**

במצב קודם, אלמלא אישור ההקלה - תכנון 19 חניות במתקני חניה היה מתבטל, ובמקום זאת הייתה מתוכננת 1 חניה עילית, ויתרת 18 החניות הנדרשות היו מוסדרות בפתרון "קרן חניה". בהתאם לכך, אישור ההקלה אפשר תכנון של 18 חניות נוספות, וחסך עלות של "קרן חניה", בקיזוז עלות מתקני החניה.

<u>הקלה בקו בניין אפס עבור 10 מתקני חניה:</u>

במרווחי קווי הבניין הללו מתוכננים 10 מתקני חניה המכילים 19 חניות סה"כ.

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

<u>ערכי שווי למועד קובע לתכנית מס' 502-0216473 (בי/מק/580):</u>

שמאי המשיבה הציג ניתוח של 7 עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים ג' (בניה רוויה) בעיר בת ים, שנערכו בשנים 2014-2016, שעל פיו קבע שווי מ"ר מבונה אקו' של 5,500 ש"ח.

<u>ערכי שווי למועד קובע להקלות:</u>

שמאי המשיבה הציג ניתוח של עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ג' (בניה רוויה) בעיר בת ים, שנערכה בשנה 2018, שעל פיו קבע שווי מ"ר מבונה אקו' של 6,500 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>בחינת שימוש מיטבי בתכנית בי/מק/580:</u>**

שמאי המשיבה בחן שתי חלופות כלהלן:

<u>שווי חלופת תכנון מגורים בקומת עמודים ע"י ביטול 9 חניות עיליות רגילות (עצמאיות):</u>

שווי זכויות הבניה המתוכננות בק' עמודים	283.69 מ"ר	0.975	5,000 ש"ח	1,382,964 ש"ח
שווי הפסד 9 חניות עיליות רגילות עצמאיות	9 חניות		(120,000 ש"ח)	(1,080,000 ש"ח)
עלות "קרן חניה" בגין 9 חניות שהתבטלו + 3 חניות חדשות נדרשות, בניכוי 1 חניה ניתנת להסדרה	11		(72,000 ש"ח)	(792,000 ש"ח)
סה"כ שווי החלופה				(489,036 ש"ח)

<u>שווי חלופת אי ניצול זכויות בניה למגורים בקומת עמודים = שווי אפס לזכויות הבניה למגורים בקומת עמודים:</u>

שווי הפסד 9 חניות עיליות רגילות עצמאיות	9 חניות		120,000 ש"ח	1,080,000 ש"ח
סה"כ שווי החלופה				1,080,000 ש"ח

<u>מסקנה:</u>

ניתן לנצל את זכויות הבניה למגורים המותרות עפ"י תמ"א 38 בקומת העמודים, ואולם אין כדאיות כלכלית בכך:

ניצול הזכויות הללו יוצר הפסד שווי בסך 489,036 ש"ח.

ולעומת זאת, אי ניצול הזכויות הללו יוצר שווי חיובי בסך 1,080,000 ש"ח.

בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה ביעוד מגורים המותרות ע"פ תמ"א 38 בקומת העמודים - הינו אפס.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

<u>תחשיב לאומדן שווי ההשבחה בגין תב"ע בי/מק/580:</u>

מצב תכנוני	סוג דירות / חניות	קומה	כמות יח"ד	חניות פיזיות רגילות	כמות קרן חניה	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה משוקלל	מקדם התאמה כולל	שטח זכויות בניה משוקלל ומתואם	שווי מ"ר בסיסי / חניה (ש"ח)	סה"כ שווי (ש"ח)
מצב קודם: ע"פ תב"ע + תמ"א 38	מורחבות	1	8			98.82	718.064	1.000	718.064	5,500	3,949,352
	מורחבות	2	8			99.47	731.660	1.025	749.952	5,500	4,124,733
	מורחבות	3	8			99.47	731.660	1.050	768.243	5,500	4,225,337
	חדשות	4	8			99.99	733.724	1.075	788.753	5,500	4,338,143
	חדשות	5	8			99.99	733.724	1.100	807.096	5,500	4,439,030
	חדשות	6	5			78.45	459.734	1.125	517.200	5,500	2,844,601
	חניות פיזיות - עיליות			10						120,000	1,200,000
	קרן חניה				18					(72,000)	(1,296,000)
	סך שווי מצב קודם	**6**	**45**	**10**	**18**	**97.2**	**4,108.57**		**4,349.31**		**23,825,196**
מצב חדש: ע"פ שטחי הבקשה להיתר, אך ללא הקלות	מורחבות	1	8			98.82	718.064	1.000	718.064	5,500	3,949,352
	מורחבות	2	8			99.47	731.660	1.025	749.952	5,500	4,124,733
	מורחבות	3	8			99.47	731.660	1.050	768.243	5,500	4,225,337
	חדשות	4	8			99.99	733.724	1.075	788.753	5,500	4,338,143
	חדשות	5	8			99.99	733.724	1.100	807.096	5,500	4,439,030
	חדשות	6	5			135.19	678.839	1.066	723.936	5,500	3,981,648
	חניות פיזיות - עיליות			10						120,000	1,200,000
	קרן חניה				18					(72,000)	(1,296,000)
	סך שווי מצב חדש	**6**	**45**	**10**	**18**	**103.5**	**4,327.67**		**4,556.04**		**24,962,243**
סך השבחה		**0**	**0**	**0**	**0**	**6.30**	**219.106**		**206.74**		**1,137,047**

כמות החניות הרגילות העיליות (10) - כמתוכנן בבקשה להיתר שבנדון (9) + חניה נוספת הניתנת לתכנון במצב של ביטול מתקני החניה. במצב זה כל החניות הן עצמאיות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תחשיב לאומדן שווי ההשבחה בגין ההקלות:

מצב תכנוני	סוג דירות / חניות	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה משוקלל	מקדם התאמה כולל	שטח זכויות בניה משוקלל ומתואם	שווי מ"ר בסיסי / חניה (ש"ח)	סה"כ שווי (ש"ח)
מצב קודם: ע"פ שטחי הבקשה להיתר, אך ללא הקלות	מורחבות	1	8	98.82	718.064	1.000	718.064	6,500	4,667,416
	מורחבות	2	8	99.47	731.660	1.025	749.952	6,500	4,874,685
	מורחבות	3	8	99.47	731.660	1.050	768.243	6,500	4,993,580
	חדשות	4	8	99.99	733.724	1.075	788.753	6,500	5,126,896
	חדשות	5	8	99.99	733.724	1.100	807.096	6,500	5,246,127
	חדשות	6	5	135.19	678.839	1.066	723.936	6,500	4,705,584
	שווי פתרון חניה								[14](46,000)
	סך שווי מצב קודם	**6**	**45**	**103.5**	**4,327.67**		**4,556.04**		**29,568,287**
מצב חדש: ע"פ שטחי הבקשה להיתר	מורחבות	1	8	98.82	718.064	1.000	718.064	6,500	4,667,416
	מורחבות	2	8	99.47	731.660	1.025	749.952	6,500	4,874,685
	מורחבות	3	8	99.47	731.660	1.050	768.243	6,500	4,993,580
	חדשות	4	8	99.99	733.724	1.091	800.353	6,500	5,202,292
	חדשות	5	8	99.99	733.724	1.116	818.965	6,500	5,323,276
	חדשות	6	5	135.19	678.839	1.082	734.582	6,500	4,774,783
	שווי פתרון חניה								[15]1,343,750
	סך שווי מצב חדש	**6**	**45**	**103.5**	**4,327.67**		**4,590.16**		**31,179,781**
סך השבחה		**0**	**0**	**0**	**0**		**34.11**		**1,611,494**

אומדן שווי פתרונות החניה - 2 מצבי התכנון:

שווי בסיסי ל- 1 חניה רגילה עצמאית

(חניה ראשונה הצמודה לדירה, בניכוי מע"מ ורווח יזמי): 125,000 ש"ח

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם משוקלל	שווי / עלות ליח' (ש"ח)	סה"כ שווי (ש"ח)
מצב קודם	חניות רגילות - עצמאיות		10	1.00	125,000	1,250,000
	קרן חניה		18		(72,000)	(1,286,000)
	סה"כ		28			**(46,000)**
מצב חדש	חניות רגילות - לא עצמאיות		9	0.90	112,500	1,012,500
	חניות (לא עצמאיות) במתקני חניה תת"ק		19	0.75	93,750	1,781,250
	עלות מתקני חניה - הכוללים 2 חניות	9			(150,000)	1,350,000
	עלות מתקני חניה - הכוללים 1 חניה	1			(100,000)	100,000
	סה"כ	10	28			**1,343,750**
השבחה		10	0			**1,389,750**

[14] כמפורט בטבלה שלהלן.
[15] כמפורט בטבלה שלהלן.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>שמאי המבקשת</u>

✓ **<u>מהות ההשבחה:</u>**

א. <u>מהות ההשבחה בגין תכנית מס' בי/מק/580:</u>

התכנית הינה תכנית "מק" בסמכות וועדה מקומית, במסגרתה לא ניתן לאשר זכויות בניה נוספות, לכן ובין היתר היזם התבקש לנייד זכויות מקומת עמודים, כלשונה בתב"ע, לקומה עליונה: *"במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה."*.

ככל ותכנית בי/מק/580 היא תכנית בסמכות ועדה מקומית, באופן שאין ביכולתה להגדיל זכויות בניה, לא ברור תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה כך שחל חיוב מלא על כל הזכויות מעבר ל- 2.5 קומות שמקורן הינו תוצר של ניוד ע"פ תב"ע "מק", כנגזרת מזכויות תמ"א 38, שהן בבסיסן פטורות מהיטל השבחה.

ההשבחה תחושב לחלק החייב, בהסתמך על מימושי עבר.

ב. <u>מהות ההשבחה בגין הקלה בקווי בניין למכפילי חניה:</u>

ע"פ תכנית הבקשה, ההקלה בקו בניין לצורך בניית מכפילי חניה, הינה ל- 10 מתקנים (החורגים חלקית מקו בניין), המהווים 20 חניות.

בבדיקת ניצול חניות במסגרת מצב קודם, ושווין אל מול מצב חדש, עולה כי לא חלה השבחה.

ערכי השווי לחניות ברחבי העיר, עלויות מתקני חניה, עלויות נלוות כולל תכנון, נסקרו בקפידה והמסקנה כי חניות במתקני חניה מהוות עלות עודפת, ולכן לא חלה השבחה.

כמו כן, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי רק חלק מכל מתקן חניה חורג מקו הבניין, כך שאם הייתה קיימת השבחה הרי שיש לייחס אותה לחלק החורג.

בנוסף, ביחס למצב קודם ע"פ תכנית המרתפים, מתקן החניה אינו שונה במהותו ממרתף חניה ומוגדר כקומת מרתף בתכנית הבקשה להיתר.

ג. <u>מימושי עבר בדרך של מכר:</u>

הובא בחשבון כי חל מימוש בדרך של מכר, בחלק מחלקות המשנה בבית המשותף, כפי שיפורט להלן, ולכן תכנית בי/מק/580 מהווה חלק ממצב תכנוני קודם עבור אותם מימושים:

חלקת משנה	רישום בטאבו	עסקה מדווחת - אתר רשות המסים	חלק ברכוש המשותף	הערות	
12	2018	05.02.2018	26/729	תכנית בי/מק/580 חלק ממצב קודם	
15	2018	17.12.2018	25/729		רישום הערת אזהרה
19	2019	18.10.2018	40/729		
23	2015	15.03.2015	---	תכנית בי/מק/580 חלק ממצב חדש	
25	2017	19.08.2016	26/729	תכנית בי/מק/580 חלק ממצב קודם	
סה"כ חלקים לקיזוז			**117/729**		

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ד. <u>מהות ההשבחה בגין ההקלה לגובה קומה 3.15 מ' במקום 3.00 מ':</u>

מדובר על הגבהה זעירה שהשוק לא מסוגל להגיב לה, ו/או לגלם בגינה תוספת שווי, ולכן ההקלה אינה עונה להגדרה עליית שוויים של מקרקעין.
מעבר לזאת, הגובה נטו היה ונשאר 2.7 מ' (ניתן לראות זאת בחתך).
שמאי המבקשת הפנה להחלטות שמאים מכריעים הדנו בסוגיית גובה נטו, ברוטו, גובה בפועל בהתאם לחתך ומתודולוגית תחשיב, וכן להחלטת וועדת ערר בי/8157/0518 במסגרתה נקבע שגובה נטו של 2.7 מ' לא יוצר השבחה גם אם הגובה המבוקש (ברוטו) עולה על 3 מ'.

✓ **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

✓ **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

א. <u>בחינת השבחה בגין תכנית מס' בי/מק/580:</u>

במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבניין הנדון, תוספת של עד 2 קומות + קומת גג חלקית + קומת עמודים מפולשת, בעוד שבמצב חדש ניתן לנייד את הזכויות כעולה מפרסום ההקלה, וכך להגדיל את קומת הגג, בהתאם להוראות התכנית. כאמור, מדובר בניוד ולא בתוספת שטחים, כעולה מתכנית "מק".
תוספת זכויות הבניה בקומה העליונה על חשבון הפסד מרפסת גג הינה תוצר של **ניוד זכויות בניה מוקנות** מכח תב"ע בי/מק/580 ולכן לא ניתן לחייב על תוספת שטחים, אלא על ה"ניוד".
ההשבחה חושבה לתוספת השטח העיקרי המתווסף עקב אישור התכנית, על חשבון שטחי מרפסות, ושטח קומת עמודים (במצב קודם).
<u>ניוד שטחים מקומת עמודים:</u>
במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי לשטחים שנוידו מקומת העמודים.
ע"פ מדידה שנערכה ע"י עורך הבקשה, אין כל מניעה, ואף ניתן לרכז שטחים אלו בתכנון שונה, אשר יאפשר ניצול שטחים למגורים בקומת הקרקע.
זכויות התמ"א מאפשרות ניצול בניה בקומת העמודים וזאת עד להיקף הקומה הטיפוסית המורחבת (סע' 11.1.1 ב').
תכנית בי/מק/580 קובעת שאפשר לנייד זכויות של 50% מקומת עמודים לקומה העליונה, לכן מדובר על זכויות חופפות, שהותרו במצב קודם בקומת עמודים.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי, שטח קומה 5 שלפני הקומה האחרונה הינו 849.79 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מצב קודם:

50% משטח קומה עליונה (עיקרי) מהווה למעשה את המצב הקודם ע"פ תמ"א 38.

מצב חדש:

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, ניוד שטחים מקומת עמודים, כהגדרתו בתב"ע.

שטח ברוטו קומה 5:	849.79 מ"ר
שטח נטו קומה 5:	703.94 מ"ר (בניכוי ממ"דים וחדר מדרגות)
שטח עיקרי אפשרי בקומה 6:	351.97 מ"ר 50% מקומה בהתאם לתמ"א 38
שטח עיקרי מוצע בקומה 6:	615.95 מ"ר
שטח מנויד מקומת עמודים:	263.98 מ"ר (הפרש בין שטח מוצע לשטח אפשרי במסגרת 50% מתכסית קומה)
שטח אפשרי לניוד:	347.28 מ"ר - 50% משטח מוצע עיקרי בק"ק (50% משטח של 694.56 מ"ר)

מסקנה: לא קיימים תוספת שטחים מאלו שניתנו לניצול, השטח המנויד קטן מהשטח המקסימלי אותו ניתן לנייד מקומת עמודים.

לעניין חישוב שטח עיקרי של קומת הגג במצב קודם:

שמאי המבקשת ציין כי אם שמאי המשיבה היה מנכה 50% משטחי המדרגות כפי שניכה ממ"דים בהיקף של 50%, והניכוי היה מתבצע משטחי מדרגות קומה 5 ולא מקומה 6, הרי שהיינו מקבלים שטח עיקרי של 351.97 מ"ר המהווים 50% משטח עיקרי של קומה 5 (50% מ- 703.94 מ"ר עיקרי).

50% מקומה 5 ברוטו הינם 424.9 מ"ר בניכוי 50% מדרגות קומה 5 שהם 49.85/2 מ"ר = 24.925 מ"ר, ובניכוי ממ"דים כפי שביצע 48 מ"ר מתקבלים 351.97 מ"ר.

כמו כן, בהתאם לתחשיבו במצב חדש, אם שטח עיקרי + שטחי מרפסות הינם 800.76 מ"ר (615.95 מ"ר + 184.81 מ"ר מרפסות) הרי שסה"כ שטח קודם חייב להיות זהה, בחלוקה שונה של עיקרי ומרפסות. עיון בתחשיב המשיבה מלמד כי בשונה ממצב חדש, השטח העיקרי + מרפסות בקומה 6 במצב קודם הינו 757.17 מ"ר (332.27 מ"ר + 424.9 מ"ר).

לעניין מצב קודם:

בבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם הרי שהשימוש המיטבי הוא ניצול של 263.98 מ"ר שהינם השטח המנויד בהתאם למפורט לעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בבחינת אפשרות מימוש הזכויות, בהתאם לתכנון שנעשה בעזרת אדריכל התכנית, ניתן לנצל שטח של כ- 193 מ"ר ובכך יגרם אובדן של כ- 5 מקומות חניה, אשר בגינם ישולם כופר.
בקומת קרקע ניתן לייצר חלל למגורים, בכך שמפלס הקרקע יונמך בכ- 30 ס"מ ע"י מדרגות ירידה מהם תתבצע הכניסה לדירות (שמאי המבקשת מפנה להתייחסות שמאי המשיבה להיתר בניה ברחוב ז'בוטינסקי 15 גו"ח 7141/100, בתגובתו לטיעוני שמאי המבקשת כעולה משומה מכרעת של השמאית דנה שיחור).

דירה נמכרת עם מקום חניה צמוד, יוצא כי ניצול 2 דירות בקומת הקרקע גורם להפסד 5 חניות הניתנות לניצול, בגינן יידרש פתרון חניה.
למעשה שמאי המשיבה מתעלם בתחשיבו מההקלה לניוד שטחים מקומת עמודים לקומה עליונה, ומלשונה בתכנית בי/מק/580 סעיף 4.1: *"יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה".*

בהתאם לסעיף 19 ב' 10, קיים פטור מהיטל השבחה בשל קבלת היתר בניה או הרחבה בשל תמ"א 38, ולכן מכח מה יוטל היטל השבחה על זכויות מוקנות בקומת עמודים המנוידות לקומה עליונה, שאלו בבסיסן פטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק???"

לחיזוק עמדתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	הערות
דנה שיחור	7141/100	בבקשה להיתר נשוא הכרעתה נתבקשה הקלה לניוד מכח בי/מק/580 מקומת עמודים לקומה עליונה. זכויות ק"ק הוערכו במקדם 90%, זכויות בקומת גג הוערכו במקדם 110%.
שלומי יפה	7136/300	בבקשה להיתר נשוא הכרעתו נתבקשה הקלה לניוד מכח בי/מק/580 מקומת עמודים לקומה עליונה, השמאי המכריע הכיר בזכויות קומת העמודים מכח תמ"א 38 במקדם 80% במצב קודם.
דוד טיגרמן	7142/87	השטח המנויד מסתכם ב- 154.8 מ"ר. המקדם הראוי שקבע לשטח המנויד הוא 0.4.
ג'קי פז	6580/398 (רעננה)	בבקשה להיתר נתבקשה הקלה לניוד מק"ק לקומה ד' חלקית קיימת. השמאי המכריע הכיר בזכויות קומת העמודים מכח תמ"א 38 במקדם 90% במצב קודם, תוך ניכוי עלות חניות אשר נפגעו, וזאת ביחס למימוש שטחים הללו בקומה ד' בהתחשב בהפסד שטח המרפסות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	קומה	עיקרי	מקדם שטח לניוד	מרפסת גג/ חצר	מקדם	מקדם קומה	מקדם שוליות	שטח אקו' / שווי
קומת קרקע שטח מנויד		263.98						
במגבלת מימוש אפשרי בק"ק ועל חשבון חניות שטח שיובא בחשבון לפי שטחן של 2 דירות הגן במקדם אקו' בשל דירה מונמכת	קרקע	193	1	0	0.3	0.8	1	154.4
זכויות בניה בלתי מנוצלות ק"ע		70.98	0.5					35.5
קומה חמישית	5	703.94	שטח / שווי זהה בשני מצבי התכנון					
קומת גג 50% מקומה חמישית	6	351.97	1	448.8	0.3	1.125	1	547.4
סה"כ מ"ר / מ"ר אקו'		1,319.89						737.3
שווי מ"ר מבונה						5,500		4,055,257
קרן חניה ל- 5 חניות (תשלום קרן ל- 5 חניות ע"ח ק"ע שמנוצלת)		5				(71,682)		(358,410)
שווי קודם								**3,696,847**

מהות	קומה	עיקרי	מקדם שטח לניוד	מרפסת גג	מקדם	מקדם קומה	מקדם שוליות	שטח אקו' / שווי
קומה חמישית	5	703.94	שטח / שווי זהה בשני מצבי התכנון					
קומת גג - מימוש בפועל ע"פ הבקשה	6	615.95	1	184.8	0.3	1.125	0.948	716
סה"כ מ"ר / מ"ר אקו'		1,319.89						716
שווי מ"ר מבונה						5,500		3,937,790
שווי חדש								**3,937,790**
השבחה								240,943
היטל השבחה								120,472
חלק לקיזוז - מימושי עבר						117/729		
היטל לחלק הנישום						**612/729**		**101,137**

ב. <u>בחינת השבחה בגין ההקלות:</u>

1. <u>קו בניין לצורך בניית מכפיל טמון במלואו:</u>

תכנית בי/מק/580 הינה שינוי לתכנית בי/538 שהינה תכנית שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בין מטרות התכנית בסעיף 2 נקבע כלהלן:

"שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי <u>מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה</u> וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.".

בין היתר, התכנית מתירה פתרונות חניה בתחום המגרש תוך כדי יידוע הציבור (כמפורט בסע' 4.1 ד' (4) ו- (5) להוראות התכנית).

בהחלטת הוועדה נתבקשו לפרסם הקלה, שאינה סותרת את הוראות התב"ע אלא הקלה לשם יידוע ציבור כעולה מהוראות <u>התב"ע הכפופה</u> לתכנית לפי סע' 23, וזאת בדומה להקלה שמפורסמת לצורך מימוש זכויות תמ"א 38.
מכאן, לטענת שמאי המבקשת, רק מהיבט זה הרי שאין מקום לגביית היטל השבחה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

למעשה חלה גבייה על חניות הניתנות לניצול בתחום המגרש בין אם בתחום קווי בניין ובין אם מחוצה כעולה מלשון תכנית בי/מק/580, אשר כפופה לתמ"א 38 ומשנה את תכנית בי/538 שהינה תכנית לפי סע' 23. היינו, ניתן לראות את הזכויות בתכנית כחוסות תחת פטור התמ"א.

סעיף 19(10) לתוספת השלישית קובע מפורשות כי הפטור הינו להוראות תמ"א 38 או תכנית מפורטת לפי סע' 23. תכנית בי/מק/580, חלה רק על מבנים בהם חלה תכנית בי/538, ובנוסף, כפי שרשום בדברי ההסבר, תאפשר גמישות תכנונית במבנים שניתן לחזקם ע"פ התמ"א אך נדרש שינוי בבינוי או בהסדרי חניה על מנת לשפר ישימותם.
תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38, ומשנה רק את המפורט בה, ביחס לתכנית בי/538 שהינה לפי סע' 23, כל יתר הוראות בי/538 ממשיכות לחול.
למעשה, תכנית בי/מק/580 מגדירה ניצול בתת הקרקע בפרויקט חיזוק, ומאפשרת בניית מכפילים בקו "0 בקשר ישיר לס' 17 לתמ"א 38, הדן בניצול חניות בתחום המגרש, ולכן מהיבט זה הרי שלא נדרשת השבחה ככזו החוסה בצלו של הפטור.

כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לכל אלה:

- שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל ברחוב הגדוד העברי 19 בתי ים, גו"ח 7151/173,238, בה התייחס השמאי המכריע לסוגיה זו וקבע לאור האמור לעיל, כי לא חלה השבחה בגין קו בניין אפס למתקני חניה.
לאור התייחסות תכנית בי/מק/580 לנושא החניות בחריגה מקו בניין, שהינה כפופה לתכנית תמ"א 38, ותכנית לפי סע' 23 הרי שקמה הזכאות לקבלת פטור מהיטל השבחה החוסה בצלו של הוראות התמ"א.
- החלטת וועדת ערר בי/8183/0618 הועדה המקומית בת ים נ' רום תמר, לפיה נקבע לגישתו כי אין להתערב בשומת השמאי המכריע ארז כהן, אשר התייחס להקלה הן מבחינה משפטית והן מהבחינה השמאית. החלטה זו קובעת כי ההקלה הנדרשת הינה לחלק העל קרקעי, ואינה קובעת כי נדרשה הקלה בקווי הבניין לבינוי שמתחת לפני הקרקע.
השמאי המכריע ארז כהן, בשומתו נשוא הערר הנ"ל, בגו"ח 7140/244 ברחוב השר שפירא 15, התייחס לתכנית בי/מק/580 וקבע כי במסגרת התכנית הובהר כי בפרויקטים ליישום תמ"א 38 מותרים קווי בניין אפס למתקני חניה, ולפיכך הרי שלא קיימת השבחה עקב פרסום ההקלה שתכליתה יידוע הציבור. השמאי המכריע סבור כי גם מבחינה משפטית ההקלה חוסה תחת הפטור, וגם מבחינה שמאית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

כמו כן, ככל שבהחלטה זו נקבע שלא נדרשה הקלה לחלק התת קרקעי, הרי שלא ברור אלמנט ההשבחה בחלק העל קרקעי (בחלק משטח החצר) היות ובשטח מרווח הבניה העילי אין מגבלת שימוש לחניה.

- החלטת וועדת ערר בי/8157/0518 הועדה המקומית בת ים נ' אלמקס 38 בע"מ לפיה וועדת ערר דחתה את הטענה כי הקמת מתקני חניה, בחריגה מקו בניין, לפי סעיף 6.2(5) לתכנית בי/538 היא זכות מוקנית.
הטענה נדחתה מאחר והסעיף אינו עוסק בקווי בניין, ואינו קובע כי ניתן להציב מתקני חניה בחריגה, כל זאת בשונה מהוראות בי/מק/580 אשר מתירה מפורשות בסעיפים 4 ו- 5, בניית מתקני חניה בקו "0 בכל תאי השטח.
בהחלטה הנ"ל אין אזכור לגבי תכנית בי/מק/580 שהינה שינוי לתכנית לפי סע' 23 והיא מתירה מפורשות בסעיפים 4 ו- 5 בניית מתקני חניה בקו "0 בכל תאי השטח, ולכן, כשם שמפורסמת הקלה לשמיעת התנגדויות שמבוקשת בקשה לניצול זכויות מכח תמ"א 38 לתוספת קומות, כך נדרשת הקלה ליידוע הציבור בהתאם לסעיף 5.
- החלטת וועדת ערר רג/8059/0218 קבוצת ירדן נ' ועמדה מקומית לתו"ב ר"ג: בר"ג קיימת תכנית מרתפים משנת 1992 לפיה ניתן לנצל קומת מרתף אחת בלבד.
ככל שמקום חניה תת קרקעי מהווה עלות עודפת הרי שחניה במתקן חניה מהווה בהכרח עלות עודפת. אם נאמץ את מתודולוגיית החישוב בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בעיר ר"ג הרי שלא קיימת השבחה, או לחילופין, הרי שההשבחה קטנה משמעותית ביחס לדרישת הוועדה המקומית בת ים.
- שומות מכריעות של שמאים מכריעים בעיר ר"ג ומתודולוגיית החיוב:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	הערות
אבישי זיו	6217/564	שווי קרקע לחניה במתקן 12,500 ש"ח. בהתייחס למקרה הנדון של תוספת 20 מקומות חניה, מתקבלת השבחה של 250,000 ש"ח (במאמר מוסגר, שווי קרקע למקום חניה בעיר בת ים, בהתאם לערכי שווי אשר נסקרו מהווה עלות בלתי מכוסה, ולכן לטעמי לא נוצרה השבחה).
אבישי זיו	6145/1140	שווי קרקע לחניה לא במתקן 20,000 ש"ח.
שושי שרביט	6158/1155	שווי קרקע לחניה x מספר חניות במרתף נוסף, ללא - בחינת חלופה של תשלום כופר במצב קודם.
עומר סרחאן	6159/335	עלות חניות הינה עלות עודפת - עלות הקמת 2 מרתפים נוספים כ- 5 מיליון ש"ח לעומת שווים של החניות כ- 4.6 מיליון ש"ח. השמאי המכריע מנמק כי לאור החלטת וועדת ערר רג/8059/0218, בחן את תרומת ההקלה ולבסוף הגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה.
נורית ג'רבי	6158/854	על אף החלטת וועדת ערר בעניין אי חלותה של תמ"א 38 תיקון 3 א' קבעה השמאית המכריעה כי, הצגת פתרון חניה מהווה תנאי למימוש להיתר בכל בנייה וגם בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 2,

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	הערות
		הקובעת בסעיף 14 א' שבהריסה ובניה מחדש נדרש פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס העיר. מכאן, שקיימת תלות בין מימוש זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 לבין פתרון החניה הנדרש ליחידות החדשות שנוספו מכוחה, גם בהוראות התמ"א עצמה, לפיכך קיבלה את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.
דנה שיחור	6182/480	שווי קרקע לחניה במרתף שהינו מתקן מהווה עלות עודפת ובגינה לא חלה חבות. כדרך קבע, בהחלטות של השמאית המכריעה בעיר ר"ג חלה השבחה בגין מקום חניה במרתף (מ"ח שלא במתקן) מאחר ושוויו עולה במקצת על עלות הקמתו, לדוגמא, גו"ח 6128/396.
גיל הרצברג	6128/482	שווי קרקע לחניה במרתף במתקן חניה מהווה עלות עודפת ובגינה לא חלה חבות.

בדומה להחלטה הנ"ל בבת ים, החלטת וועדת ערר הנ"ל בר"ג אשר דנה בעניין אי תחולת הפטור, יחד עם זאת ההחלטה מציינת כי יש לבחון את תרומת ההקלה מבחינה שמאית בהתעלם מפטור בגין זכויות תמ"א 38.
בדומה להחלטות שמאים מכריעים, ככל שעלות ההקמה עולה על השווי הרי שלא קיימת השבחה. גם אם נאמץ את ערכי השווי של שמאי המשיבה, הרי שעלות מקום חניה במתקן ביחס לשוויו במתקן, מהווה עלות עודפת.

<u>תשלום כופר חניה:</u>
תשלום כופר מוחזר לבעלי הקרקע אם בתוך 10 שנים (סעיף 158 א.3 לחוק התו"ב) העירייה לא תבנה חניון ציבורי ברדיוס של 350 מ' מהנכס כעולה מתקנות תו"ב התקנת מקומות חניה: תקנה 1 סעיף 2 ב'. לחיזוק עמדתו הפנה לערר 5021/11 אלברטין ששון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
מכאן, המחוקק והפסיקה שבאה בעקבותיו רואים חשיבות רבה בקידום פרויקטים לחיזוק ע"פ תמ"א 38, גם כאשר פתרון החניה אינו שלם ואינו מתאפשר בתחום החלקה או בסביבתה הקרובה (תשלום קרן חניה), זאת עד לכדי הענקת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקומות חניה ובלבד שהפרויקט ימומש והתכלית המרכזית של תמ"א 38 (עמידות הבניין בפני רעידות אדמה) תיושם.
לאור זאת ובגישה המחמירה, ככל שוועדה לא מאשרת פטור חלקי או מלא מהחובה להתקין מקום חניה, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה ביחס לתעריף קרן החניה המלא, שהיה משלם היזם מאחר ולא ניתן לדעת בוודאות שתכלית תשלום הכופר תמומש, וכן, מיקום הנכס הינו בקרבה לרכבת קלה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>מיקום תחנת רכבת קלה:</u>
מיקום החלקה הנדונה במרחק של כ- 240 מ' ממתע"ן, מוגדר ע"פ תקנות תו"ב התקנת מקומות חניה, כאזור א'[16]. בהתאם לתקן חניה, ביישוב עם מתע"ן באזור א' בבנייה רוויה תקן החניה הינו 0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד, מס' טווח.
בהתאם למיקום החלקה, ובהתאם לסיווג האזור "א" הרי שתקן החניה מתיר פתרון למס' מצומצם של חניות.
בהתאם לכך, ככל והוועדה דורשת כופר, הרי שראוי כי דרישת הכופר תיצמד להחלטת הוועדה המקומית "דיון עקרוני ביישום מדיניות" מיום 28.3.2018, בדומה לתקן החניה הארצי, וכך למעשה תפחת הדרישה לכופר בכ- 50%. שומת המשיבה למעשה מתעלמת מתקנות החניה התקפות במועד הקובע, ומהחלטת הוועדה המקומית, כך למעשה תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך ללא התייחסות ובמנותק מקיום המקרקעין בתחום הרכבת הקלה.

<u>הכרעות שמאים מכריעים בסוגיית ההקלה בקו בניין לצורך מתקן חניה:</u>
קיימת תמימות דעים בין מספר רב של שמאים מכריעים בעניין ההשבחה עקב מתקן חניה טמון החורג מקו בניין, בו נקבע שההקלה אינה משביחה, גם ללא התייחסות לגישה כי ההקלה חוסה בצלו של הפטור:

שמאי מכריע[17]	גו"ח
אריה אריאל	7151/173,238
בועז קוט	7143/26
משה נדם	7136/297,305
משה נדם	7120/66
דוד טיגרמן	7142/87
אבישי זיו	6530/188
גד נתן	6537/65

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

[17] שמאי המשיבה התייחס בתגובת המשיבה בהרחבה לשומות מכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת בעניין זה. לסיכום, ציין כי מבחינה שמאית טהורה, 3 שמאים מכריעים שונים קבעו ב- 5 שומות מכריעות שונות כי קיימת השבחה בגין הקלה למתקני חניה בקו בנין אפס. קביעות אלו ניתנו ביחס לפרויקטים המצויים במיקום נחות משמעותית לעומת מיקום הפרויקט שבנדון. בהתאם לכך, ברור כי יישום קביעותיהם ביחס לנכס הנדון, היה מביא לתוצאת השבחה גבוהה מהמחושב בשומתם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>השבחה מלאכותית:</u>

- כופר חניה צריך להיות שקוף, הוא אמנם יכול להיות קיים, אבל לא לעניין ההשבחה כל עוד הוא לא מופיע כמטלה תכנונית מכח תב"ע / תמ"א.
התשלום עבור קרן חניה, מהווה תשלום אשר מקורו חיצוני לתכנית המשביחה, הואיל ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה, אין ולא ניתן לקזזו.
במקרה דנן כופר חניה אינו דרישה סטטוטורית מכח תמ"א 38 , אינו חלק מהליך תכנוני, ולכן הינו שקוף במסגרת מצב קודם.
עמדה זו תואמת את אשר נפסק במסגרת עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, בו נדונה במישרין ובהרחבה סוגיית קיזוז תשלום קרן החניה משומת ההשבחה.
- שווי הקרקע המיוחס להקלה הינו מרכיב החצר, זה שהמשיבה מחליטה על תשלום כופר אין זה מייצר שווי לקרקע, פתרון של חישוב מרכיב ההשבחה בדרך זו הינו מלאכותי, ולא עונה להגדרה של השבחה לפי סע' 1 לתוספת השלישית.
- שמאי המשיבה מחשב את שווי המצב הקודם של המקרקעין לפי שווי שלילי.

ראשית יצוין, כי החלטתו זו של השמאי המשיבה, נוגדת החלטות שמאים מכריעים אחרים, דוגמת החלטתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7142/87 אשר קבע כי תחשיב שווי מקומות החניה בפרויקט כפי שערך שמאי המשיבה, לא מתאים למקרה (תחשיב הזהה לתחשיב אותו ביצע שמאי המשיבה בתיק הנדון).
חישוב שווי מצב קודם בערך שלילי, נוגד את עקרונות תחשיב דמי היטל השבחה ואינם עומדים בראי הפסיקה, החקיקה והפרקטיקה הנהוגה בתחשיב דמי היטל ההשבחה.
משכך, לא ייתכן כי ערך הקרקע במצב הקודם יהיה שלילי, לא קיים שווי שלילי לקרקע.
בנוסף, ככל ויש להתייחס לנושא הכופר, הרי שבהתאם לתכנית בי/מק/580 תנאי להיתר הוא הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר, בהתאם לכך ניתן לצמצם 50% מדרישת הכופר, ביישוב עם מתע"ן באזור א' בבנייה רוויה תקן החניה הינו 0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד, מס' טווח.

<u>בחינת עלות הקמה אל מול שווי מקום חניה במתקן:</u>

מסד הנתונים למקומות חניה הינו מטווח השנים בסמוך לאישור ההקלה בשנת 2019, לא ברור מהיכן שמאי המשיבה מלקט נתונים לשווים של חניות בגבולות של כ-170,000 ש"ח מהם מנכה מע"מ ויזמות ומגיע לשווי של 125,000 ש"ח.
170,000 ש"ח למקום חניה בקומת עמודים, בעיר בת ים, תלוש מן המציאות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

היות ובסביבת הנכס, לא ניתן לומר, שכלל לא קיימת מצוקת חניה הרי יש להעמיד את שווי החניה על 17% משווי חדר בדירה[18].
אם שטח הממוצע של דירות היזם בפרויקט הינו כ- 100 מ"ר, שווי חדר מוערך בכ- 450,000 ש"ח, ולכן שווי חניה ינוע בגבולות של כ- 75,000 ש"ח (כולל מע"מ).
בר"ג (מיקום טוב ועדיף מבת ים) שווי חניה במרתף מקורה, לא זהה לשווי בו נוקט שמאי המשיבה.

<u>מסד נתונים למקומות חניה:</u>
רובו של מסד הנתונים מפרויקט אלקטרה על הים, מגדל מגורים ממנו נשקף נוף לים בקו ראשון, מיקום טוב ועדיף מהפרויקט הנידון.
מגדל אלקטרה על הים הינו מגדל מגורים הצופה לרצועת חוף, בתכנון משרד אדריכלים מוביל בישראל ששם דגש על נוחות, גימור מוקפד ואיכות. במגדל 25 קומות ומגוון דירות בנות 2, 3, 4 ו- 5 חדרים, דירות גן, מיני-פנטהאוזים ודירות פנטהאוז, המשקיפות אל נוף הים.
הוצג מסד נתונים של עסקאות מכר חניות[19], ממנו מתקבל שווי ממוצע בניכוי מע"מ ויזמות של 73,657 ש"ח.
בשומות שנערכו ע"י המשיבה לנכסים אחרים, עולה כי לא קיימת מגמה ברורה בעניין שווי מקום חניה:
בגו"ח 7154/222,224 שווי חניה הוערך ב- 98,000 ש"ח ללא מע"מ ויזמות למועד קובע בשנת 2016, ולעמת זאת, בגו"ח 7154/233,235 שווי מקום חניה עצמאי הוערך ב- 76,000 ש"ח ללא מע"מ למועד קובע בשנת 2016.
מחד, שמאי המשיבה מעריך גידול של כ- 40% בשווי מקום חניה בטווח של כ- 3 שנים (ממוצע שווים מ- 2 שומות למועד קובע 2016, ביחס לקביעתו כי שווי מקום חניה 125,000 ש"ח, ללא מע"מ ויזמות לשנת 2019) - מסד הנתונים לעיל לא מצביע על עליית שווי מגמתית בשנים הללו.
מאידך, בשומה המשיבה הנדונה, לגישת המשיבה לא קיימת עליית שווי למקום חניה בטווח של כ- 4 שנים (שווי חניה ל- 2015 הינו 120,000 ש"ח, לעומת שווי של 125,000 ש"ח למועד ההקלות).

[18] בעניין זה הפנה לפס"ד ת"א 6826-09-11 פלד נ' בר אלי ואח' משנת 2013, בו מינו מומחה אשר קבע כי בהתחשב כי מדובר בחניון לא מקורה, סבור כי המקדם של 12% משווי חדר בדירה הוא סביר.
[19] מיקום העסקאות: 19 ב"אלקטרה על הים", 1 ב"מקס נורדאו" ו- 1 ב"נביאים".

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נבחנו גם נתוני היצע למקומות חניה בעיר בת ים, כפי שמופעים באתר "יד 2" (אשר נסקרו בין השנים 2019-2020), מהם עולה כי ברחוב יצחק שדה 4 - 6, בקרבת הים, בבניין מגורים חדש מושכרות חניות בתת הקרקע תמורת דמ"ש של 300 - 400 ש"ח למקום חניה מקורה. ככל ויובא בחשבון כי מקום חניה בסביבת הנכס מושכר כיום בגבולות 300 - 400 ש"ח למקום (תלוי מיקום, סוג חניה, מקורה, מתקן וכיו"ב), הרי שבהיוון של 5% - 6% מתקבל שווי של כ- 96,000 ש"ח למקום על הצד הגבוה (כולל מע"מ). שווי זה מגלם את הצד הגבוה של מחירי השכירות של מקומות חניה בבניינים עם חניה מקורה במרתף (במגדלי מגורים, חניה בקומות מרתף תחתונה, מקורה).

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מקום חניה
ארז כהן	7140/244	75,000 ש"ח
ארז כהן	7150/251	75,000 ש"ח
שלומי יפה	7136/300	100,000 ש"ח
בועז קוט	7143/26	100,000 ש"ח

לעניין שווי מכפילי חניה:
שווי מקום חניה במתקן נחות משווי מקום חניה עצמאי, בלתי תלוי. בהתאם למחקר דלפי, שווי מקום חניה במתקן מהווה כ- 70% משווי חניה רגילה, עצמאית, בלתי תלויה.

עלות מתקן החניה אינה כוללת תוספות שיזם נושא בהן:
ספרינקלרים, משאבת מים, הגדלת אספקת חשמל למתקן החניה, איטום בור חניה, עבודות מסגרות (סולם, רשת סגירה), עלות בור, הינה עלות נוספת ללא קשר לעלות מתקן עומק - 5 מ', אורך כ- 5 מ', רוחב כ- 2.7 מ'.
העלות כוללת חפירה, כלונסאות, דיפון, העברת החול לשטח עירוני, טיח מיישר מבפנים, סיוד הבור מבפנים, איטום נגד מים.

עלויות מתקן חניה לשני רכבים:
עלות מתקן חניה טמון במלואו לשני מקומות חניה נעה בגבולות של 120,000 ש"ח - 150,000 ש"ח לא כולל מע"מ. נתון זה מבוסס על כל אלה:

- שתי הצעות מחיר למתקן חניה כפול לפרויקט ברחוב יהושע בן נון 33 ת"א: האחת, ע"ס 150,000 ש"ח, והשנייה, ע"ס כ- 180,000 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- הצעת מחיר מיום 03.12.2019 לפרויקט ברחוב אבנר 2 ו- 4 ברמת גן עבור 10 מתקנים, 20 מקומות חניה בתמורה ל- 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ למתקן כפול מוטמן[20] (המחיר הינו לאחר הנחה לכמות).
- חוזה לשלושה מתקני חניה כפולים, טמונים במלואם, ברחוב הרא"ה 222 בעיר ר"ג משנת 2016, ההסכם הינו על 370,000 ש"ח בתוספת מע"מ, קרי, עלות מתקן 123,000 ש"ח בתוספת מע"מ לשנת 2016. העלות אינה כוללת עבודות נוספות כגון בינוי, בור, ספרינקלרים, ניקוז, הארקה, שהן באחריות המזמין.
- חוזה למתקן חניה כפול, טמון הכולל 2 רכבים ברחוב גורדון 30 ת"א, מיום 27.05.2019, הסכום הינו 135,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בחוזה מפורט שהעלות אינה כוללת עבודות נוספות כגון בינוי, בור, ספרינקלרים, ניקוז, הארקה, שהן באחריות המזמין.
- חוזה לשלושה מתקני חניה כפולים, טמונים במלואם, ברחוב הארי 3 בעיר ר"ג משנת 2017, ההסכם הינו על 370,000 ש"ח בתוספת מע"מ, קרי, עלות מתקן 123,000 ש"ח בתוספת מע"מ לשנת 2017. בחוזה מפורט שהעלות אינה כוללת עבודות נוספות כגון בינוי, בור, ספרינקלרים, ניקוז, הארקה, שהן באחריות המזמין.
- השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7143/26 קבע כי עלויות הקמת מתקני החניה ובכלל זה חפירת בור החניה וכל הכרוך בכך הינן יקרות מאוד ועומדות בממוצע על כ- 100,000 ש"ח למקום חניה במתקן.
- השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 7147/66 קבעה כי עלות מקום חניה במתקן בגבולות 110,000 ש"ח.

<u>סיכום בחינת עלויות אל מול שווי מקום חניה:</u>

מהות	עלות	שווי
שווי חניה בהתאם למסד נתונים כולל מע"מ על הצד הגבוה		105,000 ש"ח
שווי בנטרול מע"מ 17% ויזמות 10%		81,585 ש"ח
ממוצע שווי מקום חניה בהתאם לשומות מכריעות ללא התייחסות למע"מ ויזמות		93,750 ש"ח
הנחת מוצא כי השווי מנוטרל מע"מ		93,750 ש"ח
שווי חניה במתקן חניה	0.75	70,313 ש"ח
עלות מקום חניה (בודד) במתקן כולל עלויות נלוות לרבות חפירת בור בהתאם לשומות מכריעות ובהתאם לחוזים עבור רכישת מתקנים	100,000 ש"ח	
עלות עודפת למקום חניה במתקן		(29,688 ש"ח)

[20] מתקני החניה המוצעים מתוצרת חברת "פרקומט" וכוללים את כל החלקים הדרושים להרכבה, הפעלה ופעולה תקינה, בהתאם לתיאור הטכני ולדרישות התקן הישראלי. ההצעה המוצעת אינה כוללת: בינוי בור וגידור הפיר, הפרדה בין פירים שותפים, במידה וידרשו רשתות הפרדה, אספקת חשמל ללוח החשמל של מתקן החניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאור כל האמור לעיל, בחינת הכרעות שמאים מכריעים, החלטות וועדות ערר (אשר לא דנו בהוראות תכנית בי/מק/580), קרבה לרכבת קלה, עלויות עודפות ביחס לשווי, ומתודולוגיית החישוב בשומת המשיבה, הרי שלא קיימת השבחה בגין ההקלה בקו בניין למתקני חניה.

<u>תחשיב בעניין שווי מקום חניה בשני מצבי תכנון, כטענה חלופית בלבד לעניין תחשיבו של שמאי המשיבה, תחשיב המגלם את מלוא פוטנציאל מימוש החניות במצב תכנוני קודם:</u>

במסגרת מצב קודם, בכפוף לנספח החניה בהתאם לבינוי המוצע בפרויקט היה ניתן להקים את מלוא החניות במסגרת קווי הבניין וגם בחריגה מהם, בהתאם לתב"ע בי/מק/580 אשר אפשרה פתרונות חניה בתחום המגרש ובניית מתקנים עד קו "0".
אם בכל זאת, נבחן את אפשרויות מימוש החניות במסגרת קווי הבניין של התמ"א הרי שקיימים פתרונות חלופיים, בעזרתם נמזער את עלות הכופר אותה דורשת המשיבה.
מבדיקה שנערכה עם אדריכל התכנית, ויועץ התנועה, עולה כי במצב הקודם ניתן היה לנצל בתחום המגרש אף ללא הקלות (ע"פ תשריט שהוצג ניתן היה לנצל 15 חניות בתחום קווי הבניין).
ניתן להכשיר חניות חדשות, בין היתר, כנגד ביטול דרישת פתרון חניה לאופניים שניתן לניצול בחדר העגלות. חלק מהחניות החדשות הן חניות במכפיל חניה בתחום קו בניין, לרכב טמון אחד.

מאחר שמיקום הנכס נמצא בקרבה לרכבת הקלה, ומאחר וקיימת אי וודאות להקמת מקום חניה בטווח של עד 350 מ' מהנכס, ככל שנצמד למתודולוגיית תחשיב המשיבה (ששמאי המבקשת חולק עליו) הרי שיש להביא בחשבון הפחתה ביחס לתעריף קרן החניה המלא, שהיה משלם היזם מאחר ומיקום הנכס בקרבה לרכבת קלה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 21.07.2020
מס' מינוי : 671-2020
מספרנו : 7030/20.01

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות	מס' חניות	מקדם	שווי חניה	עלות חניה / עלות כופר	סה"כ שווי / עלות
שווי חניה בהתאם למסד נתונים כולל מע"מ			105,000 ש"ח		
שווי ללא מע"מ ויזמות			81,585 ש"ח		
שווי בהתאם לממוצע שומות מכריעות (הנחת מוצא כי לא כולל מע"מ)			93,750 ש"ח		
חניות רגילות ניתנות לניצול בקומת עמודים (הוצג סקיצת יועץ תנועה ואדריכל)	6		93,750 ש"ח		562,500 ש"ח
חניה לא מקורה כחלק משטח חצר	1	0.9	84,375 ש"ח		84,375 ש"ח
חניה מקורה לא עצמאית	4	0.9	84,375 ש"ח		337,500 ש"ח
חניות במכפיל התחום קווי בניין - טמונה לרכב אחד	4	0.75	70,313 ש"ח		281,250 ש"ח
עלות חניה במתקן	4			(100,000 ש"ח)	(400,000 ש"ח)
כופר חניה מוכפל במקדם 0.75 לאור קרבה לתחנת רכבת קלה "עצמאות" ולאור אי הוודאות שיוקם בתוך עשור חניון במרחק של 350 מ' מהנכס	13	0.75	(71,862 ש"ח)	(53,897 ש"ח)	(700,655 ש"ח)
סה"כ חניות נדרשות	28				
שווי קודם					**164,971 ש"ח**

מצב חדש:

מהות	מס' חניות	מקדם	שווי חניה	עלות חניה / עלות כופר	סה"כ שווי / עלות
חניות רגילות לא עצמאיות 90%	8	0.9	84,375 ש"ח		675,000 ש"ח
חניות במתקני חניה מקדם תואם מחקר דלפי	20	0.75	70,313 ש"ח		1,406,250 ש"ח
עלות מקום חניה במתקן חניה (עלות מקום מגלמת בור, חפירה, דיפון, איטום ואת עלות המתקן עצמו)	20			(100,000 ש"ח)	(2,000,000 ש"ח)
שווי חדש	**28**				**81,250 ש"ח**

מסקנה: השבחה שלילית

מקדם אי וודאות בעניין הכופר עלה בשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6181/273, בעיר ר"ג, שם קבע השמאי יצחקי כי יש לחשב את כופר החניה בשיעור של 75%, לאור אי הוודאות שבתשלום זה, וזאת ללא התייחסות לקרבת הרכבת הקלה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם למודל הנ"ל, כאשר שווי מקום חניה ע"פ גישת המשיבה:

מצב קודם:

מהות	מס' חניות	מקדם	שווי חניה	עלות חניה / עלות כופר	סה"כ שווי / עלות
חניות רגילות ניתנות לניצול בקומת עמודים (הוצג סקיצת יועץ תנועה ואדריכל)	6		125,000 ש"ח		750,000 ש"ח
חניה לא מקורה כחלק משטח חצר	1	0.9	112,500 ש"ח		112,500 ש"ח
חניה מקורה לא עצמאית	4	0.9	112,500 ש"ח		450,000 ש"ח
חניות במכפיל התחום קווי בניין - טמונה לרכב אחד	4	0.75	93,750 ש"ח		375,000 ש"ח
עלות חניה במתקן	4			(100,000 ש"ח)	(400,000 ש"ח)
כופר חניה מוכפל במקדם 0.75 לאור קרבה לתחנת רכבת קלה "עצמאות" ולאור אי הוודאות שיוקם בתוך עשור חניון במרחק של 350 מ' מהנכס	13	0.75	(71,862 ש"ח)	(53,897 ש"ח)	(700,655 ש"ח)
סה"כ חניות נדרשות	28				
שווי קודם					**584,846 ש"ח**

מצב חדש:

מהות	מס' חניות	מקדם	שווי חניה	עלות חניה / עלות כופר	סה"כ שווי / עלות
חניות רגילות לא עצמאיות 90%	8	0.9	112,500 ש"ח		900,000 ש"ח
חניות במתקני חניה מקדם תואם מחקר דלפי	20	0.75	93,750 ש"ח		1,875,000 ש"ח
עלות מקום חניה במתקן חניה (עלות מקום מגלמת בור, חפירה, דיפון, איטום ואת עלות המתקן עצמו)	20			(100,000 ש"ח)	(2,000,000 ש"ח)
שווי חדש	**28**				**775,000 ש"ח**

מסקנה: ההשבחה = 188,155 ש"ח

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>הקלה לגובה קומה:</u>

בתכנית בי/2 א', סעיף 42 א', נקבע כי גובה קומות לא יהיה פחות מאשר 2.70 מ', כך שזה הגובה המינימאלי, ההקלה שפורסמה הינה ל- 15 ס"מ והיא לגובה ברוטו.
במבחן התוצאה ניתן לראות בחתך התכנית שגובה דירות קיימות הינו 2.86 מ' נטו, רצפה לתקרה, ובדירות המוצעות הגובה נטו הינו 2.7 מ'.
עצם העובדה שפורסמה הקלה אינה עובדה שהקלה זו משביחה.
במבחן השוק, תוספת 15 ס"מ הינה תוספת מזערית לגובה, קשה לקמט אותה למונחי כסף ולטעון שרוכש פוטנציאלי ישלם עבור דירה מוגבהת ב- 15 ס"מ (ברוטו), שבפועל הדירה בגובה של 2.7 מ' (סטנדרט ופחות מזה) תמורה גבוהה יותר.
בהתאם לתכנית הבקשה, הגובה נטו בכל אחת מהקומות המוצעות הינו 2.7 מ'.
ההקלה ל- 3.15 מ' נובעת מסיבות קונסטרוקטיביות של הגדלת עובי התקרה בקומות המוצעות, בכל מקרה, הגדלת עובי התקרה לא השפיעה על הרווחה בדירות ולכן אינה משביחה. לחיזוק עמדתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים הדנו בסוגיה, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	הערות
שושי שרביט	7136/291	קבעה השבחה לחלל נטו שמעל 2.8 מ' + ריצוף בשיטת נפח במקדם תועלת.
משה נדם	7120/66	קבע כי מבדיקת תשריט התכנית גובה קומה של 2.76 מ' נטו כך שאין השבחה. בקומות בהן נתבקשה הקלה ל - 3.06 מ' במקום 3.00 מ' גם קבע כי לא קיימת השבחה היות ותרומת הגובה הינה זניחה.
ארז כהן	7140/244	קבע כי גובה הדירה הפנימי 2.7 מ' והגדלת עובי התקרה לא השפיעה על הרווחה בדירות, ולכן אינה משביחה.
בועז קוט	7143/26	קבע כי בקומה ה' במסגרת התכנית שהוצגה בפניו הגובה נטו הינו 2.7 מ' ולכן אין השבחה בגין הקלה לגובה ברוטו של 3.2 מ'.
דוד טיגרמן	7142/87	קבע כי, יש לחייב בהשבחה בגין תוספת גובה, רק על הגבהה של מעבר לגובה פנימי של 2.7 מ'. ז"א השבחה לקומה חמישית על תוספת חמישה ס"מ. בשיטת נפח במקדם תועלת.
שלומי יפה	7136/300	קבע כי מבדיקת תשריט התכנית גובה קומה של 2.76 מ' נטו לעומת גובה אפשרי נטו של 2.7 מ'. השמאי המכריע סבר שההקלה לגובה ברוטו של 3.2 מ' במקום 3 מ' נובעת מאילוצי תכנון בפרויקט תמ"א כאשר רוחב התקרות בקומות החדשות הינו עבה יותר. בסופו של יום קבע שאין השבחה בגובה של 2.76 מ' ביחס ל 2.7 מ' בהתאם לתכנית המתאר, מאותה הסיבה כי שוק הקונים לה מגלם זאת.

בערר בי/8157/0518 נקבע כי מקובלת קביעת השמאי המכריע דוד טיגרמן, בהיעדר השבחה עקב פרסום הקלה להגבהת גובה קומה ברוטו, כאשר הגובה נטו 2.7 מ' ואינו עולה על הגובה שאושר במצב קודם בהתאם לתכנית בי/2 א'.

לאור האמור, לא חלה חבות בגין עצם פרסום הקלה זו, היות ועובדתית הגובה נטו בכל אחת מהקומות המוצעות אינו עולה על 2.7 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

✓ **<u>שווי חניות:</u>**

שמאי המשיבה הציג נתוני ותחשיבי שווי לעניין חניה כלהלן:

1. מניתוח נתוני מחירי מכירה של חניות בנויות בעיר בת ים, הגיע למסקנה כי שווי 1 חניה עצמאית ראשונה בנכס הנדון נאמד ב- 155,000 ש"ח, ללא מע"מ וללא רווח יזמי[21].
2. מניתוח עסקת מכר של זכויות בניה לחניה תת"ק במגרש במיקום דומה מאוד לנכס הנדון, המצוי במרחק של כ- 325 מ' בלבד מצפון לנכס הנדון, הגיע למסקנה כי שווי 1 חניה עצמאית ראשונה בנכס הנדון נאמד ב- 209,000 ש"ח, ללא מע"מ וללא רווח יזמי[22].

לגישתו, לצורך קביעת שווי חניה ראשונה בנכס הנדון, נכון יותר להתבסס על נתון 2 שלעיל, מאחר והוא מבוסס על מחיר זכויות בניה לחניות ראשונות, ואילו נתון 1 מבוסס על מחיר חניות שניות. עוד ציין כי במועד עריכת שומתו עדיין לא היו קיימים ההסכמים עליהן מבוסס הנתון 2, ולכן לא היה יכול להביאם בחשבון.

בהתאם לאמור לעיל, הציג תחשיב הכולל שחזור של תחשיב ההשבחה בגין ההקלות בקווי בניין למתקני חניה, בהתאם לאומדן שווי חניה ראשונה המתקבל ע"פ נתון 2 שלעיל[23].

✓ **<u>לעניין הטענה באשר למהות ההשבחה בגין תכנית בי/מק/580:</u>**

במצב קודם לתכנית בי/מק/580, ניתן היה לנצל זכויות בניה בשטח של 283.69 מ"ר עיקרי בקומת עמודים, ואולם , הוכח כי במצב קודם, השימוש המיטבי הינו לא לנצל את זכויות הבניה הללו בקומת העמודים. מכאן, **שווי זכויות הבניה הללו הינו אפס.**

בהתאם לכך, התכנית אפשרה את ניוד "זכויות הבניה המתות" הנ"ל לקומה 6 העליונה בבניין.

---

[21] <u>לעניין נתון זה, הוצגו כל אלה:</u>
1. מחיר לחניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט "עיבוי בינוי" ברחוב הנביאים 65 (גו"ח 7120/130).
2. מחיר לחניה שניה במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה ברחוב ניסנבוים 37 באזור התעשייה (גו"ח 7129/60,61,21 חלקה חדשה 134).
3. מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה במגרש מס' 750 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/54).
4. מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה במגרש מס' 760 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/53).
5. תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11.06.2013).

[22] <u>נתון זה מבוסס על סיכום שני החוזים שלהלן:</u>
1. הסכם מכר זכויות בניה לחניה תת"ק ברחוב סוקלוב 2 (גו"ח 7145/141) מתאריך 12.11.2019.
2. חוזה להקמת חניון ציבורי ברח' סוקלוב 2 (גו"ח 7145/141) מתאריך 12.11.2019.

[23] בהתבסס על שווי בסיסי ל- 1 חניה רגילה עצמאית בסך 209,000 ש"ח, התקבלה השבחה בגין ההקלות בקווי בניין למתקני חניה בסך 2,427,150 ש"ח (במקום 1,389,750 ש"ח בשומת המשיבה).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>לעניין הטענה כי מתקני החניה מהווים מרתף המותר ע"פ תכנית בי/40:</u>**

1. מדובר על טענה משפטית בנוגע לעצם החיוב שאין להעלותה במסגרת הליך שמאות מכרעת.
2. גם מבחינה תכונית הטענה אינה נכונה - תנאים שנקבעו בתכנית המרתפים (גובה חצר מעל פני תקרת מרתף, הבלטת חלקי מרתף עד לגובה 1.2 מ' וגובה קומות המרתף) לא מתקיימים לגבי מתקני החניה בבקשה להיתר.
3. טענה זו נדחתה לגופה, ע"י ועדות ערר בשתי החלטות שונות בשני הרכבים שונים (הוצגו).

✓ **<u>לעניין הטענה כי רק חלק משטחי מתקני החניה חורג מקווי הבניין:</u>**

אלמלא אישור ההקלה, לא ניתן היה לתכנן את החניות הללו **בכלל**, ולכן העובדה שההקלות לא מכסות את כל שטח החניות אלא רק 60% או 50% משטח החניות, אינה רלוונטית לחלוטין לקביעת שיעור ההשבחה.

אין אף שמאי מכריע שקיבל את הטענה השגויה הנ"ל, מלבד השמאי המכריע ארז כהן שהציג עמדה זו בתיק הראשון שלו בבת ים (רח' דניאל 30), ולא המשיך בעמדה זו בתיק השני שלו (רח' השר שפירא 15), באופן המוכיח כי עמדתו העדכנית היא שהטיעון הנ"ל - אינו נכון.

✓ **<u>לעניין ההקלה בגובה הקומות החדשות:</u>**

שמאי המשיבה מסכים שבהתאם להחלטות ועדות ערר ביחס לבניינים שלגביהם אושרו בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 1/38 (חיזוק ותוספת) - אין לחייב היטל השבחה עד לגובה נטו של 2.70 מ'. מכאן, יש לבטל את רכיב ההשבחה שנקבע בשומתו בגין גורם זה, משום שגובה הנטו של הדירות בקומות החדשות הללו אינו גדול מ- 2.70 מ' נטו.

✓ **<u>לעניין השטח המנויד מקומת העמודים לקומה 6 העליונה מכח תכנית בי/מק/580:</u>**

בתחשיב בשומת המשיבה נפלה טעות.

ע"פ תחשיב ההשבחה לתכנית בי/מק/580, הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון מתוכננות 5 יח"ד בקומה העליונה, עם זאת, בחישוב שטח זכויות בניה מותר בקומה עליונה של תמ"א 38 הובא בחשבון שבמצב קודם מתוכננות בקומה העליונה 4 יח"ד במקום 5 יח"ד.

מכאן, הציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן באופן שבמצב קודם מתוכננות 5 יח"ד בקומה העליונה, כלהלן:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

חישוב שטח זכויות בניה מותר בקומה עליונה של תמ"א (7):

מרכיב בחישוב	מצב קודם לתב"ע בי/מק/580
שטח ברוטו של ק' מלאה של תמ"א (קומה 5)	849.79 מ"ר
שטח מותר ברוטו בקומה עליונה של התמ"א (ק' 6)	424.90 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 6	44.63 מ"ר -
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 6	380.27 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 6 (לפי **5 ממ"דים** בקומה חלקית זו)	60.00 מ"ר -
סך שטח עיקרי מותר בקומה	320.27 מ"ר

סך שטח עיקרי מתוכנן בפועל בקומה 6 במצב חדש: 615.95 מ"ר

סך זכויות הבניה העיקריות שנוידו לקומת התמ"א העליונה (6)
מכח תכנית בי/מק/ 580 = 295.685 מ"ר

לאור השינוי הנ"ל, הציג שמאי המשיבה התחשיב השבחה מתוקן על פיו התקבלה השבחה בסך של 1,211,297 ש"ח (במקום 1,137,047 ש"ח בשומת המשיבה).

התיקונים הנ"ל אינם משפיעים על תחשיב ההשבחה בגין ההקלות.

✓ **<u>לעניין הטענה כי עקב מכירה של תת חלקה 23 בנכס לאחר מועד כניסה לתוקף של תכנית בי/מק/580 - יש לפטור מהיטל ההשבחה את תת החלקה הנ"ל:</u>**

הזכויות ע"פ תכנית בי/מק/580 אינן זכויות מוקנות באופן מוחלט, אלא "מוקנות ומותנות":
הזכויות כפופות לפרסום ולהתנגדויות (ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב) וכן לשיקול דעת הועדה המקומית אם לאשר או לסרב לאשר את הזכויות הללו.
הלכה למעשה, זכויות הבניה ע"פ תכנית בי/מק/580 אושרו בפועל ע"י הקלה בתאריך 16.05.2019.
בהתאם לכך וע"פ הלכת "אליק רון", את ההשבחה בגין תכנית בי/מק/580 יש להעריך באופן דו שלבי כדלקמן:
שלב א': אומדן ההשבחה בגין התרת האפשרות לניוד מכח התכנית, למועד כניסת התכנית לתוקף - 03.09.2015.
שלב ב': אומדן ההשבחה בגין אישור בפועל לניצולן של הזכויות ע"פ התכנית, למועד אישור ההקלה - 16.05.2019.
לכל שלב יוחס משקל מסוים מכלל ההשבחה, באופן שסך המשקלות יהיה 100%.
להערכת שמאי המשיבה, המשקל של שלב א' = 66.667% (2/3), והמשקל של שלב ב' = 33.333% (1/3).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תת חלקה 23 נמכרה לאחר אישור בי/מק/580 ולפני אישור ההקלות ומתן היתר בניה בגינן, לפיכך - הפטור מהיטל השבחה המגיע לתת חלקה 23 הינו רק ביחס לשלב א' המתואר לעיל ולא קיים פטור ביחס לשלב ב'. החלק היחסי של ת"ח 23 בנכס (רכוש משותף) הינו 3.4294%, וזהו הפטור מהיטל השבחה בגין שלב א' הנ"ל שהינו כאמור בשקלול של 66.667%.
מנגד , יש לחשב את היטל ההשבחה בגין שלב ב' הנ"ל בנפרד - למעד קובע 16.05.2019 - בשקלול של 33.333%, באופן שביחס לשלב זה לא קיים פטור כלשהוא, ושיעור החיוב בהיטל השבחה הינו 100%.

✓ **<u>לעניין התכנון המוצע של קומת העמודים במצב קודם לתכנית בי/מק/580:</u>**

<u>התכנון המוצע אינו כלכלי:</u>

השטח המדוד הדירתי של 2 הדירות המוצעות (עיקרי + ממ"ד) המחויב בכל דירה = 193 מ"ר.
הפחתת שטח 2 ממ"דים עבור 2 הדירות המוצעות = 24 מ"ר.
סך שטח עיקרי ב- 2 הדירות המוצעות = 169 מ"ר.
התכנון המוצע הנ"ל מבטל 4 חניות המתוכננות בחלק זה של קומת עמודים, בגינן יידרש פתרון חליפי של קרן חניה. כמו כן, התכנון המוצע הנ"ל יוצר חיוב באספקת 2 חניות נוספות, הניתנות לפתרון רק באמצעות תשלום קרן חניה. בהתאם לאמור לעיל, התכנון המוצע יוצר חיוב בתשלום קרן חניה עבור 6 חניות.
מבחינה כלכלית של התכנון המוצע עולה כי הוא אינו כלכלי, שכן הוא מייצר שווי נמוך יותר מהשווי הקיים במצב שבו תכנון קומת עמודים הינו ע"פ הבקשה להיתר שבנדון, הכוללת תכנון מרבי של חניות, וללא תכנון של יחידות מגורים.

<u>התכנון המוצע אינו ישים מבחינה תכנונית ביחס לדירה מס' 2:</u>

התכנון המוצע מבטל חניית נכה, שאין לה פתרון אפשרי אחר במגרש הנדון.
לא קיימת אפילו חניה אחת תחליפית (העומדת בדרישות הרוחב) לחניית הנכה המבוטלת בתכנון המוצע!! בהתאם לכך דירה מס' 2 (הדירה המערבית) המוצעת בתכנון המוצע (בשטח של 106 מ"ר), אינה אפשרית לתכנון.
בהתאם לאמור, ניתן לתכנן לכל היותר את הדירה המזרחית (מסומנת במס' 1) מבין 2 הדירות המוצעות. סך שטח הדירה (עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד) = 87 מ"ר, סך שטח עיקרי בדירה = 75 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>התכנון המוצע של דירה מס' 1 - הינו פגום:</u>

- התכנון המוצע של דירה מס' 1 - מקטין משמעותית את לובי הכניסה לבניין, באופן הפוגע בשווי הבניין כולו.
- התכנון המוצע מבטל חדר עגלות משותף לכלל דיירי הבניין - המתוכנן בדירה המזרחית מבין השניים. באופן שיחייב תכנון חדר העגלות במיקום אחר.
- דירה זו גובלת בחזיתה הארוכה במיסעה של כלי רכב המוליכה לחניות, דהיינו מרבית חלונות הדירה צמודים למיסעה זו, באופן הפוגע מאוד בשווי זכויות הבניה של דירה זו.
- דירה זו מצויה במרחק של 4.78 מ' בלבד מחדר האשפה של הבניין כולו, שהינו חדר אשפה גדול בשטח כ- 30 מ"ר, המכיל 9 עגלות אשפה, ומשרת 45 יח"ד מלבד דירה מס' 1.

שווי הפגמים הנ"ל גדול משווי גולמי של זכויות בניה ל- 75 מ"ר עיקרי, באופן שאין כדאיות כלכלית בתכנון דירה זו, דהיינו שווי זכויות הבניה המוצעות בדירה זו הינו אפס.

<u>חיוב בקרן חניה כתוצאה מהתכנון המוצע:</u>

- תכנון דירה מס' 2 הינו ע"י ביטול 4 חניות : חניות מס' 1 + 2 + 3 + חנית נכה.
- תכנון של 2 דירות נוספות בקומת עמודים - יוצר חיוב בקרן חניה נוסף עבור 2 חניות.

יישום התכנון המוצע יוצר חיוב בקרן חניה נוסף עבור 6 חניות ביחס לנדרש במצב חדש.

<u>סיכום:</u>

לאחר התאמת התכנון המוצע למציאות, עולה כלהלן:

א. בלתי אפשרי לתכנן את דירה מס' 2, ולכן שווי הזכויות של דירה בלתי אפשרית זו הינו אפס.
ב. מתאפשר לתכנן לכל היותר דירה אחת (מס' 1) בשטח 75 מ"ר עיקרי, וזאת במחיר של פגמים תכנוניים פונקציונליים משמעותיים, ששווים עולה על השווי הגולמי של זכויות הבניה הללו באופן שגם שווי הזכויות של דירה זו הינו אפס.

✓ **<u>תכנית בי/מק/580 הוסיפה זכויות בניה חדשות, החייבות בהיטל השבחה:</u>**

א. אין תלות / קשר בין ישימות ניצול זכויות בניה בקומת עמודים לבין אפשרות ניוד זכויות הבניה מקומת עמודים לקומות אחרות, דהיינו, אפשרות הניוד קיימת בין אם ניתן ובין אם לא ניתן לנצל זכויות בניה בקע"מ.
ב. זכויות הבניה המנוידות מקומת העמודים, "אינן צבועות", אלא כלליות, ומחושבות באופן גורף לפי 50% משטח קומת עמודים.
ג. ניוד זכויות בניה מקומת עמודים לקומות אחרות, אינו מבטל את אפשרות ניצול זכויות בניה בקומת עמודים ע"פ תמ"א 38.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מסקנה: בכל תרחיש שהוא, זכויות הבניה שנוידו מקומת עמודים לקומות העליונות, מהוות בפועל זכויות בניה חדשות, ולכן חייבות בהיטל השבחה מלא.

✓ **<u>לעניין הטענה לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שהותרו בקומת עמודים ע"פ תמ"א 38:</u>**

- זכויות מכח תמ"א 38, לרבות זכויות המותרות בקומת עמודים, אינן מוקנות!!
- במצב שבו זכויות הבניה היו מנוצלות בקומת עמודים, ברור שלא היה קם חיוב היטל השבחה.
- תמ"א 38 אינה מאפשרת ניוד זכויות בניה שהותרה מכוחה.

ברגע שהזכויות שהותרו לניצול עפ"י תמ"א 38 בקומת עמודים בלבד, אך הן אינן מנוצלות בקומת עמודים, אלא נוידו לקומות אחרות, מכוחה של תכנית חדשה (בי/מק/580), הן חייבות היטל השבחה מלא בגין תכנית בי/מק/580.

דהיינו הזכויות "חוסות תחת הפטור" כל זמן שהן מנוצלות בקומת עמודים, אך ברגע שהן כבר לא מנוצלות בקומת עמודים, אלא מנוצלות בקומות אחרות עקב ניודן מכח בי/מק/580, הפטור כבר אינו קיים.

.

✓ **<u>לעניין הטענה בדבר שומות מכריעות התומכות בעמדת שמאי המבקשת בעניין תכנית בי/מק/580:</u>**

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	הערות
דנה שיחור	7141/100	על שומה מכרעת זו הוגש ערר ע"י הועדה המקומית, לרבות על הקביעה המצוטטת בשומת המבקשת. טרם התקיים דיון בוועדת ערר בתיק זה. בהתאם לכך, תיק השבחה זה אינו חלוט, ולא ניתן להסיק מסקנות משומה מכרעת זו.
שלומי יפה	7136/300	ניתן להסיק משומה מכרעת זו כי נקבע מקדם 0.80 לזכויות בניה הניתנות לניצול בקומת העמודים.
דויד טיגרמן	7142/87	בשומה מכרעת זו נקבע כי זכויות בניה המותרות ע"פ תמ"א 38, אך אינן ניתנות לניצול ע"פ תמ"א 38, הינן בשווי אפס, וקביעה זו קבלה גושפנקה של ועדת ערר.
ג'קי פז	6580/398 (רעננה)	דוגמא זו אינה רלבנטית, משום שהניוד בוצע מכח הקלה, ולא מכח תכנית כדוגמת בי/מק/580.

<u>שומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן הקובעת שווי אפס לזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38, אך אינן ניתנות לניצול ע"פ תמ"א 38 - ברחוב הרשת 17 (גו"ח 7136/223):</u>

בשומה המכרעת הנ"ל קבע השמאי המכריע כי "בחנתי את התשריט שהוצג בשומת המבקשת, לפיו ניתן היה לסגור את קומת העמודים ואיני מסכים כי ניתן היה לסגור שטח זה לטובת שטח מגורים נוסף, שכן שטח זה מאפשר את הגישה לחצר האחורית ותורם

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לפתרון החניה של הפרויקט." בהתאם לכך, בתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת, לא חושב שווי כלשהוא לזכויות בניה תאורטיות בקומת העמודים.
מסקנה: בשומה מכרעת זו נקבע כי זכויות בניה מכח תמ"א 38 שאינן ניתנות לניצול הינן בשווי אפס.

<u>פס"ד "דייניש":</u>
בהתאם לפס"ד עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית נ' ב. דייניש ואח' (מחוזי ת"א) שניתן ביום 27.10.2019, נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את שוויין של זכויות הכלולות בתכנית, שלא ניתן לנצלן אלא ע"י אישור הקלה כך שמלוא שוויין ימוסה במצב החדש במסגרת אישור ההקלה, ואולם החריג היחיד לכך הוא מקרה שבו הזכויות נשוא ההקלה, מקורן בתכנית שהתוספת השלישית לחוק לא חלה עליהן.
בהתאם לכך - גם ע"פ פס"ד זה זכויות המותרות לניצול לפי תמ"א 38 בקומת עמודים, ושאינן ניתנות לניצול אלא ע"י אישור הקלה לניודן לקומות עליונות - יחושבו במצב קודם בשווי אפס, ויחושבו במצב חדש בשווי מלא (100%).
בהתאם לכך - טענת שמאי המבקשת למקדם 0.50 לזכויות בניה המותרות ע"פ תמ"א 38 בקומת עמודים אך אינן ניתנות לניצול בקומת עמודים, מנוגדת לחלוטין לפס"ד הנ"ל, שלפיו המקדם הנכון למצב זה הינו אפס. יצוין כי פס"ד זה הינו חלוט ומחייב!

✓ **<u>לעניין הטענה כי בניית מתקני חניה בקו בניה שאושרו בבקשה להיתר שבנדון הינה מכח תכנית בי/מק/580:</u>**

1. הטענה אינה נכונה עובדתית: אמנם תכנית בי/מק/580 מאפשרת בניית מתקני חניה בקו בנין אפס, בכפוף ליידוע הציבור ופרסום הבקשה, ואולם מרכיב זה לא נוצל בבקשה להיתר שבנדון, ולראיה:
   התבקשה ואושרה הקלה רגילה, לקו בנין אפס עבור מתקני חניה, ולא אושרה הקלה בקו אפס למתקני חניה עפ"י תכנית בי/מק/580.
   יודגש כי ביחס לניוד הזכויות - נוסח ההקלה הוא "מבוקש ניוד זכויות בין הקומות ע"פ בי/מק/580", ואילו ביחס להקלה למתקני חניה בקו בנין אפס, נוסח ההקלה הינו רגיל - ללא שיוך לתכנית בי/מק/580.
2. יצוין כי מדיניות הועדה המקומית היא לאשר את מתקני החניה בקו בנין אפס במסגרת הקלות רגילות, ולא במסגרת מימוש של תכנית בי/מק/580, וע"פ ניסיון שמאי המשיבה,

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לא אושרה אפילו בקשה אחת להיתר הכוללת מתקני חניה בקו בנין אפס, בהתבסס על תכנית בי/מק/580.

3. מדובר בטענה משפטית, ולכן בהליך זה של שמאות מכרעת, יש לדחותה על הסף, וזאת בהתאם לקביעות בסעיפים 29 + 35 להחלטת ועדת ערר בעניין "אלמקס".

✓ **<u>לעניין הטענה כי ההוראה בתכנית בי/מק/580 המתירה מתקני חניה בקו בניין אפס - פטורה מהיטל השבחה:</u>**

1. הטענה אינה נכונה עובדתית, ולראיה:
   אין זכר לכך בתקנון התכנית.
   העובדה שתכנית בי/מק/580 משנה את תכנית בי/538 (שהינה לפי סעיף 23) - אינה אומרת שתכנית בי/מק/580 היא לפי סעיף 23.
   בהתאם לכך, תכנית בי/מק/580 היא תכנית חדשה, החייבת בהיטל השבחה בגין כל המרכיבים שהיא תרמה, ולכן גם אילו אישור מתקני החניה היה מכח תכנית בי/מק/580 (דבר המוכחש לחלוטין - כאמור לעיל) - הרי שהייתה קיימת חבות בהיטל השבחה בגין מרכיב זה - בשיטה הדו שלבית, כמפורט לעיל.
2. מדובר בטענה משפטית, ולכן בהליך זה של שמאות מכרעת, יש לדחותה על הסף, וזאת בהתאם לקביעות בסעיפים 29 + 35 להחלטת ועדת ערר בעניין "אלמקס".

✓ **<u>לעניין החלטת ועדת ערר (בי/8157/0518) בעניין ועדה מקומית בת ים נגד חב' אלמקס ברח' הרשת 17 בת ים:</u>**

בהחלטה זו נקבע כי תמ"א 38 אינה מתירה הקמת מתקני חניה בקו בנין אפס, ולכן הקלה למתקני חניה בקו בנין אפס, חייבת בהיטל השבחה. יצוין כי החלטה זו הינה חלוטה (לא הוגש עליה ערעור).

בהתאם לכך, ללא קשר לאמור בסעיף קודם לעיל - תמ"א 38 לא התירה מתקני חניה בקו בנין אפס, ולכן גם אילו תכנית בי/מק/580 הייתה לפי סעיף 23 (דבר המוכחש לחלוטין - כאמור לעיל), הרי שרכיב זה של אפשרות הקמת מתקני חניה בקו בנין אפס, אינו פטור מהיטל השבחה.

✓ **<u>לעניין שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל ברח' הגדוד העברי (גו"ח 7151/173,238):</u>**

הועדה המקומית הגישה ערר השבחה ביחס לקביעה המוזכרת בשומת המבקשת.
הערר טרם נדון. בהתאם לכך, לא נכון להסתמך על שומה מכרעת זו בעניין נקודתי זה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>לעניין החלטת ועדת ערר בעניין ועדה מקומית בת ים נגד חב' רום תמר, ברח' השר שפירא 15:</u>**
הועדה המקומית הגישה לבימ"ש המחוזי ת"א ערעור ביחס להחלטה זו. הערעור טרם נדון.

✓ **<u>לעניין החלטת ועדת ערר רג/8059/0218, קב' הירדן נ' ו. מקומית ר"ג:</u>**
ע"פ סעיף 28 להחלטת ועדת ערר בעניין "אלמקס" האמורה, ההחלטה הנ"ל ברמת גן, תואמת את ההחלטה בעניין אלמקס בבת ים.
לעניין שיטת חישוב ההשבחה: שיטה זו מיושמת ע"י שמאים מכריעים בעיר בת ים, לדוגמא: ברחוב ביאליק 25, ברחוב בר אילן 33 - 37, עובדה זו היא הרלבנטית, ולא שיטות חישוב בערים אחרות. שיטה זו יושמה גם בשומה מכרעת בעיר רמת גן - ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי.
העובדה כי בשומות מכריעות כלשהן לא הובאה בחשבון עלות קרן חניה במצב קודם (אלמלא פתרון החניה המרחיב שאושר במצב חדש), יכולה לנבוע מהסיבה שהמדיניות של ערים אחרות בפרויקטי תמ"א 38 היא שלא לחייב בקרן חניה במצב של חוסר בחניות. מדיניות כזו אפשרית, ותואמת את תמ"א 38. מדיניות כזו אינה קיימת בעיר בת ים, שבה במצב של חוסר בחניות קיים חיוב בקרן חניה.

✓ **<u>לעניין מדיניות חיוב בתשלום כופר חניה:</u>**
אכן קיימת אפשרות שבמצב של חוסר בחניות - הועדה המקומית תפטור מחיוב בקרן חניה בפרוייקטי תמ"א 38, ואולם אפשרות תיאורטית זו אינה רלוונטית ואינה מעשית לענייננו, וזאת משום שהמדיניות של הועדה המקומית בת ים היא שלא לפטור מתשלום קרן חניה, ובגין כל חוסר בחניות קיים חיוב בתשלום קרן חניה.
שמאי המשיבה ציין שלא נתקל אפילו בבקשה אחת להיתר בניה עפ"י תמ"א 38 שאושרה ללא חיוב בתשלום קרן חניה במצב של חוסר בחניות ע"פ הנדרש בתקן.
לטענתו, ברחוב הנדון וברחוב סמוך, אושרו פרויקטים מסוג תמ"א 38, הכוללים חיוב בקרן חניה (הוצגו אסמכתאות לעניין זה). כן הוצגו 3 תשריטים של אתרים המיועדים להכשרת חניות בשטחים ציבוריים כפתרון "קרן חניה", הכוללים סימון של רדיוסים מתאימים.
העובדות הנ"ל מוכיחות כי ע"פ מדיניות הועדה המקומית, לא קיימת שום אפשרות שהועדה המקומית הייתה פותרת מצב של חוסר בחניה ע"פ התקן, ע"י אי אספקת מקומות חניה, באופן הפוטר מתשלום קרן חניה, דהיינו, העובדות מוכיחות כי ההסתברות לאי חיוב בקרן חניה במצב קודם הינה אפס.
בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לתעריף קרן החניה המשולם בפועל, שכן לא ניתן להניח הנחה שהועדה לא תשתמש בקרן החניה למטרה זו, ובכל מקרה, אם הדבר יקרה, הרי שסכום קרן החניה יושב לנישום, והנישום הוא המרוויח מתרחיש שכזה, שכן היטל ההשבחה הוא מחצית מההשבחה, דהיינו ההיטל משקף קיזוז של מחצית מהקרן, והקרן מושבת במלואה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>לעניין תקן החניה הקובע בתחשיבי ההשבחה:</u>**

באשר לטענה לפיה יש להביא בחשבון ההשבחה רק חלק מסכום תעריף קרן החניה משום ש"מיקום הנכס הינו בקרבה לרכבת קלה", ציין שמאי המשיבה כי טענה זו אינה רלוונטית לענייננו, מאחר והנתון הקובע את כמות החניות הנדרשת הוא תקן החניה שלפיו אושרה הבקשה היתר שבנדון, ותו לא.

שמאי המשיבה מסכים עם טענת שמאי המבקשת, לפיה ע"פ תקן החדש (2016) וע"פ מסמך המדיניות הנ"ל, ניתן היה לאשר במסגרת בקשה להיתר אחרת ביחס לנכס הנדון, במועד הקובע להקלות, תקן חניה של 0.5 חניה לכל 1 יח"ד, ואולם למרות עובדה זו, הנישום הוא זה שבחר לקבוע את תקן החניה הספציפי בבקשה להיתר שבנדון דווקא ע"פ הרף העליון של מספר הטווח שבתקן החדש (1 חניה / 1 יח"ד).

עובדה זו לבדה מוכיחה כי עמדת הנישום (המבקשת) היא שתוספת מירבית של חניות ע"י הקמת מתקני חניה תת"ק, משביחה את שווי הנכס, וזאת בניגוד מוחלט לטענות השמאי מטעמה, באופן המבטל את שומת המבקשת בעניין זה.

✓ **<u>לעניין מסד נתונים למחירי חניות שהוצג בשומת המבקשת:</u>**

קיימות במתחם תב"ע בי/4/450 - 27 עסקות מכר של חניות שניות, מתוכן:

ביחס ל- 2 עסקאות הוצגו ע"י שמאי המשיבה חוזי מכר שלפיהם מדובר בעסקאות של חניות שניות במגרש 750, וביחס ל- 2 העסקאות האחרונות הוצגו ע"י שמאי המשיבה חוזי מכר שלפיהם מדובר בעסקאות של חניות שניות במגרש 760, 2 המגרשים הללו במיקום נחות יחסית לנכס הנדון, וכוללים ערוב שימושים בשיעור של כ- 25% מסך הזכויות.

המחיר הממוצע ל- 1 חניה שניה ב- 2 המגרשים הנ"ל הינו בגבולות 100,000 ש"ח, כולל מע"מ.

<u>בהתאם לכך:</u>

שווי 1 חניה ראשונה רגילה בנכס הנדון צריך להיות לפחות 200,000 ש"ח, כולל מע"מ.

שווי 1 חניה ראשונה רגילה בנכס הנדון צריך להיות לפחות 171,000 ש"ח, לא כולל מע"מ.

שווי 1 חניה ראשונה רגילה בנכס הנדון צריך להיות לפחות 155,000 ש"ח, לא כולל מע"מ ולא כולל רווח יזמי.

✓ **<u>לעניין נתוני היצע של חניות באתר "יד 2" שהוצגו בשומת המבקשת:</u>**

לא ידוע אם מדובר בחניה שניה / שלישית הצמודה לדירה, סביר להעריך שבכל הנתונים המוצגים לא מדובר בחניה ראשונה, שכן לא הגיוני שבעל הדירה יסכים לוותר על החניה הראשונה שלו ולהשכיר אותה למשתמש חיצוני.

לא הוצגו חוזי שכירות, אלא נתונים אמורפיים, ובלתי מאומתים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

השונות העצומה בין הנתונים - מוכיחה שלא ניתן להסתמך עליהם.
מכל הנתונים שהוצגו רק 2 נתונים רלבנטיים מבחינת מיקום: דרך בן גוריון 59, דרך בן גוריון 65.
כל יתר הנתונים הם מנכסים המצויים במרכז ובמזרח העיר, שם ערכי השווי נמוכים בהרבה מהנכס הנדון.
שיעור ההיוון צריך להיות לפי שיעור ההיוון של נכס הבסיס אליו צמודה החניה שהינו הדירה.
שיעור התשואה בדירות מסוג 4 חדרים בשנת 2019 הינו בגבולות 3%.

✓ **<u>לעניין שווי מכפילי חניה:</u>**

ע"פ 2 שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאי שלומי יפה ברחוב ביאליק 25 וברחוב בר אילן 37-33, נקבע כי שווי החניות במתקנים מהווה 80% - 90% משווי חניה רגילה.
ללא תלות בשיעור המקדם הנכון, הנתון הברור הינו כדלקמן: שווי 1 חניה במתקן ללא מע"מ וללא רווח יזמי, חייב להיות גבוה בהרבה מהעלות הממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ש"ח לחניה.

✓ **<u>לעניין עלויות מתקני חניה המכילים 2 חניות:</u>**

שמאי המשיבה הציג ריכוז הערכות שווי בשומות מכריעות, לסך עלות חניה במתקן מכפיל (מתקן + בטונים וכו'). ממוצע ההערכות הינו 74,500 ש"ח לחניה.

כן הציג הצעת מחיר של חברת "פתרונות חניה", ולפיה:

עלות מתקן חניה סמוי המכיל 2 חניות שקועות =	24,000$
שע"ח מינימלי שנקבע בהצעת המחיר:	3.95 ש"ח
עלות מתקן חניה סמוי המכיל 2 חניות שקועות - בהצעת מחיר =	<u>94,800 ש"ח</u>
עלות 1 חניה במתקן חניה המכיל 2 חניות שקועות (ברזלים) - בהצעת מחיר =	<u>47,400 ש"ח</u>
עלות 1 חניה במתקן חניה המכיל 2 חניות שקועות (ברזלים) - בהתחשב בהנחת מו"מ בשיעור 5%:	<u>45,000 ש"ח</u>

לגישתו, בפרויקט הנדון מתוכננת במצב חדש כמות גדולה יחסית של מתקני חניה (10), ולכן גורם זה מפחית את המחיר ליחידה.
עפ"י תכנית קומת מרתף בפרויקט הנדון, במצב חדש מתוכננים בסה"כ 3 בורות חניה רציפים, ולא 10 בורות נפרדים, רציפות זו חוסכת בעלויות בטונים ודיפונים, ולכן חוסכת בעלויות בניה.
יצוין כי ע"פ הבקשה להיתר שבנדון, סך שטח בורות החניה הינו 222.04 מ"ר, וזה השטח היחידי המתווסף במרתף.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.4. <u>הכרעה</u>

א. <u>המועד/ים הקובע/ים הרלוונטי/ים לאומדן ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו השבחה בשתי מדרגות, כלהלן:

- <u>מדרגה ראשונה</u>: השבחה הנובעת מתכנית בי/מק/580, בגין ניוד זכויות מקומת עמודים לקומה עליונה, למועד קובע 03.09.2015 (מועד תחילת התכנית).
- <u>מדרגה שנייה</u>: השבחה הנובעת מהקלות בקו בניין למתקני חניה ובגובה קומות חדשות, למועד קובע 16.05.2019 (מועד אישור הבקשה להיתר / ההקלות).

שמאי המבקשת בחן את ההשבחה, הן לעניין ניוד הזכויות והן לעניין ההקלות, לפי אותם מועדים קובעים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

במהלך הדיון, טען שמאי המשיבה לראשונה, כי לאור פס"ד דייניש יש לאמוד את כל מרכיבי ההשבחה הנ"ל במדרגת השבחה אחת - למועד אישור הבקשה להיתר בנייה / ההקלות קרי לתאריך 16.05.2019.

לאור האמור, אפשרתי לשמאי המבקשת להתייחס לטענת שמאי המשיבה האמורה, הן לעניין הטענה להרחבת חזית והן לגופה של טענה. שמאי המבקשת העביר התייחסותו בה ציין, בין היתר, כי לדעתו מדובר בהרחבת חזית מאחר והדיון נועד להגן על השומה ולא להעלאת טענות חדשות שלא עלו בשומה. לגופו של עניין, ציין כי המקרה הנדון מתאים יותר להלכת "אליק רון", ומעיון בפס"ד דייניש עולה כי לצורך אומדן השבחה יש להביא בחשבון במצב קודם שווי מופחת לזכויות אשר נדרשת הקלה לניצולן (מפנה לשומתו בה נקבע מקדם 0.5 לזכויות אלו).

<u>לאחר שבחנתי את עמדות/טענות הצדדים ושקלתי בדבר, להלן התייחסותי לסוגיה הנ"ל:</u>
אקדים ואומר כי מדובר בסוגיה משפטית שהמקום הראוי לדון ולהכריע בה הינו בפני ועדת הערר. יחד עם זאת, בנסיבות המקרה הנדון כפי שיפורט להלן, מצאתי לנכון להתייחס לסוגיה האמורה.

תכניות בי/538 + בי/מק/580 אושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38, הן בחלופה של הריסה ובניה כמו במקרה הנדון, והן בחלופה של חיזוק ועיבוי בניינים קיימים.
לאחר שעיינתי בהוראות התכניות הנ"ל, אני סבור בניגוד לעמדת שמאי המבקשת כי תכניות אלה כוללות בהוראותיהן זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה, זאת בשונה מהתכנית שנדונה בעניין אליק רון, ומכאן אני סבור כי המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר/ההקלות[24].

[24] בעניין זה ניתן לעיין גם בפס"ד ביהמ"ש המחוזי בתיק עמנ 65422-12-15 בעניין "קוזניץ" מיום 29.10.2017 אשר נתמך על ההלכות שנפסקו בעניין "אליק רון" מיום 15.07.2014 ובעניין "גוזלן" בר"ם 2866/14 מיום 07.12.2014.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תימוכין למסקנתי הנ"ל, אני מוצא בהחלטת ועדת ערר בעניין ערר מס' 1018-02-18[25] מיום 28.06.2018, בה נקבע כלהלן:

"כמו בתמ"א 38, גם תכנית בי/538, תכנית בי/מק/580 ותכנית בי/מק/580/1, שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א קובעות שבקשות מכוחן טעונות בפרסום בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון). כמו-כן, קובעות התכניות כי לועדה המקומית שיקול דעת רחב אם לאשר ובאיזה היקף בקשות להיתרי בניה מכוחן (ר' סעיף 4.1(ג) ו-(יד) לתכנית בי/538, סעיף 4.1(ו) לתכנית בי/מק/580, וסעיף 4.12 לתכנית בי/מק/580/1)."

לאור האמור לעיל, הזכויות מכוח התכניות הנ"ל אינן זכויות מוקנות, והן מתגבשות רק בעת אישור הבקשה להיתר בנייה (כמו בתמ"א 38)[26].
למותר לציין כי הכרעתי בעניין זה אינה תואמת את שומות הצדדים ואף לא את תגובת המשיבה (כאמור, שמאי המשיבה העלה הטענה לראשונה בדיון), אולם בנסיבות המקרה הנדון, מצאתי לנכון לקבל את הטענה האמורה, התואמת להחלטות ועדת הערר, כאמור לעיל.

ב. <u>המתודולוגיה לאומדן ההשבחה:</u>

שמאיי הצדדים חישבו את ההשבחה ע"י עריכת תחשיב לשווי תוספת הזכויות מכוח תכנית בי/מק/580 וההקלות שהינן מעבר לזכויות שבתמ"א 38 הפטורות מתשלום היטל השבחה.
שמאי הצדדים יחסו למצב הקודם את הזכויות מכוח תמ"א 38.
על אף הסכמת הצדדים, מאחר והזכויות בתמ"א 38 כמו הזכויות בתכנית בי/מק/580 הינן זכויות שאינן מוקנות והן מתגבשות רק עם אישור הבקשה להיתר בניה, שהינו גם המועד הקובע להקלות, הרי שתמ"א 38 ותכנית בי/מק/580 אינה המצב הקודם אלא חלק מהמצב החדש יחדיו עם ההקלות.
לאור האמור, יש לאמוד את ההשבחה ע"י חישוב השווי בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, כאשר בכל מצב תכנון יובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל. ככל שמתקבלת השבחה, זו מהווה את ההשבחה המלאה בין שני מצבי התכנון, הקודם והחדש. בחישוב היטל ההשבחה יש, כאמור, להביא בחשבון פטור בגין זכויות שבתמ"א 38 ולחייב רק בגין זכויות שהוקנו מכח תכנית בי/מק/580 וההקלות, שהינן מעבר לזכויות שבתמ"א 38, על תיקוניה.

---

[25] ערר (ת"א) 1018-02-18 יעקב שליבה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים.
[26] חיזוק נוסף למסקנתי זו אני מוצא בהחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 1003-01-20 בכור ישראלוב ו-27 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, מיום 30.06.2020.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. <u>התייחסות למימושים קודמים בחלקה הנדונה:</u>

שמאי המבקשת ציין כי חלו מימושים בדרך של מכר בחלק מחלקות המשנה בבית המשותף לאחר אישור תכנית בי/מק/580 (סה"כ 117/729 חלקים ברכוש המשותף), ומשכך, תכנית בי/מק/580 מהווה לגבי נכסים אלה חלק ממצב קודם שאין לחייב בגינה.
שמאי המשיבה טען כי הזכויות מכח תכנית בי/מק/580 אינן זכויות מוקנות באופן מוחלט, אלא "מוקנות ומותנות", והן אושרו בפועל ע"י ההקלה הנדונה מיום 16.05.2019. בהתאם לכך, וע"פ הלכת "אליק רון", את ההשבחה בגין תכנית בי/מק/580 יש להעריך באופן דו שלבי.

בהמשך להכרעתי שלעיל, בו קבעתי כי הזכויות מכוח תכנית בי/מק/580 (כמו בתמ"א 38) אינן מוקנות, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו בעת המכר, ויש לבחון חבות בהיטל השבחה למועד קבלת הזכויות מתמ"א 38 ומתכנית בי/מק/580 במועד אישור הבקשה להיתר.

ד. <u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי נכון למועד הקובע 16.05.2019. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו בפני, אני מקבל את הסכמתם זו.

ה. <u>בחינת השבחה בגין ניוד זכויות מקומת הקרקע לקומה עליונה:</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב לבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם של זכויות הבניה בקומת העמודים מכוח תמ"א 38, והגיע למסקנה כי השימוש המיטבי הינו אי ניצול זכויות אלה מאחר ולגישתו ניצול שכזה מביא לשווי שלילי, ומכאן הוא ייחס לזכויות אלה במצב הקודם שווי אפס.
שמאי המבקשת ציין כי תכנית בי/מק/580 היא תכנית בסמכות ועדה מקומית שאין ביכולתה להגדיל זכויות בניה. זכויות אלה הן "נגזרת" מזכויות תמ"א 38, אשר ע"פ חוק הן פטורות מהיטל השבחה, ומכאן שיש לייחס להן שווי במצב הקודם. כתימוכין, הפנה למספר שומות מכריעות אשר לגישתו דנו בנושא זה ובהן יוחס שווי לזכויות במצב הקודם.

אין מחלוקת כי זכויות מכח תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה. יחד עם זאת, שמאי המשיבה ייחס לזכויות מכח תמ"א 38 בקומת העמודים שווי אפס במצב קודם מאחר ולגישתו זכויות אלה לא ניתנות לניצול, ורק עם אישור ההקלה לניוד זכויות בניה התאפשר ניצולן.
ככל שנקבל טענה זו של שמאי המשיבה, הרי שהקלה שכזו אינה חייבת בהיטל השבחה, ואסביר:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

במקרה לדוגמא בו אושרה הקלה בקו בניין לממ"ד שהביאה לשיפור תכנוני, יש לחייב בגין ההשבחה הנובעת מן ההקלה הגם ששטח הממ"ד פטור, ואילו במקרה בו לא ניתן היה לבנות את הממ"ד ורק עם אישור ההקלה בקווי בניין לממ"ד התאפשרה בנייתו (ללא שיפור תכנוני) אין לחייב בגין הקלה שכזו בהיטל השבחה מאחר והקלה זו חוסה תחת סעיף הפטור. לעניין זה אני מפנה להחלטות ועדת ערר בעניין עררים מס' הר/85358/17[27], 8001-01-18[28] ו- 85331/16[29].
ובהשלכה למקרה הנדון, בהנחה שלא ניתן היה לנצל את זכויות הפטורות ע"פ תמ"א בקומת העמודים כלל, כטענת שמאי המשיבה, הרי שההקלה המאפשרת ניצולן, היא זו שלמעשה מאפשרת ניצול שטחים שכוונת המחוקק היה לפטור אותם מהיטל השבחה לשם הגשמת המטרה שבתכלית החוק, ומשכך הקלה שכזו חוסה תחת סעיף הפטור.
יחד עם זאת, אני סבור שבמקרה הנדון, הניוד היווה גם שיפור תכנוני עליו יש לחייב בהשבחה.

✓ **<u>שטח לחיוב בגין ניוד זכויות בנייה:</u>**

שמאי המשיבה קבע בשומתו שטח לניוד של 283.685 מ"ר, ובתגובתו ערך תיקון לפיו השטח הרלוונטי הינו 295.685 מ"ר כתוצאה מהפחתת שטח 5 ממ"דים בקומה 6 במקום 4 ממ"דים כפי שהובא בחשבון בשומתו. לעומתו, קבע שמאי המבקשת שטח לניוד של 263.98 מ"ר.
לאחר שבחנתי עמדות הצדדים, להלן תחשיב להיקף השטח המנויד:

שטח ברוטו של קומה 5: 849.79 מ"ר
שטח ברוטו בקומה 6 (50% משטח קומה 5): 424.895 מ"ר

עולה השאלה כמה שטחי ממ"דים וחדרי מדרגות יש לנכות מהשטח הנ"ל:
בהתחשב בבנייה מיטבית של 4 דירות פנטהאוז, מתקבל שטח פלדלת כולל של כ- 394 מ"ר[30] (כ- 98.5 מ"ר פלדלת לדירת פנטהאוז).
בניכוי 4 ממ"דים בשטח כולל של 48 מ"ר, מתקבל שטח עיקרי כולל של 346.9 מ"ר (כ- 86.7 מ"ר עיקרי לדירת פנטהאוז).
מכאן, שטח עיקרי נוסף שנויד לקומה 6 הינו 269 מ"ר[31].

---

[27] פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
[28] הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת נילי אבניו ייזום ובניה בע"מ.
[29] ועד קבוצת הרכישה נווה שאנן ת"א חב' "איולוס" בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.
[30] כ- 30 מ"ר (שטח חדרי מדרגות ל- 4 יח"ד) - 424.895 מ"ר (סה"כ שטח ברוטו) = כ- 394 מ"ר.
[31] 346.9 מ"ר - 615.95 מ"ר (ע"פ הבקשה להיתר בניה) = כ- 269 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>שווי מצב קודם של זכויות הבנייה שנוידו מקומת הקרקע לקומה העליונה:</u>**

כאמור, שמאי המשיבה ייחס לזכויות אלה במצב הקודם שווי אפס. לעומתו, שמאי המבקשת הציג סקיצה שנערכה ע"י אדריכל הבקשה להיתר לפיה ניתן לנצל את בקומת העמודים שטח עיקרי למגורים של 193 מ"ר בשתי דירות. בהתאם לכך ערך תחשיב השבחה לפיו ייחס במצב הקודם לשטח זה מקדם 1.0 וליתרת השטח שלא ניתן לניצול מקדם 0.5.

מבחינת שומות מכריעות אשר התייחסו לסוגיה הנ"ל, עולה כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי לזכויות המנוידות במצב הקודם
דנה שיחור	7141/100	0.9
שלומי יפה	7136/300	0.8
דוד טגירמן[32]	7142/87	0.4
בועז קוט	7143/26	0.15[33]
גבע בלטר	7147/66	1.0

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ואת הכרעות השמאים המכריעים שלעיל, אני סבור כי יש להביא זכויות אלה במקדם 1.0. זכויות אלה הוקנו לפי תמ"א 38 וחל עליהם פטור מלא מהיטל השבחה ומשכך יש לזכות בגינם במצב הקודם.

✓ **<u>אומדן ההשבחה בגין ניוד זכויות:</u>**

תוספת שטח אקו':	269 מ"ר x 0.2[34] =	53.8 מ"ר אקו'
ההשבחה:	53.8 מ"ר אקו' x 6,500 ש"ח =	349,700 ש"ח
היטל ההשבחה:		**174,850 ש"ח**

[32] על שומה מכרעת זו הוגש ערר והוחלט ע"י ועדת ערר להעביר שאלות הבהרה לשמאי המכריע - תשובות השמאי המכריע לשאלות ההבהרה הוצגו ע"י שמאי המשיבה.

[33] מקדם זה נקבע לשטח קומה מפולשת בה מותרת בניית שטח עיקרי לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד (בהתאם לתכנית בי/1/403).

[34] מקדם השבחה משוקלל לניוד הזכויות מקומת קרקע לקומה עליונה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ו. <u>בחינת ההשבחה בגין הקלה בגובה קומות חדשות:</u>

שמאי המשיבה קבע בשומתו השבחה בגין אישור ההקלה האמורה. שמאי המבקשת טען כי הקלה זו לא משביחה את המקרקעין. שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי מבדיקה חוזרת שערך מצא כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין הקלה זו.
לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, בנסיבות המקרה הנדון, אני מקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

ז. <u>בחינת ההשבחה בגין הקלה בקו בניין למתקני חניה:</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה בגין הקלה בקו בניין אפס למתקני חניה, ע"י חישוב שווי פתרונות החניה בשני מצבי התכנון. במצב הקודם הביא בחשבון שווי חניות רגילות ותשלום קרן חניה לחניות שלא ניתנות לתכנון, ובמצב החדש הביא בחשבון שווי חניות רגילות[35] ושווי חניות במתקני חניה (בקיזוז עלות מתקני החניה).
שמאי המבקשת טען כי בבדיקת ניצול חניות במסגרת מצב קודם, ושווין אל מול מצב חדש, עולה כי לא חלה השבחה[36].
לחילופין, טען שמאי המבקשת כי מבחינת אפשרויות מימוש החניות במסגרת קווי הבניין של תמ"א 38 עולה כי ניתן היה לנצל 15 חניות בתחום קווי הבניין[37]. שמאי המבקשת ערך תחשיב המבוסס על המסקנה הנ"ל והגיע לתוצאה לפיה לא חלה השבחה[38].

למעשה, שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בהתבסס על שני מצבים, המצב החדש ע"פ המוצע בבקשה להיתר (זכויות תמ"א 38 + הקלה בקווי בניין למתקני חניה) ואילו המצב הקודם הינו מצב תיאורטי לפיו אושרו זכויות תמ"א 38 ללא אישור הקלה בקווי בניין למתקני חניה ומשכך פתרון החניה נעשה ע"י תשלום כופר חניה.
איני מקבל גישה זו. כפי שקבעתי לעיל, זכויות מכח תמ"א 38 אינן חלק מהמצב הקודם, במצב הקודם מדובר על בניין הבנוי ע"פ תכניות המאושרות החלות על החלקה (הבניין קיים בשני המצבים, הקודם והחדש, ולכן שוויו מתקזז).

---

[35] שווי מופחת לעומת מצב קודם בשל היותן חניות לא עצמאיות.
[36] מסקירת ערכי השווי לחניות ברחבי העיר, עלויות מתקני חניה, עלויות נלוות כולל תכנון, עולה כי חניות במתקני חניה מהוות עלות עודפת.
[37] לעניין זה הציג שמאי המבקשת בשומה סקיצה אשר נערכה ע"י אדריכל הבקשה להיתר ויועץ תנועה המתארת את מיקום וסוג החניות המוצעות. שמאי המשיבה התייחס בתגובתו לסקיצה הנ"ל, ובמהלך הדיון נמסר ע"י שמאי המבקשת הערות של יועץ התנועה בעניין.
מעבר לנ"ל, לאחר הדיון הציג שמאי המבקשת מסמך תגובה מטעם יועץ התנועה מיום 13.07.2020, ובתגובה למסמך זה הציג שמאי המשיבה מסמך של מהנדס תנועה מיום 14.07.2020.
[38] בתחשיב חילופי בו הובא בחשבון שווי חניה ע"פ שומת המשיבה הגיע לתוצאה לפיו חלה השבחה בסך 188,155 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

כפי שקבעתי לעיל, המצב הקודם עליו התבסס שמאי במשיבה אינו נכון.
לגבי המצב החדש, ניתן היה לאשר זכויות לפי תמ"א 38 ובי/מק/580 בגינן היה נדרש כופר חניה וניתן היה לאשר פתרון חניה באמצעות מתקני חניה בהקלה ע"פ בי/מק/580, כפי שאושר בפועל.
מכאן, יש לבחון האם החניות שאושרו במתקני חניה בהקלה ע"פ תכנית בי/מק/580 יצרו השבחה נוספת מעבר לזכויות שבתמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה, אם לאו.

לעניין ערכי שווי לחניה אפנה לשומות מכריעות בעיר בת ים כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי חניה רגילה	מקדם חניה במתקן חניה	עלות מתקן חניה לשני מקומות חניה
יעקב פז	7145/13	25.04.2018	120,000 ש"ח	0.75	266,264 ש"ח
שלומי יפה	7136/300	22.10.2017	100,000 ש"ח	0.9[39]	266,666 ש"ח
ארז כהן	7140/244	25.09.2016	75,000 ש"ח	0.7-0.75	145,000 ש"ח
שלומי יפה	7154/222-224	20.03.2016	100,000 ש"ח	0.8[40]	190,000 ש"ח
בועז קוט	7143/26	05.07.2015	98,000 ש"ח	0.6-0.65	200,000 ש"ח
גבע בלטר	7147/66	13.10.2013	80,000 ש"ח	0.9375[41]	220,000 ש"ח

לאור האמור לעיל, ניתן לייחס למקום חניה רגילה שווי הנע בין 80,000 ש"ח ל- 100,000 ש"ח, וממוצע 90,000 ש"ח, זאת בהתחשב במיקום הנכס הנדון ויתר מאפייניו, ועלות מתקן חניה לשני מקומות חניה ע"ס 180,000 ש"ח[42].

בהתייחס לחלק מהנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה המשקפים מחירי חניה גבוהים יותר ממה שקבעתי לעיל, אציין כי אלה לא מתאימים למקרה הנדון, מאחר והם מתייחסים לנכסים השונים במאפייניהם ממאפייני הנכס הנדון.

[39] משווי חניה עילית.
[40] משווי חניה עילית.
[41] משווי חניה רגילה עוקבת.
[42] בנוסף, הובאו בחשבון נתונים ואסמכתאות לעניין ערכי שווי ועלות מתקני חניה שהוצגו ע"י הצדדים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן חישוב ההשבחה / העלות העודפת בגין מקומות חניה במתקני חניה:

סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	שווי חניה רגילה (ש"ח)	מקדם משוקלל	שווי / עלות ליח' (ש"ח)	סה"כ שווי (ש"ח)
חניות במתקני חניה		20	90,000	0.75	67,500 ש"ח	1,350,000
מתקן חניה כפול	9	18			(180,000)	(1,620,000)
מתקן חניה יחיד	2	2			(120,000)[43]	(240,000)
סה"כ		**28**		**עלות עודפת לחניה**		**(510,000)[44]**

לאור האמור לא חלה השבחה בגין ההקלה האמורה.
למעשה ההשבחה שחלה עם אישור זכויות הבניה לפי תמ"א 38 הפטורה מהיטל השבחה קטנה יותר שכן מחייבת בפתרונות חניה להן עלות עודפת.

תימוכין במסקנתי הנ"ל, אני מוצא במספר שומות מכריעות שנערכו בעיר בת ים בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקלה זו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע
יעקב פז	7145/13	25.04.2018
ארז כהן	7140/244	25.09.2016
בועז קוט	7143/26	05.07.2015
גבע בלטר	7147/66	13.10.2013
משה נדם	7136/297,305	08.05.2018

[43] לפי היחס המתקבל מעלויות מתקני חניה הכפול והבודד שנקבעו בשומת המשיבה.
[44] גם בהתחשב בעלויות מתקני חניה שנקבעו בשומת המשיבה מתקבל כי קיימת עלות עודפת בגין חניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	21.07.2020
מס' מינוי	:	671-2020
מספרנו	:	7030/20.01

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה ע"פ תכנית מס' 502-0216473 (בי/מק/580)	16.05.2019	349,700 ש"ח	**174,850 ש"ח**
הקלות שונות			

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il