בס״ד

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תאריך: 3.1.2024
מספר בקשה: 1861-2023
מספרנו: 7114

לכבוד

אם.אן.ג׳י התחדשות עירונית בשקמה
ע״י מר אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין
(להלן ״המבקש״)

ועדה מקומית לתו״ב בת ים
ע״י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
(להלן ״המשיבה״)

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 7140; חלקה: 161
בת ים, השקמה 10

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1861-2023 מיום 22.08.23 לנכס הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

1. מטרת ההחלטה:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה 1965-.

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכניות בי/ 538, בי/580 , הקלות

1.3 אופן המימוש:

בדרך של היתר בניה - בקשה להיתר בניה 20181243

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
11.3.2021	₪ 4,685,493	אין השבחה

2. <u>מועד דיון:</u>

ביום 31 בדצמבר 2023 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

10.12.2023 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה:</u>

11.03.2021 : מועד החלטת הועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר 20181243.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה מגרש עליו מבנה מגורים בבנייה רוויה

גוש:	7140
חלקה:	161
שטח חלקה רשום:	1,256 מ"ר
מיקום:	רחוב השקמה 10, בת ים
זכויות מוערכות:	בעלות
מהות הבקשה:	חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד ע"פ תמ"א 38. תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 27 יח"ד חדשות. חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות שמש+ מתקני חניה וגידור זמני. סה"כ 7.5 קומות הכוללות 59 יח"ד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים, מיום 31.01.2023 אשר נערכה ע״י שמאי מקרקעין, מר יורם ברק.

ב. דרישת תשלום אגרות לוועדה המקומית לתו״ב בת ים.

ג. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת מיום 05.09.2023, אשר נערכה ע״י מר אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין.

ד. תגובת שמאי המשיבה לשומה הנגדית.

ה. העתק של מיכל בר פרו שמאית ועדה (שומת השבחה לנכס בגוש 5611 וחלקה 37).

ו. הסכם הצעה ״פרקומט אינטרנשיונל בע״מ״ השקמה 10.

ז. פרוטוקול וועדת משנה לתכנון ובנייה, ישיבה מס׳ 20210003, בתאריך 11.03.2021.

ח. העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 4.4.23.

ט. החלטת ועדת ערר ז׳בוטינסקי 15.

י. טבלת מכירות מגרש 750 ועסקאות שנעשו במגרש.

יא. מכר מתקן חניה הנביאים 65.

יב. עסקאות מכר במגרש 760 בייעוד חניה.

יג. תגובת המשיבה מיום 14.12.2023.

יד. תכנית ההגשה להיתר הנדונה.

טו. פס״ד בית משפט מחוזי א.ס סיטרין בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב בת ים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הסביבה

הנכס הנדון מצוי במתחם מגורים בדרום מערב העיר בת ים. האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים בעיקר וותיקה לצד התחלות בניה ופרויקטים של תמ״א 38. נשוא הדיון מוקף במבני מגורים בבנייה רוויה בעלי אופי דומה. גבולות האזור: צפון - שד׳ יוספטל, מזרח - רח׳ בר-אילן, דרום - גן אשכול, מערב - רח׳ בלפור. רחוב השקמה צר, שקט וחד סטרי לכיוון צפון, מקשר בין רחוב ישראל בן ציון מצפון לרחוב יצחק שדה מדרום. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

החלקה

נשוא הדיון מהווה את חלקה מספר 161 בגוש 7140. החלקה בעלת חזית מזרחית לרחוב השקמה באורך של כ- 35 מ׳ ועומק של כ- 36.5 מ׳. צורת החלקה רגולרית מלבנית.

הבניין

הנכס ברח׳ השקמה 10 הינו מגרש עליו קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. סה״כ 32 יח״ד ב-2 אגפים. הבניין הוקם בשנות ה- 70.

בקשה להיתר מספר 20181243 כוללת בין היתר תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 27 יח״ד חדשות. חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית, ממ״דים ומרפסות שמש+ מתקני חניה וגידור זמני. סה״כ 7.5 קומות הכוללות 59 יח״ד. בנוסף גם תכנית עיצוב אדריכלי.

הבניין במצב תחזוקה ירוד המאפיין את גילו. הקירות מצופים טיח, מזגנים תלויים בקיר החיצוני עם החזית לרחוב השקמה, כמו גם מעקים וצינורות.

הפרוייקט נמצא בקרבה לקו הרק״ל על ציר יוספטל וצירי תחבורה ציבורית בין היתר אוטובסים (קרוב לציר הנביאים).

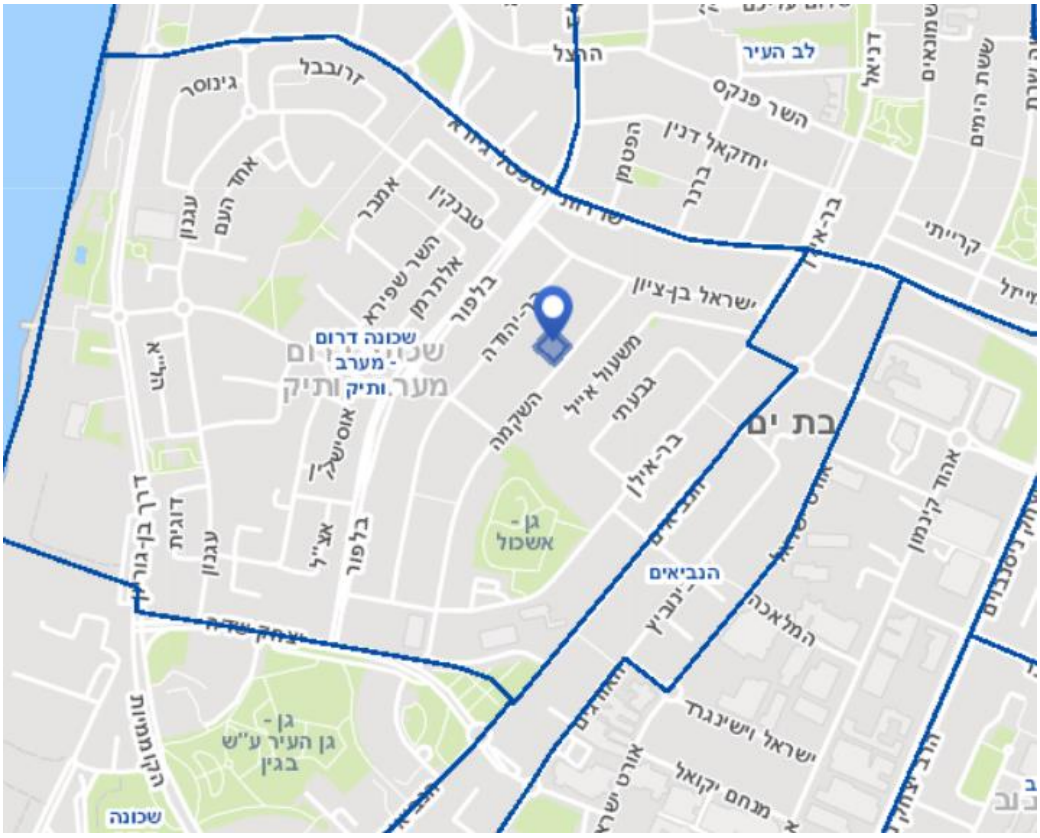
צילומים מהביקור במקום מצורפים בנספח.

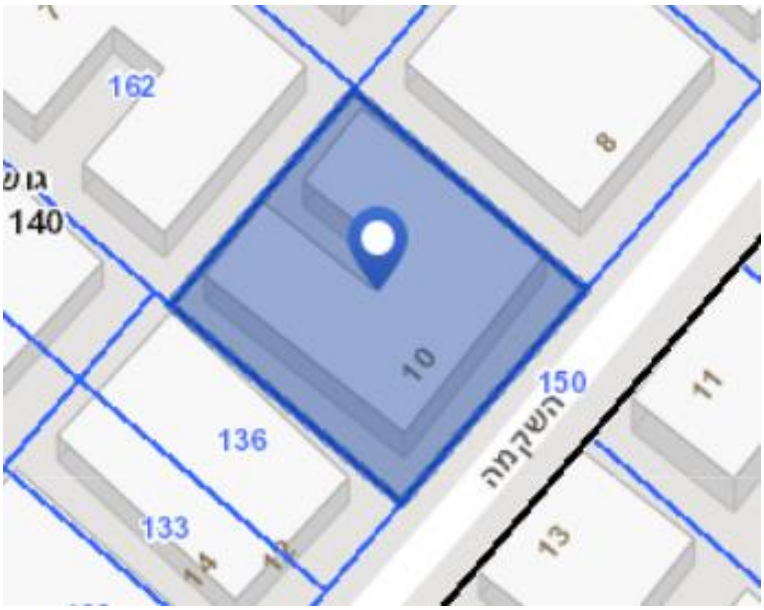
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[1]:

מצב קודם:

תכנית בי/2א׳ - פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.7.1971 בי.פ. 1738.

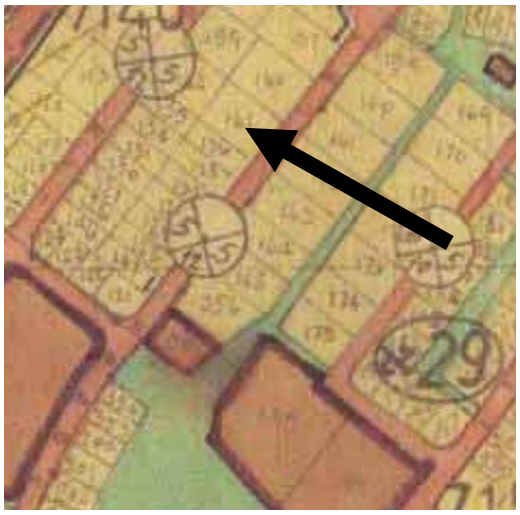
ייעוד החלקה: מגורים ג׳

קומות: 4 + קומת עמודים מפולשת

זכויות בניה: 33% לקומה ובסה״כ 132%

קווי בניין: קדמי: 5 מ׳, צדדי: 4 מ׳, אחורי: 5 מ׳

מרפסות: עד 30% משטח המבנה





תכנית בי/328 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.9.1985 בי.פ. 3248. תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה.

תכנית בי/339 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.1988 בי.פ. 3528.

זכויות בניה: 39.5% לקומה ובסה״כ 158% (כולל מרפסות)

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

צפיפות: לפי מפתח של 1 יח״ד לכל 95 מ״ר

תכנית בי/377 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.7.1997 בי.פ. 4540. התוכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה הנ״ל עד 30% משטח הגג הצמוד ליח״ד או על 10 מ״ר, לפי הגדול.

תכנית בי/430 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 31.12.2000 בי.פ. 4947. התוכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר בגובה 2.6 מ׳ לכל דירה בקומה העליונה.

תכנית בי/403 – **מרתפים** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.2001 בי.פ. 4967. תותר בניית 2 קומות מרתף , בשיעור 90% בניה לכל קומה.

שטחי שרות: מחסן בשטח 6 מ״ר לכל יח״ד שיוצמד לדירה ומועדון משותף לדיירים. גובה פנים המרתף, 3.00 מ׳ נטו.

קווי בנין למרתפים - אפס לכל הצדדים.

תכנית בי/1/403 פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.11.2003 בי.פ. 5237. בקומה המפולשת - תותר בניית שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית, שטח זה יחושב כשטח עיקרי המתווסף לשטח העיקרי המותר במגרש וירשם כרכוש משותף ע״ש כל בעלי הזכויות בבניין. שטח ק׳ מפולשת הכוללת שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעליה.

תכנית בי/430 א׳ פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.2.2006 בי.פ. 5391. בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל- 1.8.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

תמ״א 38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5397 מיום 18.5.05. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ״י דין.

תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

עפ״י סעיף 13.3 ,במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ״א 1/38/א- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5704 מיום 16.8.07 : שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38 .

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

"במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

וכן:

"במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

תמ"א 2/38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6069 מיום 10.3.10:

שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 38/1/א.

התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ"א 3/38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6430 מיום 11.6.12.

התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ״י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ״י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ״א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ״א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

תמ״א 3/38/א - פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400. בין מטרות התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו ,יחושב על פי הפירוט הבא :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק .

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת .

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות .

. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר .

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק .
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור .
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתבנה .
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .
- תוספת שטחי בניה בתת״ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה
- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש .
- סעיף 21 להוראות התמ״א קובע כי ״ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה :אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס׳ 1 .הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת .״

- סעיף 23 להוראות התמ״א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: ״מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. עפ״י סעיף 23 א׳: ״אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. עפ״י סעיף 23 ב׳: ״קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ״א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14,12,11 בתמ״א עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור״.

בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 05.04.2022, הוארכו הוראות התמ״א עד ליום 01.10.2023, למעט במקרים שלהלן לגביהם תחול התמ״א עד ליום 18.05.2026:

תכנית בי/מק/497 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.1.2011 בי.פ. 6193. הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות מגורים במקום חדרים על הגג בתנאים שלהלן:

א) שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ״ר, ובלבד שסך השטח של הבניה בגג (לרבות יח״ד, חדר גג ומתקנים) לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ב) תנאי להיתר בניה - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות תמ״א 38 בהתאם לחוזר מנכ״ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ״א 38, שיפוץ המבנה, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

תכנית בי/430ב׳ - פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.5.2011 בי.פ. 6233. התכנית קובעת הוראות בנושא מצללות. בחצר בית מגורים עד 1/3 משטח החצר או 30 מ״ר לפי הנמוך. על גג צמוד עד 10 מ״ר ליח״ד או 1/3 משטח הגג לפי הגבוה.

תכנית בי/538 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.11.2013 בי.פ. 6686. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח״ד שיותרו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ״א 38 על תיקוניה, ותחול רק על מבנים שתמ״א 38 חלה עליהם, והיא לפי סעיף 23 לתמ״א 38.

זכויות בניה נוספות במצב של תוספת קומות: קומה אחת בשטח 50% משטח קומה לפי תב״ע מאושרות, התוספת תכלול תוספת של יח״ד.

זכויות בניה נוספות במצב של הריסה ובניה מחדש: 2 קומות בשטח 150% משטח קומה לפי תב״ע מאושרות. לוועדה המקומית קיימת זכות לסרב על-פי שיקול דעתה.

תכנית בי/מק/580 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.8.2015 בי.פ. 7097. התוכנית קובעת כי במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת של יח״ד במגרש בנוסף למותר עפ״י תמ״א 38 ותכנית בי/ 538 בכפוף להוראות שלהלן:

השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ- 60 מ״ר כולל ממ״ד.

החישוב לזכויות הבניה לפי תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים מתוקף כל התכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות, שטחים לא מנוצלים (אם קיימים) בקומת עמודים מפולשת והרחבות מתוקף תמ״א 38 לכלל הדירות המתוכננות. סך השטח העיקרי יחולק ב-48 מ״ר ליח״ד לקביעת כמות יח״ד המקסימלית המותרת. שטח יח״ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ״ר עיקרי. לוועדה המקומית קיימת זכות לסרב על-פי שיקול דעתה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הוראות הבינוי:

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ״א 38 ועל פי תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים על פי תמ״א 38 , יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

תכנית בי/מק/1/510 (502-0358069) - פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.7.2016 בי.פ. 7306. תותר תוספת שטחים למרפסות ביח״ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, כך ששטחם הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ״ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל של יח״ד לא יעלה על 140 מ״ר. הבנייה בחטיבה אחת לכל קומות המבנה או האגף. קווי הבניין לחזית 2 מ׳, לצד 2 מ׳ ואחורי 3 מ׳.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי בניה - מצב תכנוני חדש</u>

בקשה להיתר בניה

9.1 <u>בקשה להיתר מס' 20181243 אושרה בוועדה המקומית לתו"ב ב- 11.03.2021</u>

אישור תכנית אדריכלית. חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 יח"ד ע"פ תמ"א 38. תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 27 יח"ד חדשות. חיזוק הדירות הקיימות, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות שמש+ מתקני חניה וגידור זמני. סה"כ 7.5 קומות הכוללות 59 יח"ד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקלות מאושרות במסגרת הבקשה מתוך שומת הוועדה (הוסכם על ידי שמאי המבקש):

1. הקלה בקו בניין לחזית קדמית דרום מזרחית באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 5.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
2. הקלה בקו בניין לחזית קדמית דרום מזרחית באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה ותוספת מרפסות.
3. הקלה בקו בניין לחזית אחורית צפון מערבית באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 5.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
4. הקלה בקו בניין לחזית אחורית צפון מערבית באופן שיתקבל קו בניין 3.00 מ' במקום 5.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה ותוספת מרפסות.
5. הקלה בקו בניין לחזית צידית צפון מזרחית באופן שיתקבל קו בניין 0.00 מ' במקום 4.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
6. הקלה בקו בניין לחזית צידית צפון מזרחית באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה ותוספת מרפסות .
7. הקלה בקו בניין לחזית צידית דרום מערבית באופן שיתקבל קו בניין 0.40 מ' במקום 4.0 מ' ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
8. הקלה בקו בניין לחזית דרום מערבית באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 4.0 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה ותוספת מרפסות.
9. מבוקש ניצול זכויות בנייה מכוח תכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת 50% משטח קומה ע"פ תכנית מאושרת.
10. מבוקש ניוד זכויות בנייה מכוח תכנית בי/580 מקומת הקרקע לטובת השלמת קומה חלקית. (קומה שמינית)
11. הקלה לתוספת קומה מלאה (קומה שמינית).
12. הקלה בגובה קומה באופן שיתקבל גובה של 3.23מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
13. הקלה בגובה קומה בדירות דופלקס קומות (7+8) באופן שיתקבל גובה של 9.46 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
14. הקלה בגובה פרגולה ל 3.25 מ' במקום 2.40 מ' המותרים.
15. ניוד זכויות מקומה מפולשת ומקומות קיימות לקומות החדשות ולחצי קומה עליונה ע"פ תכנית בי/ 580.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

טבלת השטחים

קומה	כמות חניות	כמות יח"ד			שטח עיקרי				שטח שרות						סה"כ עיקרי + שירות	מרפ. זיז	מרפ. גג
		קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע רגיל	מוצע מרפ.	סה"כ	ממ"ד מוצע	מבואות וח' מדרי		טכני		סה"כ			
										קיים	מוצע	קיים	מוצע				
-1	28									27.88		100.53	183.42	311.83	311.83		
סד ת"ק	28								0.00	27.88	0.00	100.53	183.42	311.83	311.83		
קרקע	7		3	3		255.42		255.42	36.87	47.15	21.36		64.6	170.01	425.43		
1		8		8	658.77	14.21	9.46	682.44	100.31					100.31	782.75	19.42	
2		8		8	658.77	14.21	9.46	682.44	100.31					100.31	782.75	19.42	
3		8		8	658.77	14.21	9.46	682.44	100.31					100.31	782.75	19.42	
4		8		8	658.77	14.21	9.46	682.44	100.31					100.31	782.75	19.42	
5		8	8			668.56	38.16	706.72	100.14		48.42			148.56	855.28	15.00	
6		8	8			668.56	38.16	706.72	100.14		48.42			148.56	855.28	15.00	
7		8	8			633.81	63.96	697.77	100.20		45.68			145.88	843.65	17.16	
8		0				244.80		244.80			37.18			37.18	281.98		534.74
גג									33.90		33.90			33.90	33.90		
סד עילי	7	59	27	32	2,635.08	2,527.99	178.12	5,341.19	738.59	47.15	234.96	0.00	64.6	1,085.33	6,426.52	124.84	534.74
סד כללי	35	59	27	32	2,635.08	2,527.99	178.12	5,341.19	738.59	75.03	234.96	100.53	248.05	1,397.16	6,738.35	124.84	534.74

חניות

כמות חניות נדרשת:

חניות קיימות בהיתר בניה ישן- 16 חניות

חניות נדרשות בגין 27 יח"ד חדשות (0.5 חניה / יח"ד * 27)- 14 חניות

חנית נכים- 1 חניות

סה"כ- 31 חניות

כמות חניות מוצעת:

כמות חניות מוצעת עיליות רגילות- 6 חניות

כמות חניות מוצעת עיליות רגילות עבור נכה- 1 חניות

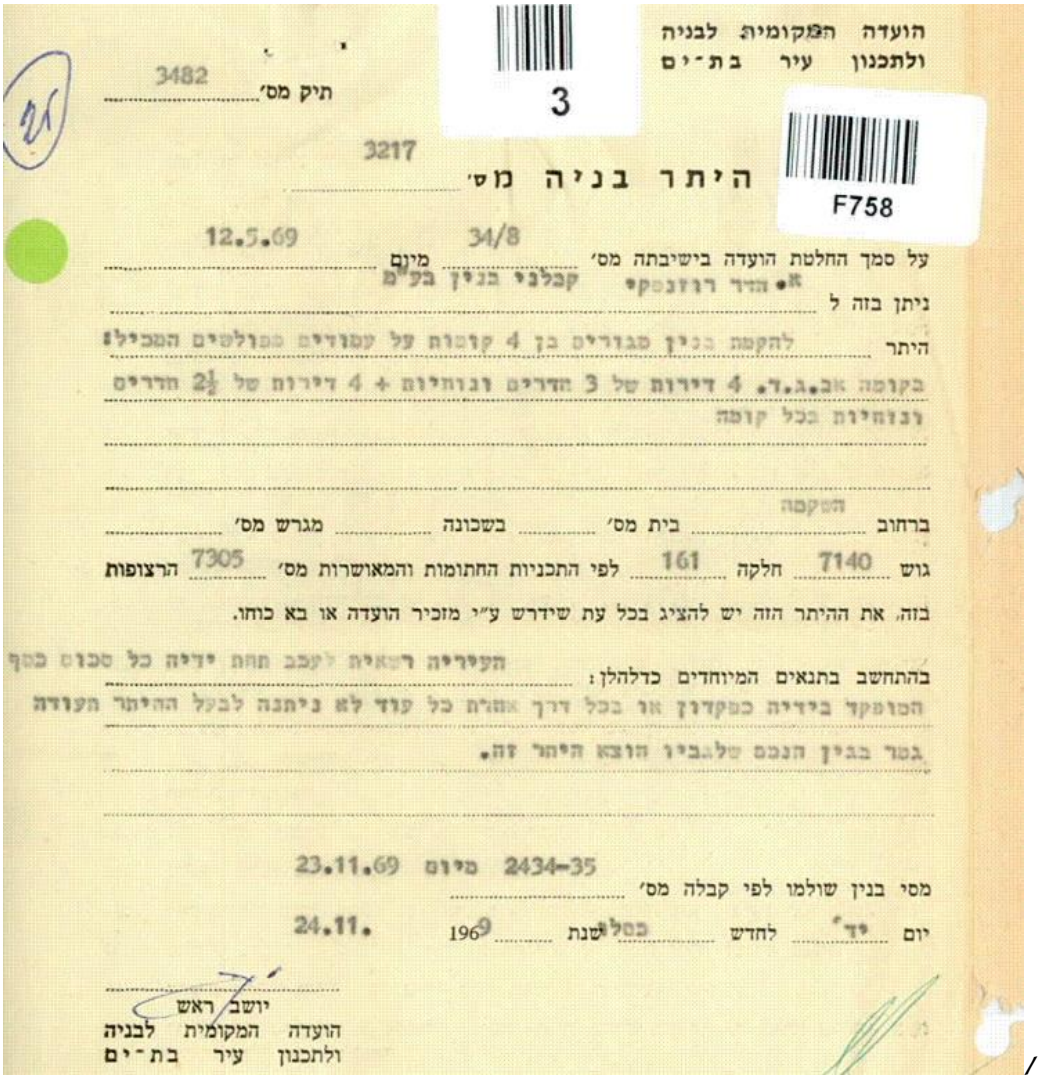
כמות חניות מוצעת במתקן חניה תת"ק רובוטי- 28 חניות

סך כמות חניות מוצעת מכל הסוגים- 35 חניות

כמות חניות מוצעת עודפת- 4 חניות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9.2 בתיק בניין 3482 אותר למבנה הקיים ברחוב השקמה 10 היתר בניה מספר 3217 מיום 12.05.69 למטרת הקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל עמודים מפולשים המכיל: 4 דירות בקומות א-ד של 3 חדרים ונוחיות + 4 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.



הועדה המקומית לבניה
ולתכנון עיר בת-ים

3

F758

תיק מס' 3482

היתר בניה מס' 3217

על סמך החלטת הועדה בישיבתה מס' 34/8 מיום 12.5.69

ניתן בזה ל קבלני בנין בע"מ ד"ר רוזנסקי

היתר להקמת בנין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל:

בקומה א.ב.ג.ד. 4 דירות של 3 חדרים ונוחיות + 4 דירות של 2½ חדרים
ונוחיות בכל קומה

ברחוב השקמה בית מס' ... בשכונה ... מגרש מס' ...

גוש 7140 חלקה 161 לפי התכניות החתומות והמאושרות מס' 7305 הרצופות
בזה. את ההיתר הזה יש להציג בכל עת שידרש ע"י מזכיר הועדה או בא כוחו.

בהתחשב בתנאים המיוחדים כדלהלן: העירייה רשאית לקבל תחת ידיה כל סכום כסף
המופקד בידיה כעקדון או בכל דרך אחרת כל עוד לא ניתנה לבעל ההיתר העודה
בטר בנין הנכס שלגביו הוצא היתר זה.

מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 2434-35 מיום 23.11.69

יום 24.11. לחדש כסלו שנת 1969

יושב ראש
הועדה המקומית לבניה
ולתכנון עיר בת-ים

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>רקע משפטי</u>[2]:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 4.4.2023, מאוחד לחלקה 161 בגוש 7140,שטח המגרש 1,256 מ״ר, השקמה 10 בת-ים.

הנכס רשום בית משותף תיק יוצר 9158/71 ; שטר יוצר 216/1972 ; תיק ב״מ 1062/71. 35 תתי חלקות. בנסח הרישום רשומות 34 יחידות (תתי חלקה), יחידה 34 אינה מופיעה בנכס ותת חלקה 35 מהווה שטח של 6 מ״ר בקומה 0.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 תחשיב שמאי המשיבה

תוספת זכויות בניה חדשות מכוח תכנית חדשה בי/538 להגדלת קומת התמ״א העליונה.

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרש
שטח ברוטו של ק׳ עליונה מלאה של תמ״א- קומה 6	855.28 מ״ר	855.28 מ״ר	0.00 מ״ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ״א - קומה 7	843.65 מ״ר	427.64 מ״ר	416.01 מ״ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי בקומה 7	45.68 - מ״ר	40 - מ״ר	5.68- מ״ר
סך שטח דירתי עיקרי + ממ״ד בקומה 7	797.97 מ״ר	387.64 מ״ר	410.33 מ״ר
הפחתת שטח ממ״דים בקומה 7	100.20 - מ״ר	50.10 - מ״ר	50.10- מ״ר
סך שטח עיקרי בקומה 7	697.77 מ״ר	337.54 מ״ר	360.23 מ״ר

ע״פ טענת שמאי המשיבה תב״ע בי/538 הגדילה את השטח העיקרי בקומת התמ״א העליונה בסך של 360.23 מ״ר.

<u>חישוב כמות זכויות הבניה שנוידה לקומה החדשה העליונה מכח בי/580+ הקלה לתוספת קומה:</u>

סך זכויות בניה מאושרות בבקשה להיתר בקומות 7-8 עיקרי: 942.57 מ״ר

הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7 מצב קודם: 337.54 מ״ר

סך זכויות בניה שאושרו מכוח תכניות בי/ 538 + 580: 605.03 מ״ר

הפחתת שטח עיקרי מאושר מכוח תכנית בי/538: 360.23 מ״ר

סך זכויות בניה מקומת עמודים לקומה חדשה (8) מכוח תכנית בי/580 + הקלה לתוספת קומה 244.80 מ״ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סך שטח זכויות בניה עיקרי חייב בהיטל השבחה (תוכניות בי/580+538): **605.03 מ״ר.**

קומה	תמ״א 38	בי/538	בי/580	סהכ
7	337.54	360.23		697.77
8	0.00	0.00	244.80	244.80
סהכ	337.54	360.23	244.80	942.57

<u>הקלה בגובה קומות המגורים החדשות מעבר ל- 3.00 מ׳ ברוטו (שומת המשיבה)</u>

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	מקדם התאמה
		מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	מותר בתב״ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה				
5	806.86	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.230 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.080 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	1.00741
6	806.86	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.230 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.080 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	1.00741
7	797.97	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.230 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.080 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	1.00741
8	244.80	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.230 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.080 מ׳	2.963%	0.25	0.741%	1.00741
סה״כ	2,656.49	3.00 מ׳	3.23 מ׳	0.230 מ׳	2.70 מ׳	2.78 מ׳	0.080 מ׳	2.963%			

מהות ההשבחה:

לעניין תכנית בי/538 טוען שמאי המשיבה כי התוכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש ע״י תוספת של מחצית מזכויות הבניה המותרות בקומה עפ״י התמ״א. נוספו זכויות בסך 360.23 מ״ר עיקרי שנוצלו בקומה 7.

לעניין תכנית בי/580 טוען שמאי המשיבה כי בזכות התוכנית התאפשר ניוד זכויות מקומת עמודים מפולשת אל קומה 8. בהתאם לכך נוידו 244.8 מ״ר עיקרי שהותרו בקומת העמודים בלבד לפי התמ״א. ניוד זכויות אלו יצרו השבחה של ״יש מאין״.

לעניין אישור ההקלה לתוספת קומה וההקלה בקווי בנין עבור מרפסות טוען שמאי המשיבה כי המשמעות לכך היא תוספת זכויות בניה למרפסות כדלקמן:

- מרפסות זיז חדשות בשטח כולל של 69.96 מ״ר.

- מרפסות גג בקומה חדשה 8 בשטח 534.74 מ״ר.

אישור ההקלה להגבהת הגובה הגדיל את הרווחה והיוקרתיות שבדירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מ״ר קרקע אקו׳

שמאי המשיבה סוקר 5 עסקאות במגרשים ביעוד מגורים ג׳ וג׳1 בין שנת 2015-2020. לאחר שקלול שטח זכויות בניה, מגיע לשווי ממוצע בסך 6,928 ₪ / מ״ר קרקע אקו׳.

שווי מ״ר בנוי

שמאי המשיבה סוקר 10 עסקאות בפרויקט ברחוב גבעתי 5 +7 במסגרת מכירה מוקדמת- presale, מגיע לשווי מ״ר ממוצע משוקלל בדירות 3 חדרים בסך 21,905 ₪ כולל מע״מ ו18,722 ₪ ללא מע״מ.

נתוני שוק של חניות

מחיר לחניה בפרויקט ״עיבוי בינוי״ ברחוב הנביאים 65 ע״פ חוזה מתאריך 23.02.2017 הוא 105,300 ₪ כולל מע״מ, שמאי המשיבה טוען כי ע״פ ההתניות בחוזה המחיר משקף מחיר מופחת.

מחיר לחניה בפרויקט מעורב מגורים ותעסוקה ברחוב ניסנבוים 37 באזור התעשייה ע״פ חוזה מתאריך 17.12.2017 הוא 110,000 ₪ כולל מע״מ.

פרויקט מגורים + תעסוקה במגרש 750 מתוכנית בי/450/4:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה -תת״ק	-3	100,000 ₪	19.7.18
שניה -תת״ק	-3	104,000 ₪	6.8.18
שניה -תת״ק	-3	100,000 ₪	13.2.19

פרויקט מגורים + תעסוקה במגרש 760 מתוכנית בי/450/4:

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע״מ	תאריך עסקה
שניה -תת״ק	-2	97,000 ₪	22.1.20
שניה -תת״ק	-2	97,000 ₪	24.2.20

תעריף קרן חניה עירוני- תת קרקעית- 89,621 ₪, עילית מקורה- 71,862 ₪ . ממוצע לעלות קרן חניה – 80,742 ₪. שמאי המשיבה טוען כי כל פתרון חניה פיזי בתחום הפרויקט חייב להיות גבוה מסך של 80,742 ₪ / חניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה כולל מע"מ- ₪ 100,000

הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה- 50%

שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית כולל מע"מ ₪ 200,000

שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ ₪ 170,940

שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה) לפני התאמת זמן ₪ 155,000

תחשיב לאומדן השבחה בגין תב"ע בי/ 538 + 580 + הקלות

מצב קודם

מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה						מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם
				עיקרי- רגיל 1.0	עיקרי- מרפ. 0.40	מרפ. זיז 0.40	מרפ. גג 0.35	בלתי ישים לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה	
תמ"א 38	0	3	97.43	255.42				244.8	255.420	0.900	1.00	1.00	229.878
בי/339	1	8	96.66	672.98	9.46	13.72			682.252	1.000	1.00	1.00	682.252
בי/339	2	8	96.66	672.98	9.46	13.72			682.252	1.025	1.00	1.00	699.308
בי/339	3	8	96.66	672.98	9.46	13.72			682.252	1.050	1.00	1.00	716.365
בי/339	4	8	96.66	672.98	9.46	13.72			682.252	1.075	1.00	1.00	733.421
תמ"א 38	5	8	96.09	668.56	38.16				683.824	1.100	1.00	1.00	752.206
תמ"א 38	6	8	96.09	668.56	38.16				683.824	1.125	1.00	1.00	769.302
תמ"א 38	7	4	96.91	337.54			416.01		483.144	1.150	1.00	1.00	555.615
סד שווי מצב קודם	7	55	96.56	4,622.00	114.16	54.88	416.01	244.8	4,835.22				5,138.35

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

מצב חדש

מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח״ד	שטח דירתי ליח״ד	כמות זכויות בניה						מקדמי התאמה			שטח
				עיקרי- רגיל 1.0	עיקרי- מרפ. 0.40	מרפ. זיז 0.40	מרפ. גג 0.35	בלתי ישים לניצול 0.0	סה״כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה	ז״ב משוקלל ומתואם
תמ״א 38	0	3	97.43	255.42	0.00	0.00		0.00	255.420	0.900	1.00	1.00	229.878
בי/339	1	8	96.66	672.98	9.46	19.42			684.532	1.000	1.00	1.00	684.532
בי/339	2	8	96.66	672.98	9.46	19.42			684.532	1.025	1.00	1.00	701.645
בי/339	3	8	96.66	672.98	9.46	19.42			684.532	1.050	1.00	1.00	718.759
בי/339	4	8	96.66	672.98	9.46	19.42			684.532	1.075	1.00	1.00	735.872
תמ״א 38	5	8	96.09	668.56	38.16	15.00			689.824	1.100	1.00	1.007	764.427
תמ״א 38	6	8	96.09	668.56	38.16	15.00			689.824	1.125	1.00	1.007	781.801
תמ״א 38+בי/538	7	8	122.4	633.81	63.96	17.16			666.258	1.150	1.00	1.007	771.872
בי/580 + הקלה	8			244.80	0.00	0.00	534.74		431.959	1.175	0.92	1.007	470.407
סך שווי מצב חדש	8	59	100.0	5,163.07	178.12	124.84	534.74	0.00	5,471.41				5,859.19

סה״כ הפרש בין מצבי תכנון- 720.85 מר״א.

שווי מר״א 6,500 ₪ .

סה״כ השבחה- 4,685,493 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 תחשיב שמאי מטעם המבקש

שמאי המבקש מקבל את ערכי שמאי המשיבה המפורטים:

- מצב תכנוני.
- מועד קובע לתכוניות והקלות.
- שווי למ״ר מבונה בסך- 6,500 ₪ .
- השטחים המפורטים בטבלאות שומת הוועדה במצב קודם וחדש.
- השטח להשלמת קומה שביעית בסך 360 מ״ר.
- השטח שנויד מקומת הקרקע בסך 244 מ״ר.
- מקדם התוספת להקלה להגבהת גובה קומה שנקבע בשומת הוועדה.

<u>נושאים שבמחלוקת:</u>

- תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטחים מכוח תכנית בי/538 בהתחשב ב״תוכנית הגגות״.
- תחשיב ההשבחה בגין ניוד שטחים מכוח תכנית בי/580.
- מקדם תוספת השווי לעלייה בקומות.
- ההשבחה בגין חריגה לכאורה בקו בניין למפרסות.
- טענה להפחתה מההשבחה של עלויות עודפות ברות קיזוז- מתקן חניה.

הקלות

תחשיב שמאי המבקש

הובא בחשבון תוספת 1.5% לקומה החל מקומה 2. לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין מרפסות זיז שכן שמאי המבקש סבור כי אינן מוסיפות השבחה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השבחה גולמית - השקמה 10, בת ים - פרוייקט חיזוק תמ"א 38

מצב קודם

מקור ז"ב	קומה	כמות יח"ד	עיקרי מגורים 1.0	מרפסת - עיקרי 0.4	מרפסת גג 0.3	סה"כ משקלל	מקדם התאמה: קומה	מקדם התאמה: תכנון	מקדם התאמה: גובה קומה	שטח ז"ב משקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי ₪/6,500
תמ"א 38	0	3	255.42			255.42	0.9	1	1	229.878	1,494,207
בני קיים	1	8	672.98	9.46		672.98	1	1	1	672.98	4,374,370
בני קיים	2	8	672.98	9.46		672.98	1	1	1	672.98	4,374,370
בני קיים	3	8	672.98	9.46		672.98	1.015	1	1	683.0747	4,439,986
בני קיים	4	8	672.98	9.46		672.98	1.03	1	1	693.1694	4,505,601
תמ"א 38	5	8	668.56			668.56	1.045	1	1	698.6452	4,541,194
תמ"א 38	6	8	668.56			668.56	1.06	1	1	708.6736	4,606,378
תמ"א 38	7	4	337.54		416.01	441.5425	1.075	1	1	487.6585	3,169,780
זכויות ב'/430 - 40 מ"ר לכל דירה עליונה											
התייחסות נפרדת בחישוב השבחה בגין תוכנית ב'/580											
		55	4,622.00		416.01	4,726.00				4,847.06	31,505,886

מצב חדש - לא כולל ניצול זכויות נוספות מכח בי-538 ו בי-580

מקור ז"ב	קומה	כמות יח"ד	עיקרי מגורים 1.0	מרפסת - עיקרי 0.4	מרפסת גג 0.3	סה"כ משקלל	מקדם התאמה: קומה	מקדם התאמה: תכנון	מקדם התאמה: גובה קומה	שטח ז"ב משקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי ₪/6,500
תמ"א 38	0	3	255.42			255.42	0.9	1	1	229.878	1,494,207
בני קיים	1	8	672.98	9.46		676.76	1	1	1	676.764	4,398,966
בני קיים	2	8	672.98	9.46		676.76	1	1	1	676.764	4,398,966
בני קיים	3	8	672.98	9.46		676.76	1.015	1	1	686.91546	4,464,950
בני קיים	4	8	672.98	9.46		676.76	1.03	1	1	697.06692	4,530,935
תמ"א 38	5	8	668.56	38.16		683.82	1.045	1	1.007	719.59825	4,677,389
תמ"א 38	6	8	668.56	38.16		683.82	1.06	1	1.007	729.92741	4,744,528
תמ"א 38	7	4	348.5		399.37	468.311	1.075	1	1.007	497.07096	3,230,961
		55	4,632.96		0	4,798.44				4,913.99	31,955,869
ההשבחה											449,983

מסקנת שמאי המבקש היא שההשבחה הכוללת בין 2 מצבי התכנון לפני ההתייחסות לתוכניות בי/538 + 580 ולפני קיזוז עלויות הינה בסך 450,000 ₪.

תכנית בי/538

שמאי המבקש טוען כי בשומת הוועדה הזכויות לחדרים על הגג לא הובאו בחשבון במצב הקודם. מדובר על תוכניות בי/328 ובי/430, על פיהן מותרת הוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה- 40 מ״ר * 8 יח״ד = 320 מ״ר.

תכנית בי/497 שפורסמה בשנת 2011 אישרה את ניצולן של זכויות חדרי היציאה לגג. ניצול הזכויות לטענתו אינו מותנה בכך שחדרי הגג כבר נבנו. הגם אילו היו נבנים חדרי הגג ומשויכים לדירות מסוימות הרי שבפועל, לא ניתן היה לאחד חדרי גג בבעלויות שונות וליצור דירה נפרדת. אין שום התניה שאיחוד הזכויות לידי דירת גג ניתן לניצול רק בתמ״א 38/1. שמאי המבקש סבור כי בעקבות אלו יש להביא בחשבון במצב הקודם את כלל זכויות הבניה לרבות חדרי יציאה לגג ודירות גג במצב הקודם. הדבר דומה למצב בו נגבים היטלים מבעלים שמימשו במכר דירות עליונות שאז ודאי שיש להתחשב בזכויות. במידה והועדה לא גבתה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

היטל בעת מימוש במכר, אין זה מאיין את הטענה כי היה מימוש לגבי תוכניות אלה, ככל שהמכר בוצע אחרי כניסתן לתוקף.

בהוראות תכנית בי/538 צויין כי הוראות תוכניות בי/430 + 497 חלות על השטח בתוכנית בי/538. תוספת השטח המותרת לבניה מכוח תכנית בי/538 **כוללת** את השטח הנובע מתוכנית הגגות לטענתו.

תחשיב תכנית בי/538 (השטח לניצול תואם את שומת הוועדה)

מהות	מצב חדש במ״ר	מצב קודם במ״ר	הפרש מ״ר
שטח ברוטו קומה 6 עליונה של תמ״א	855.28	855.28	0
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של תמ״א ק׳7	843.65	427.64	416.01
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי	-45.68	-40	-5.68
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ״ד) ק׳7	797.97	387.64	410.33
הפחתת שטח ממדים	-100.2	-50.1	-50.1
יתרת שטח גולמי מכוח תכנית בי/538	697.77	337.54	360.23

סך זכויות הבניה מכוח תכנית הגגות- 320 מ״ר (40*8), מטעמי זהירות שמאי המבקש טוען כי לא הביא בחשבון תוספת שטח אקו׳ של מרפסת גג.

השבחה תכנית בי/538			
מהות	**מ״ר**	**מקדם**	**סה״כ אקו׳**
תוספת שטח עיקרי בקומה 7	360.23	1	360.23
זכויות מכוח תכנית בי/430	320	-1	-320
הפסד שטח מרפסת גג	416.01	-0.25	-104
סה״כ			-63.77

מסקנתו של שמאי המבקש היא כי לא נותר חיוב של היטל השבחה בגין התכנית.

טענה נוספת לעניין זה היא יש להעניק פטור מהיטל השבחה. במקרים בהם במתחם תכנון ישנן תכניות המעניקות זכויות לבניית חדרי גג שאחריהן מאושרת תכנית המאפשרת ניצולן באופן של איחודן לדירת גג, יש לראות בפטור הקבוע בסעיף 19 (ב) (10) ג׳ ככזה שחל גם כאשר מתבקשת בניית דירת גג (ולא

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חדרי יציאה). שמאי המבקש **מפנה לערר תא/ 1219 / 8868 פרויקט יד המעביר 1 נ' ועדה מקומית לת"וב תל אביב:** שם נקבע כי הפטור יוחל גם במקרה שמדובר בדירת גג ולא רק שנבנים חדרי יציאה לגג- הבניה לפי תוכנית ג'1- דירת גג בהיקף 65% משטח הקומה שמתחתיה.

תכנית בי/580

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח 244.8 מ"ר שעפ"י תכנית ההגשה של המצב החדש לרבות הקצאת מקום ל-6 מק' חניה + חניית נכה, לא ניתן לממש בקומת הקרקע ואושר ניודם לקומה 8. שמאי המבקש חולק על קביעת ההשבחה במקרה זה. המחלוקת אינה על השטח המנויד בתמריצי תמ"א 38 או על כך שתוכנית בי/580 מאפשרת ניוד שטח מקומת הרקע לקומות עליונות.

לדעת שמאי המבקש פעם אחר פעם וועדות מקומיות מנסות "לנגוס" בזכויות המוענקות מהתמ"א. כל זאת תוך פגיעה בכדאיות פרויקטים. לדוגמה הניסיון להפעיל את "טענת דייניש" כאשר פסק הדין קבע שזכויות שנובעות מתוכניות שלפני שנת 1975 לא סביר שלא ישולם בגינן היטל השבחה מלא כאשר מאושרת הקלה למימושן. לא כך יש לנהוג כאשר מדובר בזכויות הפטורות מהיטל השבחה מאחר שהוקנו לצורך תמרוץ והוצאתה לפועל של תכנית החיזוק, באופן שיהיה ניתן לממש את כוונת המחוקק ולאפשר הוצאתם לפועל של פרויקטים. לפיכך אין לקבוע לטענתו חיוב בהיטל השבחה מלא בעקבות הניוד אלא במקדם שיפור תכנון. לחיזוק טענה זו שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בחלקה 289 בגוש 7130.

"...רוצה לומר, המדרגה הראשונה לחיוב, שהעניקה את הזכויות בקומה המפולשת ובהרחבות לקומות הינה תמ"א 38, שלגביה היה אמור, לכאורה, להיות חיוב בהיטל השבחה, אולם, התוספת השלישית פטרה חיוב זה, זכויות אלה מהוות "מדרגה" לכל דבר וענין, בהתאם להילכת פמיני ...".

"...לכן כפועל יוצא, בהתאם להוראות התוספת השלישית והפסיקה לעיל, החיוב הינו רק על עצם ניוד הזכויות, למועד הקובע של אישור הבקשה להיתר..."

"...פסק דין דייניש איננו רלוונטי למקרה דנן, היות שפסק דין זה מדבר על תוכנית אחת בלבד שבה לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות ונדרשת לשם כך הקלה ...."

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש מפנה גם להחלטת ועדת ערר בעניין **״איתנים״ נ׳ וועדה מקומית לת״וב רמת גן** ובעניין **״שמי אשקלוני״ נ׳ וועדה מקומית לתו״ב רמת גן,** בשני המקרים ההשבחה להקלה שאפשרה מימוש של שטחים שמקורם בתמריצי התמ״א, חוייבה באופן חלקי במקדם שיפור תכנון.

<u>מרפסת שמש (זיז)</u>

השטחים לבניית מרפסות השמש בשטח של עד 12 מ״ר בממוצע לכל יח״ד מקורן בתקנות התכנון והבניה. שמאי המבקש מצטט: **״גזוזטרה ששטחה עד 14 מ״ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של על הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין.**
בבקשה להיתר מבוקש לבניה שטח מרפסות של 124.84 מ״ר בלבד הקטן בהרבה מהשטח הכולל למרפסות המותר לבניה ע״פ התקנות. עוד נקבע בתמ״א 38 שניתן לבנות במסגרת קווי בנין מקלים של 2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור. במקרה הנדון המרפסות אינן חורגות מ״קווי בניין תמ״א״. הדבר בא לידי ביטוי בשומות מכריעות רבות.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

בשומת הוועדה נקבע תוספת עבור כל קומה 2.5% כאשר קומת הבסיס הינה 1. שמאי המבקש סבור כי קומת הבסיס לעת החישוב בינה קומה 2 ועליית השווי בין הקומות בגבולות 1.5%-2%.

שמאי המבקש סוקר 10 עסקאות ברחוב שדרות העצמאות 18 בשכונת יוספטל ומגיע למסקנה כי מחלוקת הפרש עלות לדירה בין קומה 2 ל-8 בממוצע עולה תוספת שווי לקומה ב 1.8%. כל זאת בטענה שקומת הבסיס הינה קומה שניה.

בנוסף מציג שמאי המבקש 3 שומות מכריעות אשר שקלולם מביא לתוספת שווי עבור קומה בסך 1.35%.

לבסוף קובע שמאי המבקש תוספת שווי לפי 1.5% לקומה כאשר קומת הבסיס הינה קומה שניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה מכוח תכנית בי/580- ניוד זכויות

מצב קודם- תמ"א 38			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח תמ"א- קומת קרקע	244.8	1	**244.8**
מצב חדש- בי/580			
שטח מנויד	244.8	1	244.8
מקדם פונקציונליות דופלקס		0.85	
מקדם עליה בקומות		1.09	
מקדם לגובה הקומה		1.007	
סה"כ שטח אקו' מנויד			**228.39**
שטח מרפסת גג	534.7	0.25	133.68
סה"כ			**362.07**
הפרש שטח אקו'			**117.27**
שווי מ"ר מבונה			**6,500** ₪
השבחה			**762,254** ₪

<u>קיזוז ההשבחה - עלויות לצורך בניית הפרויקט</u>

בנוהג הקיים הנתמך בין היתר גם "בהלכת בורשטיין"- **בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין** בה פסק בית המשפט העליון כי גם את עלות ההוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חנייה שהן חיצוניות לתוכנית- יש לנכות מההשבחה. היטל ההשבחה ייגזר מההשבחה נטו לאחר הפחתת עלויות הנדרשות למימוש. בנכס הנדון לטענת שמאי המבקש עקב נתוני המגרש ודרישות תקנות החניה, נדרשה הכשרת מקומות חניה לכל הפחות לכל הדירות החדשות. פתרון החניה ניתן במתקן חניה מוטמן בקרקע.

עלות מתקן החניה- 2,150,000 ₪ בתוספת מע"מ. העתק הסכם רכישת מתקן החניה מחברת "פרקומט" מצורף כנספח ו' במסמכי המבקש.

עלות חפירת פיר בגובה 4 קומות, לטובת מתקן החניה, לרבות דיפון ויציקת רצפה תחתונה של המרתף- מוערך בכ- 960,000 ₪ (לפי עלות של 2,000 ₪ / מ"ר ללא רצפה של הקומות- בסה"כ 320 מ"ר).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש סבור כי שווי בסיסי למקום חניה בגבולות 120,000-150,000 ₪, בניגוד לשמאי המשיבה הטוען ל-200,000 ₪. בהתאם שווי מקום חניה במתקן חניה ״רגיל״ (מכפיל חניה), מהווה 75% משווי חניה רגילה, והשווי למקום חניה במתקן חניה אוטומטי לכל היותר 50%.

שמאי המבקש מפנה להחלטות מכריעות ברמת גן שלטענתו המחירים שם משקפם שווי גבוה יותר, בין היתר:

שומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג בחלקה 56 בגוש 7121 שם נקבע שווי חניה רגילה ראשונה למגורים בשנת 2019 120,000 ₪.

שומה מכרעת של השמאי דוד דדון בחלקה 215 בגוש 7136 שם נקבע שווי חניה רגילה ראשונה למגורים בשנת 2019 100,000 ₪. המסקנה שם כי עלויות הכשרת מקומות החניה עולות על התמורה בגינם.

שומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן ברחוב השר משה 24 רמת גן שם נקבע שווי מקום חניה רגיל במרתף לשנת 2019 170,000 ₪.

שומה מכרעת של השמאי אליהו כהן ברחוב אבנר מאיר 7 רמת גן שם נקבע שווי מקום חניה רגיל למגורים בשנת 2018 100,000 ₪, 70% למקום חניה במכפיל רגיל.

שומה מכרעת של השמאי דוד דדון ברחוב הזיתים 14 רמת גן שם נקבע שווי מקום חניה רגיל במרתף 110,000 ₪. באותה שומה התחשיב התבסס על שווי עלות הקמה למ״ר מרתף בסך 2,800 ₪ כאשר שטח מקום החניה ברוטו הינו 50 מ״ר וסך העלות עומדת על 140,000 ₪.

מתקן החניה המוטמן באדמה מיועד ל-28 מקומות חניה.
שווי מקום חניה במתקן 75,000 ₪ כולל מע״מ ושיעור יזמות.
סך מקומות החניה במתקן החניה - 2,100,000 ₪ ובסה״כ כ 1,560,000 ₪ נטו.
עלות לפי 75% שהוסבר לעיל- 3,100,000 ₪ בתוספת מע״מ.

מסקנת שמאי המבקש כי נוצר עודף עלות של כ 1,550,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום:

השבחה להקלות- 450,000 ₪.

אין השבחה בין תכנית בי/538.

השבחה בגין תכנית בי/580- 762,250 ₪.

עלויות עודפות בגין מרתף חניה- 1,550,000 ₪.

מאחר שעל-פי חישובו העלויות המותרות בקיזוז עולות על היטל ההשבחה, שמאי המבקש סבור כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר.

לחילופין ומטעמי זהירות אם ייקבע כי אין מקום לקיזוז העלויות, קובע שמאי המבקש השבחה בסך 1,212,250 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>התייחסות השמאי מטעם המשיבה לחוות דעת מטעם המבקשת</u>

שמאי המשיבה לעניין אופן שיוך הזכויות בין תמ"א 38 לבין תכנית מכוח סעיף 23 שהוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38- מציג את **פס"ד בימ"ש מחוזי ב- עמ"נ 47352-09-20 בעניין סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה**. בפס"ד נקבע ביחס לתכנית הר/2213 שהוסיפה זכויות ל- 1 קומה מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38, כדלקמן: כל זכויות הבניה שנוצלו מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38 - משויכות לתכנית הר2213/ , וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא. בהתאם לכך בהקשר לבקשה הנדונה, טוען שמאי המשיבה כי כל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל- 2.5 קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 משויכות לתכנית בי/538 ולתוכנית בי/580 וחייבות בהיטל השבחה מלא. הבאה בחשבון של זכויות תמ"א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות התמ"א בשווי המצב הקודם, משמעותה ניוד של זכויות שלא כדין.
בקשת רשות ערעור על פס"ד מחוזי זה נדחתה ע"י בית המשפט העליון. להלן זכויות הבניה ומקורן לפי שמאי המשיבה בהתאם לחוות דעתו המקורית:

מקור זכויות	שטח עיקרי	קומה	מס' סעיף הקלה בפרוטוקל החלטת הועדה
תב"ע בי/538	360.23 מ"ר	7	13
תב"ע בי/580	244.80 מ"ר	8	14
<u>סה"כ</u>	<u>605.03 מ"ר</u>		

לעניין הטענה להכללת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג כחלק מהמצב הקודם על פי תב"ע בי/430 שכוללת 40 מ"ר / חדר יציאה לגג ובסה"כ 320 מ"ר (8 חדרי גג * 40 מ"ר / חדר)- טוען שמאי המשיבה כי קיים כפל זכויות בין זכויות חדרי היציאה לגג לזכויות תמ"א 38. הטענה כאמור מנוגדת להוראות תמ"א 38 וזכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 3/38 מכילות את זכויות חדרי היציאה לגג.

ה	על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1/2 הקומה שנוספה בתמ״א 38 כוללת בתוכה את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג. הטענה מנוגדת לפס״ד הרצליה שהוצג לעיל ועל בסיסו נקבע כי כל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל2.5 קומות המותרות עפ״י תמ״א 38 משויכות לתכנית בי/538 ובי/580.

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי הבקשה שבנדון אינה כוללת ניצול של חדרי יציאה לגג כלומר לא כוללת מימוש של תכנית בי/430. זכויות הבניה שאושרו מהווים חלק מסל הזכויות שאושר בבקשה. לא ניתן לבקש פטור בגין זכויות שבכלל לא נוצלו. מאחר ותכנית הגגות אינה ממומשת במצב החדש היא לא תובא בחשבון במצב הקודם.

תוכניות בי/430 + בי/497 מהוות תוכניות במצב החדש אשר לא שולם בגינן היטל השבחה ואינן יכולות להיכלל במצב הקודם.

מבחינה תכנונית אסור להוסיף חדרי יציאה לגג מעל לקומה העליונה של תמ״א 38 , מאחר שהיא מחצית קומה (קומה חלקית).

שמאי המשיבה מוסיף כי מתוך עשרות החלטות מכריעות, אף לא אחת מקבלת טענה זו.

מאחר ותכנית בי/497 חלה על הזכויות המוקנות לחדרי יציאה לגג עפ״י תכנית בי/430, גם אפשרות ההמרה מחדרי גג לדירות גג שהותרה בתכנית זו נכללת בזכויות המותרות עפ״י תמ״א 38 , ואינה מתווספת עליהן לגישתו. תכנית בי/538 מהווה שינוי לתכנית בי/430 , ותכנית בי/538 אינה כפופה לתכנית בי/430.

שטח מתווסף מכח תכנית בי/538 :

מרכיב מוערך	קומה	שטח	מקדם	שטח משוקלל
תוספת שטח עיקרי חדש מכח תכנית בי/538	7	360.23	1.0	360.23
הקטנת שטח מרפסת גג	7	-416.01	0.35	-145.60
סך תוספת זכויות בניה חדשה משוקללת				214.63

תחשיב שמאי המבקש שגוי מכיוון שגם אם היה נכון היה ניתן להוסיף 4 חדרי יציאה לגג * 40 מ״ר = 160 מ״ר ולא 320 מ״ר כפי שציין, הגם שתחשיב זה שגוי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עפ״י שומת המבקש מימוש תכנית בי/538 הביא לירידת ערך, מטרת התכנית להביא לתמריצי תמ״א 38 ובכל תכנית בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 מבקשים היזמים לנצל את התכנית. הטענה אינה הגיונית.

הבקשה להיתר שבנדון כוללת הקלה לניוד זכויות מכוח תכנית בי/580 ואלמלא אישורה לא ניתן היה לאשר את ניוד הזכויות. אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומה חדשה - קומה 8, לא היה מקום לזכויות המנוידות מקומת קרקע.

לעניין מרפסות הזיז- כתוצאה מאישור הקלות מספר 6+8, הוקטנו קווי הבניין הצידיים ע״י חריגה מקווי הבניין של תמ״א 38.

קומות 1-4 : התווספו המרפסות המסומנות 37 + 41 בטבלאות חישובי השטחים בתכנית היתר הבניה הנדונה. שטח כל אחת מן המרפסות הו 2.85 מ״ר ובסה״כ 5.7 מ״ר. בהתאם לכך שטח מרפסות הזיז במצב קודם קטן ב- 5.7 מ״ר לעומת מצב חדש. שטח מרפסות זיז במצב חדש = 19.42 מ״ר / קומה , שטח מרפסות זיז במצב קודם = 13.72 מ״ר / קומה.

קומות 5-6 : התווספו המרפסות המסומנות 35 + 36 בטבלאות חישובי השטחים בתכנית היתר הבניה הנדונה. שטח כל אחת מן המרפסות 7.5 מ״ר ובסה״כ 15 מ״ר. בהתאם לכך במצב קודם מרפסות הזיז הללו אינן קיימות , ולכן שטח מרפסות הזיז במצב קודם הינו אפס. שטח מרפסות זיז במצב חדש = 15 מ״ר / קומה , שטח מרפסות זיז במצב קודם = 0 מ״ר / קומה.

ההשבחה שחושבה בגין הקלה בקווי בניין עבור מרפסות זיז היא רק ביחס לשטחי המרפסות החורגים מקווי בניין המותרים על פי תמ״א 38.

לעניין מקדם קומה, נקבע בשומת המבקש כי אין הבדל בין מקדם קומה 1 לקומה 2, כך שהמקדמים זהים בסך 1.00. מדובר לגישת המשיבה בטעות המנוגדת לתורת התועלת. שמאי המשיבה בהתאם לנספחים שהציג (1.1 ו-1.2) מגיע למסקנה כי שיעור התרומה של גורם הקומה לשווי מרכיב הקרקע הינו מעל 2.5% / קומה. כמו כן כך נקבע גם בהחלטות מכריעות בבת ים. תחשיב המבקש מוביל לשיעור תרומה של 5.435% (תחשיב מוצג בתגובת המשיבה).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין הטענה כי ההשבחה בגין ניוד הזכויות מקומת הקרקע מכוח תכנית בי/580 הינה בגין שיפור תכנון בלבד, הטענה אינה נכונה לטענת המשיבה גם מבחינה משפטית. במצב הקודם לא הייתה היתכנות לניצול 244.8 מ״ר בקומת הקרקע, הקומה בתפוסה מלאה. ניתן לראות זאת בהיתר הבניה. על כן שווי הזכויות הינו אפס. כך קבעה גם ועדת ערר בעניין ז׳בוטינסקי 15 (בת ים נ׳ עובי הקורה). כך נקבע גם בהחלטות מכריעות נוספות:

מיקום	גו״ח	שמאי מכריע	תאריך שומה מכרעת
חשמונאים 6	7155/148	דנה שיחור	24/01/2021
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	20/07/2021
הצפירה 5.	7142/106	גיא צדיק	02/01/2022
הפטמן 8	7130/245	עומר סרחאן	30/03/2022
מסריק 1	7143/36	בועז קוט	21/06/2022
גבעתי 5,7	7154/176,177	רמה מאור	18/01/2023
דנין 3	7136/381	אורית גלן	31/01/2023
סוקולוב 18	7143/22	ערן ירקוני	15/02/2023
עצמאות 21	7144/51	שלומי יפה	29/01/2023
השר שפירא 43	7138/293	אלדד חיימי	13/03/2023
כנרת 13	7151/223	יעקב פז	27/06/2023
הנביאים 12, 14, 16	7154/233-235	דנה שיחור	09/07/2023
שלום עליכם 2	7136/343	בועז ברזילי	08/11/2023
שלום עליכם 4	7136/344	בועז ברזילי	09/11/2023

לעניין יישום פס״ד דייניש- המהווה הלכה פסוקה, המבקש מתעלם מהעובדה שפס״ד קובע את העיקרון ביחס לזכויות בניה מוקנות, שלפיו - זכויות בניה מוקנות שאינן ניתנות לניצול - לא יובאו בחשבון בתחשיבי השבחה. בהתאם לפס״ד זה, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול, שמקורן בתמ״א 38 - שכידוע אינן מוקנות - לא יובאו בחשבון בתחשיבי השבחה.

לפי מקדם משוקלל ממוצע לדירות בקומת הקרקע הינו 0.847, גם אם תחשיב המבקש נכון יש להביא בחשבון מקדם זה. מקדם מרפסת להערכת המשיבה בין 0.3-0.4.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע	מקדם מרפסת גג
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן	0.3
הצפירה 5	7142/106	גיא צדיק	0.4
הפטמן 8	7130/245	עומר סרחאן	0.25
חשמונאים 56	7155/148	דנה שיחור	0.3
מסריק 1	7143/36	בועז קוט	0.3
גבעתי 5 + 7	7154/176,177	רמה מאור	0.4
זמנהוף 11	7136/323	ערן ירקוני	0.4
זמנהוף 13	7136/324	ערן ירקוני	0.4
דנין 3	7136/381	אורית גלן	0.35
שלום עליכם 2	7136/343	בועז ברזילי	0.4
שלום עליכם 4	7136/344	בועז ברזילי	0.4
ממוצע			0.355

לעניין משמעות אישור מתקן חניה רובוטי המכיל 28 חניות- בבקשה להיתר שבנדון אושר מתקן חניה רובוטי המכיל 28 חניות סה"כ. אישור מתקן מצריך אישור הקלה, שכן אינו מותר לפי תכנית המרתפים בי/430 וגם לא לפי תמ"א 38. המתקן אושר במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, בשגגה ללא אישור של הקלה. בהתאם לכך, שומת המשיבה- אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין מתקן החניה.

לעניין טענת המבקש בדבר "עלות עודפת" שנגרמה עקב תכנון מתקן חניה במצב חדש, אומדן ההשבחה בשומת המשיבה אינו כולל מרכיב השבחה בגין אישור של מתקן חניה. הבקשה להיתר שבנדון הכוללת מתקן חניה תת"ק רובוטי- אושרה בטעות, באופן שהיא אינה כוללת הקלה להקמת מתקן חניה. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון את מרכיב "ירידת הערך" שנגרמה לטענתו עקב אישור מתקן החניה.

לטענת המשיבה אין צורך לדון לעלות המתקן מכיוון שהוא לא נדון בתיק זה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על פי תחשיב המבקש , עקב הטעות של הועדה המקומית , שאישרה את מתקן החניה ללא אישור של הקלה - הוקטנה ההשבחה בתיק ההשבחה שבנדון , בסך של 1,557,000 ₪.

ביחס לנתונים שהוצגו בחוות דעת המבקש לעניין שווי מקום חניה, הנתונים אינם מתכתבים עם העובדות שכן בחלקן מדובר על חניה שניה ובחלקן מדובר בייעוד אחר ועיר אחרת.

לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור מתקני החניה- סעיף 10.18.9 בשומת המבקש: החישוב שגוי, משום שהוא מתעלם מהעובדה שבמצב קודם חסרות 18 חניות, שבגינן קיים חיוב בעלות ״קרן חניה״, בסך של 75,000 ₪ / חניה חסרה, ובסכום כולל של 1,350,000 ₪. יצוין כי הכללת עלות קרן חניה בתחשיב ההשבחה הינה מחויבת עפ״י הלכת ״אורלי בורשטיין״ שנפסקה בבית המשפט העליון.

היזם לא חויב בבניית מתקני חניה. בנייתם היא יוזמה בלעדית שלו. בהתאם לכך ככל שהיזם סבור כי מתקני חניה מפחיתים משווי המגרש - הוא יכול גם עכשיו להימנע מבנייתם ע״י הגשת תכנית שינויים לביטולם. העובדה שהיזם לא עשה כן אלא יזם את הקמת המתקנים - מוכיחה כי מדובר במרכיב משביח שלא ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה, רק בגלל טעות רישוי, שבמסגרתה מתקני החניה אושרו ללא אישור הקלה. העובדה שכמעט כל השומות המכריעות מחייבות בהיטל השבחה בגין הקלות למתקני חניה רגילים רובוטיים מוכיחה כי מדובר בגורם משביח , ומוכיחה כי טענת המבקש בעניין זה שגויה ומנותקת מהעובדות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

הנושאים שלא במחלוקת:

- המצב התכנוני
- שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪.
- השטחים במצב החדש והישן, המפורטים בחוות דעת המשיבה.
- השטח להשלמת הקומה השביעית בסך 360 מ״ר.
- השטח שנויד מקומת הקרקע בסך 244 מ״ר.
- מקדם התוספת להקלה להגבהת גובה קומה.

התחשבתי במחלוקת הממוקדות בחוות דעת הצדדים ומהות ההחלטה וכן בכך שהמקדמים שאינם נתונים במחלוקת נמצאים בטווח הסביר.

שווי מ״ר מבונה בהשוואה להחלטות מכריעות בסביבה גבוה אולם בטווח של קשת המחירים הסבירה. בהתחשב בהתאמות זמן ומיקום והסכמת הצדדים ובהיותו בטווח הסביר מקובלת עלי הסכמת הצדדים.

הנושאים שבמחלוקת:

<u>הכללת 320 מ״ר במצב הקודם מכוח תכנית בי/430 (תכנית ״הגגות״)</u>

שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם יש לכלול את כל הזכויות מכל התכניות שהיו בתוקף לרבות זכויות לחדרי יציאה לגג / דירות גג, בין היתר תוכניות בי/328 ובי/430. שמאי המבקש מוסיף קטעים רלוונטיים מתוך הוראות תכנית בי/538:

- **״על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע״י הוראות תכנית זו״.**
- **״על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/497 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית בי/497״.**

לאחר הכללת השטח הנובעת מ״תכניות הגגות״ לעניין ההשבחה הנובעת מתוספת השטח שבתוכנית בי/538, מגיע השמאי למסקנה כי לא קיימת השבחה. בכל מקרה טוען כי חל פטור מהיטל השבחה בגין תוכניות הגגות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המשיבה מציג את פס״ד עמ״נ (מחוזי) 47352-09-20, **בעניין סדן אחזקות 38 בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה**. בפסה״ד נקבע ביחס לתכנית הר/2213 שהוסיפה זכויות ל- 1 קומה מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ״י תמ״א 38, כדלקמן: כל זכויות הבניה שנוצלו מעבר ל- 2.5 קומות המותרות עפ״י תמ״א 38 - משויכות לתכנית הר/2213 וחייבות בהיטל השבחה בשיעור מלא. בהתאם לכך בהקשר לבקשה הנדונה, טוען שמאי המשיבה כי כל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל- 2.5 קומות המותרות ע״פ תמ״א 38 משויכות לתכנית בי/538 ולתוכנית בי/580 וחייבות בהיטל השבחה מלא. הבאה בחשבון של זכויות תמ״א 38 שאינן ניתנות לניצול בקומות התמ״א בשווי המצב הקודם, משמעותה ניוד של זכויות שלא כדין.

בקשת רשות ערעור על פס״ד מחוזי זה נדחתה ע״י בית המשפט העליון. להלן זכויות הבניה ומקורן לפי שמאי המשיבה בהתאם לחוות דעתו המקורית:

מקור זכויות	שטח עיקרי	קומה	מס׳ סעיף הקלה בפרוטוקל החלטת הועדה
תב״ע בי/538	360.23 מ״ר	7	13
תב״ע בי/580	244.80 מ״ר	8	14
סה״כ	605.03 מ״ר		

לעניין הטענה להכללת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג כחלק מהמצב הקודם על פי תב״ע בי/430 שכוללת 40 מ״ר / חדר יציאה לגג ובסה״כ 320 מ״ר (8 חדרי גג * 40 מ״ר / חדר), טוען שמאי המשיבה כי קיים כפל זכויות בין זכויות חדרי היציאה לגג לזכויות תמ״א 38. הטענה כאמור מנוגדת להוראות תמ״א 38 וזכויות הבניה המותרות על פי תמ״א 3/38 מכילות את זכויות חדרי היציאה לגג.

ה	על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.

1/2 הקומה שנוספה בתמ״א 38 כוללת בתוכה את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג. הטענה מנוגדת לפס״ד הרצליה שהוצג לעיל ועל בסיסו יש לקבוע

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניינו כי כל זכויות הבניה המנוצלות מעבר ל 2.5 קומות המותרות עפ"י תמ"א 38 משויכות לתכנית בי/538 ובי/580.

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי הבקשה שבנדון אינה כוללת ניצול של חדרי יציאה לגג כלומר לא כוללת מימוש של תכנית בי/430. זכויות הבניה שאושרו מהווים חלק מסל הזכויות שאושר בבקשה. לא ניתן לבקש פטור בגין זכויות שלא נוצלו. מאחר ותכנית הגגות אינה ממומשת במצב החדש היא לא תובא בחשבון במצב הקודם.

מבחינה תכנונית אסור להוסיף חדרי יציאה לגג מעל לקומה העליונה של תמ"א 38 , מאחר שהיא מחצית קומה (קומה חלקית).

בדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים שמאי המבקש הפנה לעמוד 12 בחוות דעתו שמובילה לסעיפים 10.7-10.10 בתכנית, מסקנתו שהזכויות כוללות את תוכנית הגגות ובמקרה הנדון הזכויות היו במצב הקודם וחלקן גם מומשו במכר במהלך השנים. שמאי המבקש טוען כי תכנית בי/538 לא הביאה לפגיעה אלא שלא הביאה לתוספת שטח. השמאי מפנה לשתי החלטות ערר בגבעתיים בהחלטה אחת ערר 81004/0123, **שדאור נ' ועדה מקומית גבעתיים** וערר 81036/07200, **אנגל אינבסט נ' ועדה מקומית גבעתיים** בשתיהן דובר על זכויות מכוח תכנית הגגות לגבי פטור שחל במצב הקודם.

שמאי המשיבה הגיב בדיון כי על ההחלטות שהציג שמאי המבקש הוגש לידיעתו ערעור. החלטות אלו לא רלוונטיות לבת ים. מדובר על תמ"א הריסה ולא חיזוק. גם אם היתה הריסה לא רלוונטי לבת ים מכיוון שמתבססים על סעיף בתמ"א 38 במקרה שתיקון 3א' לתמ"א 38 חל בו. ואולם תיקון 3א' לא חל בבת ים מכיוון שתוכנית בי/538 שהיא לפי סעיף 23 אושרה בטרם אושר תיקון 3א' והקפיאה את כמות הזכויות של תמ"א 38 בנקודת הזמן בה אושרה בי/538 ולכן ההחלטה בערר שהוצגה לא רלוונטית. בנוסף קיימת החלטת ערר בבת-ים רחוב קלויזנר, שם היה ערר על החלטת שמאי מכריע שהחליט שאין כפל זכויות, וועדת הערר דחתה את הערר והעורר קיבל את המלצת ועדת הערר ומשך את בקשתו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הכרעה:

טענתו המרכזית של שמאי המבקשים להחיל את תוכנית הגגות בי/430 בשווי המצב הקודם וזאת על בסיס הוראת תוכנית בי/538 המחילה את הוראות אותן תוכניות.

מדובר בשאלה משפטית שהיה מקום להפנותה לערר, טענה זו אינה טענה צדדית, שכן קבלתה יכולה לשנות באופן מהותי את ההשבחה. שמאי המשיבה לא העלה טיעון כנגד סמכות השמאי המכריע לדון בשאלה זו ובהתחשב בחשיבותה במקרה הנבחן, לא מצאתי עצמי פטור מלדון בה.

לאחר עיון בטענות הצדדים, להערכתי אין לקבל את טענת המבקשים במקרה של החלטה זו ואין להוסיף את שווי זכות ההקמה של חדרי היציאה לגג מכוח תוכנית בי/430 במצב הקודם. הוראות תמ״א 38 על תיקוניה מהווים את הזכויות במצב הקודם. תוכנית בי/430 ותמ״א 38 על תיקוניה, מוציאות האחת את השנייה. בהיות זכויות תמ״א 38 על תיקוניה על תוספת 2.5 הקומות בשווי המצב הקודם עולה על זכויות שבתוכנית בי/430, ובהיות התוכניות מוציאות זו את זו, יש להביא בחשבון את הוראות תמ״א 38 על תיקוניה, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

טענה נוספת היא שכלל זכויות הבנייה זכויות הבנייה שמעבר לזכויות מכוח תמ״א 38על תיקוניה, משויכות לתכנית בי/538 ובי/580. טענת שמאי המבקש היא שהוראות תוכנית בי/538 לא הביא לתוספת זכויות בעניין זכויות חדרי הגג שכן אלה כבר הותרו בתוכנית בי/430. ולכן יש להביאן בחשבון במצב הקודם בנוסף לזכויות מכוח תמ״א 38 על תיקוניה. לאחר עיון בטענות הצדדים אינני מקבל טענתו זו של המבקש. לצורך החלת הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) יש למצות את הזכויות המנוצלות בהיתר תחילה מהזכויות עפ״י התמ״א [(ראו עמ״נ (ת״א) 11555-12-20 **גאות השקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (7.11.2021) וגם עמ״נ (ת״א) 34680-03-22, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ׳ שמי אשקלוני בע״מ** (1.5.2023)]. עידוד היזמים נעשה על ידי פטור מהיטל השבחה לקומות שמאפשרת לבנות תמ״א 38, ולא מעבר לכך. [ראו: עמ״נ (ת״א) 61432-05-22

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קידר מבנים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (5.1.2022) הקובע: ״בענייננו, הקומה הנוספת איננה פרי הוראות תמ״א 38. הקומה הנוספת הינה פרי תכנית בנין עיר מקומית, ולכן הפועל היוצא מכך הוא שהפטור הקבוע בסעיף 10(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חל עליה.״].

משיקולי האמור לעיל, לא הבאתי בחשבון את הזכויות מכוח תוכנית בי/430 בשווי המצב הקודם, בנוסף לזכויות שהובאו במצב הקודם מכוח תמ״א 38 על תיקוניה.

<u>ניוד שטחים מכוח תכנית בי/580 בסך 244.8 מ״ר והכללתם במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מציג תחשיב השבחה כולל להקלות ולתוכניות המשביחות. בתחשיב שמאי המבקש נעשתה הפרדה בין המרכיבים. לעניין ההקלות קובע השבחה בסך 450,000 ₪.

שמאי הצדדים אינם חלוקים בשטח המצב החדש המנויד בסך 244.8 מ״ר. אינם חלוקים גם שהשטח המנויד מקורו בתמריצי התמ״א לצורך סגירת עמודים וכי התכנית כאמור מאפשרת את הניוד משטח קומת הקרקע לקומות העליונות.

שמאי המבקש מביא דוגמאות של החלטות מכריעות וערירים בהם השטח המנויד חויב במקדם שיפור תכנון בלבד ומפנה לפס״ד דייניש. השמאי בגישתו מחשב לפי מקדם 1.00 עבור שטח זה במצב הקודם והכלת מקדמי קומה וגובה במצב החדש.

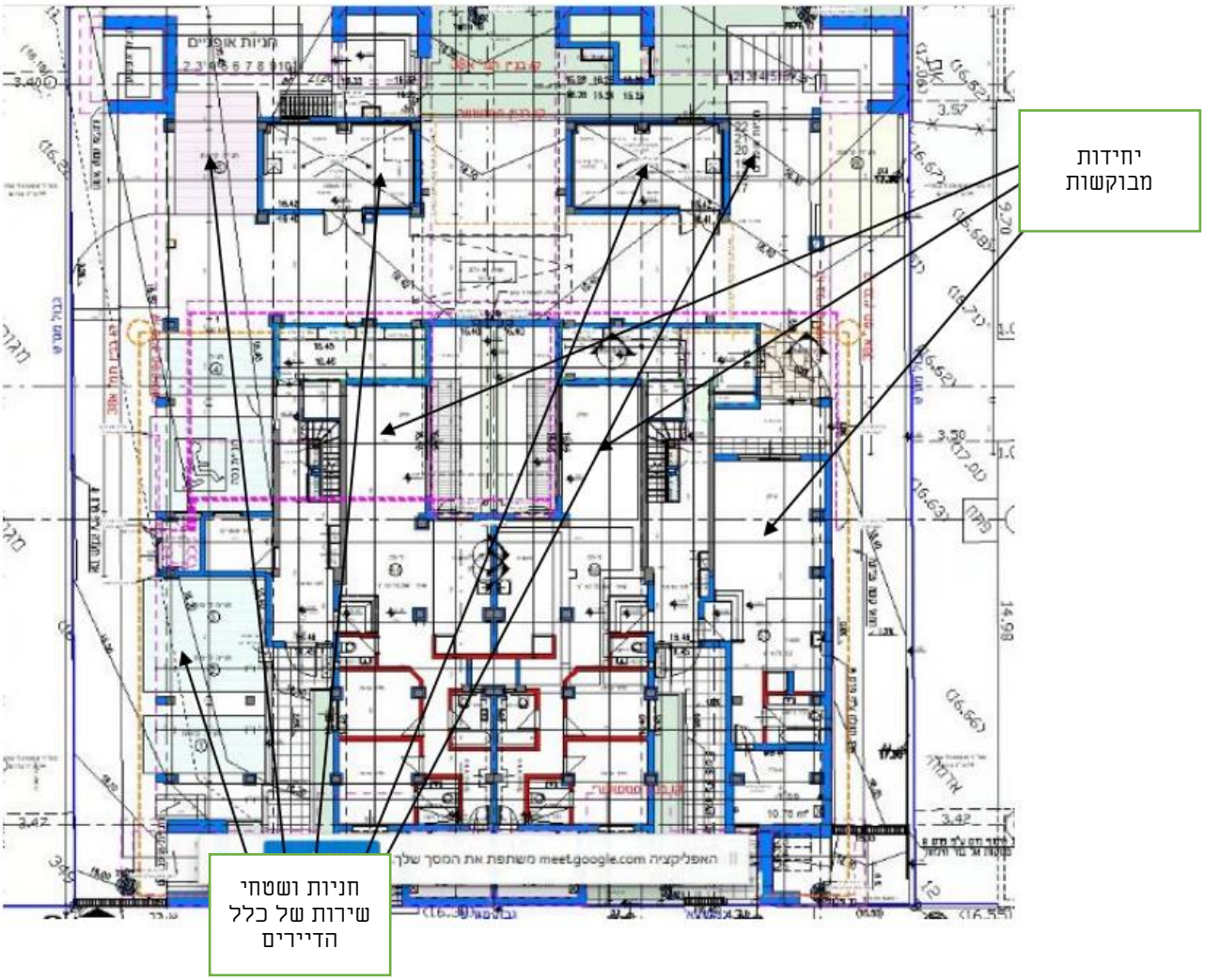
שמאי המשיבה טוען כי היות ובמצב הקודם לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים, מעבר למנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון, ומאחר וקומת העמודים בתפוסה מלאה של 3 דירות מגורים + שטחים לחניה, לגישה לחניה ולמטרות טכניות - עפ״י המנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון, אזי קיימת השבחה ״יש מאין״. בסה״כ נוידו 244.8 מ״ר זכויות בניה עיקרי שהותרו עפ״י תמ״א 38 בקומת עמודים בלבד, לקומת מגורים חדשה מספר 8 שהפכה להיות הקומה העליונה בבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הכרעה:

בדיון שנערך בנוכחות הצדדים טען שמאי המבקש כי חישב השבחה לשיפור תכנון בלי קשר לפס״ד דייניש. לגישתו ניתן היה לנצל את הזכויות בקומת העמודים, זאת בהתאם לשומה מכרעת של דוד דדון שהפנה לבניין דומה.

שמאי המשיבה בתגובה לטענות אלו טען כי קומת הקרקע מנוצלת כבר היום למגורים. אין אפשרות לתכנון דירות נוספות. מה שניתן לתכנון מנוצל במצב החדש.



תמ״א 38 מוסיפה זכויות למבנה אולם אינה מאפשרת ניודן במסגרת הקלה כזכות מוקנית. לפיכך, כל עוד היו מנוצלות הזכויות בקומת הקרקע כפי שטען

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש, מתקבל על הדעת שהיו פטורות מהיטל השבחה מכוח התמ״א. אולם מרגע שנוידו במסגרת הקלה, אין הפטור חל על ניוד זה כשם שהזכות בתמ״א אינה כוללת את זכות הקלה כזכות מוקנית.

בעניין אפשרות הכלת הזכויות במצב הקודם, יש לבחון האם קיימת התכנות ממשית (פיזית) במצב הקודם להכיל את זכויות הבנייה בקומת הקרקע, אותן זכויות שנוידו מקומה זו לקומה העליונה.

השלב השני הוא אומדן שווי אותן זכויות בין שאינן ניתנות לניצול ובין שניתנות לניצול בהתחשב באופי הבנייה.

יכולת הכלה של זכויות בקומת הקרקע תלויה באופי המבנה ומשתנה בין מבנה למבנה. לעומת שאלת יכולת ההכלה של הזכויות במצב הקודם, עומדת שאלת השווי של אותן זכויות שלא ניתנות להכלה בקומת הקרקע במצב הקודם. ניתנו מספר שומות מכריעות בשאלה זו שקבעו שווי אפס לזכויות אלה:

דנה שיחור	7155/148	חשמונאים 56	24.01.2021
אורית גלן	7142/140	הצפירה 8	20.07.2021
גיא צדיק	7142/106	הצפירה 5	02.01.2022
עומר סרחאן	7130/245	הופטמן 8	30.03.2022

שומות מכריעות נוספות

בשומה מכרעת שנערכה ברחוב גבעתי במבנה בנוי על עמודים (שלומי יפה מיום 31.7.2018 בגוש/חלקה 7154/252) בנושא סגירת קומת עמודים צוטט אישור ישיבת ועדת משנה מספר 20170002 מיום 2.4.2017 וכן אישור בוועדת משנה מספר 20170006 מיום 27.6.2017 ל - ״סגירה בקומת קרקע לטובת יח״ד אחת + מתקני חניה + גידור זמני ״ על בסיס אישור מסמך עיצוב אדריכלי״. וועדת המשנה 20170002 דנה בבקשה לאישור מסמך העיצוב האדריכלי לחיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ״דים ומרפסות לדירות הקיימות + תוספת 9 יח״ד בשלוש קומות מלאות + סגירה בקומת הקרקע לטובת יח״ד אחת +

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מתקני חניה + גידור זמני. סה״כ קיים + מוצע 22 יח״ד. על הבקשה מבוקש תשלום כופר חניה עבור 7 מקומות חניה.

הבקשה לרבות ההתנגדויות וההקלות נידונה בישיבת ועדת משנה מס׳ 20160011 מיום 18.9.2016 והוחלט לאשר הבקשה לרבות ההקלות. כתנאי להיתר, נדרש ע״י הוועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי למגרש המבוקש לכל הבניין בשלמותו וזאת על סמך מסמך עיצוב אדריכלי לקטע רחוב/מתחם בינוי בו נמצא המגרש, אשר יוגש יחד לוועדה . הבקשה הובאה לדיון לאישור מסמך תכנית עיצוב אדריכלי (הוגש ביום 7.3.2017). חוו״ד מהנדס העיר הייתה לאשר את מסמך תכנית העיצוב האדריכלי . הוחלט פה אחד לאשר תכנית עיצוב זו .

ביחס לניצול קומת עמודים - על פי הערכות מהנדסים, באופן עקרוני, מבנה בעל קומה מפולשת הינו בעל סיכון גבוה יותר בהתרחשות רעידת אדמה, ולו רק בשל העובדה שהוא נשען על עמודים בלבד, ולא על קירות מלאים. שינוי מספר 2 לתמ״א 38 מאפשר לוועדה המקומית, עפ״י חוות דעתו של מהנדס הוועדה, לאפשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף. אפשרות זו באה בנוסף לאפשרות הקבועה בדבר הרחבת יחידות הדיור הקיימות. אותו שינוי לתמ״א, מאפשר תוספת של יחידות דיור הן בקומה המפולשת והן בקומה נוספת. בכך עולה כדאיות חיזוק מבנים בעלי קומה מפולשת.

בשומתה המכריעה של אורית גלן מיום 31.1.2023 בגו״ח 7136/381 ברחוב יחזקאל דנין בעמ׳ 25 לשומתה, היא מקבלת את טענת ההיתכנות לניצול בניה בקומת הקרקע וכך היא מנמקת זאת כך:

״תיאורטית, קומת הקרקע יכולה להבנות בהתאם לתכסית המורחבת (עפ״י שטח ברוטו קומה א׳) . על אף שלא הוצג על ידי שמאי המבקשת תכנון אדריכלי לאופן מימוש הזכויות לדירות בקומת הקרקע ומיקום החניות, אני סבורה כי בהתחשב בשטח הבנוי בקומת הקרקע לעומת התכסית המותרת, ניתן היה למקם בקומת הקרקע את סך השטח המנויד

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בתחשיבי הצדדים, בעזרת תכנון אדריכלי יצירתי. במבחן הסבירות, כאשר השטחים נכללים בקונטור, תכנון מיטבי על ידי בעל מקצוע מתחום האדריכלות יביא למיקסום זכויות הבניה בשטח, לדוגמה: ע״י הזזת חדרי האופניים ו/או הקטנת שטח הלובי במעט וכו׳. אולם, ברור כי במצב זה, לדירות הגן ואף לשטחים הציבוריים בקומת הכניסה ייגרם פגם תכנוני אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם בתחשיב ההשבחה״. קביעה זו דומה לקביעה בהחלטתי בחלקה 195 בגוש 7154 ברחוב גבעתי 25 בבת-ים בה מצאתי התכנות לבנייה בקומת הקרקע במצב הקודם.

בבניין הנדון, לאחר הביקור במקום, נתוני הצדדים, תשריטי ההיתר והשימושים בקומת הקרקע והקומות העליונות, נראה כי את מרבית השטח לא ניתן לנצל כאמור באופן מלא. השטח שמתאפשר בפועל לא בהכרח עולה על העלויות הנלוות לכך, בין היתר קרן חניה, עלות חפירה ופחת ל״דירת פרטר״ (מונמכת ממפלס הקרקע).

שטח שניתן לניצול והוא בעל תועלת שיורית חיובית (המתחשבת במחיר המכירה ובהפחתת ההתאמות הנדרשות לכך) אולם מוגבל בתכנון קיים שאינו מתחשב בכך, יהיה שוויו המינימלי, שווי הדחוי ליתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שטח שניצן לניצול 255.42 מ״ר (תואם למצב החדש).

שטח שלא ניתן לניצול או שלא ניתן לניצול אפקטיבי 168 מ״ר מקדם 0.00.[3]

שטח שניתן לניצול בדחייה 76.80 מ״ר יחושבו בדחייה ליתרת החיים הכלכליים של המבנה במועד הקובע (3 שנים 6%), בהתחשב בבעלות המשותפת של יתרת זכויות הבנייה ומורכבות תכנונית ומשפטית (0.85) ובהתחשב במקדם שווי לשטח זה בקומה זו של 0.9 וסה״כ מקדם משוקלל של 0.64.

הערה: המקדמים התחשבו בחפיפה חלקית ביניהם.

[3] בשיעור מקורב של 25% משטח קומה טיפוסית בתכנון החדש שברובו שטחים בשימוש משותף של דיירי הבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח אקוו' בקומת הקרקע במצב הקודם: 255.42 מ"ר + 168 * 0.00 + 76.80 * 0.64 = 305 ~ מר"א.

<u>מקדם קומה</u>

הצדדים חלוקים לעניין מקדם התאמה עבור קומות בבניין. הצדדים אינם חלוקים סביב מקדם קומה 0 בסך 0.9 מהקומה שמעל. המחלוקת לעניין זה סביב המקדמים בקומות העליונות (מעל קומת קרקע). שמאי המשיבה מחשב בגישתו לפי תוספת של 2.5% בגין כל קומה, החל מהקומה הראשונה, בעוד שמאי המבקש מחשב תוספת 1.5% בגין כל קומה החל מהקומה השנייה.

הכרעה:

שמאי המבקש סוקר עסקאות מגוש 7142 וחלקה 103, מהן מגיע למסקנה כי תוספת קומה מהווה 1.8% מהקומה שמתחתיה. הנתונים אינם אחידים ובעלי שונות רבה. מקדם הקומה עשוי להשתנות בין קומות תחתונות לעליונות (בהתאם לנוף, לגובה המבנים הסמוכים ושימושים בקומת הקרקע במבנה ובסביבה). בסביבה של בניינים גבוהים, הפער בין הקומות קטן בשל הנוף הדומה. בנכס כדוגמת נשוא הדיון, מרבית הבניינים בסביבה ובדגש על רחוב השקמה הם בני 4 קומות כך שלמעשה קומות 5-8 נהנות מנוף "אחר" יוקרתי ושונה מן הקומות התחתונות. הפער בין קומות 3-4 לבין קומות 5-6 מהווה פער הגבוה מ -2.5% לעומת זאת הפער בקומות האחרות נמוך מ2.5%. על בסיס החלטות מכריעות בסביבה ובשים לב למאפייני הנכס והסביבה הנדונה, נראה לי סביר במקרה זה ובהתחשב במאפייני הנכס לקבל את גישת המשיבה לפי 2.5% ממוצעת החל מהקומה ה-1.

לעניין מקדם דירות הקרקע הצדדים אינם חלוקים בדבר מקדם קומת קרקע בסך 0.90. קיימים גורמים שליליים בקומת הקרקע, יחד עם זאת לצד הגורמים השליליים, עומדים יתרונות במגורים בקומת הקרקע על פני מגורים בקומות עליונות. מגורים בקומת קרקע מאפשרים ניצול מיטבי של שטח חצר למטרות פנאי וגינון. דירות גן, נחשבות ליקרות בבניין מגורים כשיתרונם, בין היתר, גם לאנשים עם מוגבלויות, קהילות דתיות ונוחות לעתים לבעלי מקצוע חופשי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ככלל, היתרונות והחסרונות הם בעלי השפעה מקזזת. אולם בנסיבות המיוחדות נשוא דיון זה, בהתחשב בפחת אפשרי עקב שימושי שירות של כלל הבניין בקומת הקרקע ואילוצי תכנון, מיקום החניות והשטחים המשותפים, נראה לי סביר לקבוע מקדם של 0.9 כפי שקבעו הצדדים.

<u>מקדם מרפסת גג</u>:

לעת חישוב ההשבחה נקטו הצדדים במקדמים שונים עבור מקדם מרפסת הגג. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.35 למרפסות גג בעוד שמאי המבקש רשם בטבלה שהביא בחשבון מקדם 0.30 אולם מעקב אחר התחשיב מוביל למסקנה כי בפועל חישב מרפסת גג במקדם 0.25.

הכרעה:

הערכים שנקבו הצדדים לעניין מקדם מרפסת הגג נמצאים בקשת המחירים הסבירה. מקדם מרפסת הגג מושפע ממיקומו, גודלו, צורתו וכן היבטים סביבתיים כגון נוף. בחלק מהמקרים השווי האקוויוולנטי של הקומות הגבוהות כולל בחלקו את מרכיב המרפסות, זאת בין היתר בשל מקדמי קומה או בשל שווי ממוצע המותאם לקומה הממוצעת בבניין.

שומות מכריעות:

השמאי עומר סרחאן קבע בגוש 10008 וחלקות 274-275 מקדם מרפסת גג בסך 0.25. נקבע אותו המקדם גם בשומה נוספת מטעמו בגוש 6970 וחלקה 51.

השמאית נורית ג׳רבי קבעה בגוש 7060 וחלקה 51 מקדם מרפסת גג בסך 0.25.

השמאי יעקב פז קבע בגוש 6947 וחלקה 65 מקדם מרפסת גג בסך 0.25.

השמאי דוד טיגרמן קבע בגוש 7083 וחלקה 63 מקדם מרפסת גג בסך 0.30.

השמאי גיל הרצברג קבע בגוש 7083 וחלקה 56,59 נקדם מרפסת גג בסך 0.30.

השמאים דוד דדון, מרדכי דדון, דוד טיגרמן, נורית ג׳רבי, אלי כהן ושושי שרביט קבעו מקדם מרפסת בגודל 0.30 לנכסים בגוש 6957.

בהתחשב בשוליות השטח העיקרי בקומת הגג אל מול שטח המרפסות (קיים דמיון ביחס השטחים בין ההחלטה הנדונה להחלטה של הח״מ ב 7150/337),

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ובהתחשב בכך שלא הובא בחשבון בנפרד מקדם עבור דירות הגג (מלבד מקדם קומה) נראה לי סביר במקרה זה ולנוכח אופי הבינוי לקבוע מקדם 0.30 למרפסת הגג בדומה להחלטה מכרעת קודמת של הח״מ בבת ים במקרקעין 7150/337.

<u>מקדם דופלקס</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם ״פונקציונליות דופלקס״ בסך 0.92 בהתבסס על שומה מכרעת של רמה מאור ברחוב גבעתי 3+5 (7154/176,177). שמאי המבקש קובע בתחשיבו בעמוד 15 בחוות הדעת מקדם בסך 0.85.

הכרעה:

לעניין מקדם בינוי/ תכנון דופלקס, קיים פער בין 0.92 שקבע שמאי המשיבה לבין 0.85 שקבע שמאי המבקש. ההתאמה למשתנה פיצול הדירה בין הקומות מושפע בעיקר לאור מגבלות הנגישות. בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן ברחוב ישעיהו 34-32 בתל אביב נקבע מקדם נגישות לדירת דופלקס בסך 0.95. בשומה מכרעת נוספת של השמאית אוולין דודזון שמאמה נקבע מקדם הפחתה בגין דירה דו מפלסית בסך 0.95 לנכס בגוש 5152 וחלקה 43. מקדם ההתאמה נע בגבולות של 0.9-0.95 ולפיכך קביעת שמאי המשיבה לפי מקדם 0.92 הנו בטווח הסביר והזהיר.

<u>מרפסות שמש / זיז</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשטח מרפסות השמש במצב החדש 124.84 מ״ר. במצב קודם סה״כ מרפסות השמש כוללות 54.88 מ״ר.

הכרעה:

בדיון שנערך בנוכחות הצדדים שמאי המבקש טען כי שטחי המרפסות הם שטחים שנובעים מכוח התקנון ולא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה ושטח זה קטן מן השטח הכולל למרפסות המותר לבניה עפ״י התקנות. לגבי חריגה בקו בניין הטענה היא שלא קיימת חריגה מקווי הבניין בתמ״א ויש לראות זאת כמקשה אחת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המשיבה במהלך הדיון קיבל את טענות המבקש שלא קיימת חריגה מקו הבניין בתמ"א 38 ותיקן עצמו. השמאי הפנה לפסק דין **יצחק לב נ' ועדה מקומית תל אביב** שקובע שזכויות בנייה למרפסות שלא היו ניתנות לניצול עקב מגבלת קווי בניין חייבות בהיטל השבחה מלא, היינו שווי מצב קודם אפס. אין הוראה שמתירה חריגה בקווי בניין למרפסות בתמ"א.

טענת שמאי המבקש שהזכויות פטורות מהיטל השבחה, משום שהן מותרות מכוח תקנות התכנון והבניה. לטענתו גם לא סביר שאת השטחים העיקריים יבנו עד קו הבניין המוקטן של התמ"א ומרפסות לא. פס"ד יצחק לב הוא גלגול של הלכת דייניש ולכן שם נקבע שחייבים לשלם היטל השבחה.

קביעת זכויות בתקנות התכנון והבנייה, אינן מהוות תחליף לתכנית בניין עיר. אין בתקנות התכנון והבנייה בעניין הקמת מרפסות, חניות, וכד', משום להתיר את הקמתם ללא תכנית בניין עיר המייעדת את השטח כשטח בו שימושים אלו מותרים (או אישורה של הקלה מתכנית בניין עיר החלה במקום). משמעות קביעת השטחים בתקנות הן הוספת הזכויות במקום בו תכנית בניין עיר שותקת ביחס לאותה הזכות.

ביחס לטענה כי החריגה מקווי הבניין שבתוכנית בניין עיר אינה חורגת מזו המותרת ביחס לקווי הבניין בתמ"א 38 ולפיכך אין להחיל עליה השבחה, אין לקבל את הטענה שניתן היה לנצל שטחים נוספים ללא צורך בהקלה בקווי בניין, שכן לא קיימת חריגה בקווי הבניין אותן מתירה התמ"א. זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, לא לצורך הליכי התכנון ולא לצורך קביעת היטל ההשבחה. [ראו: עע"מ 116/22 **קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב** 9.1.23)]. לכן, לא ניתן להתבסס על קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 בתנאים מסוימים, כמקנים זכות מוקנית להגדלת שטח קומה טיפוסית במצב הקודם [(ראו: **עמ"נ שמי אשקלוני בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן** (1.5.23)].

מהאמור, נקודת המוצא בעניין זה היא קיומה של חבות בהיטל השבחה על זכות המרפסות הזיזיות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עלויות עודפות- חניה

שמאי המבקש בתחשיביו מפחית מההשבחה את העלויות הנדרשות להכשרת מקומות חניה לפי 2,150,000 ₪ בתוספת מע״מ (עלות מתקן כמפורט לעיל) בהתבסס בין היתר של הסכם רכישת מתקן החניה מחברת ״פרקומט״ (מצורף כנספח ו׳) בתוספת עלות חפירת פיר בגובה 4 קומות לטובת מתקן חניה לרבות דיפון ויציקת רצפה תחתונה של המרתף בסך 960,000 ₪ (לפי עלות של 2,000 ₪ / מ״ר). סה״כ שווי עלות מתקני חניה וחפירה 3,110,000 ₪. שמאי המבקש מחשב שווי מקום חניה במתקן חניה לפי 75,000 ₪ כולל מע״מ ושיעור יזמות. סה״כ 28 מקומות חניה * 75,000 ₪ / מקום חניה = 2,100,000 ₪ כולל מע״מ, כאמור שווי נטו בסך 1,560,000 ₪ (ללא מע״מ).

שמאי המשיבה בתגובתו טען כי בבקשה להיתר שבנדון אושר מתקן חניה רובוטי המכיל 28 חניות סה״כ. אישור מתקן מצריך אישור הקלה, שכן אינו מותר לפי תכנית המרתפים בי/430 וגם לא לפי תמ״א 38. המתקן אושר במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, בשגגה ללא אישור של הקלה. בהתאם לכך, שומת המשיבה- אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין מתקן החניה. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון את מרכיב ״ירידת הערך״ שנגרמה לטענתו עקב אישור מתקן החניה. שמאי המשיבה מוסיף כי על פי תחשיב המבקש, עקב הטעות של הועדה המקומית, שאישרה את מתקן החניה ללא אישור של הקלה, הוקטנה ההשבחה בתיק ההשבחה שבנדון בסך של 1,557,000 ₪. במצב הקודם חסרות 18 חניות, שבגינן קיים חיוב בעלות ״קרן חניה״, בסך של 75,000 ₪ / חניה חסרה, ובסכום כולל של 1,350,000 הכללת עלות קרן חניה בתחשיב ההשבחה מחויבת עפ״י הלכת ״אורלי בורשטיין״ שנפסקה בבימ״ש עליון.

היזם לא חויב בבניית מתקני חניה, ובנייתם היא יוזמה בלעדית שלו. בהתאם לכך, ככל שהיזם סבור כי מתקני חניה מפחיתים משווי המגרש הוא יכול להימנע מבנייתם. העובדה שהיזם לא עשה כן אלא יזם את הקמת המתקנים מוכיחה לגישתו כי מדובר במרכיב משביח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הכרעה:

הוצאות שיש להביא בחשבון במסגרת אישור הקלה הן הוצאות שנגזרות מההיתר עצמו והיזם מחויב בהן. יש להכיר בהוצאה שהוציא המבקש לצורך קיום מטלה או תנאי שהכשירו את הדרך לקבלת האישור (במקרה זה ההקלה). שווי זה צריך להיות מופחת משווי הנכס במצב החדש (או לחילופין מההשבחה). התנאי להכרה בהוצאות כחלק מההשבחה הוא האם קיים תנאי להוצאת אותן הוצאות במסגרת ההקלה, קרי, בחינת קשר סיבתי בין החובה לביצוע אותם עבודות להקלה.[143] המדובר הוא בהוצאות הנובעות מביצוע ההיתר ולא אלו הנובעות מכוח חיקוק או תקנון.

כמות החניות הנדרשות לתוספת יחידות הדיור המצב החדש - 14 (ראו עמ׳ 7 ס׳ 9.2 בשומת המשיבה). 16 חניות וחנית נכים נדרשות לדירות הקיימות. יתרת מקומות החניה המוצעות הן חניות עודפות שאינן נדרשות לפי התקן.

יחידות שנדרשו במסגרת הזכויות בתמ״א 38 (עד 2.5 קומות) אינן מחויבות בהיטל השבחה וממילא אין לקזז מהיטל ההשבחה בגין ההקלה את מתקני החניה הנדרש ליחידות התמ״א שאינן במסגרת ההקלה. מספר החניות שנוסף בעקבות ההקלה – 4 יחידות (ראו סעיף 13 בשומת המשיבה). לכל יחידה 0.5 מקומות חניה וסה״כ תוספת 2 מקומות חניה שבעקבות תוספת יחידות הדיור עקבות ההקלה.

בגין שתי מקומות חניה מצאתי לנכון להפחית עלות עודפת.

<u>אומדן שווי מתקן חניה – עלות עודפת</u>

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

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

עלות התקנת חניה רובוטית כולל עלות קבועה שעיקרה עלות מתקן החניה

[143] ע״ש (שלום חי׳) 1002/05 **הוועדה המקומית נ׳ ד.ז.א. קומות בע״מ** (8.11.2005).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עצמו אצל היצרן שנבחר וכן עלות משתנה הכולל את ההוצאות שמעבר למתקן עצמו כגון בדיקות מקדימות, עבודות חפירה, קונסטרוקציה ויציקה, מים, אוורור, חשמל, עלויות תכנון ופיקוח, שכר עבודה, חומרי גלם וכד׳.

עלות הקמה של מתקן חניה רובוטית תת קרקעית משתנה בהתאם לתנאי השטח הגיאוגרפיים, מיקום במגרש, אופי התכנון וסוג המתקן, ונע בטווחים רחבים של 80,000-170,000 ₪ בקירוב. הפער נובע גם מגודל המתקן ומספר הרכבים אותו הוא אמור לשרת.

במקרה נשוא דיון זה, בהתחשב באופי הנכס ומספר החניות הנדרש, נראה לי סביר לאמוד שווי מקום חניה ב 135,000 ₪ כפי שקבעו עמיתי בשומות המכריעות המפורטות לעיל. יש להביא בחשבון את כלל החניות בפרויקט וסה״כ 28 מתקני חניה.

שומות מכריעות:

שמאי מכריע גיא צדיק מיום 1.11.21 בג/ח 7154/154 רח׳ הבנים, שווי מקום חניה 100,000 ₪ נכון לשנת 2016.
שמאי מכריע בועז קוט מיום 23.11.21 בג/ח 7123/105 רח׳ אהוד קינמון 37, שווי מקום חניה 100,000 ₪ נכון לשנת 2016.

שמאי מכריע מרדכי דדון בגו״ח 7130/289 קבע קרן חניה 71,862 ₪, שווי קרקע לחניה עילית 30,000 ₪, שווי חניה תת קרקעית 120,000 ₪, עלות חניה, במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪, שווי חניה במכפיל 90,000 ₪.

שמאי מכריע יעקב פז בגו״ח 7154/209 קבע שווי חניה עילית נגישה ומקורה 87,000 ₪, קרן חניה 71,862 ₪, עלות חניה במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪ שווי חניה במכפיל 65,250 ₪ לפי מקדם 0.75 משווי חניה עילית.

שמאי מכריע בועז קוט בגו״ח 7143/26 קבע שווי חניה רגילה 100,000 ₪, שווי חניה במתקן חניה 75,000 ₪, קרן חניה 72,686 ₪, עלות חניה במכפיל חניה תת קרקעי 100,000 ₪.

שמאית מכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 7155/199 קבעה שווי חניה רגילה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

125,000 ₪ קרן חניה 71,862 ₪.

שמאי מכריע שלומי יפה בגו"ח 7136/300, רח' ביאליק 25, קבע שווי חניה רגילה בסך 100,000 ₪, שווי חניה במתקן בסך 90,000 ₪, עלות קרן חניה בסך 71,862 ₪ ועלות חניה בודדת במתקן חניה רובוטי בסך 133,000 ₪.

שמאי מכריע אבישי זיו בגו"ח 7143/12 קבע שווי חניה רגילה 90,000 ₪, עלות מתקן חניה 90,000 ₪ למקום חניה המתקן כפול, עלות מקום חניה במתקן בודד 120,000 ₪ ,שווי חניה במתקן 67,500 ₪ לפי מקדם 0.75 מחניה רגילה.

שמאית מכריעה אורית גלן בגו"ח 7136 חלקה 381 רחוב דנין יחזקאל 3, קבעה שווי מקום חניה רגילה בקומת עמודים 120,000 ₪. שווי חניה במתקן לחניה אחת במעוגל כ- 100,000 ₪ לפי מקדם 0.8 מחניה רגילה. עלות חניה ממוצעת במתקן חניה רובוטי תת קרקעי כולל עבודות חפירה, דיפון, איטום והמתקן, בסך 135,000 ₪.

תחשיב:

בבחינת הנתונים, השומות המכריעות ובהתחשב במיקום ואופי הנכס, נראה לי סביר לאמוד שווי בסיס לחניה רגילה עצמאית 120,000 ₪ ומקדם בסך 0.8 לחניה במתקן לעומת חניה רגילה עצמאית.

עלות עודפת למתקן חניה 39,000 ₪. ועבור שתי חניות כמפורט 78,000 ₪.

טענתו של שמאי המשיבה היא מכיוון שלא היה חיוב בגין הקלה עבור חניה תת קרקעית, אין לקזז גם בגין עלות עודפת. ככל שיגיע העניין לערר ותתקבל טענה זו, יהיה מקום להוסיף השבחה של 78,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13. <u>תחשיב</u>

מצב קודם						
קומה	עיקרי	מרפסת גג 0.3	מרפסת עיקרי 0.4	מרפסת זיז 0.4	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו'
0	(חושב לעיל בעמוד 52-53)					305.00
1	672.98		9.46	13.72	1.00	682.25
2	672.98		9.46	13.72	1.025	699.30
3	672.98		9.46	13.72	1.050	716.36
4	672.98		9.46	13.72	1.075	733.42
5	668.56		38.16		1.100	752.21
6	668.56		38.16		1.125	769.30
7	337.54	416.01			1.150	531.69
סה"כ שטח אקו'						5,189.53
שווי מ"ר מבונה						₪ 6,500
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 33,731,945

מצב חדש						
קומה	עיקרי	מרפסת גג 0.3	מרפסת עיקרי 0.4	מרפסת זיז 0.4	מקדם דופלקס ושוליות * מקדם גובה קומה בהקלה	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו'
0	(חושב לעיל בעמוד 52-53)						305.00
1	672.98		9.46	19.42	1.00 * 1.00	1.00	684.53
2	672.98		9.46	19.42	1.00 * 1.00	1.025	701.64
3	672.98		9.46	19.42	1.00 * 1.00	1.050	718.76
4	672.98		9.46	19.42	1.00 * 1.00	1.075	735.87
5	668.56		38.16	15.00	1.007 * 1.00	1.100	764.12
6	668.56		38.16	15.00	1.007 * 1.00	1.125	781.48
7	633.81		63.96	17.16	1.007 * 1.00	1.150	771.56
8	244.80	534.74			1.007 * 0.92	1.175	441.11
סה"כ שטח אקו'							5,904.07
שווי מ"ר מבונה							₪ 6,500
קיזוז עלות עודפת חניה							- ₪ 78,000
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 38,298,455

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השבחה	**4,566,510 ₪**
היטל השבחה	**2,283,255 ₪**

הערה:

עיקר המחלוקת בין השמאים היא משפטית (זכות לפי תוכנית גגות במצב הקודם, זכות מרפסות במצב קודם, חבות בהיטל השבחה למרפסות בקווי בניין בתחום התמ"א, התחשבות בעלות חניות עודפות בלא שחויבו בהקלה). אין מחלוקת לגבי שווי. המחלוקת לגבי מקדמים מצומצמת ביחס לטענות המשפטיות המרכזיות. הטענות המשפטיות הן העומדות במרכז ההחלטה וכפי שציינתי היה מקום להערכתי להפנות עניין זה מלכתחילה לערר. לא עלתה טענה במהלך הדיון ביחס לסמכות השמאי המכריע.

כאשר מבקש הנישום להעלות טענות גם במישור השמאי וגם במישור המשפטי, עליו לפנות לוועדת הערר על מכלול טענותיו (ראו עת"מ (חי') 36735-05-13, **אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** 29.8.13).

דא-עקא, שלא רק שאלת עצם החבות היא משפטית, אלא אף שאלת סמכות השמאי המכריע לדון בכך, משלא התעוררה מחלוקת בעניין זה, אף היא משפטית.

לנוכח האמור, על אף עמדתי כי מקומה של שאלת עצם החבות במקרה זה מקומה בוועדת ערר, מדובר בסוגייה משפטית נוספת שעניינה עצם סמכותו של השמאי המכריע לדון בעניין זה משלא התעוררה מחלוקת על סמכותו. משכך לא מצאתי עצמי פטור מלדון בעניינים המשפטיים כמפורט בחוות הדעת ולגופו של עניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	אישור תוכניות בי/ 538, בי/580 , הקלות
מועד קובע	11.03.2021
השבחה	₪ 4,566,510
היטל השבחה	₪ 2,283,255

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com