לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

לכבוד:

ניו ארה השקמה 17 בע"מ
באמצעות השמאי מר מרום גולי
דוא"ל: gulimarom@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' השקמה 17, בת ים

גוש: 7154 חלקה: 165

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור תוכנית והקלות בבניה בדרך של הוצאת היתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה

- ✓ -23/7/2020 15 יום ממועד אישורה של תוכנית בי/538
- ✓ - 23/7/2020 15 יום ממועד אישורה תוכנית בי/580
- ✓ - 23/7/2020 יום אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 22/3/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 9/4/2022 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי יורם ברק מיום 20/4/2021, השקמה 17 בת ים.
- ✓ תגובת שמאי המשיבה מיום 11/2/2022 שנערכה ע"י השמאי יורם ברק.
- ✓ חוזה מכר מיום 13/9/2016 ברח' אנילביץ 2, בת ים.
- ✓ חוזה מכר מיום 15/4/2018 ברח' בר יהודה 26, בבת ים.
- ✓ הסכם מכר מיום 29/6/2015 ברח' שפירא 8, בת ים.
- ✓ הסכם מכר מיום 14/10/2020 ברח' נורדאו 29, בת ים.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה לבקשה מס 20181627 בישיבה מספר 20200009 מיום 23/7/2020
- ✓ תוכנית בקשה להיתר בניה – גו"ח 7154/165, השקמה 17, בת ים.
- ✓ טבלת חישובי שטחים – קומה 7 מתוך תוכנית הגשה להיתר בניה.
- ✓ תשריט אפשרות הקטנת מבואה קומתית קומה 7 בניינים A+B .
- ✓ תשריט מבואה קומתית קומה 6.
- ✓ החלטת וועדת ערר מס' 8136/0419 מיום 16/8/2020 רח' מסריק 4, בת ים.
- ✓ החלטת וועדת ערר מס' 8617/0819 מיום 16/8/2020 רח' ז'בוטינסקי 15, בת ים + אישור המשיבה להמלצת הוועדה.
- ✓ מסמך הנחיות מרחביות לעיר בת ים.
- ✓ טבלת מכירות למגרש מס' 750 (Excel + Pdf)
- ✓ שומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא 7136/218/2 מיום 13/1/2019.
- ✓ החלטת וועדה עדכון קרן חניה מיום 11/6/2013.
- ✓ הערות לנספח תנועה מיום 6/11/2018 מאת אינג' נורית כספית.
- ✓ תוכנית תנועה מאושר מיום 7/11/2018 ע"י אינג' נורית כספית.
- ✓ 7 חוזי מכר של חניה שנייה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי יורם ברק מיום 20/4/2021 רחוב השקמה 17, בת ים.
- ✓ דרישה לתשלום מאת הוועדה לתכנון בניה – בת ים מיום 20/10/2021.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה לגבי בקשה מס' 20181627 בישיבה מספר 20200009 מיום 23/7/2020
- ✓ שומה מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי מרום גולי מיום 20/12/2021 רח' השקמה 17, בת ים.
- ✓ נסח טאבו מרוכז מס' 211632 מיום 7/12/2021 לגבי גו"ח 7154/165.
- ✓ תקנון + תשריט בית משותף לגבי גו"ח 7154/165.
- ✓ תוכנית בקשה להיתר בניה.
- ✓ הערות לנספח תנועה מיום 6/11/2018 מאת אינג' נורית כספית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7154
חלקות:	165
כתובת:	רח' השקמה 17, בת ים
שטח חלקה:	1,200 מ"ר
מהות הנכס:	חיזוק מבנה + תוספת בניה
סוג המימוש:	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקה המצויה ברחוב השקמה 17, הידועה גם חלקה 165 בגוש 7154, ועליה בנויים שני בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים כ"א 16 יח"ד ובסה"כ 32 יח"ד. מיקום הנכס בחלק הדרום מערבי של העיר בת ים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה של בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצד מבני ציבור שונים כגון גני ילדים, בית ספר "יצחק שדה", בתי כנסת וגינות ציבוריות. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

שטח החלקה הרשום: 1,200 מ"ר.

צורה החלקה מלבנית, פני קרקע מישוריים בגובה מפלס רחוב השקמה.

תיאור הבינוי:

הבניינים נבנו בשנות השבעים של המאה הקודמת ברמת בניה וגימור רגילה ומצבם הפיזי תואם את גילם.

בבניינים לא מותקנות מעליות נוסעים.

בהתאם לבקשה אושר חיזוק ותוספת לשני הבניינים הקיימים לרבות תוספת מעלית, ממ"דים, מרפסות שמש ושלוש קומות מלאות וקומת גג חלקית בכל בניין.

בכל בניין קיימות 16 יח"ד (4 יח"ד X 4 קומות) + 12 יח"ד מוצעת (4 יח"ד X 3 קומות) = 28 יח"ד X 2 מבנים = 56 יח"ד סה"כ.



סימון חלקה 165 בגוש 7154 - מתוך אתר govmap

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

6. תיאור זכויות

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 7/12/2021 שהופק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות בעלות בחלקה 165 בגוש 7154

על שם הבעלים הבאים:

תת חלקה	שם הבעלים	קומה	שטח מ"ר	הצמדה	הערות
1	עמינוב רחמן ובלה	1	56.57		הערת משכנתא בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
2	יחזקאל אהרון ונלי	1	62.61		
3	מגן ניר והדר	1	62.61		הערת משכנתא בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
4	נרבט חיים	1	56.57		
5	זואריס הרצל וציפורה	1	50.86		
6	טל מזרחי, ענבר יעקובוב, שחר מילשטיין, משה איזקרי.	1	67.57		הערה לפי סעיף 126 לטובת מיו תומר
7	חביב עידו	1	67.57	קרקע – 12.50	הערת משכנתא בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
8	בן דוד בן	1	50.86		
9	גרקנבנקו אנדריי טאיסיה	2	56.57		הערת משכנתא בנק לאומי לישראל בע"מ
10	זהבה בורינגר	2	62.61		
11	עבדי נירול וטוביה	2	62.61		
12	פריידנזון גלינה	2	56.57		הערת משכנתא בנק מזרחי טפחות בע"מ
13	אסף סילביה	2	50.86		
14	חאזי יובל והילה	2	67.57		הערת משכנתא בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
15	סימון טוב סער ומירב	2	67.57	קרקע – 12.50	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בילין גטניו הודיה
16	ברקוביץ זק, ברקוביץ אבישי, ברקוביץ עדי, ברקוביץ ז'קי יעקב	2	50.86		
17	ול אפיק אלברט	3	56.57		הערת משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ
18	בר יוסף יואב	3	64.74		הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
19	בוניאן רבקה הרצל	3	62.61		
20	ראובן זאדה אלמוג ואביטל	3	58.17		הערת משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
21	לוי עידו וצוקית מיה	3	50.86		הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
22	מדינת ישראל	3	67.57		
23	לוי מעיין סוזן	3	67.57		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת לי עידית ומאיר
24	כהן טל וגלילי רחל	3	50.86		הערת אזהרה לפי סעיף 126 חייזכאייב רוזה ומנחם
25	אליסדה אליהו ואורנה	4	56.57		הערת צו עיקול – לטובת לשכת הוצל"פ תל אביב תיק מס' 518283-09-15
26	ורחושה מרינה	4	64.74		הערת משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
27	אסדיקוב אורלי וסקורסקי אלכסנדר	4	62.61		הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ הערת צו עיקול – לטובת לשכת הוצל"פ תל אביב תיק 5191001020
28	פבו אולגה	4	58.17		הערת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
29	קורין לודמילה וקורין דימטרי	4	50.86		הערה על מינוי אפוטורופוס לטובת קורין ליודמילה (בימ"ש לענייני משפחה)
30	רבינוביץ רודיקה	4	67.57		
31	משיח מלכה	4	67.57		
32	פוברזסקי פולינה	4	50.86		
34	כל הבעלים	0	7.15	גג - 313 מ"ר גג - 313 מ"ר קרקע - 133 מ"ר	**הערת אזהרה תמ"א 38 :** לטובת ניו ארה השקמה 17 בע"מ הערות (תמ"א 38) **הערה על מינוי אפטורופוס** - לטובת קורין ליודמילה (בימ"ש לענייני משפחה)

שטח החלקה הרשום: 1,200 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

7. מצב תכנוני

7.1 תוכניות מתאר

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
בי/2 א'	תוכנית מתאר בת ים	15/7/1971	1738
בי/328	בניה על גגות הבתים	15/9/1985	3248
בי/339	שינוי הוראות לתוכנית מתאר 2 א'	1/3/1988	3528
בי/377	בנית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים	3/7/1997	4540
בי/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	31/12/2000	4947
בי/403	מרתפים	1/3/2001	4967
בי/1/403	הוראות בקומה מפולשת	16/11/2003	5237
בי/430 א	חדרי יציאה לגג	5/2/2006	5391
בי/מק/497	יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג	26/1/2011	6193
בי/430/ב	מצללות פרגלות בחצרות בתים ובגגות	8/5/2011	6233
תמ"א 38	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים.	18/05/2005	5397
	תיקון 1 (א)	16/08/2007	5704
	תיקון 2 (הריסה ובניה)	10/03/2010	6069
	תיקון 3 (תוספת 2.5 קומות)	11/06/2012	6430
בי/מק/538 –	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי	4/11/2013	6686
בי/מק/580	שיפור ישימות וכדאיות של מימוש תמ"א 38	19/8/2015	7097
בי/1/510	מרפסות	21/7/2016	7306

7.1.1 <u>תוכנית בי/2 א' – תוכנית מתאר בת ים</u>

החלקה מסווגת באזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

זכויות בניה: 33% לקומה סה"כ 132%

מרפסות: עד 30% משטח המבנה (= 39.6%, אינו מהווה חלק מז"ב).

קומת עמודים: באזורים בהם מותרת קומת עמודים לא יעלה שטח הבניה על 65% עד 80% מהשטח המותר, אולם בתנאי שעומק הנסיגה של השטח הפתוח לא יהיה פחות מ – 3 מ' מחזית הבניין.

קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3.5 מ' או 4 מ'.

גובה קומה: כולל עובי תקרה מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3 מ'. גובה קומות לא יהא פחות מ- 2.7 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.2 <u>תוכנית בי/328 – "חדרי יציאה לגג" (מתן תוקף 15/9/1985)</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר מבנים למגורים על הגג בתנאים הבאים:

א. גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

ב. 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 אותו גג.

ג. המבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה האמורה ולא דרך חדר מדרגות.

ד. המבנים על הגג יהיו צמודים לחדר מדרגות הכללי של הבית.

7.1.3 <u>תוכנית בי/339 – "שינוי לתוכנית מתאר" (מתן תוקף 1/3/1988)</u>

<u>מטרת התוכנית</u>

א. קביעת שטח בניה מקסימלי, כולל שטח מרפסות.

ב. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי באזורים השונים.

<u>הוראות הבניה באזור מגורים ג</u>

מספר הקומות: 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

שטח בניה מקס' לקומה: 39.5% לקומה (כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת) סה"כ ב- 4 קומות 158%.

צפיפות הבניה: עלו זכויות הבניה הכוללים במגרש על 100% יחולק שטח הבניה הכולל (לא כולל שטחי מדרגות, ח' יציאה לגג והקלות) ב- 95 מ"ר.

7.1.4 <u>תוכנית בי/377 – "פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים" (מתן תוקף 3/7/1997)</u>

התוכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות צמודים לחדרי גג ודירות גג ודירות צמודות קרקע בהתאם לתנאים הבאים:

א. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

ב. סך כל שטח הפרגולות בדירות צמודות קרקע לא יעלה על 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר. ובלבד שאם היה בדירה צמודת הקרקע גם חדר על הגג, ניתן להקים על הגג פרגולה נוספת בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד לחדר על הגג, או עד 10 מ"ר, לפי גדול מבניהם.

ג. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד לחדר על הגג, או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

ד. מצללה יכולה לבלוט מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש.

7.1.5 <u>תוכנית בי/430 – "בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים" (מתן תוקף 31/12/2000)</u>

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות מצללות ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.

ב. קביעת הוראות בבניית מעליות בבניינים קיימים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

עיקרי הוראות התוכנית:

א. השטח הבנוי המירבי 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, ובתנאי שישמרו המרווחים המפורטים.

ב. מרווחים: מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג לא יפחת מ- 1.2 מ׳, אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.20 מ׳ לפחות מקו מתווה הבניין בכדי לייצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה.

ג. חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני ולל המתקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו׳).

ד. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג׳.

ה. הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ׳.

ו. מצללות – שטחן הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ״ר, רוחב קורות המצללה לא יעלה על 25 ס״מ ובלבד שרוחבן של כל קורות יהיה שווה.

ז. מעליות – במבנים קיימים יותקנו המעליות בתוך המבנה הקיים באזור חדר מדרגות המשותף. במידה ותידרש הקמת מעלית חיצונית מבנה היא לא יבלוט מעל 1.5 מ׳ מקו בניין מאושר, מבנה המעלית לא יפגע בסידורי החניה.

7.1.6 תוכנית בי/403 – ״בניית מרתפים״ (1/3/2001)

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות בניה ושימושים למרתפים.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. השימושים המותר במרתפים למגורים יהיו: שטחי שירות, מחסן נפרד אחד בלבד צמוד ליח״ד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ״ר, המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.

ב. מועדון לרווחת הדיירים.

ג. שטח בניה מותר – השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.

ד. מס׳ קומות במרתף – בכל הייעודים תותר הקמת שתי קומות מרתף.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן הנדרש.

ה. קווי בניין- חזית על פי תוכנית
צד – 0
אחור - 0

ו. גובה קומת המרתף – לא יעלה על 3 מ׳ נטו נמדדים מפני רצפת המרתף ועת תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

ז. קומות מפולשת:

ח. גובה קומה מפולשת:

סוג בניה	גובה קומה מפולשת
בניינים פשוטים	לא יעלה על 3.5 מ׳
בניינים גבוהים	לא יעלה על 5 מ׳
בניינים רבי קומות	לא יעלה על 7 מ׳

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ט. קווי הבניין לשטחים סגורים – בקומה מפולשת לא יקטן מ 1.5 מ' מקו מתווה הקומה שמעל לקומה מפולשת.
שטחים המותרים לבניה בקומה מפולשת – מבואה בשטח שיהיה 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ- 24 מ"ר נטו.

י. סך השטחים הסגורים בקומה מפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה:

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

7.1.7 <u>תוכנית בי/1/403 – הוראות בניה בקומת עמודים מפולשת (16/11/2003)</u>

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיוצ"ב) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

השטחים המותרים לבנייה בקומות מפולשות:

- מבואה - שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר נטו.
- סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה בלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח פעילות פנאי וספורט לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.
- השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.
- שטח זה ירשם כרכוש משותף.

7.1.8 <u>תוכנית בי/430 א – "תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות" (5/2/2006)</u>

בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 1/8/2004 תותר הקמת חדר יציאה לגג לרבות מעל קומות חלקיות.

7.1.9 <u>תוכנית בי/430 ב – "מצללות" (8/5/2011)</u>

מטרת התוכנית: קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות (פרגולות) בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

עיקרי ההוראות:

שטח המצללה שתבנה בחצר בית המגורים 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.

גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ', תתאפשר באישור מהנדס העיר הגבהת המצללה עד לגובה של 2.7 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.10 <u>תוכנית בי/מק/497 – "יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג" (13/1/2011)</u>

<u>מטרת התוכנית:</u>

לעדכן הוראות התוכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים כך שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, בלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של הגג.

גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו.

התוכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1/1/1908, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

הגישה אל הדירות תהיה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

7.1.11 <u>תמ"א 38 – פרסום למתן תוקף ביום 18/5/2005, י.פ. 5397</u>

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ובתנאי שהבניין ניתן לחיזוק.

התוכנית קובעת בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומת עמודים מפולשת הכוללת מרחב מוגן.
- הקמת קומה נוספת אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ותכלול מרחב מוגן/חדר מחוזק על פי דין. תוכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תוכנית זו ובלבד שאין בהן כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
- הקמת אגף נוסף הצמוד למבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים כולל מרחב מוגן ובהתאם למס' הקומות של המבנה הקיים.
- תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים בתנאים הבאים - ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר חריגה מהם באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו קדמי.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים הכוללת מרחב מוגן על פי חוק במלוא גובה הקומה.

7.1.12 <u>תמ"א 38/2 – פרסום למתן תוקף ביום 10/3/2010, י.פ. 6069</u>

התיקון השני לתמ"א 38 קובע הסדרים תכנוניים ומאפשר הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק והקמת בניין חדש במקומו בתוספת הזכויות המוקנות לו מתוקף תמ"א 38.

ייעוד המבנה החדש וכן שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות המפורטות שחלות במקום.

הוראות אלה לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי.

לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות אשר חלות במקום.

התוכנית מאפשרת סגירת קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה, ומאפשרת תוספת יח"ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.13 תמ"א תיקון 38/3 – פרסום למתן תוקף ביום 11/6/2012, י.פ. 6430

תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות, מקנה תמריצים להריסה, קובע נוהל בקרה הנדסית להיתר, ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש את התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת הבניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת שטחים במבנה הקיים.
- תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים שתכלול בתוכה ממ"ד.
- הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית הקומה שמתחתיה.
- התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכניות קודמות.

הוועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.

7.1.14 תוכנית בי/מק/538 – קביעת הוראות לתוספת בניה בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

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.

תוספת זכויות בניה:

ב.1 במבנים שהתוכנית חלה עליהם תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם על פי תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התוכניות הקיימות שבתוקף, לעת אישור תוכנית זו. כמפורט בטבלה מס' 5 והערותיה.

ב.2 הזכויות מכוח תוכנית זו כוללות את הזכויות המוקנות מכוח תוכנית בי/430.

ב.3 בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף 1 לעיל, תותר תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד הדיור הקיימות. הרחבת הדירות תהיה בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.

ב.4 על אף האמור בסעיף 1, במקרה של הריסה ובניה מחדש, זכויות הבניה ייקבעו על פי סך כל הזכויות הקיימות על פי תוכניות שבתוקף בתוספת הזכויות כמפורט בסעיף 1 ובתוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד שטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין, ע"פ התוכניות הקיימות בתוקף. על כל תוספת שטחים/קומות שתתבצע תחולנה הוראות תוכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

בהתאם לטבלה 5 בתקנון בתא שטח מס' 3 נקבעו התוספות הבאות:

מס תא	סוג התוספת	שטח הבניה מעל לכניסה הקובעת	מס יח"ד	מס' תוספת הקומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין
3	תוספת קומות	150%[1] משטח קומה ע"פ תוכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת 0.5 X	1	בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה
	הריסה ובניה מחדש	150% משטח הקומה ע"פ תוכניות מאושרות	לפי קומה עליונה קיימת 1.5 X	2	

* המפורט בטבלה הינו תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות על פי תמ"א 38 תיקון 3 ובנוסף לזכויות שמומשו בפועל ע"פ ההיתר לבניין.

שיקול דעת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים או אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

7.1.15 תוכנית בי/מק/580 – הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי בהוראות בינוי

מטרת התוכנית:

א. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.

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

הוראות הבניה בתא שטח 2-5:

במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יח"ד במגרש בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538 ע"פ המפורט:

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

ב. החישוב לזכויות הבניה במסגרת תוכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, כולל הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה וכן שטחים לא מנוצלים בקומה מפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות.

ג. סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב 48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע על מנת לקבל את המספר יח"ד המקסימלי הניתן לתכנון.

ד. שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ 28 מ"ר עיקרי ע"פ תקנות התכנון והבניה.

ה. בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תמ"א 38 ועל פי תוכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים ע"פ תמ"א 38, יהיו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

[1] בתא שטח מס' 3: תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

קווי בניין:

בתאי שטח 2-5 לא תותר חריגה מקווי הבניין המאושרים בתוכניות המפורטות למעט:

א. במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 3 מ' לחזית צדדית ו- 4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר שנוכחה כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.

ב. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.

ג. בכל תאי השטח תותר בניה בקו "0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנוניים נאותים ופתרונות חניה נאותים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

ד. בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0 צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.

שיקול דעת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

תוקף התוכנית:

עד בניית תוספת של 500 יח"ד מתוקף תכנית זו.

7.1.16 תוכנית בי/מק/1/510 (502-0358069) –מרפסות

מטרת התוכנית:

כחלק ממדיניות עירונית המעודדת התחדשות, התוכנית מאפשרת תמריץ להתחדשות ע"י מתן גמישות בקווי הבניין למרפסות, הגדלת שטח מרפסות במבנים קיימים, וביטול הוראה מגבילה מתוכנית ישנה המחייבת הפרדה פיזית בין מרפסת שירות ליתר חלקי הדירה.

עיקרי הוראות התוכנית:

הוראות התוכנית יחולו על מרפסות המתאפשרות ע"פ תב"ע מאושרות שאינן כוללות הוראות מפורטות בעניין מרפסות.

א. קביעת קווי בניין למרפסות ע"פ סעיף 62 א (א) 4 – 2 מ' לצדדים, 3 מ' לאחור, ו- 2 מ' לפנים. יותר קו בניין קדמי למרפסות קטן מ- 2 מ' ועד קו 0 בהינתן התנאים הבאים במצטבר:

a. קו הבניין הקדמי הקיים אינו מאפשר מרפסת רחבה או שימושית.

b. הבקשה אינה כוללת מרפסות בגובה 6 מ' מהרחוב או נמוך מכך.

c. ניתנה המלצה מה"ע לשינוי קו הבניין למרפסות.

ב. שינוי הוראות בינוי בעניין מרפסות שירות – ביטול החובה לבניית מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ע"ח סך השטחים העיקריים המותרים.

ג. הגדלת שטחי מרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התוכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 12 – תוספת של 8 מ"ר עיקרי ל- 12 מ"ר עיקרי המותרים ע"פ חוק ועד ל- 20 מ"ר מקסימום, ובאופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר.

ד. קווי בניין למרפסות: חזית – 2 מ', צדדים – 2 מ', אחורי 3 מ'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

7.2 רישוי

7.2.1 רישוי מצב קודם

7.2.1.1 היתר בניה 3446 מיום 7/8/1970

בהתאם להיתר בניה מס' 3446 מיום 7/8/70 הותרה הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל לקומת מפולשת שלב א המכיל 4 קומות (א.ב.ג.ד) ו- 3 דירות של 2.5 חד' ונוחיות + דירת מגורים בת 3 חד' ונוחיות בכל קומה.

תעודת גמר מס' 310 מיום 24/2/1072.

7.2.1.2 היתר בניה מס' 273 מיום 18/11/1971

בהתאם להיתר בניה מס' 273 מיום 18/11/71 הותרה הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל לקומת מפולשת שלב א המכיל 4 קומות (א.ב.ג.ד) ו- 3 דירות של 2.5 חד' ונוחיות + דירת מגורים בת 3 חד' ונוחיות בכל קומה.

תעודת גמר מס' 335 מיום 6/4/1973.

7.2.1.3 תוכניות הגשה להיתר בניה

באתר הוועדה לתכנון ובניה נמצאה תוכנית הגשה להיתר בניה לפיה הותרה הקמת בניין בן 4 קומות על עמודים חלק א'.

באתר הוועדה לתכנון ובניה נמצאה תוכנית הגשה להיתר בניה לפיה הותרה הקמת בניין בן 4 קומות על עמודים מפולשת שלב ב'.

7.2.2 רישוי מצב חדש

7.2.2.1 החלטת ועדה לתכנון ובניה מיום 23/7/2020

מהות הבקשה:

חיזוק 2 בניינים על חלקה אחת בני 4 קומות על קומת עמודים ע"פ תמ"א 38. בשני בניינים תוספת של 25 דירות חדשות מעל 32 דירות קיימות. בניה בקומת הקרקע, שיפוץ ותוספת מעלית + הרחבות ותוספות ממדים ומרפסות לדירות הקיימות.

פירוט הקומות:

- קיים 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בכל בניין מכוח תב"ע
- מבוקש 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
- מבוקש 0.5 קומה מכוח בי/538
- הקלה לתוספת קומה (זכויות למילוי הקומה יינתנו מניוד שטחים בין הקומות – שטחי תמ"א) סה"כ 8 קומות מעל קומת עמודים (7.5).

פירוט יח"ד:

- 16 יח"ד בכל בניין לפי 4 יח"ד בקומות – סה"כ 32 יח"ד
- 4 יח"ד בקומות תמ"א החדשות (5-6) – סה"כ 16 יח"ד
- 4 יח"ד בקומה חלקית שהושלמה לקומה מלאה בבניין אחד – סה"כ 4 יח"ד
- 6 יח"ד בקומה חלקית שהושלמה לקומה מלאה בבניין הקידמי – סה"כ 6 יח"ד (מתוכן 2 עולות לקומת הגג – פנטהאוז).
- סה"כ: 26 יח"ד חדשות + 32 קיימות – 58 יח"ד

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

הקלות שאושרו:

1. הקלה בקו בניין קדמי דרום מזרחי (לרח' השקמה) ל- 0.60 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
2. הקלה בקו בניין קדמי דרום מזרחי (לרח' שקמה) ל- 2.0 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
3. הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי ל- 0.7 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
4. הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי ל- 0.0 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך הבלטת מרפסות.
5. הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי ל- 3 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה.
6. הקלה בקו בניין צידי דרום מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0.2 מ' במקום 4 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
7. הקלה בקו בניין צידי דרום מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0.2 מ' במקום 4 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי חיזוק והבלטת מרפסות.
8. הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 0.0 מ' במקום 4 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים.
9. הקלה בקו בניין צידי צפון מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 2.0 מ' במקום 4 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 לצורך עיבוי, וחיזוק והבלטת מרפסות.
10. הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל גובה 3.4 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
11. הקלה בגובה פרגולה ל- 3.33 מ' במקום 2.4 מ' המותרים.
12. מבוקש ניוד זכויות בין הקומות ע"פ בי/580.
13. ניצול זכויות מכוח תוכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת של 50% משטח קומה ע"פ תוכנית מאושרת.
14. הקלה לתוספת קומה (קומה שמינית).
15. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לשיפור תכנון.
16. הקמת מתקן חניה תת קרקעי במרתף בגבול מגרש צידי מערבי.
17. תוספת 2 יח"ד (שבס) כך שיתקבלו בבניין הדרומי 30 יח"ד סה"כ.

פתרון תנועה:

א. נספח החניה נבדק ע"י יועצת התנועה של הוועדה ביום 7/11/2018.

ב. חניות קיימות בהיתר ל 2 הבניינים יחד – 16 מקומות חניה.

ג. עבור תוספת של 26 יח"ד נדרש 12.5 חניות – סה"כ נדרש 29 חניות + חנית נכה, לפי תקן של 1:0.5 (אזור א).

ד. ניתן פתרון של 9 חניות רגילות ו- 17 חניות באמצעות מתקן חניה (פלטה ללא עמודים) – סה"כ 26 חניות.

ה. ישנו חוסר של חניות – מבוקש כופר חניה + פטור מחניית נכה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

ו. תנאי לתעודת גמר: אישור ועדת תנועה ל- 81, המצאת גנרטור עבור המתקנים, המצאות חניות אופניים ואופנועים + תקן קשירה.

ז. כתב התחייבות בנושא מתקני חניה, אישור של בודק מוסמך של משרד העבודה כי המתקן תקין ועובד, מכתב של מהנדס תנועה אשר מצהיר על כך שהמתקן עומד בתקן הישראלי ובהנחיות משרד התחבורה.

7.2.2.2 <u>בקשה להיתר בניה מספר 20171627</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מספר 20181627 מתבקש:

חיזוק 2 בניינים על חלקה אחת, כל בניין 4 קומות על קומת עמודים ע"פ תמ"א 38. שיפוץ המבנים ותוספת של 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 12 יח"ד לכל בניין + הוספת מעלית ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות. סה"כ קיים + מוצע 56 יח"ד.

להלן טבלת השטחים:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 3/1/2023

מס תיק-פניה : 162-2665-2021

בנין A

קומה	שטח עיקרי							שטחי שירות										סה"כ עיקרי + שירות	פרגולה מוצע	לא מקורה מוצע	מרפסת מוצע
	קיים	מוצע	מוצע תמ"א 38	מוצע ב/538	מוצע ב/538	מוצע ממ"ד	סה"כ	ממ"ד מוצע	בליטות	מעברים לציבור		מבואות וח. מדרגות		אחסנה		טכני		סה"כ שירות			
										קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע				
מרתף												18.30	15.71	59.79	-59.79		170.5	204.51	204.51		
קרקע							0			6.51	267.20	16.59	52.37				86.98	429.65	429.65		
1	307.5	-3.91	26.69			3.84	334.12	48	9.03			11.91	3.96					407.02	72.90		13.44
2	307.5	-3.91	26.69			3.84	334.12	48	9.03			11.91	3.96					407.02	72.90		13.44
3	307.5	-3.91	26.69			3.84	334.12	48	9.03			11.91	3.96					407.02	72.90		13.44
4	307.5	-3.91	26.69			3.84	334.12	48	9.03			11.91	3.96					407.02	72.90		13.44
5			332.59			3.20	335.79	48					20.21					404	68.21		29.67
6			332.59			3.20	335.79	48					20.21					404	68.21		29.67
7			130.72	202		3.20	335.92	48					21.13					405.05	69.13		29.67
8					146.27		146.27						20.82					167.09	20.82	211.7	
9													12.63					12.63	12.63	40.73	
סך בנין A	1,230	-15.64	902.66	202	146.27	24.96	2,490.25	336	36.12	6.51	267.2	82.53	178.92	59.79	-59.79	0	257.48	3,655.01	1,015.93	211.7	142.77

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 3/1/2023

מס תיק-פניה : 162-2665-2021

בנין B

קומה	שטח עיקרי								שטחי שירות								סה"כ עיקרי + שירות	פרגולה מוצע	לא מקורה מוצע	מרפסת מוצע
	קיים	מוצע	מוצע תמ"א 38	מוצע בי/538	מוצע בי/580	מוצע ממ"ד	סה"כ	ממ"ד מוצע	בליטות	מעברים לציבור		מבואות וח. מדרגות		אחסנה		טכני	סה"כ שירות			
										קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
ק. קרקע										6.51	305.09	16.59	-16.59				121.74	433.34			433.34
ק. ביניים		0.01											62.17				31.55	93.73			
1	307.5	-1.83	26.67			3.84	336.18	48	9.03			11.91	0.89				69.83	406.01			13.44
2	307.5	-1.83	26.67			3.84	336.18	48	9.03			11.91	0.89				69.83	406.01			13.44
3	307.5	-1.83	26.67			3.84	336.18	48	9.03			11.91	0.89				69.83	406.01			13.44
4	307.5	-1.83	26.67			3.84	336.18	48	9.03			11.91	0.89				69.83	406.01			13.44
5			334.14			3.20	337.34	48					18.75				66.75	404.09			29.67
6			334.14			3.20	337.34	48					18.75				66.75	404.09			29.67
7			108.96	202.04		3.20	314.20	48					41.35				89.35	403.55			29.67
8					146.27		146.27						20.82				20.82	167.09	211.70		
9													13.32				13.32	13.32		38.29	
סך בנין B	1,230	-7.31		202.04	146.27	24.96	2,479.88		36.12	6.51	305.09	64.23	162.13			153.29	992.63	3,543.25	211.470	38.29	142.77

סה"כ הבנין :

בנין	שטח עיקרי								שטחי שירות								סה"כ עיקרי + שירות	פרגולה מוצע	לא מקורה מוצע	מרפס ת מוצע
	קיים	מוצע	מוצע תמ"א 38	מוצע בי/538	מוצע בי/580	מוצע ממ"ד	סה"כ	ממ"ד מוצע	בליטות	מעברים לציבור		מבואות וח. מדרגות		אחסנה		טכני	סה"כ שירות			
										קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
סך A	1,230	-15.64	902.66	202	146.27	24.96	2,490.25	336	36.12	6.51	267.2	82.53	178.92	59.79	-59.79		257.48	1,015.93	3,655.01	211.7	40.73	142.77
סך B	1,230	-7.31		202.04	146.27	24.96	2,479.88		36.12	6.51	305.09	64.23	162.13				153.29	992.63	3,543.25	211.470	38.29	142.77
מעל הקרקע	2,460	-22.95	1,786.58	404.04	292.54	49.92	4,970.13	672	72.24	13.02	572.29	128.46	325.34				240.27	2,023.62	6,993.75	423.40	79.02	285.54
מתחת לקרקע												18.30	15.71	59.79	-59.79		170.5	204.51	204.51			
סה"כ	2,460	-22.95	1,786.58	404.04	292.54	49.92	4,970.13	672	72.24	13.02	572.29	146.76	341.05	59.79	-59.79		410.77	2,228.13	7,198.26	423.40	79.02	285.54

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
הקלות	23/7/2020	₪ 4,170,260	₪ 1,358,676

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 חישוב שטחים לפי תוכנית בי/538 – שטח חדר מדרגות קומתי

9.1.1 שמאי המבקשת

התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בקומה אחת בשיעור של 50% משטח קומה עפ"י תוכניות מאושרות.
במקרה דנן, מבוקש להגדיל את קומת התמ"א העליונה (קומה 7).
קיימת מחלוקת לעניין חישוב שטח חדר מדרגות קומתי.
יש להביא בחשבון כי במצב הקודם בקומה 7 קיימות 2 יחידות דיור כך שנדרש חדר מדרגות קומתי קטן יותר ביחס לקומה ובה 4 יחידות דיור. שטח חדר מדרגות קומתי במצב הקודם חושב בקיזוז המבואות בהיתר הבניה המיוחסות לבינוי של 4 יח"ד בקומה.

להלן חישוב שטחי הבניה:

מרכיב בחישוב	בניין A		בניין B	
	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם
שטח ברוטו של קומה עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	404	404	404.09	404.09
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (קומה 7)	405.05	202	403.55	202.5
הפחתת שטח חדר מדרגות	- 21.13	- 12.63 *	- 41.35	- 13.12 *
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7	383.92	189.37	362.20	188.93
הפחתת שטח ממ"דים בקומה	- 48	- 24	- 48	- 24
סה"כ שטח עיקרי בקומה 7	335.92	165.37	314.2	164.93
תוספת זכויות בניה במצב חדש מכוח תב"ע בי/538	170.55		149.27	

* התאמה חדר מדרגות 2 יח"ד במצב קודם לעומת 4 יח"ד מצב חדש

בניין	שטח מבואה במ"ר להורדה	שטח מבואה במ"ר להורדה	סה"כ הורדות התאמה ללובי 2 יח"ד	שטח מבואה קומה 6 (4 יח"ד)	שטח מבואה קומה 7 (2 יח"ד)
בנין A	3.79	3.79	7.584	20.21	12.63
בנין B	2.82	2.82	5.625	18.15	13.12

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

מרכיב בחישוב	בנין A		בנין B		A+B
	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	404 מ"ר	404 מ"ר	404.09 מ"ר	404.09 מ"ר	
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של תמ"א (ק' 7)	405.05 מ"ר	202 מ"ר	403.55 מ"ר	202.05 מ"ר	
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי	- 21.13	- 20.21	- [2]24.73	- 18.75	
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7	383.92 מ"ר	181.79 מ"ר	378.82 מ"ר	183.30 מ"ר	
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 7	- 48	- 24	- 48	- 24	
סך שטח עיקרי בקומה 7	335.92 מ"ר	157.79 מ"ר	330.82 מ"ר	159.30 מ"ר	
תוספת זכויות בניה במצב חדש – מכוח תב"ע ב'/538	178.13 מ"ר		171.53 מ"ר		349.66 מ"ר

== > סה"כ תוספת השטח בקומות 6 ו- 7 לחיוב מכוח תוכנית ב'/538 – 349.66 מ"ר.

<u>מענה לשומה הנגדית</u>

- ✓ לא קיימת היתכנות תכנונית לחישוב השטחים המוצע, למעט בבניין B שם ניתן להקטין את שטח המבואה ב- 3.565 מ"ר נוספים.
- ✓ לחילופין באם היה ניתן לעשות כך הרי שאדריכל התוכנית היה מתכנן זאת גם במצב החדש על מנת למקסם תועלת.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

לגבי בניין A - מעיון בתשריט קומות 6 ו- 7, נראה כי הדרך בה חישב שמאי המבקשת את שטח חדר המדרגות במצב הקודם לצורך התאמה ל- 2 יח"ד מאולצת ולא סבירה.

במבנה מערכות ותשתיות חשמל מים ותקשורת אשר ממוקמות במיקום זהה בכל אחת מהקומות האחת מעל השנייה, וזאת לשם תכנון יעיל ונוח לתחזוקה.

הטענה כי שטח חדר המדרגות בקומה בה 2 יח"ד אפשר שיהיה קטן משטח חדר המדרגות בקומה של 4 יח"ד, הינה תיאורטית בלבד, ואינה עומדת במבחן המציאות. נהוג לתכנן את מבואת הקומה וחדר המדרגות במבנה בשטח אחיד בכל הקומות בין אם בקומה 2 יח"ד ובין אם בקומה 4 יח"ד.

יתרה מכך, במצב הקודם 2 דירות בקומות העליונות אמורות להיות דירות גג אשר להן מטבע הדברים נדרשים מרחבים ופרטיות גדולים יותר, ושטח חדר המדרגות "הכפול" לכאורה תואם את המקובל בדירות גג.

לגבי בניין B – נראה כי אכן ניתן לצמצם את חדר המדרגות ללא פגיעה במערכות והתשתיות, בשטח של [3]3.565 מ"ר.

לאור זאת להלן חישוב השטחים המעודכן:

[2] לאחר תיקון טעות שנעשתה במקור בגרמושקה, ותוקנה בתגובה לשומה האחרת.

[3] 3.565 מ"ר = 2 X (2.45 – 0.9) X 1.15

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מרכיב בחישוב	בנין A		בנין B	
	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	404 מ"ר	404 מ"ר	404.09 מ"ר	404.09 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של תמ"א (ק' 7)	405.05 מ"ר	202 מ"ר	403.55 מ"ר	202.05 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי	- 21.13	- 20.21	- [4]24.73	- [5]15.185
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7	383.92 מ"ר	181.79 מ"ר	378.82 מ"ר	186.86 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 7	- 48	- 24	- 48	- 24
סך שטח עיקרי בקומה 7	335.92 מ"ר	157.79 מ"ר	330.82	162.86

9.2 <u>חישוב שטח מרפסת לפי תוכנית בי/538</u>

9.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת הוועדה חושבו במצב החדש בנוסף לשטח העיקרי גם שטחי מרפסות, לפי 29.67 מ"ר בבניין A ומרפסות בשטח 29.67 מ"ר בבניין B .

לעמדתי, אין לכלול את שטח המרפסות בחישוב השטחים וזאת מאחר והמרפסות היו כלולות גם במצב הקודם, ולראיה הן לא חושבו בהכרעות השמאים המכריעים הבאים:

1. בשומה מכרעת, מיום 31/3/2021, שנערכה על ידי השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, גוש 7130 חלקה 289, חושבה בגין תוכנית בי/538 במסגרת בקשה לפי תמ"א 38 לתוספת וחיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומות מפולשת. בקומה השביעית קיימת מרפסת שמש בשטח 14.44 מ"ר שלא הובאה בחשבון בחישוב ההשבחה ב"מצב החדש".
2. בשומה מכרעת מיום 24/1/2021 שנערכה על ידי השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור, גוש 7155 חלקה 148, חושבה השבחה בגין תוכנית בי/538 במסגרת בקשה לפי תמ"א 38 לתוספת וחיזוק בניין בן 4 קומות מעל לקומה מפולשת. בקומה השביעית קיימות מרפסות בשטח 48.86 מ"ר שלא הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה ב"מצב החדש".
3. בשומה מכרעת, מיום 19/8/2021 שנערכה על ידי השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן, גוש 7155 חלקה 222 חושבה השבחה בגין תוכנית בי/538 במסגרת בקשה לפי תמ"א 38 לתוספת וחיזוק בניין בן 4 קומות מעל לקומה מפולשת. בתחשיב ההשבחה לא נכללו המרפסות בחישוב השבחה ב"מצב החדש".

לאור האמור, אין להוסיף את שטח המרפסות ב"מצב החדש" כפי שחושב בשומת הוועדה.

9.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

תוכנית חדשה בי/538 הוסיפה 2 יח"ד בכל בניין ו- 4 יח"ד חדשות סה"כ.

כתוצאה מתוספת 4 יח"ד חדשות נוספו זכויות בניה חדשות למרפסות זיז בשטח 59.34 מ"ר.

אין שום סיבה שמאית ו/או משפטית המצדיקה את הטענה שלא להביא בחשבון זכויות בניה חדשות למרפסות זיז שנוצרו כתוצאה מתוספת של 4 יח"ד חדשות.

---

[4] לאחר תיקון טעות שנעשתה במקור בגרמושקה בהתאם לחישובי השטחים.

[5] 15.185 = [(2.45 – 0.9) X 1.15)] X 2 – 18.75 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

באשר לדוגמאות של 3 השומות המכריעות שהוצגו ע"י המבקשת, בשומות אלה לא הובא הסבר מדוע נעשה כך. לדעת הוועדה מדובר בטעות, ולכן שומות מכריעות אלה אינן רלוונטיות לענייננו.

לעניין טענת המבקש כי במצב הקודם אפשר לתכנן בקומה 7 את שטחי המרפסות שתכננו בקומה זו במצב חדש, לטענה זו אין היתכנות כלכלית שכן מדובר בדירות גג עם מרפסת הגדולה משטח הדירה, עלות בניית מרפסת קונזולית עולה על שוויה בהילקח בחשבון נושא השוליות. ולראייה אילו זה היה כלכלי הרי שבמצב החדש היינו רואים גם מרפסת קונזולית לדירות הגג.

9.2.3 <u>הכרעה</u>:

באשר לעצם החיוב – ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח – 2008: "גזוזטרא ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין". מכיוון שתוכנית בי/538 אפשרה תוספת של 2 יח"ד הרי שהיא גם אפשרה תוספת של המרפסות הזיזיות מכוח התקנות, שהרי ללא אישורה של בי/538 לא ניתן היה להוסיף את המרפסות. ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לחייב גם בעבור מרפסות אלה. באשר למצב הקודם נדרש תכנון בצורה מדורגת כך שהבינוי יהיה לכיוון עורף המגרש, ולכן 4 מרפסות זיזיות (המסומנות בתשריט במספר 20 ו- 21), מיקומן בעורף המבנה, והן משוייכות ל- 2 הדירות אשר ניתן היה לבנותן במצב הקודם, מכאן כי יש להכלילן בחישובי השטחים במצב הקודם (4.30 + 4.09). אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי לא קיימת כדאיות כלכלית לבנות מרפסת זיזית עבור דירה עם מרפסת גג רחבה, שכן מדובר במרפסת נפרדת ממרפסת הגג הממוקמת בכיוון נוסף ולכן אין מקום להפחית בגינה שוליות.

9.3 <u>זכויות בניה במצב הקודם</u>

9.3.1 <u>שמאי המבקשת</u>

יש לקחת בחשבון במצב הקודם את יתרת זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38 שלא נוצלו ולהכלילן בשווי מצב קודם.

קומה	שטח
עמודים	60.39 מ"ר
1	21.47 מ"ר
2	21.47 מ"ר
3	21.47 מ"ר
4	21.47 מ"ר
סה"כ	146.27 מ"ר

9.3.1.1 <u>ניוד זכויות מקומת עמודים</u>

לעמדת שמאי הוועדה שווי הזכויות במצב הקודם לניצול בקומת העמודים הינו 0, מאחר ולשיטתו לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול הזכויות בקומת העמודים בשל אילוצי חניה.

יובהר כי סוגיה דומה בעניין זה נדונה בעבר בפני השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן, גוש 7155 חלקה 222 ברחוב ברל כצנלסון 64, בת ים, ובה נקבע כי יש לחשב את הזכויות לפי מקדם 0.5, כדלקמן:

" מהות ההשבחה בניוד זכויות בניה בתוכנית בי/מק/580:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ההקלה מאפשרת ניוד זכויות בהיקף של 164.49 מ"ר בקומת הקרקע, הנובעות מתמ"א 38, אינן ניתנות לניצול במצב הקודם, הרי שווין הוא "0", בעוד שמאי המבקשת טוען, כי השווי הקודם הוא לפי זכויות תאורטיות בערכי קומת הקרקע, שכן הן ניתנות לניצול בקומות אחרות או ע"ח חניה, בנוסף מקור הזכויות תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה.

שומת הוועדה המקומית בעניין רחוב הרשת 17, קבעה לזכויות שאינן ניתנות לניצול של 0.5, מקדם שאומץ ע"י הח"מ בשומה מכרעת שערך במינוי מס' 2959-2019.

אני סבור, כי גם במקרה זה, לאור הבעייתיות והמורכבות בניצול הזכויות, יש לקבוע לזכויות אלו מקדם 0.5 במצב הקודם, זכויות בקומת הקרקע.

במצב חדש, כפי שעולה מתוכנית ההגשה שטח המרפסות נרחב ביחס לשטח הקומה ונמשך על פני כל אורך החזית הדרומית של הדירה.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין מקדם מרפסת הגג 0.3, לכן אני מאמץ מקדם זה."

השמאי המכריע טיגרמן מפנה בנוסף להכרעה ברחוב הרשת 17 בעיר בת ים, גוש 7136 חלקה 223 בה שמאי המשיבה, מר יורם ברק, קבע מקדם 0.5 לזכויות בקומת העמודים שאינן ניתנות לניצול כלכלי.

לעמדתי, במקרה הנדון מקדם 0.5 הינו מקדם נמוך ואף הוא לא ראוי לחישוב הזכויות במצב הקודם, זאת בהתחשב כי הזכויות קיימות, מאושרות ומתאפשרות לניצול (כפי שיוסבר בהמשך) ולכן ההשבחה מתבטאת בשיפור התכנוני בלבד.

גם בשומות מכריעות נקבע כי ניתן לנייד כ- 40 – 60 מ"ר מקומת העמודים לפי הפירוט הבא:

- ✓ גוש 7155 חלקה 148 בשומה שערכה דנה שיחור חושב שטח של 40 מ"ר בקומת עמודים.
- ✓ גוש 7145 חלקה 140 בשומה שערכה אורית גלן חושב שטח 60 מ"ר בקומת עמודים.
- ✓ גוש 7141 חלקה 106 בשומה שערך גיא צדיק חושב שטח 60 מ"ר בקומת עמודים.

בתכנון אדריכלי נכון ניתן לנצל את הזכויות במצב הקודם וגם לעמוד בתקן החניה הנדרש, זאת נאמר לאחר בדיקה עם מתכנן התוכנית.

יובהר כי גם ניצול זכויות של 60 מ"ר בקומת העמודים במצב הקודם התאפשר והיה לזכויות אלה שווי כלכלי. כך לדוגמא: ניתן למקם מכפילי חניה בקומת העמודים של בניין B בה גובה התקרה למעלה מ-5.0 מ'.

לאור האמור, יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשיפור התכנוני בלבד, ובהחלט שלא לחשב זכויות אלה בשווי אפס כפי שקבע שמאי הועדה.

9.3.1.2 <u>ניוד זכויות מקומות 1 - 4</u>

בהתאם לתקנון תוכנית בי/580 צוין כי יותר ניוד מכל הקומות ולא רק מקומת העמודים.

גם בהקלה שפורסמה בנכס הנדון צוין כי "מבוקש ניוד זכויות בין הקומות ע"פ בי/580" ולא צוין כי הזכויות מנוידות רק מקומת העמודים המפולשת כפי שחישב שמאי הוועדה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

בפרויקט הנדון קיימות זכויות בנייה שניתן לנייד מקומות 1-4 ולא רק מקומת העמודים המפולשת, ולכן יש לבחון את ניוד השטחים בצורה האופטימלית והמיטבית לצורך חישוב ההשבחה ולא כפי שבחר לחשב שמאי הוועדה (את כל השטח המנויד מקומת העמודים).

להלן חישוב השטחים הניתנים לניוד מקומות 1-4 לקומה השמינית בניין A :

זכויות תמ"א			
קומה	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	סה"כ
1	4	25	100
2	4	25	100
3	4	25	100
4	4	25	100
סה"כ	16		400

זכויות בהיתר				
תיאור	סימון בהיתר	שטח לקומה	מס' קומות	סה"כ שטח
ממ"דים	19-22	48	4	192
הפרש ממ"ד	19-22	3.84	4	15.36
עיקרי תמ"א	31-40	26.69	4	106.76
סה"כ		78.53		314.12

סה"כ	
סה"כ זכויות תמ"א 1-4	400
ניצול זכויות תמ"א קומות 1-4	(-) 314.12
שטח לניוד מקומות 1-4	85.88
שטח מבוקש לניוד מקומת העמודים	60.39
סה"כ שטח המבקש לניוד	146.27

להלן חישוב השטחים הניתנים לניוד מקומות 1-4 לקומה השמינית בניין B :

זכויות תמ"א			
קומה	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	סה"כ
1	4	25	100
2	4	25	100
3	4	25	100
4	4	25	100
סה"כ	16		400

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

זכויות בהיתר				
תיאור	סימון בהיתר	שטח לקומה	מס' קומות	סה"כ שטח
ממ"דים	16-19	48	4	192
הפרש ממ"ד	16-19	3.84	4	15.36
עיקרי תמ"א	26-35	26.67	4	106.68
סה"כ		78.51		314.04

סיכום	
סה"כ זכויות תמ"א 1-4	400
ניצול זכויות תמ"א קומות 1-4	(-) 314.04
שטח לניוד מקומות 1-4	85.96
שטח מבוקש לניוד מקומת העמודים	60.31
סה"כ שטח המבקש לניוד	146.27

ברור כי ניוד שטח של כ- 60 מ"ר בלבד, במקום כ- 146 מ"ר כפי שחושב, משפיע מהותית על חישוב החניות לשיטתו של שמאי הוועדה.

9.3.1.3 <u>לסיכום</u>

סה"כ יתרת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 שלא מומשו במצב קודם בבניין A

קומה	שטח
עמודים	60.39 מ"ר
1	21.47 מ"ר
2	21.47 מ"ר
3	21.47 מ"ר
4	21.47 מ"ר
סה"כ בנין A	146.27 מ"ר

סה"כ יתרת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38 שלא מומשו במצב קודם בבניין B

קומה	שטח
עמודים	60.39 מ"ר
1	21.47 מ"ר
2	21.47 מ"ר
3	21.47 מ"ר
4	21.47 מ"ר
סה"כ בניין B	146.27 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.2 שמאי המשיבה

שווי זכויות הבניה בקומת העמודים במצב הקודם הינו "אפס" וזאת כיוון שלא קיימת היתכנות תכנונית ו/או כלכלית לשטחים אלו במצב הקודם בשל קיומם של 16 מקומות חניה בקומת העמודים שיש למצוא להם פתרון ללא מתן הקלה.

שווי זכויות הבניה בקומות 1-4 הוא גם כן "אפס" כיוון שנוצלו כל שטחי הבניה במסגרת קווי הבניין של תמ"א 38.

9.3.2.1 ניוד זכויות מקומת העמודים

שמאי המבקשת מפנה לשומה שערכתי לפיה קבעתי כי מקדם קומת העמודים הינו 0.5, אולם שומה זו נערכה לפני פס"ד ביניש. לאור הפסיקה העדכנית המחייבת חל שינוי בעמדתי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר בי/8671/0819 (ז'בוטינסקי 15 בבת ים) על מנת לבחון את אפשרויות הניצול בקומת העמודים יש לבדוק את 3 המבחנים הבאים:

א. האם קיימת היתכנות תכנונית (פיזית) לניצול הזכויות בקומת העמודים.

ב. האם קיימת היתכנות כלכלית לניצול הזכויות.

ג. האם ניצול הזכויות בקומת העמודים הוא השימוש המיטבי.

מבחן ההיתכנות התכנונית פיזית - בשל העובדה כי קיימים 16 מקומות חניה מאושרים בהיתר לא ניתן לממש את זכויות הבניה בקומת העמודים ללא פגיעה בחניות אלה. מכיוון שאת המצב הקודם יש לבחון ללא אפשרות למתן הקלה הרי שלא ניתן ליישם את הפתרון של מתקן רובוטי או מכפילי חניה, ולכן במבחן ההיתכנות הפיזית ניצול זכויות הבניה בקומת העמודים ע"פ תמ"א 38 לא ישים.

מבחן ההיתכנות הכלכלית – ע"פ מבחן כלכלי לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה שכן השימוש המיטבי הינו חניות בקומת העמודים. יש לציין כי מבחן זה מיותר בשל העובדה כי לא קיימת היתכנות תכנונית.

להלן דוגמא עבור בניין A[6]:

א. שווי חלופת תכנון מגורים בקע"מ ע"י ביטול 6 חניות עיליות רגילות

מרכיב בהערכה	כמות	שווי ליחידה	סך שווי
שווי זכויות הבניה המתוכננות בקע"מ (2 יח"ד נוספות)	146.27	5,085 ₪/מ"ר	743,783 ₪
עלות "קרן חניה" בגין 6 חניות שהתבטלו + 2 חניות חדשות נדרשות	8 חניות	(72,000 ₪/חניה)	(576,000 ₪)
סך שווי החלופה			167,783 ₪

ב. שווי חלופת אי ניצול זכויות בניה למגורים בקע"מ = שווי אפס לזכויות הבניה למגורים בקע"מ

מרכיב בהערכה	כמות	שווי ליחידה	סך שווי
שווי 6 חניות עיליות רגילות	6	135,000 ₪/חניה	810,000 ₪
סך שווי החלופה			810,000 ₪

[6] באופן דומה נותח גם עבור מבנה B ונמצא כי אין כדאיות כלכלית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ג. <u>מסקנה</u>:

ניתן לנצל את זכויות הבניה למגורים המותרות ע"פ תמ"א 38 בקומת עמודים, ואולם אין כדאיות כלכלית בכך:

ניצול הזכויות הללו יוצר שווי חיובי בסך	₪ 167,783
ולעומת זאת, אי ניצול הזכויות הללו יותר שווי חיובי בסך	₪ 810,000

בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה בייעוד מגורים המותרות ע"פ תמ"א 38 בקע"מ ע"פ המבחן הכלכלי – הינו אפס.

== > בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה בייעוד מגורים המותרות ע"פ תמ"א 38 בקע"מ ע"פ המבחן התכנוני וגם ע"פ המבחן הכלכלי – הינו אפס.

9.3.2.2 <u>ניוד זכויות מקומות 1-4</u>

המבקש צודק בטענתו, ומשמעות הדבר שזכויות בניה שנוידו לקומה 8 מקומות 1-4 (לא מקומת העמודים) – הן בשווי אפס, כמוסבר להלן.

לפי הבקשה להיתר שבנדון: 4 קומות הבסיס + 2.5 קומות התמ"א – בנויות בצמוד לגמרי[7] לקווי הבניין של תמ"א 38, באופן שבלתי אפשרי לחלוטין להרחיב את 6.5 הקומות הנ"ל.

במצב קודם – מבחינה תכנונית (קווי בניין של תמ"א 38), בלתי אפשרי להרחיב את כל הקומות, לחלוטין! בהתאם לכך, ע"פ פס"ד בייניש – שווי הזכויות להרחבת קומות הבסיס ו/או קומות התמ"ט הינו אפס.

9.3.2.3 <u>לסיכום</u>

להלן התפלגות מקור הזכויות במצב קודם, שנוידו לקומה חדשה 8 במצב חדש – לשיטת המבקש:

מקור זכויות בניה	בנין A	בנין B	סה"כ A+B	אחוז מסה"כ	סוג זכויות הבניה
ז"ב להרחבת קומות 1-4	85.88	85.96	171.84	59%	לא ישימות לניצול מבחינה תכנונית
ז"ב בק' עמודים	60.39	60.31	120.70	41%	לא ישימות לניצול מבחינה כלכלית
סה"כ	146.27	146.27	292.54	100%	

<u>בהתאם לכך –</u>

מרבית (171.84 מ"ר) מסך הזכויות המנוידות במצב חדש (292.54 מ"ר) נובעות מזכויות של הרחבות תמ"א, שכאמור אינן ניתנות לניצול מבחינה תכנונית פיזית, ולכן השווי הכלכלי של אותם 171.84 מ"ר עיקרי (המהווים 59% מסך זכויות המנוידות) הינו אפס באופן מוחלט, ללא כל צורך בבחינת היתכנות כלכלית ביחס לזכויות הללו.

[7] אין מרווחים בין קווי הבניין של תמ"א 38 לבין מתווה הבניין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.3.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המבקשת טען כי יש מקום לכלול במצב הקודם את יתרת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 אשר לא מומשו בשטח כולל של 146.27 מ"ר בכל מבנה, שמאי המשיבה קבע כי יתרת זכויות אלה אינן ישימות הן מהבחינה התכנונית והן מהבחינה הכלכלית וע"כ שווין אפס.

9.3.3.1 <u>ניוד זכויות מקומת העמודים</u>

טענת שמאי המבקשת כי ניתן ליישם תכנונית כ- 60 מ"ר בכל מבנה בקומת העמודים לא הוכחה על ידו, ולא הוצגה בפני סקיצה רעיונית או תשריט המוכיח את הטענה.

בביקורי בנכס, בחנתי את קומת העמודים ומקומות החניה בפועל, עיינתי בתוכנית המוצעת ומצאתי כי לאור הבינוי הקיים ושטחי השירות הנדרשים במצב החדש בקומת הקרקע, לא קיימת אפשרות תכנונית לניצול יתרת זכויות הבניה (גם לא 60 מ"ר לכל מבנה) שלא על חשבון החניות הקיימות ללא מתן הקלה למתקן רובוטי. גם בתכנון המוצע הכולל מתקן רובוטי וללא ניצול שטחי בניה למגורים בקומת העמודים נותרו רק 9 מקומות חניה בקומת העמודים מתוך 16 שבהיתר במצב הקודם.

9.3.3.2 <u>ניוד זכויות מקומות 1-4</u>

שמאי המבקשת טען כי ניתן היה לנייד את זכויות הבניה שלא נוצלו בקומות 1-4 ע"פ תמ"א 38 בשטח של 171.84 מ"ר, אשר חושב כהפרש בין סה"כ שטחי הבניה המותרים ע"פ תמ"א בכל אחת מהקומות פחות סה"כ שטחי הבניה שנוצלו בהיתר.

שמאי המשיבה בחן את ישימות יתרת זכויות הבניה ע"פ התוכנית המבוקשת ומצא (לטענתו) כי בשל בניית המבנה עד לגבולות קווי הבניין לפי תמ"א 38, לא נותר מקום למימוש יתרת זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38.

מדובר במחלוקת תכנונית. מעיון בתוכנית אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי יש לבחון היתכנות ליישום מימוש יתרת זכויות הבניה במצב הקודם בקומות 1-4.

בבדיקה שערכתי נמצא כי מתוך סך של 171.84 מ"ר ניתן לממש 113.24 מ"ר באופן הבא:

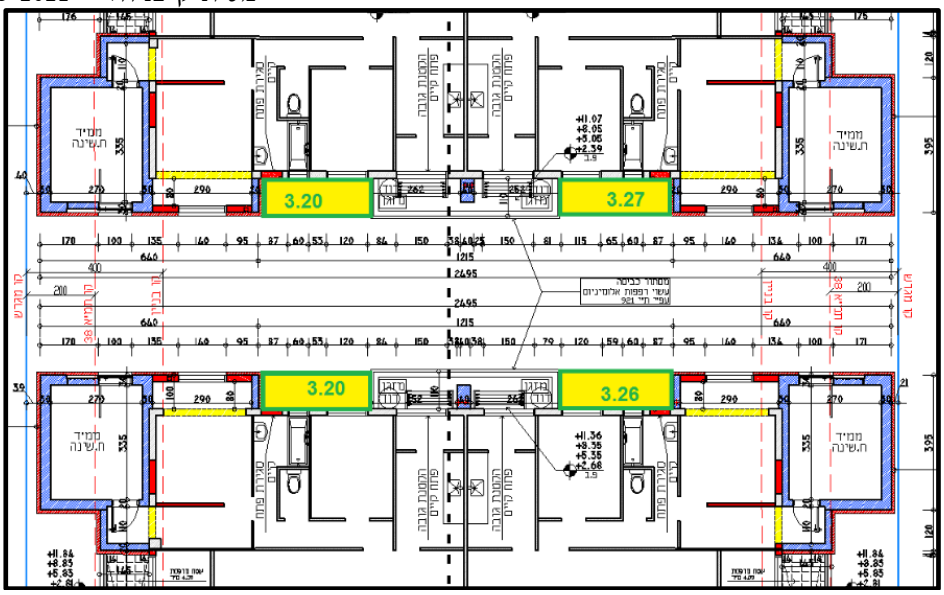
1) בין 2 המבנים בחלק הפנימי במיקום המסומן בחישובי השטחים בספרות 20, 23 ו- 5, ניתן להגדיל את הדירות מבלי לצמצם את המרחק בין המבנים מבלי להזיז את מיקום העמודים, ללא שינוי במיקום מערכות המזגן ומתלה הכביסה באופן הבא:

בניין	מס' דירה	אורך	רוחב	שטח	מס' דירות	סה"כ
B	3, 7, 11, 15	3.27= 115+65+60+87	1.00	3.27	4	13.08
A	4, 8, 12, 16	3.26=120+59+60+87	1.00	3.26	4	13.04
B	1, 5, 9, 13	3.20=120+53+60+87	1.00	3.20	4	12.80
A	3, 7, 11, 15	3.20=120+53+60+87	1.00	3.20	4	12.80
סה"כ						51.72 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021



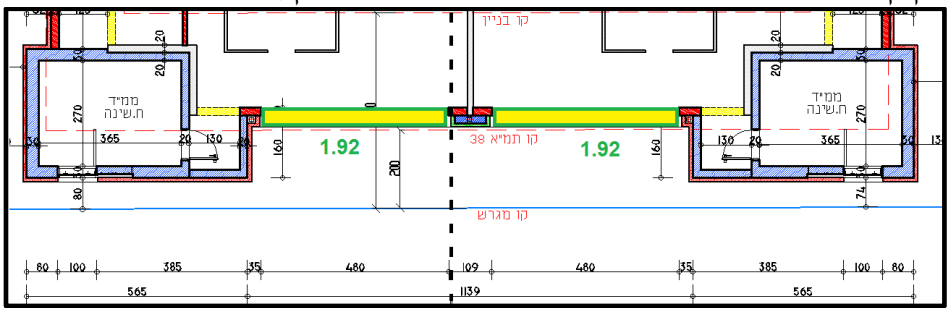
2) בדירות החיצוניות הפונות לרחובות (השיקמה ומשעול אייל) ניתן להרחיב את הסלון בעוד כ- 40 סמ' עד לגבול קו תמ"א 38.

בניין	מס' דירה	אורך	רוחב	שטח	מס' דירות	סה"כ
B	14 ,10 ,6 ,2	4.8	0.40	1.92	4	7.68 מ"ר
B	16 ,12 ,8 ,4	4.8	0.40	1.92	4	7.68 מ"ר
A	13 ,9 ,5 ,1	4.8	0.40	1.92	4	7.68 מ"ר
A	14 ,10 ,6 ,2	4.8	0.40	1.92	4	7.68 מ"ר
סה"כ						30.72 מ"ר

באשר לטענת העדר הכלכליות להריסת קיר ובנייתו מחדש עבור תוספת שטח של 2 מ"ר, הרי שהנ"ל מוצע במקומות אחרים בתוכנית.

מדובר בתוספת שווי של 5,650 ₪/מ"ר X 1.92 מ"ר = 10,848 ₪ לכל דירה, הנמוך מעלות הריסת קיר ובנייתו מחדש.

לכן קיימת גם התכנות תכנונית וגם היתכנות כלכלית להזזת הקיר ב- 0.4 מ'.



סה"כ שטח שניתן לנייד מקומות 1-4	82.44 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.3.3 לסיכום

קומה	בניין A			בניין B		
	דירה	שטח	סה"כ	דירה	שטח	סה"כ
1	1	1.92	10.30	1	3.2	10.31
	2	1.92		2	1.92	
	3	3.2		3	3.27	
	4	3.26		4	1.92	
2	5	1.92	10.30	5	3.2	10.31
	6	1.92		6	1.92	
	7	3.2		7	3.27	
	8	3.26		8	1.92	
3	9	1.92	10.30	9	3.2	10.31
	10	1.92		10	1.92	
	11	3.2		11	3.27	
	12	3.26		12	1.92	
4	13	1.92	10.30	13	3.2	10.31
	14	1.92		14	1.92	
	15	3.2		15	3.27	
	16	3.26		16	1.92	
סה"כ			41.20			41.24

סה"כ שטח בקומות 1-4 בבניין A – 10.30 מ"ר בכל קומה.

סה"כ שטח בקומות 1-4 בבניין B – 10.31 מ"ר בכל קומה.

לאור האמור לעיל, שטח זה יש לחשב בגין ניוד בלבד ולא בגין תוספת בניה.

9.4 מקדם תוספת קומה

9.4.1 שמאי המבקשת

מקדם תוספת קומה - כללי

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם קומה בשיעור 1.15 לקומה 7 ביחס לקומה 1 המשקף תוספת של 2.5% לקומה (6 קומות X 2.5% = 15%.

לעמדתי, מקדם קומה צריך להיקבע לכל היותר לפי 2.0% לקומה וזאת בהתבסס על הכרעות השמאים המכריעים הבאים:

✓ בשומה מכרעת, מיום 19/8/2021 , נערכה על ידי השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן, גוש 7155 חלקה 222 ברחוב ברל כצנלסון 64, בת ים, נקבעה תוספת של 2% לקומה, כדלקמן:

"שווי ממוצע למועד אישור בקשה להיתר:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

שמאי המשיבה קבע כי 5,500 ₪/מ"ר לדירה ממוצעת בקומה ראשונה בבנין כאשר השינוי בשווי לקומה מוערך ב- 2.5% לקומה. בעוד שמאי המבקשת קבע 5,500 ₪/מ"ר לדירה ממוצעת כאשר השינוי בשווי לקומה מוערך בכ- 1.0% לקומה.

לאור הפערים הקטנים, אני מאמץ את הסכמת הצדדים לשווי ממוצע של 5,500 ₪/מ"ר מבונה בקומה ממוצעת ומעריך את השינוי בשווי לקומה בשיעור של 2%."

- ✓ בשומה מכרעת, מיום 21/7/2020 שנערכה על ידי השמאי המכריע, מר אבישי זיו, גוש 7150 חלקה 350 ברחוב קלויזנר 30 בת ים, נקבע בסעיף 12.4 ג' , כדלקמן:

"בהתאמה למועד הקובע, אני מעריך שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,400 ₪ לקומת קרקע (ולעניין התאמה לקומה, זו נקבעה על ידי לפי 2% לקומה כמפורט בתחשיבים בהמשך)"

- ✓ בשומה מכרעת, מיום 23/9/2019 שנערכה על ידי השמאי המכריע, מר משה נדם, גוש 7136 חלקות 297 ו- 305 ברחוב פרשלטיין 16-14, בת ים נקבעה תוספת של 2% לקומה, כדלקמן:

"עסקאות ההשוואה וניתוח התחשיב בנכס חושבו כך שהדירות בקומה רביעית במקדם לקומה הינו 1.00 וכל קומה מעליה או מתחתיה בשינוי של 2%."

<u>בהתייחס לתגובה של שמאי המשיבה:</u>

הפרויקט שבגוש 7121 חלקה 54 אינו בר השוואה לנכס הנדון הן בשל סוג המבנה – מגדל בן 23 קומות לעומת מבנה בין 7-8 קומות, והן בשל מיקומו בחלק הדרום מערבי של בת ים עם נוף לים.

ע"פ מסד נתונים זה ניתן להשוות בין 2 דירות זהות לפיהן הפער בשווי מרכיב הקרקע הינו רק 2% ולא 2.5% כפי שקבע שמאי המשיבה:

תאריך	קומה	שטח	מחיר	עלות בניה	חילוץ הקרקע
13/12/2016	6	80 + 14 מרפסת	1,885,000 ₪	678,000 ₪	933,111 ₪
12/2/2017	7	80 + 14 מרפסת	1,905,000 ₪	678,000 ₪	950,205 ₪
תוספת השווי באחוזים			1.06%		2% (במעוגל)

== > לאור האמור לעיל, הובא בחשבון תוספת של 2% לקומה.

<u>מקדם תוספת קומה – קומה 8 (מפלס עליון בדירת דופלקס ללא גישה מלובי קומתי):</u>

הובא בחשבון כי בהתאם לתוכנית בקשה להיתר, הגישה לשטחי המגורים בקומה 8 מתוך הדירות בקומה ה- 7 באמצעות גרמי מדרגות פנימיים, ללא גישה ישירה מהלובי הקומתי. בהתחשב כי שטח המגורים מחולק לשני מפלסים חושבה הפחתה למפלס בקומה ה – 8 לפי מקדם 0.95 ביחס למקדם קומה 7.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.4.2 שמאי המשיבה

9.4.2.1 קומות 1-7

הובא בחשבון שיעור של 2.5% בגין תוספת קומה וזאת על בסיס הנתונים הבאים:

א) שומות מכריעות

כנגד 3 שומות מכריעות שהציג שמאי המבקשת, ישנן עשרות שומות מכריעות בהן נקבעה תוספת של 2.5%.

מפנה לשומה מכרעת של השמאית שוש שרביט ברח' העצמאות 32 בת ים, וכן למגרש 45 בתוכנית בי/1/410 (גו"ח 5027/114), בה קיים ריכוז כדלקמן:

"

- ✓ בשומה מכרעת שערכתי ברחוב ביאליק 12 בבת ים למועד קובע של יולי 2018, קבעתי תוספת ממוצעת לקומה בשיעור של 2.3% בשווי הקרקע בבניין נמוך.
- ✓ בשומה מכרעת שערכתי בשדרות העצמאות 32 בת ים למועד קובע של ספטמבר 2016, קבעתי תוספת ממוצעת לקומה בשיעור של 2.5%
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב הרשת 17 בבת ים ניתנה תוספת בטווח של 2.1% - 3% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב הנביאים 5 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2.5% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב הנביאים 55 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2.5% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב הנביאים 65 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2.5% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי 13 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2.5% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב שלום עליכם 1 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2.5% לקומה.
- ✓ שומה מכרעת ברחוב סוקולוב 22 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת ברחוב אנילביץ 33 בבת ים ניתנה תוספת בשיעור 2% לקומה.
- ✓ בשומה מכרעת במגרשים 751 ו-753 בתוכנית בי/450/4 ניתנה תוספת בשיעור 2% לקומה.
- ✓ בשומתי המכרעת שערכתי במגרש הנדון, קבעתי תוספת בשיעור כ- 1.5% לקומה, אולם היא נערכה למועד קובע ביוני 2014 ומאז כאמור לעיל חלו שינויים בשווי למ"ר ובתוספת השווי לקומה.

לפיכך, מצאתי כי שיעור התוספת לו טען שמאי המשיבה של 2.5% סביר במקרה הנדון והחלטתי לקבלו. "

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

לריכוז זה יש להוסיף שומות מכריעות נוספות שקבעו ששיעור התרומה של תוספת 1 קומה הינו כ- 2.5% / קומה:

גו"ח	מיקום	שמאי מכריע	שיעור תרומה של תוספת 1 קומה	
			אחוז	לינארית/גאומטרית
5027/114	רובע דרום מערב	ש. שרביט	2.5%	לינארית
7120/102	הנביאים 73	יגאל יוסף	2.3%	גאומטרית
7148/46	קדיש קהיר 16	יגאל יוסף	2.5%	לינארית
7130/289	בן ציון 5	דוד דדון	2.5%	לינארית
7141/100	ז'בוטינסקי 15	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7155/148	חשמונאים 56	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7146/81	הלפר 15	דנה שיחור	2.5%	לינארית
7136/378	הרצל 88	מוטי דדון	2.5%	לינארית
7136/223	הרשת 17 – שומה ראשונה	דוד טיגרמן	2.6%	לינארית

ב) <u>ניתוח מחירי מכירה מפרויקט במגרש 750 לפי תב"ע בי/4/450</u>

ע"פ דו"ח המכירות במגרש 750 הנ"ל שהופק והומצא ע"י היזם חב' אלקטרה, מוצג מסד נתונים רחב המאפשר לבחון גורם זה במדויק, בהתחשב גם בכיווני האוויר של הדירה.

בנספחים שצורפו למענה מוצגים ומנותחים נתוני 98 עסקאות מכר של דירות במגרש 750 לפי תב"ע בי/4/450.

דרומית לצומת הרחובות קוממיות הנביאים (גו"ח 7121/54) ולהלן סיכום הממצאים:

	מחיר כולל מע"מ		מחיר ללא מע"מ			% עלית מחיר ל- 1 קומה	
	מחיר עסקה	מחיר ל- 1 מ"ר משוקלל	מחיר עסקה	מחיר ל- 1 מ"ר משוקלל	תאריך חתימת חוזה	ממוצע למקרים	ממוצע לקבוצה
ממוצע	₪ 2,261,033	₪ 21,164	1,932,507 ₪	₪ 18,089	17/6/2016	1.238%	1.243%

<u>תחשיב שיעור השבחה בגין תוספת קומות</u>

שיעור עלייה בשווי מוגמר של שטחי בניה למגורים בגין תוספת של כל 1 קומה - 1.238%

משקל מקסימלי של שווי הקרקע מתוך סך עלויות הקמה - <u>40% /</u>

שיעור תרומה מינימלי של שווי מרכיב קרקע בגין תוספת של כל 1 קומה - 3.1% =

מנתונים אלו מוכח כי שיעור התרומה לשווי מרכיב קרקע בגין תוספת של כל קומה הינו לפחות 3.1%.

ג) <u>סיכום</u>

מכלול הנתונים הנ"ל מוכיח כי שיעור התרומה לשווי מרכיב קרקע של תוספת קומה, שנקבע בשומתי – 2.5% לקומה הינו סביר ואף מוטה כלפי מטה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.2.2 <u>מקדם תוספת קומה – קומה 8 (מפלס עליון בדירת דופלקס ללא גישה מלובי קומתי)</u>:

אין מקום להפחתה של 5% בגין קומה זו, כמפורט להלן:

התכנון בפועל בבקשה להיתר שבנדון – כולל 8 דירות דופלקס בקומות 7+8, סה"כ (ב- 2 הבניינים). תכנון זה אינו מחויב המציאות והינו בחירה סובייקטיבית של היזם. בחירה סובייקטיבית זו אינה אובייקטיבית, משום שהיא לא מהווה תכנון מיטבי של הפרויקט. בתכנון מיטבי, במקום 8 דירות הדופלקס הנ"ל היו מתוכננות 16 דירות סה"כ, דהיינו 8 דירות בקומה 7 +8 דירות בקומה 8, כלומר פיצול של 8 הדירות המתוכננות בפועל ל- 16 דירות.

ע"פ כללי השמאות הבסיסיים, מתחייב להעריך שווי הנכס לפי תכנון מיטבי, ולא לפי תכנון שאינו מיטבי. בהתאם לכך, נכון יהיה להתעלם באופן נקודתי מהתכנון הנ"ל של דירות הדופלקס, ולאמוד את שווי הזכויות בקומות הללו לפי תכנון מיטבי, כאמור לעיל.

תכנון מיטבי כאמור לעיל, מבטל גם את ההפחתה בגין שוליות שנקבעה בשומתי, וגם גורם זה מוכיח כי התכנון בפועל – אינו מהווה תכנון מיטבי, ולכן יש להתעלם ממנו.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

9.4.3.1 <u>קומות 1-7</u>

הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה בדבר שיעור עליית שווי 1 מ"ר לקומה לפי 2.5% על בסיס השיקולים הבאים:

א. לצורך בחינת השפעת קומת הדירה על שוויה ערכתי סקר מחירים בקרבת הנכס הנדון ברחובות: בן ציון ישראל, בר אילן, בר יהודה, גבעתי, הרב יצחק ניסים, השקמה.

אספתי את כל העסקאות במבנים חדשים שנערכו בשנים 2019-2021 בקומות 5, 6, ו- 7. ניפיתי עסקאות של דירות החשודות כדירות גג / דופלקס, ניפיתי דירות גדולות במיוחד או קטנות במיוחד על מנת להגיע למסד נתונים אחיד ככל שניתן, ולהלן הממצאים:

קומה	כמות דירות במדגם	שווי מ"ר ממוצע	שיעור עלית השווי לקומה
5	42	₪ 20,894	
6	31	₪ 21,538	3.08%
7	33	₪ 22,316	3.61%
סה"כ / ממוצע	106	₪ 21,650	3.35%

בין אם אנתח את עליית שווי הקרקע בגישתו של שמאי המשיבה (לפי ערך קרקע של 40%) ובין בגישתו שמאי המבקשת (בגישת החילוץ) הרי שאקבל כי שיעור עליית הקומה גבוה מ- 3.35%.

ב. <u>שומות מכריעות</u> – כפי שניתן לראות במסד הנתונים שהציג שמאי המשיבה, מרבית השומות המכריעות קבעו בבת ים שיעור עליית שווי של 2.5%.

ג. סקר מחירים וניתוחו כפי שהוצג ע"י שמאי המשיבה לפיו נמצא כי שיעור עליית השווי במגדל של 25 קומות מגיע ל- 3.1%.

== > הנני מקבלת על הצד המקל את שיעור עליית שווי 1 מ"ר לקומה לפי 2.5% כפי שקבע שמאי המשיבה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.3.2 מקדם שווי קומה 8

אני דוחה את טענת המבקשת כי יש לתת מקדם הפחתה עבור חדרי השינה בקומה העליונה. חדרי השינה הן חלק מדירת המגורים, וכמו ששווין מוערך במחיר מלא בעת קביעת שווי הדירה ללא מקדם הפחתה בשל היותם "רק חדרים", כך גם את ההשבחה יש לחשב במחיר מלא כשווי כל יתר מרכיבי הדירה.

9.5 מקדם גובה נטו קומה 7 ו- 8

9.5.1 שמאי המבקשת

9.5.1.1 טענה 1 – הגובה המבוקש ע"פ תוכנית ההגשה

להלן גובה הקומה בשני מצבי התכנון לפי שומת הוועדה בקומה – 7:

בניין	גובה נטו מותר בתב"ע	גובה נטו בהקלה	חריגה בהקלה
A	270 ס"מ	272 ס"מ	2 ס"מ
B	270 ס"מ	275 ס"מ	5 ס"מ

לאור האמור, מבוקשת תוספת מזערית בגובה נטו בשיעור של 2 ס"מ בבניין A ו 5 - ס"מ בבניין B, בשומת הוועדה חושב מקדם השבחה עבור תוספת גובה בשיעור של 1.002 לבניין A ובשיעור של 1.005 לבניין B

אולם בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שהוצגה בפני גובה קומה 7 בבניין A הינו 270 ס"מ **כך שלא** קיימת חריגה מתב"ע ונראה כי כלל לא נדרשת הקלה.

בהקשר זה אזכיר, כי "**אין בעצם העובדה שנדרש מאת העורר לפרסם הקלה כדי להביא לחיובו של העורר בהיטל השבחה, מקום שלא נדרשת הקלה מלכתחילה**" (ערר ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה 8067/16 שאול יוסף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון (השומרון) נבו) 7/8/2019 .

9.5.1.2 טענה 2 – שיעור המקדם ושוליות תוספת הגובה

מדובר בתוספת גובה שולית שהשוק לא מכמת אותה ולכן אין מקום לחייב בהשבחה בגין הגבהת גובה הדירה.

מפנה להכרעות שהתקבלו על ידי שמאים מכריעים, כדלקמן:

- הכרעה שהתקבלה על ידי השמאי המכריע, מר שלומי יפה, גוש 7154 חלקה 252 רחוב הנביאים 5 בת ים, ובה קבע כי –

  " במקרה שבעניינו, תוספת הגובה בדירות בקומות חמישית ושישית היא פחות מ- 3% (2.78 מ' במקום 2.7 מ'), מדובר בתוספת של 8 ס"מ בלבד, אשר אומנם משווה לדירה תחושה רווחה, אולם תוספת זו היא שולית לשווי. לכן, אני קובע כי התוספת לשווי הינו תוספת זניחה אשר שוק הקונים אינו מכמת אותה."

- הכרעה שהתקבלה על ידי השמאי המכריע מר דוד טיגרמן גוש 7155 חלקה 222 רחוב כצנלסון 64, בת ים ובה קבע כי –

  " הקלה בגובה קומה מ- 3.0 ' ל 3.15 מ':

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

גובה הקומות אכן עולה על 3 מ', אך גובה זה נובע מתקרה קונסטרוקטיבית שעובייה 42 ס"מ או 47 ס"מ.
עובי זה הוא חלק מאלמנטי החיזוק של המבנה, או אילוץ קונסטרוקטיבי.
כפי שקבעתי בעבר וקביעה זו אושרה ע"י ועדת ערר, יש לבחון במקרה זה את הגובה נטו.
כפי שעולה מתכנית היתר הבניה, בקומה 6, הגובה נטו הוא 2.73 מ' ובקומה 8, הגובה נטו 2.72 מ'. העלייה בגובה ביחס למגבלת הגובה של 2.7 מ' נטו הינה זניחה וכמוה גם ההשבחה."

- וכן הכרעה שהתקבלה על ידי השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור, בגוש 7155 חלקה 148 ברחוב החשמונאים 56, בת ים ובה קבעה, כדלקמן:

"בהינתן שעסקינן בחיזוק ועיבוי בניין קיים, בהתחשב בהגבהה מ- 2.7 מ' ל- 2.75 מ', קרי הפרש של 0.05 מ'. ובעלות הנוספת שמייצרת הגבהה, מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת לפיה ההשבחה בגין ההקלה זו הינה זניחה, אם בכלל. "

לאור האמור, כך גם בעניינו, בהתחשב בהקלה המבוקשת בקומה 7 בהגבהה מ- 2.70 מ' ל- 2.72 מ' (בתשריט שהונח בפני הגובה 2.7 מ') ו- 2.75 מ', מדובר בתוספת שולית לשווי אשר שוק הקונים אינו מכמת אותה כלל.

9.5.1.3 <u>טענה 3 – הגבהת חדרי השינה</u>

בקומה השמינית מבוקשת הקלה בגובה נטו בבניין A מ- 2.7 מ' ל- 2.95 מ' (תוספת של 0.25 מ') ובבניין B מגובה של 2.7 מ' ל- 2.88 מ' (תוספת של 0.18 מ'). אומנם מדובר בתוספת גובה הגבוהה יותר ביחס לקומה השביעית, אם כי בהתחשב כי השטח ממוקם בקומה השמינית ובה חדרי שינה הצמודים להם חדרי רחצה וחדרי ארונות ופינת משפחה/ישיבה, ולא השטחים המשותפים בדירה כגון מטבח וסלון, הרי שהתוספת לגובה זניחה, אם בכלל, ואינה מתורגמת בשווי השוק.
מרכיב הרווחה וההנאה מגובה פנים בדירה מתבטא בשטחים המשותפים של הדירה, כך לדוגמא במבואה כניסה, בסלון ובפינת האוכל יש הנוהגים לרווח את הגובה הפנימי ולעיתים אף לבנות חלל כפול.
הגבהת הקומה השמינית בגובה של 18-25 ס"מ הינה זניחה ואינה משמעותית לחדרי השינה, מה גם שמייצרת עלות בנייה נוספת ליזם, ולכן ההשבחה זניחה, אם בכלל.

9.5.1.4 <u>לסיכום</u>

מקדם גובה הקומה ב- 2 מצבי התכנון הינו 1 בכל הקומות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.5.2 שמאי המשיבה

9.5.2.1 טענה 1 - גובה המבוקש בבקשה להיתר

שומתי נערכה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה שהוצגה בפני:

גובה מבוקש בקומה 7 בבניין A – 2.72 נטו.

גובה מבוקש בקומה 7 בבניין B – 2.75 נטו.

גובה מבוקש בקומה 8 בבניין A – 2.95 נטו.

גובה מבוקש בקומה 8 בבניין B – 2.88 נטו.

לאור זאת הנ"ל היווה את הבסיס לשומת ההשבחה.

9.5.2.2 טענה 2 – שיעור המקדם ושוליות תוספת הגובה

שיעור מקדם ההשבחה בשומתי נקבע בהתאם לכימות ההשבחה באופן הבא:

הקלה בגובה הקומות החדשות – מעבר ל 3 מ' ברוטו – בהתייחס לבניין A

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה ב %	מקדם התאמה
		מותר בתבע	מותר בהקלה	חריגה מהקלה	מותר בתבע	מותר בהקלה	חריגה מהקלה				
5	383.79	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.85 מ'	0.150 מ	5.556	0.25	1.39	1.01389
6	383.79	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.85 מ'	0.150 מ	5.556	0.25	1.39	1.01389
7	383.79	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.72 מ'	0.020 מ	0.741	0.25	0.19	**1.00185**
8	146.27	3 מ'	3.33 מ'	0.380 מ	2.7 מ'	2.95 מ'	0.250 מ	9.259	0.25	2.31	**1.02315**
סה"כ	1,297.77	3 מ'	3.33 מ'	0.398 מ	2.7 מ'	2.82 מ'	0.123 מ	4.549			

סיכום:

אישור ההקלה להגביה את קומות ההקלה (5-8) (נטו) ב- 12.3 ס"מ בממוצע משוקלל.

הקלה בגובה קומות המגורים החדשות – מעבר ל – 3 מ' ברוטו – בהתייחס לבניין B

קומה	שטח דירתי	גובה ברוטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה ב %	מקדם התאמה
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה מהקלה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה מהקלה				
5	385.34	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.78 מ	0.080 מ	2.963	0.25	0.74	1.00741
6	385.34	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.78 מ	0.080 מ	2.963	0.25	0.74	1.00741
7	362.20	3 מ'	3.33 מ'	0.400 מ	2.7 מ'	2.75 מ	0.050 מ	1.852	0.25	0.46	**1.00463**
8	146.27	3 מ'	3.33 מ'	0.380 מ	2.7 מ'	2.88 מ	0.180 מ	6.667	0.25	1.67	**1.01667**
סה"כ	1,279.15	3 מ'	3.33 מ'	0.398 מ	2.7 מ'	2.78 מ	0.083 מ	3.072			

סיכום:

אישור ההקלה להגביה את קומות ההקלה (5-8) (נטו) ב- 12.3 ס"מ בממוצע משוקלל.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

<u>באשר לטענה כי ההשבחה זניחה</u>

לטענת המבקש כי השבחה בגין הגבהת קומה 7 ב- 2 ס״מ בבניין A וב- 5 ס״מ בבניין B הינה הגבהה זניחה. לדעתי אין דבר כזה השבחה זניחה - ע״פ תורת התועלת קיימת השבחה. ע״פ תורת התועלת לא ניתן לקבוע מהו הגבול בין הגבהה זניחה לבין הגבהה משביחה.

הגבהה של 2 ס״מ – משביחה, ולראיה – העובדה שהיזם תכנן את הגבהה הזו, אלמלא הייתה משביחה – לא היה מתכנן זאת.

קל וחומר האמור רלוונטי גם ביחס להגבהה של 5 ס״מ.

9.5.2.3 <u>טענה 3 – הגבהת חדרי השינה</u>

לטענת המבקש רק הגבהה של סלון ומטבח (המתוכננים בקומה 7) – מייצרת השבחה, ואילו הגבהה של חדרי שינה (המתוכננים בקומה 8) – לא משביחה.

הטענה אינה נכונה, אינה מוכחת.

בכל השומות המכריעות שדנו בנושא זה נקבעה השבחה בגין הגבהת כל שטח הדירה, ללא אבחנה כלשהיא ביחס לאופי השטח המגובה.

דהיינו, נקבע מקדם השבחה ביחס לכל שטח הדירה, ולא רק ביחס לחלק מסוים משטח הדירה.

מיותר לציין כי הגבהת גובה פנים של חדרי שינה תורמת גם היא למרכיב רווחה וליוקרתיות הדירה.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

9.5.3.1 <u>טענה 1 – הגובה המבוקש ע״פ תוכנית ההגשה להיתר</u>

הוצגו בפני 2 תוכניות בקשה להיתר בניה. האחת מטעם המשיבה אשר הוכנה ביום 3/2/2021, והשנייה מטעם המבקשת אשר הוכנה ביום 29/9/2021. אציין כי בבירור באתר הוועדה המקומית עד ליום 31/12/2022, עדיין לא נסרקו התוכניות בתיק הנדון.

אין מחלוקת בין הצדדים כי החלטת הוועדה אשר אישרה את התוכנית דנה ביום 23/7/2020, כלומר שתי התוכניות מהוות תוכניות שינויים בהתאם להחלטת הוועדה.

בהחלטת הוועדה צוינה ההקלה הרלוונטית לנושא זה באופן הבא:

״הקלה בגובה הקומות באופן שיתקבל גובה 3.40 מ׳ במקום 3.00 מ׳ המותרים.״

בתוכנית שהוגשה ע״י המשיבה גובה נטו 2.72 + עובי התקרה 0.40 + עובי ריצוף 0.28 = 3.40 מ׳

בתוכנית שהוגשה ע״י המבקשת גובה נטו 2.70 + עובי התקרה 0.42 + עובי ריצוף 0.28 = 3.40 מ׳

כלומר 2 התוכניות תואמות את החלטת הוועדה.

מכיוון שהתוכנית שהוצגה ע״י שמאי המבקשת הינה המעודכנת יותר והוכנה בהתאם להחלטת הוועדה, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת בדבר הגובה המבוקש:

בניין	קומה	גובה נטו מותר בתב״ע	גובה נטו בהקלה	חריגה בהקלה
A	7	2.7 מ׳	2.70 מ׳	אין חריגה
	8	2.7 מ׳	2.95 מ׳	25 ס״מ
B	7	2.7 מ׳	2.75 מ׳	5 ס״מ
	8	2.7 מ׳	2.88 מ׳	18 ס״מ

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.5.3.2 <u>טענה 2 - שיעור המקדם ושוליות תוספת הגובה</u>

שמאי משיבה בחר לקבוע את ההשבחה כפונ' של שיעור התוספת הנפחית מוכפל במקדם של 0.25, ולא התייחס לגובה התוספת השולית (השבחה זניחה). לדעת שמאי המשיבה דין מאה כדין פרוטה.

מכיוון שאין עסקינן בחשבונאות אלא בשמאות, עלינו לבחון את ההשבחה בעיני הקונה הפוטנציאלי, לפיכך אני מקבלת את עמדה שמאי המבקשת כי השוק אינו רגיש לשינויים של כ- 5 ס"מ ולכן לשינוי מינורי זה אין השפעה על שווי הדירה.

עמדתי זו מקבלת חיזוק גם מהמקורות הבאים:

א. החלטות בשומות מכריעות:

שמאי המכריע	גו"ח	גובה מותר	גובה מבוקש	תוספת	הכרעה
שלומי יפה	7154/252	2.7 מ'	2.78 מ'	8 סמ'	זניח - אין השבחה
נורית ג'רבי	6886/34	3.0 מ'	3.06 מ'	6 סמ'	זניח - אין השבחה
אבישי זיו	6867/21	2.65 מ'	2.75 מ'	10 סמ'	זניח - אין השבחה

ב. בפס"ד ת"א 2797-07 אורן ואח' נ' יואלה מיום 12/10/2010 אימץ בית המשפט השלום חוות דעת מומחה (שמאי מקרקעין) אשר קבע כי לא קיימת ירידת ערך לדירה אשר נבנתה בגובה 2.55 מ' במקום 2.61 מ'.

ג. לפי חוק המכר (דירות) סטייה של עד 2% במידות – מותרת, כל עוד היא לא נופלת מהמינימום המותר 2.5 מ', ולכן אני מוצאת כי יש מקום לאמץ את מסגרת הגבולות הנ"ל גם למקרה הנדון כך שעד 2% מדובר בשוליות זניחה.

לאור זאת אני יש מקום לחייב בהשבחה רק עבור קומה 8 בשני המבנים.

9.5.3.3 <u>טענה 3 – הגבהת חדרי השינה</u>

אני דוחה את טענת המבקשת כי יש לתת מקדם הפחתה עבור חדרי השינה בקומה העליונה. חדרי השינה הן חלק מדירת המגורים, וכמו ששווין מוערך במחיר מלא בעת קביעת שווי הדירה ללא מקדם הפחתה בשל היותם "רק חדרים", כך גם את ההשבחה יש לחשב במחיר מלא כשווי כל יתר מרכיבי הדירה.

9.5.3.4 <u>לסיכום</u>

מקדמי גובה הקומה הינם כדלקמן:

בניין	קומה	גובה נטו מותר בתב"ע	גובה נטו בהקלה	חריגה בהקלה	שיעור המקדם[8]
A	7	2.7 מ'	2.70 מ'	אין חריגה	אין חריגה
	8	2.7 מ'	2.95 מ'	25 ס"מ	1.02315
B	7	2.7 מ'	2.75 מ'	5 ס"מ	זניח
	8	2.7 מ'	2.88 מ'	18 ס"מ	1.01667

[8] בחרתי על הצד המקל לאמץ את המודל של שמאי המשיבה, במקום המודל של השמאי המכריע שאול רוזנברג בגו"ח 7174/32 .

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.6 שוליות

9.6.1 שמאי המשיבה

מקדם השוליות חושב לפי מקדם הפחתה בגובה 0.75 ביחס לשטח שמעבר לשטח דירתי הממוצע במצב הקודם.

בניין A

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 (במצב הקודם) – 90.90 מ"ר

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 + 7 (במצב החדש) – 132.5 מ"ר

== > מקדם שוליות – 0.9215.

בנין B[9]

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 (במצב הקודם) – 91.65 מ"ר

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 + 7 (במצב החדש) – 131.3 מ"ר

== > מקדם שוליות – 0.9245.

9.6.2 שמאי מבקשת

אין מחלוקת לגבי שטח ממוצע לדירה ולגבי מקדם השוליות.

בניין A - מקדם שוליות 0.9215

בניין B - מקדם שוליות 0.9302

9.6.3 הכרעה

מקבלת את הסכמות הצדדים בדבר מקדם הפחתה של 0.75 מעל השטח הממוצע.

שמאי המבקשת אימץ את השטח הממוצע לדירה ולכן אימץ גם את מקדמי השוליות של שמאי המשיבה.

אולם, מכיוון שבבניין B שטח השירות צומצם ב- 3.565 מ"ר הרי שהשטח הממוצע לדירה גדל ל- 93.43 בהתאם ולכן מקדם השוליות השתנה.

לאור זאת להלן מקדמי השוליות שנקבעו בשומתי:

בניין A

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 (במצב הקודם) – 90.90 מ"ר

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 + 7 (במצב החדש) – 132.55 מ"ר

מקדם שוליות A			
שטח ממוצע	שטח	מקדם	סה"כ
90.895	90.895	1	90.895
132.55	41.65	0.75	31.239
סה"כ	132.55		122.134
מקדם שוליות בניין A			0.9214

== > מקדם שוליות – 0.921439.

[9] לאחר תיקון חישובי שטחים. בשומה המקורית שטח ממוצע במצב החדש הינו 127.1 ולכן מקדם השוליות שנקבע הינו 0.9302.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

בניין B

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 (במצב הקודם) – 93.43 מ"ר

שטח ממוצע לדירה בקומה 6 + 7 (במצב החדש) – 131.27 מ"ר

מקדם שוליות B			
שטח ממוצע	שטח	מקדם	סה"כ
93.43	93.43	1	93.43
131.27	37.84	0.75	28.38
סה"כ	131.27		121.81
מקדם שוליות בניין A			0.9279

== > מקדם שוליות – 0.9279.

9.7 פתרונות חניה

9.7.1 שמאי המשיבה

9.7.1.1 נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים

א) מחיר לחניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט "עיבוי ובינוי" ברח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130)

ע"פ חוזה מתאריך 23/2/2017: נמכרה 1 חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע"מ), בשכונה המוגדרת ע"פ חוק "שכונת שיקום".

ע"פ ההתניות שנקבעו בחוזה, מחיר המכירה שנקבע – משקף הנחה.

לא ידוע אם המכר הינו של חניה שניה או ראשונה.

ב) מחיר לחניה שניה במרתף חניה בפרויקט מעורב – מגורים + תעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשייה (גו"ח 7129/60,61,21), חלקה חדשה – 134

ע"פ חוזה מתאריך 17/12/2017: נמכרה 1 חניה למגורים בקומת מרתף (-6) במחיר 110,000 ₪ כולל מע"מ, דהיינו – 94,017 ₪ + מע"מ.

החניה שנמכרה היא חניה שנייה (החניה הראשונה נמכרה בעסקה נפרדת שבה נרכשה גם הדירה).

ג) מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרוייקט מעורב – מגורים + תעסוקה במגרש 750 בתוכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/54)

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה – כולל מע"מ	תאריך עסקה
שנייה - תת"ק	-3	100,000 ₪	19/7/2018
שנייה – תת"ק	-3	104,000 ₪	6/8/2018
שנייה – תת"ק	-3	100,000 ₪	13/2/2019
ממוצע	-3	101,333 ₪	2/10/2018

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

ד) מחירים לחניות שניות במרתף חניה בפרוייקט מעורב – מגורים + תעסוקה במגרש 760 בתוכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/53)

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה – כולל מע"מ	תאריך עסקה
שנייה - תת"ק	-2	₪ 97,000	22/1/2020
שנייה – תת"ק	-2	₪ 97,000	24/2/2020
ממוצע	-2	₪ 97,000	7/2/2020

ה) תעריף קרן חניה עירוני (אושר בוועדה המקומית בתאריך 11/6/2013)

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

מסקנה:

העובדה שהיזמים הבונים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה, וזאת מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרשי הבניה- מוכיחה כי שווי כל פתרון חניה פיזי בתחום מגרש הפרויקט – חייב להיות גבוה בהרבה מסך של 80,742 ₪/חניה.

ו) אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה – ע"פ מחירי מכירה הנ"ל

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שנייה – כולל מע"מ	₪ 100,000
הפחתת מחיר חניה שנייה 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 במעוגל	₪ 170,940
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאים – ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10%) -	₪ 155,000

9.7.1.2 תחשיב מרכיב ההשבחה בגין החניות בניין A

שווי בסיסי ל 1 חניה רגילה עצמאית (C):

מצב קודם						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			6	1.00	135,000	810,000
קרן חניה (D)	7				(-) 72,000	(-) 504,000
סה"כ						₪ 306,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מצב חדש						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			5	1	135,000	675,000
חניות עצמאיות במתקן חניה רובוטי תת"ק			8	0.85	114,750	918,000
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק		8			(-) 135,000	(-) 1,080,000
קרן חניה	1				(-) 72,000	(-) 72,000
סה"כ						441,000 ₪

מרכיב ההשבחה						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
מרכיב השבחה במצב חדש	(6)	8	7			135,000 ₪

<u>הערות לטבלה:</u>

(C) חניה ראשונה בהצמדה לדירה בניכוי מע"מ ורווח יזמי.

(D) במצב קודם מתוכננות 26 יח"ד סה"כ: 16 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות

סה"כ כמות חניות נדרשות	עבור חניות קיימות בהיתר בניה ישן (יחסית)	8 חניות
	עבור חניות נדרשות בגין 10 יח"ד חדשות	5 חניות
	סה"כ נדרשות	13 חניות
סך כמות חניות מוצעת – רגילות עצמאיות במפלס ק' קרקע		6 חניות
סך כמות חנויות מוצעת – מכל הסוגים		6 חניות
כמות חניות חסרה – שתוסדר בפתרון "קרן חניה"		7 חניות

9.7.1.3 <u>תחשיב מרכיב ההשבחה בגין החניות בניין B</u>

שווי בסיסי ל 1 חניה רגילה עצמאית (C):

מצב קודם						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			6	1.00	135,000	675,000 ₪
קרן חניה (D)	8				(-) 72,000	(-) 576,000
סה"כ						99,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מצב חדש						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			4	1	135,000	₪ 540,000
חניות עצמאיות במתקן חניה רובוטי תת"ק			9	0.85	114,750	₪ 1,032,750
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק		9			(-) 135,000	(-) 1,215,000
קרן חניה	1				(-) 72,000	(-) 72,000
סה"כ						₪ 285,750

מרכיב ההשבחה						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
מרכיב השבחה במצב חדש	(7)	9	8			₪ 186,750

<u>הערות לטבלה:</u>

(C) חניה ראשונה בצמודה לדירה בניכוי מע"מ ורווח יזמי.

(D) במצב קודם מתוכננות 26 יח"ד סה"כ: 16 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות

סה"כ כמות חניות נדרשות	עבור חניות קיימות בהיתר בניה ישן (יחסית)	8 חניות
	עבור חניות נדרשות בגין 10 יח"ד חדשות	5 חניות
	סה"כ נדרשות	13 חניות
סך כמות חניות מוצעת – רגילות עצמאיות במפלס ק' קרקע		5 חניות
סך כמות חנויות מוצעת – מכל הסוגים		5 חניות
כמות חניות חסרה – שתוסדר בפתרון "קרן חניה"		8 חניות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.7.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה מציג בתחשיביו שווי לפתרונות חניה בשני מצבי התכנון לבניינים A ו- B וכתוצאה מכך מתקבלת השבחה בין שני מצבי התכנון.

יובהר כי סוגיה דומה בעניין זה נדונה בפני השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן, גוש 7155 חלקה 222, ברחוב ברל כצנלסון 64, בת ים, ובה נקבע כי "תוספת שווי חניות" מעוותת את התחשיב וכי אין להוסיף שווי החניות בין שני מצבי התכנון, כדלקמן:

"<u>חניות</u>

שמאי המשיבה עורך תחשיב בנפרד לשווי חניות במצב חדש ושווי חניות במצב קודם, בעוד שמאי המבקשת מקזז מההשבחה את כופר החניה הנדרש ע"י עיריית בת ים .

החניות הן הצמדות לדירות קיימות ועתידיות.

שווי מ"ר מבונה שנקבע, נגזר מדירות דומות עם חניות מוצמדות, לכן עריכת מאזן שווי חניות כתוספת לתחשיב ההשבחה, מעוותת את התחשיב, שכן, "תוספת שווי חניות" הינה על חשבון שווי הדירות, במילים אחריות, ככל וקיימת תוספת שווי לחניות, יש להפחיתה משווי הדירות.

משלא הופחת שווי לדירות בגין פתרון חניה, אין להוסיף את תוספת השווי ממרכיב החניה."

בנוסף, בתחשיב שערך השמאי המכריע טיגרמן, הפחית ב"מצב החדש" עבור קרן חניה לפי סך של 72,710 ₪ (בשומת הוועדה לנכס הנדון צוין סכום של 72,000 ₪ עבור קרן חניה).

לאור האמור, אין לקבל את התחשיב שהציג שמאי הוועדה לעניין שווי החניות בשני מצבי התכנון תחשיב המעוות את התוצאה הסופית ואת אומדן ההשבחה. במקביל יש להפחית מההשבחה במצב החדש קרן חניה לפי 2 חניות כאמור, במסמך חניה שהוצג לח"מ נדרש קרן חניה עבור 3 חניות, אך בהתחשב כי מדובר בתוספת של 24 יח"ד ולא 25 יח"ד חושבו 2 חניות בלבד.

9.7.3 <u>התייחסות המשיבה לשומה הנגדית</u>

9.7.3.1 <u>מתקני חניה בקע"מ של בניין B שהינה בגובה כ- 5 מ"ר</u>

- ✓ תוספת חניות במכפילי חניה אינן חניות עצמאיות ולכן לא נכללות במניין החניות.
- ✓ תוספת חניות במתקן רובוטי מהווה הקלה, ע"פ סעיף 63 להחלטת ועדת ערר למחוז ת"א, ביחס לרח' מסריק 4 (בי/8136/0419) בעניין מתקני חניה:

"בור חניה אינו בגדר מרתף חניה, הוא אינו מותר ע"פ תכנית בי/403, והקמתו מותרת רק מכח ההקלה.

בהתאם לכך, אין להביא בחשבון מצב קודם אפשרות להקמת מתקני חניה עם בורות."

- ✓ ע"פ סעיף 4.3 למסמך הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית בת ים, המתייחס למכפילי חניה (מצ"ב): נדרש רוחב פנימי בין עמודי המתקן בסך 2.8 מ'. ולכן ישנן רק 2 חניות אשר עומדות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

ברוחב מינימלי זה, 24 ו- 25. בהתאם לכך, ניתן להוסיף לכל היותר 2 חניות בלתי עצמאיות (תלותיות) אשר אינן נספרות.

✓ יש להביא בחשבון התחשיב את עלות המתקנים.

<u>לסיכום:</u>

אין היתכנות תכנונית לתכנון מגורים בקע"מ במצב הקודם.

אין היתכנות כלכלית לתכנון מגורים בקע"מ במצב החדש.

9.7.3.2 <u>מתקן חניה רובוטי תת"ק במרתף</u>

אישור הקלה זו - הגדיל את מצאי פתרונות החניה הפיזיים במגרש, וע"י כך יצר השבחה בשווי המגרש

א. כתוצאה מהגדלת כמות החניות הפיזיות במגרש ב- 15 חניות.

ב. כתוצאה מחיסכון בעלות קרן חניה – בגין 13 חניות.

ג. להלן הגידול בכמות החניות והחיסכון הכמותי בעלות קרן חניה במצב חדש, יחסית למצב קודם, ע"פ ריכוז הנתונים מעמודים 17-20 בשומתי:

בניין	תוספת חניות פיזיות במצב חדש יחסית למצב קודם	קיטון בכמות החניות החייבות בתשלום קרן חניה – במצב חדש יחסית למצב קודם
A	7	6
B	8	7
סה"כ	15	13

ד. אומדן ההשבחה בסך של 321,750 ₪ הינו סכום שווי 2 המרכיבים להלן:

✓ זכויות בניה ל- 15 חניות במתקן רובוטי

✓ חיסכון כספי של קרן חניה בסך של 936,000 ₪

✓ סך ההשבחה בגין 2 המרכיבים הללו בשומתי היא 321,750 ₪ בלבד, ותוצאה זו נובעת מהעובדה שהבאתי בחשבון שעלות הבניה של מתקן החניה הרובוטי גבוהה משווי חניה מסוג זה ב- 20,250 ₪ לחניה, וגם הנחתי באופן מקל (לטובת הנישום) שאפשר היה לתכנן 2 חניות נוספות במצב קודם.

9.7.3.3 <u>שומות מכריעות שבוצעו בשיטת אומדן שווי פתרונות חניה ב- 2 מצבי התכנון – שננקטה גם בשומתי:</u>

להלן רשימה חלקית של שומות מכריעות שבוצעו ע"י שימוש בשיטה הנ"ל:

מיקום	גו"ח	שמאי מכריע
ביאליק 25	7136/300	שלומי יפה
בר אילן 33-37	7154/222-224	שלומי יפה
הצפירה 5	7142/106	גיא צדיק
הצפירה 8	7142/140	אורית גלן
אנילביץ 33	7151/245	יגאל יוסף
בן ציון 5	7130/289	מוטי דדון

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.7.4 <u>הכרעה</u>

9.7.4.1 <u>מהות ההשבחה</u>

✓ בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' בי/8136/0419 נקבע כי הקמת בור למתקן רובוטי מהווה הקלה.

"תכנית בי/403 מפנה להגדרת מרתף כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה. תקנות סטייה ניכרת מתכנית, מגדירות מרתף כ"חלק מבנין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב". המתקן בו עסקינן אינו עונה להגדרה זו.

יתרה מזו, המתקן בו עסקינן אינו עומד בשאר התנאים הקבועים בתכנית בי/403 בקשר עם הקמת המרתף בקו בניין 0, לרבות התנאי לפיו "מפלס פני החצר בחלק שבולט ממיתווה הבניין יהיה גבוה לפחות ב 1 מ' מעל פי תקרת המרתף העליון. הפרש זה ימולא באדמה גננית מתאימה לצורך בית גידול לעצים וצמחיה.". מטרת תנאי זה הוא לאפשר גינון אפקטיבי של הרצועה הנוצרת בין קו הבניין לגבול המגרש ולא להבטיח התקנת אדניות, כפי שהוצע על ידי השמאית המכריעה.

בנסיבות אלה אנו בדעה כי הקמת מתקני החניה אינה תואמת את תכנית בי/403."

✓ בהתאם לפס"ד עמ"נ 36211-11-20 מיום 10/5/2022 קיבל בית המשפט את ערעור הוועדה המקומית בת ים על החלטת ועדת ערר לפיה נקבע כי תוכנית מתאר מקומית בי/403 בנושא מרתפים וקומות מפולשות מאפשרת את בניית החלק התת קרקעי של מתקן החניה ללא צורך בהקלה בגינו. והנחה את ועדת הערר להשלים את הדיון מתוך תפיסה כי הוראות סעיף 3.2 לפרק ד' לתוכנית בי/403 אינן מייתרות את הצורך בהקלה אף לגבי עבודת בניית מתקן החנייה מתחת לפני האדמה, בהינתן שתנאי סעיף 3.2, ככתבם, אינם מתקיימים במצטבר.

✓ בניגוד ל- 2 פס"ד הקודמים, לאחרונה ניתן פס"ד מחוזי הדן בסוגיה דומה בעיריית ת"א. בהתאם לעמ"נ 65803-10-21 מיום 24/4/2022 בית משפט המחוזי הטיל ספק באם מתקן חניה מתרומם רגעית מעל פני הקרקע אשר נבנה במסגרת קווי הבניין מהווה חריגה מתוכנית "ע1" כאשר קיימת יתרת זכויות עיקריות בקומת העמודים.

השאלה האם מדובר בהקלה הינה סוגיה משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בהקלה, המחלוקת היא על אופן החישוב, ולכן אני בוחרת לבחון רק את גובה ההשבחה ולא את מהות ההשבחה, אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

בעוד ששמאי המשיבה בחן את פתרון החניה ב- 2 מצבי התכנון וקבע את ההשבחה, שמאי המבקשת סבר כי חישוב זה מעוות את התחשיב ולכן בחן את נושא כופר החניה. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי יש לבחון את מכלול פתרון החניה ב- 2 מצבי התכנון.

9.7.4.2 <u>מס חניות ב- 2 מצבי התכנון</u>

הנני מקבלת את תחשיב מס' החניות הנדרשות והמוצעות שערך שמאי המשיבה, לרבות תוספת מקום חניה אחד לכל מבנה במצב הקודם במיקומו של המתקן הרובוטי.

9.7.4.3 <u>שווי חניה</u>

א) <u>שווי חניה שנייה</u>

שמאי המשיבה הציג 7 חוזים לפיהם נמכרה חניה שנייה לפי הפירט הבא:

גו"ח	כתובת	תאריך	סוג החניה	שנייה / ראשונה	מחיר
7120/130	הנביאים 65	23/2/2017	מכפיל	שניה	90,000 + מע"מ
מגרש 760	הום אנד סי	24/2/2020	מרתף -2	שניה	97,000 כולל מע"מ
מגרש 760	הום אנד סי	22/1/2020	מרתף -2	שניה	97,000 כולל מע"מ
מגרש 750	אלקטרה	2/3/2016	מרתף -3	שניה	100,000 כולל מע"מ
מגרש 750	אלקטרה	1/12/2016	מרתף -3	שניה	104,000 כולל מע"מ
מגרש 750	אלקטרה	6/1/2016	מרתף -3	שניה	100,000 כולל מע"מ
7129/21	העבודה	17/12/2017	מרתף -6	שניה	110,000 כולל מע"מ

ע"ס נתונים אלו אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שווי חניה שנייה במרתף הינה כ- 100,000 ₪.

ב) <u>שווי חניה ראשונה</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי חניה ראשונה הינו 200,000 ₪ על בסיס מקדם 0.5 אשר לא הוכח.
בבדיקה שערכתי נמצאו 2 עסקאות של דירות דומות בפרויקט הנדון האחת לדירה עם חניה רשומה בטאבו והשנייה ללא חניה, נמצא כי הפער במחיר בין 2 הדירות הינו 130,000 ש"ח:

<u>עסקאות בנכס הנישום</u>

גו"ח	רחוב	תאריך	שטח רשום	קומה	חניה	מחיר ב- ₪	הפרש לחניה ב- ₪
7154/165/15	השיקמה 17	13/10/2021	67.57	2	כן	1,690,000	130,000
7154/165/6	השיקמה 17	18/10/2021	67.57	1	לא	1,560,000	

לאור זאת אני דוחה את הנחת שמאי השיבה שקבע כי שווי חניה ראשונה שווה פי 2 משווי חניה שנייה, וקובעת כי המקדם הראוי הינו 0.75 (במקום 0.5).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

ג) אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה – ע"פ מחירי מכירה הנ"ל

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שנייה – כולל מע"מ	₪ 100,000
הפחתת מחיר חניה שנייה ביחס למחיר חניה ראשונה	75%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – כולל מע"מ	₪ 133,000
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ במעוגל	₪ 114,000
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10%) -	₪ 104,000

9.7.4.4 תחשיב מרכיב ההשבחה בגין החניות בניין A

מצב קודם						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			6	1.00	104,000	624,000
קרן חניה (D)	7				(-) 72,000	(-) 504,000
סה"כ						₪ 120,000

מצב חדש						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			5	1	₪ 104,000	₪ 520,000
חניות עצמאיות במתקן חניה רובוטי תת"ק			8	0.85	₪ 88,400	₪ 707,200
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק		8			(-) 135,000	(-) 1,080,000
קרן חניה	1				(-) 72,000	(-) 72,000
סה"כ						₪ 75,200

9.7.4.5 תחשיב מרכיב ההשבחה בגין החניות בניין B

מצב קודם						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			5	1.00	₪ 104,000	₪ 520,000
קרן חניה (D)	8				(-) 72,000	(-) 576,000
סה"כ						(-) ₪ 56,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מצב חדש						
סוג חניה	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי/עלות ל 1 יח' ב- ₪	סה"כ שווי ₪
חניות רגילות			4	1	₪ 104,000	₪ 416,000
חניות עצמאיות במתקן חניה רובוטי תת"ק			9	0.85	₪ 88,400	₪ 795,600
עלות מתקן חניה רובוטי תת"ק		9			(-) 135,000	(-) 1,215,000
קרן חניה	1				(-) 72,000	(-) 72,000
סה"כ						(-) ₪ 75,400

9.8 מסד הנתונים וערכי השווי

9.8.1 שמאי המשיבה

9.8.1.1 פירוט וניתוח מחירי מכירה של מגרשים בייעוד למגורים

כתובת	חלקה	גוש	שטח מגרש	יעוד	כמות יח"ד	קומה מגורים ממוצעת	% בניה	שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ זיז	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר %	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב ₪		תאריך עסקה
								בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ 1.0	12.5	12				סה"כ	ל-1 ז"ב משוקלל מ"ר	
												1.0	0.4						
השר שפירא	204	7140	658	מגורים ג	8	2.5	120	790	80		870	100	96	1,008	100	1,008	7,560,000	7,500	22/06/2015
אנילביץ 2	137	7135	571	מגורים ג	9	2.5	158	902	80	105	1,087	113	108	1,253	50	621	4,000,000	6,437	13/09/2016
בר יהודה 26	114	7137	518	מגורים ג	9	2.5	158	818	80		898	113	108	1,054	100	1,054	7,250,000	6,878	15/04/2018
בלפור 33	119	7137	537	מגורים ג+ ח. מסחר	9	3	168	902	80	64.44	1,047	113	108	1,202	50	1,202	7,250,000	6,030	15/04/2018
נורדאו 29	223	7140	673	מגורים ג	8	2.5	120	807.6	80		887.6	100	96	1,026		513	4,000,000	7,797	14/10/2020
ממוצע																		6,928	27/11/2017

9.8.1.2 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בפרויקט תמ"א 38 דומה

גוש	חלקה	מיקום	מס' דירה	קומה	מס' חד'	שטח דירתי 1.0	שטח מרפ 0.4	שטח משוקלל	מחיר מכירה – כולל מע"מ		תאריך עסקה
									סה"כ ב- ₪	ל – 1 מ"ר משוקלל ב- ₪	
7130	289	בן ציון 5	25	7	3	68.46	6	70.86	1,430,000	20,181	11/03/19
7130	289	בן ציון 5	28	7	3	61.4	7.54	64.42	1,335,000	20,725	15/04/19
ממוצע				7	3	64.93	6.77	67,638	1,382,500	20,453	28/03/19

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.8.1.3 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בפרויקט תמ"א 38 דומה

גוש	חלקה	מיקום	מס' דירה	קומה	מס' חד'	שטח דירתי 1.0	שטח מרפ 0.4	שטח משוקלל	מחיר מכירה – כולל מע"מ		תאריך עסקה
									סה"כ ב- ₪	ל – 1 מ"ר משוקלל ב- ₪	
7136	329	שלום עליכם 1	43	6	4	94	4	95.6	1,890,000	19,770	11/02/20
7136	329		34	5	3	74	4	75.6	1,500,000	19,841	26/12/19
7136	329		48	6	3.5	86	6.5	88.6	1,727,000	19,492	18/12/19
7136	329		32	4	3.5	86	6.5	88.6	1,700,000	19,187	17/07/19
7136	329		40	5	3.5	86	6.5	88.6	1,680,000	18,962	14/07/19
ממוצע				5.20	3.5	85.20	5.5	87.40		19,450	29/10/19

9.8.1.4 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בפרויקט תמ"א 38 דומה

גוש	חלקה	מיקום	מס' דירה	קומה	מס' חד'	שטח דירתי 1.0	שטח מרפ 0.4	שטח משוקלל	מחיר מכירה – כולל מע"מ		תאריך עסקה
									סה"כ ב ₪	ל – 1 מ"ר משוקלל ב- ₪	
7140	146	בר יהודה 21		6	5	100.04	12	104.84	2,261,000	21,566	15/06/20
7140	146			6	3	63.69	4.67	65.558	1,550,000	23,643	03/02/20
7140	146			5	3	63.69	4.67	65.558	1,592,000	24,284	26/12/19
7140	146			7	3	55.35	5.53	57.562	1,576,000	27,379	24/12/19
7140	146		36	7	3	62.95	4.76	64.854	1,650,000	25,442	24/12/19
7140	146			6	3	65.99	4.87	67.938	1,688,000	24,846	27/11/19
ממוצע				6.17	3.33	68.62	6.08	71.05		24,527	24/01/20

9.8.1.5 סיכום

שווי 1 מ"ר מבונה נקבע לפי 5,650 ₪.

9.8.2 שמאי המבקשת

בשומת הוועדה חושב שווי מ"ר מבונה אקוי בקומה ראשונה לשני בניינים בסך של 5,650 ₪, למועד קובע 23/7/2020.

להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה בפרויקטים של תמ"א 38:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
דוד טיגרמן	7155	222	כצנלסון 64	5,500 ₪	8/1/2020
דנה שיחור	7155	148	חשמונאים 56	5,500 ₪	11/6/2019
אבישי זיו	7150	350	קלויזנר 13	5,400 ₪	13/3/2019
דנה שיחור	7134	135	הפועל 7	4,995 ₪	7/1/2018

לאור האמור, בהתחשב במיקום הנכס הנדון ומאפייניו ראוי, לעמדתי, לקבוע שווי מ"ר מבונה לבניין A בסך של 5,500 ₪ ואילו לבניין B שהינו בניין עורפי בחלקה, כלוא בין בנייני מגורים, עם חשיפה דרומית לגני ילדים המהווה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מטרד רעש, ראוי לקבוע מקדם הפחתה של 0.9 (עורפית 0.95 * חשיפה לגני ילדים 0.95) כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 4,963 מ״ר.

9.8.3 <u>התייחסות המשיבה לשומה הנגדית</u>

א. המבקש מציג 4 שומות מכריעות, שבכולן המועד הקובע הוא לפני המועד הקובע שבנדון, בטווח זמן של 0.5 – 2.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, באופן המחייב התאמות זמן.

ב. בהינתן שקיימים נתוני מחירי מכירה של מגרשים דומים (כמפורט בעמ׳ 11 לשומתי), וקיימים נתוני מחירים של דירות בפרויקט הנדון – נכון להעריך את השווי בשיטות השוואה והערך השיורי – ברמה גבוהה מאוד של אמינות ודיוק, ואין כל צורך ו/היגיון להידרש אומדני שווי שנקבעו בשומות מכריעות.

ג. <u>שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל בנכס הנדון- ע״פ מחירי מכירה של מגרשים דומים</u>

בשומתי הוצג פירוט וניתוח עסקות מכר של מגרשים דומים (בייעוד זהה- מגורים ג׳) במיקומים דומים, שנמכרו במחיר ממוצע של 6,928 ₪/מ״ר זכויות בניה משוקלל, לקומה ממוצעת 2.5, לתאריך ממוצע 27/11/2017, דהיינו כ- 2.7 שנים לפני מועד הקובע שבנדון.

בהנחה שמרנית, ששיעור עליית מחירי הקרקע בפער הזמן הנ״ל מתקזז עם הפחת בשווי זכויות בניה במבנה קיים לעומת שווי זכויות במגרש ריק –

מתקבל שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה 2.5 בנכס הנדון בסך - 6,928 ₪/מ״ר

שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בקומה 7 בנכס הנדון (לפי תוס׳ של 2.5%/ קומה) בסך - 7,240 ₪/מ״ר

בהתאם לכך, אומדן שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל בקומה 7 בשומתי בסך 6,500 ₪/מ״ר

מוטה כלפי מטה, ומחייב בתיקון כלפי מעלה ..

ד. <u>שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל בנכס הנדון – ע״פ מחירי מכירה של דירות בפרויקט הנדון – במסגרת מכירה מוקדמת</u>

מצ״ב פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקט הנדון, וזאת במכירה מוקדמת, לפני הוצאת היתר בניה.

גוש וחלקה	חד'	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה כולל מע״מ		ל- 1 מ״ר משוקלל ללא מע״מ ₪	יום מכירה
			דירתי	מרפ	משוקלל	סה״כ ₪	למ״ר משוקלל ₪		
7154-165-24	4	6	89.8	4.1	91.44	1,780,000	19,466	16,638	29/10/2021
7154-165-19	4	5	86.6	4.9	88.56	1,780,000	20,099	17,179	29/10/2021
7154-165-21	4	5	101	10.6	105.24	2,160,000	20,525	17,542	8/11/2021
7154-165-20	4	5	89.8	4.1	91.44	1,830,000	20,013	17,105	10/11/2021
7154-165-23	4	6	88.5	4.1	90.14	1,850,000	20,524	17,542	3/11/2021
7154-165-00	4	5	101	10.6	105.24	2,080,000	19,764	16,893	29/12/2021
ממוצע	4	5.333	92.8	6.4	95.3433	1,913,333	20,065	17,150	12/11/2021

להערכתי, פער הזמן של 1.3 שנה בין המועד הקובע לבין התאריך הממוצע של עסקאות הדירות – מתקזז ברובו עם העובדה שמחירי המכירה הנ״ל התקבלו ב- ״מכירה מוקדמת״, שבמסגרתה היזם מוכר את

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

הדירות לפני היתר בניה, במחיר מופחת, לצורך עמידה בדרישות הבנק המלווה לשיעור מסוים של מכירות מוקדמות כתנאי מוקדם לתחילת הליווי הבנקאי.

בהתאם לכך, להלן אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל בפרויקט הנדון, בשיטת בערך השיורי, בהתבסס על מחירי המכירה בפרויקט:

שווי מכירה ממוצע ל- 1 מ"ר מוגמר משוקלל לנכס הנדון (ללא מע"מ)	17,150 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי – בשיעור 15% מסך עלות הקמה	(2,237) - ₪/מ"ר
סך עלות הקמה (קרקע + בניה) ל- 1 מ"ר מוגמר משוקלל	14,913 ₪/מ"ר
סך עלות בניה מירבית (כולל בניה ישירה + עקיפה) ל- 1 מ"ר משוקלל	(7,500) - ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה 5.333 (קומה ממוצעת לעסקאות הדירות)	7,400 ₪/מ"ר
בהתאם לכך, מתקבל שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה 7 בנכס הנדון (לפי תוס' של 2.5%/קומה) בסך	7,700 ₪/מ"ר

אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל בקומה 7 בשומתי בסך 6,500 ₪/מ"ר מוטה כלפי מטה ומחויב בתיקון כלפי מעלה.

ה. לעניין מיקום חלק מהמגרש עליו בנוי בנין B: בניגוד לנטען, מיקום בניין זה הינו עדיף על מגרש A, משום שהוא פונה לדרך שקטה, שאינה כוללת תנועת כלי רכב וצמוד לפארק ענק.

9.8.4 הכרעה

9.8.4.1 גישת החילוץ

א) שווי מ"ר בנוי בפרויקט הנדון

להלן עסקאות מדווחות של דירות חדשות בשנת 2021 בפרויקט הנדון, (לא כולל דירת פנטהאוז, או דירות קיימות).

בניין	מס דירה	קומה	שטח מדווח	שטח פלדלת[10]	מס חדרים	מרפסת	מחיר מדווח ב- ₪	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי
B	19	5	88	88.5	4	4.1	1,780,000	90.14	19,747 ₪
B	21	6	88	88.5	4	4.1	1,830,000	90.14	20,302 ₪
B	23	6	88	88.5	4	4.1	1,850,000	90.14	20,524 ₪
A	18	5	101	101	4	10.6	2,080,000	105.24	19,764 ₪
A	22	6	101	101	4	10.6	2,160,000	105.14	20,525 ₪
A	24	6	89	89.8	4	4.1	1,780,000	91.44	19,466 ₪
ממוצע									20,055 ₪

ב) שווי מ"ר בנוי מפרויקטים דומים בסביבה

כאמור בסעיף 9.3.3 ערכתי סקר מחירים בקרבת הנכס הנדון ברחובות: בן ציון ישראל, בר אילן, בר יהודה, גבעתי, הרב יצחק ניסים, השקמה. בהתאם למדגם הכולל 106 עסקאות (ללא דירות מיוחדות) נמצא כי השווי למ"ר בנוי בממוצע בקומות 5-7 הינו 21,650 ₪.

[10] השטחים נלקחו מתוך הגרמושקה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ג) חילוץ שווי הקרקע

ממוצע	20,850 ₪
מע"מ 17%	17,820 ₪
חילוץ רווח יזמי 18% (תמ"א 38)	15,102 ₪
עלויות בניה (תמ"א 38 עיבוי בינוי)	8,500 ₪
נותר לקרקע (במעוגל) עבור קומה 6 (בממוצע)	6,600 ₪
ובהתאמה לקומה 1	5,800 ₪

9.8.4.2 גישת ההשוואה

מקבלת את מסד הנתונים ותחשיב החילוץ שערך שמאי המשיבה לפיו התקבל שווי 1 מ"ר מבונה של כ-6,900 ₪.

9.8.4.3 שומות מכריעות

למרות שיש מסד נתונים רחב, יש מקום לבחון גם את אומדני השווי שקבעו שמאים מכריעים לצורך בחינת חזית אחידה ככל שניתן בין הנישומים.

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	רחוב	שווי למ"ר[11]
יעקב פז	6/5/2020	7124/282	הרב צבי יהודה	6,700 ₪
בועז קוט	28/1/2021	7143/36	מסריק	6,250 ₪
גיל הרצברג	3/11/2019	7121/56	קוממיות	6,000 ₪
יהודה פלד	29/3/2020	5027/88-9	פארק הים	6,300 ₪
עומר סרחאן	29/3/2020	7130/245	הפטמן	6,000 ₪

9.8.4.4 שווי מ"ר מבונה למבנה B

לא מצאתי מקום לתת הפחתה בגין מבנה פנימי שכן המבנה פונה לסמטה שקטה ומצוי בסמוך לגן ציבורי, ולראייה ניתן לראות במחירי המכירה המוקדמת כי אין הבדל בין המחיר הממוצע למ"ר בדירה בבניין A למחיר הממוצע למ"ר בדירה בבניין B.

9.8.4.5 לסיכום

לאור הנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס הנני מקבלת את האומדן שקבע שמאי המשיבה לפיו שווי 1 מ"ר מבונה בקומה ראשונה הינו 5,650 ₪.

[11] קומה ראשונה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.9 תחשיב ההשבחה

9.9.1 שמאי המשיבה

9.9.1.1 תחשיב השבחה בניין A

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי בסיס התחלתי בקומה – 1 : 5,650 ₪/מ"ר
					עיקרי רגיל 1	מרפ זיז 0.4	מרפסת גג 0.3	בלתי כלכלי לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0	0					146.27	0.000	0.900	1.00		0.000	0
	תמ"א 38	7	2	90.9	157.79		202		218.390	1.150	1.00	1.00	251.149	1,418,989
	שווי פתרון חניה													306,000
	סך שווי מצב קודם	7	2		157.79	0.00	202	146.27	218.390				0.00	1,724,989
חדש	תמ"א 38	0	0					0.00	0.00	0.975	1.00		0.00	0
	תמ"א 38 + בי/538	7	4	132.5	335.92	29.67			347.788	1.150	1.002	0.9215	369.242	2,086,218
	הקלה + בי/580	8	4	132.5	146.27		211.7		209.780	1.175	1.023	0.9215	232.400	1,313,059
	שווי פתרון חניה													441,000
	סך שווי מצב חדש	8	4		482.19	29.67	211.7	0.00	557.568				601.64	3,840,277
סך ההשבחה בנין A		1	2		324.4	29.67	9.7	-146.27	339.178				601.42	2,115,288

9.9.1.1 תחשיב השבחה בניין B

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי בסיס התחלתי בקומה – 1 : 5,650 ₪/מ"ר
					עיקרי רגיל 1	מרפ זיז 0.4	מרפסת גג 0.3	בלתי כלכלי לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0	0					146.27	0.000	0.900	1.00		0.000	0
	תמ"א 38	7	2	91.65	159.30		202		219.909	1.150	1.00	1.00	252.895	1,428,855
	שווי פתרון חניה													99,000
	סך שווי מצב קודם	7	2		159.30	0	202	146.27	219.909				0.00	1,527,855
חדש	תמ"א 38	0	0					0.00	0.00	0.975	1.00		0.00	0
	תמ"א 38 + בי/538	7	4	127.1	330.82	29.67			326.068	1.150	1.005	0.9245	366.039	2,068,118
	הקלה + בי/580	8			146.27		211.7		209.780	1.175	1.017	0.9245	231.689	1,309,041
	שווי פתרון חניה													285,750
	סך שווי מצב חדש	8	4		477.09	29.67	211.7	0.00	552.468				597.73	3,662,909
סך ההשבחה בנין B		1	2		317.80	29.67	9.7	-146.27	322.560				597.727	2,135,053

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

9.9.1.2 סה"כ השבחה למבנים A + B

מהות	ערכים
סה"כ השבחה בניין A	₪ 2,115,288
סה"כ השבחה בניין B	₪ 2,135,053
סה"כ השבחה מבנים A + B	₪ 4,250,342

9.9.2 שמאי המבקשת

9.9.2.1 תחשיב השבחה בניין A

שווי מ"ר מבונה ק"א									5,500 ₪/מ"ר						
מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי ₪
					עיקרי רגיל	מרפסת גג	ניוד לפי ב"י/580	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0					60.39	60.4	0.98	1	1	59.18	325,502
	תמ"א 38	1					21.47	21.5	1	1	1	21.47	118,085
	תמ"א 38	2					21.47	21.5	1.02	1	1	21.90	120,447
	תמ"א 38	3					21.47	21.5	1.04	1	1	22.33	122,808
	תמ"א 38	4					21.47	21.5	1.06	1	1	22.76	125,170
	תמ"א 38	7	2	90.9	165.37	202		226	1.12	1	1	253.09	1,392,000
	סה"כ						146.27						2,204,012
חדש	תמ"א 38	0											
	תמ"א 38 + ב"י/538	7	4	132.5	335.92			335.92	1.12	1	0.9215	346.70	1,906,830
	הקלה + ב"י/538	8	4	132.5	146.27	211.7		209.78	1.064	1	0.9215	205.68	1,131,263
	קרן חניה												(72,000)
	סה"כ												2,966,093
סך ההשבחה בנין A													762,081

9.9.2.2 תחשיב השבחה בניין B

שווי מ"ר מבונה ק"א									4,963 ₪/מ"ר				
מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי ₪
					עיקרי רגיל	מרפסת גג	ניוד לפי ב"י/580	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0					60.31	60.3	0.98	1	1	59.10	293,322
	תמ"א 38	1					21.49	21.5	1	1	1	21.49	106,655
	תמ"א 38	2					21.49	21.5	1.02	1	1	21.92	108,788
	תמ"א 38	3					21.49	21.5	1.04	1	1	22.35	110,921

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

שווי מ"ר מבונה ק"א										4,963 ₪/מ"ר					
מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי ₪
					עיקרי רגיל	מרפסת גג	ניוד לפי בי/580	סה"כ משוקלל		קומה	גובה	שוליות		
	תמ"א 38	4					21.49	21.5		1.06	1	1	22.78	113,054
	תמ"א 38	7	2	91.65	164.93	202.05		225.5		1.12	1	1	252.61	1,253,697
	סה"כ						146.27							1,986,447
חדש	תמ"א 38	0												
	תמ"א 38 + בי/538	7	4	127.1	314.20			314.2		1.12	1	0.9302	327.34	1,624,594
	הקלה + בי/538	8			146.27	211.7		209.78		1.064	1	0.9302	207.63	1,030,49
	קרן חניה													(72,000)
	סה"כ													2,583,042
סך ההשבחה בנין B														596,595

9.9.2.3 סה"כ השבחה בניין A + B

סיכום	
סה"כ השבחה בניינים A ו – B	1,358,676 ₪

9.9.3 הכרעה

9.9.3.1 תחשיב השבחה בניין A

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי בסיס התחלתי בקומה – 1 : 5,650 ₪/מ"ר
					עיקרי רגיל 1	מרפ זיז 0.4	מרפסת גג 0.3	זכויות שניתן לנייד	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0								0.975				
	תמ"א 38	1						10.30	10.30	1.000	1.00	1.00	10.30	58,195
	תמ"א 38	2						10.30	10.30	1.025	1.00	1.00	10.56	59,650
	תמ"א 38	3						10.30	10.30	1.050	1.00	1.00	10.82	61,105
	תמ"א 38	4						10.30	10.30	1.075	1.00	1.00	11.07	62,560
	תמ"א 38	5								1.100	1.00	1.00	0.00	0
	תמ"א 38	6								1.125	1.00	1.00	0.00	0
	תמ"א 38	7	2	90.9	157.79	8.39	202		221.75	1.150	1.00	1.00	255.008	1,440,795
	שווי פתרון חניה													120,000
	סך שווי מצב קודם	7	2		157.79	8.39	202	41.2	262.95				0.00	1,802,304
חדש	תמ"א 38	0	0					0.00	0.00		1.00		0.00	0
	תמ"א 38 + בי/538	7	4	132.55	335.92	29.67			347.79	1.150	1	0.9214	368.54	2,082,223

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי בסיס התחלתי בקומה – 1 : 5,650 ₪/מ"ר
					עיקרי רגיל 1	מרפ זיז 0.4	מרפסת גג 0.3	זכויות שניתן לנייד	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
	הקלה + ב/580	8			146.27		211.7		209.780	1.175	1.023	0.9214	232.38	1,312,971
	שווי פתרון חניה													75,200
	סך שווי מצב חדש	8	4		482.19	29.67	211.7	0.00	557.57				600.92	3,470,395
סה"כ השבחה בנין A														1,668,091

9.9.3.2 תחשיב השבחה בניין B

מצב תכנוני	מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי בסיס התחלתי בקומה – 1 : 5,650 ₪/מ"ר
					עיקרי רגיל 1	מרפ זיז 0.4	מרפסת גג 0.3	זכויות שניתן לנייד	סה"כ משוקלל	קומה	גובה	שוליות		
קודם	תמ"א 38	0							0	0.975			0.00	
	תמ"א 38	1						10.31	10.31	1.000	1.00	1.00	10.31	58,252
	תמ"א 38	2						10.31	10.31	1.025	1.00	1.00	10.57	59,708
	תמ"א 38	3						10.31	10.31	1.050	1.00	1.00	10.82	61,164
	תמ"א 38	4						10.31	10.31	1.075	1.00	1.00	11.08	62,620
	תמ"א 38	5								1.100	1.00	1.00		
	תמ"א 38	6								1.125	1.00	1.00		
	תמ"א 38	7	2	93.43	162.86	8.39	202.0		226.8	1.150	1.00	1.00	260.85	1,473,825
	שווי פתרון חניה													(-) 56,000
	סך שווי מצב קודם	7	2		162.86	8.39	202.0	41.24	268.07					1,659,568
חדש	תמ"א 38													
	תמ"א 38 + ב/538	7	4	131.27	330.82	29.67			342.7	1.150	1.00	0.9279	365.69	2,066,146
	הקלה + ב/580	8			146.27		211.7		209.78	1.175	1.017	0.9279	232.54	1,313,847
	שווי פתרון חניה													(-) 75,400
	סך שווי מצב חדש	8	4		477.09	29.67	211.7	0.00	552.47				598.23	3,304,593
סך ההשבחה בנין B														1,645,025

9.9.3.3 סה"כ השבחה בניין A + B

מהות	ערכים
סה"כ השבחה בניין A	₪ 1,668,091
סה"כ השבחה בניין B	₪ 1,645,025
סה"כ השבחה מבנים A + B	₪ 3,313,166

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 3/1/2023

מס תיק-פניה: 162-2665-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור התוכניות בי/538 + בי/580 + הקלות בניה שמומשו בעת הוצאת היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית בי/538 + בי/580 + הקלות	23/7/2020	₪ 3,313,166	₪ 1,656,558

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il