תאריך : 07/01/2024
מספר מינוי : 1849-2023
מספרנו : 417

לכבוד

ספיר הנדסה ממל"ג תמ"א השקמה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ירון פנחס יוניצמן
בדוא"ל yaron@uniz.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב בת ים
באמצעות שמאי המקרקעין
מר יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 7154 חלקה 356
רחוב השקמה 19, בת ים

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 21/08/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של תוכניות והקלות ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20180710.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 07/06/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק ובתגובתו מיום 04/12/2023[1] לחוות דעת שמאי המבקשת, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 21/12/2023 ומיום 24/12/2023 על צרופותיהן.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 03/09/2023[2] שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ירון פנחס יוניצמן, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 24/12/2023, על צרופותיהן.

[1] התקבלה במשרדי בתאריך 7/12/2023.
[2] התקבלה במשרדי בתאריך 19/11/2023.

3. מועדים

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[3]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
בי/1/403	28/12/2003
בי/538	23/07/2020
בי/580	
הקלות	

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 27/10/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 21/12/2023 נערך דיון[4] בהשתתפות שמאי הצדדים, שמאי מקרקעין מר עידו מקדסי, גב' אורלי עטיה מתמחה במשרדי והחי"מ.

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

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**7154**
חלקה	**356**
שטח חלקה רשום	**1,739 מ"ר**
מהות הנכס	**מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המיועד לחיזוק ותוספת בניה, במסגרת פרויקט תמ"א 38**
כתובת	**רחוב השקמה 19, בת ים**

[3] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[4] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[5]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב השקמה 19, בדרום-מערב העיר בת ים.

רחוב השקמה מהווה רחוב פנימי חד-סטרי, המחבר בין רחוב בר אילן מדרום לרחוב ישראל בן ציון מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, לצד בניה חדשה במסגרת פרויקטים של תמ"א 38.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 356 בגוש 7154 הינה בשטח רשום של 1,739 מ"ר וצורתה דמוית טרפז עם חזית צפון-מערבית לרחוב השקמה ברוחב כ- 40 מ'.

החלקה גובלת מדרום מערב בקופ"ח כללית, מדרום-מזרח בשצ"פ, ומצפון מזרח בבנייני מגורים המצויים בהליך תמ"א 38.

על החלקה בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלטים, המורכב מ-3 אגפים (כניסות) וכולל 32 יח"ד (8 יח"ד בקומה X 4 ק').

עפ"י בקשה להיתר מס' 20180710, הבניין מיועד לחיזוק ותוספת בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38.

בעת הביקור בנכס, הבניין מגודר כהכנה לביצוע העבודות שטרם החלו.

6. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק ביום 03/01/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7154
חלקה	:	356
שטח החלקה	:	1,739מ"ר
בעלים	:	בתחום החלקה רשומות 32 תתי-חלקות בבעלות יחידים.
הערות	:	הערת אזהרה לתמ"א 38 ע"ש ספיר הנדסה ממל"ג תמ"א השקמה בע"מ.

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

7. מצב תכנוני[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תוכנית בי/2א'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 מיום 15/07/1971.

ב. עפ"י תשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד לאזור מגורים ג'.

ג. התוכנית קובעת הוראות בניה באזור ג' כדלקמן:

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר
קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.2 מ'.
אחוזי בניה	:	33% בקומה (סה"כ 132% ב-4 קומות).
קווי בניין	:	צדדי – 4 מ' או 3.5 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.
מרפסות	:	לא נכללות בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית (פתוחות או מקורות).

7.2. תכנית בי/328

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

ב. התוכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. שטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים בנויים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. לא תותר בנית חדרי גג על גג קומה חלקית.

7.3. תכנית בי/339

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

ב. התוכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה יהיו 39.5% בקומה (סה"כ 158% ב- 4 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת). בנוסף התוכנית קובעת כי מספר יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ"ר. אם מספר יח"ד המתקבל אינו שלם, הוא יעוגל למספר השלם הסמוך.
לעניין שטח הבניה הכולל למגורים, משמעו למעט חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין.

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

7.4. <u>תכנית בי/377</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות, שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ״ר, לפי הגדול מבניהם.

7.5. <u>תכנית בי/430</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4947 מיום 31/12/2000.

ב. התוכנית מגדילה את שטח חדרי הגג ל- 40 מ״ר, כאשר שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ״ר. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.6 מ׳.

7.6. <u>תכנית בי/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01/03/2001.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים, כמפורט להלן:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח של 90% בכל קומה.
- גובה פנים - 3.0 מ׳.
- השימושים המותרים: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ״ר לכל יח״ד, מועדון דיירים.

ג. בנוסף התוכנית קובעת הוראות לגבי שטח הקומה המפולשת וגובהה (בהתאם לאופי הבינוי) והשימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות אופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

<u>מצב חדש</u>

7.7. <u>תכנית בי/1/403</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 16/11/2003 ובעיתונים מיום 12/12/2003.

ב. התוכנית מעדכנת את תוכנית בי/403 וקובעת כי בקומה מפולשת יותרו גם שימושים של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. במקרה ומוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

7.8. <u>תכנית בי/430א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5490 מיום 05/02/2006.

ב. התוכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

7.9. <u>תכנית בי/מק/497</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6187 מיום 13/01/2011.

ב. התוכנית נועדה לעדכן את הוראות התוכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבנית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג. שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר וסך השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.10. <u>תכנית בי/430ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 08/05/2011.

ב. התוכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של בתים, בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

7.11. <u>תכנית בי/538</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04/11/2013.

ב. התוכנית מהווה תכנית בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, עליהם חלה תמ"א 38, על תיקוניה, ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס כלול בתחום תא שטח מס' 3 בו תותר תוספת זכויות בניה לשם הוספת יחידות דיור במבנה, בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית בבניין. במקרה של הריסה ובניה מחדש תותר תוספת בשיעור של 150% משטח קומה עפ"י תוכניות מאושרות. זכויות בניה אלו כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תוכנית בי/430 (תוכנית בניה על גגות).

ד. לא יותרו תוספות בניה על פי תוכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בהתאם לקבוע בסע' 149 לחוק התכנון והבניה.

ה. אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה, ככל שמצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/אחרים לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק.

7.12. <u>תכנית בי/580/מק</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7097 מיום 19/08/2015.

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

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, חלקת המגורים שבנדון כלולה בתחום תא שטח מס' 3 ומסווגת כקרקע בייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת.

ד. במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת יח"ד במגרש, בנוסף למותר לפי תמ"א 38 ובי/538, בכפוף להוראות כדלקמן:

- השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ- 60 מ"ר, כולל ממ"ד.
- החישוב לזכויות במסגרת תוכנית זו יהיה סכום של כל השטחים העיקריים לבניה מתוקף כל התוכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה, שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות.
- סך השטח העיקרי לבניה יחולק ב- 48 מ"ר עיקרי לדירה ממוצעת, על מנת לקבל את מספר יח"ד המקסימלי הניתן לתכנון.
- שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ"ר עיקרי.

ה. עבור תאי שטח 2-5 במתווה של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תוכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומות העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הנתונות לניוד כ- 50% משטח הקומה.

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

- במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את מימוש הזכויות או נפח הבניה האפשרי, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-3 מ' לחזית צדדית ו - 4 מ' לחזית אחורית, כל זאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר שנוכחה כי לא ניתן לבנות את המבנה החדש מבלי חריגה זו.
- לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.
- בכל תאי השטח תותר בניה בקו "0 צידי בחלקות סמוכות לצורך פתרונות תכנונים נאותים ופתרונות חניה נאותים וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
- בכל תאי השטח תותר בניית מתקני חניה עד קו "0 צידי ואחורי וזאת לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה.

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

ח. <u>תוקף התוכנית</u> - עד בניית תוספת של 500 יח"ד מתוקף תוכנית זו.

7.13. <u>תכנית בי/1/510/מק</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7306 מיום 21/07/2016.

ב. מטרת התוכנית הינה שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

ג. להלן הוראות בעניין זכויות בניה למרפסות:

- תוכנית זו מבטלת את סעיף 9ה' מתוכנית ב/339, באופן שיבוטל החיוב בבניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר מינימום מתוך סך השטחים העיקריים המותרים.
- תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, כך ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר.
- תוספת השטחים תותר רק לכל גובה חזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין.
- קווי בנין למרפסות: חזית - 2 מ', צדדים - 2 מ', אחורי - 3 מ'.

7.14. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

ב. התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנונים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התוכנית קובעת כי לכל בנין קיים אשר הוצא היתר לבניתו לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראל ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התוכנית.

ג. בהמשך לכך, תוקנו הוראות תמ"א 38, כך בפרסומים מיום 16/08/2007 בי.פ 5704, 10/03/2010 בי.פ. 6069, 11/06/2012 בי.פ. 6430 ו- 13/12/2016 בי.פ. 7400, בהן נקבעו ושונו הוראות רבות המתייחסות, בין היתר, לעניין הקניית זכויות להרחבת דירות והוספת מסלול של הריסה ובניה מחדש לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ד. התוכנית מציעה תמריצים לביצוע החיזוק, עבור בניינים שנקבע בתוכנית מפורטת החלה עליהם, כי גובהם העולה על 2 קומות ו/או שטחם עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), כאשר סך תוספת הזכויות לא תעלה על השטח המצטבר כמפורט:

- סגירת קומה מפולשת היכולה לשמש להוספת יח"ד במבנה ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

- תוספת של עד שתי קומות באחת מהדרכים: תוספת קומות עליונות, הקמת אגף נוסף, שילוב של שתי הדרכים ובלבד שלא יעלה על שטח שתי קומות.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת, היכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחת או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה, עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים, כולל ממ״ד לכל יח״ד שתורחב. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

ה. ככל שחלו על המבנה הבנוי תוכניות מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, לא ניתן יהיה לאשר תוכנית בניה מכוח התמ״א, אלא עד היקף תוספת הבניה, כמפורט בסעיף 11.2 לתמ״א (תמריצי הבניה שלעיל). יחד עם זאת, במקרה בו תאושר הריסה ובניה במסגרת התמ״א, ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, בנוסף לתוספת השטחים המוקנים מתוקף התמ״א.

ו. <u>הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים</u>

- סעיף 10- במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ״י תוכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א׳ - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א׳ - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ - 2 מ׳ לחזית ולצד ו - 3 מ׳ לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ״י סעיף 15).
- סעיף 4.1.11 ו׳ - במקרה והבקשה הינה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ״דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתוכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.
- סעיף 15 - המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ - 4 מ׳ לצדדים ו - 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הקמת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16- תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

ז. תנאי להיתר לתוספות בניה עפ״י התוכנית, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר את הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם

נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

ח. בהתאם לסעיף 23 לתוכנית, הועדה מוסמכת לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים הבאים: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי, ותקני חניה.

8. <u>רישוי</u>

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

8.1. <u>היתר בניה מס' 3262 מיום 12/05/1969</u>

היתר הבניה מתיר הקמת בנין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומות א', ב', ג', ד', 8 דירות של 4 חדרים ונוחיות, בכל קומה. עפ"י תשריט היתר הבניה, קיימיים 23 מקומות חניה עיליים בתחום המגרש.

8.2. <u>היתר בניה מס' 416 מיום 10/04/1972</u>

היתר שינויים לתוכנית מציאותית מס' 8427.

8.3. <u>בקשה להיתר מס' 20180710 (הבקשה למימוש שבנדון)</u>[7]

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20200009 מיום 23/07/2020.

<u>מהות הבקשה</u>:

חיזוק בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38, סגירה בקומת הקרקע, תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע, שיפוץ ותוספת ממ"דים, מעליות ומרפסות שמש לדירות הקיימות. תוספת 28 יח"ד ב- 3 קומות + חדרים על הגג + מתקני חניה + גדר זמנית והתארגנות.

<u>במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות</u>:

- הקלות בקווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק המבנה, תוספת ממ"דים ותוספת מרפסות.
- מימוש זכויות מכוח תוכנית בי/538 המקנה לחלקה תוספת חצי קומה.
- הקלה לניוד שטחים מקומת קרקע עפ"י בי/580 באופן שיתקבל קומת גג חלקית.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 50% לצורך שיפור תכנון.
- הקלה בגובה הקומות החדשות באופן שיתקבל גובה קומה של 3.20 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- הקלה לצורך הקמת מתקן חניה תת-קרקעי בקו 0 בגבול מגרש צידי צפון מזרחי.

[7] היתר בניה מס' 20180710 אושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב בת-ים בתאריך 18/07/2023.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר :

שטחים עיקריים

קומה	קיים	מוצע		סה"כ
		מגורים	מרפסת	
קרקע		65.79		65.79
1	831.57	6.31	11.54	849.42
2	831.57	6.31	21.75	859.63
3	831.57	6.31	21.75	859.63
4	831.57	6.31	21.75	859.63
5		830.37		830.37
6		830.35		830.35
7		830.15	17.34	847.49
8		186.26		186.26
סה"כ	3,326.3	2,768.16	94.13	6,188.57

שטחי שירות

קומה	ממ"ד	מעלית	מבואות וח.מ	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	מקלט	סה"כ
-5		31.18	9.89			142.46			183.53
-4			9.89			142.46			152.35
-3			9.89			142.46			152.35
-2			9.89			142.46			152.35
-1			9.89		51	142.46		115	318.35
ק"ק			133.92	115.6			76.5		326.02
1	100								100
2	100								100
3	100								100
4	100								100
5	100		33.53						133.53
6	100		33.53						133.53
7	100		33.53						133.53
8	37.32		36.66						73.98
גג			23.16						23.16
סה"כ	737.3	31.2	343.8	115.6	51.0	712.3	76.5		2,182.68

מרפסות

קומה	מרפסת זיז	שטח מרוצף	מצללה
קרקע			
1	76.88		
2	85.26		
3	85.26		
4	85.26		
5	102.72		
6	124.67		
7	132.22		
8		129.28	106.14
גג			40.3
סה"כ	692.3	129.3	146.4

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
בי/1/403	01/12/2003[8]	₪ 35,527	₪ 23,760
בי/538 + בי/580 + הקלות	23/07/2020	₪ 4,198,642	₪ 722,000

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

תכנית בי/1/403 (מועד קובע 28/12/2003)

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה -

השטח העיקרי המוצע בקומת קרקע 65.79 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר), הינו למטרת פעילות פנאי וספורט שאישורו מכוח תכנית בי/1/403.

שמאי המשיבה התבסס על שתי עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים מתאריך 18/12/2002, הממוקמים ברח' יוספטל 67 בעיר בת ים, בגוש 7155. יוער, כי עסקאות אלה הינן למכר זכויות עפ"י חוזה פיתוח מהוון מאת ממ"י.

שטח מגרש נטו	כמות יח"ד	% בניה	שטח עיקרי		ממ"ד	מרפ.	שטח ז"ב משוקלל	מחיר מכירה	ל-1 מ"ר עיקרי
			בסיסי	ח' גג					
			1	1.2	1	0.4			
525	9	158%	830	80	81	90	1,043	1,580,000	1,516
521	9	158%	823	80	81	90	1,036	1,580,000	1,525

תחשיב -

שטח פנאי וספורט בקומת קרקע - שאושר מכוח תכנית בי/1/403		65.79 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ליעוד מגורים למועד הקובע של התוכנית	1,800 ₪/מ"ר	
מקדם התאמה ליעוד פנאי וספורט (מועדון דיירים)	0.3	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ליעוד פנאי וספורט למועד הקובע של התוכנית	540 ₪/מ"ר	
השבחה		₪ **35,527**

[8] מבדיקה באתר מנהל התכנון, תוכנית בי/1/403 פורסמה ברשומות ביום 16/11/2023 ובעיתונים ביום 12/12/2003. לפיכך המועד הקובע הינו 28/12/2003 ולא כפי שצוין בשומות הצדדים.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u> -

שמאי המבקשת מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין תוכנית בי/1/403, אולם סבור כי מקדם ההתאמה למועדון דיירים שהוא רכוש משותף, בלתי סחיר עם שימוש מוגבל ביותר, אמור לעמוד על סך של 20% משווי מ"ר מבונה למגורים.

לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי ההשבחה הראויה בגין תוכנית זו הינה במעוגל 23,760 ₪.

<u>תכנית בי/538 (מועד קובע 23/07/2020)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש ע"י תוספת של מחצית מזכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א. בהתאם לכך, בבקשה להיתר שבנדון, מכוח התוכנית נוספו זכויות בניה חדשות בשטח 449.08 מ"ר עיקרי, שנוצלו בקומה 7.

<u>תוספת זכויות בניה חדשות מכוח תוכנית בי/538 לקומה 7</u>

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	963.88	963.88	0
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (ק' 7)	981.02	481.94	499.08
הפחתת חדר מדרגות קומתי בקומה 7	-33.53	-33.53	0
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7	947.49	448.41	499.08
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 7	-100	-50	-50
סך שטח עיקרי בקומה 7	847.49	398.41	**<u>449.08</u>**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

תוכנית בי/538 אינה מהווה תוכנית משביחה כשלעצמה, אלה נשענת על ניצול הזכויות על בסיס הוראות תמ"א 38. שמאי המבקשת מביא בחשבון בתחשיב השווי תוספת שטח עיקרי של 484.37 מ"ר, שנוצלו בקומה 7.

<u>תכנית בי/580 (מועד קובע 23/07/2020)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

כתוצאה מתוכנית זו בשילוב ההקלה לתוספת קומה, התאפשר לנייד זכויות בניה מק' עמודים מפולשת לקומה 8. בהתאם לכך נוידו 186.26 מ"ר זכויות בניה עיקרי שהותרו עפ"י תמ"א 38 בקומת עמודים בלבד, אל קומת מגורים חדשה מס' 8 שהפכה להיות הקומה העליונה בבניין.

במצב הקודם לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים, מאחר וקומת העמודים בתפוסה מלאה של: חניות (לכלי רכב, אופנועים ואופניים), גישה לחניות, שטחים טכניים והגישה אליהם, לובי כניסה, חדרי מדרגות ומבואות ושטחים ירוקים (עפ"י המנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון).

בהתאם לכך, השווי במצב הקודם של הזכויות המנוידות במצב החדש - הינו אפס. דהיינו, ניוד זכויות בניה הללו שהתאפשר מכוח תב"ע בי/580 + הקלה לתוספת קומה - יצר שווי "יש מאין".

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת חלוק על עמדת המשיבה לעניין חישוב זכויות הבניה במצב הקודם. לטענתו בחלקה גדולה יחסית כמו בפרויקט הנדון ניתן היה לנצל ולו חלק מקומת העמודים לטובת הקמת שטח עיקרי למגורים.

לצורך ביסוס הנחה זו, שמאי המבקשת הבהיר במהלך הדיון כי עפ"י בקשה להיתר קודמת בנכס הנדון, שהוגשה לוועדת התכנון אך לא אושרה, היו מתוכננות 2 יח"ד בקומת הקרקע.

עוד ציין, כי ממילא היזם נאלץ לחפור מרתפים לצרכי החניה הרובוטית ולפיכך ניתן היה להקים בחלל העמודים מספר יחידות למגורים כפי שאושר כבר בעבר, בעיקר כשיציקת רגלי הממ"דים קיימת ממילא והמתקן הרובוטי ממילא נחפר.

על פי שומתה המכרעת של גב' אורית גלן לפרויקט דומה לנכס ברח' הרשת, גו"ח 7136/232, נלקח בחשבון שטח של כ- 156 מ"ר בקומת הקרקע מתוך תכסית טיפוסית של כ- 280 מ"ר.

במתחם זה, המצב מורכב יותר בשל העובדה שמדובר בשלוש כניסות בשטח בנוי כולל של כ- 830 מ"ר בנוי לקומה. לפיכך, נלקח בחשבון על הצד הזהיר שטח מבונה של 350 מ"ר בקומת הקרקע.

<u>הקלה להקמת מתקן רובוטי (מועד קובע 23/07/2020)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

אישור ההקלה להקמת מתקן רובוטי הגדיל את היצע החניות האפשרי לתכנון במצב החדש וע"י כך הגדיל את שווי הנכס במצב החדש.

<u>להלן נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים עפ"י שומת המשיבה</u>

א) עפ"י חוזה מתאריך 23/02/2017, נמכרה חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן במחיר 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע"מ), ברח' הנביאים 65, גו"ח 7120/130, בשכונה המוגדרת "שכונת שיקום", עפ"י ההתניות שנקבעו בחוזה, מחיר המכירה שנקבע משקף הנחה.

ב) עפ"י חוזה מתאריך 17/12/2017, נמכרה חניה שניה בקומת מרתף (-6) בפרויקט מעורב למגורים ותעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשייה, גו"ח 7129/134, במחיר 110,000 ₪ (94,017 ₪ + מע"מ).

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

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה	-3	₪ 100,000	19/07/2018
שניה	-3	₪ 104,000	06/08/2018
שניה	-3	₪ 100,000	13/02/2019
<u>ממוצע</u>	<u>-3</u>	<u>₪ 101,333</u>	<u>02/10/2018</u>

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

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה	-2	₪ 97,000	22/01/2020
שניה	-2	₪ 97,000	24/02/2020
<u>ממוצע</u>	<u>-3</u>	<u>₪ 97,000</u>	<u>07/02/2020</u>

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

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

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

ו) <u>אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה - עפ"י מחירי המכירה הנ"ל:</u>

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה – כולל מע"מ	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – כולל מע"מ	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית – ללא מע"מ	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית ללא מע"מ וללא רווח יזמי (10% מעלות הקמה) לפני התאמת זמן	**<u>155,000</u>** ₪

<u>תחשיב שווי פתרונות החניה ב-2 מצבי התכנון</u>:

מצב תכנוני	סוגי חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יח'	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			21	1	155,000	3,255,000
	קרן חניה (*)	12				-72,000	-864,000
	סה"כ	12	0	21			<u>2,391,000</u>
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			17	1	155,000	2,635,000
	חניות רגילות - תלותיות			4	0.95	147,250	589,000
	חניות במתקן רובוטי תת"ק			29	0.8	124,000	3,596,000
	עלות מתקני חניה		29			-135,000	-3,915,000
	קרן חניה					-72,000	
	סה"כ						<u>2,905,000</u>
<u>שווי עודף במצב חדש</u>							<u>514,000</u>

(*) <u>מאזן חניה במצב הקודם -</u>

כמות חניה נדרשת עפ"י היתר קיים 23 מק' חניה + כמות חניה נדרשת בגין תוספת 20 יח"ד חדשות (0.5 חניה / יח"ד) 10 מק' חניה – כמות חניה פיזית מוצעת 21 מק' חניה = סך כמות חניות לתשלום קרן חניה 12 מק' חניה.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת חולק על עצם החבות בגין הקלה זו וסבור כי פתרון חניה במצב החדש באמצעות מתקן רובוטי אינו מהווה השבחה, זאת בשל העובדה כי כבר בתוכנית בי/403 ניתן היה להקים מרתפי חניה לטובת שטחי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.

פתרון זה אינו דומה למכפיל חניה המתרומם מעל רום הקרקע ולא נדרש הליך של הקלה כלל שכן קו אפס בקומות מרתף הותר כבר בתוכנית בי/403. לצורך ביסוס טענה זו, מוצע פס"ד מחוזי **עמ"נ 658-10-21** מתאריך 24/04/2022.

לעניין אומדן שווי לחניות, שמאי המבקשת מציג את השומות המכריעות כדלקמן:

גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי חניה רגילה	שווי חניה במתקן
7143/36	ינו-21	בועז קוט	100,000	75,000
7154/165	**יול-20**	**לילך בן פורת**	**104,000**	**88,400**
7143/12	מאי-19	אבישי זיו	90,000	67,500
7154/195	יונ-20	בועז ברזילי	120,000	96,000
7154/176	יונ-20	דנה שיחור	126,500	107,000
7154/369	יול-22	דוד דדון	130,000	104,000

בהתאם לשומתה המכרעת של גב' לילך בן פורת מתאריך 03/01/2023, לנכס ברח' השקמה 17 בת ים, גו"ח 7154/165 (חלקה צמודה ממזרח), הובא בחשבון שווי חניה קרקעית בסך 104,000 ₪ ושווי לחניה במתקן רובוטי בסך 88,400 ₪.

שמאי המבקשת מקבל את עמדת המשיבה לעניין עלות החניות במתקן הרובוטי בסך 135,000 ₪/מק' חניה.

מצב תכנוני	סוג החניות	קרן חניה	מתקני חניה	חניה קרקעית	שווי ליחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות			21	104,000	2,184,000
	קרן חניה	12			-72,000	-864,000
	סה"כ שווי פתרון חניה - מצב קודם					1,320,000
חדש	חניות רגילות			19	104,000	1,976,000
	חניות במתקן חניה			31	88,400	2,740,400
	עלות מתקן חניה			31	-135,000	-4,185,000
	סה"כ שווי פתרון חניה - מצב חדש					531,400

הקלה להגבהת גובה קומות (מועד קובע 23/07/2020)

עמדת שמאי המשיבה

אישור ההקלה להגבהת גובה הקומות החדשות הגדיל את הרווחה ואת יוקרתיות הדירות, והשביח את שווי זכויות הדירה בדירות הללו.

להלן תחשיב שומת המשיבה להקלה בקומות מגורים חדשות מעבר לגובה - 3.00 מ' ברוטו:

קומה	שטח דירתי	גובה נטו במטר			גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור ההשבחה
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה			
5	930.37	2.7	2.75	0.05	1.85%	0.25	1.0046
6	930.35	2.7	2.75	0.05	1.85%	0.25	1.0046
7	947.49	2.7	2.75	0.05	1.85%	0.25	1.0046

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת לא הביא בתגובתו התייחסות לעניין הקלה זו. כמו כן, הקלה זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי בשומתו.

ערכי שווי ותחשיב לתב"ע בי/538 ו - בי/580 + הקלות (מועד קובע 23/07/2020)

עמדת שמאי המשיבה

להלן פירוט וניתוח מחירי מכירה של מגרשים ביעוד למגורים שהוצגו בשומת המשיבה:

מס"ד	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	קומת מגורים ממוצעת	% בניה	שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ שטח אק'
					בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	12.5	12	
								1	1	0.4	
1	658	8	2.5	120%	790	80		870	100	96	1,008
2	571	9	2.5	158%	902	80	105	1087	113	108	1,243
3	518	9	2.5	158%	818	80		898	113	108	1,054
4	537	9	3	168%	902	80	64.44	1047	113	108	1,202
5	673	8	2.5	120%	808	80		888	100	96	1,026

מס"ד	גו"ח	תאריך עסקה	סה"כ שטח אק'	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל
1	7140/204	22/06/2015	1,008	100%	1,008	7,560,000	7,500
2	7135/137	13/09/2016	1,243	50%	621	4,000,000	6,437
3	7137/114	15/04/2018	1,054	100%	1,054	7,250,000	6,878
4	7137/119	15/04/2018	1,202	100%	1,202	7,250,000	6,030
5	7140/223	14/10/2020	1,026	50%	513	4,000,000	7,797
ממוצע							**6,928**

להלן פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות בפרויקט ברח' גבעתי 5 + 7 – במסגרת מכירה מוקדמת (presale), גו"ח 7154/176-177 :

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח דירה			מחיר מכירה - ללא מע"מ	שווי מ"ר משוקלל
			דירתי	מרפ'	משוקלל		
			1	0.4			
28/03/2021	3	6	68.29	14.2	74	1,282,051	17,331
09/04/2021	3	5	72.35	5.57	75	1,380,718	18,514
03/05/2021	3	5	68.29	14.2	74	1,341,880	18,140
15/08/2021	3	5	76.83	11.1	81	1,367,521	16,826
12/09/2021	3	5	71.71	7.91	75	1,393,162	18,607
17/09/2021	3	7	73.02	12	78	1,455,897	18,709
16/11/2021	3	7	71.85	7.91	75	1,512,821	20,167
03/11/2021	3	7	66.15	14.21	72	1,427,350	19,870
15/12/2021	3	6	72.35	5.57	75	1,393,162	18,681
03/08/2021	2	7	58.01	11.1	62	1,272,650	20,379
שווי מ"ר בנוי ממוצע ללא מע"מ							18,722

תחשיב שומת המשיבה בגין תב"ע בי/538 + בי/580 + הקלות :

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ לפי שווי בסיסי התחלתי 6,500 ₪
		עיקרי - רגיל	עיקרי - מרפ.	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה		
		1	0.4	0.35	0						
ק"ק	0				186.26	0.00	0.9	1	1	0	0
1	8	837.88	11.54			842.50	1	1	1	842	5,476,224
2	8	837.88	21.75			846.58	1.025	1	1	868	5,640,339
3	8	837.88	21.75			846.58	1.05	1	1	889	5,777,909
4	8	837.88	21.75			846.58	1.075	1	1	910	5,915,478
5	8	830.37	0			830.37	1.1	1	1	913	5,937,146
6	8	830.35	0			830.35	1.125	1	1	934	6,071,934
7	4	398.41		499.08		573.09	1.15	1	1	659	4,283,833
שווי פתרון חניה											2,391,000
סך שווי מצב קודם											**41,493,862**
ק"ק	0		0		0	0	0.9	1	1	0	0
1	8	837.88	11.54			842.50	1	1	1	842	5,476,224
2	8	837.88	21.75			846.58	1.025	1	1	868	5,640,339
3	8	837.88	21.75			846.58	1.05	1	1	889	5,777,909
4	8	837.88	21.75			846.58	1.075	1	1	910	5,915,478

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ לפי שווי בסיסי התחלתי 6,500 ₪
		עיקרי - רגיל	עיקרי - מרפ.	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון	גובה קומה		
		1	0.4	0.35	0						
5	8	830.37	0			830.37	1.1	1	1.005	918	5,964,632
6	8	830.35	0			830.35	1.125	1	1.005	938	6,100,045
7	11	830.15	17.34			837.09	1.15	1	1.005	967	6,286,186
8		186.26	0	129.28		231.51	1.175	0.92	1	250	1,626,691
שווי פתרון חניה											2,905,000
סך שווי מצב חדש											**45,692,504**
השבחה											**4,198,642**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת חלוק על ערכי השווי שנלקחו בשומת המשיבה. הפרויקט המתוכנן הינו חיזוק והרחבה על פי הוראות תמ"א 38, המבנה אינו רגולרי, צר, ארוך ומלבני.

לדעתו מסך כל היחידות המתוכננות להקמה (27 יחידות) ישנן 11 יחידות שהינן דירות אמצע עם שני כיווני אוויר בלבד ופונקציונליות תכנונית פנימית בעייתית, זאת בשל מגבלת תכנון הנובעת מהקמה על מבנה קיים.

להלן עסקאות השוואה שהוצגו בשומת המבקשת (על פי דיווח לרשות המיסים):

מס'	כתובת	מועד עסקה	שטח בנוי רשום	קומה	ערך בש"ח	ערך למ"ר	
1	השקמה 17	נוב-21	140	7	2,790,000	19,929	₪
2	גבעתי 25	נוב-21	86	6	1,880,000	21,860	₪
3	גבעתי 25	אוק-21	86	4	1,830,000	21,279	₪
4	גבעתי 25	נוב-21	75	7	1,650,000	22,000	₪
5	השקמה 17	אוק-21	89	6	1,780,000	20,000	₪
6	השקמה 17	אוק-21	88	5	1,780,000	20,227	₪
7	השקמה 17	נוב-21	88	6	1,830,000	20,795	₪
8	השקמה 17	אוק-21	101	5	2,080,000	20,594	₪
שווי ממוצע למ"ר						20,836	₪
לאחר הפחתת מע"מ (17%)						17,808	₪
לאחר הפחתת יזמות (18%)						15,092	₪

עלויות הקמה ללא מע"מ, כולל חיזוק ונלוות	9,000	₪
שווי למ"ר מבונה	6,092	₪
בהתאמה לקומה ראשונה	5,361	₪
במעוגל	**5,360**	₪

להלן שומות מכריעות שהוצגו בשומת המבקשת:

גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי למ"ר	
7143/36	ינו-21	בועז קוט	6,250	₪
7154/165	יול-20	לילך בן פורת	5,650	₪
7121/56	נוב-19	גיל הרצברג	6,000	₪
7130/245	מרץ-20	עומר סרחאן	6,000	₪
7154/195	יונ-20	בועז ברזילי	5,700	₪
7154/369	יול-22	דוד דדון	6,000	₪

שמאי המבקשת סבור כי הראייה המשמעותית ביותר היא שומתה המכרעת של גב' לילך בן פורת לפרויקט דומה בחלקה הצמודה מצפון, גו"ח 7154/165.

בהתאם לכלל הנתונים ועל פי המועד הקובע, שמאי המבקשת מתבסס על שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה בסך של 5,600 ₪.

תחשיב שומת המבקשת בגין תב"ע בי/580 + הקלות:

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים				מקדם קומה	שטח ז"ב אקוו'
		עיקרי - רגיל	עיקרי - מרפ.	מרפ. גג	סה"כ משוקלל		
		1	0.4	0.35			
ק"ק	0	400			400.00	0.9	360
1	8	930	11.54		934.62	1	935
2	8	930	21.75		938.70	1.025	962
3	8	930	21.75		938.70	1.05	986
4	8	930	21.75		938.70	1.075	1,009
5	8	930	21.75		938.70	1.1	1,033
6	8	930	21.75		938.70	1.125	1,056
7	4	463		467	626.45	1.15	720
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם							7,060.5
סה"כ שווי לפי 5,600 ₪ למ"ר							39,539,058
שווי פתרון חניה במצב קודם							1,320,000
סך שווי מצב קודם							40,859,058

קומה	כמות יח"ד	זכויות בניה למגורים				מקדם קומה	שטח ז"ב אקוו'
		עיקרי - רגיל	עיקרי - מרפ.	מרפ. גג	סה"כ משוקלל		
		1	0.4	0.35			
ק"ק	0	0	0		0.00	0.9	0
1	8	930	11.54		934.62	1	935
2	8	930	21.75		938.70	1.025	962
3	8	930	21.75		938.70	1.05	986
4	8	930	21.75		938.70	1.075	1009
5	8	930	21.75		938.70	1.1	1033
6	8	930	21.75		938.70	1.125	1056
7	8	930	17.37		936.95	1.15	1077
8	3	187		129	232.15	1.175	273
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש							7,330.4
סה"כ שווי לפי 5,600 ₪ למ"ר							41,050,212
שווי פתרון חניה במצב חדש							531,400
סך שווי מצב חדש							41,581,612
השבחה							722,554

9.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת

להלן תגובת שמאי המשיבה:

התייחסות לתב"ע בי/538 + בי/580 + הקלות

ניצול קומת קרקע לטובת שטח עיקרי למגורים ב"מצב הקודם"

תשריט קומת הקרקע בתוכנית ההיתר שבנדון, מוכיח בעצמו את העדר ההיתכנות לתכנון מגורים. קומת הקרקע הינה בתפוסה מלאה של: חניות רכב, חניות אופנועים, לובי, חדרי מדרגות, מעברים, חדר אשפה, חדר גז, חדר מוני חשמל, חדר הסקה, חדרי עגלות, פאטיו פנימי המתוכנן למועדון דיירים וכן שטחים ירוקים הנדרשים עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. בהתאם לכך, עובדתית - לא נותר מקום פנוי לתכנון מגורים בקומת קרקע.

בנוגע לבקשה קודמת להיתר שחלה בנכס הנדון לניצול 2 יח"ד בקומת הקרקע, במהלך הדיון מבהיר שמאי המשיבה כי בקשה זו לא אושרה ע"י העירייה, וזהו נדבך נוסף לעניין חוסר ההיתכנות.

באשר לעמדת המבקשת על כך שיציקת רגלי הממ"דים קיימת ממילא, שמאי המשיבה סבור כי תוספת הממ"דים למבנה הקיים אינה תורמת לאפשרות תכנון מגורים בקומת קרקע.

יחד עם זאת, תוכנית בי/580 אינה אוסרת ניצול בקומת קרקע של יתרת הזכויות האפשריות לניצול. גם לאחר ניוד שטח עיקרי במצב החדש, תהיה קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה כלשהן

למגורים בקומת הקרקע ועל כן אפשרות זו קיימת ב-2 מצבי התכנון וללא השפעה על ההשבחה. לעניין זה, שמאי המשיבה מפנה לעמ' 59-55 לשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי לנכס ברח' השר שפירא 43, גו"ח 7138/293.

<u>הקלה להקמת מתקן רובוטי</u>

החניה הרובוטית אינה מותרת במצב קודם ולכן לא יכולה להיות חלק מפתרון החניה במצב הקודם. לעניין זה שמאי המשיבה מצרף פסיקות והחלטות ועדת ערר בהן נקבע כי מתקני החניה אינם מותרים לפי תוכנית מרתפים בי/403, ואישורם מחייב הקלה.

לעניין שווי מקומות החניה, שמאי המשיבה מציג בתגובתו סקירת שומות מכריעות לצורך ביסוס מסקנת השווי :

- בהתאם לשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף בגו"ח 7151/245 ולשומתה המייעצת של גב' חגית רבינסון בגו"ח 7121/60, הובא בחשבון כי שווי החניה הראשונה הינו פי 2 משווי החניה השנייה.
- לאחר שקלול וסקירת 11 שומות מכריעות מתחום העיר בת ים, מתקבל שווי חניה ראשונה ממוצעת בסך 135,167 ₪ ושווי ממוצע לחניה במתקן בסך 105,474 ₪ (נכון לתאריך הממוצע של השומות המכריעות שהינו 25/04/2019).

  בהתחשב בפער הזמן שבין המועד הקובע שבנדון לבין התאריך הממוצע של השומות המכריעות, אומדן השווי שנקבע תואם גם את השומות המכריעות הנ"ל.

באשר למסקנתו הסופית של שמאי המבקשת כי ההקלה להקמת מתקן רובוטי גרמה לירידת ערך, הרי שמסקנה זו הינה שגויה עקרונית. היזם לא מחויב בבניית מתקני חניה אלה. ע"י הגשת תוכנית שינויים יכול להביא לביטולם באופן בו פתרון החניה יהיה בדרך של שילוב חניה עילית + תשלום כופר חניה.

לאור העובדה שהיזם אינו מוותר על הקלה זו לצד העובדה שכמעט בכל בקשה להיתר של פרויקטים במסגרת תמ"א 38 בתחום העיר בת ים כוללת בתוכה הקלות להקמת מתקני חניה, מוכיחה כי מדובר בגורם משביח.

בחישוב ההשבחה בגין ההקלה למתקן החניה, יש לחשב את שווי פתרון החניה במצב החדש עפ"י הבקשה להיתר, בה מתוכננות 21 חניות עיליות + 29 חניות במתקן רובוטי.

<u>חישוב השטחים בשני מצבי התכנון</u>

המימוש הנדון הינו בהיתר ולכן אינו צריך לכלול שטחי ממ"דים כפי שחושב בשומת המבקשת. סך הטעויות הכמותיות בתחשיב ה"מצב הקודם" בשומת המבקשת הינו 414.59 מ"ר, מתוכם 400 מ"ר בקומת הקרקע ו – 14.59 מ"ר בקומה 7.

ערכי שווי בשני מצבי התכנון

בשומת המבקשת הוצגו 8 עסקאות מכר מ- 2 פרויקטים שונים בעיר בת ים, ברח' השקמה 17 וברח' גבעתי 25. בנוסף, השמאי התבסס על מסקנת השווי בשומתה המכרעת של גב' לילך בן פורת לחלקה סמוכה בגו"ח 7154/165.

הנכס הנדון הינו במיקום עדיף על פני נתוני ההשוואה הנ"ל, משום שהוא גובל מדרום וממזרח בשטח פתוח ובגינה ציבורית גדולה.

לאחר התאמה למועד הקובע, מיקום, דחייה עד לקבלת היתר ושקלול מרפסות, עסקאות המכר הנ"ל מגלמות שווי מ"ר בנוי אקו' בסך 17,808 ₪.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי משוקלל בסך 18,044 ₪, ולאחר חילוץ השווי השיורי, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ בסך 6,370 ₪. לאור תוצאות השווי שמתקבלות בגישת הערך השיורי ע"י ניתוח עסקאות לדירות מגורים ובגישת ההשוואה ע"י ניתוח נתוני מכר למגרשים, אומדן השווי שנקבע הינו ברמה גבוהה של אמינות ותוקף.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלטים, המיועד לחיזוק ותוספת בניה, במסגרת פרויקט תמ"א 38, הידוע כחלקה 356 בגוש 7154, הממוקם ברחוב השקמה 19, בת ים.

המימוש הנדון הינו מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20180710 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20200009 מיום 23/07/2020.

במדרגת תוכנית בי/1/403 שמועדה הקובע הינו ביום 28/12/2003, ההשבחה תחושב עבור ניצול שטח עיקרי לטובת פעילות פנאי וספורט בקומת הקרקע.

במדרגת תוכניות בי/538 ו- בי/580 + הקלות, שמועדן הקובע זהה וחל ביום 23/07/2020, מקובלת עליי עמדת הצדדים לאמוד את ההשבחה בגישה המצרפית.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית בי/1/403 (מועד קובע 28/12/2003)

שמאי הצדדים מתבססים על שטח עיקרי מוצע עפ"י בקשה להיתר בהיקף של 65.79 מ"ר, להקמת חדר פעילות פנאי וספורט בקומת הקרקע, לפי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 1,800 ₪.

שמאי המשיבה קובע מקדם התאמה ליעוד פנאי וספורט בשיעור 0.3, בעוד ששמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.2.

הכרעה:

אני מסכימה עם עמדת הצדדים לעניין היקף הבניה לשימוש שבנדון ולעניין שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים.

מקדם ההשבחה לחדר פעילות פנאי וספורט - זכויות בניה אלה מהוות רכוש משותף לשימוש חדר פעילות פנאי וספורט, שימומשו ע"י סגירת קומה מפולשת בגובה נטו של 2.1 מ', ועל כן לשימוש זה הבאתי בחשבון מקדם שווי ראוי בשיעור 0.3.

עם זאת, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את השטח הנ"ל גם במצב הקודם, שלכל היותר היה עשוי לשמש עבור מחסן משותף לעגלות ואופניים / כלי גינה, מערכות טכניות, מבואות וכד'.

לפיכך, בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח מוצע של 65.79 מ"ר, לפי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 1,800 ₪ ובמקדם השבחה ביחס במצב הקודם בשיעור של 0.2.

<u>תוכניות בי/538 ו – בי/580 + הקלות (מועד קובע 23/07/2020)</u>

<u>השבחה בגין תוכנית בי/538 להשלמת קומה 7</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם, שטח עיקרי בקומה השביעית שניתן לניצול מכוח תמ״א 38 בהיקף של 398.41 מ״ר, בעוד שמאי המבקשת מגלם בתחשיב השווי שטח דירתי (כולל ממ״דים) בהיקף של 463 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

מאחר והמימוש הנדון הינו בדרך של היתר בניה, אין לכלול את שטחי הממ״ד בתחשיב ההשבחה, כפי שנקבע **בערר (ים) 417/11 בענין חשדר**.

לאחר עיון בטבלת השטחים עפ״י הבקשה להיתר, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה להביא בחשבון במצב הקודם קומה שביעית בשטח הניתן בפטור עפ״י תמ״א 38 ובהיקף של 398.41 מ״ר עיקרי בלבד.

<u>השבחה בגין תוכנית בי/580 לניצול קומת קרקע עבור שטח עיקרי למגורים במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה סבור כי במצב הקודם לא הייתה קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים, מאחר ועפ״י הבקשה להיתר קומת העמודים מצויה בתפוסה מלאה.

עוד מוסיף שמאי המשיבה, כי ניוד הזכויות לקומה השמינית אינו אוסר ניצול בקומת הקרקע של יתרת הזכויות האפשריות מכוח תמ״א 38. לפיכך, שטחי הניוד אינם באים על חשבון השטח העיקרי בקומת הקרקע, ולכן אפשרות זו קיימת ב-2 מצבי התכנון וללא השפעה על ההשבחה.

מנגד, שמאי המבקשת סבור כי במצב הקודם ניתן היה לנצל חלק מקומת העמודים לטובת הקמת שטח עיקרי למגורים. לצורך ביסוס הנחה זו, השמאי מציג בקשה להיתר קודמת בנכס הנדון שלא אושרה, בה היו מתוכננות 2 יח״ד בקומת הקרקע.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית בי/580 מאפשרת ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ״י תמ״א 38 ועפ״י תוכניות מאושרות, וקובעת כי במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים, הזכויות הניתנות לניוד יחושבו בשיעור של כ- 50% משטח קומה. בהחלטת ועדת הערר ב**ערר בי/8671/0819 הוועדה המקומית לתו״ב בת ים נ׳ עובי הקורה בע״מ**, נדונה סוגייה דומה לענייננו, בה נתקבלה הצעת פשרה, במסגרתה הוחזר הדיון לשמאית המכריעה על מנת שזו תשוב ותתייחס לשאלה מהו המקדם השמאי המתאים לזכויות הבניה בקומת הקרקע במצב הקודם, תוך בחינת האפשרות להקים זכויות אלו בקומת הקרקע לצד ההשלכות הכלכליות של הקמה זו. הוסכם על הצדדים כי עצם העובדה שתמ״א 38 מתירה הקמה כזו אינה מייתרת את הצורך בבדיקת השווי הכלכלי שלהן במצב הקודם.

מהחלטת ועדת הערר עולה כי יש לבחון את ישימותן התכנונית והכלכלית של ניצול זכויות אלה בתחום קומת העמודים, וכפועל יוצא, ככל וקיימת היתכנות, יש לייחס אותן למצב הקודם.

ביישום החלטה זו בעניינו, נמצא כי אין היתכנות לניצול במצב הקודם של זכויות הבניה שנוידו מקומת העמודים.

מעיון בחתכים בתשריט הבקשה להיתר, קומת העמודים המפולשת הינה בגובה נטו של 2.1 מ' בלבד[9], משכך לא ניתן לתכנן דירות מגורים ללא חפירה מתחת לרצפת הקומה.

אולם במקרה הנדון, קיימת מגבלה לביצוע חפירה זו היות ומצויים מקלטים מתחת לחלק מרצפת קומת הקרקע.

לאור העובדה כי ניצול שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע ידרוש התאמות רבות, הובא בחשבון כי אין לכך היתכנות כלכלית. על כן, השימוש המיטבי בקומת הקרקע במצב הקודם, הינו בין היתר עבור חדר פעילות פנאי וספורט, מקומות חניה, שטחי גינון ושטחי לובי.

<u>הקלה בקו בניין עבור הקמת מתקן רובוטי תת"ק</u>

שמאי הצדדים חלוקים הן באשר לעצם החיוב בגין הקלה זו והן באשר לשווי החניות. שמאי המשיבה קובע שווי עודף בגין הקמת מתקן רובוטי בסך של 514,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת סבור כי הקלה זו גרמה בפועל לירידת שווי הנאמדת ע"ס 788,600 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- באשר לטענת שמאי המבקשת כי אין צורך בהקלה לצורך הקמת מתקן החניה, אפנה **לעמ"נ 36211-11-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' א.ס סיטרין בע"מ** ולהחלטת ועדת הערר **בי/85340/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' ענדב,** שם נקבע כי נדרשת הקלה להסדרת מקומות חניה במתקן חניה רובוטי הואיל ותוכנית מרתפים בי/403 אינה מאפשרת זאת.

  יוער בנוסף לאמור לעיל כי ככל שסברה המבקשת כי אין צורך בהקלה לצורך הקמת מתקן חניה, היה עליה לערור על החלטה זו בפני וועדת ערר לרישוי כדי לתקנה. משלא נטענו הדברים בעיתוי ובערכאה הנכונה הרי שכעת מנועה המבקשת מלטעון זאת בשלב זה ואפנה בעניין **לערר (מרכז) 8091/12 אריק וגליה מטס נ' הוועדה המקומית לתו"ב שוהם**.

- אוסיף ואציין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר בי/8157/0518 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אלמקס הנדסה 38 בע"מ ואח'** ו - בי/8136/0419 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' וי.ג'י.איי מנג'מנט (ז.א) בע"מ**, הקלות אלו לתכנון מתקני חנייה במסגרת תמ"א 38 , אינן חוסות תחת הפטור עפ"י תמ"א 38 וחייבות בהיטל השבחה.

[9] בהתאם לס' 2.03 (א)(4) לתקנות התכנון והבניה – גובה מזערי לחדר הנועד למטרה עיקרית הינו 2.5 מ'.

- שמאי הצדדים הביאו בתחשיב פתרונות החניה במצב הקודם: 21 מקומות חניה (עפ"י בקשה להיתר) + תשלום קרן חניה עבור 12 חניות נדרשות להן לא ניתן פתרון בתחום המגרש.

איני מסכימה עם הנחה זו. במצב הקודם עפ"י הבינוי המתאפשר מכוח תמ"א 38, לא קיים מתקן רובוטי והיקף הבינוי הוא נמוך יותר[10]. יוצא מכך, שניתן היה לבצע תכנון יעיל שמנצל יותר מקומות חניה עיליים מאשר בבינוי המוצע עפ"י הבקשה להיתר.

לאור האמור, מצאתי לנכון להתבסס על בינוי בקומת הקרקע המאפשר הקמת 23 מק' חניה עיליים במצב הקודם (עפ"י היתר בניה מאושר שחל על הנכס הנדון).

- שמאי המשיבה הציג נתוני שווי של חניות שניות בפרויקטים שונים, לפיהם שווי מקום חניה תת"ק עצמאית שניה הינו בסך 100,000 ₪. שמאי המשיבה גוזר מכך שווי של 200,000 ₪ למקום חניה תת"ק ראשון, זאת תוך חילוץ רכיב המע"מ (17%), ורווח יזמי (10%), כך שמתקבל שווי מקום חניה תת"ק עצמאית ראשונה ע"ס 155,000 ₪.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות רלוונטיות מסביבת הנכס ובסמיכות למועד קובע</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי חניה ראשונה
לילך בן פורת	7154/165	השקמה 17	23/07/2020	₪ 104,000
בועז ברזילי	7154/195	גבעתי 25	15/06/2020	₪ 120,000
רמה מאור	7154/176-177	גבעתי 7,5	15/06/2020	₪ 126,500
	<u>ממוצע</u>			**<u>₪ 116,833</u>**

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

לאחר בחינת מכלול הנתונים, אני סבורה כי שווי חניה עילית ראשונה הינה בסך 150,000 ₪. בהפחתת מע"מ (17%) ורווח יזמי (10%) מתקבל שווי קרקע של כ- 116,550 ₪ למקום חניה.

באשר למקדמי השווי ועלויות למתקן חניה, ביצעתי סקירת הכרעות שנתנו בסביבה תוך התאמתן לפרויקט הנדון, אותם הבאתי בחשבון בתחשיב פתרון החניה שמפורט להלן:

[10] בינוי ב- 6 וחצי קומות במצב קודם, לעומת 8 קומות + ק' חלקית במצב חדש.

מצב תכנוני	מהות	מס' חניות	מקדם	שווי	סה"כ
קודם	חניות עיליות עצמאיות	23	1	116,550	₪ 2,680,650
	קרן חניה[11]	10		72,000	₪ -720,000
	שווי פתרון חניה - מצב קודם				₪ 1,960,650
חדש	חניות עיליות עצמאיות	17	1	116,550	₪ 1,981,350
	חניות עיליות לא עצמאיות	4	0.95	110,723	₪ 442,890
	חניות במתקני חניה	29	0.8	93,240	₪ 2,703,960
	עלות מתקני חניה	29		135,000	₪ -3,915,000
	שווי פתרון חניה - מצב חדש				₪ 1,213,200

יצוין, כי התרומה הפחותה שמתקבלת במצב החדש אינה מבטאת ירידת ערך. ההקלה להצבת מתקן חניה משביחה במהותה ומאפשרת חלופה זולה יותר לצורך מענה של פתרון חניה עבור יח"ד שהתווספו במצב החדש[12].

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

<u>הקלה להגבהת גובה קומה ברוטו של 3.2 מ' במקום 3.0 מ'</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה משוקלל לקומות החדשות בשיעור של 1.0046. שמאי המבקשת לא התייחס לקביעת המשיבה, ובתחשיב השווי לא ביטא השבחה להקלה זו.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לתוכנית בי/2א', גובה קומה ברוטו מותר הוא 3.0 מ' וגובה קומה נטו מותר הוא 2.7 מ'. ההקלה שבנדון אפשרה הגבהה של גובה הקומות החדשות.

מעיון בחתכים בתשריט הבקשה להיתר, עולה כי בקומות 5-8 התקבל גובה קומה נטו של 2.75 מ'. בהתאם לכך, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדם ההשבחה בשיעור 0.46%, עבור השטח העיקרי המבוקש בקומות 5-8.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת אומד שווי מ"ר מבונה בסך 5,600 ₪, ביחס לקומה הראשונה, זאת בהתבסס על ערכי שווי לדירות מגורים בפרויקטים ברח' השקמה 17 וברח' גבעתי 25, וכן על פסיקות שמאים

[11] תשלום כופר חניה בגין תוספת 20 יח"ד חדשות (0.5 חניה / יח"ד) = 10 מק' חניות.
[12] העלות העודפת למתקן חניה בהתאם להכרעתי נאמדת בסך :
41,760 ₪ עלות עודפת למק' חניה במתקן = 93,240 ₪ שווי חניה במתקן - 135,000 ₪ עלות הקמה למתקן חניה.
עלות זו נמוכה וכדאית יותר מהחלופה לתשלום כופר חניה שהינה נכון למועד קובע בסך כ-72,000 ₪.

מכריעים מהסביבה בדגש על קביעתה של גב' לילך בן פורת בשומתה המכרעת בגו"ח 7154/165 (חלקה צמודה מצפון מזרח).

מנגד, שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪, ביחס לקומה הראשונה, בהסתמך על עסקאות מכר שנערכו בין השנים 2015-2020, ל - 5 מגרשי מגורים ריקים הממוקמים בשכונה הנדונה ובשכונת לב העיר הסמוכה.

כמו כן, השמאי מציג ערכי שווי נוספים לדירות מגורים שנמכרו בפרויקט ברח' גבעתי 5 ו- 7, במסגרת מכירה מוקדמת (presale) בשנת 2021.

<u>עסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים</u>

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

לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה בחנתי את ערכי השווי למגרשי מגורים שפורטו בשומת המשיבה שמועדן סמוך ככל שניתן למועד הקובע שבנדון, הכוללים מאפיינים דומים.

מטעמים אלה, לא אביא בחשבון את ערכי השווי שהציג שמאי המשיבה משנים 2015 ו- 2016, המרוחקים כ- 4 עד 5 שנים מהמועד הקובע. כמו כן, יוער כי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החלה לפרסם את מדד השתנות מחירי הדירות בעיר בת ים החל משנת 2017, ומשכך התבססות על נתונים טרם המועד הנ"ל תערך על בסיס התאמת זמן שאיננה מבוססת דיה.

כאמור לעיל, נכסי ההשוואה מהווים מגרשי מגורים ריקים, זאת ביחס לחלקה שבנדון בתחומה מצוי מבנה קיים, כך שיש להתחשב בשונות הקיימת בין עלות הקמה בקרקע ריקה בהשוואה לעלות הקמה בפרויקט מורכב מסוג התחדשות עירונית.

הבדל נוסף מתבטא בהבדל השווי שבין דירות חדשות בפרויקט מגורים חדש, שהינו גבוה יותר ביחס לדירות חדשות במסגרת פרויקט חיזוק ותוספת עפ"י תמ"א 38[13]. לאור זאת אנקוט במקדם התאמה ביחס לחלקה מושא ההחלטה בשיעור כולל של 0.85.

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

אציין כי שניים מנתוני ההשוואה המהווים בסיס בהכרעתי לבחינת השווי מיוחסים ליום 15/04/2018, דהיינו טרם מועד פקיעת תקנות "שבס כחלון"[14], ומשכך כוללים פוטנציאל לתוספת שטחי בניה אותו יש לנטרל בבחינת השווי[15]. לראיה, במסגרת היתרי הבניה המיוחסים למגרשים הנ"ל אושרו הקלות שבס כחלון.

להלן ניתוחי עסקאות המכר הרלוונטיות למגרשים:

גו"ח	תאריך	קומה ממוצעת	תמורה מתואמת לממכר	שטח אקו' משוקלל	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה
7137/114	15/04/2018	2.5	7,250,000	1,156	1.14	₪ 7,125
7137/119	15/04/2018	3	7,250,000	1,343	1.14	₪ 6,133
7140/223	14/10/2020	2.5	8,000,000	1,042	1.00	₪ 7,678
ממוצע						₪ 6,978
התאמה לבינוי דירות חדשות בתחום מגרש בנוי						0.85
התאמה בין קומה ממוצעת לקומה 1 (2.5% לקומה)						0.96
שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה (במעוגל)						**₪ 5,700**

עסקה מס' 1:

שטח מגרש במ"ר	518		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטחי עיקרי (158%)	818.44	1	818
חדרי גג	80	1.2	96
ממ"דים	112.5	1	113
מרפסות	108	0.4	43
שב"ס כחלון[16]	215.6	0.4	86
סה"כ שטח אקו'			1,156.4

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

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

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

עסקה מס' 2 :

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

עסקה מס' 3 :

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

עסקאות מכר לדירות מגורים (גישת החילוץ):

נשוא ההכרעה עוסק בפרויקט תמ"א 38 לתוספת על מבנה קיים, בו הקומות החדשות 5-8 יכללו 27 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של כ- 110 מ"ר כ"א.

איני מקבלת את בסיס ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לדירות מגורים מפרויקט תמ"א 38 שברח' גבעתי 5 ו-7, שם נותחו עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח ממוצע דירתי של כ- 70 מ"ר. דירות אלה מאופיינות בשטח נמוך באופן ניכר מנשוא ההכרעה ודורשות התאמות רבות.

לאחר בחינת ערכי השווי בשומות הצדדים, תוך בדיקת כלל המאפיינים הרלוונטיים לפרויקט שבנדון, אומדן השווי בגישה החילוץ ייאמד על בסיס עסקאות לדירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת מרח' השקמה 17, בגו"ח 7154/356 (חלקה צמודה ממזרח).

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין דרישת ההתאמה למיקום ביחס לפרויקט נשוא ההשוואה. החלקה שבנדון סמוכה לשצ"פ, כאשר דירות המגורים בקומות העליונות ייהנו מנוף לכיוון דרום-מערב. על כן הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 5%.

לעניין טענת המשיבה כי עסקאות אלה בוצעו במסגרת מכירה מוקדמת (presale), הובא בחשבון כי השפעה זו מתקזזת עם ההפחתה הנדרשת למועד הקובע שהינו כשנה וחצי מוקדם יותר ממועד ביצוע העסקאות.

עלויות הבניה למ״ר דירתי חושבו עפ״י מחירון דקל לחודש יולי 2020. לאור מורכבות הפרויקט ובשל העובדה שצורת המבנה אינה רגולרית, הובאה בחשבון תוספת בשיעור 20% לעלות הבניה הבסיסית למ״ר.

לאור העובדה כי בתחשיב פתרון החניה במצב החדש הובאה בחשבון העלות העודפת למתקן חניה, העלות הבסיסית למ״ר דירתי תחושב בנטרול עלות תת״ק לחניה.

עסקאות מכר רלוונטיות לדירות מגורים מפרויקט תמ״א 38 ברח׳ השקמה 17, גו״ח 7154/165 :

מס״ד	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	קומה	מגורים		סה״כ אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳
				דירתי	מרפסת		
				1	0.4		
1	29/12/2021	2,080,000	5/7	101	10.6	105.2	₪ 19,764
2	10/11/2021	1,830,000	6/7	88.5	4.1	90.1	₪ 20,302
3	08/11/2021	2,160,000	6/7	101	10.6	105.2	₪ 20,525
4	03/11/2021	1,850,000	6/7	88.5	4.1	90.1	₪ 20,525
5	29/10/2021	1,780,000	6/7	89.8	4.09	91.4	₪ 19,467
6	29/10/2021	1,780,000	5/7	88.5	4.1	90.1	₪ 19,748
ממוצע			5.67	92.9		95.4	₪ 20,055
מקדם התאמה למיקום/נוף בקומות גבוהות							1.05
מקדם שוליות משוקלל לגודל דירות							0.97
שווי מ״ר בנוי אקו׳ בממוצע (כולל מע״מ)							₪ **20,470**

חישוב עלויות בניה

תיאור	%	שווי בסיסי	סה״כ עלות
עלות בניה ישירה עפ״י מחירון דקל			₪ 4,780
תוספת בגין שטח חוץ דירתי	8%	4,780	₪ 382
תוספת עלות ישירה בגין מרפסות	12%	1,410	₪ 169
עלות ת״ק לחניה	מחושב בנפרד		
סך עלות בניה ישירה			₪ 5,332
תוספת בגין בינוי על מבנה אי-רגולרי ומורכבות הפרויקט	20%		₪ 6,398
בתוספת עלויות עקיפות (25%)			₪ 8,000

חילוץ שווי מ״ר מבונה

תיאור		שווי למ״ר
שווי מ״ר בנוי אקו׳ בממוצע		₪ 20,080
בניכוי מע״מ (17%)		₪ 17,162
בניכוי יזמות (18%)		₪ 14,544
עלות בניה (אינה מגלמת חניה ת״ק)		₪ 8,000
שווי מ״ר מבונה אקו׳		₪ 6,827
בהתאמה לקומה ראשונה ובמעוגל	0.883	₪ **6,000**

להלן פסיקות שמאים מכריעים רלוונטיות מהסביבה ובסמיכות למועד קובע :

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה לקומה 1
לילך בן פורת	7154/165	השקמה 17	23/07/2020	₪ 5,650
בועז ברזילי	7154/195	גבעתי 25	15/06/2020	₪ 5,700
רמה מאור	7154/176-177	גבעתי 7,5	15/06/2020	₪ 5,700

לאור נתוני השווי המוצגים לעיל, ובהתאמה למאפייני הפרויקט ומיקומו בפרט, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם לקומה ראשונה בסך 5,900 ₪.

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר למקדם קומה בשיעור 2.5%, אותו יש לייחס בגין כל עלייה בקומה.

לאחר סקירת הכרעות שנתנו בסביבה לעניין זה, קיבלתי את עמדת הצדדים למתן מקדם התאמה לקומה בשיעור הנ״ל.

11. תחשיבים

תכנית בי/1/403 (מועד קובע 28/12/2003)

מהות	שטח במ״ר	מקדם השבחה	סה״כ
שטח פנאי וספורט בקומת קרקע (עפ״י בקשה להיתר)	65.79	0.2	13.16
שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים			₪ 1,800
השבחה			₪ **23,684**

תכנית בי/538 + בי/580 + הקלות (מועד קובע 23/07/2020)

קומה	זכויות בניה למגורים					מקדמי התאמה		שטח אקו' / שווי
	עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	מרפ. גג	בלתי ישים לניצול	סה"כ משוקלל	קומה	גובה/ תכנון	
	1	0.4	0.35	0				
ק"ק				186.26	0.00	0.9	1	0.0
1	837.88	11.54			842.50	1	1	842.5
2	837.88	21.75			846.58	1.025	1	867.7
3	837.88	21.75			846.58	1.05	1	888.9
4	837.88	21.75			846.58	1.075	1	910.1
5	830.37	0			830.37	1.1	1	913.4
6	830.35	0			830.35	1.125	1	934.1
7	398.41	0	481.94		567.09	1.15	1	652.2
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם								6,008.9
שווי מ"ר מבונה לפי 5,900 ₪ למ"ר								35,452,664
שווי פתרון חניה במצב קודם								1,960,650
סך שווי מצב קודם (במעוגל)								**37,413,000**
ק"ק		0		0	0.00	0.9	1	0.0
1	837.88	11.54			842.50	1	1	842.5
2	837.88	21.75			846.58	1.025	1	867.7
3	837.88	21.75			846.58	1.05	1	888.9
4	837.88	21.75			846.58	1.075	1	910.1
5	830.37	0			830.37	1.1	1.005	917.6
6	830.35	0			830.35	1.125	1.005	938.5
7	830.15	17.34			837.09	1.15	1.005	967.1
8	186.26	0	129.28		231.51	1.175	0.924	251.4
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש								6,583.9
שווי מ"ר מבונה לפי 5,900 ₪ למ"ר								38,844,724
שווי פתרון חניה במצב חדש								1,213,200
סך שווי מצב חדש (במעוגל)								**40,058,000**
השבחה								**2,645,000**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' השקמה 19 בעיר בת ים, הידוע כחלקה 356 בגוש 7154,** חלה השבחה עקב התוכניות וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/1/403	28/12/2003	₪ 23,684	₪ 11,842
בי/538	23/07/2020	₪ 2,645,000	₪ 1,322,500
בי/580			
הקלות			

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

