

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 23.04.2017  
מס' מינוי: 1951-2016  
מספרנו: 145

**לכבוד המשיבה,**  
ועדה מקומית בת ים

המיוצגת ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין  
במייל: barak-valuer@bezeqint.net

**לכבוד המבקשת,**  
חברת פרויקט סוקולוב 22 בע"מ

המיוצגת ע"י הגב' זינט אמיר, שמאית מקרקעין  
במייל: janetamir7@gmail.com

### שומה מכרעת

#### גוש 7143 חלקה 26 - סוקולוב 22, בת ים

#### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 07.12.2016 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20140882.

#### 2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב בת ים, מיום 14.08.2016, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק, ותגובתו מיום 01.02.2017 למסמכי המבקשת.
- 2.2. שומת המבקשת חברת סוקולוב 22 בע"מ, מיום 25.12.2016, שנערכה ע"י השמאית גב' זינט אמיר.
- 2.3. ביום 06.03.2017 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

#### 3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 14.03.2017

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### 4. מועדים קובעים לשומה

המועד הקובע	מהות ההשבחה
05.07.2015	הקלות גובה קומות 4-6
05.07.2015	הקלות מתקני חניה קו בניין אפס
20.03.2015	הקלות ניוד זכויות בניה מקומת הקרקע

### 5. פרטי הנכס הנדון

גוש: 7143  
חלקה: 26  
שטח רשום: 1,000 מ"ר  
מהות המקרקעין: בניין מגורים  
כתובת: רחוב סוקולוב 22 בת ים  
זכויות קנייניות: בעלים פרטיים

### 6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1 הנכס הנדון ממוקם ברחוב סוקולוב 22 במערב בת ים.
- 6.2 רחוב סוקולוב הינו רחוב צדדי חד סטרי מדרום לצפון, המסתעף משדרות העצמאות בדרום, חוצה את רחוב ירושלים ומסתיים ברחוב רוטשילד בצפון.
- 6.3 סביבת המגורים מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, ומבני ציבור כגון בית ספר יסודי (מעברו המזרחי של רחוב סוקולוב), בתי כנסת, גן ילדים.
- 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5 הנכס הנדון ממוקם ממערב לרחוב סוקולוב. צורת החלקה טרפז והיא בעלת חזית מזרחית לרחוב סוקולוב באורך של כ-19.5 מ', ועומקה כ-51 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית).
- 6.6 על החלקה בנוי בניין מגורים ישן שנבנה לפני כ-43 שנים, וכולל 6 קומות (קומת הגג חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת, שה"כ 18 יח"ד.
- 6.7 הבניין עובר חיזוק בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה, כך שלבסוף יכלול תוספת של 2.5 קומות ויכיל בסה"כ 33 יח"ד בשני אגפים, בהתאם להיתר בניה מס' 20120520.
- 6.8 הפרויקט נמצא בעת הביקור בנכס בשלבי בניה מתקדמים. ניכר כי עבודות חפירה ודיפון של מתקני החניה בוצעו בשטח.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### 7. המצב תכנוני

#### מצב קודם

- 7.1. תכנית בי/2א' פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.1971 (י.פ. 1738).  
יעוד החלקה אזור מגורים ב'.  
זכויות הבניה:  
קומת עמודים מפולשת + 3 קומות.  
אחוזי בניה 33% לקומה, סה"כ 99%.  
קווי בניין קדמי 5 מ', צדדי 4 או 3.5 מ', אחורי 5 מ'.  
מרפסות לא מקורות עד 30% משטח הבית (עד 29.7% בניה למרפסות), בכפוף לקווי הבניין.  
גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3.00 מטר.  
גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.70 מ'.  
גובה קומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ'.  
כאמור בסעיף 4א', במקרה של סתירה בין תכנית המתאר לבין תקנות התכנון והבניה תש"ל-1970, יקבעו התקנות.

#### מצב חדש

- 7.2. תכנית בי/328 פורסמה למתן תוקף ביום 15.09.1985 (י.פ. 3248).  
תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
- 7.3. תכנית בי/339 פורסמה למתן תוקף ביום 01.03.1988 (י.פ. 3528).  
זכויות הבניה:  
40% בניה לקומה, סה"כ 120%, ב-3 קומות מעל קומה מפולשת.  
צפיפות לפי 1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי רגיל (לא כולל חדר יציאה לגג והקלות), סה"כ 13 יח"ד בנכס הנדון.
- 7.4. תכנית בי/377 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).  
תותר בניית פרגולה על הגג בצמוד לחדר על הגג ולדירות הגג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדיור או על 10 מ"ר, לפי הגדול. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.
- 7.5. תכנית בי/430 פורסמה למתן תוקף ביום 31.12.2000 (י.פ. 4947).  
תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר, ובגובה של 2.6 מ' לכל דירה בקומה העליונה. שטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח הנ"ל. הכל בהתאם לתנאים.

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.6. תכנית ב/403 פורסמה למתן תוקף ביום 01.03.2001 (י.פ. 4967).  
תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח 90% בניה לכל קומה, כולל שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יחיד שיוצמד לדירה, מועדון לדיירים שיירשם כרכוש משותף, בתנאים. קו בניין 0 מ' לכל הצדדים, גובה פנים 3 מ' נטו.  
נקבעו הוראות בדבר קומה מפולשת. השימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרו מכניות, מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, ח. מדרגות.  
שטח המבואה יהיה 2 מ"ר ליחיד אך לא פחות מ-24 מ"ר נטו.  
סך שטח הקומה המפולשת לא יעלה על 80% בבניין עם 2 דירות בקומה, 65% בבניין עם 3 דירות בקומה, 50% בבניין עם 4 דירות בקומה.
- 7.7. תכנית ב/1/403 פורסמה למתן תוקף ביום 16.11.2003 (י.פ. 5237).  
השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרו מכניות (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.  
שטח המבואה לא יפחת מ-24 מ"ר נטו.  
סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחומה שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטחה על 80% משטח הקומה שמעליה.  
השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו **שטח עיקרי** נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.
- 7.8. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).  
קביעת מכלול הסדרים בפן התכנוני, כלכלי וחוקי הנוגעים לשיפור וחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, קביעת הנחיות לחיזוק המבנים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, אפיון סוגי המבנים וקביעת התנאים למימוש תוספת הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.  
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-1 בינואר 1980 ועל מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.  
תוספות הבניה שיתרו כחלק מתמריץ לחיזוק המבנים הינן סגירה ומילוי של קומה מפולשת אשר תכלול מרחב מוגן.  
תוספת קומה אחת למבנה קיים אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה תחתיה, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י דין, תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת ומבלי לפגוע בחוזקו של המבנה.  
הקמת אגף נוסף אשר שטחו לא יעלה על שטח הכולל של קומה טיפוסית.  
הרחבת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחיד קיימת, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן עפ"י דין.

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.9. תכנית בי/430' פורסמה למתן תוקף ביום 05.02.2006 (י.פ. 5391).  
תותר הקמת חדר יציאה לגג בקומות חלקיות בבניינים שקיבלו אישור אכלוס עד ליום 01.08.2004.
- 7.10. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).  
שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה הניתנות בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.  
הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.  
הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
- 7.11. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב 10.03.2010 (י.פ. 6069).  
החלת הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.  
תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה-01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.  
ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.  
הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.  
הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.
- 7.12. תכנית בי/מק/497 פורסמה למתן תוקף ביום 26.01.2011 (י.פ. 6193).  
הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות מגורים במקום חדרים על הגג, בתנאים להלן:  
שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ"ר, ובלבד ששך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.  
תנאי להיתר - חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38, ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים בנושא תמ"א 38.  
התכנית תחול רק על מבנים קיימים שהוצא להם היתר בניה לפני 01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.  
הגישה לדירות המגורים שעל הגג מחדר המדרגות של הבניין.

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.13. תכנית ב/430 פורסמה למתן תוקף ביום 08.05.2011 (י.פ. 6233).  
הוראות בדבר הקמת מצללות בחצרות פרטיות ובשטח הגג הצמוד לגג או לדירות הגג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.  
השטח המותר:  
בחצר בית מגורים עד 1/3 משטח החצר ועד 30 מ"ר.  
על גג צמוד - עד 10 מ"ר ליח"ד, או עד 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה.
- 7.14. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).  
תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית.  
יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה.  
תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.  
תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.  
תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.  
קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.  
קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוק.  
קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.  
קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.  
קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
- 7.15. תכנית ב/538 פורסמה למתן תוקף ביום 04.11.2013 (י.פ. 6686).  
תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.  
קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת יח"ד, שיתרו בגין חיזוק ו/או עיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.  
הנכס הנדון ממוקם באזור 2: אין תוספת זכויות בניה במצב של תוספת קומות.  
במקרה של הריסה ובניה מחדש: קומה אחת בשטח 100% משטח קומה לפי תב"ע מאושרת.  
זכויות הבניה מחויבות בעמידה בתקן בניה ירוקה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.16. תכנית ב/מק/580 (502-0216473) פורסמה למתן תוקף ביום 19.08.2015 (י.פ. 7097).

מתוך הוראות בינוי בתאי שטח 2-5 :

בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 **ועפ"י תכניות מאושרות**. במקרה של ניוד זכויות מקומות העמודים לפי תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה.

**תותר בניית מתקני חניה** עד קו בניין אפס צידי ואחורי, לאחר יידוע הציבור ופרסום הבקשה<sup>1</sup>.

תוקף התכנית עד בניית 500 יח"ד נוספות מכח תכנית זו.

### 8. רישוי :

8.1. ביום 18.06.2014 ניתן היתר בניה מס' 20120520 לתוספת וחיזוק מבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, כמו כן אושרו הקלות :

תוספת 2 יח"ד בקומה החמישית, סה"כ 6 יח"ד במקום 4 יח"ד.

תוספת 1 יח"ד בקומה השישית, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.

הקלה בגובה קומה, 3.2 מ' בקומות 4, 5, 6.

הקלה 6% משטח המגרש לשיפור התכנון.

הקלה בקו בניין צידי דרומי למרפסות, 2 מ', עפ"י תמ"א 38.

הקלה בקווי בניין בגבול מגרש מערבי וקו בניין צפוני לקו אפס עבור מתקני חניה.

8.2. ביום 29.11.2016 ניתן היתר בניה מס' 20140882 לתכנית שינויים להיתר מס' 20120520 מיום 18.06.2014. הבקשה אושרה ביום 20.03.2016.

אושר חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 לבניין קיים בן 5 קומות מעל עמודים וקומת גג חלקית, הכולל 30 יח"ד קיימות. תוספת 2 יח"ד חדשות בקומה חמישית ויח"ד חדשה בקומה שישית. סה"כ תוספת של 3 יח"ד חדשות. סה"כ קיים + מוצע 33 יח"ד. ובנוסף שיפוץ כולל למבנה וגידור זמני.

על תכנית ההגשה כתוב בנוסף: תוספת של כ-21 מ"ר שטח עיקרי וכ-47 מ"ר שירות, תוספת מרפסות, שינויים בתכנית הפיתוח ותוספת חניות, וכן :

תוספת 2 יח"ד בקומה החמישית, סה"כ 6 יח"ד במקום 4 יח"ד.

תוספת 1 יח"ד בקומה השישית, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.

הקלה בגובה קומה, 3.2 מ' במקום 3.0 מ' בקומות 4, 5, 6.

הקלה 6% משטח המגרש לשיפור התכנון.

הקלה בקו בניין צידי דרומי למרפסות, 2 מ', עפ"י תמ"א 38.

הקלה בקווי בניין בגבול מגרש מערבי וקו בניין צפוני לקו אפס עבור מתקני חניה.

ניוד זכויות בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3 - מקומות הקרקע לקומת הגג.

<sup>1</sup> הנחיות מיוחדות לעניין זה: לא תתאפשר בניה עפ"י תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שנקבע בחוק וטרם מתן החלטה בעניין, והכל בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לטבלת השטחים :

שימושים עיקריים במ"ר			
קומה	קיים בהיתר	מרפסות בשטח עיקרי מוצע	מוצע
סה"כ			
ק. מרתף			
ק. קרקע			
קומה א	460.33	8.33	468.66
קומה ב	460.33	8.33	468.66
קומה ג	460.33	6.73	468.66
קומה ד	411.30	7.36	418.66
קומה ה	395.51	7.36	418.80
קומת גג למגורים	258.78	18.18	276.96
קומת גג עליון			
<b>סה"כ</b>	<b>2446.58</b>	<b>38.11</b>	<b>2520.40</b>

חלקי שירות במ"ר												
קומה	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	מערכות טכניות קיים בהיתר	ה.עגלות קיים בהיתר	ה. חשמל ופיר מוצע	מבואות וח. מדרגות קיים	מבואות וח. מדרגות מוצע	לובי קיים בהיתר	לובי מוצע	ה. אשפה וגז קיים	ה. גז מוצע (בוטל)	סה"כ שירות מוצע
סה"כ												
ק. מרתף	72					26						98
ק. קרקע			26.83	39.41	26.76	59.20	16.42-	56.24	8.63-	46.26	-17.18	212.47
קומה א					2.87	33.58	-4.81					31.64
קומה ב					2.87	33.58	-4.81					31.64
קומה ג					2.87	33.58	-4.81					31.64
קומה ד	72				2.87	39.50	-4.81					109.56
קומה ה	48	24			2.87	39.36	-4.81					109.42
קומת גג למגורים	24	12				44.69	-7.83					72.86
קומת גג עליון							34.82					34.82
<b>סה"כ מעל הקרקע</b>	<b>144</b>	<b>36</b>	<b>26.83</b>	<b>39.41</b>	<b>41.11</b>	<b>283.49</b>	<b>13.48-</b>	<b>56.24</b>	<b>8.63-</b>	<b>46.26</b>	<b>-17.18</b>	<b>634.05</b>
<b>סה"כ מתחת לקרקע</b>	<b>72</b>					<b>26</b>						<b>98</b>

- כפי שהובהר בפניי, לא נמסרה הודעת תשלום בגין היתר מס' 20120520, ועל כן בגין השטח הקיים בהיתר מס' 20140882 לא שולם היטל השבחה. שומה המשיבה מחליפה שומה קודמת שנערכה.



## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

#### 9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 25.12.2016, גרסת אינטרנט, עולה כדלקמן:

גוש : 7143

חלקה : 26

שטח : 1,000 מ"ר

בעלויות:

הצמדה	הבעלויות	החלק ברכוש המשותף	קומה	שטח רשום (במ"ר)	תת חלקה
12.5	טרביצקיה אלנה	27/526	1	54.5	1
	אודי שרון, אודי גיתית אביבה	27/526	1	54.5	2
	לוינגר יהודה אריה	25/526	1	50.2	3
	רוזליה זייצק, אנטולי זייצק	25/526	1	50.2	4
	עזרא (ברדיצ'בסקי) לורה (לריסה)	41/526	1	81.5	5
	לב ארי (הרצשטרק) ורד	30/526	1	61	6
	שיוביץ מירה	27/526	2	54.5	7
	אביב דוד וקנין, וקנין מרי	26/526	2	53	8
	רחמן אלכס, רחמן לולה	25/526	2	50.2	9
12.5	זיידנברג יוסף, זיידנברג ברטה	25/526	2	50.2	10
12.5	מוגרבי יעקב	41/526	2	81.5	11
12.5	כהן יצחק	30/526	2	61	12
	שמש לירן, שמש אורנה	27/526	3	54.5	13
12.5	חיים סוריה	26/526	3	53	14
	צפורי משה יעקב, צפורי חיה	25/526	3	50.2	15
	בן אדרת משה, בן אדרת סיגל	25/526	3	50.2	16
12.5	כהן שרה	41/526	3	81.5	17
	סיביליה רחל	30/526	3	61	18

#### 10. תמצית מהות ההשבחה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב
הקלות גובה קומות 4-6	05.07.2015	150,847 ₪	אין השבחה
הקלות מתקני חניה קו בניין אפס	05.07.2015	542,102 ₪	אין השבחה
הקלות ניווד זכויות בניה מקומת הקרקע	20.03.2016	350,982 ₪	אין השבחה

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### 11. המחלוקות בין הצדדים:

הצדדים חלוקים לגבי הנושאים הבאים:

- 11.1. תרומת הקלה בגין גובה קומה
- 11.2. תרומת הקלה בגין מתקני חניה בקו בניין אפס
- 11.3. ניווד זכויות הבניה לקומת הגג

### 12. טענות הצדדים והכרעה:

#### 12.1. תרומת הקלה בגין גובה קומה

##### שמאית המבקשת:

לטענת שמאית המבקשת התכנית אינה משביחה, זאת בהסתמך על כך שתמ"א 38 אפשרה תוספת של 2.5 קומות ולאור כך תוקנו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (תש"ל 1970), פרק ל' סעיף 3.8.30.4 ס.ק 1: " הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לדירה שתיבנה בקומה הגבוהה ביותר, לא יעלה על 22 מטר" לטענתה, גובה מפלס הקומה העליונה המבוקש 18.23 מ' ולא עובר את הגובה האפשרי לפי התקנות.

בנוסף טוענת כי בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן, לגו"ח 7150/251, השמאי לא היה מודע לתקנות שתוקנו בשנת 2013 לעניין הגובה האפשרי הניתן לבניה במסגרת תמ"א 38.

שמאית המבקשת מפנה גם לתכנית בי/א2, סעיף 42א', בו נקבע "גובה קומות לא יהיה פחות מאשר 2.70 מ'", כך שזה הגובה המינימלי, וטוענת שהמדידה היא לגובה הברוטו ולכן מותר 3.2 מ'.

שמאית המבקשת מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין רוזנגרטן<sup>2</sup>, בעניין לרר<sup>3</sup>, ובעניין בנדהיים<sup>4</sup> שם נקבע כי פרסום הקלות לא יוצר השבחה וכי יש לבחון האם בפועל הושבחו המקרקעין.

בתחשיב חלופי של שמאית המבקשת, נטען שהשטח הקומתי לחיוב לא צריך לכלול את שטחי הממ"ד הפטורים מתשלום היטל השבחה, וכי יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות הנדרשות להגבהת הקומה.

לגבי קומה חמישית, על פי החתכים גובהה הפנימי הינו 2.7 מ' ולכן אין לגביה השבחה.

שמאית המבקשת מסתמכת על שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, לגו"ח 6668/295-296, שם מוצג מודל לקביעת ההשבחה הנובעת מהגבהת גובה נטו, בהתייחסות לגובה מרתף, כך שישנה תרומה שולית פוחתת מעל גובה 2.6 מ', ומעל גובה זה התרומה היא רבע לגובה שבין 2.6 מ' ל-3.5 מ'.

לעניין ערכי שווי, שמאית המבקשת קבעה שווי אחיד למ"ר, 6,300 ₪, בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לגו"ח 7150/251, רחוב דניאל 30 בת ים.

<sup>2</sup> ערר (י-י) 136/10 רוזנגרטן נ' הועדה המקומית י-ם.

<sup>3</sup> ערר (ת"א) 85112/10 לרר נ' הועדה המקומית לתכ"ב הרצליה (2012) עמ' 3

<sup>4</sup> ערר (י-י) 210/11 בנדהיים יונתן נ' הועדה המקומית לתכ"ב ירושלים

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### תחשיב המבקשת:

שטח אקוויולנטי	שטח קומה	סה"כ שיעור ההשבה	מקדם השפעה	שיעור גידול בגובה	תוספת גובה	גובה פנימי	
3.88	418.66	0.926%	25%	4%	0.1	2.8	4 קומה
0	418.66	0.000%	25%	0%	0	2.7	5 קומה
2.56	276.96	0.926%	25%	4%	0.1	2.8	6 קומה
6.44	סה"כ שיעור ההשבה						
₪ 6,300	שווי מ"ר מבונה						
₪ 40,578	השבה						
₪ 20,289	היטל השבה						

### שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי תקנות התו"ב מתייחסות לגובה בניין ולא לגובה קומה, ומסביר את התקנות בכך שהתכוונו להותיר את ההגדרה ל"בניין גבוה" לבניין לאחר תמ"א 38, ולא להגדירו כ"רב קומות" בשל תוספת 2.5 הקומות. להגדרה זו חשיבות בנושאים אחרים כגון חדרי מדרגות, מע' כיבוי אש, מעליות נוספות וכו'.

לעניין הגובה המותר, עפ"י סעיף 14 ד 2 ט) לתכנית המתאר בי/2א, הגובה המקסימלי המותר הוא 3.00 מ' ברוטו, כולל עובי תקרה, ולכן גובה מעל האמור מהווה חריגה שניתן לבקש בהקלה. לפי סעיף 42 א לתכנית הנ"ל, גובה מינימלי 2.7 מ' מבלי לציין שמדובר בגובה ברוטו. לטענתו הסעיפים תואמים זה את זה כך שגובה ברוטו כולל עובי תקרה לא יעלה על 3.00 מ', וגובה נטו ללא עובי תקרה לא יפחת מ-2.70 מ'.

בנוסף טוען שמאי המשיבה שהתכנית הכפילה את האמור לתקנות בנות תוקף, הקבועות גובה מזערי מינימלי של 2.50 מ'.

עוד טוען שמאי המשיבה שהבאת העררים בשומת המבקשת אינה רלוונטית, שכן הגובה המבוקש בהקלה לא הותר במצב התכנוני הקודם, ומוסיף כי סוגיה זו הינה בסמכות ועדת ערר מחוזית לרישוי ולא של שמאי מכריע.

לעניין התחשיב החלופי ואי הכללת שטחי הממ"ד, טוען שמאי המשיבה שהפטור לממ"ד הינו ביחס לזכויות הבניה ולא בשדרוג הזכויות.

לעניין גובה הקומה החמישית, טוען שמאי המשיבה כי גובהה ברוטו עקב אישור ההקלה הינו 3.20 מ' לעומת 3.00 במצב הקודם, ובהתאם חריגה של 20 ס"מ בגובה נטו. לטענתו, אלמלא אישור ההקלה היה גובה הקומה 2.5 מ', קרוב למינימום המותר בתקנות. לפיכך טוען שמאי המשיבה כי ההשבה לעניין גובה הקומה החמישית הינה הגבוהה ביותר.

לעניין שומת אייל יצחקי מגיב שמאי המשיבה כי מדובר בבית פרטי ובגובה קומת מרתף שבו שטח ענק ושולי, ובהתאם ההגבהה שולית. זאת לעומת הנכס הנדון בו מדובר בקומות חדשות המהוות שטח דירות שאינו שולי. לכן שומת המשיבה המבוססת על השבחה בשיעור 25% היא מוטית כלפי מטה.

שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי לגו"ח 7016/95-101,104, רח' אילת תל אביב, שם נקבעה השבחה בשיעור 8% משווי מרכיב הקרקע למגורים בגין הגדלת גובה נטו בדירות מ-2.55 מ' ל-2.75 מ'. שיעור ההשבה נקבע בהתאם לפס"ד בבימ"ש מחוזי ירושלים<sup>5</sup>.

שמאי המשיבה מציג תחשיב בהתאם לשומת נזרי הנ"ל ובהתאם לפס"ד, ומחשב שיעור השבחה של 8% לשטח המוגבה וטוען להשבה של 636,855 ₪.

<sup>5</sup> ת"א 1237/86 + ת"א 1238/86 זקס ובן דוד נ' נאני ושות'.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי :

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר של דירות בקומות החדשות בנכס הנדון, וכן עסקאות מכר של מגרשים לבניה רוויה בבת ים.

שווי מ"ר מבונה לקומה 4 : 6,000 ₪  
שווי מ"ר מבונה לקומה 5 : 6,150 ₪  
שווי מ"ר מבונה לקומה 6 : 6,300 ₪

תחשיב שמאי המשיבה :

קומה	שטח דירתי	גובה ברזטו			גובה נטו			% גידול בנפח פנים
		מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה	מותר בתב"ע	מותר בהקלה	חריגה בהקלה	
4	490.66	מ' 3.00	מ' 3.2	מ' 0.200	מ' 2.60	מ' 2.80	מ' 0.200	7.69%
5	490.80	מ' 3.00	מ' 3.2	מ' 0.200	מ' 2.50	מ' 2.70	מ' 0.200	8.00%
6	312.96	מ' 3.00	מ' 3.18	מ' 0.180	מ' 2.62	מ' 2.8	מ' 0.180	6.87%
סה"כ								7.61%

קומה	שטח דירתי	% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה	שווי בסיסי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סה"כ השבחה למ"ר משוקלל	סה"כ השבחה
4	490.66	7.69%	0.25	1.92%	6,000 ₪	115.00%	56,651 ₪
5	490.8	8.00%	0.25	2.00%	6,150 ₪	123.00%	60,368 ₪
6	312.96	6.87%	0.25	1.72%	6,300 ₪	108.00%	33,864 ₪
סה"כ	1294.42						150,883 ₪

**הכרעה:**

ההקלה שבנדון הינה תוספת לגובה הדירות בקומות 4, 5, 6. הגבהת תקרה בדירת מגורים מעניקה תחושת מרחב ויוקרה, ועל כן משביחה. תכנית ב/א' קובעת גובה שלא יעלה על 3 מ' כולל עובי תקרה, ולא יפחת מ-2.7 מ' ללא התייחסות לעובי התקרה. אני סבור כי הכוונה לגובה 2.7 מ' נטו. מעיון בחתכי התכנית עולה:

קומה	גובה פנימי	גובה ברזטו
קומה ד'	מ' 2.80	מ' 3.20
קומה ה'	מ' 2.70	מ' 3.20
קומה ו'	מ' 2.80	מ' 3.20

מאחר והגובה הפנימי הוא הגובה אליו ניתן לשייך את השבחת הדירה, לא נמצאה בקומה ה' השבחה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין הממ"ד, שמאי המשיבה חייב גם עבור שטח הממ"ד, בניגוד לדעת שמאית המבקשת. בהתאם לסעיף 19 ב' ס.ק. 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קיים פטור בגין השבחה לממ"ד שמוקם בהיתר בניה ועד לשטח של 12 מ"ר. לפיכך, אין להביא במניין השטחים לחיוב את שטח הממ"ד.

שמאי המשיבה הסתמך על שומת אייל יצחקי העוסקת, בין היתר, בהקלה בגובה של קומת מרתף בבית פרטי בהרצליה פיתוח. הקלה בגובה מרתף מרחיבה שימושים ושונה מתוספת גובה בדירת מגורים.

בנוסף הסתמך על פסיקה של בית המשפט המחוזי בעניין זקס ובן דוד נ' נאני, העוסקת בתביעת ירידת ערך בגין ליקויי בניה, כאשר אחד מרכיבי הפגיעה הוא גובה תקרה נמוך מהדרוש. לפגיעה שכזו משמעות גדולה יותר מאשר תוספת גובה, ועל כן לדעתי פסיקה זו אינה רלוונטית לענייננו.

אני קובע מקדם השבחה בשיעור 2%, בהתחשב גם בעלויות הבניה הנלוות לתוספת הגובה (בלוקים, בטון, טיח, צבע).

ערכי השווי:

אין הבדל מהותי בין הצדדים. אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המשיבה.

לעניין המועד הקובע, הצדדים חלוקים בדעתם לגבי המועד. אני קובע כי המועד הקובע הוא היום המאוחר מבין השניים בו אושרה הבקשה בועדה.

### 12.2. תרומת ההקלה בגין מתקני חניה בקו בניין אפס

#### שמאית המבקשת:

שמאית המבקשת טוענת שמאחר והפרויקט הינו בהתאם לתמ"א 38, הרי שפתרון המוצע לפתרון חניה פטור מתשלום היטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. תמ"א 38 מחייבת פתרון חניה ומאפשרת במידת הצורך חניה בקו 0 כשמדובר בהריסה ובניה של בניין, לפי סעיף 14 סעיף ב'.

הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בניה חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

עוד טוענת שמאית המבקשת שמתקני החניה ממוקמים בעומק האדמה, וככאלה מהווים למעשה תחליף למרתף, שהינו אפשרי בקו 0 מכח תמ"א 38.

חיזוק לדבריה מצאה שמאית המבקשת בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן לגו"ח 6206/145, שם נקבע שלא חלה השבחה עבור דירות התמ"א הכוללת חניה הנדרשת עבורן.

עוד חיזוק לדבריה מוצאת בהחלטת הח"מ, לטענתה, בשומה מכרעת לגו"ח 6529/139.

שמאית המבקשת טוענת שחניה במתקן נחותה מחניה רגילה, הן מטעמי נוחות והן מטעמי עלויות אחזקה.

בבניין יהיו 22 יח"ד. במגרש 8 מקומות חניה לדירות הקיימות, ויש צורך בעוד 15 מקומות חניה עבור הדירות החדשות. לצורך כך, 4 מתקני חניה יספקו 7 מקומות, ובנוסף שולם לקרן חניה עבור 7 מקומות חניה להם לא נמצא מקום במגרש, לפי 71,862 ₪ למקום, ובסה"כ 504,958 ₪.

עוד לטענתה, ניתן במגרש להוסיף 4 מקומות חניה רגילים, כך שמכפילי החניה למעשה מוסיפים רק 3 מקומות.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי השווי של שמאית המבקשת הינם בהתאם לשומה מכרעת של השמאי ארז כהן לגו"ח 7150/251, רחוב דניאל 30 בת ים, בהתאם לקרן חניה ששולמה ובהתאם לחוזה עם ספק מתקני החניה.

שווי מקום חניה: ₪ 75,000  
קרן חניה: ₪ 71,862  
עלות מכפילי חניה, לפי ההסכם: כ-500,000 ₪

תחשיב שמאית המבקשת, מתבסס לטענתה על שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לגו"ח 7150/251:

מזב קודם	כמות/שטח	מקדם	סה"כ
מקומות חניה עוקבים	2	1.5	3
שווי מקום חניה			₪ 75,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 225,000
<b>מצב חדש</b>			
מכפילים חניה	7	0.6	4.2
שווי מקום חניה			₪ 75,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 315,000
עלות מכפילי חניה לפי הסכם			₪ 500,000
עלות חפירה ודיפון	60	2000	₪ 120,000
<b>השבחה מלאה</b>			₪ 305,000

### שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה חישוב השבחה לפי שטח הקלה ל-4 מתקני חניה שקועים המכילים סה"כ 7 חניות.

במצב הקודם, ללא מתקני החניה, ניתן לתכנן במגרש 8 חניות בלבד, ועל כן היה צורך בתשלום קרן חניה עבור 14 מקומות חניה, ולא רק 7.

לעניין הפטור טוען שמאי המשיבה כי זו טענה משפטית שרק ועדת ערר מוסמכת לדון בה.

עוד טוען כי הסעיפים הפטורים מהיטל השבחה בתמ"א 38 לא כוללים מרכיב הקלה בקו בניין אפס למתקן חניה.

לעניין סעיף 17 טוען שמאי המשיבה שהכוונה היא שאם אין אפשרות לספק במגרש את כל החניות הנדרשות, ללא הקלות, אז ניתן או להקטין שטחי בניה באופן שיתאים לכמות החניות, או לחילופין, להסדיר את כמות החניות החסרה ע"י תשלום "קרן חניה", כפי שחישב.

בנוסף טוען שמאי המשיבה, כי הבקשה להיתר הינה לתוספת בניה ולא להריסה ובניה, ולכן הסעיף המתיר מרתף בקו אפס אינו חל על הבקשה. בנוסף, מתקן חניה לא נכלל בהגדרה "מרתף חניה".

בהתייחסותו לשומת ארז כהן לגו"ח 6206/145 טוען שמאי המשיבה כי השומה מתייחסת לבניין להריסה ולא לתוספת בניה, ולכן אינה רלוונטית.

גם בהתייחס לנוהג בעיריות אחרות, טוען שמאי המשיבה שלמעט הרצליה, לא פורטו עוד עיריות וכי יש לבחון את ההשבחה לגופה ולא להסתמך על מדיניות של עירייה מסוימת.

לעניין זה מפנה לעיריות כמו תל אביב, רמת גן ובת ים שכן מחייבות בגין מרכיב זה.

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתייחסותו לשומת הח"מ בגו"ח 6529/139, טוען כי אין שום אמירה וכי לא נתבקשה הקלה כזו.

שמאי המשיבה מסכים שחניה במתקן נחותה מחניה רגילה וכי הביא זאת בחשבון השווי. לעניין עלויות התחזוקה ואורך חייהם של המתקנים, טוען שמאי המשיבה כי באירופה יש ניסיון של שנים.

לעניין טענת שמאית המבקשת לתכנון 4 חניות אפשריות במגרש, טוען שמאי המשיבה כי הדבר סותר את תכנית התנועה המאושרת לפרויקט. בנוסף טוען כי אלה חניות עוקבות שלא יתרמו למאזן החניה.

עוד טוען כי המחירים של מתקני החניה שהציגה שמאית המבקשת הינם חריגים ואין להביאם בחשבון.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה גזר את שווי החניה משווי דירה חדשה, וקבע שווי בסך 132,565 ₪ כולל מע"מ ויזמות. ללא מע"מ ויזמות שווי חניה הוא 98,000 ₪.

עלות מתקן חניה כפול: 75,000 ₪

עלות מתקן חניה בודד: 70,000 ₪

קרן חניה: 72,686 ₪

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב תכנוני	סוג חניית	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות		8	1.00	98,000 ₪	784,000 ₪
	קרן חניה		14		72,686 ₪	1,017,604 ₪
	סה"כ	0	22			233,604 ₪
חדש	חניות רגילות - עצמאיות בכניסה ותלותיות ביציאה		7	0.90	88,200 ₪	617,400 ₪
	חניות רגילות - תלותיות בכניסה וביציאה		1	0.80	78,400 ₪	78,400 ₪
	חניות במתקני חניה מכפילים שקועים		6	0.60	58,800 ₪	352,800 ₪
	חניות במתקני חניה בודדים שקועים		1	0.65	63,700 ₪	63,700 ₪
	עלות מתקן מכפיל - שקוע		3		75,000 ₪	225,000 ₪
	עלות מתקן בודד - שקוע		1		70,000 ₪	70,000 ₪
	קרן חניה		7		72,686 ₪	508,802 ₪
	סה"כ	4	22			308,498 ₪
	השבתה					

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### הכרעה:

ההקלה המבוקשת הינה בקווי הבניין הצדדי והאחורי לצורך התקנת מתקני חניה תת קרקעיים.

שומת השמאי המכריע ארז כהן לגו"ח 6206/145, אינה רלוונטית לנכס הנדון שכן שם דובר על הריסה ובניה מחדש ולא על חיזוק. כך גם סעיף 14 לתמ"א 38 מתייחס להריסה.

איני מקבל את טענות שמאי המשיבה בהתייחס לאמור בתמ"א 38, וכן את טענתו לעניין היעדר האפשרות להוספת 4 מקומות חניה במגרש. מבדיקתי את תשריט קומת הקרקע על גבי המפה המצבית בתכנית ההגשה עולה כי ניתן להוסיף אף יותר חניות משצוין על ידי שמאית המבקש.

להלן טבלה המתארת את הנאמר לעיל:

תיאור אפשרויות הכנסת חניות נוספות במגרש במצב הקודם ללא מתקני החניה בהתאם לתכנית ההגשה:			
מסד	מיקום אופציה לחניה	ציון הכיתוב בתכנית ההגשה	הערות
1	ממערב לחניה מס' 1	משטח משתלב לחניית אופנעים	חניה אלכסונית
2	בין חדר מאגר מים לחדר לכלי גינון	משטח מרוצף לחניית אופנעים	מידות: 2.9*5.0
3	חניה בודדת במקום מתקן חניה בודד	מתקני חניה מטיפוס 471	מידות: 3.3*5.0
4	חלל בבניה בין חניה מס' 3 לחניה מס' 4	משטח מרוצף לחניית אופנעים	
5	בפינה הדרום מערבית- ממערב לחניה מס' 7	שטח משותף	חניה מקורה אלכסונית
6	חניה במקום מיקום מתקן החניה	10, 11, 12, 13	

### השוואת מרתף למתקן חניה תת קרקעי:

מאפייני מתקן החניה התת קרקעי (צורתו, גובהו) אמנם אינם זהים למרתף חניה, מאידך, מטרת שניהם דומות והפתרונות שהם מקנים הינם בעלי דמיון רב.

איני רואה סיבה להבחין ולהפלות בין תכונות מרתף החניה בו מותרת בנייתו עד קו בניין 0 לבין תכונות מתקן החניה שלגביו לא ניתן לבנותו עד קו בניין 0 אלא רק על ידי הליך של הקלה.

לנושא רציונל מגבלות קווי הבניין אקדיש תת פרק בנפרד בהמשך.

### ערכי שווי:

תחשיב שמאי המשיבה למציאת שווי חניה כנגזרת משווי דירה, אינו מקובל לטעמי.

אני מעריך כי קרן החניה למקום חניה אחד מהווה מעין נגזרת של שווי מקום חניה בדחיה, ועל כן קובע שווי מקום חניה על סך 100,000 ₪.

### הקלה בקווי בניין למתקן חניה בפרויקט תמ"א 38

ראוי לבחון את המחלוקת בין הצדדים לעומק וביחס לרציונל שעמד נגד עיניהם של מתכנני תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים - תמ"א 38.



# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### רקע כללי:

תמ"א 38 באה לעולם עקב ההבנה והצורך שיש לחזק מבנים שנבנו עד שנות השמונים של המאה הקודמת בהתאם לתקן הישן ולא לפי תקן 413.

החשש העיקרי היה כי בעת התרחשות רעש אדמה, בתים שלא נבנו לפי התקן החדש לא יעמדו בלחצי הרעש ויתמוטטו או לכל הפחות ייזקו באופן כזה שיהפכו למבנים מסוכנים שאינם ראויים לשימוש.

לצורך כך, נקבעו תנאים בתמ"א 38 לסווג אותם בניינים שעליהם תחול תכנית החיזוק וכן נקבעו בתכנית תמריצים ליזמים שיאותו לקבל על עצמם את חיזוק הבניין.

לאורך השנים, נערכו מספר תיקונים לתמ"א 38 שרובם עסקו בתוספת עידוד ותמריצים ליזמים שיתקשרו עם בעלי דירות בבניינים הדרושים חיזוק.

עיקר התמריצים ליזמים עסקו בזכויות בניה לדירות חדשות בבניינים הרלוונטיים ופטורים שונים במרכיבי המיסוי הנדרשים בדרך כלל בעסקאות נדל"ן כגון מס שבח והיטל השבחה. לעניין המיסוי, התמ"א למעשה פוטרת את חובת תשלום היטל השבחה עד לתוספת של 2.5 קומות הניתנות כחלק מהתמריצים שמציעה התמ"א ליזמים.

אלא, אליה וקוץ בה! בכדי להוסיף דירות בבניין הדרוש חיזוק, יש צורך בתוספת חניה לכל דירה ודירה שתתווסף לבניין בהתאם לתקן וזאת מעבר לחניות הקיימות במגרש.

### מתקני חניה - מכפילים:

מכפילי החניה בעצם נותנים מענה ופתרון ליישום תמ"א 38 בכך שהם מאפשרים מספר חניות על אותו תא שטח נתון במגרש וזאת בהנחה שלא ניתן או לא כדאי לחפור מרתפי חניה מתחת הבניין הקיים.

למעשה, יזם בודק את הרווחיות שלו מביצוע חיזוק של בניינים הדרושים חיזוק בהתאם למספר הדירות החדשות שניתן להוסיף לבניין. מספר הדירות אותו יכול היזם להוסיף לבניין נבחן ביחס לתאי שטח במגרשים שעליהם ניתן ליצור ולהקים חניות נוספות/חדשות.

קיימים מספר סוגים של מתקני חניה כגון: מכפילי חניה (המתקן הנפוץ ביותר בפרויקטים של תמ"א 38) חניות בקומות בעומק האדמה (מתקן המכונה "מחסנית"), מתקנים אוטומטיים שונים (או מתקנים רובוטיים) וכד'.

מתקני החניה בדרך כלל מיובאים מחו"ל שם קיים ניסיון רב בפתרונות חניה מעין אלו.

לצורך התקנת מתקן חניה יש צורך במספר פעולות הכנה כגון: דיפון תאי השטח המיועדים למתקן החניה (קידוח כלונסאות לעומק האדמה ומילויים בברזל ובבטון), חפירת בור למתקן, התקנת מערכות חשמל, מערכות ניקוז, התקנת משאבות מים, התקנת מערכות מתזים (ספרינקלרים), הכנת ריצפת בטון וקירות בטון, פינוי עפר ועוד.

מתקן החניה הפופולרי ביותר, כאמור, הינו, כאמור, "מכפיל החניה". מתקן זה מיועד ל-2-3 רכבים במשטחים של אחד מעל השני. בדרך כלל בגובה מפלס הקרקע קיים משטח שהינו הכיסוי העליון של החניה העליונה ביותר במתקן.

כלומר, כמעט בכל זמן נתון (למעט בעת כניסה ויציאה של רכבים מהמתקן) הרכבים סמויים מן העין והקרקע נותרת פנויה למעבר חופשי של רכבים ושל הולכי רגל.

פתרונות החניה במתקני חניה הינם מוגבלים ביחס לחניה עילית או חניה תת קרקעית במרתף חניה. ההגבלות כוללות: הגבלה לסוגי רכב מסוימים וכן מגבלת גובה, אורך ומשקל הרכב, סגירת ופתיחת דלתות הרכב, המתנה בעת כניסה ויציאת רכב אחר ממתקן החניה, עלות האחזקה, תקלות מזדמנות וכד'.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

### קווי בניין:

הרציונל של קביעת תחום קווי הבניין הינו מתן מרווחים הפנויים מבניה בין בניינים וכן מרווחים פנויים מבניה בין בניינים ובין רחובות, דרכים ושבילים אליהם הם פונים.

הקלות בקווי בניין ניתנות בדרך כלל לגמישות תכנונית בניצול זכויות בניה מוקנות למשל: בדירות, בבתים צמודי קרקע, במבנה תעשייה וכו'.

הקלות לקווי בניין המבוקשות מועדות התכנון השונות מאושרות בסופו של דבר במשורה וזאת עקב הרצון והצורך לשמור על המרווחים הפנויים בין הבניינים, כאמור.

### יישום לענייננו:

הבקשה להקלה בנכס הנדון הינה להקלות בקווי הבניין למתקן חניה. לאחר בדיקה נקבע כי המגרש עליו קיים הבניין אינו יכול להכיל את כל החניות הנדרשות על פי התקן ולאור כך ובלית ברירה שולם "כופר חניה" למספר חניות שלא נמצא להן פתרון בתחומי המגרש.

לחלק מהחניות הנדרשות, נמצא פתרון בתחום המגרש באמצעות "מתקני חניה", אך לכך דרושה, לדעת המשיבה, הקלה בקווי הבניין. לעניין זה יצוין כי חלק מתאי השטח למתקני החניה נמצאים בתחום קווי הבניין שנקבעו בתמ"א 38, כך שהחריגה אינה לכל תאי השטח עליהם מתוכננות החניות במתקנים. לפי בחינת החריגה שערכתי לפי מדידה גרפית עולה כי שיעור החריגה הוא כ-67.5%.

כאמור, ללא פתרונות החניה במגרש, לא ניתן ליישם את כל תמריצי הבניה ועקב כך קיים חשש שהפרויקט הופך להיות לא רווחי ובעל סיכון כלכלי ליוזמים. במקרה כזה יזמים, כמובן, יוותרו על הפרויקט ויעברו לבדוק פרויקט אחר.

אני סבור שאישור הקלות לקווי הבניין לצורך הקמת מתקני חניה מהסוג המבוקש בנכס הנדון מחד איננה פוגעת ברציונל השמירה במרווחים בין הבניינים (כאמור, מתקן החניה "קבור" מתחת לפני הקרקע והרכבים סמויים מן העין בדומה למרתף חניה) גם אם לעיתים המתקן עולה מעל פני האדמה לכניסת וליציאת כלי הרכב, אך מאידך מאפשרת את יישום התמריצים הניתנים בדמות זכויות בניה ליוזם ובכך למעשה מתאפשר חיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38.

אמנם, קיימות אפשרות ואולי אפילו וודאית בעיריית בת ים למתן חלופה של תשלום לקרן חניה לכל החניות הנדרשות על פי התקן, אך לטעמי, נכון לדרוש מהיוזם לעשות הכל, לנצל ולמקסם כל תא שטח במגרש לקיום חניות בפועל ולא חניות וירטואליות בדרך של תשלום לקרן חניה. עניין זה גם נכתב בהוראות תמ"א 38 כפי שהוזכר על ידי שמאית המבקש, יש ליצור את החניות במגרש עצמו.

מאמץ והשקעה של יזם בפתרון החניה במגרש מהווה יישום נכון של מטרת תמ"א 38 ומשלב, למעשה, גם את צמצום הפגיעה בציפוף חניה באותו אזור בו מבוצע פרויקט תמ"א, אינטרס מובהק של הרשות המקומית.

לאור כך, אני סבור כי יצירת פתרונות חניה בתחומי המגרש, יש בה כדי לקיים את תכלית תמ"א 38 על הוראותיה ותיקוניה והינה חיונית ונכונה יותר מפתרון של קרן חניה. משכך, ככל שהמשיבה רואה בחריגה מקווי הבניין למתקן חניה "הקלה", הרי שבמקרה זה ההקלה אינה מקימה חבות בהיטל השבחה וכי יש לראות בה כחוסה תחת הפטור הניתן בהיטל השבחה לתוספות הבניה, תוך עמידה על קיום חניות במגרש עצמו ככל הניתן.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
 אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
 אסף גפן - שמאי מקרקעין

### שווי חניה במתקן חניה:

בהשוואה למקום חניה רגיל, אני מסכים ששווי מקום חניה במתקן חניה נמוך יותר, מהסיבה שיש צורך בתחזוקה שוטפת לאורך השנים, הנגישות לרכב נפגעת, עלולות להיות תקלות ועוד כפי שפורט לעיל. הצדדים מסכימים כי מקדם ראוי ליחס בין חניה במתקן לחניה רגילה הינו 0.6. לטעמי המקדם נמוך מידי והמקדם הנכון יותר הינו 0.75.

שווי חניה רגילה: 100,000 ₪  
 שווי חניה במתקן חניה: 75,000 ₪

### עלויות הקמה למתקן חניה:

עלויות הקמת מתקני החניה ובכלל זה חפירת בור החניה וכל הכרוך בכך הינן יקרות מאוד ועומדות במוצע על כ-100,000 ₪ למקום חניה במתקן.

להלן תחשיב:

שווי מקום חניה רגיל באזור: 100,000 ₪  
 שווי חניה במתקן חניה: 75,000 ₪  
 עלות מתקן חניה למקום חניה בודד במוצע: 60,000 ₪ (-)  
 עלות חפירה, דיפון והכנת תשתיות למתקן במוצע: 40,000 ₪ (-)  
**סך העלות העודפת על השווי למקום חניה בודד במתקן: 25,000 ₪**

לחילופין ולמעלה מן הצורך, ככל שניישם את תחשיב שמאי המשיבה בטבלת ההשבחה שערך למרכיב ההקלות בקווי הבניין למתקני חניה בשינויים המתבקשים, נגיע לתוצאה שאינה מראה השבחה ולהלן דוגמאות:

תחשיב מקורי של שמאי המשיבה:						
מחצית תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ
קודם	חניות רגילות - עצמאיות	8	8	1	98,000 ₪	784,000 ₪
	קרן חניה		14		72,686 ₪-	1,017,604 ₪-
	סה"כ					233,604 ₪-
חדש	חניות רגילות - עצמאיות בכניסה ותלתיות ביצאה	7	7	0.9	88,200 ₪	617,400 ₪
	חניות רגילות - תלתיות בכניסה וביצאה	1	1	0.8	78,400 ₪	78,400 ₪
	חניות במתקני חניה מכפילים שקועים	6	6	0.6	58,800 ₪	352,800 ₪
	חניות במתקני חניה בודדים שקועים	1	1	0.65	63,700 ₪	63,700 ₪
	עלות מתקן מכפיל - שקוע	3			75,000 ₪-	225,000 ₪-
	עלות מתקן בודד - שקוע	1			70,000 ₪-	70,000 ₪-
	קרן חניה		7		72,686 ₪-	508,802 ₪-
	סה"כ		22	4		308,498 ₪
השבחה						542,102 ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**עקרונות תחשיב שמאי המשיבה בשינוי מס' חניות עצמאיות מצב קודם ושינוי עלויות הקמת מתקנים כולל חפירה ודיפון:**

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ
קודם	חניות רגילות - עצמאיות		10	1	98,000 ₪	980,000 ₪
	קרן חניה		12		72,686 ₪-	872,232 ₪-
	<b>סה"כ</b>		<b>22</b>			<b>107,768 ₪</b>
חדש	חניות רגילות - עצמאיות בכניסה ותלותיות ביציאה		7	0.9	88,200 ₪	617,400 ₪
	חניות רגילות - תלותיות בכניסה וביציאה		1	0.8	78,400 ₪	78,400 ₪
	חניות במתקני חניה מכפילים שקועים		6	0.6	58,800 ₪	352,800 ₪
	חניות במתקני חניה בודדים שקועים		1	0.65	63,700 ₪	63,700 ₪
	סה"כ עלויות מתקני חניה ל-7 כלי רכב + עבודות חפירה ודיפון					700,000 ₪-
	קרן חניה		7		72,686 ₪-	508,802 ₪-
	<b>סה"כ</b>		<b>0</b>	<b>22</b>		<b>96,502 ₪-</b>
<b>השבחה</b>						<b>204,270 ₪-</b>
אין השבחה!						

**עקרונות תחשיב שמאי המשיבה בשינוי מספר חניות אפשרי במצב הקודם וללא שינוי בעלויות ההקמה של מתקני החניה:**

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות מתקני חניה	כמות חניות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ
קודם	חניות רגילות - עצמאיות		12	1	98,000 ₪	1,176,000 ₪
	קרן חניה		10		72,686 ₪-	726,860 ₪-
	<b>סה"כ</b>		<b>22</b>			<b>449,140 ₪</b>
חדש	חניות רגילות - עצמאיות בכניסה ותלותיות ביציאה		7	0.9	88,200 ₪	617,400 ₪
	חניות רגילות - תלותיות בכניסה וביציאה		1	0.8	78,400 ₪	78,400 ₪
	חניות במתקני חניה מכפילים שקועים		6	0.6	58,800 ₪	352,800 ₪
	חניות במתקני חניה בודדים שקועים		1	0.65	63,700 ₪	63,700 ₪
	עלות מתקן מכפיל - שקוע		3		75,000 ₪-	225,000 ₪-
	עלות מתקן בודד - שקוע		1		70,000 ₪-	70,000 ₪-
	קרן חניה		7		72,686 ₪-	508,802 ₪-
<b>סה"כ</b>		<b>4</b>	<b>22</b>			<b>308,498 ₪</b>
<b>השבחה</b>						<b>140,642 ₪-</b>
אין השבחה!						

יצוין, כי המסקנה שלא קיימת השבחה למרכיב ההקלות לקווי בניין למתקני החניה כמובא בתחשיב דלעיל, אינה משתנה גם אם נציב את השווי הראוי לחניה במתקן במקדם 0.75 (במקום 0.6).

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

#### 12.3. ניווד זכויות הבניה לקומת הגג

##### שמאית המבקשת:

לטענת שמאית המבקשת מדובר על ניווד זכויות בניה המותר בתכנית בי/מק/580 ולא על תוספת בבניה.

שמאית המבקשת טוענת שיש לחשב את שטח הקומה העליונה לפי תמ"א 38, בהתאם לשטח הקומה שמתחתיה כולל שטח המרפסות המקורות, בהתבסס על החלטת ערר הר/14/5188 גוי"ח 6538/216 מיזמים ינאי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון הרצליה.

לשיטתה, השטח המבוקש הרשום בשומת המשיבה שגוי ואינו מתייחס לכלל שטח מפלס הקומה האחרונה, וכי יש לחשב את השטח האפשרי בקומה העליונה בהתאם לקומה שמתחת - שטח עיקרי ושטח מרפסות מקורות.

לעניין מקדם ההשבחה:

שמאית המבקשת טוענת שמדובר בניוד שטח כביכול מדירות הגן לדירת הגג - שתי דירות יוקרה בבניין, ועל כן השווי זהה ולא חלה השבחה. בתחשיב חלופי היא מסתמכת על שומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן לגוי"ח 10037/348, תרנ"א 13 חדרה, שם נקבע מקדם 12% לניוד הזכויות.

שמאית המבקשת מתבססת על ערכי שווי משומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגוי"ח 7150/251, רחוב דניאל 30 בת ים, שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,300 ₪.

לפיכך מציגה תחשיב:

שטח קומה טיפוסית עליונה:	528.22 מ"ר
שטח גזוזטראות מקורות:	76.14 מ"ר = 29.17 + 46.97
סה"כ שטח קומה עליונה:	604.36 מ"ר
מתוך הנ"ל 50%:	302.18 מ"ר
שטח ברטו מנוצל בפועל:	349.82 מ"ר
יתרת שטח לניוד:	<b>47.64 מ"ר</b>
מקדם ניווד:	12%
סה"כ:	5.71 מ"ר אקו'
תחשיב השבחה:	6,300 * 5.71 = 35,973 ₪
השבחה מלאה:	35,973 ₪

##### שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה סעיף 11.2.1 מופיע תחשיב המתייחס לשטח המנוי, ללא התייחסות לשטח המרפסות של הקומה מתחת.

שמאי המשיבה חולק בתגובתו על שמאית המבקשת וטוען כי היזם ביקש לנייד בדיוק 85.71 מ"ר מקומת הקרקע לקומה העליונה בהתאם לחישוב שמופיע בתכנית ההגשה. אם הנישום היה בוחר לבצע ניווד ע"י מימוש תכנית בי/מק/580, היה חייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו, אך הנישום בחר לנייד בדרך של הקלה ולכן החיוב הינו על הקלה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה מפנה את שמאית המבקשת לועדת ערר ככל שהיא חושבת שמדובר בהקלה בשטח קטן יותר.

לעניין טענת שמאית המבקשת שזכויות אלה מקורן כביכול בדירות גן, טוען שמאי המשיבה שאישור ההקלה לניוד הזכויות מקומת הקרקע לקומה העליונה אינו משפיע על תכנון קומת הקרקע, אשר בהתאם לפונקציות ההכרחיות בה (שני לובאים, שני חדרי מדרגות, חדר אשפה, מאגר מים, חדר משאבות, חדר עגלות, שישה בסיסי ממי"ד הורדים מקומות המגורים ושטח לחניה), אינו מותיר שטח לתכנון למגורים בקומה זו.

במילים אחרות טוען שמאי המשיבה כי אלמלא אישור ההקלה הנ"ל, לא קיימת כל אפשרות לתכנן דירות בקומת המגורים.

לעניין מקדם ההשבחה:

עוד טוען שמאי המשיבה שבמצב הקודם הזכויות בקומת הקרקע, ככל זכויות של תמ"א, לא היו זכויות מוקנות, ואף לא היו ניתנות כלל לניצול והיוו "זכויות מתות". לעניין זה מסתמך שמאי המשיבה על פס"ד עמ"נ 23304-06-14 כהן ואחי' נ' הועדה המקומית לתכנון הרצליה, שם נקבע כי זכויות בניה מוקנות שלא ניתן לנצלן בגלל מגבלות קווי הבניין וגובה, לא יחוייבו במועד התכנית המקנה אלא במועד התכנית המאפשרת ניצולן (הקלה). מכאן מסיק שמאי המשיבה שקל וחומר שהקביעה הנ"ל נכונה ביחס לזכויות בניה שאינן מוקנות (תמ"א 38). לפיכך טוען ששווי זכויות אלו במצב הקודם הינו אפס.

שמאי המשיבה טוען כי שומת ארז כהן אינה רלוונטית לנכס זה, שכן נקבע בה כי זכויות הבניה המנוידות לקומת הגג מקומות המגורים התחתונות מהוות זכויות בניה שוליות בקומות התחתונות, וקובע כי זכויות הבניה המנוידות לקומת הגג ניתנות לניצול בקומות התחתונות במצב הקודם, לעומת הנכס הנדון שבו מדובר בזכויות "מתות" ששוויין במצב הקודם אפס, ועל כן מקדם ההשבחה הוא 100%.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר של דירות בקומות החדשות בנכס הנדון, וכן עסקאות מכר של מגרשים לבניה רוויה בבת ים. שווי מ"ר מבונה לקומה 6 הינו 6,300 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב תכנוני	קומה	סוג שטח	שטח		שווי ל-1 יחידה	סה"כ שווי
			עיקרי	מרפסת		
קודם	קרקע	עיקרי	85.71		0 ₪	0 ₪
	6	עיקרי	191.25		6,300 ₪	1,204,875 ₪
	6	מרפסות גג		340.18	2,205 ₪	750,097 ₪
		סה"כ	276.96	340.18		1,954,972 ₪
חדש	6	עיקרי	276.96		6,300 ₪	1,744,848 ₪
	6	מרפסות גג		254.47	2,205 ₪	561,106 ₪
		סה"כ	276.96	254.47		2,305,954 ₪
השבחה			0	-85.71		350,982 ₪

## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

#### הכרעה:

הצדדים חלוקים ביניהם בעניין מקור הזכויות שניידו לקומת הגג.

בהתאם לתכנית ההגשה, התבקש ניוד שטחים מכוח תכנית בי/מק/580<sup>6</sup>, ולא מכוח הקלה, לטובת הקומה העליונה והוצג תחשיב לפיו מדובר על ניוד שטח שלא נוצל בקומת הקרקע עד 50%, 85.71 מ"ר, בצירוף שטח בהתאם למחצית שטח קומה 5 (264.11 = 528.22/2). סך שטח קומת הגג המבוקשת 349.82 מ"ר.

על אדריכל התכנית היה להביא בחשבון גם את שטח קירוי המרפסות של קומה 5. במצב זה היה מבקש לנייד שטח נמוך בהרבה מהמבוקש. משלא עשה כן, אינני מוצא לנכון "להעניש" את המבקשת.

אני מקבל את טענת שמאית המבקשת לעניין השטח לחיוב, שכן בהתאם לערר הר/14/5188 מיזמים ינאי בע"מ נ' ועדה מקומית הרצליה, שטח הקומה החלקית יחושב מתוך כלל שטח הקומה שמתחת, כולל שטח קירוי המרפסות.

לפיכך, יש לחייב השבחה בגין יתרת השטח, קרי, 47.64 מ"ר.

לעניין מקדם ההשבחה:

בהתאם לתכנית בי/1/403, בקומה מפולשת תותר בניית שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. השטח **ייחשב כשטח עיקרי** בנוסף לשטח העיקרי המותר במגרש.

לפיכך, לשטח היה שווי במצב הקודם אותו אני קובע על 0.15.

במצב החדש שטח זה נויד לקומת הגג וקיבל מקדם 1. בהתאם, קטן שטח מרפסת הגג.

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי לקומה 6.

לעניין המועד הקובע:

הצדדים מסכימים ביניהם כי המועד הקובע הינו יום אישור הבקשה בועדה, 20.03.16, אם כי לדעתי המועד הקובע הינו 03.09.2015, מועד אישור תכנית בי/מק/580, שכן מקור הזכויות מתכנית זו.

#### 13. תחשיב השומה

13.1. הקלה בגובה קומות, המועד הקובע 20.03.2016.

קומה	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קומה ד	418.66	0.02	6,000 ₪	50,239 ₪
קומה ו	276.96	0.02	6,300 ₪	34,897 ₪
<b>סה"כ השבחה</b>				<b>85,136 ₪</b>
<b>היטל השבחה</b>				<b>42,568 ₪</b>

<sup>6</sup> ראה תכנית הגשה מאושרת, טבלת השטחים המותרים לבניה בכל המפלסים יחד, ברוריקה המציינת "אסמכתא"

# בועז קוט, שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13.2. ניוד זכויות לקומת הגג מכוח תכנית בי/מק/580, המועד הקובע 03.09.2015:

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קומת עמודים	47.64	0.15	7.146
שטח עיקרי בגג	229.32	1	229.32
מרפסת גג	302.09	0.2	60.418
<b>סה"כ שטח מצב קודם</b>			<b>296.884</b>
מצב חדש			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קומת עמודים	0	0.15	0
שטח עיקרי בגג	276.96	1	276.96
מרפסת גג	254.45	0.2	50.89
<b>סה"כ שטח מצב חדש</b>			<b>327.85</b>
ההשבחה			
סה"כ ההשבחה במונחי מ"ר אקו'			31
שווי מ"ר אקו'			₪ 6,300
<b>סה"כ ההשבחה</b>			<b>₪ 195,086</b>
<b>היטל ההשבחה</b>			<b>₪ 97,543</b>

### 14. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 14.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליות שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.
- 14.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".
- 14.3. מיקום הנכס ברחוב סוקולוב 22 במערב בת ים.
- 14.4. הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
- 14.5. תיק הבניין, ובכלל זה היתרי הבניה הרלוונטיים.
- 14.6. מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר הכוללת מימוש תכניות והקלות.



## בועז קוט, שמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין  
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין  
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 14.7. הובא בחשבון שהיתר הבניה ניתן בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה, בנוסף לתכניות החלות על הנכס.
- 14.8. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון לתאריכים הקובעים תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- 14.9. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור התכנית המשביחה + 15 יום, כחוק / יום אישור הבקשה להיתר בועדה לתכנון ובניה.
- 14.10. הזכויות במצב החדש הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות מלאה.

#### 15. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין בקשה להיתר ומימוש תכניות שחלות במסגרת פרויקט בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה, הינה כדלהלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה בגובה קומות 4 ו-6	20.03.2016	₪ 85,136	₪ 42,568
הקלה בקווי בניין למתקני חניה	20.03.2016	₪ 0	₪ 0
ניוד זכויות לקומת הגג, תכנית בי/מק/580	03.09.2015	₪ 195,086	₪ 97,543

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,  
שמאי מכריע