

פרוטוקול ישיבה מיום 25.9.2025 הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של

עיריית בת-ים בפרויקט בי/697- חברת אביסרור משה ובניו

מגרש 14 מתחם הקוממיות

מר רני רוזנהיים	מנכ"ל העירייה, יו"ר הועדה
מר מרדכי ברשישת	גזבר העירייה, חבר ועדה
אדרי ישי ולנסי	מהנדס העיר, חברת ועדה
עו"ד חנה כהן	יועמ"שית, חברת ועדה

מהלך הדיון

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית שטחי ציבור עם חברת "אביסרור משה ובניו" בפטור ממכרז הכל בהתאם לתכנית בי/697 – מגרש 14 מתחם הקוממיות

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים

- שומה מכרעת הכוללת הפחתה של עלויות שטחי הבנייה הציבוריים המבונים.
- אומדן של אגרות והיטלי פיתוח
- הוראות ותשריט תכנית בי/697
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות לשלב א' ולשלב ב'

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית המיעדת את המתחם כאזור עם עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר, וכן שטחים פתוחים ושטחי ציבור מבונים.
- בהוראות התכנית נקבעה מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת:
 - מגרש 1 בניין C: 1,300 מ"ר שטח עיקרי. (שטחי השירות אינם מפורטים בהוראות התכנית עבור השימוש הציבורי. אלא נגזרו מסך השירות של תא שטח זה).
 - מגרש 2 בניין A: 250 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות.
- שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרויקט הנם:
 - מגרש 1 בניין C: 1,300 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות
 - מגרש 2 בניין A: 250 מ"ר עיקרי + 75 מ"ר שירות עבור גני ילדים + מחסנים, ממ"ק חדר אשפה.

- תא שטח 2 בניין A : 322 מ"ר חצרות לגני הילדים.
- 30 מקומות חנייה בתת הקרקע.
- 802 מ"ר שצ"פ.
- 2,929 מ"ר דרכים.
- בכוונת העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור המבונים לגני ילדים ומשרדים.
- לאור העובדה שהזים אינו מממש את כל הבניה במתחם ובהתאם למתווה פשרה שהתקבל בוועדת ערר, הוסכם בין הצדדים כי פיתוח המתחם יהיה בכמה שלבים אשר משפיעים על בינוי שטחי הציבור.
- שלב א': הזים יקדם היתר שינויים על פיו שטחי הציבור המבונים שתוכננו לבניין C ו-A יקודמו בהיתר לשימוש חורג בבניין B. הזים יקדם תשריט מטלות עבור שלב א' ויקים את השימושים הציבוריים בבניין B על חשבונו.
- שלב ב': לכשיוקמו בניין A ו-C בעתיד, הזים יקים את השטחים הציבוריים המבונים בהתאם לתב"ע.
- יובהר כי עלויות הבנייה לשטחי הציבור הן לשלב א' והן לשלב ב' יהיו בהתאם להחלטת השמאי המכריע, וכי עיריית בת ים לא תשא בעלויות בגין הקמת שטחי הציבור הזמניים בבניין B בשלב א', וכי עלויות שלב א' יוטלו על הזים לבדו.
- בכוונת העירייה להתקשר עם הזים בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור :

- בהתאם לשומה המכרעת לתכנית, עלות המטלה הציבורית לשטחים המבונים במגרשים 1 ו-2, וכן 30 מקומות חנייה בתת הקרקע היא 20,161,349 ₪.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט :

- בהתאם לשומה המכרעת לפרויקט (מגרשים 1+2), ולאחר קיזוז עלויות שטחי הציבור המבונים במגרשים 1 ו-2, היטל ההשבחה הנו : 70,264,373 ₪ (להיתר בנייה).
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת הזים עומד על סך של 23,643,092 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

החלטה

- אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן :
- א. אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.

השירות המשפטי

- ב. אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל, וכן כי התקבלה החלטת שמאי מכריע אשר לקחה בחשבון את עלויות שטחי הציבור המבונים.
- ג. אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחסכון לאור העובדה כי הוא נבנה כחלק ממבני המגורים והתעסוקה של היזם, ורק חברת היזם יכול לבצעו.
- ד. לאור המחירים הסבירים שנקבעו על ידי השמאי המכריע והוסכמו בין הצדדים, יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- ה. אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- ו. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת אביסרור משה ובניו.

חנה כהן-מוצן עו"ד
התעצת המשפטית לעיריית בת-ים
מ.ר. 28463

עו"ד חנה כהן
יועמ"ש

~~מרדכי בר שושט~~
~~גזבר העירייה~~
מרדכי בר שושט
גזבר העירייה

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים

רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה
יו"ר הוועדה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
ונוהנדס הוועדה המקומית לתח
בת-ים

25.9.2025

תנוח בחוק-מוצן עיריית בת-ים
מ.ר. 28463

לכבוד :

הועדה לבניית שטחי רצפה, מבנים ציבוריים והסכמי הפיתוח של עיריית בת ים

א.נ.

הנדון : אישור הסכם לבניית מטלות ציבוריות עיריית בת-ים חברת אביסרור תכנית בי/697

מגרש 14 מתחם הקוממיות

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית מטלות ציבוריות עם חברת "אביסרור משה ובניו" בפטור ממכרז לצורך הקמת שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית בי/697 – מגרש 14 מתחם הקוממיות

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- שומה מכרעת הכוללת הפחתה של עלויות שטחי הבנייה הציבוריים המבונים מההשבחה.
- הוראות ותשריט תכנית בי/697
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות לשלב א' ולשלב ב'
- מדובר בתכנית המייעדת את המתחם כאזור עם עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר, וכן שטחים פתוחים ושטחי ציבור מבונים.
- בהוראות התכנית נקבעה מטלה ציבורית שהוטלה על היזם הכוללת:
 - מגרש 1 בניין C: 1,300 מ"ר שטח עיקרי. (שטחי השירות אינם מפורטים בהוראות התכנית עבור השימוש הציבורי. אלא נגזרו מסך השירות של תא שטח זה).
 - מגרש 2 בניין A: 250 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות.
- שטחי הציבור הניתנים בפועל במסגרת הפרויקט הנם:
 - מגרש 1 בניין C: 1,300 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות
 - מגרש 2 בניין A: 250 מ"ר עיקרי + 75 מ"ר שירות עבור גני ילדים + מחסנים, ממ"ק חדר אשפה.
 - תא שטח 2 בניין A: 322 מ"ר חצרות לגני הילדים.
 - 30 מקומות חנייה בתת הקרקע.
 -
- בכוונת העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור המבונים לגני ילדים ומשרדים.



- לאור העובדה כי אביסרור אינו מתכוון בשלב זה לבנות את מגדלי תעסוקה ובונה בשלב זה מגדל מגורים ראשון, ולאור הצורך של העירייה בשטח ציבור עקב כמות יחיד שהיום עתיד לבנות במתחם, הגיעו הצדדים למתווה פשרה שהתקבל בוועדת ערר שקיבל תוקף של החלטה לפיה הוסכם בין הצדדים כי פיתוח המתחם יהיה במספר שלבים באופן הבא:
 - שלב א': היזם יקדם היתר שינויים על פיו שטחי הציבור המבונים שתוכננו לבניין C ו-A יקודמו בהיתר לשימוש חורג בבניין B. היזם יקדם תשריט מטלות עבור שלב א' ויקים את השימושים הציבוריים בבניין B על חשבונו ללא שום קיזוז מההשבחה או מהיטל השבחה. הגנים יבנו ברמת גמר ואילו קומות שימשו למשרדים יהיה ברמת מעטפת.
 - שלב ב': לכשיוקמו בניין A ו-C בעתיד, היזם יקים את השטחים הציבוריים המבונים בהתאם לתב"ע היינו משרדים ברמת גמר וגני ילדים ברמת גמר.
- יובהר כי עלויות הבנייה לשטחי הציבור הן לשלב א' והן לשלב ב' יהיו בהתאם להחלטת השמאי המכריע, וכי עיריית בת ים לא תשא בעלויות בגין הקמת שטחי הציבור הזמניים בבניין B בשלב א', וכי עלויות שלב א' יוטלו על היזם לבדו.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.
- ההסכם כולל הנחיות הן למבנים בתקופת הבניים עבור שלב א' והן למבני הקבע שיבנו בשלב ב'.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- בהתאם לשומה המכרעת לתכנית, עלות המטלה הציבורית לשטחים המבונים במגרשים 1 ו-2, וכן 30 מקומות חנייה בתת הקרקע היא 20,161,349 ₪.

היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- בהתאם לשומה המכרעת לפרויקט (מגרשים 1+2), ולאחר קיזוז עלויות שטחי הציבור המבונים במגרשים 1 ו-2, היטל השבחה הינו 70,264,373 ₪ (להיתר בנייה).
- אומדן אגרות והיטלים שיתקבלו מאת היזם עומד על סך של 23,643,092 ₪.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית השטחים הציבוריים.

מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

- א. אנו מאשרים כי בדקנו את האומדן של עלויות מטלות הציבור ואנו מאשרים כי התמורה עבור עבודות הבניה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג נשוא המכרז.
- ב. אנו מאשרים כי נערך על ידי העירייה אומדן עלות הכנסות מאגרות והיטלים והיטלי השבחה כמפורט לעיל, וכן כי התקבלה החלטת שמאי מכריע אשר לקחה בחשבון את עלויות שטחי הציבור המבונים.



- ג. אנו מאשרים כי ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה כחלק ממבני המגורים והתעסוקה של היום, ורק חברת היום יכול לבצעו.
- ד. לאור המחירים הסבירים שנקבעו על ידי השמאי המכריע והוסכמו בין הצדדים, יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- ה. אנו מאשרים כי ההסכם לבניית שטחי הציבור כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- ו. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת אביסרור משה ובניו.

~~מרדכי בן שישט~~
גזבר העירייה
מרדכי בן שישט
גזבר העירייה

ישי ולנסי
מהנדס-העיר
ומהנדס הועדה המקומית לתכנון
בת-ים

אדרי ישי ולנסי
מהנדס העיר



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

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

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

תאריך : 5.09.2024
 מספר בקשה : 1229-2024
 מספרנו : 7234

לכבוד

אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופתוח בע"מ
 ע"י מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין
 (להלן, "המבקש")

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

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
 גוש 7122, חלקה (חלק) 125; מגרשים 1-2 לפי תוכנית בי/697;
 רחוב הקוממיות, בת ים;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-
 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר
 בקשה 1229-2024 מיום 16.07.2024 לנכס הנדון.

1. מטרת ההחלטה:

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

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית ב/697

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם בשתי חלופות מימוש, במכר ובהיתר למימוש מלא.

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	חלופת המימוש	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ב/697	10.12.2022	מכר	183,819,440 ₪	81,093,000 ₪
		היתר	162,569,440 ₪	68,955,000 ₪

2. מועד הדיון:

לאחר קבלת מסמכי המבקשים, הודיע שמאי המשיבה כי הוא מוותר על הגשת תגובה וטיעונו בשומה שהגיש מוצו. לפנייתי הנוספת הצדדים הודיעו כי טענותיהם מוצו, אין להם מה להוסיף בדיון ואין צורך בדיון. לפיכך לא נערך דיון.

3. מועד הביקור בנכס:

26 באוגוסט, הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח

4. המועדים הקובעים להערכה:

תוכנית ב/697 10.12.2022 (15 יום ממועד תחילת התוכנית)

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

5. פרטי הזיהוי של המקרקעין:

נשוא הדיון מהווה חלק מחטיבת קרקע בשימושים מעורבים מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחים פתוחים.

גוש	;	7122
חלקה (חלק)	;	125
שטח חלקה רשום	;	52,265 מ"ר
מגרש	;	1 ; 2 (לפי תוכנית בי/697)
שטח מגרש	;	3,834 מ"ר ; 4,201 מ"ר (לפי תוכנית בי/697)
מהות הנכס	;	מגרשים 1-2 לפי תוכנית בי/697 בייעוד "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ד"י" המהווים חלק מחטיבת קרקע הכוללת שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה, מסחר וציבור.
מיקום	;	רחוב הקוממיות, בת ים
זכויות מוערכות	;	חכירה מהוונת

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

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

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

6. עיקרי מסמכים:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר יורם ברק

שומה נגדית של השמאי מר יצחק שפיגל

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

צילום אישור זכויות מאת רמ"י מקוון מעודכן ליום 11.08.2024

החלטת רשות רישוי

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

7. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה

נשוא הדיון מהווה חלק מחטיבת קרקע לתכנון הממוקמת מעברו הדרומי של רחוב הקוממיות, בחלק הדרומי של העיר בת ים. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מבני תעשייה ומלאכה, תעסוקה, מוסדות ומבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים. רחוב הקוממיות, דו סטרי, מרכזי, נשוא הדיון ממוקם במקטע המחבר בין דרך מנחם בגין ורחוב הרב יצחק ניסנבוים ממזרח ורחוב יוחנן הסנדלר ממערב. סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

החלקה

חלקה 125 בשטח רשום 52,265 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית. בחלק המזרחי של החלקה קיימים מבנים.

המתחם והמגרשים

מגרש 1 בשטח 3,834 מ"ר מסווג בייעוד "מסחר ותעסוקה", מגרש 2 בשטח 4,201 מ"ר מסווג בייעוד "מגורים ד"י" (לפי תוכנית בי/697). כחלק מחטיבת קרקע העתידה לכלול 170 יח"ד חדשות בשני בנייני מגורים עם קומת קרקע בשימוש למסחר ו/או גן ילדים ומגדל משרדים עם קומת קרקע ציבורית.

מפת תרשים חלקה מאתר GIS של הוועדה המקומית לתו"ב



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

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

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

מפת תרשים חלקה מתאר המפות הממשלתי ותרשים מגרשים לפי תוכנית בי/697



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

8. רקע תכנוני:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות¹:

מצב קודם

בי/400, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4508 מיום 30.03.1997
נשוא הדיון מסומן כמגרש 5 בשטח 13.8 דונם, מסווג ביעוד "אזור עסקים מיוחד"
ו"שטח פרטי פתוח", להלן עיקרי הוראות התוכנית:

אזור עסקים מיוחד:

תכליות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מסחר, בתי אוכל ובידור

חלוקת התכליות לפי קומות:

קומות מרתף תחתונות - חניה בלבד

קומת מרתף עליון - חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה

קומת ביניים - מסחרי ובידור (בתנאי שהמסחר ימוקם בחזית למפלס הרחוב הגובל
בקומת הביניים), חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה. בקומת
ביניים המשמשת לחניה יותרו שירותי רחצה וטיפול במכונות ומוסך לתיקוני רכב
בתנאים.

קומת קרקע/מפלס הכניסה - מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשייה
עתירת ידע ובידור, שטחי שירות.

קומות הביניים האחרות (למעט גג) - משרדים ותעשייה עתירת ידע, בידור ומסחר

קומת הגג - חדרי מכונות, מתקנים טכניים במסגרת שטחי שירות מותרים עד 50%
מהשטח הכולל של הקומה שמתחתיה

היתר למסחר יותנה במתן פתרון לחניה, פריקה וטעינה בתחום המגרש על פי תקן
חניה תקף בעת מתן ההיתר ולא פחות מתקני חניה בנספח לתקנון התוכנית

יותר ערוב שטחי מסחר ושימושים אחרים שאינם מסחר באותה קומה

¹ התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בחכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

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

יותר שינוי ייעוד של חלק מבנה לשימוש מסחר בתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה המותרות בגלל המרת שימוש למסחר ובתנאי קיומן של יתר ההוראות לגבי היתר שימוש למסחר וכן בהליך של שימוש חורג מהיתר מקום שהותר בו מעבר ציבורי כהגדרתו בתקנות בדבר חישוב שטחים בקומה המיועדת למסחר יותר לשלב בו שימושי מסחר בתנאים חניה עלית תהיה בשטחים המסומנים בנספח בינוי מנחה זכויות בניה:

תכסית בניה ; 68% (עיקרי + שירות) בקומת מסחר

שטח עיקרי מותר ; 33,120 מ"ר (240%)

כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטח עיקרי

שירות ; מעל מפלס הכניסה 30% משטח עיקרי מותר

מתחת מפלס הכניסה שטחי שירות למטרת חניה ושטח שירות למטרות נוספות (אחסנה צמודה לשימושים העיקריים בבניין, חדרי מכונות מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות) עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטח שירות עד 40% מהשטח העיקרי בבניין עבור מעברים ציבוריים

קווי בניין ; כמסומן בתשריט ובנספח בינוי

שטח פרטי פתוח:

זכויות בניה במגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח יחשבו משטח מגרש נטו כולל שטח פרטי פתוח

בשטח זה תותר הקמת מרתפים לשימושים ובתנאים לשטח המגרשים הכוללים אותם במפלס פני הכיכר העליונה יותר ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום העמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים, חדרי מדרגות לצורך גישה למרתפי החניה, מתקני אוורור לחניון תת קרקעי

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

וכל שימוש דומה באישור הוועדה המקומית. סה"כ שטח בנוי ומקורה לא יעלה על 15% מהשטח הפרטי הפתוח.



בי/400, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11.04.2000
התוכנית מאפשרת לוועדה המקומית לאשר איחוד חלקות. זכויות הבניה בחלקות
המאוחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

בי/מק/405, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5133 מיום 28.11.2002
נשוא הדיון מהווה את מגרש 14 ומסווג ביעוד "אזור עסקים מיוחד" ו"שטח פרטי
פתוח"

עיקרי הוראות התוכנית:

שטח מגרש ; 9.5 דונם

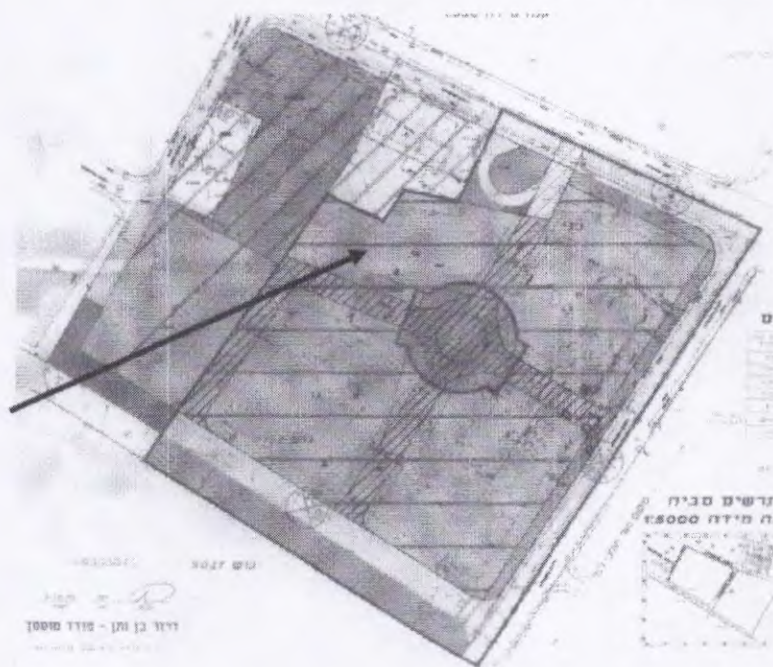
מספר מבנים ; 2

שטח עיקרי מעל הקרקע ; 20,740 מ"ר

תותר העברת שטח עיקרי מתחת לקרקע עד 500 מ"ר

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

שטחי שירות ; לפי תוכנית בי/400 על תיקוניה
גובה מבנה וקומות ; 4 קומות מרתף, קומת קרקע, 15 קומות וגג טכני
גובה קומת קרקע לא יעלה על 5 מ' נטו.
גובה המבנים לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים
קווי בניין ; קדמי, אחורי ומערבי 10 מ', מזרחי 5 מ'
בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור והוא יתוכנן ויבוצע כחלק
רציף של השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור הצמודים לו
במידה ויוקם יותר ממבנה אחד יהיו המרתפים משותפים ותרשם זיקת הנאה למעבר
הדדי בהם ובמפלס הקרקע על פי צורך
במקרה של חלוקת מגרש לשני מגרשים יהיה קו הבניין בין המגרשים החדשים 5 מ'
במגרש 14 תרשם בחזית המבנים זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט
יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית בי/400

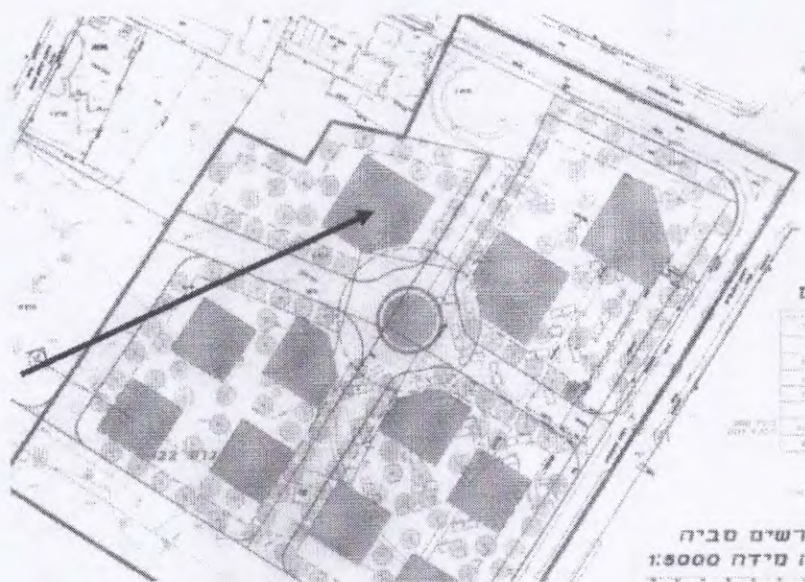
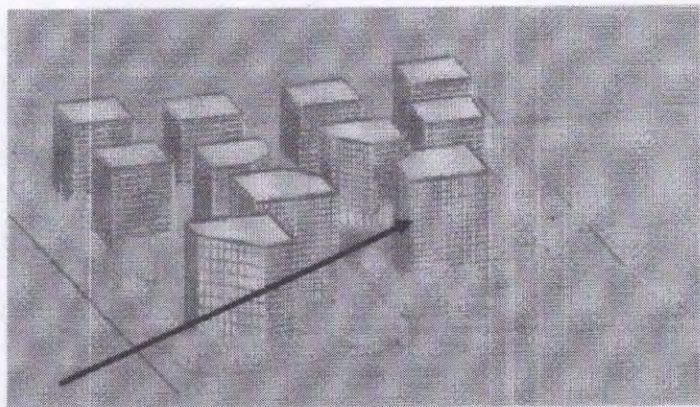


DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

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

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

קטעים רלוונטיים מנספח בינוי



בי/3/400, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003

התוכנית קובעת כי מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה, כל פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

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

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

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

מצב חדש

בי/697 (0352799-502), דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 10919 מיום 21.11.2022 ובעיתונות ביום 25.11.2022.

התוכנית מהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. נשוא הדיון מהווה את מגרשי הקצאה 1 בייעוד "מסחר ותעסוקה" ו-2 בייעוד "מגורים ד".

עיקרי הוראות התוכנית:

מסחר ותעסוקה (תא שטח 1):

שימושים: מסחר (חזית מסחרית ובה מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם כולל שירות, תפעול ואחסון). תעסוקה ומשרדים (משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות ללא אשפוז, בתי תוכנה וכד'). שטחי תפעול, שטחים ומתקנים טכניים והנדסיים וכל שטחי השירות הנחוצים לתפעול הבניין. בקומות הגג יותרו שימושים לרווחת הבעלים והמבקרים במתחם כגון פינת ישיבה, גינון ומצללות). שימוש ציבורי (תרבות, קהילה, בריאות, רווחה, משרדי ממשלה ומשרדי עירייה). לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמ"א 18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק.

מגורים די (תא שטח 2):

שימושים: מגורים (דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור וכדומה). גני ילדים. מסחר (מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם שלא יהווה מטרד לדיירי בנייני המגורים). לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמ"א/18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק. שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע.

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

טבלת זכויות בניה:

מספר קומות	שטח בניה			שימושים	בניין	מספר מבנים	ייעוד	גודל מגרש	תא שטח		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שירות	עיקרי
4	40	13,100	17,200	41,310	תעסוקה	C	מסחר ותעסוקה	3,834	1		
			---	1,300	ציבור (שטח רצפה)						
			300	1,000	מסחר						
4	40	14,300	7,650	14,270	מגורים	A-B	מגורים ד	4,201	2		
			100	250	ציבור						
			1	200	מסחר					A	

הערות ברמת הטבלה:

תכנית מכסימלית לא תעלה על 85% כדי שיוותרו 15% שטחים פנויים לכל עומקם לטובת חלחול מי נגר ונטיעות.

ניתן יהיה להקים בקומות המגורים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר

20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) של 80 מ"ר

20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) של 65 מ"ר

הערות לטבלת זכויות הבניה:

מספר קומות בבניין C, כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומה ציבורית + קומה טכנית גבוהה

גובה מירבי של בניין A יהיה 35 מ'. גובה המרבי של בניין B יהיה 124 מטרים.

מספר קומות מרבי בבניין A יהיה 10 קומות. מספר קומות מרבי בבניין B יהיה 40 קומות. מס' הקומות במגרש 2 כולל קומת קרקע גבוהה למסחר + 38 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה

בתא שטח 2 מותרת בניית מרפסות בשטח 2,040 מ"ר

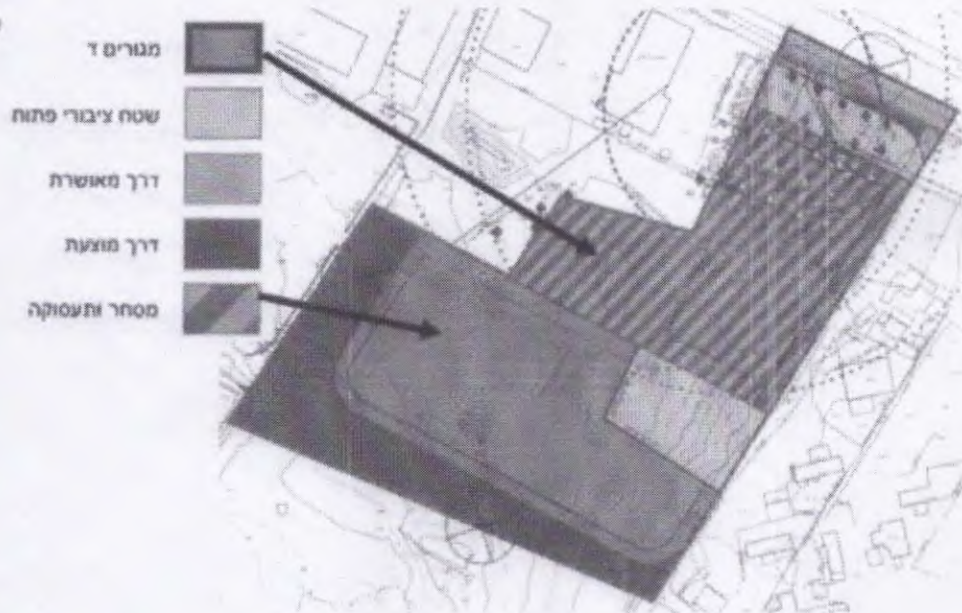
שטח ציבור בתא שטח 2 ייבנה בקומת קרקע של בניין A לשימוש שני גני ילדים

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

שלבי ביצוע:

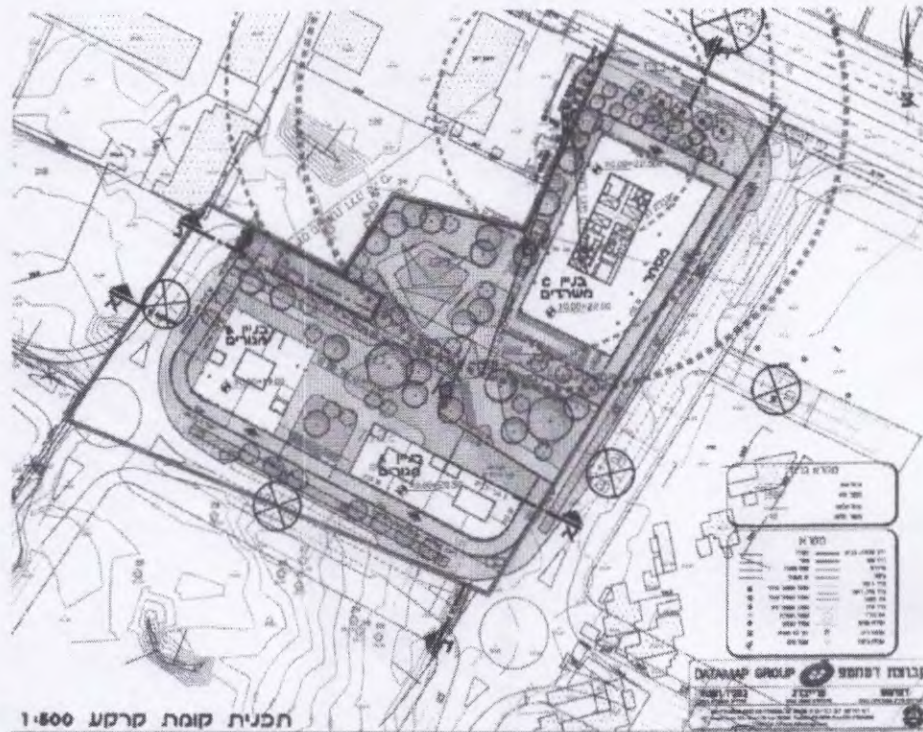
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	מתן היתר בניה לתא מס' 2 יהיה מתן היתר בניה לתא מס' 1.
2	ביצוע	השטחים הציבוריים יפותחו בד ובד עם שטחי המגורים.

מימוש התוכנית: במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוח תכנית זו בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התפוגה של כלל התוכנית יהיה 5 שנים, ולא תתאפשר הארכת תוקף.



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

קטע רלווטי מנספח בניו



תמהיל בניין B

קומה	שימוש	סוג	כמות יחיד בקומה	סה"כ יחיד
1 (כפר קמח)	לובי חזית מסחרית	חשבו	-	-
2-30	מגורים	מגורים טיפסית	4	116
31-37	מגורים	מגורים טיפסית	3	21
38	מגורים	פנסאז	2	2
39	מגורים	פנסאז	1	1
40	סניט		-	-
סך הכל				140

תמהיל בניינים A

קומה	שימוש	סוג	כמות יחיד בקומה	סה"כ יחיד
1 (כפר קמח)	לובי גני ירדים חזית מסחרית	חשבו	-	-
2-6	מגורים	מגורים טיפסית	4	28
9	מגורים	פנסאז	2	2
סך הכל				30

בכל הפרויקט
 50% דירות מיטרו קטנות
 20% דירות קטנות

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

קטע רלוונטי מנספח תנועה (חניה)

מגרש מס' 1
 טבלת מאזן חניה
 אזור אי

חניה	חניה מחויבנות				חניה חופשית	חניה חלק	חניה חלק	חניה חלק	חניה חלק	פרטית	חלק	פרטית	חלק
	אפנים	אפנים	פרטית	המה									
1	70	100		קלט	2.5	400	5	1,300	8	1,300	20	2000	1,300
	212	35	32	חוף 1-	3		5		4		20		
	5	35	50	חוף 2-			207	1,300	166	1,240	173	שיטת חוף (240)	
			50	חוף 3-			207		166		173		
			60	חוף 4-							4	שטח חוף 1:2	
											4		
3	212	170	204		3		212		170		197	שיטת חוף	

1 חניון ממוכנס לפי רמת שרות 1
 2 מספר שלמספר חניה ציבורי
 3 מספר של מספר חניה לסגורים

מידות של חוקיות המאזנים לחניה
 נכיו לציון
 מידות של 3 חוקיות המאזנים לחניה
 1 מספרות לרוב מסר
 2 מספרות לרוב מספר

מגרש מס' 2
 טבלת מאזן חניה
 אזור אי

חניה	חניה מחויבנות				חניה חופשית	חניה חלק	חניה חלק	חניה חלק	חניה חלק	פרטית	חלק	פרטית	חלק
	אפנים	אפנים	פרטית	המה									
	34	88	25	חוף 1-									
		69	41	חוף 2-	34	115	170	11		102		1,042	
			41	חוף 3-									
34	170	110			34		170			102	שיטת חוף		

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

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

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

9. רישוי:

החלטת רשות רישוי מקומית בישיבה 20240007 מיום 30.06.2024 :
הוחלט לאשר בקשה לשני בנייני מגורים, בניין אחד בן 9 קומות הכולל מבנה ציבור ומסחר בקומת קרקע + 7 קומות מגורים + קומה טכנית, 38 יח"ד. בניין שני בן 36 קומות מגורים הכולל קומת קרקע בשילוב מסחר + 34 קומות מגורים + קומה טכני, 132 יח"ד. מעל 3 קומות מרתפים המבוקשים בהיתר 20230961. סה"כ 170 יח"ד כולל פיתוח לשצ"פ במגרש 4 + גידור זמני ועוגנים זמניים + שטחי ציבור (שני גני ילדים).

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

10. משפטי²

10.1 אישור זכויות

בהתאם לצילום אישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל מקוון שהוצג בפני, עדכני ליום 11.08.2024, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	רחוב קוממיות פינת רחוב ניסנבאום, בת ים
גוש	7122
חלקה	125
מגרש	14 לפי תוכנית בי/מק/405
שטח העסקה	9,514 מ"ר
בעל הזכויות	פרטי השטחים בנכס הם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ
הזכויות	לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד לתאריך 26.05.2064
משכנתא	נרשמה בתאריך 27.12.2015, גורם מלווה הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ יובנק – תל אביב (ראשי), ללא הגבלת סכום, דרגה ראשונה.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

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

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

11. המחלוקת בין הצדדים בתמצית:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

ערכי שווי משרדים:

להלן נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי:

עסקת מכר לקרקע בייעוד תעסוקה מכוח תוכנית נקודתית ב/559, אזור התעשייה בת ים:

תאריך עסקה	מחיר ללא מע"מ		כמות זכויות בניה - עיקרי				שטח ז"ב	שטח המגרש	חלקה/גוש	כתובת
	סה"כ	ל-1 מי"ר ז"ב	משוקלל	מ.ר.מ.מ.ש.ר.ד	משרדים	מסחר				
		משוקלל		0.06	1.0	2.500				
18/11/2019	נ"ח 2,715	נ"ח 12,950,000	4,769	400	4,370	150	625%	723	7129/66	כ"ט בנובמבר 3+5

מחירי מכירה של יחידות משרדים בפרויקט ניסנבאום 37 אזוריית בת ים:

יום מכירה	מחיר ללא מע"מ ¹		שטח ארנונה ²	חלק נמכר	קומה	גוש חלקה
	סה"כ	ל-1 מי"ר ארנונה ²				
17/02/2021	נ"ח 19,118	נ"ח 650,000	34	1	8	7129/134
05/10/2021	נ"ח 19,048	נ"ח 1,200,000	63	1	6	7129/134
18/04/2021	נ"ח 17,561	נ"ח 360,000	41	0.5	7	7129/134
02/05/2021	נ"ח 20,313	נ"ח 650,000	32	1	9	7129/134
09/12/2021	נ"ח 14,286	נ"ח 900,000	63	1	12	7129/134
18/01/2022	נ"ח 11,999	נ"ח 1,331,890	111	1	13	7129/134
09/01/2022	נ"ח 19,412	נ"ח 660,000	34	1	11	7129/134
28/02/2022	נ"ח 12,268	נ"ח 1,558,000	127	1	10	7129/134
07/06/2022	נ"ח 19,853	נ"ח 675,000	34	1	11	7129/134
13/06/2022	נ"ח 17,714	נ"ח 620,000	35	1	8	7129/134
29/06/2022	נ"ח 14,333	נ"ח 1,591,000	111	1	15	7129/134
27/10/2022	נ"ח 19,841	נ"ח 1,250,000	63	1	9	7129/134
30/11/2022	נ"ח 17,220	נ"ח 1,722,000	100	1	12	7129/134
01/12/2022	נ"ח 15,444	נ"ח 2,764,476	179	1	14	7129/134
16/01/2023	נ"ח 23,429	נ"ח 820,000	35	1	8	7129/134
08/03/2022	נ"ח 17,456		70.8		10.2	ממוצע

מחירי המכירה אינם כוללים חניות

שטח ארנונה לפי קונטור משרד כולל שטח עיקרי ומחסן נכלל או גובל במשרד

שווי מי"ר עיקרי משרדים במצב קודם 2,700 נ"ח

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

שווי מ"ר עיקרי **משרדים** במצב חדש **2,386** ₪ (88% משווי מ"ר במצב קודם)

ערכי שווי מסחר:

להלן נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי:

חוזי שכירות בקומת קרקע מסחרית בחזית מבנה ישן ומשופץ ברחוב קינמון 45, גוש/חלקה 7123/205 באזורי"ת בת ים:

דמי שכירות בתקי אופציה	מחיר שכירות לחודש		שטח מנימי (מ"ר)	השימוש	אופציות להארכת שכירות	תקופת השכירות	תאריך חוזה שכירות	מס' חנות
	סה"כ	ל-1 מ"ר						
			1.0					
₪ 5,460	₪ 85	₪ 5,200	61.0	טלמרקטינג	9/1/20 - 10/1/18	9/1/18 - 10/1/16	5/1/2016	1
₪ 6,250	₪ 106	₪ 6,000	55.69	ומצרים לבית	31/12/18 - 1/1/17	31/12/16 - 1/1/15	6/10/2014	2
₪ 5,500	₪ 82	₪ 5,500	67.00	מכון קוסמטיקה	31/3/15 - 1/4/14	31/3/14 - 1/4/13	20/3/2013	3
₪ 5,775	₪ 82	₪ 5,500	67.00	ממכר בריכות שחיה	1/3/2020 - 1/4/18	31/3/18 - 1/4/16	3/2/2016	3
	₪ 89						8/1/2015	

דמי שכירות שנתיים 1,071 ₪/מ"ר, שיעור היוון 7%. שווי מ"ר בנוי 15,300 ₪.

השמאי אינו מפרט שיעור יזמות ועלויות בניה שנלקחו בחשבון בחילוף.

שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי **למסחר** בנכס נשוא הדיון **7,000** ₪

ערכי שווי חניות:

להלן נתוני השוואה עליהם התבסס השמאי:

עסקאות מכר חניות בלתי מסוימת ליעוד משרדים בפרויקט ניסנבויים 37:

תאריך עסקה	שטח ברוטו לית משרדים לפי חוק מכר	מחיר ל-1 מ"ר ברוטו משרדים - לפי חוק מכר	סך מחיר מרכיב המשרדים העסקה	סך מחיר מרכיב חניה 1 העסקה	סוג חניה
	A	B	$K = A \cdot B$	P	$V = P \cdot K$
26/07/2017	63.74 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	605,530 ₪	705,530 ₪	בלתי מסוימת
10/08/2017	49.17 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	467,115 ₪	567,115 ₪	בלתי מסוימת
10/08/2017	50.50 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	479,750 ₪	579,750 ₪	בלתי מסוימת
02/11/2017	91.06 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	865,070 ₪	965,070 ₪	בלתי מסוימת
30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	בלתי מסוימת
30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	בלתי מסוימת
30/01/2018	54.31 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	515,945 ₪	615,945 ₪	בלתי מסוימת
02/11/2017				100,000 ₪	

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

מחירי מכירה של חניות בלתי מסוימות שנקבעו בעסקת אופציה לחברות "כח השקעות בע"מ" ו"ד.נ.א.ג. נכסים ופרויקטים בע"מ" מתאריך 07/05/2017 בפרויקט ניסנבאום 37:

סוג חניות נמכר	כמות חניות	מחיר ל-1 חניה ללא מע"מ
בלתי מסוימות - כמות ראשונה	20	100,000 ש"ח/חניה
בלתי מסוימות - כמות שניה	5	110,000 ש"ח/חניה
סה"כ / ממוצע משוקלל	25	102,000 ש"ח/חניה בממוצע

שווי קרקע למקום חניה תת קרקעית בלתי מסוימת 130,000 ₪

(לאחר התאמות למיקום וזמן בשיעור מצטבר של 27%)

ערכי שווי מגורים:

להלן נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי:

מכר מגרשים בייעוד מגדלי מגורים בעיר בת ים:

תאריך עסקה	מחיר סגירה 2 - ₪			אחוז נמכר	סל"כ משוקלל	מ"מ	מב"ר	קט"ר	כמות חדר	סל"כ קומות	מס' קומות	טרח	מגרש	גובה קובעת	חלקה	מיסום	נוס' יוחק	
	סל"כ	ל-1 חדר	ל-1 חדר משוקלל															
11/05/2012	12,873 ₪	1,310,680 ₪	270,000,000 ₪	100%	20,974.7	3,709	2,654	16,838	206	44	43	2,662	115	4/450	7121	33	יוחק	
01/09/2011	11,029 ₪	1,506,847 ₪	110,000,000 ₪	100%	9,144.3	1,145.8	811.3	7,766.7	73	22	20	2,014	14.5	1/410	5026	47	חמ"ט	
01/04/2012	13,179 ₪	1,597,401 ₪	89,234,040 ₪	56%	18,865.5	2,309	1,925	15,817	194	20	19	6,887	11	6/410	5027	25, 110	חמ"ט	
13/07/2012	12,684 ₪	1,471,641 ₪																ממוצע

בעסקה 1, עפ"י תוכנית בי/4/450 קיים חיוב לחניית אורחים תת"ק בשיעור 20% מסך החניות

מחיר מכירה של דירות במגרש 115 לפי תוכנית בי/4/450 במסגרת מכירה מוקדמת. מחירי מכירה של דירות בפרויקט מתחם השבטים בצומת הרחובות קוממיות וניסנבאום.

שווי מ"ר זכויות בניה למגורים משוקלל על הצד הזהיר 10,000 ₪. (לאחר הפחתה בשיעור 21% מהמחיר המוצע בעסקאות ההשוואה)

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

תחשיב שווי מצב קודם:

מרכיב ז"ב מועד	קומות	כמות קומות משרדים	קומת משרדים	שטח קומה ממוצע - עיקרי	חניות עיליות	זכויות בניה (מ"ר)		שווי מ"ר 1 ז"ב ממוצע	סה"כ שווי
						משרדים	מסחר		
מסחר	0					2,660	7,000	18,620,000	נש
משרדים	15-1	15	8	1,028		15,420	2,700	41,634,000	נש
חניות עיליות					117			12,684,600	נש
סך שווי מצב קודם	16					2,660	15,420	72,938,600	נש

תקן חניה במצב קודם:

שימוש	שטח עיקרי	תקן:	כמות חניה נדרשת - "מספר מרבי"
מסחר	2,660 מ"ר	50 מ"ר	53.2
משרדים	15,420 מ"ר	240 מ"ר	64
סה"כ	18,080 מ"ר		117

תחשיב מרבית זכויות בניה למסחר אפשרי לתכנון:

א)	סך שטח המגרש	9,500 מ"ר
ב)	הפחתת שטח מיועד לנינון וחלחול - עפ"י ההנחיות המרחביות = $9,500 \cdot 30\%$ מ"ר	2,850 מ"ר
ג)	הפחתת שטח חניה עילית = $117 \text{ חניות} \cdot 25 \text{ מ"ר} / \text{חניה} =$	2,925 מ"ר
ד)	הפחתת שטח מיועד למעברים לבנין ולחניות + רחבת כיבוי אש (מינימלי) = $8,000 \cdot 5\%$ מ"ר =	400 מ"ר
ה)	סך תכנית הבנין (עיקרי + שרות)	3,325 מ"ר
ו)	הפחתת שטח שרות בקי קרקע עבור לובי למשרדים + חי מדרגות + שטחים טכניים לבנין כולו = 20%	665 מ"ר
ז)	סך שטח עיקרי למסחר (בק קרקע) אפשרי לתכנון במצב קודם	2,660 מ"ר

תחשיב שווי מצב חדש:

מגרש 1:

סך שווי	שווי מ"ר 1 ז"ב ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					שטח קומה ממוצע - עיקרי	קומת משרדים ממוצעת	כמות קומות משרדים	קומות מסחר	בנין מסחר או משרדים
		מסחר	משרדים	מגורים	מבני	מרפ.					
7,000,000	7,000	1,000								0	C
39,552,300	2,565		15,420				1,116	19	37	38-2	
59,029,200	2,280		25,890								
16,410,316											מסלול ציבורית ²
89,171,184	1,000	41,310									סה"כ

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

מגרש 2:

סח"כ שווי	שווי מ"ר 1	זכויות בניה (מ"ר)					שטח דירתי ממוצע	קמות יחיד	קמות ממוצעת	קמות ממוצעת	סך קמות יחיד	קמות ממוצעת	בנין
		משרדים	משרדים	מ"ר	מ"ר	מ"ר							
1,050,000 ₪	7,000 ₪	150		0								0	
148,378,000 ₪	10,000 ₪			14,838	1,632	1,700	12,485	104.3	4	17.5	34	136	
2,136,056 ₪												חניה ¹	
147,291,944 ₪		150		14,838	1,632	1,700	12,485		4			סח"כ	
2,450,000 ₪	7,000 ₪	350										0	
23,732,000 ₪	10,000 ₪			2,373	408	425	1,785	65	4	4.765	9	34	
2,136,056 ₪												חניה ¹	
3,751,033 ₪												מטלה ציבורית ²	
20,294,911 ₪		350		2,373	408	425	1,785	65	4			סח"כ	
167,586,856 ₪		500		17,311	2,040	2,125	14,270	96.441	4	14.953	43	170	

הסבר שמאי המשיבה לשווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים בתחשיב שווי מצב חדש בהתחשב בהפחתות לגודל יחסית למצב קודם:

שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב קודם - עבור 15,420 מ"ר עיקרי =	2,700 ₪
שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב חדש - עבור 15,420 מ"ר עיקרי ראשונים = $2,700 * 0.95 =$	2,565 ₪
שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב חדש - עבור 25,890 מ"ר עיקרי נותרים = $2,565 * 0.89 =$	2,280 ₪

אומדן שינוי שווי קרקע בגין חוסר 34 חניות במצב חדש (בכ"א ממבנים A ו-B):

שווי 1 חניה ראשונה - כולל מע"מ (פי 2 משווי חניה שניה)	225,000 ₪-
שווי 1 חניה ראשונה - ללא מע"מ (פי 2 משווי חניה שניה)	192,308 ₪-
שווי 1 חניה ראשונה - ללא מע"מ, בניכוי 10% דיווח יזמי	174,825 ₪-
כמות חניות חסרה במצב חדש	34 חניות
סך הפסד שווי בגין 34 חניות חסרות	5,944,056 ₪-
שטח ממוצע ל-1 חניה ברוטו (ללא שטח מחסנים)	35 מ"ר/חניה
עלות בניה שולית ל-1 מ"ר תח"ק בקומת תחתונה	3,200 ₪
עלות בניה ל-1 חניה	112,000 ₪
כמות חניות שנחסכה במצב חדש	34 חניות
סך עלות בניה שנחסכה במצב חדש	3,808,000 ₪
סך הירידה בשווי הקרקע במצב חדש עקב חוסר של 34 חניות	2,136,056 ₪-

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

אומדן עלות בניית שטח ציבורי לעירייה במגרש 1:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים / סכום בסיס לחישוב	שטח / %	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	עפ"י התב"ע	1,600 מ"ר	6,840 נ"מ	10,944,000 נ"מ	6,840 נ"מ
	מרתף תניה (ללא אחסנה)	13	455 מ"ר	3,000 נ"מ/מ"ר	1,365,000 נ"מ	853 נ"מ
	סה"כ		2,055 מ"ר		12,309,000 נ"מ	7,692 נ"מ
כלליות	חיבור חשמל		1,600	30 נ"מ/מ"ר	48,000 נ"מ	30 נ"מ
	תכנון	סכום בסיס	3%		369,270 נ"מ	231 נ"מ
	תקורה וניהול	סכום בסיס	5%		615,450 נ"מ	385 נ"מ
	מימון	סכום בסיס	6%		800,503 נ"מ	500 נ"מ
	סה"כ				1,833,223 נ"מ	1,146 נ"מ
	סך עלות בניה - ללא מע"מ				14,142,223 נ"מ	8,839 נ"מ
	תוספת מע"מ - על כל המרכיבים ללא מימון	סכום בסיס	17%		2,268,092 נ"מ	1,418 נ"מ
	סך עלות בניה - כולל מע"מ				16,410,316 נ"מ	10,256 נ"מ

אומדן עלות בניית שטח ציבורי לעירייה במגרש 2:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים / סכום בסיס לחישוב	שטח / %	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	עפ"י התב"ע	350 מ"ר	6,840 נ"מ	2,394,000 נ"מ	6,840 נ"מ
	מרתף תניה (ללא אחסנה)	4	140 מ"ר	3,000 נ"מ/מ"ר	420,000 נ"מ	1,200 נ"מ
	סה"כ		490 מ"ר		2,814,000 נ"מ	8,040 נ"מ
כלליות	חיבור חשמל		350 מ"ר	30 נ"מ/מ"ר	10,500 נ"מ	30 נ"מ
	תכנון	סכום בסיס	3%		84,420 נ"מ	241 נ"מ
	תקורה וניהול	סכום בסיס	5%		140,700 נ"מ	402 נ"מ
	מימון	סכום בסיס	6%		182,977 נ"מ	523 נ"מ
	סה"כ				418,597 נ"מ	1,196 נ"מ
	סך עלות בניה - ללא מע"מ				3,232,597 נ"מ	9,236 נ"מ
	תוספת מע"מ - על כל המרכיבים ללא מימון	סכום בסיס	17%		518,435 נ"מ	1,481 נ"מ
	סך עלות בניה - כולל מע"מ				3,751,032 נ"מ	10,717 נ"מ

עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל 11/2022 לשטח משרדים ברמת גמר גבוהה לפי ממוצע של 2 סוגי הבניינים:

מחיר מ"ר מעטפת במבנה משרדים בגובה 15-6 קומות 4,840 נ"מ

תוספת עלות עבודת גמר בסטנדרט גבוה 2,000 נ"מ

סך עלות בניה למ"ר שטח ציבורי לעירייה 6,840 נ"מ

אגרות בניה והיטלי פיתוח חלים על העירייה ולכן לא הובאו בחשבון

סיכום:

שווי מצב חדש כולל מרכיב ממ"דים 256,758,040 נ"מ

שווי מצב חדש ללא מרכיב ממ"דים 235,508,040 נ"מ

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

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

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

השבחה למימוש במכר (כולל מרכיב ממ"דים) ₪ 183,819,440

השבחה למימוש בהיתר (ללא מרכיב ממ"ד) ₪ 162,569,440

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

11.2 שמאי המבקש

שטח מגרש לפי מצב מאושר בתוכנית בי/697 ומדידת רמ"י 9,513 מ"ר
השמאי מעריך כי במצב הקודם כל החניות בנכס עיליות ושווי קרקע למקום חניה
הוא 108,000 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה. כמו כן, מסכים לתחשיב העירוני של
תמהיל זכויות הבניה של שמאי המשיבה למעט שטח נדרש לחלחול 30% בהתאם
למקובל ברחבי הארץ בהתאם לתמ"א 4/34 וכפי שנקבע בהחלטת וועדה מקומית
בבקשה להיתר 20190562 לחלקה 47 בגוש 5026 שטח החלחול משפיע על שטחי
המסחר, כמפורט להלן:

שטח המגרש	9,514	לפי המצב המאושר בתכנית בי/697 + מדידת רמ"י
הפחתת שטח מיועד לגינון וחלחול	-1,427	לפי 15%
הפחתת שטח לחניות עיליות	-2,925	כפול 117 חניות 25 מ"ר לשטח חניה
הפחתת שטח מיועד למעברים	-400	לפי שנאי הוועדה
סה"כ תכסית שנתורה לבינוי	4,762	
שטחי שירות בק"ק לפי 20%	-952	לפי שמאי הוועדה
יתרת שטח למסחר	3,810	

ערכי שווי תעסוקה:

שמאי המבקש מציין כי במשך שנים מנסה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לשנות
את אופי אזור התעשייה לאזור תעסוקה ומסחר ללא הצלחה ומעריך כי עד היום
אזור התעשייה אינו בשל לשימושי משרדים. השמאי מבסס את טענתו ומפנה, בין
היתר, לדברי מנכ"ל עיריית בת ים שפורסמו בכתבה בעיתון "דה מרקר" בשנת 2012
ולדבריו שנים ארוכות בת ים לא התפתחה כמוקד מסחרי ואזור התעשייה קפא ונבל
עם השנים ועד לפני שנתיים אף יזם או בעל קרקע לא הסכים לשקיע באזור למרות
הקרבה לאיילון ולים, השמאי מפנה גם להחלטת שמאי מכריע אמנון ניזרי בגו"ח
7123/204 משנת 2013 למועד הקובע לתוכנית בי/400 בה העריך השמאי כי מטרת
הוועדה המקומית לשנות את אופיו של אזור התעשייה לא הושגה כמו כן לא ניתן
לקבוע כי התהליך החל לרקום עור וגידים. להערכת שמאי המבקש דברים אלה
נכונים גם היום ובסיוור בשטח ניכר כי אזור התעשייה כמעט לא שינה את פניו
והסיבות לכישלון המרכזיות הן בעיית נגישות, קיומה של תעשייה ותיקה במתחם
ובעיקר תחרות עזה מצד מתחמי תעסוקה עדיפים (כמו הרצליה פיתוח, פתח תקווה,
קריית עתידים, רמת החייל ועוד).

השמאי מציג תצלומי אוויר בתחום תוכנית בי/400 בין השנים 2005-2008 לעומת

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

תצלומי אוויר במועד הקובע לפיהם לא חל שינוי מהותי באזור התעשייה והוא נשאר בקיבעונו.

הוכחה נוספת היא עמדת הוועדה המקומית שמתנה את מימוש המגורים במקביל למימוש של שטחי תעסוקה, מדובר בניסיון לכפות הקמת משרדים שהרי אם היה ביקוש לשטחי משרד לא היה צורך להתנות את הקמת המגורים במימוש שטחי תעסוקה. השמאי מציין תוכניות שאושרו לאחרונה עם זכויות משולבות למגורים ותעסוקה מהן ניכר כי טרם התקדם הליך מימוש בפועל (תוכניות בי/641, בי/744, בי/640, בי/631, בי/609, בי/647).

יחד עם זאת במועד הקובע לתוכנית (12/2022) אזור התעשייה נאלץ להתמודד עם קשיים נוספים, היצע גדול שהצטבר בשוק המשרדים באזור המרכז, שינויים בדפוסי העבודה בעקבות מגפת הקורונה שגרמו לירידה בביקוש לשטחי משרדים ועליית ריבית שהחלה באפריל 2022 לאחר שנים רבות של ריבית כמעט אפסית. ירידה בדמי שכירות או בשווי שטחים בנויים משמעותית יותר בשווי מרכיב הקרקע מאחר ועלויות הבניה בעלייה מתמדת לאורך השנים ובפרט בתקופה של עליית ריבית המגדילה את הרווח היזמי הנדרש. לעניין זה מפנה השמאי לכתבה בכלכליסט שפורסמה ביום 26.04.2021 בה נכתב כי "אולם נוכח היצף בשוק המשרדים, הבניה המסיבית הצפויה בכל גוש דן והקורונה ששינתה את הביקושים הצפויים, לא בטוח שבעירייה יקצרו כל כך מהר, אם בכלל, את הפירות המקוויים", המשמעות היא כי ערכי השווי הכלכליים במועד הקובע הופחתו משמעותית לעומת התקופה שקדמה עד כדי חזרה לרמת המחירים של שנת 2020.

נתוני השוואה לתעסוקה עליהם התבסס השמאי:

מכרז רמ"י 151/2020 בראשון לציון "צריפין", מועד אחרון להגשת הצעות: 21.12.20

הובאו בחשבון על הצד הזהיר הוצאות פיתוח עודפות שחושבו לפי סך הוצאות הפיתוח במכרז בהפחתת עלויות נורמטיביות לפי 400 ₪ למ"ר ברוטו עילי.

34,014	זכויות בניה ברוטו עילי
15,180,556 ₪	מחיר זכיה (הצעה יחידה)
40,163,969 ₪	הוצאות פיתוח
13,605,600 ₪	עלויות פיתוח נורמטיביות
26,558,369 ₪	הוצאות פיתוח עודפות

מגרש 404	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
מסחר	2,400	2.5	6,000
תעסוקה	23,834	1	23,834
סה"כ מ"ר אקוילנטי			29,834
מחיר זכיה בתוספת הוצאות פיתוח עודפות			41,738,925 ₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי במעוגל			1,400 ₪

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

מכרז רמ"י 491/2018 באור יהודה, מועד אחרון להגשת הצעות 15.2.21:

ניתוח המכרז נעשה לפי ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות (בהתאם למסמך הנחיות השמאי הממשלתי הראשי מיום 27.10.2021) ועל הצד הזהיר תוספת מרכיב הוצאות פיתוח עודפות שחושבו לפי סך הוצאות הפיתוח במכרז בהפחתת עלויות נורמטיביות לפי 400 ₪ למ"ר ברוטו עילי.

23,441	זכויות בניה ברוטו עילי
11,255,515 ₪	ממוצע 3 הצעות גבוהות
19,212,595 ₪	הוצאות פיתוח
9,376,400 ₪	עלויות פיתוח נורמטיביות
9,836,195 ₪	הוצאות פיתוח עודפות

מגרש 813	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
מסחר	2,468	2.5	6,170
תעסוקה	16,039	1	16,039
סה"כ מ"ר אקוילנטי			
מחיר זכיה בתוספת הוצאות פיתוח עודפות			
21,091,710 ₪			
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי			
950 ₪			

13,631	זכויות בניה ברוטו עילי
12,926,355 ₪	ממוצע 2 הצעות יחידות
11,676,149 ₪	הוצאות פיתוח
5,452,400 ₪	עלויות פיתוח נורמטיביות
6,223,749 ₪	הוצאות פיתוח עודפות

מגרשים 839-840	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
מסחר	1,759	2.5	4,398
תעסוקה	7,035	1	7,035
סה"כ מ"ר אקוילנטי			
מחיר זכיה בתוספת הוצאות פיתוח עודפות			
19,150,104 ₪			
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי			
1,675 ₪			

1,300 ₪	ממוצע הוצאות המכרז במעוגל
---------	---------------------------

עסקאות השוואה לקרקע:

אשטרום, מתחם האלף ראשון לציון, דווחה לרשות לניירות ערך ביום 09.09.2021:

בעסקה נרכשו 22.5% מהזכויות במגרש 5030 בתוכנית 413-0498980

מגרש 5030	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
מסחר	6,050	2.5	15,125
תעסוקה	290,258	1	290,258
סה"כ מ"ר אקוילנטי			
חלק יחסי 22.5%			
68,711			
תמורה			
128,000,000 ₪			
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי במעוגל			
1,860 ₪			

קרן ריאלטי, פארק עסקים איילון ראשון לציון, העסקה דווחה לרשות המיסים ביום 12.09.2021:

בעסקה נרכשו 50% מהזכויות בחלקה 16 בגוש 5032, עליה חלה תוכנית רצ/20/168 השמאי מפנה לכתבה ב"מרכז הנדל"ן" לפיה בכוונת הרוכשים להגיש תוכנית

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

המגדילה את זכויות הבניה המותרות ולכן מחיר העסקה משקף פוטנציאל.

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
משרדים	114,261	1	114,261
מסחר	20,164	2.5	50,409
סה"כ שטח אקוילנטי			
164,671			
מחיר מכירה המשקף 100% מהזכויות			
₪ 275,000,000			
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי במעוגל			
₪ 1,670			

דמרי - "מתחם קסטרו" בת ים, העסקה דווחה לרשות המיסים ביום 03.05.2020:
 בעסקה נרכשו מלוא הזכויות בחלקות 114,115,117 בגוש 7123. עליהן חלה תוכנית
 בי/647 וכוללות זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה.
 על הצד הזהיר הוסיף השמאי למחיר המכירה את עלות הקמת מבני הציבור לפי
 שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגוש/חלקה 6977/282 בעיר ת"א לפי 10,000 ₪
 למ"ר ברוטו.

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוילנטי	שטח אקוילנטי
מגורים	19,785	3.7	73,205
משרדים	23,424	1	23,424
מסחר	2,205	2.5	5,513
סה"כ שטח אקוילנטי			
102,141			
מחיר מכירה			
₪ 140,000,000			
תוספת למחיר המכירה בגין בניית שטחי ציבור			
₪ 18,480,000			
סה"כ שווי העסקה בתוספת בניה למבנה ציבור			
₪ 158,480,000			
שווי למ"ר מבונה עיקרי אקוילנטי במעוגל			
₪ 1,550			

החלטות שמאים מכריעים באזור התעשייה קריית אריה בעיר פתח תקווה.
 טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית תמ"ל 3003 – עוקף רחובות למועד הקובע 12.09.21
 התייחסות לנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה:
 נתוני ההשוואה ליחידות משרדים רחוב ניסנבאום 37, פרויקט "Up Town", מדובר
 בפרויקט ייחודי ובודד בחלק הצפוני של אזור התעשייה, במיקום עדיף ולא ניתן
 להסיק ממנו על ערכי השווי והעובדה כי הפרויקט יחיד שהוקם בסביבה מראה כי
 הוא חריג לסביבתו. יחד עם זאת, גישת החילוץ בעייתית בשל רגישותה הרבה
 לשינויים בהנחות המוצא בתחשיב.

נתון השוואה של מגרש בייעוד תעסוקה, מדובר במגרש הממוקם בסמיכות לפרויקט

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

"Up Town" במיקום עדיף מנשוא הדיון, עליו חלה תוכנית בי/599 בה ניתנה אופציה לנצל את שטחי הבניה לשימוש מלונאות. בבדיקה שערך שמאי המבקש נמצאה תוכנית בקשה להיתר שמהותה "בניין חדש לפי תב"ע 559 למסחר, תעסוקה ובתי מלון" ולכן העסקה אינה משקפת מחיר למ"ר תעסוקה ואינה רלוונטית.

נתוני ההשוואה עליהן נסמך שמאי המבקש משקפים שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בממוצע בסך 1,600 ₪. כאשר להערכת שמאי המבקש אזור התעשייה בת ים נחות מהמתחמים בסביבה ולכן יש להביא הפחתה, לאחר הפחתה שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 ₪.

השמאי מאמץ את גישת שמאי המשיבה וקובע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב חדש נמוך ב 12% מהמצב הקודם, מכאן מתקבל שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב קודם 1,300 ₪ ובמצב החדש 1,150 ₪.

ערכי שווי למגורים:

נתוני השוואה למגורים עליהם התבסס השמאי:

עסקאות השוואה לדירות בנויות בפרויקט מתחם השבטים גוש/חלקה 7122/93

על בסיס עסקאות אלה מגיע השמאי לשווי מ"ר בנוי פלדלת בממוצע בסך 27,091 ₪ ובניכוי מע"מ, יזמות 20% ועלויות בניה 11,700 ₪ (בהתאם למחירון דקל מיוני 2022 בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪.

החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס שנערכו בסביבת נכס ונעים בטווח שבין 5,200 ₪-7,900 ₪ (גוש 7154,7124,5023,5026,7120,7131,7123)

התייחסות לנתוני השוואה לקרקע עליהן נסמך שמאי המשיבה:

להערכת שמאי המבקש מדובר בעסקאות במיקומים עדיפים על נשוא הדיון. כמו כן, עסקאות 1-2 במועד עריכת העסקה ניתן כבר היתר בניה ולכן משקפות זמינות גבוהה. ביחס לעסקה 3 מדובר בעסקה במסגרת הליך פרוק שיתוף ויתר בעלי הזכויות בקרקע חתמו על הסכם קומביניציה עם הרוכשות כך שהתמורה משקפת מחיר לקונה מיוחד שכבר היה בעל זכויות במגרש וסביר ששילם פרמיה עבור רכישת יתרת הזכויות.

עסקאות ההשוואה לדירות בנויות במגרש 115 נערכו כשנה לאחר המועד הקובע ואינן רלוונטיות לדיון וגם אם מדובר בעסקאות פריסייל, התמורה בהן היא המחיר המקסימלי שהמוכר הצליח לקבל במועד הקובע וזהו השווי במועד הקובע.

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

נתוני ההשוואה שלעיל משקפים שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך 9,000 ₪
השמאי מעריך כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין ערוב שימושים בנכס נשוא הדין
ביחס לנתוני ההשוואה, השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן הובא
בחישוב הפחתה למגורים מעל קומת מסחר הנע בטווח שבין 0.85-0.95. ולמחקרי
דלפי וקובע מקדם הפחתה בגין ערוב שימושים 0.95.
מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים לאחר הפחתות בסך 8,500 ₪.

ערכי שווי מסחר:

השמאי מסכים לשווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ אותו קבע שמאי המשיבה.
הפחתה בגין התכלות התוכנית:

שמאי המבקש מפנה לסעיף 7.2 (מימוש התוכנית) לתוכנית ב/697, נשוא הדין, בו
נקבע כי "במידה ולא יוצא היתר בניה מכוח תוכנית זו בתוך 24 חודשים, הזכויות
המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התפוגה של כלל התוכנית יהיה 5 שנים ולא
תתאפשר הארכת תוקף"

השמאי מפנה להחלטת שמאית מכריעה דנה שיחור בגוש/חלקה 7122/74 ביחס
לתוכנית ב/641, בה נקבע כי "אם בתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו
לא יוצא היתר בניה לתעסוקה לחלק משמעותי ממנה, יפקעו זכויות הבניה מכח
תוכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התוכנית הראשית ב/400, אלא אם תאשר הוועדה
המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פניה שתגיע לוועדה ודין שיתקיים בה טרם
פקיעת תוקפה של התוכנית..." בגין סעיף זה הביאה השמאית דנה שיחור הפחתה
בשיעור 0.9.

בתוכנית ב/697 נשוא הדין לא קיימת אפשרות להארכת תוקף התוכנית בשונה
מתוכנית ב/641.

על בסיס האמור מעריך השמאי מקדם הפחתה בשיעור 0.7 לרכיב זה.

תחשיב שווי מצב קודם:

שימוש	שטח עיקרי (במ"ר) / כמות	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	3,810	7,000 ₪	26,670,000 ₪
משרדים	13,120	1,300 ₪	17,056,000 ₪
חניות עיליות	117	108,000 ₪	12,636,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			56,362,000 ₪

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

תחשיב שווי מצב חדש:

חלופת מימוש במכר:

מגרש	בנין	שימוש	שטח עיקרי/דיווחי (במ"ר)	שווי למ"ר מבונה	סה"כ	
מגרש 2	בניינים A+B	מסחר	500	7,000 ₪	3,500,000 ₪	
		מגורים	16,310	8,500 ₪	138,635,000 ₪	
		גני ילדים			3,751,000 ₪	
		הפסד שווי בגין חניית לשני הבניינים			4,272,000 ₪	
		סה"כ מצב חדש מגרש 2				134,112,000 ₪
מגרש 1	בנין C	מסחר	1,000	7,000 ₪	7,000,000 ₪	
		משרדים (בסמוכות)	41,310	1,150 ₪	47,506,500 ₪	
		מבני ציבור			16,410,000 ₪	
		סה"כ מצב חדש מגרש 1				38,096,500 ₪
		סה"כ שווי מצב חדש במעגל				172,209,000 ₪
115,847,000 ₪	השבחה במימוש במכר					
0.7	הפחתה בגין סעיף התכלות בתכנית					
81,093,000 ₪	סה"כ השבחה במימוש במכר במעגל					

חלופת מימוש בהיתר:

מגרש	בנין	שימוש	שטח עיקרי/דיווחי (במ"ר)	שווי למ"ר מבונה	סה"כ	
מגרש 2	בניינים A+B	מסחר	500	7,000 ₪	3,500,000 ₪	
		מגורים	14,270	8,500 ₪	121,295,000 ₪	
		גני ילדים			3,751,000 ₪	
		הפסד שווי בגין חניית לשני הבניינים			4,272,000 ₪	
		סה"כ מצב חדש מגרש 2				116,772,000 ₪
מגרש 1	בנין C	מסחר	1,000	7,000 ₪	7,000,000 ₪	
		משרדים (בסמוכות)	41,310	1,150 ₪	47,506,500 ₪	
		מבני ציבור			16,410,000 ₪	
		סה"כ מצב חדש מגרש 1				38,096,500 ₪
		סה"כ שווי מצב חדש במעגל				154,869,000 ₪
98,507,000 ₪	השבחה במימוש בהיתר					
0.7	הפחתה בגין סעיף התכלות בתכנית					
68,955,000 ₪	סה"כ השבחה במימוש בהיתר במעגל					

לסיכום:

השבחה בעת מימוש במכר 81,093,000 ₪

השבחה בעת מימוש בהיתר 68,955,000 ₪

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

12. טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים

עמדת המבקש	עמדת המשיבה	
9,513 מ"ר	9,500 מ"ר	שטח מגרש
מצב קודם 1,300 נ"מ מצב חדש 1,150 נ"מ הפחתה של 12% משוי מצב קודם	מצב קודם 2,700 נ"מ מצב חדש 2,565 נ"מ על השטח הקיים במצב קודם ו- 2,280 נ"מ על השטח הנוסף. ובמשוקלל 2,386 נ"מ הפחתה של 12% משוי מצב קודם	שווי מ"ר מבונה תעסוקה/משרדים
7,000 נ"מ	7,000 נ"מ	שווי מ"ר מבונה מסחר
8,500 נ"מ	10,000 נ"מ	שווי מ"ר מבונה מגורים
108,000 נ"מ	108,000 נ"מ	שווי מקום חניה עילית
2,136,056 נ"מ לכ"א מהבניינים (A) (B)	2,136,056 נ"מ לכ"א מהבניינים (A) (B)	ירידה בשווי קרקע במצב חדש בגין חוסר חניות
3,810 מ"ר הפחתה שטח לגינון וחלחול 15%	2,660 מ"ר הפחתה שטח לגינון וחלחול 30%	שטח עיקרי למסחר אפשרי לתכנון במצב קודם
מגרש 2 - 16,410,000 נ"מ (-) מגרש 1 - 3,751,033 נ"מ (-)	מגרש 2 - 16,410,000 נ"מ (-) מגרש 1 - 3,751,033 נ"מ (-)	הפחתה בשווי מצב חדש בגין מטלה ציבורית
12 מ"ר	12.5 מ"ר	שטח ממ"ד ליח"ד במצב חדש
לא הובא בחשבון שטח מרפסות	הובא בחשבון במקדם 0.4	מרפסות במצב חדש
0.7	---	הפחתה בגין סעיף פקיעת תוקף מותנית של התוכנית

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

13. דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה

13.1 שטח מגרש

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מגרש 9,500 מ"ר
 שמאי המבקש מביא בחשבון שטח מגרש 9,513 מ"ר, בהתאם לשטח במצב המאושר לתוכנית בי/697

החלטה:

קיים פער זניח בשטח מגרש שנלקח בחשבון על ידי כל אחד משמאי הצדדים. הפער אינו משפיע בצורה משמעותית על היקף זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש במצב התכנוני הקודם.

בתקנון תוכנית בי/מק/405 המהווה את המצב הקודם בנושא החלטה זו, שטח המגרש 9.5 דונם. להלן קטע רלוונטי מהוראות תוכנית בי/מק/405:

מגרש מס'	שטח מגרש (דונם)
11	14.5
12	14.4
13	13.9
14	9.5
סה"כ	52.3

להלן קטע רלוונטי מתשריט תוכנית בי/מק/405 (מגרשים לפי תוכנית בי/400):

טבלת שטחים



גוש	חלקה מחלקה	מגרש	שטח דונם (בערך)
7722	77	4	2.419
		5	0.947
		6	0.678
		7	5.099
		11	3.081
		12	52.296
		18	9.058

כולל שטח
 71.057 דונם

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

בנספח טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית החדשה בי/697 שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה במצב הנכנס 9,513 מ"ר והמהווה את מגרש 14.

להלן קטע רלוונטי מנספח טבלת ההקצאה ואיזון לתוכנית בי/697:

מס סידורי	נוט	חלקה	נתוני המקרקעין	
			שטח חלקה ירושם במ"ר	שטח החלקה המכלול בחלוקה לתחומי ב"מ
1	7122	125	52,265	9,513
			סה"כ שטחים סחירים	
			9,513	

בין נספחי תוכנית בי/405 לנספחי תוכנית בי/697 קיים פער בשטח המגרש. אלה גם אלה מתבססים על מפת מדידה. מבין המידות העדפתי להתייחס למידה המעודכנת האחרונה זו שבתוכנית בי/697 אשר שמשה בסיס לטבלת ההקצאות והאיזון ולפיכך השתרשה בזכויות התכנון והקניין (על-בסיס שטח זה הוקצו זכויות במגרש החדש שיירשם על-שם בעל ההקצאה), משכך הבאתי בחשבון שטח מגרש 9,513 מ"ר (כולל שטח פרטי פתוח).

13.2 ערכי שווי (מועד קובע 10/12/2022)

ערכי שווי תעסוקה/משרדים:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למשרדים במצב קודם 2,700 ₪, ובמצב החדש ביחס לשטח משרדים שהיה קיים במצב קודם מקדם הפחתה 0.95 וביחס לשטח משרדים שנוסף מכוח התוכנית החדשה הפחתה 0.89. במשוקלל שווי מ"ר מבונה במצב החדש למשרדים 2,386 ₪. השמאי מתבסס על מכירה של מגרש בייעוד תעסוקה לפי תוכנית בי/559 (משקף שווי מ"ר מבונה 2,715 ₪) ועסקאות מכר למשרדים בנויים בגו"ח 7129/134 (משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע 17,456 ₪)

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב הקודם בסך 1,600 ₪ ולאחר הפחתה למיקום באזור התעשייה בת ים בו הביקוש לשטחי משרדים ירוד 1,300 ₪ ושווי תעסוקה במצב חדש 1,150 ₪ (הפחתה בשיעור 12% כפי שנקט שמאי

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

המשיבה). מתבסס על ניתוח עסקאות למגרשי תעסוקה באור יהודה, ראשון לציון, בת ים, פתח תקווה ורחובות והחלטות שמאים מכריעים באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה. השמאי מעריך כי נתוני השוואה למכר משרדים של שמאי המשיבה בגוש/חלקה 7122/134 במיקום מועדף ופרויקט ייחודי ולכן אין להסתמך עליהם כמו כן מחיר מכירה של המגרש עליו חלה תוכנית בי/559 ביחס למגרש במיקום טוב יותר וכולל שטחי מלונאות, תעסוקה ומסחר ולכן אין להביאו בחשבון.

החלטה:

טענת שמאי המבקש כי שטחי משרדים בתחום אזור התעשייה של בת ים מהווים מוצר נחות אמורה להיות מגולמת בנתוני השוואה כאשר מסתמכים על נתוני השוואה בתחום אזור התעשייה של בת ים כפי שנקט שמאי המשיבה וכן בהחלטה זו. בבחינת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה, הבאתי בחשבון את נתוני השוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים ובחנתי נתונים נוספים, כמפורט להלן.

החלטות שמאים מכריעים בתחום תוכנית בי/400:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
דנה שיחור	7122/74	26/04/2018	2,000	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
שלומי יפה	7123/126,131	18/01/2022	4,100	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
ניל הרצברג	7123/119,115,114	22/10/2019	2,100	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה

מפת תרשים מיקום החלטות שמאים מכריעים ביחס לנשוא הדין:

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



להלן נתונים עליהם התבסס השמאי המכריע:

עסקת מכר קרקע בגו"ח 7129/66 מיום 18.11.2019. מתקבל שווי מ"ר מבונה 2,715 ₪. בהתאמה למחצית השנייה של 2021 שווי מ"ר מבונה 3,320 ₪.
 מכר משרדים בנויים בגו"ח 7129/134, שווי מ"ר בנוי נטו למשרדים 17,500 ₪, בין התאריכים 01/2021/02/2022. ובחילוץ שווי מ"ר מבונה והתאמות 5,100 ₪.

שווי מ"ר מבונה עיקרי ב- ₪	משקל % ב-	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב- ₪	נתון
2,052	60%	3,420	עסקה מיום 18.11.2019 רחוב כט בנובמבר 3+5
1,530	30%	5,100	חילוץ מפרויקט "אפ טאון טאוור"
518	10%	5,180	דו"ח נתיים מחצית שניה של 2021 בערים סביב ת"א
4,100			שווי מ"ר מבונה עיקרי משוקלל ב- ₪

עסקת השוואה לקרקע:

עסקת השוואה לקרקע אותה הציג שמאי המשיבה בגוש/חלקה 7129/66 עליה חלה תוכנית בי/559 ממוקמת צפונית לנשוא הדיון על רחוב ניסנבאום:

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

אזור: 50	מקל-תל אביב	ג"ח: 007129-0066-000-00	תאריך העסקה: 24/11/2019
ישלב בת"מ	שטח: מרכז בת"מ	רחוב: ל"ט בוגמבר	כיתוב: 5
מחיר מוערך	שטח בסיסי	שטח בדיור	דירה: 0
12,950,000	0	0	
מחיר הדין	שטח בסיסי	שטח בדיור	דירה: 0
12,550,000	0	0	

להלן זכויות הבניה המותרות במגרש לפי תוכנית בי/559:

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	
			עיקרי	שדות	עיקרי	שדות
מסחר	1	723	150	250		
תעסוקה	1	723	(1) 4770	2850		
מבנים ומסודות עיבוד	1	723	300	75		
גן-הכל	1	723	5220	3205	3480 (2) 11830	

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה משומת המשיבה:

שטח מגרש	שטח	מקדם	שטח אקו'
723	723		
מסחר	150	2.5	375
תעסוקה	4370	1	4370
מרכזיות לתעסוקה	400	0.4	160
סה"כ שטח אקו'			4,905
תמורה			12,950,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			2,640 ₪

לו תובא בחשבון המטלה הציבורית (שמתקבל על הדעת שהופחתה משווי התמורה), היה השווי המוערך למר"ב גבוה יותר.

שמאי המבקש טוען כי עסקה זו במיקום עדיף ואין להביאה בחשבון בשקלול שווי ומסתמך על עסקאות השוואה מחוץ לתחום העיר בת ים. העסקה ממוקמת בתחום אזור התעשייה בת ים על רחוב ניסנבאום, גם אם מיקומה עדיף מנשוא הדיון היא משקפת שווי קרוב יותר לנשוא הדיון מנתוני השוואה בערים שונות או לפחות אין לפסול אותה מטעם זה.

על בסיס האמור, לאחר שבחנתי את החלטות השמאים המכריעים, עסקאות השוואה עליהן התבססו שמאי הצדדים ובהתאמות נדרשות לנשוא הדיון ומאפייניו

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

המיוחדים, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,700 ₪ כפי שנקט שמאי המשיבה המהווה הערכה זהירה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה משוקללת במצב החדש בשיעור של 12% בעקבות התאמה לגודל:

הסברים לשווי 1 מ"ר זיב עיקרי למשרדים במצב חדש - בהתחשב בהפחתות לגודל יחסית למצב קודם:

שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב קודם - עבור 15,420 מ"ר עיקרי -	2,700 ₪
שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב חדש - עבור 15,420 מ"ר עיקרי ראשוניים - $2,700 \cdot 0.95 =$	2,565 ₪
שווי 1 מ"ר זיב עיקרי ממוצע למשרדים במצב חדש - עבור 25,890 מ"ר עיקרי נותרים - $2,565 \cdot 0.89 =$	2,280 ₪

B23065.1

16

שמאי המבקש מקבל את מקדם ההתאמה ובכך קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשווי משרדים בין מצב קודם למצב התכנוני החדש בשיעור משוקלל של 12%.

במצב התכנוני החדש נוספו, בין היתר, שטחי תעסוקה לשיווק.

בנסיבות נשוא ההחלטה, בהתחשב בתוספת שטחי תעסוקה במצב התכנוני החדש, המגדילים את ההיצע לשטחי תעסוקה, מקדם ההפחתה המשוקלל בשיעור 12% לשווי משרדים במצב החדש מצוי בטווח המקדמים הסביר ובהתחשב בהסכמת הצדדים הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

13.3 ערכי שווי מגורים:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך 10,000 ₪. מתבסס על נתוני השוואה למגרשים המיועדים למגדלי מגורים (גוש 7121,5026,5027), מכר דירות חדשות במסגרת מכירה מוקדמת בגוש/חלקה 7121/33 ונתוני מכר דירות בגוש/חלקה 7122/93.

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך 9,000 ₪ ולאחר הפחתה בגין עירוב שימושים בנכס נשוא הדיון בשיעור 0.95 בסך 8,500 ₪. מתבסס על נתוני השוואה לדירות מגורים חדשות בגוש 7122 (שווי מ"ר בנוי 27,091 ₪ ממוצע, רווח יזמי 20% ועלויות בניה כוללות 11,700 ₪/מ"ר פלדלת) והחלטות שמאים מכריעים לערכי שווי והפחתה בגין עירוב שימושים במבני מגורים. ביחס לעסקאות הקרקע של שמאי המשיבה מעריך השמאי כי בעסקאות 1-2 קיים כבר היתר בניה במועד המכירה ולכן משקפות שווי זכויות זמינות ועסקה 3 מהווה מכר במסגרת פירוק שיתוף ומשקפת שווי מכירה לקונה מיוחד שכבר היה בעל זכויות במגרש וסביר שישלם פרמיה עבור רכישת יתרת הזכויות.

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

החלטה:

החלטות שמאים מכריעים בתחום תוכנית בי/400:

שמואל מכריע	גוש/חלקה	מועד קיבוע	שווי מ"ר מבונה	הערות
יגאל יוסף	7122/93-98	23/07/2020	8,150	כולל שטחי מסחר בבניין
דנה שיחור	7122/74	26/04/2018	5,600	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
שלומי יפה	7123/127	12/05/2022	7,500	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
שלומי יפה	7123/126,131	18/01/2022	6,550	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
גיל הרצברו	7123/119,115,114	22/10/2019	5,800	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה

הערה: החלטות אלה כוללות ערכי שווי בחלקות עם שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים בדומה לנשוא הדיון ומגלמות ההפחתות הנדרשות בשל ערוב שימושים.

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בגוש/חלקה 7122/93 בין התאריכים 05/2022-05/2023:

ממידע הנמצא באתר הוועדה המקומית בתיק הבניין של חלקה 93, מדובר במתחם הכולל שטח פרטי פתוח, שני מגדלי מגורים בני 36 קומות וסה"כ 357 יח"ד, שטחי תעסוקה בקומות 1-4, מסחר בקומת קרקע, גני ילדים ומבנה ציבור.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מדווח	קומה	שטח דירה	מרמסת	שטח מתואם	שווי מ"ר בני
007122-0093-133-00	27/04/2023	3,681,288	137	23	134	16.25	140.5	26,201
007122-0093-000-00	29/03/2023	3,406,288	122	21	121	16.25	127.5	26,716
007122-0093-131-00	23/02/2023	4,166,288	152	22	147	16.25	153.5	27,142
007122-0093-000-00	29/01/2023	3,668,983	137	24	134	16.25	140.5	26,114
007122-0093-000-00	12/12/2022	3,605,983	137	25	134	16.25	140.5	25,665
007122-0093-000-00	31/10/2022	3,385,983	122	25	121	16.25	127.5	26,557
007122-0093-000-00	28/09/2022	3,555,983	137	24	134	16.25	140.5	25,309
007122-0093-149-00	28/08/2022	3,598,983	137	25	134	16.25	140.5	25,616
007122-0093-000-00	25/08/2022	3,739,983	137	31	134	16.25	140.5	26,619
007122-0093-000-00	28/07/2022	3,375,983	137	21	134	16.25	140.5	25,452
007122-0093-000-00	25/07/2022	2,550,000	83	18	80	9.2	83.68	30,473
007122-0093-114-00	13/07/2022	2,553,983	84	19	80	9.2	83.68	30,521
007122-0093-123-00	03/06/2022	2,600,000	84	20	80	9.2	83.68	31,071
007122-0093-119-00	26/05/2022	2,750,000	104	20	104	12.04	106.816	25,745
007122-0093-000-00	25/05/2022	3,355,983	137	23	134	16.25	140.5	23,886
007122-0093-063-00	17/05/2022	3,500,983	137	29	134	16.25	140.5	24,918
007122-0093-000-00	09/05/2022	3,420,983	137	23	134	16.25	140.5	24,349
007122-0093-000-00	08/05/2022	2,724,983	104	19	104	12.04	106.816	25,511

בדקתי היתר בניה ותוכנית הגשה בחלקה ועל בסיסה קבעתי את שטחי הדירות והמרפסות הצמודות.

לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בקומות מרקמיות הכוללות שימושי תעסוקה ומגורים באותה הקומה.

שווי מ"ר בנוי למגורים בעסקאות אלה משקף שווי בעירוב שימושים של תעסוקה, 40

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

מסחר ומגורים ולכן לא ניתנה הפחתה נוספת לרכיב זה.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל ועסקאות השוואה אשר הוצגו על ידי שמאי הצדדים, בהתאמה לקומה ממוצעת, גודל דירות ומכלול מאפייני נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי לקומה ממוצעת בנכס נשוא הדיון בסך 26,500 ₪

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה:

לעניין עלויות הבניה, לאחר שבחנתי שומות מכריות שהוצגו, פרויקטים נוספים באזור המרכז ושומות מכריות באזור המרכז למבנים חדשים, בהתחשב בהיקף שטחי הפרויקט והיקף שטחי השירות והשטחים התת קרקעיים מול השטחים העיליים, ולאור הסטנדרטים בבניה הנפוצים בפרויקטים מסוג זה, נראה לי סביר לאמוד עלות כוללת לבנייה במועד הקובע בגבולות מקורבים של 9,200 ₪ /מ"ר. (תואם החלטת הח"מ בגו"ח 7147/64-65 בעיר בת ים)

לעניין רווח היזמי, שיעור רווח יזמי נמצא בטווח הסביר שבין 18%-20% בנסיבות הנכס נשוא ההחלטה ואופי הפרויקט ומשך הזמן הסביר להקמתו אני מעריך רווח יזמי בשיעור של 20%. (תואם החלטת הח"מ בגו"ח 7147/64-65 ובגו"ח 7137/152 בעיר בת ים).

ניתוח שווי מ"ר מבונה:

26,500 ₪ מ"ר בנוי / 1.17 מע"מ / 20% רווח יזמי - ניכוי 9,200 ₪ עלויות בניה כוללות = 9,674 ₪/מ"ר מבונה.

על בסיס האמור לעיל, ניתוח נתוני השוואה לדירות מגורים והחלטות קודמות של הח"מ והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, בהתאמה לנשוא הדיון ומכלול מאפייניו המיוחדים הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 9,600 ₪.

13.4 ערכי שווי מסחר:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪. מתבסס על ניתוח חוזי שכירות לחניות בקומת קרקע בגוש/חלקה 7123/205 למבנה וותיק ומשופץ.

שמאי המבקש מסכים לערכי שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪

החלטה:

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

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
יגאל יוסף	7122/93-98	23/07/2020	6,000	כולל שטחי מסחר בבניין
דנה שיחור	7122/74	26/04/2018	4,800	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
שלומי יפה	7123/126,131	18/01/2022	8,600	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה
גיל הרצברג	7123/119,115,114	22/10/2019	7,500	שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לחלקות הכוללות שימושים מעורבים, ביניהם שימושי מסחר ובהתאמות נדרשות למאפייני הנכס נשוא הדיון נראה לי סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 7,000 ש"ח בהתאם להסכמת הצדדים.

13.5 חניה:

שמאי המשיבה מעריך שווי מקום חניה עילי במצב הקודם בסך 108,000 ש"ח. במצב החדש אמד שמאי המשיבה שווי ממוצע של חניה תת קרקעית בסך של 225,000 ש"ח / מקום חניה (ראשונה) כולל מע"מ. בהפחתת מע"מ ובהפחתת 10% רווח יזמי 174,825 ש"ח למקום חניה. עלות הקמת חניה תת קרקעית אמד השמאי בסך של 112,000 ש"ח למקום חניה. הפרש בין שווי מקום חניה תת קרקעית לעלות הקמתה הוא 62,825 ש"ח ומכאן שהפחתה בגין חוסר של 34 מקומות חניה לכל אחד מבניינים B-A בסך 2,136,056 ש"ח לכל בניין.

שמאי המבקש מסכים לשווי מקום חניה עילית במצב קודם והפחתה בגין חוסר של 34 מקומות חניה לכל אחד מבניינים B-A בסך 2,136,056 ש"ח לכל בניין.

החלטה:

בהחלטת שמאי מכריע שלומי יפה בגוש/חלקה 7123/126, נכון למועד הקובע 18/01/2022 הובא בחשבון שווי מקום חניה תת"ק לתעסוקה/מסחר 120,000 ש"ח ועלות בניה כוללת למי"ר חניה תת"ק (ישירה ועקיפה 20%) בסך 3,426 ש"ח (לפי שטח חניה ברוטו 37 מ"ר).

בהחלטת שמאי מכריע גיל הרצברג בגוש/חלקה 7123/114,115,119, בחלקה הכוללת שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומשרדים, נכון למועד הקובע 22.10.2019 הובא בחשבון שווי מקום חניה עילי כולל פיתוח בסך 85,000 ש"ח ושווי מקום חניה תת קרקעית 100,000 ש"ח.

בהחלטות קודמות של הח"מ בעיר בת ים הובא בחשבון שווי מקום חניה עצמאית תת"ק בבניין מגורים (ללא שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה) בגבולות 120,000

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

ש"ח - 130,000 ש"ח. (ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 7137/152 למועד הקובע 15.06.2022 נלקח שווי מקום חניה תת"ק בסך 130,000 ש"ח).

לאחר שבחנתי את החלטות השמאים המכריעים בסביבת הנכס לחלקות הכוללות שימושים מעורבים ודומות במאפייניהם לנשוא הדיון, והחלטות קודמות של הח"מ לשווי מקום חניה תת"ק בעיר בת ים, אומדן שמאי המשיבה ויחד עמו אומדן שווי שמאי המבקש שהסכים לתחשיב, לשווי מקום חניה עילית במצב קודם בסך 108,000 ש"ח (עמוד 15 בשומת המשיבה) סביר.

ביחס להפרש בין שווי מקום חניה תת קרקעית לעלות הקמתה לחישוב השפעת חוסר של 34 מקומות חניה לכל אחד מבניינים B-A בסך 2,136,056 ש"ח לכל בניין (ביחס לבניינים B-A) אומדן שמאי המשיבה להערכתי זהיר בטווח הגבוה של קשת המחירים הסבירה לשווי מקום חניה תת קרקעי (אומדן שווי נמוך יותר היה מגדיל את ההשבחה כיוון שהיה מקטין את ההעמסה השלילית שבעקות חוסר בחניות). בהתחשב באופי המבנה ותכונותיו, באומדן שמאי המשיבה לשווי מקום חניה תת קרקעי, שהוא בטווח הגבוה של קשת המחירים הסבירה, ובהתאם להסכמת הצדדים, אני מקבל את האומדן וקובע הפחתה משווי המצב החדש של 4,272,112 ש"ח (-)*

*[2,136,056 ש"ח * 2 בניינים במגרש 2 (B-A)].

13.6 מטלה ציבורית:

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב התכנוני החדש הפחתה בגין עלות הקמת מטלה ציבורית למגרש 1 בסך 16,410,316 ש"ח ולמגרש 2 בסך 3,751,033 ש"ח. השמאי מביא בחשבון עלויות בניה ברמת גמר גבוהה לפי מחירון דקל (11/2022). שמאי המבקש מסכים לעלות הקמת המטלה הציבורית של שמאי משיבה.

החלטה:

בהחלטת שמאי מכריע שלומי יפה בגוש/חלקה 7122/126, נכון למועד הקובע 18/01/2022 הובאה בחשבון עלות מטלה ציבורית לפי עלות בניה למ"ר ישירה ברמת מעטפת בסך 5,150 ש"ח/מ"ר ועלויות עקיפות בשיעור 20%. שמאי המשיבה הציג תחשיב המוביל לשווי מקורב של 6,800 ש"ח / מ"ר עילי בקירוב ו 3,200 ש"ח / מ"ר חניה תת קרקעית בקירוב. בסה"כ מקורב:

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

מגרש 2:

$$= 350 \text{ מ"ר עילי (ברוטו)} * 6,800 \text{ ש"ח / מ"ר} + 140 \text{ מ"ר מרתף חניה} * 3,200 \text{ ש"ח / מ"ר} = 2,828,000 \text{ ש"ח}$$

בתוספת עלות תכנון, תקורה וניהול ומימון (14%) = 3,223,920 ש"ח

מגרש 1:

$$= 1,600 \text{ מ"ר עילי (ברוטו)} * 6,800 \text{ ש"ח / מ"ר} + 455 \text{ מ"ר מרתף חניה} * 3,200 \text{ ש"ח / מ"ר} = 12,336,000 \text{ ש"ח}$$

בתוספת עלות תכנון, תקורה וניהול ומימון (14%) = 14,063,040 ש"ח

הפער משומה מכרעת של שלומי יפה משקף גם ובעיקר עלות גימור.

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת לעלות גמר בסטנדרט גבוה. הערכתו בטווח העליות של קשת המחירים הסבירה.

שמאי המבקש הסכים לערכי שמאי המשיבה.

לאחר שבחנתי את תחשיב עלות המטלות הציבוריות של שמאי המשיבה המתבסס, בין היתר, על עלויות בניה ישירות לפי מחירון דקל 11/2022 כולל העמסת עלויות בניה עקיפות ושטחים תת קרקעיים, בנסיבות נשוא ההחלטה זו, מאפייניו המיוחדים של נשוא הדיון, בהתחשב ברמת הגימור אליה כוון שמאי המשיבה, לכדי תחשיב לו הסכים שמאי המבקש, הבאתי בחשבון עלות הקמת מטלות ציבוריות בהתאם להסכמת הצדדים:

עלות הקמת מטלה ציבורית ביחס למגרש 1 16,410,316 ש"ח

עלות הקמת מטלה ציבורית ביחס למגרש 2 3,751,033 ש"ח

13.7 שטח מסחר במצב הקודם:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי למסחר אפשרי לניצול בקומת הקרקע במצב הקודם 2,660 מ"ר (לאחר ניכוי שטח מיועד לגינון וחלחול 30%, ניכוי שטח לחניה עילית בתחום המגרש, הפחתה של שטח למעברים ורחבת כיבוי אש 400 מ"ר והפחתת שטח שרות בקומת קרקע עבור לובי למשרדים, חדרי מדרגות ושטחי טכניים לבניין כולו)

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח אפשרי לניצול בקומת הקרקע למסחר 3,810 מ"ר,

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

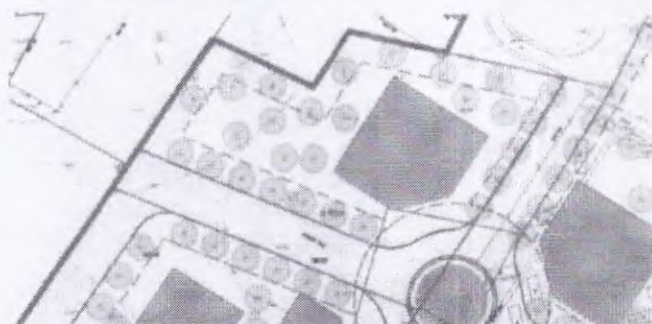
השמאי מסכים לכל הניכויים אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה למעט שטח המיועד לחלחול וגינון אשר להערכתו הוא בשיעור 15% משטח המגרש כמקובל ברחבי הארץ בהתאם להוראות תמ"א 4/34 וכך גם נקבע בהחלטת וועדה לאישור היתר בניה בגוש/חלקה 5026/47.

החלטה:

המחלוקת בין שמאי הצדדים היא בעניין שטח לגינון וחלחול שיש להפריש משטח המגרש.

במצב התכנוני הקודם לפי תוכניות בי/מק/405 ובי/400 לא צויין שיעור הפרשה קבוע לגינון וחלחול. בהתאם לנספח בינוי לתוכנית בי/מק/405 המהווה מסמך מנחה, ניתן לראות כי מרבית שטח המגרש נשוא ההחלטה במצב התכנוני הקודם מיועד לגינון. ושטח מגרש 14 (נשוא הדיון) בשטח 9.5 דונם כולל שטח פרטי פתוח.

להלן קטע רלוונטי מנספח בינוי לתוכנית בי/מק/405:



להלן קטע מנספח בינוי ופיתוח לתוכנית בי/697 (המצב התכנוני החדש):

שטחי חיכוח		
תא שטח	שטח מ"ר	%
1	576	15.0
2	641	15.3
3	391	48.8
חיכוח מחוצע	1608	18.2

בנספח ניהול מי נגר בתכנית בי/697 נקבע בין היתר (עמ' 9):

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

בכל תאי השטח בתוכנית מיושמים כ- 15% שטחים מחלחלים לפחות מסך שטח של כל תא (ר' טבלה לעיל).

מהנדסת התנועה תכננה מרתפים המהווים כך שבכל מגרש ישארו לפחות כ- 15% שטחים חדירים למים לכל עומקם בנוסף לשטח השצ"פ המגונן.

בסעיף 6 באותו הנספח (עי' 11) נקבע בין היתר ניקוז לכוון מעל תקרת מרתף ולנקז אותם לאט להחדרה באזור השצ"פ.

בסעיף 6.2 נרשם פירוט ולפיו (סעיף 6.2.2) יש לשמור על תכסית קרקע פנויה של לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית (ניתן לצמצם באמצעים מגבירי חלחול).

במסמך הנחיות של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים (אושר בשנת 2016), סעיף 3 (פיתוח שטחים פתוחים פרטיים) סעיף 3.5 עמ' 18 נרשם ביחס לריצוף באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום ע"פ תמ"א 4ב34:

א. בשטחים פתוחים יובטח כי מי הנגר העילי יופנו לאזורים מחלחלים/מגוננים. האזורים המחלחלים/מגוננים לצורך השהיית נגר יהוו לפחות 30% משטח המגרש. אפשר שחלקם יהיו מעל מרתף ב. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ג. חניות ישולבו ברצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב והניקוז. ה. שטחי הגגות ינקזו ויוחדרו למי תהום באמצעות בורות החדרה או מתקני השהייה.

מכל האמור, שטח פרטי פתוח ישמש לפחות בחלקו לחלחול או השהיית נגר (שתופנה לשטחים ציבוריים או בורות חלחול במגרש).

שטח המגרש עליו נסמכו הצדדים (9.5 דונם בקירוב) כולל שטח פרטי פתוח.

ביחד עם שטחים חדירים למים לכל עומקם בקרקע פנויה הבאתי בחשבון שטח בשיעור של 30% הכוללים גם את שטח השצ"פ ובנוסף שטח חלחול בקרקע פנויה.

13.8 שטח ממ"ד:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח ממ"ד דירתי ליחידה במצב החדש 12.5 מ"ר

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

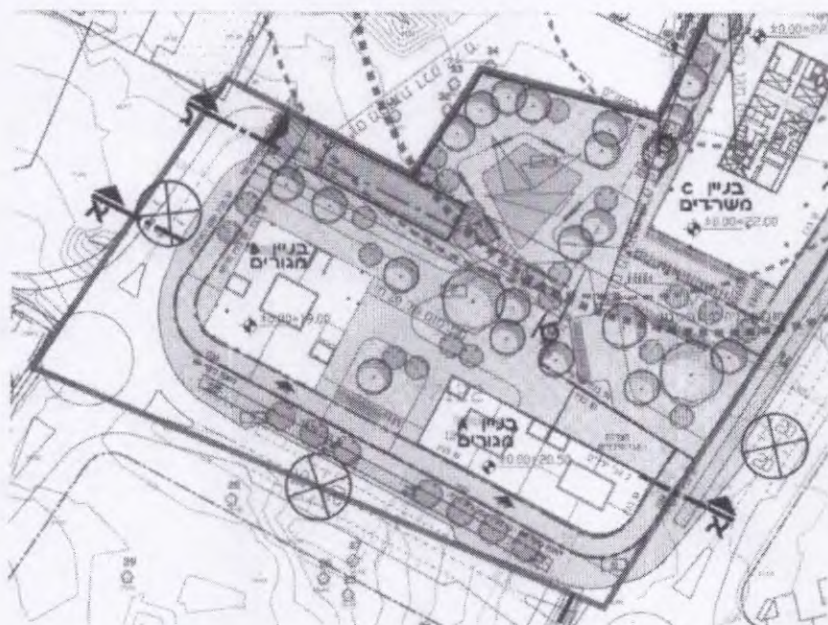
שמאי המבקש מביא בחשבון שטח ממ"ד דירתי ליחידה במצב החדש 12 מ"ר

החלטה:

שטח ממ"ד נטו ליחידה 9 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח ממ"ד ברוטו כולל את שטח הקירות החיצוניים. פער בין שטח ממ"ד ברוטו יכול לנבוע מצורת ממ"ד שונה, המשפיעה על היקף הקירות החיצוניים. לדוגמא, ממ"ד ששטחו 12 מ"ר, אם יהיה בשטח 2*6 מ"ר יהיה היקף צלעותיו (אורך "קירותיו") 16 מטרים לעומת ממ"ד שצורתו 4*3 מ"ר ואז היקפו 14 מטרים. דוגמא נוספת משולש (צורה לא רגולרית) באורך בסיס של 6 מ' וגובה 4 מ' יהיה שטחו 12 מ"ר ואורך צלעותיו כ 17.20 מטרים. ככל שצורת הממ"ד רגולרית ונוטה לריבוע יהיה שטח הברוטו מצומצם יותר.

בנשוא החלטה זו, מגרש 2 כולל שני בנייני מגורים, בניין B רגולרי ובניין A לא רגולרי ובעל צורה מאורכת עם פינה דרום מזרחית מעוגלת.

להלן תרשים המבנים המתוכננים מנספח בינוי ופיתוח לתוכנית ב/697:



על בסיס האמור, בהתחשב בצורת המגרש וצורת הבניינים המתוכננת בנספח הבינוי המהווה מסמך מנחה, להערכתי קיימת אפשרות לתכנון שטחי ממ"ד רגולרים ומשכך הבאתי בחשבון שטח ממ"ד ליחידות במבנים B-A 12 מ"ר.

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

13.9 שטח מרפסות במצב החדש:

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש שווי מרפסות המגורים במקדם 0.4.
שמאי המבקש אינו מביא בחשבון שווי מרפסות.

החלטה:

בעת קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים בהחלטה זו, הובאו בחשבון שטחי מרפסות (ראו טבלת השוואה בעמוד 40 לעיל) כך שערכי השווי למגורים אינם מגלמים שווי מרפסות ולכן בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי מרפסות במצב החדש.
מקדם מרפסת בשיעור 0.4 אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים ותואם החלטות קודמות של הח"מ (ראו לדוגמא החלטת הח"מ בגוש/חלקה 7169/65 חולון, ובגוש/חלקה 6166/552 גבעתיים).

13.10 הפחתה בגין הוראת פקיעת התוכנית:

שמאי המבקש מפנה להוראות התוכנית (סעיף 7.2) ומעריך כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי מצב חדש בגין סעיף "התכלות" בשיעור 0.7.

החלטה:

קטע רלוונטי מהוראות תוכנית בי/697:

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוח תכנית זו בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התמוגח של כלל התכנית יהיה 5 שנים, ולא תתאפשר הארכת תוקף.

שונה הוראה בתוכנית הקובעת תפוגה לתוכנית בתום תקופה שנקבעה למימושה, מהוראה הקובעת פרק זמן משוער לביצועה. ביחס לתוכניות שנקבעה בהן תפוגת התוכנית בתום המועד יש צורך בהצדקה מיוחדת להאריך את תקופה בדיעבד. אמת המידה היא של תקופת האיחור עד ההחלטה להארכה, השינויים ברקע העובדתי, התכנוני והמשפטי שהתרחשו עד להחלטה להאריך את תוקף התוכנית (עע"ם 4768/22 חמדת הגליל בע"מ נ' הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים).

כאשר שולם היטל השבחה מכוח תוכנית אשר נקבעה בה תפוגת התוכנית בתום המועד, חייבת הרשות להשיב לבעל מקרקעין היטל השבחה שנגבה כדין עקב מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית שהשביחה את המקרקעין עליהם היא חלה, לאחר שפג

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

תוקפה של התוכנית על-פי הוראותיה שלה (ראו: ת"א (מחוזי י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני האורתודוקסי של ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 9.2.2007) וכן ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים (נבו 27.08.2012).

ראו גם השבת תשלום היטל השבחה במקרה של חיוב בהיטל השבחה בעקבות הקלה שלא נוצלה (ת"א (חי"י) 914-00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה (1.9.09). בית המשפט הורה על השבת ההיטל בנימוק שאם לא התעשר הנישום, אין הצדקה לחיובו בהיטל.

מכאן שאין לייתר את תשלום ההשבחה לעת מימוש הקודם לחלוף פרק הזמן הקבוע לתפוגת התוכנית, גם בקיומה של הוראת תפוגה.

את ההשבחה יש לחשב על בסיס שווי שוק המקרקעין בשוק החופשי, כלומר כמה ייטה לייחס קונה בכוח להוראת התפוגה של התוכנית, בתנאי חוסר וודאות אולם כאשר נתון לו שאם ישולם היטל השבחה ויגיע מועד התפוגה של התוכנית ומועד זה לא יוארך, יושב לו כספו. במילים אחרות, יש לבחון את השפעת הוראת התפוגה על שווי שוק המקרקעין במועד אישור התוכנית, אילו היה נמכר בשוק החופשי במועד זה.

בפס"ד הפטריארך היווני (ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים (נבו 27.08.2012) נכתב בין היתר: "נראה זה הגיוני כי ערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן, גבוה מזה של תכנית משביחה המוגבלת לפרק זמן קצר, בבחינת חלון הזדמנויות רחב יותר שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל".

בערר (8071/14 רבינוביץ' שאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (10.05.2016) נקבע בעניין תמריצי בנייה בעלי זמן תפוגה, כי ביחס למועד אישור התוכנית הזכויות בעלות וודאות מוגבלת ולכן נושאות סיכון שיש לכמתו באומדן השווי.

בערר רג/85096/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ. בע"מ ואח', נקבע בין היתר בהתבסס על פס"ד הפטריארך היווני כי מנגנון "השמדה עצמית" של תוכנית משפיע על שווי המקרקעין. ואם יש שני מגרשים זהים האחד שזכויותיו לצמיתות והאחר שזכויותיו בעלות מנגנון השמדה עצמית תוך חמש שנים, יהיה שוויו של הראשון גבוה משוויו של השני.

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

בערר 85046/13 יורוקום נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים
נקבע שיש להביא בחשבון שמאי הוראת התכלות תוכנית.

מקדמי הפחתה שנקבעו בשומות מכריעות במקרים של מנגנון פקיעת תוכנית:

גוי"ח 7129/115 (רינת וייס)	0.95	* הובאה בחשבון אפשרות להארכה *
		* המקדם הופעל על ההשבחה
גוי"ח 57-59, 7129/17 (רינת וייס)	0.95	* הובאה בחשבון אפשרות להארכה *
		* המקדם הופעל על ההשבחה
גוי"ח 6365/15 (איל יצחקי)	0.65	
גוי"ח 3704/341 (שלומי יפה)	0.9	
גוי"ח 6207/890 (משה נדם)	0.5	* גורם מושעא עם סיכוי מימוש נמוך *
גוי"ח 6207/722 (ארז כהן)	0.9	
גוי"ח 6977/27 (ארז כהן)	0.9	
גוי"ח 7122/74 (דנה שיחור)	0.9	* קיים שיקול דעת בהארכת התוקף *

שמאים מכריעים שלא הביאו בחשבון הפחתה:

גוי"ח 7129/29-30 (דוד דדון)
גוי"ח 7123/127 (שלומי יפה)
גוי"ח 7124/249 (יגאל יוסף)
גוי"ח 7124/154 (גיא צדיק)
גוי"ח 7122/88 (ארז כהן)
גוי"ח 7123/115, 119 (גיל הרצברג)

נבחנו נסיבות ההחלטה בכל מקרה המצוין לעיל.

האמור בהחלטה זו בוחן את השפעת האילוץ בו עומד בעל הזכות במקרקעין, על שווי שוק המקרקעין, במועד אישור התוכנית, בהינתן שאם ישולם היטל השבחה ויגיע

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

מועד התפוגה של התוכנית ומועד זה לא יוארך, יושב לו כספו. אין האמור בהחלטה זו דן באומדן אי הוודאות המייתר השבת כספים עתידית. בהתחשב בכך, בנסיבות התוכנית נשוא החלטה, ובהתחשב כי מדובר בבעלים אחד, הבאתי בחשבון מקדם שווי בגין סעיף פקיעת התוכנית בשיעור של 0.9.

את מקדם ההפחתה יישמתי על ההשבחה ולא על שווי המצב החדש. הסיבה היא כי בהתכלות התוכנית, לו יגיע שלב זה, קיימת וודאות ביחס לזכויות המצב הקודם. נתאר מצב בו תוכנית במצב הקודם העניקה זכויות בנייה של 10,000 מ"ר ותוכנית במצב החדש העניקה זכויות של 10,500 וקיים לגביה מנגנון של פקיעת תוכנית. אם ניישם מקדם הפחתה של 0.9 על המצב החדש, יצא שבמצב החדש, התווספו זכויות של 500 מ"ר, או אף נאמר התווסף פוטנציאל לתוספת זכויות של 500 מ"ר, אולם נוצרה ירידת ערך ($0.9 * 10,500 = 9,450$ מ"ר), תוצאה שאינה סבירה, מכיוון שבמקרה הגרוע ביותר תחזורנה זכויות המצב הקודם של 10,000 מ"ר.

אין ההחלטה בדיון זה תקפה למקרה בו יחול מימוש המאוחר למועד פקיעת הזכויות. במקרה זה אין לחייב בהיטל השבחה (אין טעם בחיוב ודרישת החזר במקביל) וראו בעניין זה ערר (ת"א) 85312/16 **מלון רם בתל אביב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (17.7.2019).

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

13.11 תחשיב השבחה

שווי מצב קודם

מהות	שטח/יחידות	שווי למ"ר/יח'	סך הכל שווי
תעסוקה	15,405	2,700 ₪	41,594,688 ₪
מסחר	2,667	7,000 ₪	18,670,960 ₪
חניות עיליות	117	108,000 ₪	12,636,000 ₪
סך הכל שווי מצב קודם			72,901,648 ₪

שווי מצב חדש

שווי מגרש 1, בניין C

מהות	שטח/יחידות	שווי למ"ר/יח'	סה"כ שווי
מסחר	1000	7,000 ₪	7,000,000 ₪
תעסוקה	41310	2,376 ₪	98,152,560 ₪
סך הכל שווי			105,152,560 ₪
עלות מטלה ציבורית			-16,410,316 ₪
סה"כ שווי מגרש 1			88,742,244 ₪

שווי מגרש 2, בניינים B-A - חלופת מימוש במכר (כולל שווי ממ"ד)

מהות	שטח/יחידות	מקדם שווי	שווי למ"ר/יח'	סה"כ שווי
מספר יחידות	170			
מסחר	500	1	7,000 ₪	3,500,000 ₪
מגורים	14,270	1	9,600 ₪	136,992,000 ₪
ממ"ד (12 מ"ר/יח')	2,040	1	9,600 ₪	19,584,000 ₪
מרכסות מגורים	2,040	0.4	9,600 ₪	7,833,600 ₪
שווי מגרש 2				167,909,600 ₪
עלות מטלה ציבורית				-3,751,033 ₪
הפחתה בגין חוסר במקומות חניה				-4,272,112 ₪
סך הכל שווי מגרש 2 בחלופת מימוש במכר				159,886,455 ₪

שווי מגרש 2, בניינים B-A - חלופת מימוש בהיתר (ללא שווי ממ"ד)

מהות	שטח/יחידות	מקדם שווי	שווי למ"ר/יח'	סה"כ שווי
מספר יחידות	170			
מסחר	500	1	7,000 ₪	3,500,000 ₪
מגורים	14,270	1	9,600 ₪	136,992,000 ₪
ממ"ד (12 מ"ר/יח')	2,040	0	9,600 ₪	-
מרכסות מגורים	2,040	0.4	9,600 ₪	7,833,600 ₪
שווי מגרש 2				148,325,600 ₪
עלות מטלה ציבורית				-3,751,033 ₪
הפחתה בגין חוסר במקומות חניה				-4,272,112 ₪
סך הכל שווי מגרש 2 בחלופת מימוש בהיתר				140,302,455 ₪

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

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

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

שווי מגרש 1+2

₪ 248,628,699	שווי מגרש מגרש 1 + 2 בחלופת מימוש במכר
₪ 229,044,699	שווי מגרש מגרש 1 + 2 בחלופת מימוש בהיתר

השבחה

₪ 175,727,051	השבחה בחלופת מימוש במכר
₪ 156,143,051	השבחה בחלופת מימוש בהיתר

התאמה לתנאי פקיעת התוכנית

₪ 158,154,346	השבחה בחלופת מימוש במכר
₪ 140,528,746	השבחה בחלופת מימוש בהיתר

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

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

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

14. החלטה

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

גורם השבחה	מועד קובע	חלופה	הבחה	היטל השבחה
תוכנית	10.12.2022	מימוש במכר	158,154,346 ₪	79,077,173 ₪
בי/697		מימוש בהיתר	140,528,746 ₪	70,264,373 ₪

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

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

נערך ע"י

ד"ר בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0352799

בי/697 - מגרש 14 מתחם הקוממיות - בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/10/2021

לאשר את התוכנית

17/11/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המתחם מתוכנן במרכז בת ים במיקום אסטרטגי ונגיש על רחוב הקוממיות. תכנית זו מציעה הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים מגורים, תעסוקה ומסחר עם קומת קרקע מסחרית ושטחים פתוחים. התכנית מחזקת את ציר הכניסה לעיר (רח' הקוממיות) על ידי יצירת נתיב פעיל ותוסס הן למגורים והן לתעסוקה. התכנית מציעה 170 יח"ד חדשות בשני בנייני מגורים אחד בגובה של עד 10 קומות והשני בגובה של עד 40 קומות ומגדל משרדים בגובה של עד 40 קומות. כמו כן התכנית מציעה מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות. בבניין המשרדים תהיה קומה ציבורית. 2 גני ילדים ימוקמו בקומת הקרקע של מבנה המגורים הנמוך. מימוש התכנית יהווה חלק חשוב מההתחדשות העירונית של איזור העסקים בעיר בת ים.



מחוז בת ים
מנהל תכנון



מחוז בת ים
מנהל תכנון



מחוז בת ים
מנהל תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/697 - מגרש 14 מתחם הקוממיות - בת ים

מספר התכנית 502-0352799

1.2 שטח התכנית

11.880 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

1.5 מקום התכנית



תכנון ו
התמ"מ

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

176100 קואורדינאטה X

656850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמוך לרחובות הקוממיות מצפון. מנחם בגין ממזרח ויצחק נפחא ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הקוממיות	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון ו
התמ"מ

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק	121, 123	122, 125-126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ו
התמ"מ

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/2/4
30/03/1997		2829	4508		החלפה	בי/400
11/04/2000		3247	4871		החלפה	בי/400/1
17/07/2001		3329	5003		החלפה	בי/400/2
16/11/2003		339	5237		החלפה	בי/400/3
13/03/2007		1973	5640		החלפה	בי/400/4
26/01/2011		2217	6193		החלפה	בי/400/5
28/11/2002			5133		החלפה	בי/מק/405
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
31/12/2000		1043	4947		החלפה	בי/430
21/07/2016		8824	7306		החלפה	502-0358069
15/12/2016		1535	7401		החלפה	502-0222596

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	11:31 30/08/2016	ברני גטניו	12/02/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	11:55 21/03/2021	יואב אומן	09/02/2020	1	1:500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח ועיצוב נופי	15:03 13/12/2020	אריאל סדרה	13/12/2020	7	1:1	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פרוגרמתי	10:59 04/03/2020	זאב ברכאי	04/03/2020	5	1:1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה וחניה	12:22 19/04/2021	אולגה צירובסקי	19/04/2021	1	1:500	מנחה	חניה
לא	תיאור הפרוייקט וסביבתו (תנועה וחניה)	13:39 08/08/2019	אולגה צירובסקי	08/08/2019	4	1:1	רקע	חניה
לא	עדכון מסי 7 לנספח לטבלאות הקצאה ואיזון כולל טבלה חתומה	13:58 08/11/2021	עדינה גרינברג	03/08/2021	12	1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים	08:57 07/12/2020	ניסים פינס	07/12/2020	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים ע"פ תיקון 89 לחוק התכנון והבניה	08:58 07/12/2020	ניסים פינס	07/12/2020	5	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חו"ד אקלימית	14:05 10/09/2020	רון לשם	10/09/2020	37	1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	09:20 26/06/2019	רון לשם	26/06/2019	40	1:1	רקע	סקר איכות קרקעות
לא	נספח מים וביוב	08:28 09/12/2020	אלה בוגדנוביץ	08/12/2020	1	1:500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	08:29 09/12/2020	אלה בוגדנוביץ	08/12/2020	4	1:1	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגי וניהול מי נגר מנחה	11:51 21/03/2021	שמעון צוק	18/03/2021		1:500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח הידרולוגיה - מלל	11:52 21/03/2021	שמעון צוק	18/03/2021	17	1:1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	בדיקות השלכות תחברתית	13:55 06/12/2020	גישמרו לוי	06/12/2020	63	1:1	מנחה	דרכים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיקי אביסרור		אביסרור ובניו יוזם ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avis ror.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיקי אביסרור		אביסרור ובניו יוזם ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avisror.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito.c o.il
מים וביוב	יועץ	אלה בוגדנוביץ	65669		אשקלון	הגדוד העברי	17	08-6755260		bogdano@bc zeqint.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zevba@012.net.il	02-5672021		10	ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ	פרוגרמה
adina@agdo.co.il	03-6259999		65	אלון יגאל	תל אביב-יפו		237	עדינה גרינברג	שמאי	שמאי
orenb@data.map.com	03-7516356	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	קבוצת דאטאמפ	570	ברני גטניו	מודד	מודד
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684		(1)	ירושלים	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
ariel@asadra.co.il	09-7407402	09-7407401		(2)	הוד השרון	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	1670181	אריאל סדרה	יועץ נופי	אדריכל נוף
ptreesn1@013.net	03-9675499			(3)	בית חנן	אגרו-אפ		ניסים פינס	אגרונום	אגרונום
olga.chemovky@gmail.com	077-3008497	077-3008498	26	הולצברג שמחה	ירושלים	צירובוסקי יועצים בע"מ	71624	אולגה צירובוסקי	יועץ	תנועה וחניה
tsuk@hydrology.co.il	03-5739754		3	כול	פתח תקוה	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ		שמעון צוק	יועץ	הידרולוג
guillelevy@p.gl.co.il	03-7914112	03-7914130	43	העליה השנייה (4)	אזור			גישמרו לוי	יועץ	מהנדס תחבורה

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

(2) כתובת: ת.ד. 25 הוד השרון 45100.

(3) כתובת: בית חנן ת.ד. 131.

(4) כתובת: ת.ד. 49 אזור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר עם קומת קרקע מסחרית, שטחים פתוחים לרווחת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור עסקים מיוחד וחלוקה לתאי שטח ביעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה וכן הקצאת קרקע לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת 170 יחידות דיור.
4. קביעת תמהיל ליחידות הדיור.
5. קביעת מסי קומות מירבי.
- א. 2 מבני מגורים בניין A ובו עד 10 קומות ובניין B ובו עד 40 קומות.
- ב. מבנה משרדים בניין C ובו עד 40 קומות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת פקיעת זכויות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	10, 9, 7
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	5
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	7
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	2
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	10, 9, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור עסקים מיוחד	8,305	70
דרך מאושרת	1,195	10.07
שטח פרטי פתוח	1,208	10.18
שטח ציבורי פתוח	1,157	9.75
סה"כ	11,865	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.29	390.62	דרך מאושרת
17.91	2,127.52	דרך מוצעת
35.36	4,201.46	מגורים ד'
32.27	3,833.88	מסחר ותעסוקה
11.17	1,327.66	שטח ציבורי פתוח
100	11,881.14	סה"כ



יבנתן זמיר
מגזר הים



יבנתן זמיר
מגזר הים



יבנתן זמיר
מגזר הים

4. יעודי קרקע ושימושים

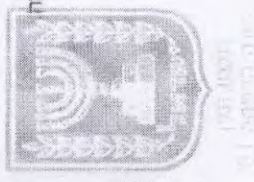
4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר: חזית מסחרית ובה מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם כולל שירות, תפעול ואיחסון.</p> <p>ב. תעסוקה ומשרדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות (ללא אישפוז), בתי תוכנה וכדומה. 2. שטחי תפעול, שטחים ומתקנים טכניים והנדסיים וכל שטחי השירות הנחוצים לתפעול הבניין. 3. בקומת הגג יותרו שימושים לרווחת הבעלים והמבקרים במתחם כגון: פינות ישיבה, גינון ומצללות. ג. שטחים לשימוש הציבור. 1. תרבות, קהילה, בריאות, רווחה, משרדי ממשלה ומשרדי עירייה. 2. לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמא/18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה. 2. במבנה תהיה קומה מבונה לצרכי ציבור. קומה זו תמוקם באחת מ-3 הקומות התחתונות של בניין המשרדים. 3. שטחי התפעול והמתקנים הטכניים לא יותרו בקומת הקרקע. 4. קומת מסחר גבוהה, קומה ציבורית, 37 קומות משרדים וקומה טכנית גבוהה. 5. תתוכנן ארקאדה לאורך החזית המסחרית. בתחום הארקאדה יישמר לפחות 1 מ' פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירת חורף). 6. יותר מעבר לאופניים בזיקת ההנאה. 7. מיקום זיקת ההנאה יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות..
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה חניה ציבורית כהגדרתה בתקנות החניה. 2. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה דרך מגרש המגורים שבתא שטח מספר 2 (זיקת הנאה תת קרקעית).
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח פתוח לשימוש הציבור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שבילים, נטיעות עצים וצמחיה. 2. בתחום השטח ציבורי פתוח תותר העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע ולא יותרו מתקנים הנדסיים כלשהם, לרבות תחנות השנאה מעל הקרקע או מתחתיה, מתקני שירות ואחזקה ו/או מבני עזר ו/או חניה עילית. 3. מתקני חניה לאופניים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יותרו ריצופים, פסלים, ריהוט רחוב, מצללות, פרגולות ומתקני שעשועים.</p> <p>2. לא תותר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעת עצים ומעבר אופניים, תשתיות מוטמנות.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעת עצים ומעבר אופניים, תשתיות מוטמנות.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. רוחב המדרכות בתחום הדרך יהיה לפחות 3 מטרים.</p>
4.5	מגורים ד'
4.5.1	שימושים
	<p>1. מגורים:</p> <p>א. יותרו דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור) וכדומה.</p> <p>2. גני ילדים</p> <p>3. מסחר:</p> <p>מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שרותים בנקאיים, ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם שלא יהווה מטריד לדיירי בנייני המגורים (רעש וריחות). כולל שטחי השירות שלהם.</p> <p>4. לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמ"א/18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק.</p> <p>5. שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. 2 בניינים.</p> <p>בניין A יהיה לכל היותר בן 10 קומות, ובגובה מרבי של 35 מ' מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>בניין B יהיה לכל היותר בן 40 קומות, ובגובה מרבי של 124 מ' מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>2. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ו- 20% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p>

מגורים ד'	4.5
<p>2. בניין A יכיל בעיקר דירות קטנות.</p> <p>3. יותר להקים בקומות המגורים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים.</p> <p>ככול שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי, שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p> <p>4. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים דיירי הבניין ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>5. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. קומת הקרקע וקומת הגלריה תשמשנה למסחר פתוח לכוון הרחוב, לארקאדה לאורך המסחר, למתקנים טכניים ולכניסה למבנה המגורים. בבניין A יהיו בקומת הקרקע 2 גני ילדים בשטח של 125 מ"ר לכל אחד עם חצר שתפנה לצד האחורי של המבנה.</p> <p>6. בתחום הארקאדה יישמר לפחות 1 מ' פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירת חורף).</p> <p>7. בקומת המרתף תתוכנן חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>8. מתחת לקומת החניה של המגורים יתאפשר תכנון לחניות עבור מבנה התעסוקה והמשרדים שבתא שטח מס' 1. תינתן זיקת הנאה לכניסה.</p> <p>9. הגובה המכסימלי של קומת הקרקע יהיה 7 מטר נטו.</p> <p>10. אספקה, פינוי אשפה, הובלה של מוצרים, שטחי שירות, מרכזי אנרגיה וכל פונקציה הנדרשת לתפעולו של הבנין יעשו בתוך תחום המגרש.</p> <p>11. מתקני פינוי האשפה והדחסניות יהיו בתת הקרקע.</p> <p>12. המרחק המינימלי בין הבנינים יהיה 20 מטר.</p> <p>13. דירות גן (ככל שיהיו) לא יופנו לרחוב.</p> <p>14. יותר מעבר לאופניים בזיקת הנאה.</p> <p>15. מיקום זיקת הנאה תהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. יותר מעבר לאופניים.</p> <p>16. לא יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע.</p> <p>17. ככל הניתן גג זה יתוכנן כך שלפחות חלקו יהיה מגונן.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תינתן זיקת הנאה תת קרקעית עבור כניסה לחניון וחניה בקומות התחתונות של החניון התת קרקעי עבור תא שטח 1.</p>	<p>ב</p>



- (4) שטחי ריצפה לשימוש הציבור.
(5) כלול בסעיף התעסוקה.
(6) גובה המרבי של בניין A יהיה 35 מטרים.
(7) גובה המרבי של בניין B יהיה 124 מטרים.
(8) שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
(9) בקומות הקרקע עבור 2 גני ילדים.
(10) כלול במגורים.
(11) כלול בסעיף המגורים.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. יחויב פתרון נאה לגג מבנה המסחר והתעסוקה הנצפיה ממגדל המגורים וההפך.</p> <p>ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה לכוון החזית המסחרית והשטח הציבורי הפתוח למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ג. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראווה ותותחן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ד. השטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיו פתוחים לציבור בכל עת ללא מגבלה, ויפותחו ברצף עם מדרכות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרונות למיתון הרוח. תכנון האמצעים יעשה בשלב התכנון המפורט. במידה והבינוי ישתנה באופן מהותי לעומת נספח הבינוי של תכנית זו, תידרש בדיקה חוזרת לנושא הרוחות כתנאי להגשת היתר בניה.</p>
6.2	חניה
	<p>א. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים, אך תהיה זיקת הנאה הדדית עבור הכניסה, המעבר בין המפלסים. כמו כן יותר לבנות את החניון של התעסוקה מתחת לחניון המגורים.</p> <p>ב. תקן החנייה למגורים יהיה 0.6. תקן החניה לשאר השימושים יהיה לפי התקן לאזור א'.</p> <p>ג. תקן החנייה לרכבים דו גלגליים ולאופניים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>ד. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת לדרכים.</p> <p>ה. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ו. למעט החניה למגורים החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>ז. מיקום חניות האופניים יהיה ככל הניתן מעל פני הקרקע. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת המרתף העליון.</p> <p>ח. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם לתכנית האב המחוזית לאופניים.</p> <p>ט. בשטחים המגוונים אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>י. רמפת הכניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי.</p> <p>יא. תכנון הכניסה לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>יב. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות והצבת אביזרי רחוב בתחום זיקת ההנאה.</p>
6.3	מרתפים
	<p>יותר גובה קומת מרתף עליון עד 6 מטר לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. תכנית העיצוב האדריכלי שאישורה הוא תנאי למתן היתר בנייה תכלול התייחסות לנטיעת עצים. נטיעות העצים בשטח התכנית, ובכלל זה לאורך המדרכות, תהיינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015). חניונים:</p> <p>2. אורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. מתקני האורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מכל חלון. התקנת מסננים</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>על פי הנחיות הוועדה המקומית. אשפה:</p> <p>4. במידה ויוחלט בשלב הכנת תכניות להיתר בניה על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך.</p> <p>5. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>6. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. לפחות 15% משטחו של כל מגרש המיועד לבינוי יישארו חדירים למים לכל עומקם, על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות.</p> <p>בחישוב של 15% שטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף.</p> <p>ב. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה.</p> <p>ג. מסמך ניהול מי הנגר יתייחס למניעת הצפות באירועי קיצון בתדירות של 1:100 שנים ומניעת הצפות של החניונים בתת הקרקע.</p> <p>ד. הנגר היוצא מתחום המגרש בכל רגע נתון יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדסת הוועדה המקומית ובלבד שמערכת ניהול הנגר העירונית תתפקד כראוי.</p> <p>ה. מי נגר מגגות ומרפסות בתחום התכנית יוחדרו לתת הקרקע באמצעות קידוח החדרה.</p> <p>ו. יש להגיש תכנית הידרולגית הכוללת קידוח/קידוחי החדרה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ז. באזור הסמוך לתחנת הדלק יש לוודא כי לא יתקיים חלחול של מים למי התהום.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מערכות אלקטרו - מכניות כגון: מערכת מזוג אויר, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ורעידות.</p> <p>2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממטוסים (בהתאם למר"מ 1, תמ"א 2/4).</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. גזי קרקע:</p> <p>א. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורים בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת.</p> <p>2. צמצום תופעות אי החום העירוני:</p> <p>ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>3. צמצום הזיהום האורי:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%.</p>	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>4. קרינה אלמ"ג: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון. 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא יינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו + 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה + 160 מעל פני הים. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת מנופים ואגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתר הבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>א. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. עצים המסומנים לשימור/העתקה א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. העצים המיועדים להעתקה יינטעו חזרה בתחומי התכנית 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הבניינים בתחום בתכנית יעמדו בתו תקן בנייה ירוקה. ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד' ומערכות</p>	

6.12	בניה ירוקה
	ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.

6.13	תנאים בהליך הרישוי
-------------	---------------------------

1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהיה מתן היתר בניה בתא שטח מס' 1.

ב. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המגדל ותחזוקת מתקני ניהול נגר.

ג. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.

2. תנועה וחניה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.

3. תכנית עיצוב אדריכלי.

א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, לכלל שטח התכנית על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מדיניות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול נגר עילי, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו על פי דרישות הוועדה המקומית.

ג. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות ל:

1. נושאי איכות סביבה.
2. תכנון למערכות האוויר החניונים של הבניין (כולל פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום).
3. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מרעש מטוסים ומערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות.
4. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.
5. מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.
6. נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם לסעיף 6.5. הנספח יפרט את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
7. תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
8. הנחיות בעניין פינוי פסולת כמפורט בסעיף 6.10.

ד. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב האדריכלי נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

9. חשיפה לקרינת אלמ"ג

א. הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות



<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת. 10. קרקעות מזוהמות וגזי קרקע תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה: א. ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא בחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית. ב. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. ג. תנאי בהיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור כמסומן בתשריט. 2. יותר מעבר אופניים. 3. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בעת הגשת היתר הבניה. צורתו הסופית תקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתנאי שישמר השטח המסומן בתשריט ותהיה שמירה על רציפות מעבר הולכי הרגל במתחם הכל בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 4. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 1.2.4.א.2 (קומה מבונה לצרכי ציבור בבניין המסחר והתעסוקה) והוראות סעיף 2.2.4.א.5 (2 גני ילדים) יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית על השטחים הציבוריים המבונים.</p>	
<p>6.16</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר ועמודי תאורה. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטריד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תכסית מתקן תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית מותרת (על ובתת הקרקע). ב. חשמל: - תותר הקמת חדרי שנאים ומיתוג/טרפו סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. - לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. - היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה</p>	



6.17	תשתיות
	המספקת חשמל.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	מתן היתר בניה לתא מס' 2 יהיה מתן היתר בניה לתא מס' 1.
2	ביצוע	השטחים הציבוריים יפותחו בד ובד עם שטחי המגורים.

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוח תכנית זו בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התפוגה של כלל התכנית יהיה 5 שנים, ולא תתאפשר הארכת תוקף.



בוועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה

ערר בי/0125/11006

מחוז תל אביב

בעניין:

אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד טלי סלטון-ישועה ואו יונטן ליבצ'יק ואו יניב גורליק ואו אח'

ממשרד פישר ושות' (FBC&CO)

מדרך מנחם בגין 146, תל אביב

טל': 03-5266962; פקסימיליה: 03-5589018

דוא"ל: vgorelik@fbclawvers.com

העוררת:

-נגד-

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים ואו רשות הרישוי בת ים

ע"י ב"כ עוה"ד תמר באומרינד איגרא ואו אביטל שיף

הררי טויסטר ושות', עורכי דין

בית ב.ס.ר 1 דרך בן גוריון 2, רמת גן, 52573

טל': 03-7553800

המשיבה:

הודעה מטעם הצדדים בדבר הגעה להסכמות ובקשה למתן תוקף של החלטת ועדת ערר להסכמות

הצדדים מתכבדים להודיע לוועדת הערר הנכבדה כי בהתאם להסכמות הצדדים בנסיבות העניין הוחלט כך:

א. החלטת הוועדה המקומית מיום 30.12.2024 בבקשה להיתר מס' 20230963 (להלן: "החלטת הוועדה המקומית" ו-"הבקשה", בהתאמה), מושא הערר, תתוקן באופן הבא, וזו לכל דבר ועניין החלטת הוועדה המקומית בבקשות:

המילים בעמוד 4 להחלטת הוועדה המקומית (בעמוד 18 לנומרטור בכתב הערר) מהמילים "יחד עם זאת" עד המילים "בכל הפרויקט" יימחקו.

בעמוד 8 להחלטת הוועדה המקומית (בעמוד 22 לנומרטור בכתב הערר) תחת הכותרת "תעודת גמר" יימחק התנאי "תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת שטחי הציבור בכל הפרויקט".

להחלטת הוועדה המקומית יתווספו הקביעות הבאות:

בעמוד 4 להחלטת הוועדה המקומית (בעמוד 18 לנומרטור בכתב הערר) על מנת להבטיח את שטחי הציבור בכל הפרויקט יתווספו אחרי המילים "לבנייני המגורים" התנאים הבאים:

"שלבי המימוש של הבקשה יהיו בהתאם לשלבים הבאים כמפורט להלן:

שלב א'

בניין B (בניין המגורים הגדול)

שלב א' יכלול:

1. הצדדים יפעלו במסגרת בקשה לשימוש חורג להסב באופן זמני חלק מקומת הקרקע של בניין B לשימוש לשם הקמת שני גני הילדים שיש להקים בהתאם להוראות התב"ע בבניין A, לרבות חצרות בהתאם לקבוע בסעיף 2)4.5 (לתב"ע (ככל שנדרשות התאמות, אלו ייעשו לאחר קבלת אישור מהנדס העיר) (להלן: "גני הילדים הזמניים").

2. המבנה יכלול חלק מחניון הפרויקט שיתן מענה לכל חחניות הנדרשות בהתאם לתב"ע על פי התקן התקף ליחידות הדיור המאושרות בתב"ע, כולל יחידות הדיור בבניין A (להלן: "חניון שלב א'").