

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

עיריית בת-ים חברת גינדי ושבירו בפרויקט בי/641 הבורסקאי

מר רזי 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

רקע

נושא הדיון הוא התקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בחסכם לבניית מטלות ציבוריות עם חברת "חן ואיתי גינדי, ורמי שבירו" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת שטחי ציבור מבוזים בהתאם לתכנית בי/641 – מתחם הבורסקאי, בת ים

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצי"ב

- שומה השבחה מכרעת (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבוזים)
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית המייעדת את המתחם כאזור עם עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, וכן שטח מבונח למבנים ומוסדות ציבור.
- בהוראות התכנית נקבעו במגרש 101 שטחים-מבונים ומוסדות ציבור בהיקף של 820 מ"ר שטח עיקרי ו-440 מ"ר שטחי שירות + 13 מקומות חנייה בתת הקרקע.
- בכוונת העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור המבוזים לשימוש משרדים ברמת גמר מלא.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היזם בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נושא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- עלות המטלה הציבורית נלקחה בחשבון במסגרת שומת השבחה שהוכנה לתכנית. לשומה זו הוגש ערר והוכנה שומה מכרעת.
- בשומה המכרעת נלקחה בחשבון עלות המטלה הציבורית ונקבעה על 10,963,555 ₪.

היקף תכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- בהתאם לשומה המכרעת, היטל ההשבחה הצפוי להתקבל לאחר קיזוז עלות המטלה הציבורית היא:
 - במטור לממ"דים: 39,545,348 ₪.
 - במטור לחלק מהממ"דים: 37,297,319 ₪.
- כמו כן צפויים הכנסות נוספות מאגרות והיטלים
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף התכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

מסקנות:

אנו הח"מ מאשרים בואת 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 ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחיסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה ביעוד מעורב שימושים, ורק חברת היוזם יכול לבצע, ולאור העלויות שנקבעו בשומה המכרעת, יש בהתקשרות זו כדי להבוא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- ג. אנו מאשרים כי פיתוח השטח הציבורי והדרכים על ידי היוזם מהווים חלק בלתי נפרד מהפרויקט של היוזם ולכן קיימת עדיפות שהוא יבצע.
- ד. אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- ה. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת "חן ואיתי גינדי", ורמי שבירוי.

חנה כהן-מוצן ע"ד
 היועצת המשפטית עיריית בת-ים
 מ.ד. 28463

ע"ד חנה כהן
 יועצת

מרדכי בן ששט

מרדכי בן ששט
 גזבר העירייה

רוזנהיים רני
 מנכ"ל עיריית בת-ים

רני רוזנהיים - מנכ"ל העירייה
 יו"ר הוועדה

ישי ולנס

יועצת העיר
 והנדס העירייה התקומית לחינוך
 בת-ים



חנה כהן-מוצן עיריית
התעסוקה והמשכנתאות עיריית בת-ים
מ.ר. 28463

25.9.2025

לכבוד:

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

.נ.א

הנדון: אישור הסכם לבניית מטלות ציבוריות עיריית בת-ים – בי/641 חברת גינדי שבירו מתחם הבורסקאי, בת ים

חוות דעתנו זו ניתנת ביחס להתקשרות עיריית בת ים (להלן: "העירייה") בהסכם לבניית מטלות ציבוריות עם חברת "חן ואיתי גינדי, ורמי שבירו" בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות פיתוח להקמת שטחי ציבור מבונים בהתאם בי/641 – מתחם הבורסקאי, בת ים

בטרם הכנת חוות דעת זו עמדו בפנינו המסמכים המצ"ב

- שומה השבחה מכרעת (כולל אומדן עלויות פיתוח שטחי ציבור מבונים)
- מסמכי התכנית
- טיוטת חוזה
- תשריט מטלות

להלן חוות דעתנו:

- מדובר בתכנית המייעדת את המתחם כאזור עם עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, וכן שטח מבונה למבנים ומוסדות ציבור.
- בהוראות התכנית נקבעו במגרש 101 שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 820 מ"ר שטח עיקרי ו-440 מ"ר שטחי שירות + 13 מקומות חנייה בתת הקרקע.
- בכוונת העירייה לעשות שימוש בשטחי הציבור המבונים לשימוש משרדים ברמת גמר מלא.
- בכוונת העירייה להתקשר עם היום בהסכם לבניית שטחי הציבור הוא ההסכם נשוא חוות דעת זו.

האומדן הכלכלי שנערך לביצוע חישוב עלויות מטלות הציבור:

- עלות המטלה הציבורית נלקחה בחשבון במסגרת שומת השבחה שהוכנה לתכנית.
- בשומה המכרעת נלקחה בחשבון עלות המטלה הציבורית ונקבעה על 10,963,555 ₪.
- החישוב שנעשה בשומה המכרעת הנו לפי 50% מהשטחים לגני ילדים כולל פיתוח חצרות וכן 50% מהשטחים עבור משרדים ברמת גמר בסיסי.



היקף ההכנסות מאגרות והיטלים מהפרויקט:

- בהתאם לשומה המכרעת, היטל ההשבחה הצפוי להתקבל לאחר קיזוז עלות המטלה הציבורית היא:
 - בפטור לממ"דים: 39,545,348 ₪.
 - בפטור לחלק מהממ"דים: 37,297,319 ₪.
- כמו כן צפויים הכנסות נוספות מאגרות והיטלים.
- לאור האמור לעיל עולה כי היקף ההכנסות מהיטלי פיתוח והשבחה עולה לאין שיעור על עלות הוצאות בניית המטלות הציבוריות.

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 ביצוע בניית מבני הציבור כמפורט לעיל נדרש מטעמי יעילות וחסכון לאור העובדה כי הוא נבנה באותו מבנה בייעוד מעורב שימושים, ורק חברת היזם יכול לבצעו, ולאור העלויות שנקבעו בשומה המכרעת, יש בהתקשרות זו כדי להביא ליעילות ולחסכון עם העירייה.
- ג. אנו מאשרים כי ההסכם לבניית המטלות הציבוריות כולל הוראות המבטיחות את איכות עבודות הבניה.
- ד. בנסיבות העניין אנו ממליצים על התקשרות בהסכם לבניית מטלות הציבור עם חברת "חן ואיתי גינדי, ורמי שבירו".

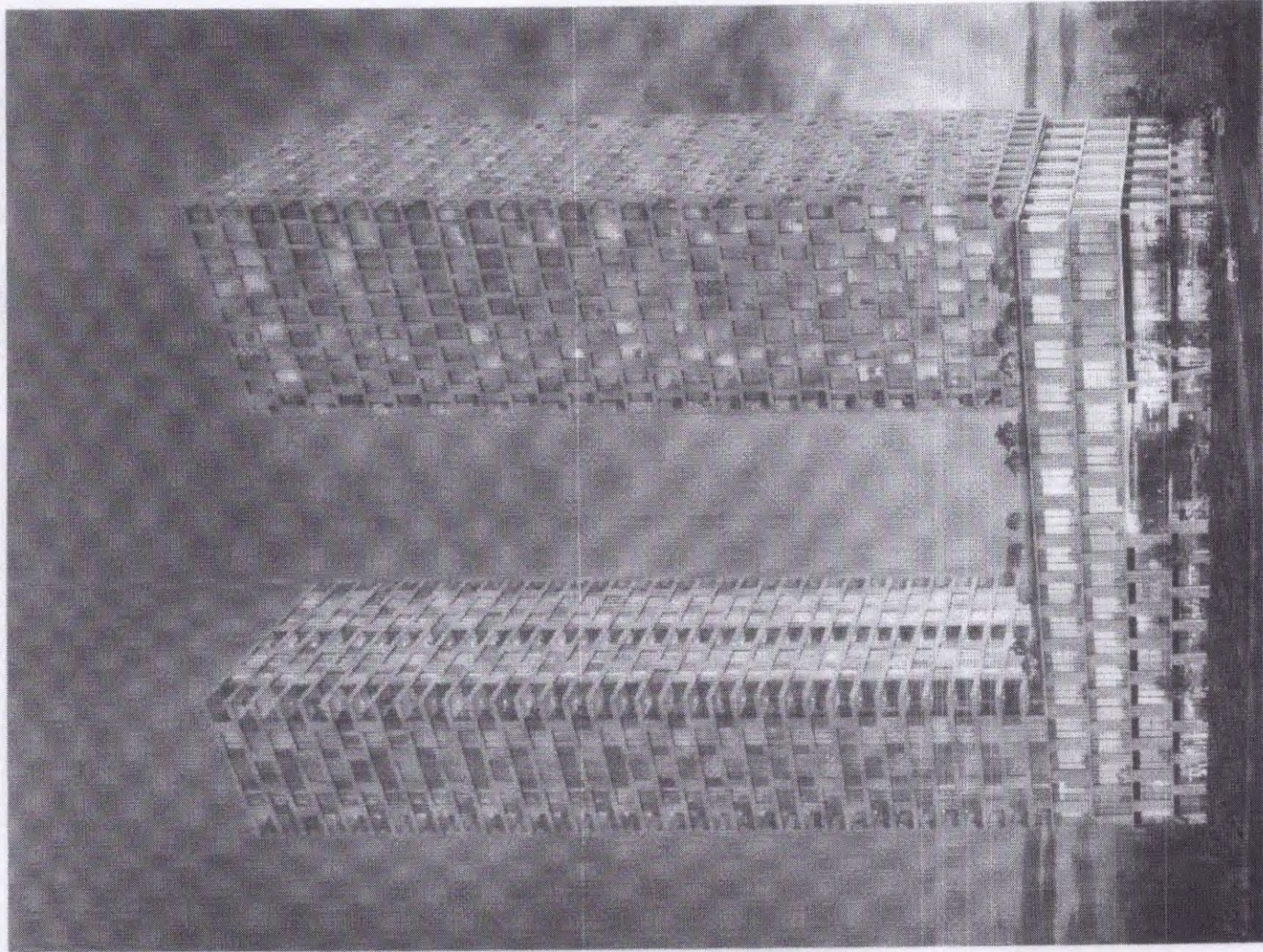
מרדכי בר שישט

מרדכי בר שישט
גזבר העירייה

ישי ולנסי

מהנדס-העיר
ומהנדס העדה המקומית לחת-בת-ים





מתחם הבורסקי 4, בת ים שטחים ציבוריים בנויים

ינואר 2025

יזם: חן ואיתי גינדי ורמי שביר
אדריכלות: משה צור אדריכלים ובני ערים בע"מ
אדריכלות נוף: סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף

ישי ולנסקי
מהנדס-העיר
ונתמס העדה המקומית לתת-
בת-ים



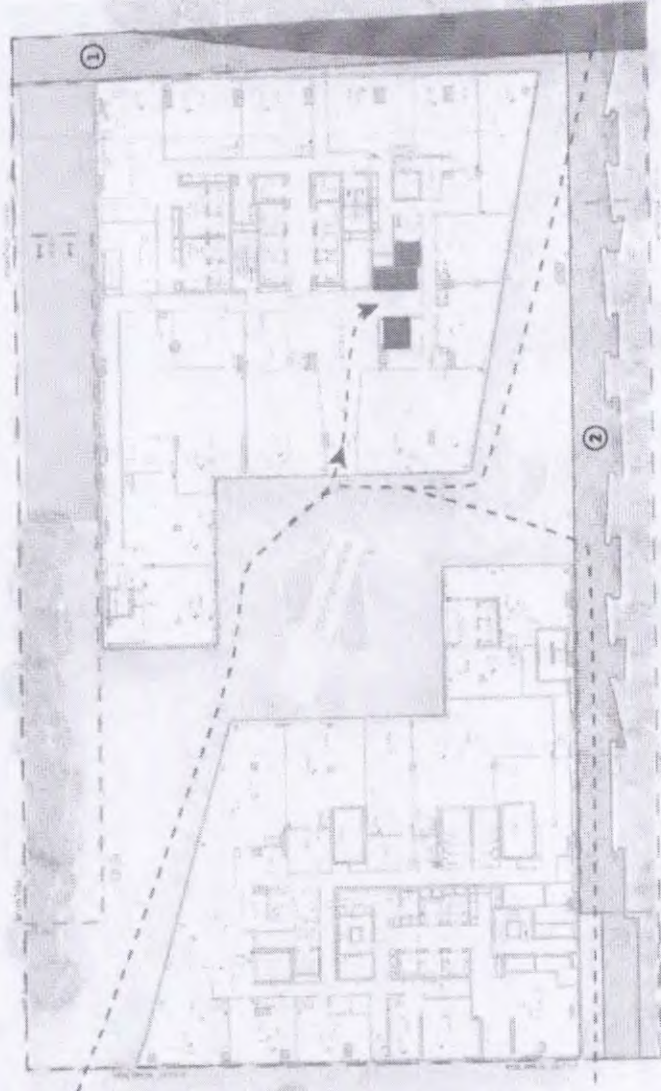


שטחים ציבוריים בנויים - קומת קרקע | קנ"מ 1:500

מקרא:

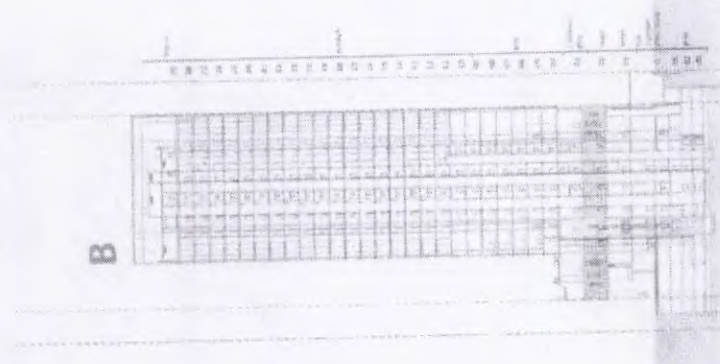
- שטח עיקרי ציבורי
- שטח שירות ציבורי
- מעליות ציבוריות
- חניות ציבוריות
- גישת הולכי רגל לשטחים ציבוריים
- זיקת הנאה
- הרחבת דרך

חתך סכמטי | קנ"מ 1:1250



שטחים ציבוריים בקומת הקרקע:

לפי תב"ע:	זיקת הנאה (תח"מ) 11
125.5 מ"ר	168.103 מ"ר
הרחבת דרך (תח"מ)	
400 מ"ר	
במכסו:	זיקת הנאה לרישום (תח"מ) 11



מתחם הבורסקי 4
 תב"ע חלוקה ב/641
 גוש: 7122; חלקה: 74
 רח' סטרומה 1 | דמת יוסף | בת ים
 טל' 03-555600
 bat-yam.muni.il

נושה צור אורדילים ובנוס ערים גמ"מ

משה צור
 Architects & Town Planners Ltd



שטחים ציבוריים בנויים - קומה 02 | קנ"מ 1:500

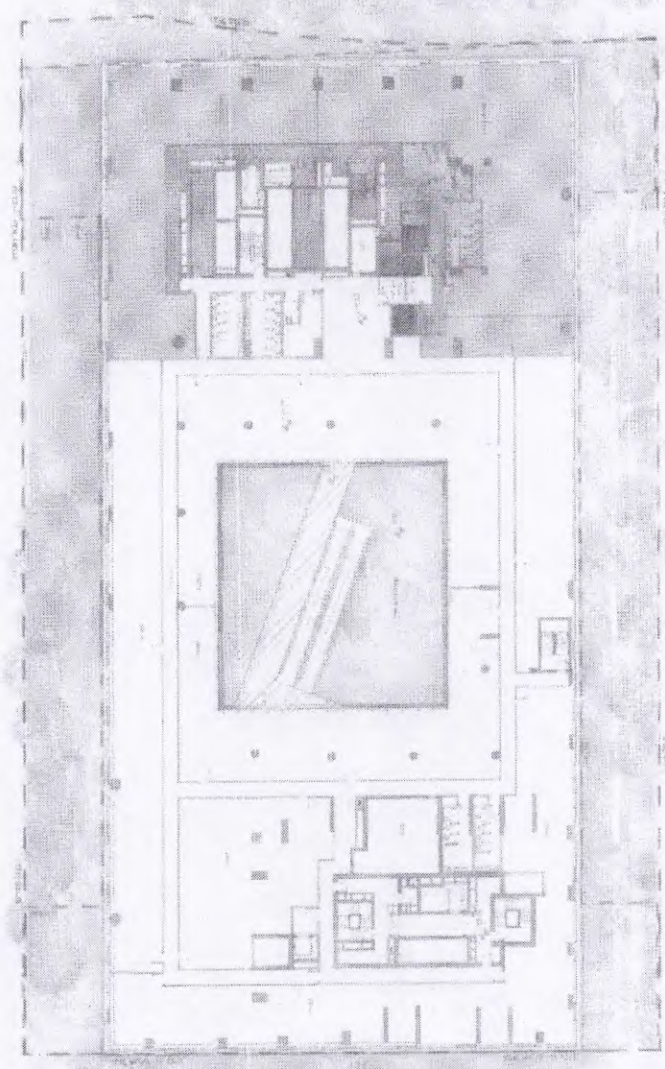
מקרא:

- שטח עיקרי ציבורי
- שטח שירות ציבורי
- מעלית ציבורית
- חכות ציבוריות

שטחים ציבוריים בנויים:

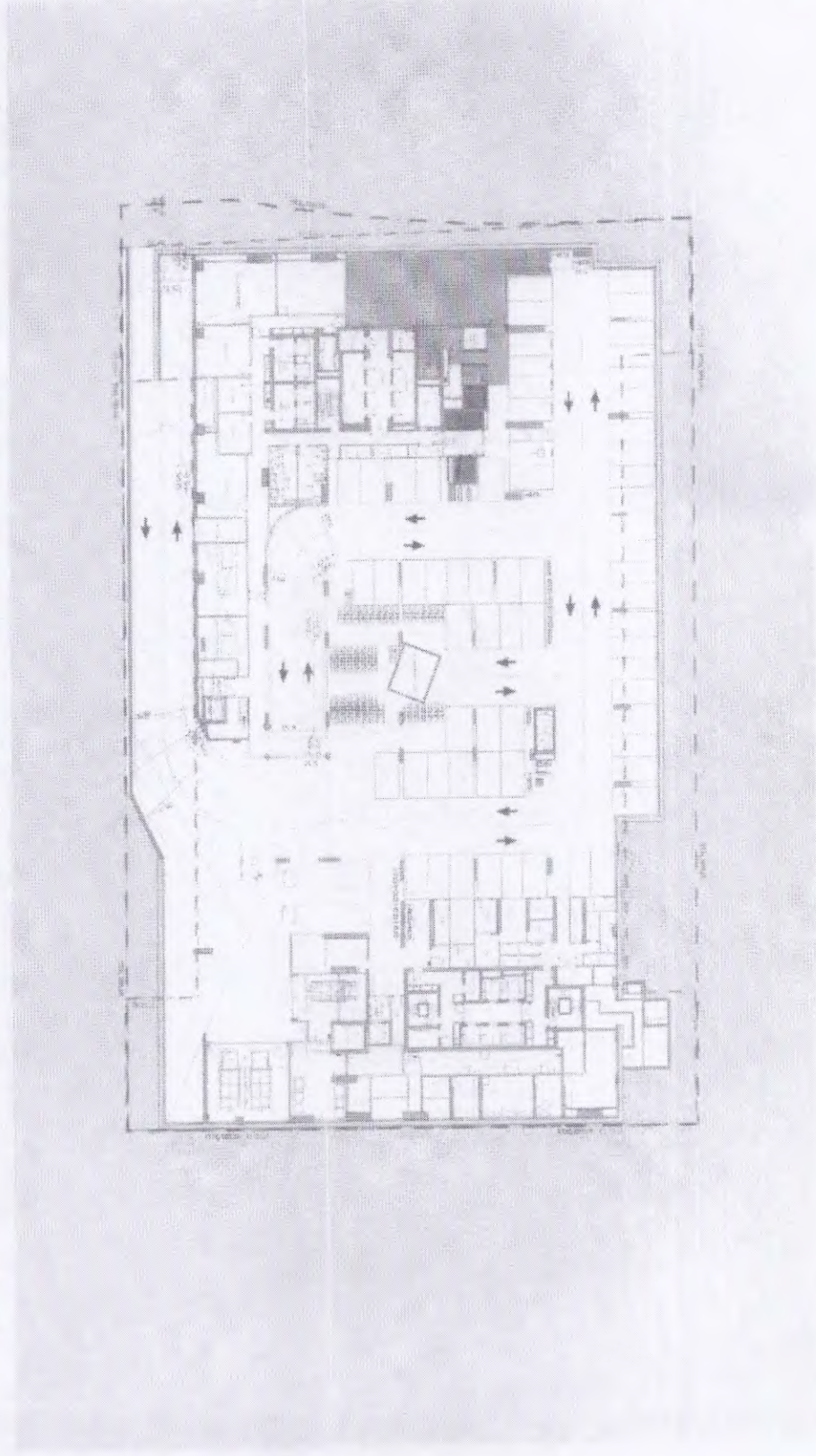
לפי תב"ע:	
שטח עיקרי	820 מ"ר
שטח שירות	440 מ"ר
סה"כ (עיקרי+שירות)	1260 מ"ר

קומה 02:	
שטח עיקרי	820 מ"ר
שטח שירות	215.7 מ"ר





שטחים ציבוריים בנויים - גלריה | קנ"מ 1:500



מקרא:

- שטח עיקרי ציבורי
- שטח שיחות ציבורי
- מעליות ציבוריות
- תחנות ציבוריות

שטחים ציבוריים בנויים:

לפי תב"ע:

שטח עיקרי	820 מ"ר
שטח שיחות	440 מ"ר
סה"כ (עוקרי-שיחות)	1260 מ"ר

קומה 02:

שטח עיקרי	820 מ"ר
שטח שיחות	215.7 מ"ר

מרתף גלריה:

שטח שיחות	224.3 מ"ר
-----------	-----------

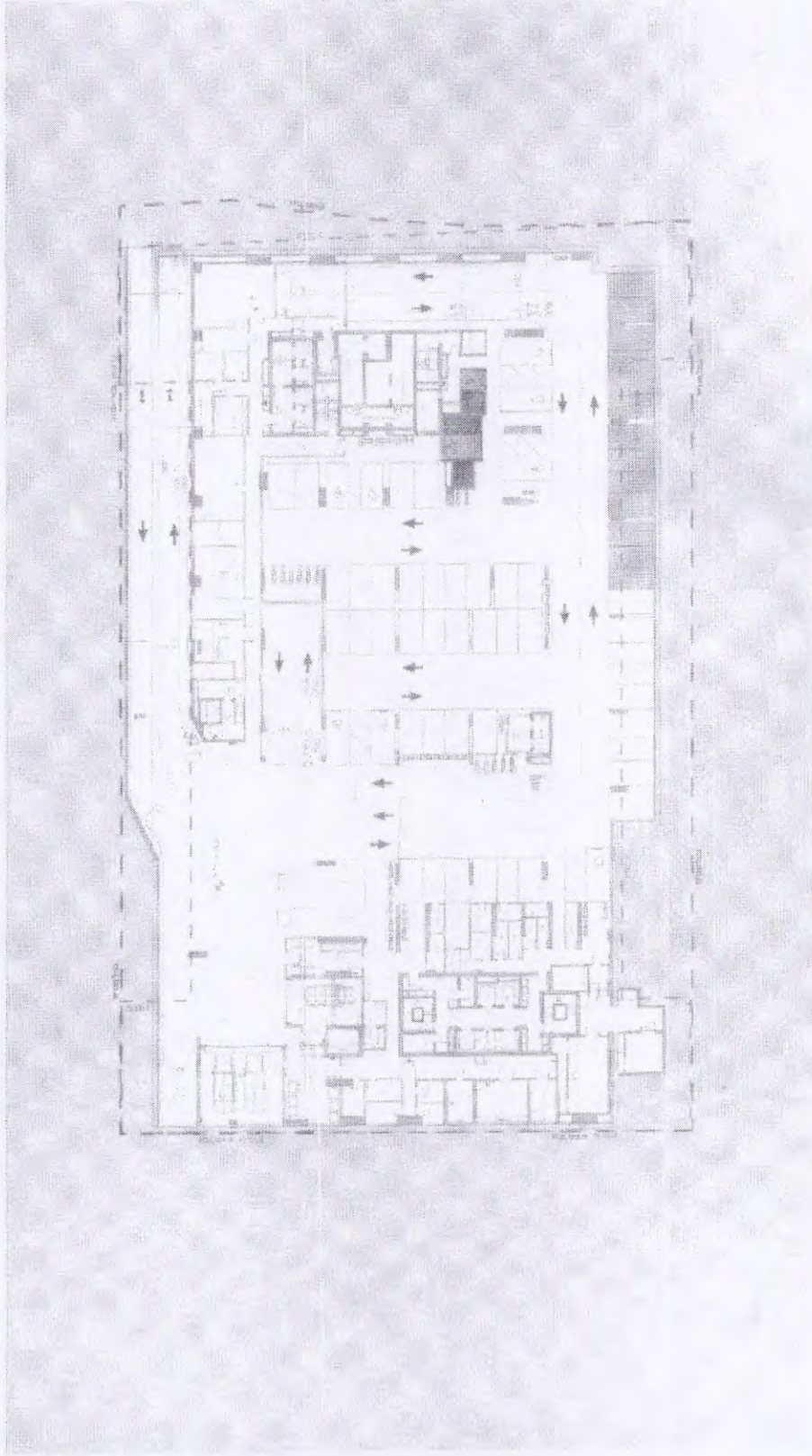
סה"כ שטחים ציבוריים בנויים בתכנון:

שטח עיקרי	820 מ"ר
שטח שיחות	440 מ"ר
סה"כ (עוקרי-שיחות)	1260 מ"ר





שטחים ציבוריים בנויים - מרתף 1 - קב"מ 1:500



מקרא:

- שטח עיקר ציבורי
- שטח שירות ציבורי
- מעליות ציבוריות
- חניות ציבוריות

חניות תת קרקעיות 13





אגודה
מאגזין קורא
בנות-ים

עיריית בת-ים מינהל הנדסה | המחלקה לעיצוב אורבני

מחלקת מתחם הבוסקי 4 בת-ים

דף 2 מתוך 2

מצב מוצע | הפרשת לצרי ציבור

- [שטח דפוס מבנים, קרקע ציבורית, גובה עמודית, התקנת קו ביוב, דרך חדשה, מתחם ציבורי וכדומה]
- שטח רצפת מבנים.
 - תחנת ציבורית.
 -
 -
 -

טבלת שטחים לצרי ציבור מצב מוצע (מ'ר/דו')

שטח מבנה (כולל מתחב)	שטח בנין (צומח)	שטח (מבנה נטול המיתר מצרי ציבור)	שטח קרקע	שטח עיקרי
820 מ"ר	440 מ"ר			שטח שירותי לוגיסטיקה ומחסנים
				מחסנים
				שטח תחנה/לוגיסטיקה ומחסנים
				שטח חלבוני ציבורי
				תחנת תחילת קרקעית
				מבנה לוגיסטיקה (מחסנים)
				קרקע לוגיסטיקה (מחסנים)
				שטח
				דרך
				מחסן ציבורי
				עבודות מיוחדות הנדרשות
				בתחום

*ישמרו לב, העמלה מתייחסת למצב המוצע מתחנת מנהל מתחם הבוסקי 4 בת-ים

טל 08-5556028 פקס 08-5556089

ת.ד. 10 בת-ים 59100 Bat-Yam P.O.B. 10 Bat-Yam משרד מתחם הבוסקי 107

שטחים ציבוריים בנויים |

אגודה
מאגזין קורא
בנות-ים

עיריית בת-ים מינהל הנדסה | המחלקה לעיצוב אורבני

מאגזין 23_03/05
דף 1 מתוך 2

הסכם פיתוח פרויקט - מתחם הבוסקי 4 בת-ים

תבוע: 64/ב' 05
שם הפרויקט: מתחם הבוסקי 4 בת-ים
שם החבר: רמי-שירי הנדסה ותכנון אדריכלי גבע' בע"מ
מספר תכנית טיפוח:

מצב קיים | שימושים ציבוריים:

החם קיימים בפועל שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית 22 (לצפייה של 5 מבני אג' מולט ציבורי, חדר טיפוח, חשופת ציבורית וכדומה)

שטח בנין קיים	שטח קרקע קיים	שימוש קיים
		שטח
		שטח
		דרך
		מבנה ציבורי
		מקלט ציבורי
		חשופת
		תחנת ציבורית

*ישמרו לב, העמלה מתייחסת לנוח קיים בטבלת במצב העמלה מנהל מתחם הבוסקי 4 בת-ים

טל 08-5556089 פקס 08-5556038

ת.ד. 10 בת-ים 59100 Bat-Yam P.O.B. 10 Bat-Yam משרד מתחם הבוסקי 107



דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 26 בינואר 2022

מספר מינוי: 1982-2020

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב בת ים
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

מר נוריאל נוריאלי ואח'
ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
וע"י מר איתי חן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

(להלן: "המבקשים")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 7122 חלקה 74

מגרש מס' 101 עפ"י תכנית בי/641 (502-0132522)

רחוב שמעון הבורסקאי 4, בת ים

1. המינוי

ביום 15/10/2020 מונית על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. מטרת השומה

אומדן השבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה למידע מוקדם, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק¹.

3. פרטי הנכס

גוש	-	7122
חלקה	-	74
שטח רשום	-	6,621 מ"ר
מגרש מס'	-	101, עפ"י תכנית בי/641 (502-0132522)
שטח מגרש	-	6,460 מ"ר
סוג הנכס	-	מגרש ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, עליו בנויים מבנים ותיקים המיועדים להריסה.
כתובת	-	רחוב שמעון הבורסקאי 4, בת ים

¹ במהלך התקופה בה התנהל ההליך הנדון בפני נערכה עסקת קומבינציה בנכס ביום 05/10/2021, כמפורט בסעיף 9.7 להכרעתו.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תכניות
14/04/1997	בי/400
26/04/2000	בי/400/1
01/08/2001	בי/400/2
01/12/2003	בי/400/3
28/03/2007	בי/400/4
10/02/2011	בי/400/5
30/12/2016	בי/400/6 (502-0222596)
26/04/2018	בי/641 (502-0132522)

5. דיון

ביום 09/02/2021 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר יורם ברק – שמאי המשיבה, גבי מיכל שימקביץ ומר איתי חן – שמאי המבקשים, ומר רועי שיחור ממשרדה של הח"מ. סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 10/02/2021.

6. מסמכים שהוצגו

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יורם ברק, מיום 14/07/2020, במסמך התגובה לשומת המבקשים, מיום 17/01/2021, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 24/02/2021 ומיום 07/04/2021, על צרופותיהן.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתם של גבי מיכל שימקביץ ומר איתי חן, מיום 15/11/2020, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 09/02/2021, מיום 24/02/2021, מיום 19/05/2021 ומיום 05/12/2021, על צרופותיהן.

7. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 21/10/2021.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקה 74 בגוש 7122, בשטח רשום של 6,621 מ"ר, ועליה קיימים מבנים ותיקים, הממוקם ברחוב שמעון הבורסקאי 4, בחלקו הדרומי של אזור התעשייה, בדרום העיר בת ים (להלן: "הנכס").

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

הנכס ידוע כמגרש מסי 101, בשטח של 6,460 מ"ר, ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, עפ"י תכנית בי/641 (להלן: "המגרש").

אזור התעשייה תחום מצפון ברחוב יוספטל; ממזרח ברחוב ניסנבאום; ממערב ברחובות אורט ישראל והאורגים; מדרום במתחם תכנית בי/מק/1/410 (המיועד להקמת רובע עירוני חדש העתיד לכלול שימושים מעורבים למגורים, מסחר, מלונאות, מבני ציבור, פארקים וכו').

רחוב שמעון הבורסקאי מהווה רחוב דו-סטרי, המצוי בחלק הדרומי של אזור התעשייה, מדרום ובמקביל לרחוב הקוממיות, ומחבר בין רחוב יצחק נפחא במזרח לבין רחוב יוחנן הסנדלר במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבני תעשייה ומלאכה, שנבנו בתקופות שונות, בבינוי בן 1-4 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב. הטופוגרפיה בסביבת הנכס מישורית.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 6,621 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן, במידות של כ-64 מ' (חזית) x כ-104 מ"ר (עומק). לחלקה חזית צפון מזרחית הפונה לרחוב שמעון הבורסקאי, הצלע העורפית (הדרום מערבית) פונה לרצועת שצ"פ (המשמשת כרחוב גישה עורפי) ומעברה למתחם תכנית בי/מק/1/410, ויתר הצלעות פונות לחלקות שכנות עליהן בנויים בניינים שונים.

על החלקה בנויים שני בניינים מאורכים, אשר נבנו במחצית השנייה של שנות ה-80 של המאה הקודמת: בניין מזרחי ("בית לינדאור") בן 4 קומות המשמש לאחסנה, ובניין מערבי ("בית רמות") בן 2 קומות המשמש למוסכים ומכירת רכבים, לתעשייה ולאחסנה. הבניינים בנויים בעיקר משלד בטון מזוין, קירות בלוקים ותקרות פלטות "ספנקריט". החצר בין הבניינים מצופה אספלט ומשמשת לחניה.

9. המצב המשפטי

9.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25/10/2020, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש: 7122
- חלקה: 74²
- שטח חלקה רשום: 6,621 מ"ר
- בעלויות: רשות הפיתוח; החלק בנכס: בשלמות
- ביום 26/07/1988 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על כל הבעלים, לטובת בנק לאומי בע"מ, ללא הגבלת סכום (הערות: שקוי יעקב).
- ביום 11/11/1990 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על כל הבעלים, לטובת בנק לאומי בע"מ, ללא הגבלת סכום (הערות: נוראל נוראל).

² המספרים הישנים של החלקה: 7122/46.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- ביום 10/11/2009 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים (הערות: עפ"י תב"ע בי/400 – אזור התעשייה ובהתאם להיתר מס' 2008377, תירשם הערה לבנייה בקיר משותף ביחד עם חלקות מס' 27 ו-47 בגוש 7122).

9.2 ביום 13/08/1987 נחתם חוזה חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין נוריאל נוריאלי (20%), שקוי יעקב (40%) ואדרי דני (40%) (להלן: "החוכרים"). להלן ההוראות הרלוונטיות בהסכם:

7122	-	גוש	-
74	-	חלקה	-
171 ב', לפי תכנית מפורטת 55/א'	-	מגרש מס'	-
3,305 מ"ר	-	שטח	-
19/09/1983	-	יום אישור העסקה	-
49 שנים, מיום 19/09/1983 ועד ליום 18/09/2032	-	תקופת החכירה	-
מוסך	-	מטרת החכירה	-
45 אחוזים בקומה, גובה 14 מ' + 15% לנספחים	-	קיבולת הבנייה	-
10,568 ₪	-	הערך היסודי של המגרש	-
דח"ש לכל תקופת החכירה ישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר	-	דמי חכירה מהוונים	-
תעשייה ומלאכה	-	הייעוד	-

9.3 ביום 02/03/1988 נחתם הסכם בין נוריאל נוריאלי, שיקואי יעקב ואדרי דני (להלן: "המוכרים"), לבין יעקב שרם (להלן: "הקונה"), על פיו המוכרים מכרו לקונה 601 מ"ר, המהווים 18.2% מזכויותיהם בקרקע ששטחה 3,305 מ"ר, המהווה חלק מגו"ח 7122/74 (ששטחה הכולל 6,621 מ"ר), והמצויה ברחוב הבורסקאי 6 באזור התעשייה בבת ים, עפ"י חוזה פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 16/12/1983, תמורת \$ 40,000 בתוספת מע"מ.

לאחר ההסכם הנ"ל, חלוקת השטחים בנכס תהא כדלקמן: נוריאלי נוריאל 425/3305, שקואי יעקב 1141/3305, אדרי דני 1138/3305, יעקב שרם 601/3305.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

9.4 ביום 08/08/1988 נחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין זילברצויג משה ולינדאור אליהו (להלן: "החוכר"). להלן ההוראות הרלוונטיות בהסכם:

גוש	-	7122
חלקה	-	74
מגרש מס'	-	171 א', לפי תכנית מפורטת 55/א'
שטח	-	3,316 מ"ר
יום אישור העסקה	-	29/01/1984
תקופת החכירה	-	49 שנים, מיום 29/01/1984 ועד ליום 28/01/2033
מטרת החכירה	-	מבנה תעשייתי
קיבולת הבנייה	-	45 אחוזים בקומה, ב-3 קומות, גובה 14 מ' + 15% למבנה עזר בקומת הקרקע
הערך היסודי של המגרש	-	19,225.59 ₪
דמי חכירה מהוונים	-	דח"ש לכל תקופת החכירה ישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר
הייעוד	-	תעשייה

9.5 בהתאם למכתב של מחלקת עסקות במנהל מקרקעי ישראל מיום 06/12/2000 ושטר העברת זכות שכירות, עולה כי אושרה העברת זכות השכירות, בשטח של 3,326 מ"ר בחלקה 74 בגוש 7122, המהווה מגרש 171 א' לפי תכנית מפורטת 55/א', בהתאם לזכויות והתחייבויות שבחוזה החכירה מיום 08/08/1988.

9.6 בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 28/06/2021 בין חוני עבד אלחלים וחוני אברהים, באמצעות כונס נכסים (להלן: "המוכר") לבין בת-ים אס.פי.וי 1 (להלן: "הקונה"), לפיו המוכר מכר לקונה זכויות חכירה של 1138/3305 חלקים מסוימים במקרקעין הידועים כגוש 7122 חלקה 74, מגרש מס' 171 בבת ים. זכויות החכירה הן מכוח חוזה חכירה מיום 13/08/1987 והסכם המכר מיום 15/05/2008 בין מר אדרי דניאל למוכר ובאישור הזכויות של רמ"י.

9.7 ביום 05/10/2021 נחתם הסכם קומבינציה והזמנת שירותי בנייה בין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7122 חלקה 74, מגרש 101 עפ"י תכנית בי/641 (להלן: "הבעלים"), לבין חב' חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ ורמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ (להלן: "היום"), למכירת 57% מכל הזכויות לבניית יחידות הדיור בנכס, כל הזכויות לבניית יחידות המסחר בנכס ו-73% מכל הזכויות לבניית יחידות התעסוקה בנכס הנמכרים ע"י הבעלים ליום, בתמורה לקבלת שירותי בנייה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

10. המצב התכנוני

10.1 מצב קודם

10.1.1 תכנית בי/55/א' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1242 מיום 09/12/1965

בתשריט התכנית מסווגת החלקה באזור **תעשייה**, בו נקבע שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר.

10.1.2 תכנית בי/2/א' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15/07/1971

בתשריט התכנית מסווגת החלקה באזור **תעשייה**. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
- שטח בנייה מרבי - 45% לבניין + 15% לנספח.
- גובה מרבי של הבניין - 14 מ'.
- קווי בניין - חזיתי 6 מ' (כפי שמסומן בתשריט), צידי 0 או 4 מ' ואחורי 5 מ'.

10.2 מצב חדש

10.2.1 תכנית בי/400 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4508 מיום 30/03/1997

בתשריט התכנית מסווגת החלקה באזור **עסקים ובידור** (מבנן כד'). להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שימושים מותרים: מסחר; בתי אוכל; בידור; תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה; מוסכים; תעשייה ומלאכה.
- זכויות בנייה לשטח עיקרי: השטחים העיקריים המותרים לכל חלקה יהיו בהתאם למפורט בנספח א' סעי' 1, אלא אם נאמר אחרת לגבי תכליות מסוימות:

שטח עיקרי ב-% משטח החלקה לפי מספר שנים עד אישור בנייה			שטח חלקה בדונם
7 שנים ואילך	5 שנים	3 שנים	
135	135	135	עד 3 ד'
140	145	155	5 ד'
180	200	220	7 ד'
200	225	250	9 עד 15 ד'
220	250	300	15 ד' ומעלה

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- הערות לטבלה:
- בחלקות ששטחן בין 3-5 ד', בין 5-7 ד' או בין 7-9 ד', יהיו זכויות הבנייה לפי ערך הביניים בין הערכים הנקובים בטבלה יחסית לגודל החלקה (ערך הביניים יחושב ליניארית).
- פרק הזמן המצוין בטבלה הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בנייה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבנייה המלאות בחלקה הנתונה. היתר בנייה שלא הוצא או שלא מומש תוך שנה מיום החלטת הוועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים.
- אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לשימושים לתעשייה ומלאכה: 150% (הוראות נספח א' לא יחולו על שימוש זה).
- חישוב שטח למסחר או בתי אוכל - כל 1 מ"ר מסחר או בתי אוכל, ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
- זכויות בנייה לשטחי שירות:
 - עיליים - שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין, לא כולל מעברים ציבוריים.
 - שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות וחניה.
 - תוספת שטחי שירות למעברים ציבוריים אם אותה קומה מיועדת למסחר - 40% מהשטח העיקרי.
 - תת-קרקעיים - מתחת למפלס הכניסה הראשים (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרות חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין למטרות שירות אחרות, כגון: אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בניין, חדרי מכוונות, מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות.
- תכסית מרבית: 68% משטח המגרש, הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר.
- חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:
 - הבנייה באזור עסקים ובידור תחולק בין הקומות בבניין באופן המתואר להלן:
 - קומות מרתף תחתונות - חניה בלבד.
 - קומות מרתף עליון - חניה, חדרי מכוונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- קומות ביניים - מסחר ובידור; חניה, חדרי מכוונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה; בקומת ביניים המיועדת לחניה מותר למקם שירותים לרחצה וטיפול במכוניות ומוסך לתיקוני רכב.
- קומת קרקע/כניסה - מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה; משרדים, תעשייה עתירת ידע ובידור; מוסכים ותעשייה.
- קומות הבניין האחרות - משרדים ותעשייה עתירת ידע; בידור ומסחר; בחלק מבנה המיועד לחניה מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.
- קומות גג - חדרי מכוונות ומתקנים טכניים (לא יעלה על 50% מהשטח הכולל עיקרי + שירות של הקומה שמתחתיה).

- גובה הבניין: עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין.

- מס' קומות מרתף: 4 קומות.

- תקן מקומות חניה:

- כמות החניות הנדרשת תיקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה ולא פחות מתקן החניה הספציפי של התכנית המפורטת בנספח ב' לתכנית. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש.

- במגרשי בנייה בהם קיימים בפועל, עפ"י היתרי בנייה קודמים, מבנים ובהם שטח עיקרי של 70% ויותר משטח המגרש, רשאי מהנדס העיר לתת פטור ממנימוש בפועל של פתרונות חניה במסגרת היתרי בנייה לתוספות בנייה או שינוי ייעוד, תמורת תשלום לקרן למימון חניה כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית עפ"י חו"ד שמאי מקרקעין מטעם העירייה, ואולם לא תותר המרת פתרונות חניה פיזיים בתשלום לקרן החניה בכל מקרה בו נדרשים באותו מגרש עפ"י התקן 100 ויותר מקומות חניה. פתרונות החניה ו/או תשלום לקרן חניה יהיו גם עבור הבנייה הקיימת עפ"י היתרי בנייה קודמים.

10.2.2 תכנית בי/400 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11/04/2000

בהוראות התכנית נקבע תיקון להוראות תכנית בי/400, כלהלן:

- אחוזי הבנייה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 180% משטח המגרש. הוראות נספח א' שבתכנית בי/400 לא יחולו על שימוש תעשייה.
- שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשייה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר שמיקומו מעל המפלס האמור.
- שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, הכול בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה בנוסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 10.6 בתכנית הראשית.

10.2.3 תכנית בי/400-2 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5003 מיום 17/07/2001

התכנית מתייחסת למרכז עסקים ובידור ומטרתה שינוי טבלת לוח זכויות הבנייה (שטחים עיקריים) - נספח א' בתכנית בי/400 ותיקון סעיף 11.1.1 (ג) בתכנית בי/400 באופן שיימחקו המילים "באותה קומה".

נספח א' - זכויות בנייה (שטחים עיקריים) בתב"ע בי/400 יתוקן כדלקמן:

שטח עיקרי ב-% משטח החלקה לפי מספר שנים עד אישור הבנייה		שטח חלקה בדונם
עד 7 שנים	7 שנים ואילך	
135	135	עד 3 ד'
140	155	5 ד'
180	220	7 ד'
200	250	9 עד 15 ד'
220	300	15 ד' ומעלה

פרק הזמן המצוין בטבלה הוא מתאריך מתן תוקף לתכנית זו ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בנייה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבנייה המלאות בחלקה הנתונה.

היתר בנייה שלא הוצא או שלא מומש תוך שנה מיום החלטת הוועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים.

10.2.4 תכנית בי/400-3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16/11/2003

התכנית מתייחסת למרכז עסקים ובידור ומטרתה ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400 ותיקון הוראות התכנית הראשית לעניין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצורכי ציבור.

בין הוראות התכנית: מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבנייה.

יחס התכנית לתכניות בתוקף - על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות החלות על שטח התכנית - בי/2א', בי/55א', בי/172, בי/286, בי/286א', בי/221, בי/292, בי/333א', בי/351, בי/400, בי/1400, בי/2400/מק/407. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות התכניות החלות על השטח תכרענה הוראות תכנית זו.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

10.2.5 תכנית בי/400 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5640 מיום 13/03/2007

בוטל איסור עירוב שימושים שנקבע בתכנית בי/400, דהיינו:
יותר שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש, יותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית – כולל בשטחי האחסנה.

10.2.6 תכנית בי/400 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 מיום 26/01/2011

מטרת התכנית הינה שינוי טבלת לוח זכויות הבנייה (שטחים עיקריים) - נספח א' בתכנית מאושרת בי/2500³, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבנייה המרביות לאזור עסקים ובידור שנקבעה בטבלת זכויות הבנייה בטור ב' וזאת למשך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, וכן קביעת הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

10.2.7 תכנית בי/400 (502-0222596) - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7401 מיום 15/12/2016

מטרת התכנית הינה הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/400 עבור אזור עסקים ובידור.

עיקרי הוראות התכנית: שינוי טבלת זכויות הבנייה שנקבעו בנספח א' של התכנית המאושרת בי/2400, כך שתבוטל מגבלת הזמן להוצאת היתר בנייה לפי הזכויות המרביות לאזור עסקים ובידור, וכן קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

10.2.8 תכנית בי/641 (502-0132522) - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7757 מיום 11/04/2018

מטרת התכנית הינן פיתוח המתחם ושילובו במדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר על ידי התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי, יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים, ויצירת חזית מסחרית לאורך רחובות עירוניים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור עסקים ובידור ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה ולייעוד דרך מוצעת.
- קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- קביעת 199 יח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר.
- קביעת הוראות לגובה המבנים, בגובה כולל שלא יעלה על 180 + מ' מעל פני הים.
- הוראות לשילוב בתחום התכנית של שטח בנוי למבנה ציבור.

¹ ככל הנראה הכוונה לתכנית בי/2400

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה מימוש המגורים רק עם בניית שטחי התעסוקה והמסחר.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות בדבר פקיעת זכויות המוצעות בתכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת מבנים להריסה.

בתשריט התכנית מסווגת החלקה באזור **מגורים מסחר ותעסוקה** בשטח של כ-6,460 מ"ר (מגרש מס' 101) ו-**דרך מוצעת** בשטח של כ-168 מ"ר.

לחלן זכויות והוראות הבנייה במגרש מס' 101:

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	צפיפות יח"ד - יח"ד לדונם	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בנייה (מ"ר)				שימושים	
					סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הקובעת		
						שירות	עיקרי	שירות		עיקרי
			5				7,572	18,930 ⁴	מגורים	
							3,120	5,200	מסחר	
							10,782	21,050 ⁶	תעסוקה	
6	39 ⁸	13.3	199	85%	94,109 (1,456%)	27,455	21,474	45,180 ⁷	סה"כ	
							440	820	מבנים ומוסדות בור	

קווי בניין - צידי-ימני, צידי-שמאלי וקדמי - כמסומן בתשריט, ואחורי 0 מ'.

השימושים המותרים באזור מגורים מסחר ותעסוקה:

- יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש. שיעור שטחי

⁴ שטחים אלה כולל 2,400 מ"ר למרפסות.

⁵ 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.

⁶ שטחים אלה כוללים 2,400 מ"ר למרפסות, מתוך שטח זה תותר המרה של עד 4,850 מ"ר לטובת שטחי מלונאות.

⁷ שטח זה כולל 4,800 מ"ר למרפסות.

⁸ הגובה כולל 4 קומות מסד ו-2 מגדלים מעליהן שגובהם לא יעלה על 35 קומות נוספות.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- המגורים העיקריים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הכלולים בתכנית. תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה אך לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
 - בקומת הגג מעל 2 קומות המסחר ו-2 קומות המשרדים יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.
 - מתחת לפני הקרקע יותרו שימושי חניה, מחסנים, שטחי שירות ומתקנים הנדסיים. בקומת המרתף העליונה תותר אחסנה למסחר.
 - מסחר – מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, פנאי, בידור וספורט ושימושי בתי אוכל לסוגיהם. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. שטחי המסחר לא יעלו על 5,200 מ"ר עיקרי בתוספת 3,120 מ"ר שירות. ניתן להמיר שטחי מסחר לשימושי תעסוקה, מלבד השטחים בקומת הרחוב.
 - תעסוקה – שימושי משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מרכזים רפואיים, בנקים, פנאי בידור וספורט וכו'. תותר המרת שטחי המשרדים להקמת מתקני ושירותי מלונאות (כולל מתקנים נלווים לבית המלון) באישור הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בתקני משרד התיירות ובעלות אחודה.
 - מגורים – שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים בשטח ממוצע של 10 מ"ר/יח"ד), פנאי, בידור וספורט.
 - מחסנים לדיירים ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה.
 - שטחי ציבור – שטחי הציבור יותרו בקומת קרקע וב-3 הקומות מעליה וכן בגג מעליהן. שטח זה יירשם ע"ש עיריית בת ים והתכליות בשטחים אלה תהיינה: לחינוך, תרבות, קהילה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש הינו לחינוך – תוצמד לו חצר כנדרש.
 - זיקת הנאה – תיקבע זיקת הנאה של 400 מ"ר לפחות במרחב הבין-בנייני במפלס הרחוב, ומיקומה ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי.
- הוראות בינוי באזור מגורים, מסחר ותעסוקה:
- הבינוי המוצע כולל מבנה תחתון בגובה 4 קומות ומעליו מגדל התעסוקה ומגדל המגורים. תותר הקמת עד 6 קומות תת-קרקעיות (נספח הבינוי הינו מנחה).
 - שימושי התעסוקה, המגורים והמלונאות לא ימוקמו בשטח קומה אחת אלא אם כן יהיו בגרעינים נפרדים וישורתו ע"י כניסות נפרדות.
 - רמפות הכניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי.
 - תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש.
 - בחזית הדרומית הפונה לרצועת השצ"פ תתוכנן קולונדה כמצוין בנספח הבינוי.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- גובה הבנייה לא יעלה על 166 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- בהתאם לנספח הבינוי המנחה – גובה קומת המסד יהיה בן 4 קומות ומעליו מגדלים, האחד בגובה מרבי של 35 קומות, והשני בגובה מרבי של 26 קומות.
- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי, ממ"ד ושטחי שירות, ולא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות).
- גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו, גובה קומות המסחר לא יעלה על 6 מ' וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ'.
- מרתפים – תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת-הקרקע של 15% לפחות. גובה קומת מרתף עליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.
- הריסות ופינויים – המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
- **מבנים קיימים להריסה** – המבנים הקיימים בחלקה - מיועדים להריסה.
- **חניה** – בהתאם להוראות התכנית בנוגע לחניה נקבע, בין היתר, כלהלן:
 - הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום היציאות והכניסות לחניה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין חניות המיועדות המגורים.
 - מספר מקומות החניה לרכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, ובתת-הקרקע בלבד.
 - תותר הצמדת חניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-30% משטחי המסחר והתעסוקה.
 - לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום דרך מגרש מסי 301. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- **נספח תנועה** – הנספח מחייב חלקית, וכולל:
 - טבלת חישוב ביקוש חניה.
 - טבלת חישוב ביקוש חניה לנכים.
 - פתרון להסדרת היצע של מקומות החניה יהיה ב-6 קומות תת-קרקעית.
 - החישוב הסופי של מקומות החניה הדרושים ייעשה בהתאם לתקנים ונתונים מפורטים לגבי התכליות המבוקשות בעת הוצאת היתר בנייה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בהתאם לתשריט קומות חניה בנספח התנועה, בקומה 1-: 84 מקומות חניה לרכב פרטי (54 מ"ח לתעסוקה + 30 מ"ח למגורים) + 7 משאיות; ובכ"א מהקומות 2- עד 6-: 137 מ"ח מקומות חניה לרכב פרטי (70 מ"ח לתעסוקה + 67 מ"ח למגורים).

- **תנאים למתן היתרי בנייה** – בהתאם להוראות התכנית נקבע, בין היתר, כלהלן:

- תנאי להיתר בנייה לשימוש מגורים יהיה קבלת היתר בנייה לשימוש המשרדים.

- תנאי להיתר בנייה בתא שטח 101 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט בתא שטח 101 ותא שטח 301.

- אישור רשות המים להנמכת מפלסי מי תהום ולהתקנת מתקני החדרה.

- **תנאים למתן תעודת גמר ואכלוס:**

- מתן תעודת אכלוס בכפוף לביצוע בפועל של התנאים למתן היתר בנייה.

- תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבניין לשימוש משרדים.

- התקשרות עם חברת ניהול לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים.

- רישום השטחים המיועדים לשימוש הציבורי ע"ש הרשות המקומית.

- **הפקעות:**

- השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה בתכנית זו יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה כדין.

- תנאי לאכלוס יהיה רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים ע"ש הרשות המקומית.

- **שלבי ביצוע:**

- תותר חלוקת תא שטח 101 ל-2 מתחמים באופן שתהא הפרדה בין מגדל המגורים למגדל המשרדים באופן שכל מתחם יכלול את שטחי הבנייה התת-קרקעיים והעל קרקעיים המתאימים וישורת ע"י כניסה/יציאה לכלי רכב.

- יותר ביצוע בשלבים של שטחי הבנייה המותרים בתכנית. השטח המיועד למגורים לא יעלה על 30% מסך השטחים הבנויים בכל שלב.

- **מימוש התכנית** – ככל שתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא יוצא היתר בנייה לתעסוקה לחלק משמעותי ממנה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית בי/400, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התכנית. תשריט ייעודי הקרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם יפקעו.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

11. רישוי

11.1. מבנה מערבי (תיק בניין מס' 1247):

- ריכוז היתרי בנייה:

מס' היתר	תאריך	מהות
164	16/06/1987	הקמת מוסך בשטח 1,481 מ"ר בגובה קומה אחת מעל שני מקלטים תת"ק
224	30/10/1993	תוספת למבנה, שינויים פנימיים והגבהה
291	02/06/1994	חלוקה ושינויים, תוספת בקומה א', תוספת גרם מדרגות נוסף
464	09/01/1996	תוספת קומה שנייה חלקית
558	27/10/1996	שינויים פנימיים וחיצוניים
566	20/11/1996	תוספת קומה חלקית במוסך קיים בשטח של 100.76 מ"ר
607	15/04/1997	תוספת למבנה קיים
727	26/05/1998	תוספת בקומה א' + שינויים פנימיים בקומה א'
2008377	18/08/2009	תוספת סככות למבנה תעשייה קיים בקומת הקרקע + קומה חלקית + שינויים
20130587	06/02/2014	אישור לקירווי קיים מעל לחניית במבנה תעשייה קיים בקומת הקרקע בשטח 290.64 מ"ר + הגדלת גלריה בקומה חלקית 5.43 מ"ר

- פירוט שטחי בנייה מאושרים בתכנית הבקשה להיתר בנייה מס' 2008377 (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים
מרתף		114.93	114.93	
קרקע	1,484.82	134.10	1,618.92	210.66
קומה חלקית	85.54		85.54	
קומה א'	1,315.69	59.11	1,374.80	89.46
סה"כ כללי	2,886.05	308.14	3,194.19	300.12
סה"כ עילי	2,886.05	193.21	3,079.26	300.12

- פירוט שטחי בנייה מאושרים בתכנית הבקשה להיתר בנייה מס' 20130587 (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים
מרתף		114.93	114.93	
קרקע	1,775.46	134.10	1,909.56	210.66
קומה חלקית	90.97		90.97	
קומה א'	1,315.69	59.11	1,374.80	89.46
סה"כ כללי	3,182.12	308.14	3,490.26	300.12
סה"כ עילי	3,182.12	193.21	3,375.33	300.12

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

11.2. מבנה מזרחי (תיק בניין מס' 1250):

- ריכוז היתרי בנייה:

מס' היתר	תאריך	מהות
278	15/01/1988	תוספת מבנה תעשייה בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע קיימת + מדרגות חירום
401	05/10/1988	תוספת קומה מעל 3 קומות קיימות
20060094	16/05/2007	תוספת בנייה בקומות ביניים לאחסנה + מאגר מים בחצר + אישור חדר אשפה קיים + שינויים חיצוניים ופנימיים במבנה

- פירוט שטחי בנייה מאושרים בתכנית הבקשה להיתר בנייה מס' 20060094 (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
מרתף		212.10	212.10
קרקע	1,303.52	188.32	1,491.84
קומת ביניים	657.46		657.46
קומה א'	1,258.89	232.95	1,491.84
קומה ב'	1,371.68	120.16	1,491.84
קומה ג'	1,371.68	120.16	1,491.84
גג		77.22	77.22
סה"כ כללי	5,963.23	950.91	6,914.14
סה"כ עילי	5,963.23	738.81	6,702.04

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12. טיעוני הצדדים, דיון והכרעה

- 12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 4 לעיל.
- 12.2. הדרישה להשבחה הינה בעקבות בקשה למידע מוקדם, ומתייחסת למימוש מלא בחלקה 74 בגוש 7122.
- 12.3. מקובלת עליו הסכמת הצדדים לפיה לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בי/400, מהטעמים הבאים:
- חלק מזרחי בחלקה - בהתאם לשומת המשיבת, היטל השבחה בגין חלק זה כבר הוסדר בעבר.
 - חלק מערבי בחלקה - לא חלה השבחה, לאור קיום מבנה תעשייה בחלקה, המהווה את המימוש המיטבי, נכון למועד הקובע.
- 12.4. מקובלת עליו הסכמת הצדדים לפיה לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בי/400, מהטעמים הבאים:
- חלק מזרחי בחלקה - לא חלה השבחה, שכן נוצלו 180% בנייה.
 - חלק מערבי בחלקה - לא חלה השבחה, לאור דרישות החניה בתכנית בי/400 במסגרת תוספת זכויות בנייה מעבר לשטח הבנוי.
- 12.5. מקובלת עליו הסכמת הצדדים לפיה לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בי/6400, שכן השימוש המיטבי בנכס כולו הינו עפ"י היתרי הבנייה הקיימים - חלק מזרחי של החלקה לאחסנה וחלק מערבי של החלקה לתעשייה. תכנית זו מגדילה באופן קבוע זכויות בנייה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד, בייעוד "עסקים ובידור" עפ"י תב"ע בי/400, שאינו מהווה השימוש המיטבי.

תכנית בי/3400 – מועד קובע 01/12/2003

- 12.6. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:
- החלק המזרחי של החלקה:
- השימוש המיטבי בחלק המזרחי של החלקה הינו המשך השימוש הקיים לאחסנה עפ"י היתר בנייה מאושר, ובהתאם לכך תכנית זו אינה משביחה חלק זה של החלקה.
- החלק המערבי של החלקה:
- **מהות השבחה** – התכנית מקטינה את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן לצורך ניצול יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלת, באופן שמתאפשר לנצל כ-514 מ"ר עיקרי מתוך יתרה זו, ע"י תוספת קומה. בהתאם לכך, ההשבחה בגין תכנית זו הינה שווה של 514 מ"ר זכויות בנייה עיקרי לתעשייה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- **שיעור החיוב** – בהתאם לשומת המשיבה, היטל ההשבחה ביחס לחלק של 34.4327% מתוך החלק המערבי של החלקה כבר הוסדר. בהתאם לכך, החיוב בהיטל ההשבחה במסגרת המימוש הנדון מתייחס ליתרה בשיעור של 65.5673%.

- **ערכי שווי** –

- שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר בנוי עיקרי לתעשייה של 3,500 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו- 3,000 ₪ למ"ר בקומות ביניים + א', ולשווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה של 550 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני שווי, כדלקמן:

- ניתוח תוצאות מכרז ממ"י מס' מר/207/2002 למגרשים ביעוד תעשייה באזור התעשייה מבת ים מערב, ראשון לציון - מערב:

תאריך עסקה	סכום עסקה			שטח משוקלל	שטח חצר (50% מהמגרש)	זכויות בנייה - עיקרי			זכויות בנייה	שטח מגרש	מס' מגרש	גו"ח
	למ"ר קרקע ב- ₪	למ"ר משוקלל ב- ₪	סה"כ ב- ₪			קומה ב'	קומה א'	קי קרקע				
					0.25	0.40	0.60	1.00	120%			
10/7/02	1,469	1,588	2,312,042	1,456	787	630	630	630	1,889	1,574	2	5035/23
10/7/02	1,335	1,444	2,001,600	1,387	750	600	600	600	1,799	1,499	4	5035/25
10/7/02	1,294	1,398	1,624,762	1,162	628	502	502	502	1,507	1,256	5	5035/26
10/7/02	995	1,075	1,145,000	1,065	576	460	460	460	1,381	1,151	8	5035/29
10/7/02	1,002	1,083	1,155,000	1,067	577	461	461	461	1,384	1,153	9	5035/30
10/7/02	1,212	1,310	1,377,777	1,052	569	455	455	455	1,364	1,137	10	5035/31
10/7/02	1,022	1,104	945,000	856	463	370	370	370	1,110	925	18	5035/35
10/7/02	1,190	1,286										ממוצע

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בהתאם לנתונים הנ"ל, להלן שווי מ"ר זכויות בנייה עיקרי לתעשייה, באזור התעשייה האמור:

קומה	שווי בסיסי למ"ר עיקרי	מקדם קומה	שווי מ"ר זכויות בנייה עיקרי
קרקע	1,286 שח/מ"ר	1.00	1,286 שח/מ"ר
א'	1,286 שח/מ"ר	0.60	772 שח/מ"ר
ב'	1,286 שח/מ"ר	0.40	514 שח/מ"ר
ג'	1,286 שח/מ"ר	0.40	514 שח/מ"ר

- ניתוח מחירי שכירויות של אולמות בבנייני תעשייה שהושכרו לשימושי תעשייה:

כתובת	תקופת שכירות	אופציות להארכת שכירות	קומה	שטח בנוי (מ"ר)	שכיד חווי ב-\$		שכיד חווי ב- שח	שכיד בתק' אופציה	סוג הצמדה לשכיד	השימוש	תאריך חוזה שכירות
					סה"כ	למ"ר					
העמל 19	01/04/03-30/03/04	60 חודשים	קרקע	334.0	\$ 1,000	\$ 3.0	4,664	14 שח	1% + לשנה	גריה	07/04/2003
העמל 4	01/05/05-31/12/05	108 חודשים	קרקע	243.6			3,898	16 שח	לא נקבע	מפעל שלטים	23/02/2005
העמל 4	01/01/06-31/12/06	72 חודשים	קרקע	257.5			4,120	16 שח		ייצור ואחסנה	01/01/2006
אורט ישראל 38	01/07/06-30/5/11	59 חודשים	קרקע	238.2			4,600	19 שח		מוסך	10/07/2006
במוצע			קרקע					16 שח			26/03/2005
העמל 3	01/01/03-31/12/03	36 חודשים	מרתף עילי	190	\$ 500	\$ 2.6	2,325	12 שח	4% + 5% לשנה	מחסן תבלינים	01/12/2002
העמל 10	01/07/03-30/06/04		א'	108.9	\$ 400	\$ 3.7	1,774	16 שח		מחסן ואחר	08/06/2003

- נתוני שווי לחניות:

- בבניין "בית מסוף" באזור התעשייה החדש של ראשלי"צ (גו"ח 5033/54) - נמכרו חניות תת"ק במחיר 20,000 שח למקום חניה (לא כולל מע"מ).
- בבניין "בית מסוף" באזור התעשייה החדש של ראשלי"צ (גו"ח 5033/54) - הושכרו חניות תת"ק במחיר ממוצע של 224 שח למקום חניה לחודש (לא כולל מע"מ).
- ביום 08/04/2002 הושכרו 4 חניות עיליות מגולות, ברחוב העמל 10 באזור התעשייה בת ים, לפי מחיר של 50 \$/חניה (+ מע"מ) = 238 שח למקום חניה לחודש (לא כולל מע"מ).

אומדן שווי מקום חניה בנויה עבור תעסוקה - במצב חדש (תב"ע בי/400/3):

דמ"ש כלכליים לחניה עילית - לחודש:	\$ 50/חניה
דמ"ש כלכליים לחניה עילית - לשנה:	\$ 600/חניה
שיעור היוון במועד קובע:	9%
שווי מקום חניה עילית במועד קובע ב-\$:	\$ 6,700/חניה

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שווי מקום חניה עילית במועד קובע ב-ש"ח (מעוגל): 30,000 ש"ח/חניה

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

במצב קודם לא ניתן לנצל את יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות עקב חוסר בחניות, שכן תקן החניה לתעשייה הוא מקום חניה לכל 60 מ"ר עיקרי תעשייה, באופן שלפי תקן זה אין אפילו מספיק חניות לשטח הקיים:

מצב קודם					
מרכיב מוערך	שימוש	מהות	שטח / כמות חניות	שווי למ"ר / לחניה	סה"כ שווי ב-ש"ח
ק"ק קרקע	תעשייה	עיקרי	1,484.82 מ"ר	3,500 ש"ח/מ"ר	5,196,870
ק" בניינים + א'	תעשייה	עיקרי	1,401.23 מ"ר	3,000 ש"ח/מ"ר	4,203,690
זכויות בנייה	יתרה בלתי מנוצלת לתעשייה	עיקרי	0 מ"ר	550 ש"ח/מ"ר	0
חניות עיליות	34 חניות			30,000 ש"ח/חניה	1,020,000
שווי מצב קודם				2,886.05 מ"ר	10,420,560

במצב חדש 34 חניות קיימות מאפשרות ניצול של 3,400 מ"ר עיקרי לתעשייה (לפי מקום חניה לכל 100 מ"ר עיקרי תעשייה), לפיכך השטח העיקרי המשלים (ל-3,400 מ"ר) את השטח המנוצל הינו 513.95 מ"ר:

מצב חדש					
מרכיב מוערך	שימוש	מהות	שטח / כמות חניות	שווי למ"ר / לחניה	סה"כ שווי ב-ש"ח
ק"ק קרקע	תעשייה	עיקרי	1,484.82 מ"ר	3,500 ש"ח/מ"ר	5,196,870
ק" בניינים + א'	תעשייה ואחסנה	עיקרי	1,401.23 מ"ר	3,000 ש"ח/מ"ר	4,203,690
זכויות בנייה	יתרה בלתי מנוצלת לתעשייה	עיקרי	513.95 מ"ר	550 ש"ח/מ"ר	282,673
חניות עיליות	34 חניות			30,000 ש"ח/חניה	1,020,000
שווי מצב חדש				3,400.00 מ"ר	10,703,233
שווי מצב קודם					10,420,560
ההשבחה				513.95 מ"ר	282,673
שיעור החיוב בהתחשב במימוש קודם					65.567%
ההשבחה לחיוב					185,341

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.7. תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

החלק המזרחי של החלקה:

- שמאי המבקשים מסכימים עם קביעת שמאי המשיבה לפיה תכנית בי/400/3 לא השביחה חלק זה של החלקה.

החלק המערבי של החלקה:

- שמאי המבקשים חולקים על מהות החיוב בשומת המשיבה בגין אישור תכנית בי/400/3, מהטעמים הבאים:

- ניצול מלוא זכויות הבנייה המוקנות לחלק המערבי של החלקה אינו רלוונטי לתקן החניה מתוקף תכנית בי/400/ו או ביטולו ע"י תכנית בי/400/3. לשיטתם, ניצול זכויות בנייה מתאפשר ע"י תשלום כופר חניה, אשר היה נהוג בבת ים (לדוגמא, שומת השבחה שהוציא שמאי המשיבה דכאן במקרה שנדון בהכרעת נזרי).

- יתרת זכויות הבנייה לניצול, אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה, זניחה ביחס להיקף הבינוי הקיים – 513.95 מ"ר עיקרי בלבד ביחס לשטח העולה על 3,000 מ"ר בניוים.

- **הפרעה לשוכרים קיימים** – לאור העובדה כי נכון למועד הקובע לתכנית בי/400/3 על חלקה המערבי של החלקה הנדונה בנוי מבנה תעשייה בשטח כולל העולה על 3,000 מ"ר בנינוי דו-קומתי. ככל שהיה מתאפשר ניצול יתרת זכויות הבנייה ע"י תוספת קומה כפי שטוען שמאי המשיבה, תועלת כלכלית (ככל והייתה קיימת) הייתה מתאינת אל מול הפגיעה בשוכרים הקיימים, גורם ההפרעה, והפסד בדמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון.

- **הכרעות שמאים מכריעים** – מהות ההשבחה בגין תכנית בי/400/3 נדונה במספר רב של שומות מכריעות, ובמספר הכרעות הכוללות נכסים עם מאפיינים הדומים לנכס הנדון נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית בי/400/3. כתמיכה, הפנו להכרעת שושי שרביט, מיום 27/12/2012, בגו"ח 7122/75 (להלן: "הכרעת שרביט"), הגובל בנכס הנדון, ולהכרעת אמנון נזרי, מיום 26/06/2012, בגו"ח 7122/58 (להלן: "הכרעת נזרי").

- בהתאם לתכניות מאושרות במצב הקודם, מוקנות לנכס הנדון זכויות בנייה בהיקף כולל של 180%. לפיכך, בהנחה שתתקבל עמדת שמאי המשיבה, הרי שיש להביא בחשבון את שווי זכויות הבנייה לניצול במצב הקודם (513.95 מ"ר עיקרי) במקדם המשקף, לכל היותר, אי זמינות לניצול ובטוח שלא כזכויות בנייה אשר שווי - 0 ₪. בנוסף, שמאי המשיבה התעלם מגורמים מהותיים שונים של היתכנות הנדסית להקמת קומה נוספת מעל לבינוי קיים, הפרעה לשוכרים קיימים ופגיעה/הפסד בדמי השכירות המתקבלים, עלויות התאמה גבוהות לאור מאפייני המבנה וחיזוקים

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

נדרשים וכו' ועוד. ככל שהיה מביא בחשבון את הנ"ל, היה מגיע למסקנה כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון.

לגישת שמאי המבקשים, תחשיב דרישת מקומות החניה אותו ערך שמאי המשיבה אינו עולה בקנה אחד עם דרישת מקומות החניה כפי שהתבקשה ונערכה בעת ניצול זכויות הבנייה בחלק המזרחי של החלקה. כך לדוגמא, בהתאם להיתר בנייה מס' 401, מיום 05/10/1988, היו בנויים בנכס 5,843.65 מ"ר ברוטו ובהתאם לחישוב נקבעה דרישת מקומות החניה כדלקמן: 19 מקומות חניה פרטיים לפי 1:300, בתוספת 15 מקומות חניה תפעולית (סה"כ 34 מקומות חניה). להלן קטע רלוונטי מתכנית היתר הבנייה המציג את תחשיב דרישת מקומות החניה הפרטיים:

"חישוב דרישות חניה"

19 מקומות חניה פרטיים לפי: 1 : 300

$$19 = 300 : 5,843$$

- בהתאם לאמור לעיל, יש לדחות את תחשיב ההשבחה לתכנית בי/400 אותו ערך שמאי המשיבה.

12.8. התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים:

- **שטחי הבנייה המאושרים בבניין המערבי** – היתר בנייה מס' 20130587 ניתן בשנת 2014, בהתאם לכך, היתר זה רלוונטי לאומדן ההשבחה בגין תכנית בי/641, ואינו רלוונטי לאומדן ההשבחה בגין תב"ע בי/3400 שהמועד הקובע שלה הינו 01/12/2003, ולכן ההיתר הרלוונטי לתכנית זאת הוא 2008377.
- כמות החניות הרגילות המאושרת ב-2 ההיתרים הנ"ל היא 34, ולא כפי שנכתב בטעות בשומת המשיבה. שינוי זה מגדיל את אומדן ההשבחה בגין תכנית בי/3400 (עפ"י תחשיב מתוקן שערך התקבלה השבחה בסך של 257,465 ₪), ושינוי זה מקטין את אומדן ההשבחה בגין תכנית בי/641 (עפ"י תחשיב מתוקן שערך התקבלה השבחה בסך של 121,959 ₪), שני השינויים הנ"ל כמעט מקזזים זה את זה.
- **טיעון המבקשים שתכנית בי/3400 אינה משביחה את החלק המערבי של המגרש** – בכל תוספת בנייה ע"ג מבנה קיים קיימת הפרעה מסוימת לשוכרים, אולם במקרה הנדון מדובר בהפרעה הקיימת לתקופה קצרה של עד 5 חודשים, והיא אינה גורמת לויתור על זכויות הבנייה הנוספות, ולראיה, תוספות הבנייה שאושרו ובוצעו במבנה הקיים, כמפורט בהיתר בנייה מס' 464 מיום 09/01/1996, לתוספת של 203.03 מ"ר (עיקרי + שירות) בקומה א', והיתר בנייה מס' 607 מיום 15/04/1997, לתוספת של 281.44 מ"ר (עיקרי + שירות) בקומה א'.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- המבקשים לא הוכיחו שתוספת בנייה ע"ג הבניין הקיים תביא להפחתת שכ"ד, למרות שיכלו לעשות כן ע"י הצגת חוזי השכירות, וחשבונות בגין דמי השכירות ששולמו בנכס בתקופות ביצוע 2 תוספות הבנייה האמורות לעיל.
- לעניין הכרעת שרביט, ציין שמאי המשיבה כי זו אינה רלוונטית למקרה הנדון שכן הבניין שם, הבנוי בהיתר, מנצל את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש שם (180%, עמ' 5 בהכרעת שרביט). לעומת זאת הנכס הנדון, במועד הקובע לתכנית ב/3/400, מנצל רק 87.32% בנייה, המהווים פחות ממחצית הזכויות.
- לעניין הכרעת נזרי, ציין שמאי המשיבה כי זו אינה רלוונטית למקרה הנדון משום שהקביעה בהכרעה שם להיעדר השבחה נובעת מקביעה שלפיה השימוש המיטבי בנכס הינו למועדון, ותקן החניה למועדון לא השתנה בתכנית ב/3/400 (עמ' 19 להכרעת נזרי). לעומת זאת, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו לתעשייה, ותקן החניה לשימוש זה הוקטן מ-1 חניה לכל 60 מ"ר בתכנית ב/400 ל-1 חניה לכל 100 מ"ר בתכנית ב/3/400.
- עפ"י פס"ד דיניש זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול (המוקנות בתכניות החייבות בהיטל השבחה), מוערכות בשווי אפס, ואינן מובאות בחשבון באומדני ההשבחה, ומובאות בחשבון בשווי מלא רק במועד אישור התכנית ו/או ההקלה המאפשרות את ניצולן. בהתאם לכך, שווי זכויות הבנייה הבלתי ניתנות לניצול (עקב אי עמידה בתקן חניה) במצב קודם, מוערך בשווי אפס.
- בניגוד לנטען ע"י המבקשים, לא קיימת כל בעיית היתכנות הנדסית לניצול יתרת זכויות הבנייה. ולראיה, היתרי הבנייה לתוספות של זכויות בנייה בקומה ראשונה, כמפורט לעיל.
- בניגוד לנטען ע"י המבקשים, לא קיימות עלויות התאמה לתוספת זכויות הבנייה הנ"ל, אלא דווקא קיים חיסכון בעלויות בנייה, עקב קיומם של יסודות + רצפת בטון מוכנה עבור תוספת קומה ב'. הבניין הוקם בשנת 1987, ובאותה נקודת זמן כבר הוקנו למגרש 180% ביעוד תעשייה (עפ"י תב"ע ב/2/א'), באופן שסביר מאוד שהמבנה הוקם עם ביסוס מתאים עבור בנייה בשיעור 180%.
- לעניין תכנית היתר בנייה מס' 401, שניתן לבניין המזרחי, היתר זה אינו רלוונטי למקרה הנדון, משום שהוא ניתן עבור שימושי אחסנה, ותקן החניה שנקבע בו (300 : 1) הינו לפי אחסנה. לעומת זאת, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו תעשייה, בדיוק כפי שאושר בתוספות הבנייה המפורטות לעיל, ולכן תקן החניה הנדרש ביחס לנכס הנדון הינו לפי שימוש תעשייה (100 : 1), בדיוק לפי התקן שאושר בהיתרי הבנייה האמורים לעיל.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

הכרעה

- 12.9. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית בי/400, נכון למועד הקובע 01/12/2003, ביחס לחלק המערבי של החלקה, שכן השימוש המיטבי בחלק המזרחי הינו המשך השימוש לאחסנה עפ"י ההיתר הקיים, ובהתאם לכך תכנית זו אינה משביחה חלק זה.
- 12.10. **שיעור החיוב** – בהתאם לשומת המשיבה, היטל ההשבחה ביחס לחלק של 34.4327% מתוך הזכויות בחלק המערבי של החלקה כבר הוסדר⁹. בהתאם לכך, החיוב בהיטל ההשבחה במסגרת המימוש הנדון מתייחס ליתרת הזכויות בשיעור של 65.5673% בגין אישורה של תכנית בי/400.
- 12.11. תכנית בי/400 הינה תכנית תקנונית אשר חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט תכנית בי/400 (מתחם אזור התעשייה), ומטרתה ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית בי/400 ותיקון הוראות תכנית בי/400 לעניין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצורכי ציבור. בהתאם להוראות התכנית, מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבנייה.
- 12.12. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין תכנית בי/400, לרבות ההיתכנות של ניצול יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בחלק המערבי של החלקה.
- 12.13. **מהות ההשבחה** – שמאי המשיבה טען כי תכנית בי/400 מקטינה את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן לצורך ניצול יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלת, באופן שמתאפשר לנצל 513.95 מ"ר עיקרי מתוך יתרה זו, ע"י תוספת קומה. מאידך, שמאי המבקשים טענו כי ניצול מלוא זכויות הבנייה המוקנות לחלק המערבי של החלקה אינו רלוונטי לתקן החניה מתוקף תכנית בי/400 ו/או ביטולו ע"י תכנית בי/400.
- 12.14. מצב קודם – בתכנית בי/400 נקבע כי "**כמות החניות הנדרשת תקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה ולא פחות מתקן החניה הספציפי של התכנית המפורט בנספח ב' לתכנית**".
- 12.15. בהתאם לתקן החניה התקף במועד הקובע, נדרש מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 100 מ"ר עיקרי ומקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר), ולכל 2,000 מ"ר נוספים מקום אחד.
- 12.16. לעומת זאת, בהתאם לנספח ב' לתכנית בי/400, באזור תעשייה ומלאכה נדרש מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 60 מ"ר עיקרי, ומקומות החניה לרכב תפעולי ייקבעו לפי התקן התקף.

⁹ הוצגה בפניי שומת המשיבה שנערכה ביום 01/09/2008 בגין מימוש זכויותיו של אדרי דני (1138/3305 חלקים) בדרך של מכר, המצויות בחלק המערבי של החלקה הנדונה. במסגרת השומה הני"ל נקבעה ההשבחה בגין אישור תכנית בי/400.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.17. לאור האמור, בהתחשב בתקן המחמיר שנקבע בנספח ב' לתכנית ב/400, להלן פירוט דרישות החניה במגרש הנדון במצב הקודם, נכון למועד הקובע, לצורך ניצול יתרת זכויות הבנייה במגרש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	חניה נדרשת עפ"י נספח ב'	חניה קיימת עפ"י היתר בנייה	הפרש חניות
קרקע	1,405.72	---	---	10---
א' + ביניים	1,363.16	---	---	---
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	3,180.12 ¹¹	53	---	- 53
סה"כ	5,949	53	---	- 53

12.18. בתכנית ב/3/400 נקבע כי נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית ב/400 יבוטל ומקומות החניה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה. לפיכך, להלן פירוט דרישות החניה במגרש הנדון במצב החדש, נכון למועד הקובע, לצורך ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	חניה נדרשת עפ"י נספח ב'	חניה קיימת עפ"י היתר בנייה	הפרש חניות
קרקע	1,405.72	28	36	+ 8
א' + ביניים	1,363.16	---	---	---
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	3,180.12	32	---	- 32
סה"כ	5,949	60	36	- 24

12.19. מהאמור לעיל עולה כי לצורך ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש חסרות 53 חניות במצב הקודם ו-24 חניות במצב החדש.

12.20. בסעיף 26 ב' להוראות תכנית ב/400 נקבע כי ניתן יהיה, באישור מהנדס העיר, להסדיר פתרונות חניה באמצעות תשלום קרן חניה, בתנאי שבמגרש קיימים מבנים עפ"י היתרי בנייה קודמים, בהם שטח עיקרי של 70% ויותר משטח המגרש. הוראה זו רלוונטית לשני מצבי התכנון, שכן תכנית ב/3/400 לא שינתה ו/או ביטלה אותה.

12.21. מבחינת השטחים הבנויים במגרש ו/או בחלקה, עולה כי נכון למועד הקובע נוצל שטח עיקרי של יותר מ-70% משטח המגרש/החלקה:

- 3,305 מ"ר / 2,759.88 מ"ר = 83.50% משטח המגרש המערבי.

- 6,621 מ"ר / 8,723.11 מ"ר = 131.75% משטח החלקה.

בהתאם לכך, במסגרת חישוב השווי בשני מצבי התכנון, הובא בחשבון כי יתאפשר ניצול מלוא זכויות הבנייה בכפוף להסדרת פתרון חניה באמצעות תשלום קרן חניה.

¹⁰ מקומות החניה לשטח הבנוי הינם בהתאם להיתר בנייה (36 מקומות חניה).

¹¹ 2,759.88 מ"ר קיים - (5,949 מ"ר x 180%) = 3,180.12 מ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.22. שמאי המשיבה הפנה בדיון להחלטת ועדת ערר בתיק מס' 85303/16 ווי בוקס השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, מיום 05/12/2017 (להלן: "עניין ווי בוקס"), לפיה אין בסיס להניח כי הוועדה המקומית תאפשר סידור חלק מהחניות במסגרת קרן חניה, ואילו שמאית המבקשים טענה כי ההחלטה הנ"ל לא הייתה קיימת במועד הקובע, ועל כן אין לפעול לפיה במקרה הנדון.

12.23. אני סבורה כי ההחלטה בעניין ווי בוקס אינה רלוונטית במקרה הנדון מסיבה שונה מזו שנטענה ע"י המבקשים שכן ככלל יש להחיל החלטות ועדת ערר/פסיקות גם למועדים קובעים שקדמו להן, ואבאר.

12.24. בהחלטה בעניין ווי בוקס נקבע כלהלן:

"המדובר בענייננו בתכנית חדשה, אשר קבעה חנייה על פי התקן ובנוסף חניה ציבורית בהתאם למדיניות עדכנית של הוועדה המחוזית ואף בחנה בפועל את אפשרות החניה במגרש דנן, כפי שאף ניתן לראות מהתנגדות העוררת לסוגיית החניות כמתואר לעיל. בנסיבות אלה על פני הדברים לא מתקיים התנאי אליו מכוונת העוררת שנקבע בחלק י"ב לתכנית בי/2/א', שלפיו ניתן לאשר הסדר חניה מחוץ למגרש כאשר הסדר החנייה לא ניתן לביצוע או לא רצוי מבחינה תכנונית. בוודאי שאין המדובר בזכות קנויה אלא באופציה תכנונית שבעניינו הסבירות להתרחשותה נמוכה."

12.25. בהתאם לאמור לעיל, בהתחשב בנתוני התכנון במקרה הנדון, לפיהם ניתן להסדיר פתרונות חניה באמצעות תשלום קרן חניה, ובשונה מהמקרה בעניין ווי בוקס, מתקיימים התנאים לפיהם קיימת אפשרות לוועדה המקומית להסדיר פתרונות חניה באמצעות תשלום קרן חניה.

12.26. קרן חניה – הובאה בחשבון עלות ממוצעת לקרן חניה למועד קובע לתב"ע בי/400/3, בהתאם לתעריפים שנקבעו עפ"י שומת שמואל פן, מיום 03/01/2004, בסך של 25,500 ₪ לחניה באזור תעשייה.

12.27. הפרעה לשוכרים קיימים – שמאי המבקשים טענו כי ככל שהיה מתאפשר ניצול יתרת זכויות הבנייה ע"י תוספת קומה כפי שטוען שמאי המשיבה, תועלת כלכלית (ככל שהייתה קיימת) הייתה מתאינת אל מול הפגיעה בשוכרים הקיימים, גורם ההפרעה, והפסד בדמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון. מאידך, שמאי המשיבה טען כי בכל תוספת בנייה ע"ג מבנה קיים קיימת הפרעה מסוימת לשוכרים, אולם במקרה הנדון, מדובר בהפרעה הקיימת לתקופה קצרה של עד 5 חודשים, והיא אינה גורמת לויתור על זכויות הבנייה הנוספות, ולראיה, תוספות הבנייה שכבר אושרו ובוצעו במבנה הקיים.

12.28. איני מקבלת את טיעון המבקשים לפיו קיימת פגיעה במבנה הקיים המאיינת את ההשבחה, מהטעמים הבאים: ראשית, הנכס מצוי באזור המאופיין בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה המתאפיינ ברעשים וזיהום אוויר; שנית, הבנייה החדשה אינה מתייחסת לשינויים ביחידות

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנח שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- הקיימות אלא הקמת יחידות חדשות בעיקר בקומות נוספות; שלישית, מדובר בתקופה קצרה יחסית שלא הוכח כי במהלך הבנייה הפעילות בבינוי הקיים הייתה מוקפאת.
- 12.29. **עלויות התאמה** – הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9, שכן מדובר בתוספת בנייה מעל בנייה קיימת.
- 12.30. **גורם המושע** – שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לעניין זה. אני סבורה כי יש ליחס מקדם מושע של 0.95 ביחס לשווי תוספת הזכויות בחלק המערבי בחלקה, בהתחשב בהרכב בעלי הזכויות בו.
- 12.31. **מימושים חלקיים לאחר המועד הקובע** – בניגוד לגישת שמאי הצדדים, במסגרת חישוב ההשבחה, נכון למועד הקובע, לא הובאו בחשבון שטחי הבנייה שמומשו בהיתרי בנייה שניתנו לאחר המועד הקובע (מס' 2008377 משנת 2009 ו-20130587 משנת 2014). עם זאת מההשבחה הכוללת שהתקבלה קוזזו המימושים החלקיים שנערכו לאחר המועד הקובע במסגרת ההיתרים הנ"ל.
- 12.32. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר בנוי לתעשייה בקומת קרקע, 3,000 ₪ למ"ר בנוי בקומות ביניים + א' ו-550 ₪ למ"ר מבונה בקומה ב', וכן נקט בשווי של 30,000 ₪ לחניה. מאידך, שמאי המבקשים טענו כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית ב'/400 ללא הצגת תחשיב השבחה ו/או ערכי שווי למועד הקובע.
- 12.33. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה, אני סבורה כי ערכי השווי אשר נקבעו בשומת המשיבה למועד הקובע האמור הינם סבירים, ועל כן אני מאמצת אותם.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירוי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.34 . תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם התאמה	מושע	סה"כ
שטח בנוי קומת קרקע	1,405.72	3,500 ₪	1.0	1.0	4,920,020 ₪
שטח בנוי קומה א'	1,363.16	3,000 ₪	1.0	1.0	4,089,480 ₪
זכויות בלתי מנוצלות	3,180.12	550 ₪	0.9	0.95	1,495,541 ₪
מקומות חניה	36 חניות	30,000 ₪			1,080,000 ₪
קרן חניה	53 חניות ¹²	25,500 ₪			1,351,500 ₪ -
סה"כ שווי מצב קודם					10,233,541 ₪

מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם התאמה	מושע	סה"כ
שטח בנוי קומת קרקע	1,405.72	3,500 ₪	1.0	1.0	4,920,020 ₪
שטח בנוי קומה א'	1,363.16	3,000 ₪	1.0	1.0	4,089,480 ₪
זכויות בלתי מנוצלות	3,180.12	550 ₪	0.9	0.95	1,495,451 ₪
מקומות חניה	36 חניות	30,000 ₪			1,080,000 ₪
קרן חניה	24 חניות	25,500 ₪			612,000 ₪ -
סה"כ שווי מצב חדש					10,972,951 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					10,233,541 ₪
ההשבחה הכוללת					739,410 ₪
שיעור ההשלמה למימושים חלקיים שנערכו לאחר המועד הקובע					87% ¹³
ההשבחה, לאחר קיזוז מימושים קודמים					643,287 ₪
שיעור החלק לחיוב					65.567%
ההשבחה בגין המימוש הנדון					421,784 ₪

¹² 60 מ"ר למקום חניה / 3,180.12 מ"ר זכויות בנייה בלתי מנוצלות = 53 מקומות חניה.
¹³ $3,180.12 / (117.17 + 296.07) - 1.00 = -0.87\%$

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תכנית בי/641 (502-0132522) – מועד קובע 26/04/2018

12.35 . תמצית טיעוני שמאי המשיבה :

מצב קודם :

- **מהות הנכס** – שני בניינים בשימוש לתעשייה עפ"י היתרי בנייה קיימים + יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת לתעשייה בבניין המערבי בשטח של כ-1,194 מ"ר.

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר בנוי עיקרי לתעשייה של 6,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו-4,500 ₪ למ"ר בקומות ביניים, 1, 2 ו-3, ולשווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה של 1,000 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח מחירי אולמות תעשייה בבניין ברח' בורסקאי 6, באזור תעשייה בת ים, בחלקה גובלת ממזרח (גו"ח 7122/75) - לאחר אישור תכנית בי/400 :

תת-חלקה	קומה	מיקום בקומה	שטח בנוי רשום	שטח לא גלריה 1.0	שטח גלריה 0.4	שטח בנוי משוקלל	סה"כ מחיר	מחיר למ"ר משוקלל	תאריך עסקה
19	קרקע	חזית	169	143	26	153.4	297,570	1,940	30/01/2007
18	קרקע	חזית	143	98	45	116	240,925	2,077	26/02/2007
17	קרקע	חזית	239	239	0	239	818,728	3,426	04/11/2008
17	קרקע	חזית	239	239	0	239	1,300,000	5,439	07/07/2011
6	קרקע	צד מזרחי	118	118	0	118	338,880	2,872	30/08/1999
	קרקע		229	229	0	229	763,840	3,336	03/06/2002
8	קרקע	צד מזרחי	158	158	0	158	559,086	3,539	08/07/2003
10	קרקע	צד דרומי	47	47	0	47	111,693	2,376	09/06/2005
14	קרקע	צד מערבי	47	47	0	47	166,162	3,535	09/06/2005
6	קרקע	צד מזרחי	118	118	0	118	363,472	3,080	31/01/2006
9	קרקע	צד מזרחי	110	110	0	110	335,040	3,046	22/02/2007
13	קרקע	צד מערבי	45	45	0	45	125,640	2,792	22/02/2007
3	קרקע	צד מזרחי	79	82.68		82.68	500,000	6,047	17/08/2015
72	ג'	דר' מעי'	47	47	0	47	220,157	4,684	06/08/1998
57	ב	דרום	117	117	0	117	420,000	3,590	18/04/1999
70	ג'	מרכז	50	50	0	50%	80,000	3,200	15/11/2001
43	ב'	צפון	120	120	0	50%	160,000	2,667	20/12/2002
47	ב'	צפ' מעי'	47	47	0	47	162,409	3,456	24/09/2007
31	א'	מרכז	144	144	0	144	487,125	3,383	24/09/2007
33	א'	מרכז	52	52	0	52	240,000	4,615	08/12/2009
37	א'	דרום	78	78	0	78	516,780	6,625	05/03/2010

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- תחשיב לאומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה בקומה א':

אומדן שווי בסך 1,000 ₪ למ"ר עיקרי לתעשייה בקומה ב', מבוסס על עסקאות מכירה של אולמות תעשייה בקומה א' בבניין תעשייה במגרש גובל (גוי"ח 7122/75), רחוב בורסקאי 6, כדלקמן:

מהות	ערכים
מחיר מכירה ממוצע למ"ר בנוי נטו לתעשייה בקומה א' (2) עסקאות אחרונות בטבלה שלעיל):	5,620 ₪ למ"ר
התאמה בגין רמפת גישה למשאיות הקיימת בבניין ההשוואה - שאינה אפשרית בנכס הנדון:	x 0.90
התאמה לקומה ב' המוערכת בנכס הנדון:	x 0.90
התאמת זמן:	x 1.15
הפחתת רווח יזמי:	/ 1.15
הפחתת עלות בנייה = 3,000 ₪ למ"ר + 20% העמסת שטחי שירות חיצוניים:	3,600 ₪ למ"ר -
שווי מ"ר זכויות בנייה לתעשייה בקומה ב' בנכס הנדון (במעוגל):	1,000 ₪ למ"ר

מצב חדש:

- **מהות הנכס** – מגרש בשטח 6.46 דונם בייעוד מעורב למגורים ולתעסוקה, בנינוי של 2 מגדלים, כדלקמן:

- מגורים - 199 יח"ד בשטח 18,930 מ"ר עיקרי.

- מסחר - 5,200 מ"ר עיקרי.

- משרדים - 21,050 מ"ר עיקרי.

- העובדה שניתן לפצל את המגרש ל-2 חלקים: למגורים ולמשרדים.

- העובדה שהפרויקט מיועד להקמה בשלב אחד.

- **מטלה ציבורית** – הובאה בחשבון המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצורכי ציבור עבור העירייה בסך של 820 מ"ר עיקרי + 303 שטחי שירות + 13 חניות תת"ק - ע"י הפחתת סך עלות הבנייה של השטחים הנ"ל משווי מגרש 101 במצב החדש.

- להלן אומדן עלות בניית השטח הציבורי:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח / אחוז	בסיס לחישוב ב-נ ¹⁴	סה"כ ב- נ	למ"ר ברוטו ב-נ
בנייה ישירה	שטח עילי ברוטו	820 מ"ר עיקרי + 303 מ"ר שירות	1,123 מ"ר	4,900 ¹⁵	5,504,110	4,900
	מרתף חניה	13 חניות x 44.8611 מ"ר / חניה	583 מ"ר	2,800	1,632,944	1,454
	סה"כ		1,706 מ"ר		7,137,054	6,354
כלליות	חיבור חשמל		1,123 מ"ר	30	33,699	30
	תכנון		3%	7,137,054	214,112	191
	תקורה וניהול		5%	7,137,054	356,853	318
	מימון		4%	7,741,717	309,669	276
	סה"כ				914,332	814
		סה"כ בנייה ישירה				6,354
	סך עלות בנייה - ללא מע"מ				8,051,386	7,168
	תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון		17%		1,316,092	1,172
	סך עלות בנייה - כולל מע"מ				9,367,478	8,339

¹⁴ עלות אגרות בנייה והיטלי פיתוח - חלה על העירייה ולא על הבעלים.
¹⁵ עלות הבנייה הישירה העל קרקעית חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- ערכי שווי -

- מגורים - שמאי המשיבה טען לשווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה למרפסות, לפי מקדם של 0.4 משווי מ"ר מבונה למגורים, זאת בהתבסס על ניתוח מחירי מכירה של מגרשים דומים במתחם תב"ע בי/450, כדלקמן:

- פירוט וניתוח נתוני עסקאות מכר של מגרשים בייעוד למגורים בלבד בבנייה רוויה - במתחם תב"ע בי/450, דרום מערב העיר בת ים:

תאריך עסקה	מחיר מכירה (ללא מע"מ)			זכויות בנייה			אחוז בנייה - שטח עיקרי ¹⁶	כמות יחיד	שטח מגרש	מיקום - רחוב	מגרש ¹⁷	מס' עסקה	
	למ"ר ז"ב משוקלל ב-₪	ליחיד ב-₪	סה"כ ב-₪	סה"כ משוקלל	מ"ר ז"ב	ממ"ד 12.5							עיקרי
					0.4	1.0	1.0						
08/02/15	4,237	480,260	78,762,640	18,588	2,296	2,050	15,620	587%	164	2,662	יחון הסנדלר	115	1
07/09/15	6,137	680,000	96,560,000	15,734	1,988	1,775	13,164	399%	142	3,301		112	2
10/10/16	6,166	698,854	114,612,000	18,588	2,296	2,050	15,620	587%	164	2,662	יחון הסנדלר	115	3
08/11/15	5,513	619,705						524%					ממוצע

- פירוט וניתוח נתוני עסקאות מכר של מגרשים בייעוד מגורים בבנייה רוויה + תעסוקה, שנמכרו בשלמות ע"י רמ"י במתחם תכנית בי/450 (בת ים)¹⁸:

תאריך עסקה	מחיר מכירה ב-₪		סה"כ משוקלל ב-₪	מ"ר ז"ב	ממ"ד	זכויות בנייה - שטח עיקרי			אחוז בנייה - שטח עיקרי ¹⁶	כמות יחיד ¹⁷	שטח מגרש	מגרש ¹⁹	מס' עסקה	
	למ"ר ז"ב משוקלל ב-₪	סה"כ ב-₪				מגורים	מסחר	תעסוקה						
				14.00	12.50	סה"כ	0.30	0.80	1.00					
				0.40	1.00									
15/4/15	5,363	57,181,818	10,662	1,162	1,038	10,720	2,000	800	7,920	375.5%	83	2,855	750 ²⁰	4
15/4/15	5,200	74,567,382	14,340	1,624	1,450	13,800	2,000	800	11,000	496.9%	116	2,777	761	5
15/4/15	4,820	103,069,824	21,386	2,464	2,200	19,820	2,000	1,100	16,720	519.7%	176	3,814	763	6
15/4/15	5,128									464.0%				ממוצע

¹⁶ תב"ע קובעת במועד עסקה - בי/450.

¹⁷ מס' קומות עליות - 38 קומות.

¹⁸ במועד ביצוע העסקאות, טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם.

¹⁹ מס' יחיד לקומה - כ-4.6 יחיד.

²⁰ מגרש 750 - ממוקם מדרום לרח' הקוממיות על תוואי ההמשך הדרומי של רח' הנביאים. מגרש 761 - פונה לרחוב קוממיות פינת תוואי ההמשך הדרומי של רח' הנביאים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

נתוני עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בנייה למגורים של מגרש בייעוד מגורים בבנייה רוויה + תעסוקה, במתחם תכנית בי/450 (בת ים) - מגרש מס' 763 בשטח של 3,814 מ"ר²¹:

תאריך עסקה	מחיר מכירה ב- ₪			סה"כ משוקלל	מ.רפ. זיו	ממ"ד	זכויות בנייה - שטח עיקרי שנמכר			אחוז בנייה - שטח עיקרי ²²	כמות יחיד שנמכרה	מס'	
	למ"ר ז"ב משוקלל ב-₪	ליחיד ב-₪	סה"כ ב-₪				תעסוקה	מסחר	מגורים				
													סה"כ
					14.00	12.50							
					0.40	1.00	1.00						
27/11/16	7,027	804,308	65,148,942	9,272	1,098	1,013	7,820	0	0	7,820	519.7%	81	7
06/04/17	7,060	761,200	7,612,003	1,078	158	125	890	0	0	890	519.7%	10	8
31/01/17	7,043	782,754									519.7%		יוצע

סיכום אומדן שווי מ"ר זכויות בנייה משוקלל למגורים - בשיטת ההשוואה:

בהתאם למחירים דלעיל, ובהתחשב בהתאמות, בין היתר בגין זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי בעסקאות החשוואה, גודל הפרויקט, סוג הפרויקט, שווי ממוצע למ"ר זכויות בנייה משוקלל למגורים, נאמד בסך של 6,000 ₪.

פירוט עסקאות מכר בחניות בלתי מסוימות לייעוד משרדים בפרויקט ניסנבאום 37:

תאריך עסקה	מחיר מכירה לחניה - ללא מע"מ	סוג חניה	כמות חניות שנמכרה
26/07/2017	100,000 ₪	תת"ק בלתי מסוימת	1
10/08/2017	100,000 ₪	תת"ק בלתי מסוימת	1
10/08/2017	100,000 ₪	תת"ק בלתי מסוימת	1
05/08/2017	100,000 ₪	תת"ק בלתי מסוימת	ממוצע

בהתאם למחירים הנ"ל, שווי חניה תת"ק גמורה בייעוד מסחר/תעסוקה בפרויקט הנדון, נאמד בסך 100,000 ₪.

²¹ מגרש 763 - פונה לרח' קוממיות פינת רח' יוחנן הסנדלר.
²² מס' קומות מגורים - 38; סה"כ קומות עיליות - 41; מס' יח"ד לקומה - כ-4.6 יח"ד

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

פירוט וניתוח עסקאות מכר דירות בפרויקט מעורב שימושים ברח' יוחנן הסנדלר
(גו"ח 7121/60) המצוי במרחק כ-150 מ' מהנכס הנדון:

יום מכירה	מחיר מכירה - ללא מע"מ		מחיר מכירה - כולל מע"מ ב-ש	שטח משוקלל	שטח מרפ.	שטח דירתי לרישוי	קומה	חדרים	גוש/חלקה
	למ"ר משוקלל ב-ש	סה"כ ב-ש							
25/01/2019	20,796	1,880,342	2,200,000	90.42	14.00	84.82	25	3	007121-0060-122
20/02/2019	21,239	2,393,162	2,800,000	112.68	14.00	107.08	10	4	007121-0060-046
05/03/2019	24,530	2,008,547	2,350,000	81.88	14.00	76.28	23	3	007121-0060-114
07/03/2019	24,687	2,021,368	2,365,000	81.88	14.00	76.28	21	3	007121-0060-104
07/03/2019	23,695	1,940,171	2,270,000	81.88	14.00	76.28	25	3	007121-0060-124
07/03/2019	20,888	1,880,342	2,200,000	90.02	14.00	84.42	24	3	007121-0060-117
15/03/2019	24,872	2,820,513	3,300,000	113.4	14.00	107.80	13	4	007121-0060-065
20/03/2019	25,052	2,051,282	2,400,000	81.88	14.00	76.28	20	3	007121-0060-099
08/04/2019	21,239	2,393,162	2,800,000	112.68	14.00	107.08	11	4	007121-0060-051
20/05/2019	22,547	1,846,154	2,160,000	81.88	14.00	76.28	22	3	007121-0060-109
20/05/2019	19,552	1,775,148	2,076,923	90.79	14.00	85.19	25	3	007121-0060-123
20/05/2019	19,794	1,797,063	2,102,564	90.79	14.00	85.19	26	3	007121-0060-128
20/05/2019	20,035	1,818,979	2,128,205	90.79	14.00	85.19	27	3	007121-0060-133
21/05/2019	16,925	2,051,282	2,400,000	121.2	14.00	115.60	6	4	007121-0060-027
05/06/2019	17,630	2,136,752	2,500,000	121.2	14.00	115.60	22	4	007121-0060-107
12/06/2019	22,405	2,034,188	2,380,000	90.79	14.00	85.19	24	3	007121-0060-118
10/04/2019	21,618	2,053,028	2,402,043	95.89	14.0	90.3	20.3	3.3	ממוצע

אומדן שווי מ"ר זכויות בנייה משוקלל בנכס הנדון - עפ"י מחירי המכירה הנ"ל:

שווי מכירה למ"ר מגורים בנוי משוקלל (ממוצע) ללא מע"מ	21,618 ₪
הפחתת רווח יזמי למרכיב מגורים לסוג הפרויקט הנדון	1.175
סך עלויות הקמה למ"ר בנוי משוקלל (ממוצע)	18,398 ₪
הפחתת עלות בנייה (ישירה + כלליות) למ"ר בנוי משוקלל (מגלם חניה תת"ק וש"ש חוץ דירתיים)	10,000 ₪ -
שווי למ"ר זכויות בנייה מגורים משוקלל ממוצע בנכס הנדון	8,400 ₪

לשיטת שמאי המשיבה, שווי זה סביר בהחלט שכן הוא מהווה 38.85% משווי המכירה למ"ר משוקלל ללא מע"מ (21,618 ₪), ועסקאות קומבינציה במתחם תכנית ב/1410 הגובלת בנכס מדרום, מתבצעות לפי שיעור של 40%-43.5% לבעלים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שמאי המשיבה הציג בתגובתו תחשיב לשווי מ"ר מבונה למגורים בנכס הנדון בשיטת הערך השיווי, בהתבסס על מחירי המכירה המוצגים בטבלה לעיל, לפיו מתקבל שווי של 7,500 ₪ למ"ר משוקלל.

פירוט וניתוח עסקאות מכר דירות בפרויקט מעורב שימושים ברח' ניסנבאום 35 (גר'ח 7129/134 או 7129/21,60,61):

תאריך	מחיר מכירה - במגדל המגורים			שטח - לפי חוק מכר			סוג דירה מס' חדרים	טיפוס	קומה	מספר דירה
	למ"ר משוקלל ללא מע"מ ב-₪	סה"כ ללא מע"מ ב-₪	סה"כ כולל מע"מ ב-₪	משוקלל	דירתי					
					מרפסת	1.00				
26/11/2017	17,341	2,042,735	2,390,000	117.8	32	105	4	ב4	25	98
28/02/2018	17,050	2,008,547	2,350,000	117.8	32	105	4	ב4	25	99
13/08/2018	18,037	2,059,829	2,410,000	114.2	23	105	4	ג4	35	138
28/02/2018	17,050	2,008,547	2,350,000	117.8	32	105	4	ב4	25	99
06/06/2018	19,833	2,264,957	2,650,000	114.2	23	105	4	ג4	34	133
13/08/2018	18,037	2,059,829	2,410,000	114.2	23	105	4	ג4	35	138
03/10/2018	18,336	2,094,017	2,450,000	114.2	23	105	4	ג4	31	
16/10/2018	17,776	2,094,017	2,450,000	117.8	32	105	4	ב4	29	114
19/11/2018	17,887	2,042,735	2,390,000	114.2	23	105	4	ג4	34	135
25/11/2018	19,272	2,200,855	2,575,000	114.2	23	105	4	ג4	35	137
03/03/2019	16,733	1,820,513	2,130,000	108.8	17	102	4	א4	16	
21/05/2019	17,125	1,863,248	2,180,000	108.8	17	102	4	א4	16	
14/07/2019	19,263	2,269,231	2,655,000	117.8	32	105	4	ב4	33	130
06/02/2020	20,678	2,435,897	2,850,000	117.8	32	105	4	ב4	25	97
24/10/2018	18,173	2,090,354	2,445,714	115.0	26.0	104.6	4		28.4	מוצע

מקדם המרה לשטח דירתי (עיקרי + ממ"ד + מרפ.), משוקלל הפרש של 9.356% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי =

* 1.09356

₪ 19,873

מחיר ממוצע למ"ר משוקלל - לפי שטחים לרישוי

- **תעסוקה** - שמאי המשיבה טען לשווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה ושווי של 220 ₪ למ"ר מבונה למרפסות, זאת בהתבסס על ניתוח מחירי מכירה של מגרשים ביעוד תעסוקה, לאחר אישור תב"ע נקודתית לתעסוקה, באזור תעשייה בת ים, כדלקמן:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך עסקה	מחיר מכירה (ללא מע"מ)		כמות זכויות בנייה - עיקרי				שיעור זכויות בנייה	תכנית בתוקף בתאריך העסקה	שטח המגרש בעסקה	תב"ע	גו"ח	כתובת
	סה"כ ב-ש"ח	למ"ר זי"ב משוקלל ב-ש"ח	משוקלל	מ"ר משרדים	משרדים	מסחר						
10/09/2015	2,015	16,894,458	8,385	350	7,650	400	445%	בי/533	1,809	בי/533	7123/131	אורט ישראל 56
18/11/2019	2,772	12,950,000	4,673	400	4,370	150	625%	בי/559	723	בי/559	7129/66	כ"ט בנובמבר 3+5
14/10/2017	2,393											ממוצע

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי שתי העסקאות הנ"ל הן למגרשים לגביהם אושרו תכניות חדשות המייעדות את המבנים הקיימים להריסה, לצורך הקמת פרויקטים עתידי זכויות בנייה. לפיכך, המבנים הקיימים במגרשים אלה אינם תורמים לשווים, ולכן לא נכון להביאם בחשבון בניתוח העסקאות. כמו כן, השווי החיובי של מרכיב היטלי הפיתוח הנוקף למבנים הקיימים, שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנים הקיימים. בהתאם לכך, 2 המרכיבים הללו מקוזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביא בחשבון את 2 המרכיבים הנ"ל (עלויות הריסה / היטלי פיתוח).

- פירוט וניתוח עסקאות מכר של משרדים בפרויקט ניסנבאום 37 בת ים (היום): קבוצת אהרוני (גו"ח 7129/60,61,21):

תאריך עסקה	מחיר ללא מע"מ				שטח ברוטו לרשוי (עיקרי+שירות) $B=A \cdot 0.925$	שטח ברוטו - חוק מכר A	שטח נטו - חוק מכר			מס' משרד	קומה	
	למ"ר ברוטו		למ"ר נטו ב-ש"ח	סה"כ ב-ש"ח			בסיסי	מחסן גובל	סה"כ נטו			
	רושוי ב-ש"ח	רוק מכר ב-ש"ח										
07/05/2017	10,270	9,500		14,858,000	1,447	1,564					1+2	
07/05/2017	10,270	9,500		31,179,000	3,036	3,282					5+4+3	
22/05/2017	10,270	9,500	14,061	937,175	91	98.65	66.65	10.06	56.59		3+2	8
22/05/2017	10,270	9,500	14,061	937,175	91	98.65	66.65	10.06	56.59		3+2	7
22/05/2017	10,270	9,500	14,044	1,203,459	117	126.68	85.69	9.6	76.09		1	7
05/07/2017	10,270	9,500	14,044	479,750	47	50.50	34.16	5.02	29.14		4	6
10/07/2015	10,270	9,500	14,044	960,165	93	101.07	68.37	5.13	63.24		15	8
11/07/2017	10,270	9,500	14,044	960,165	93	101.07	68.37	5.13	63.24		15	6
13/07/2017	10,270	9,500	14,044	470,060	46	49.48	33.47	5.1	28.37		2	6
18/07/2017	10,270	9,500	14,043	605,530	59	63.74	43.12	5.05	38.07		14	6
23/07/2017	10,270	9,500	12,571	605,530	59	63.74	48.17	5.05	43.12		14	11
23/07/2017	10,270	9,500	13,915	960,165	93	101.07	69.00	5.13	63.87		15	11
30/07/2017	10,270	9,500	14,044	479,750	47	50.50	34.16	5.02	29.14		4	7
07/08/2017	10,270	9,500	14,044	1,203,460	117	126.68	85.69	9.6	76.09		1	8

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך עסקה	מחיר ללא מע"מ				שטח ברטו לרישוי (עיקרי+שירות) $B=A \cdot 0.925$	שטח מכר - חוק מכר A	שטח נטו - חוק מכר			מס' משרד	קומה	
	למ"ר ברטו		למ"ר נטו ב-ש	סה"כ ב-ש			סה"כ נטו	מחסן גובל	סה"כ נטו			בסיסי
	רישוי ב-ש	חוק מכר ב-ש										
09/08/2017	10,270	9,500	12,245	479,750	47	50.50	39.18	5.02	34.16	4	8	
13/08/2017	10,270	9,500	12,196	467,115	45	49.17	38.3	5.04	33.26	6	3	
14/08/2017	10,270	9,500	14,043	605,530	59	63.74	43.12	5.05	38.07	14	8	
20/08/2017	10,270	9,500	12,952	865,070	84	91.06	66.79	5.19	61.6	11	6	
22/08/2017	10,270	9,500	12,239	479,750	47	50.50	39.2	5.04	34.16	4	11	
24/08/2017	10,270	9,500	14,043	587,005	57	61.79	41.8	5.01	36.79	13	11	
31/08/2017	10,270	9,500	14,082	470,060	46	49.48	33.38	5.01	28.37	2	9	
06/09/2017	10,270	9,500	14,044	960,165	93	101.07	68.37	5.13	63.24	15	7	
06/09/2017	10,270	9,500	14,043	605,530	59	63.74	43.12	5.05	38.07	14	7	
13/09/2017	10,270	9,500	14,043	515,945	50	54.31	36.74	5.06	31.68	8	8	
18/09/2017	10,270	9,500	14,043	605,530	59	63.74	43.12	5.05	38.07	14	9	
19/09/2017	10,270	9,500	14,044	467,115	45	49.17	33.26	5.04	28.22	3	11	
19/09/2017	10,270	9,500	14,044	470,060	46	49.48	33.47	5.10	28.37	2	11	
01/10/2017	10,270	9,500	14,044	556,130	54	58.54	39.6	5.02	34.58	9	8	
02/10/2017	10,270	9,500	14,043	865,070	84	91.06	61.6	5.19	56.41	11	8	
16/10/2017	10,270	9,500	14,043	865,070	84	91.06	61.6	5.19	56.41	11	7	
18/10/2017	10,270	9,500	14,043	515,945	50	54.31	36.74	5.06	31.68	8	9	
19/10/2017	10,270	9,500	14,043	587,005	57	61.79	41.8	5.01	36.79	13	9	
22/10/2017	10,270	9,500	14,043	587,005	57	61.79	41.8	5.01	36.79	13	10	
24/10/2017	10,270	9,500	14,045	516,420	50	54.36	36.77	5.06	31.71	7	8	
22/07/2017	10,270	9,500	13,791	67,910,654	6,612	7,148	1,583	181	1,402		סה"כ	

בהתאם לנתונים הנ"ל, שווי מ"ר ברטו לרישוי בייעוד למשרדים בפרויקט הנדון (בנוי ברמת מעטפת), נאמד בסך 10,270 ₪.

הערה: המחירים בטבלה הנ"ל הם לרמת מעטפת, דהיינו ללא גימור פנימי, ואינם כוללים חניה.

- שמאי המשיבה טען בתגובתו כי נתוני המכירות למשרדים שלעיל, אינם מתאימים לאומדן שווי הנכס הנדון מבחינת המועד הקובע, שכן הם בוצעו כמעט שנה לפני המועד הקובע. בהתאם לכך, הציג בתגובתו את עסקאות המכר שלהלן ליחידות משרדים שבוצעו בתאריכים קרובים יותר למועד הקובע, לפיהן מתקבל מחיר מכירה ממוצע למ"ר בנוי משרדים ברטו ברמת מעטפת (ללא מע"מ, וללא חניה) של 11,867 ₪:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

פירוט וניתוח מחירי מכירה של משרדים בפרויקט ניסנבאום 37 - עדכניים למועד

הקובע:

יום מכירה	מחיר מכירה - ללא מע"מ		שטח ברוטו לפי חוק מכר	קומה	גו"ח
	למ"ר ברוטו ב-ש	סה"כ ב-ש			
24/10/2018	12,908	1,858,685	144	15	007129-0134-009
24/10/2018	10,957	1,972,300	180	15	007129-0134-001
24/10/2018	10,966	1,085,590	99	15	007129-0134-002
24/10/2018	10,931	852,610	78	15	007129-0134-008
19/08/2018	13,286	1,674,039	126	6	007129-0134-000
16/08/2018	12,157	1,750,540	144	13	007129-0134-000
01/10/2018	11,867	1,532,294	128.50	13.2	ממוצע

- בנוסף, הציג שמאי המשיבה תחשיב לאומדן שווי מ"ר מבונה למשרדים בשיטת הערך השיווי, בהתבסס על מחיר המכירה הממוצע הני"ל, לפיו מתקבל שווי של 4,420 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי למשרדים:

מרכיב בהערכה	ליחידה ב-ש	למ"ר ברוטו ב-ש
סך הכנסות - ללא מע"מ	2,186,811	12,436
הפחתת רווח יזמי - 20% מעלויות הקמה	/ 1.20	/ 1.20
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	1,822,343	10,363
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	- 1,292,013	- 7,347
שווי מרכיב הקרקע	530,330	3,020
שטח עיקרי ביחידה	120 מ"ר	
שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה עיקרי (במעוגל)	4,420 ש"ח	

- **מסחר** - שמאי המשיבה טען לשווי של 5,500 ש"ח למ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע (1) ושווי של 2,200 ש"ח למ"ר מבונה למסחר בקומה (2). שווי זכויות הבנייה הוערך בשיטת היוון הכנסות בשילוב עם שיטת הערך השיווי, בהתבסס על מחירי שכירות של חנויות ברח' קינמון 45 (גו"ח 7123/205). העסקאות נערכו בקומת קרקע במגרש בייעוד עסקים ובידור בתכנית בי/400-400:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מספר חנות	תקופת השכירות	שטח מנימי (מ"ר)	שטח חצר + סככה	שטח משוקלל	מחיר שכירות לחודש		דמי שכירות דמי שכירות - מדד מחירים חודש	השימוש	תאריך חוזה שכירות
					סה"כ ב-ש	למ"ר משוקלל ב-ש			
1	09/01/18-10/01/16	61.00	0.5	61	85	5,200	11/15	טלמרקטינג	05/01/2016
2	01/01/15-31/12/16	55.69		56	108	6,000	8/14	תצוגת מטבחים ומוצרים לבית	06/10/2014
3	01/14/13-31/03/14	67.00		67	82	5,500	2/13	מכון קוסמטיקה	20/03/2013
3	01/04/16-31/03/18	67.00		67	82	5,500	1/16	ממכר בריכות שחייה	03/02/2016
ממוצע					89				08/01/2015

דמי שכירות שנתיים למ"ר 1,071 ₪
 שיעור היוון מתאים (סקר שמאי ממשלתי ראשי) 7.0%
 אומדן שווי למ"ר בנוי למסחר - לפני התאמות 15,300 ₪
 התאמות לבנייה חדשה 1.175
 אומדן שווי למ"ר מסחר נטו (עיקרי) בקי קרקע בפרויקט הנדון (מעוגל) 18,000 ₪

בהתאם לנתונים הנ"ל, שווי מ"ר זכויות בנייה עיקרי ביעוד למסחר בנכס הנדון, במצב חדש (הכולל 2,600 מ"ר עיקרי), נאמד בסך 5,500 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סך יחיד מגורים	סוג זכויות בנייה / שטח בנוי	שטח ז"ב / בנוי			שווי מ"ר ב-ש	סה"כ שווי ב-ש לפי קבוצות ייעוד ב-ש
				עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	ממ"ד		
תעשייה - חלק מורחי	3,316		קומת קרקע	1,303.52			6,000	7,821,120
			קומות 1 - 3	4,659.71			4,500	20,968,695
			חניה עילית- 30 חניות				75,000	2,250,000
			סה"כ	5,963.23				31,039,815
תעשייה - חלק מערבי	3,305		קומת קרקע - בנוי	1,484.82			6,000	8,908,920
			קומות בנייים + 1 - בנוי	1,401.23			4,500	6,305,535
			יתרת ז"ב בלתי מנוצלת	1,193.95			1,000	1,193,950
			חניה עילית - 34 חניות				75,000	2,550,000
			סה"כ	4,080.00				18,958,405
סה"כ	6,621			10,043.2				49,998,220

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מצב חדש									
ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סך יחיד מגורים	סוג זכויות בנייה / שטח בניי	שטח ז"ב / בניי			סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד ב-ש		
				עיקרי רגיל	עיקרי מרפ.	ממ"ד 12.5 / 1.0			
מגורים מסחר ו- תעסוקה	6,460	199	מגורים - רגיל	16,530			99,180,000		
			מגורים - רגיל- מרפ.		2,400		5,760,000		
			מגורים- רגיל-ממ"ד			2,488		14,925,000	
			סה"כ מגורים ²³						119,865,000
			מסחר- ק' קרקע (1)	2,600				14,300,000	
			מסחר - קומה (2)	2,600				5,720,000	
			תעסוקה	18,650				41,030,000	
			תעסוקה - מרפ.			2,400		528,000	
			סה"כ תעסוקה						61,578,000
			מטלה ציבורית ²⁴						- 9,367,478
סה"כ	6,460	199		40,380	4,800	2,488	172,075,522		
סה"כ שווי מצב קודם									
סך השבחה	-161	199		30,337	4,800	2,488	122,077,302		

- פטור חלקי מהיטל השבחה בגין מרכיב ממ"דים :

שקלול סך זכויות הבנייה המוקנות במצב חדש - עפ"י מקדמי השקלול שנקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 5026/43+66 (שמאית מכריעה דורית פריאל) :

ייעוד	סוג ז"ב	חישוב	כמות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שיעור מסך שטח משוקלל
מגורים (עילי)	עיקרי		16,530 מ"ר	1.000	16,530.0 מ"ר	44.2198%
	ממ"ד	12.5 מ"ר/יחיד	2,487.5 מ"ר	1.000	2,487.5 מ"ר	6.6544%
	מרפסות ז"ז	12.0 מ"ר/יחיד	2,400 מ"ר	0.400	960.0 מ"ר	2.5681%
מסחר	שירות חוץ דירתי	25.0 מ"ר/יחיד	4,975 מ"ר	0.500	2,487.5 מ"ר	6.6544%
	עיקרי		2,600 מ"ר	0.917	2,383.3 מ"ר	6.3757%

²³ סך אומדן שווי מרכיב המגורים - משקף שווי קרקע ממוצע בסך 602,337 ש"ח/יחיד.
²⁴ סך חניות פיזיות במגרש :
תקן חניה לתעשייה במועד הקובע לתכנית זו :
סך זכויות בנייה אפשריות לניצול עפ"י תקן החניה :
סך זכויות בנייה מנוצלות בפועל במבנה המערבי :
יתרת זכויות בלתי מנוצלות - הניתנת לניצול במצב קודם :
34
120 מ"ר
4,080 מ"ר
2,886 מ"ר -
1,193.95 מ"ר

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

ייעוד	סוג ז"ב	חישוב	כמות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שיעור מסך שטח משוקלל
	שירות עילי	20% משטח עיקרי	520 מ"ר	0.458	238.3 מ"ר	0.6376%
משרדים	עיקרי		21,250 מ"ר	0.367	7,791.7 מ"ר	20.8437%
	מרפסות		2,400 מ"ר	0.037	88.0 מ"ר	0.2354%
	שירות עילי	30% * (עיקרי + שירות)	9,107 מ"ר	0.183	1,669.6 מ"ר	4.4665%
כללי	שירות - תתי"ק	44.8611 מ"ר/חניה	27,455 מ"ר	0.1000	2,745.5 מ"ר	7.3445%
סה"כ					37,381.5 מ"ר	100.00%

סיכום תחשיב ההשבחה:

מרכיב שווי מוערך	ללא פטור בגין ממ"ד ב-ש	הפחתת מרכיב ממ"ד	מקדם הפחתה בגין פטור לממ"ד	בהתחשב בפטור בגין ממ"ד ב-ש
שווי הנכס במצב קודם	49,998,220			49,998,220
שווי הנכס במצב חדש	172,075,522	-6.6544%	93.3456%	160,624,989
ההשבחה	122,077,302			110,626,769

12.36. תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

מצב קודם:

- שמאי המבקשים חולקים על תחשיב יתרת זכויות הבנייה לניצול והיקף השטחים הבנויים בחלק המערבי של החלקה אותו הציג שמאי המשיבה, מהטעמים הבאים:

- **היקף זכויות הבנייה הניתנות לניצול** – בניגוד לתחשיב שמאי המשיבה לעניין היקף זכויות הבנייה הניתן לניצול, מתוך סך זכויות הבנייה שנערך בהתחשב במקומות החניה הקיימים בחלק המערבי של החלקה, מהם הקיש את היקף זכויות הבנייה הניתן לניצול, טענו שמאי המבקשים כי יש לחשב את זכויות הבנייה הניתנות לניצול בהתחשב בהיקף הזכויות המוקנות, בניכוי הבינוי הקיים, ועמידה בתקן החניה, ובהתחשב בתשלום כופר חניה בהתאם לתעריפי הוועדה המקומית.

היקף זכויות הבנייה המוקנה לנכס במצב הקודם הינו 180% ומכאן, כי בניכוי השטחים העיקריים העיליים הבנויים בהיתרי הבנייה, קיימת יתרת שטחים עיקריים לניצול בהיקף של 2,426 מ"ר ולא 1,193 מ"ר כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בהיתר בנייה מס' 20130587 (אשר אינו מופיע בשומת המשיבה) צוין, כי בנכס הנדון קיימים 36 מקומות חניה ולא 34 כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.
- בהתאם להיתר בנייה מס' 20130587 משנת 2014, היקף השטחים העיקריים העיליים הבנויים בנכס הינו בסך של 3,182.12 מ"ר ולא 2,886 מ"ר כפי שצוין שמאי המשיבה.
- **ערכי השווי** – ערכי השווי למ"ר בנוי אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה מבוססים על אסופת נתונים בין השנים 1999-2015, ברח' הבורסקאי 6, כאשר נתוני השכירות בנכס הנדון מעידים אחרת. בנוסף, שווי מ"ר מבונה אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה נקבע ללא ביסוס ע"ס של 1,000 ₪ למ"ר מבונה - הפחתה מלאכותית של שווי המצב הקודם.
 - **מושע** – ערב אישורה של תכנית בי/641 קיימת חלוקה בפועל של החלקה לשני מגרשים בהתאם להסכמי החכירה, המבנים הבנויים, וההתנהלות בפועל. מגרש מזרחי לו חוכר יחיד ומגרש מערבי בו זכויות חכירה מוקנות ל-7 חוכרים נוספים.
 - בהתאם לאמור לעיל, היקף זכויות הבנייה הניתן לניצול אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה חושב באופן שגוי ומגמתי ומציג בחסר את היקף זכויות הבנייה הניתן לניצול, בהתעלם מהיתר בנייה מס' 20130587, ובהתבסס על ערכי שווי אשר אינם משקפים נאמנה את נתוני השכירות המתקבלים בנכס הנדון.
 - **ערכי שווי** – שמאי המבקשים טענו לשווי מ"ר בנוי עיקרי לתעשייה של 7,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו-5,250 ₪ למ"ר בקומות ביניים, 1, 2 ו-3, ולשווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה של 1,200 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח מחירי שכירות בנכס הנדון ונתוני מכר לשטחי תעשייה/מלאכה באזור התעשייה חולון, כדלקמן:
 - בהתאם לחוזי שכירות בנכס הנדון, דמי השכירות החודשיים נעים בטווח שנע בין 48 ₪ למ"ר ברוטו – 79 ₪ למ"ר ברוטו, המשקפים ממוצע שכירות בגובה של כ-61 ₪ למ"ר. בהתאם לאמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים מייצגים בסך של 50 ₪ למ"ר ברוטו המשקפים כ-7,900 ₪ למ"ר בנוי בנכס הנדון.
 - שמאי המשיבה השיב כי חוזי שכירות בנכס הנדון לא הוצגו, וככל שיוצגו החוזים הנטענים, יש לבצע ניתוח של מחירי השכירויות בהתאם לשימושים שנקבעו בחוזים, בהתאם למיקום של הנכסים המושכרים במבנה, ובהתחשב בהצמדות השייכות למושכרים.
 - בהתאם לנתוני מכר לשטחי תעשייה/מלאכה באזור התעשייה חולון שיוצגו להלן, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של כ-7,500 ₪:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

כתובת	גו"ח	תאריך עסקה	קומה	שנת בנייה	שטח מדווח במ"ר	התמורה	מחיר למ"ר, במעוגל
החומר 34	6786/9/62	07/06/2017	2	1999	272	2,640,000 ₪	9,706 ₪
	6786/9/47	24/05/2017	קרקע		540	8,250,000 ₪	15,278 ₪
	6786/9/21	05/12/2016	1		149	1,400,000 ₪	9,396 ₪
המרכבה 21	6783/32/30	28/03/2019	2	1991	126	1,270,000 ₪	10,079 ₪
	6783/32/46	20/03/2019	1		170	2,190,000 ₪	12,882 ₪
	6783/32/45	20/03/2019	1		167	2,200,000 ₪	13,174 ₪
	6783/32/40	20/03/2019	1		125	1,270,000 ₪	10,160 ₪
	6783/32/5	28/05/2018	1		105	750,000 ₪	7,143 ₪
	6783/32/38	22/03/2018	1		127	1,270,000 ₪	10,000 ₪

מצב חדש:

- **רכיב ההתכלות** – שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערך בהתעלם ממרכיב התכלות זכויות הבנייה כמפורט בסעיף 7.2 להוראות התכנית. החלטה בנושא התכלות תכנית נדונה בפני ועדת הערר במסגרת ערר רג/85096/17 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ ו- חברת גדישים בע"מ, מיום 05/05/2019 (להלן: "עניין שתלמ"), אשר הוגש על הכרעת בועז קוט, בגו"ח 6109/487,497 (להלן: "הכרעת קוט"), בה נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם "הפחתה במקדם אי-ודאות (התכלות ותכנית פיתוח 25%)".
- בהכרעת קוט צוין פרק הזמן הממושך הדרוש להוצאת היתר בהתבסס על עמידה בתנאים להוצאת היתר בנייה: "מקצתם של התנאים לעיל, יארכו זמן בהסתכלות מהיום, אם כי את עליית השווי יש לבחון למועד הקובע של התכנית, בראייה של קונה סביר המודע למנגנון ההתכלות של התכנית.... לפיכך, יש לבחון את תרומת התכנית במועד הקובע ולתת מקדם אי הודאות ולסיכון בגין התכלות התכנית במועד הקובע ולא בדיעבד. אני קובע הפחתה של 25% להתכלות והכנת תכנית פיתוח".
- רכיב ההתכלות נדון והובא בחשבון בהכרעות נוספות, בין היתר, בהכרעת רינת וייס רביב (הירקון 48 ת"א, גו"ח 6914/84) למקרקעין בתחום תכנית תא/3987 שבה צוין "אם תוך 8 שנים מיום תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בנייה במגרש בהתאם לתכנית זו, יפקעו במגרש זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו יחול הוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות" בגינו הביאה השמאית המכריעה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 90%.
- בנוסף, הפנו שמאי המבקשים להחלטות בעררים מס' 85046/13 יורוקום נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים, ומס' 8071/14 רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא, בהן קבעו ועדות הערר כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית המכריעה בחשבון מקדם הפחתה של מסוג זה.
- לטענת שמאי המבקשים, בחלוף כ-2.5 שנים ממועד אישורה של התכנית, טרם הונפק היתר בנייה בנכס הנדון, ומעבר לאי-הוודאות הנוצרת מרכיב ההתכלות המפורט לעיל,

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

כוללת התכנית התניית שלבי ביצוע, לפיה מימוש שטחי הבנייה יבוצע בכפוף לכך שמיוש זכויות הבנייה למגורים לא יעלה על 30% מסך שטחי הבנייה בכל שלב. לעניין זה השפעה אקוטית על זהותו ואיתנותו הכלכלית של רוכש פוטנציאלי הרואה לנגד עיניו את העלויות הנדרשות, שלביות ביצוע ודחייה אפשרית בביצוע.

- כתמיכה, הציגו שמאי המבקשים מסמך מאת משרד שוב ושות' - משרד עורכי דין, הנושא תאריך 08/02/2021, לפיו חרף פניות שבוצעו בשם הבעלים ב-83% מהזכויות בנכס הנדון²⁵, ללמעלה מ-15 חברות בנייה ויזמות שונות מהגדולות והידועות בתחומן בארץ, על מנת לקבל הצעות להתקשרות עם בעלי הזכויות בעסקת קומבינציה, לא הצליח המשרד לקבל הצעה להתקשרות בעסקת הקומבינציה, כאשר אלה שהשיבו לפנייה ציינו את היעדר הכדאיות הכלכלית לפרויקט לאור הזכויות הגדולות לשטחי התעסוקה והמסחר שמהוות נטל על הפרויקט²⁶.

- **אומדן מסלות ציבוריות** – שיעור העמסת העלויות העקיפות אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה של 12.5% אינו סביר, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (יוני 2010), בהם פורטו סעיפי העלויות העקיפות אותן יש להעמיס על עלות הבנייה הישירה, נכון למועד כתיבת הקווים המנחים (מעבר ל-8 שנים מהמועד הקובע בענייננו), ולפיהם נקבעה שה"כ העמסה שכיחה לבניין שבנייתו אורכת כשנתיים בשיעור של 18%-28%. בהתאם לזאת ובהתחשב בחלוף הזמן, העמסת עלויות עקיפות בשיעור של 20% הינה על הצד הזהיר.

- כתמיכה, הפנו שמאי המבקשים להכרעת יגאל יוסף, מיום 02/08/2020, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 249 בגוש 7124 (מגרש מס' 5 בתכנית ב/508), ברחוב הרב מימון 26 (להלן: "הכרעת יוסף"), בה נקבע שיעור העמסת עלויות עקיפות של 20%.

- יתרה מכך, שמאי המשיבה בחר להחסיר 137 מ"ר מסך שטחי הבנייה אותם מחויבים החוכרים לבנות בעבור העירייה ולרשם על שמה. בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית ב/641 היקף שטחי הציבור הינו סה"כ 1,260 מ"ר ולא 1,123 מ"ר כמפורט בשומת שמאי המשיבה.

- **עלות עודפת להקמת 2 קומות חניון תת-קרקעי במפלס מי התהום** – שמאי המשיבה התעלם ממאפייני המגרש הנדון, היקפי הבינוי ופתרון החניה הנדרש לצורך עמידה בתקן החניה, החיוב בהפרדת חניון המגורים משטחי התעסוקה והמסחר ועומק מפלס מי התהום החל מקומת החניון החמישית ומטה. בנוסף, בשומת המשיבה הוצגה פרשנות לכמות החניות המוצעת בתכנית לפיה כביכול מתאפשר מתן פתרון חניה מלא בבינוי בן 5 קומות תת-קרקעיות בלבד, וזאת תוך התעלמות גורפת מפתרון החניה הנדרש למקומות החניה התפעוליים, מקומות חניה לרכבים דו-גלגליים (אופנועים ואופניים),

²⁵ למעט הזכויות שנמכרו במסגרת הליך כינוס נכסים.

²⁶ עוד הוצג בעניין זה נוסח ההצעה שהועברה לחברות והתכתבות בדוא"ל שנשלחה לאחת החברות.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

היקף שטחי התמרון הנפרדים, כל אלו כאשר בנספח התנועה צוין היקף החניות הנ"ל של 632 לרכבים פרטיים בבינוי בן 6 קומות תת-קרקעיות ולא 5 קומות תת-קרקעיות כפי שצוין בשומת המשיבה.

- עוד הוסיפו שמאי המבקשים כי בהכרעת משה נדס (רח' הנביאים, גו"ח 7121/36 המצוי מסמיכות וממערב), צוין כי מפלס מי התהום הינו 12.5 מ' מתחת לפני הקרקע (0.0), ובהתאם להתייחסות מהנדס, רום פני המים כ-1 מ'. כמו כן, בהתאם למסמך סביבתי לתכנית ב/631 המצוי בסמיכות וממזרח, צוין כי מי התהום באזור בגובה של כ-(0.5) – (-1).

- **עלויות הריסה** – שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את עלויות ההריסה המשמעותיות למבנים הקיימים בהיקף של 10,400 מ"ר בנוי. באומדן ההשבחה בשומת המבקשים הובאה בחשבון עלות הריסה של 200 ₪ למ"ר לכל הפחות.

- **פטור ממ"ד** – בחלופת התחשיב הכוללת פטור חלקי מהיטל השבחה בגין רכיב הממ"דים בשומת המשיבה הופחתו כ-7% משווי זכויות הבנייה במצב הקודם בגין מרכיב זה, בעוד שבתחשיב שווי ללא פטור לממ"דים, לא נוספו לשווי המצב הקודם שטחי הממ"ד הנ"ל. בנוסף, בהתאם לקווים המנחים פרק י"ז "ניתוח זכויות בנייה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" לפיהם ביסס שמאי המשיבה את "הפחתת מרכיב הממ"ד" במצב הקודם, שיעור שטחי השירות הממוצע מחושב ביחס לסך השטחים העיקריים ולא ביחס לשוויים. לאור העובדה כי שווי המצב הקודם כולל גם את שוויים של מקומות החניה והבינוי הקיימים, הפעלת מקדם הפחתה בגין פטור מממ"ד בהתאם לגישתו של שמאי המשיבה, מביאה להפחתה גם בשוויים של מקומות החניה והבינוי הקיימים וכתוצאה מכך להפחתה מלאכותית בשווי המצב הקודם.

- **ערכי שווי**

- **מגורים** - שמאי המבקשים טענו לשווי של 4,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים ושווי של 1,920 ₪ למ"ר מבונה למרפסות, לפי מקדם 0.4 משווי מ"ר מבונה למגורים, זאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה ועסקאות מכר לדירות מגורים, כדלקמן:

- הכרעות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה:

- בהכרעת אייל יצחקי, מיום 18/02/2019, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 130 בגוש 7123, ברחוב האורגים 27 (להלן: "הכרעת יצחקי"), הובאו עסקאות השוואה מתוך מכרזים של רמ"י, וקבוצות רכישה למגרשים הממוקמים בגוש 7121, רחוב יוחנן הסנדלר. לאחר התאמות לזמן, למיקום ולהתקשרות, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו" למגורים בסך של 5,200 ₪/מ"ר (מגלם את מרכיב החניה), נכון למועד הקובע 16/06/2018.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בהכרעת שלומי יפה, מיום 23/12/2018, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 127 בגוש 7123, ברחוב אורט ישראל 50 (להלן: "הכרעת יפה בחלקה 127"), נקבע שווי מ"ר מבונה דירתי משוקלל בסך של 4,330 ₪, למועד הקובע 19/01/2017. במסגרת הנתונים שהוצגו בהכרעת יפה בחלקה 127 הובאה עסקת מכר מיום 31/12/2017, לנכס הממוקם בחלקה 88 בגוש 7122, אשר חלה עליו תכנית בי/434 מגרש "אמד", החברה "אשטרום נכסים" רכשה מחצית מהחלקה בתמורה ל- 112,500,000 ₪. בהתאם לניתוח העסקה אותו ערך שמאי המשיבה דכאן התקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים הינו בסך של כ-4,465 ₪. להלן ניתוח עסקת המכר אותו ערך שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי	18,200	1.00	18,200 מ"ר
מגורים ממ"ד	2,850	1.00	2,850 מ"ר
מגורים מרפסות	2,740	0.40	1,096 מ"ר
מסחר עיקרי - קומת קרקע	6,500	1.00	6,500 מ"ר
מסחר עיקרי - קומה א'	6,500	0.50	3,250 מ"ר
תעסוקה	23,480	0.40	9,392 מ"ר
תעסוקה אופציה לדיוור מיוחד	18,200	0.50	9,100 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			50,388 מ"ר
התמורה בעסקה			112,500,000 ₪
שווי מ"ר מבונה (מגלם הפחתה לגודל ומושע)			4,465 ₪

שמאי המשיבה השיב כי שווי מ"ר מבונה למגורים שלעיל (4,465 ₪) מגלם בתוכו את עלות המטלה הציבורית (2,350 מ"ר עילי + 1,140 מ"ר תת"ק) שנקבעה בתכנית בי/434, המוערכת בסך של 318 ₪ למ"ר²⁷, ובהתאם לכך הערך המתקבל למגורים ללא גילום העלות האמורה הינו כ-4,800 ₪ למ"ר. בנוסף, המגרש נשוא העסקה מצוי במיקום נחות ביחס לנכס הנדון (בשל סמיכותו לרחוב קוממיות המהווה אחד מ-2 צירי התנועה הסואנים ביותר בבת ים, וכן בשל היות המגרש מצוי בתוך אזור התעשייה ואינו גובל במגורים), ולפיכך לאחר התאמה למיקום מתקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר בנכס הנדון.

- בהכרעת נורית גירבי, מיום 28/08/2019, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 169 בגוש 7155, ברחוב בר אילן 1, במסגרת הקלה לפרויקט תמ"א 1/38, שמאי המשיבה הציג נתוני מכר משומות מכריעות ועסקאות מכר לקרקעות בסביבת הנכס הנדון. השמאית המכריעה קיבלה את עמדת שמאי המשיבה, וקבעה שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5,500 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע 13/03/2018, וכן

²⁷ (50,388 מ"ר משוקלל / 16,000,000 ₪ עפ"י הערכת שמאי המשיבה) = 318 ₪ למ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

הביאה בחשבון שהעלות העודפת למקום חניה במרתף בנכס עומדת על כ-25,000 ש"ח למקום חניה.

שמאי המשיבה השיב כי יש לבצע 2 התאמות לשווי מ"ר מבונה למגורים שלעיל (5,500 ש"ח), הראשונה, התאמת קומות שכן השווי הנ"ל נקבע עבור קומה 1 ואילו הקומה הממוצעת בפרויקט הנדון הינה 18, ולפיכך נדרשת התאמה של $1.34^{28} \times 5,500 = 7,370$ ש"ח למ"ר, והשנייה, התאמת מיקום שכן המגרש האמור מצוי במיקום רועש יחסית עקב היותו במרחק של כ-60 מ' מרחוב יוספטל שהינו אחד מ-2 הרחובות הסואנים ביותר בעיר בת ים, ומהווה מטרד רעש ברוב שעות היממה, ועקב היותו פונה לרחוב בר אילן בקטע אינטנסיבי יחסית, לעומת זאת, המגרש הנדון במיקום שקט יחסית.

- בהכרעת הח"מ, מיום 30/01/2020, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 135 בגוש 7134, ברחוב הפועל 7, נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 19,432 ש"ח למ"ר. בחילוץ היתרה לקרקע נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5,400 ש"ח/מ"ר, נכון למועד קובע 07/01/2018. הנכס שם ממוקם בלב שכונת המגורים "ותיקים" המאופיינת בפרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38, כאשר הפרויקט שם אינו כולל עירוב שימושים וממוקם במיקום עדיף על הנכס הנדון.

שמאי המשיבה השיב כי יש לבצע התאמת קומות לשווי מ"ר מבונה למגורים שלעיל (5,400 ש"ח), שכן השווי הנ"ל נקבע עבור קומה 4 ואילו הקומה הממוצעת בפרויקט הנדון הינה 18, ולפיכך נדרשת התאמה של $1.28^{29} \times 5,400 = 6,910$ ש"ח למ"ר. בנוסף, טען כי לאור הפער במחירי מכירה (ללא מע"מ) למ"ר בנוי (16,609 ש"ח למ"ר בנכס נשוא ההשוואה לעומת 21,618 ש"ח למ"ר בנכס הנדון, קרי הפרש של 5,000 ש"ח למ"ר) אין מקום לבצע התאמות נוספות. לאור האמור, אומדן השווי למ"ר זכויות בנייה משוקלל למגורים בנכס הנדון הינו בגבולות 8,000 ש"ח למ"ר, בממוצע.

- בהכרעת שלומי יפה, מיום 26/06/2018, שנערכה לנכס הממוקם בחלקה 126 בגוש 7123, ברחוב אורט ישראל 50, ולצורך חישוב שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ממוצע (ללא מע"מ ובגילום שווי חניה תת"ק) בנכס הממוקם ברחוב ניסנבאום קרי מגדל ה-"UP TOWN" בגבולות 16,600 ש"ח למ"ר, בחילוץ היתרה לקרקע נקבע שווי מ"ר מבונה דירתי משוקלל בסך של כ-4,330 ש"ח למ"ר (ללא גילום מרפסות), נכון למועד קובע 19/01/2017, כאשר לצורך תחשיב

²⁸ בהנחה מינימליסטית של גידול בשווי הקרקע לפי 2% לכל קומה, נדרשת התאמת קומה בשיעור של 34% (הפרש של 17 קומות x 2% לקומה).

²⁹ בהנחה מינימליסטית של גידול בשווי הקרקע לפי 2% לכל קומה, נדרשת התאמת קומה בשיעור של 28% (הפרש של 14 קומות x 2% לקומה).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

החילוץ אימץ השמאי המכריע את עלות הבנייה למ"ר של שמאי המשיבה בסך 9,500 ₪ למ"ר המגלמת פתרון חניה תת-קרקעי.

שמאי המשיבה השיב כי שווי מ"ר מבונה למגורים בהכרעת יפה מחייב שתי התאמות למקרה הנדון: התאמה למועד בהסתמך על עסקאות השוואה עדכניות רלוונטיות למועד הקובע במקרה הנדון, והתאמה לאי חיוב בחניית אורחים במקרה הנדון. שתי ההתאמות הנ"ל מביאות לשווי של כ-7,300 ₪ למ"ר מבונה משוקלל למגורים.

- בהכרעת יעל הרון, מיום 09/07/2020, שנערכה לנכס הממוקם בחלקות 148-11, 149 בגוש 7145, ברחוב סוקולוב 12-14 בלב העיר ובסמיכות לים, במסגרת פרויקט פיננסי בינוי, נקבע שווי מ"ר מבונה דירתי משוקלל בסך של כ-5,700 ₪ למ"ר. זאת בהתבסס על חילוץ היתרה לקרקע מדו"ח 0, ובחפיפה למקדם תוספת למיקום עדיף של +10% לשווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעת יצחקי ועל סך 5,200 ₪, נכון למועד קובע 08/02/2017. עלויות ההקמה הכוללות למ"ר אותן הביאה בחשבון השמאית המכריעה עמדו על סך של 11,000 ₪/מ"ר בהתאם לדו"ח ה-0, וכן שיעור רווח יזמי של 22.5%.

שמאי המשיבה השיב כי לא נכון להסתמך על שומה מכרעת זאת, בין היתר מאחר והוועדה המקומית הגישה כנגדה ערר, לרבות בנוגע לאומדן השווי הבלתי הגיוני שהתקבל בה.

- במסגרת החלטה בהשגה ראשונה על שומות רמ"י שנערכו בחלקות 105-107 בגוש 7123, ברחוב אהוד קינמון 37, 39 ו-43, נקבע ע"י השמאית המחוזית שווי מ"ר מבונה בחלופה למגורים בהתבסס על ניתוח נתוני זכייה במכרזי קרקע למגורים (50%) וחילוץ היתרה לקרקע ממגדל "UP TOWN" (50%), בסך של 5,296 ₪ למ"ר מבונה (כולל פיתוח), למועדים הקובעים הנעים בטווח של 30/10/2017 ועד 13/02/2018.

שמאי המשיבה השיב כי ההחלטה הנ"ל מבוססת במשקל של 50% על מכרזי רמ"י במתחם תב"ע ב/4450 מתאריך 15/04/2015, כאשר לגישתו ניתוח המכרז הינו שגוי, שכן במכרז נמכרו המגרשים ללא פיתוח המשולם לעירייה עפ"י התעריף העירוני, ולכן לא היה צורך לנתח את תוצאות המכרז באופן הכולל את עלות הפיתוח. ובנוסף, ניתוח השווי בהחלטה הנ"ל אינו מגלם גורמים שליליים שמשפיעים על מחירי המכירה במתחם, כגון היעדר פיתוח סביבתי, חיוב בחניה ציבורית/אורחים, בעיית מי תהום, וגבילות עם רחוב קוממיות.

- במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י שנערכה בחלקה 273 בגוש 7124, ברחוב האדמו"ר מבאבוב 6, נקבע ע"י השמאית המחוזית שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5,120 ₪ למ"ר (כולל פיתוח), נכון למועד הקובע 02/03/2017.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שמאי המשיבה השיב כי ההכרעה הנ"ל אינה רלוונטית שכן מיקום הנכס שבנדון עדיף על מגרש ההשוואה בקרית באבוב המהווה מתחם מגורים לאוכלוסייה חרדית בלבד של חסידות "באבוב". עקב סוג האוכלוסייה, מחירי המכירה בפרויקט ההשוואה נמוכים לעומת מחירי המכירה במתחם הנדון. בהכרעת הח"מ לפרויקט אחר בקרית באבוב ברחוב הרב צבי יהודה 9 (גו"ח 7124/279), נקבע שווי 4,920 ₪ למ"ר מבונה למגורים, כך שניתוח התוצאה שם מביא לשווי של כ-7,800 ₪ למ"ר³⁰ מבונה משוקלל למגורים בנכס הנדון, זאת אף ללא התאמת מיקום.

- נתוני מכר לדירות מגורים, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים:

- בשומת המבקשים נותחו עסקאות מכר, להלן עיקרי פרטיהן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	מועדים	טווח מחירים למ"ר בנוי
הרב ניסנבאום פינת רחוב החורשת	UP TOWN, מגדל בן 46 קומות ובו 180 יח"ד	2018-2017	17,290 ₪ - 22,292 ₪
יוחנן הסנדלר 6	מגדל מגורים בן 37 קומות הכולל 142 יח"ד, נוף פתוח מערבה לים, טופס 4 מחודש 05/2017	2018-2017	18,411 ₪ - 24,952 ₪
יוחנן הסנדלר 8	מגדל מגורים בן 38 קומות הכולל 142 יח"ד, נוף פתוח מערבה לים, טופס 4 מחודש 05/2018	2018-2017	17,240 ₪ - 21,341 ₪
האורנים 22	הריסה ובנייה - בניין מגורים בן 10 קומות ובו 97 יח"ד	2018	18,995 ₪ - 21,281 ₪

מניתוח עסקאות המכר ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום ולקומה נמוצעת מתקבל מחיר ממוצע למ"ר בנוי אקו' בסך של כ-21,000 ₪ למ"ר בנוי.

לעניין עסקאות ברחוב הרב ניסנבאום, השיב שמאי המשיבה כי ניתוח המחירים שנערך ע"י שמאי המבקשים מסתמך על השטחים המדווחים במערכת שע"מ, אשר מהווים שטחי חוק מכר, שהינם גדולים מהשטחים לרישוי של הדירות. לגישתו, מאחר ותחשיב ההשבחה מתייחס לשטחים לרישוי (עיקרי + ממ"ד) ולא לשטחים לפי חוק מכר, מתחייב לנתח את מחירי המכירה לפי שטחים לרישוי. לפיכך, מתקבל מחיר ממוצע למ"ר דירתי לרישוי משוקלל, ללא מע"מ, בסך 19,100 ₪ למ"ר. בנוסף, בשל מיקום פרויקט ההשוואה בתוך אזור התעסוקה הכולל גם שימושי תעשייה, במיקום רועש הגובל ברח' ניסנבאום, שהינו ציר אורך ראשי וסואן בעיר, ובציר הכניסה לאזור התעסוקה, יש לערוך התאמה כלפי מעלה.

³⁰ 13,704 ₪ למ"ר בנוי / 4,920 ₪ = 36%; ובהתאמה לנכס הנדון: 21,618 ₪ למ"ר בנוי = כ-7,800 ₪ למ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

לעניין העסקאות ברחוב יוחנן הסנדלר 6, השיב שמאי המשיבה כי בתגובתו הוצגו 21 עסקאות שבוצעו בפרויקט זה (לעומת 7 עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים), מהן מתקבל מחיר ממוצע, ללא מע"מ, בסך 19,855 ₪, לקומה ממוצעת 15. לגישתו, הנוף לים הינו חלקי מעל קומה 15 בשל בניינים מתוכננים במגרשים סמוכים. כמו כן, יש לבצע התאמת קומות, שכן השווי הנ"ל נקבע עבור קומה 15 ואילו הקומה הממוצעת בפרויקט הנדון הינה 18, ולפיכך נדרשת התאמה של $1.03^{21} \times 19,855 \text{ ₪} = 20,451 \text{ ₪}$ למ"ר.

לעניין עסקאות ברחוב יוחנן הסנדלר 8, השיב שמאי המשיבה כי הנוף לים הינו חלקי מעל קומה 15 בשל בניינים מתוכננים במגרשים סמוכים.

לעניין עסקאות ברחוב האורגים 22, השיב שמאי המשיבה כי הפרויקט ממוקם במתחם מגורים הגובל ממזרח באזור התעסוקה, ומוכרז כ"שכונת שיקום", וכי הפרויקט גובל ממזרח באזור התעסוקה, וממערב ברח' הנביאים שהינו ציר תנועה סואן יחסית. מניתוח 16 העסקאות מתקבל מחיר ממוצע למ"ר דירתי לרישוי משוקלל, ללא מע"מ, בסך 17,521 ₪ למ"ר. כמו כן, יש לבצע התאמת קומות, שכן השווי הנ"ל נקבע עבור קומה ממוצעת 5.8 ואילו הקומה הממוצעת בפרויקט הנדון הינה 18, ולפיכך נדרשת התאמה של $1.122^{21} \times 17,521 \text{ ₪} = 19,659 \text{ ₪}$ למ"ר.

- סיכום נתוני ההשוואה - בהתאם לנתוני ההשוואה המוצגים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון, בתחשיב ההשבחה לתכנית ב/641 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים של 4,800 ₪.

- **מסחר** - שמאי המבקשים טענו לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר בקומת קרקע ושווי של 1,600 ₪ למ"ר עיקרי למסחר בקומה א', זאת בהתבסס על הכרעת שמאי מכריע, כדלקמן:

- בהכרעת יחזקי נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע בסך של 3,800 ₪ למ"ר עיקרי ו-2,200 ₪ למ"ר עיקרי בקומה א' (מגלם שטחי שירות ועמידה בתקן החניה), נכון למועד קובע 16/06/2018. השמאי המכריע ציין כי "במקרה שבנדון, שבו הנכס מהווה עדיין מגרש ברחוב האורגים, שלא צפוי שיהיה בו רצף מסחרי בשנים הקרובות, אני סבור שראוי לשום את שווי זכויות הבנייה למסחר באמצעות השוואה לשימוש לתעסוקה באותו הבניין. שווי זכויות הבנייה למסחר בקומה א' יוערך לפי מקדם 1.15 משווי לתעסוקה, שווי זכויות הבנייה למסחר בקומת הקרקע יוערך לפי מקדם 2 משווי לתעסוקה". מיקום הנכס שם עדיף על מיקום הנכס הנדון, בסמיכות לשכונת מגורים ובחזית לרחוב האורגים.

³¹ בהנחה מינימליסטית של גידול בשווי הקרקע לפי 1% לכל קומה, נדרשת התאמת קומה בשיעור של 3% (הפרש של 3 קומות x 1% לקומה).
³² בהנחת גידול בשווי הקרקע לפי 1% לכל קומה, נדרשת התאמת קומה בשיעור של 12.2% (הפרש של 12.2 קומות x 1% לקומה).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שמאי המשיבה השיב כי הקביעות בהכרעת יצחקי ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר אינן מבוססות בכלל על עסקאות, אלא על מקדם קשר שבין שווי מ"ר מבונה למשרדים לבין שווי מ"ר מבונה למסחר (יחס של פי 2, שכלל לא הוכח). בהתאם לכך, לא נכון להסתמך בנקודה זאת על ההכרעה הנ"ל.

- **תעסוקה** - שמאי המבקשים טענו לשווי של 1,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה ושווי של 160 ₪ למ"ר מבונה למרפסות, לפי מקדם 0.1 משווי מ"ר מבונה לתעסוקה, זאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים ונתוני השוואה למגרשים בייעוד לתעסוקה מאזורי התעסוקה של העיר ראשון לציון, כדלקמן:

- הכרעות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה:

- בהכרעת יצחקי נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של 1,900 ₪ למ"ר (מגלם שטחי שירות, מרפסות ועמידה בתקן החניח), נכון למועד קובע 16/06/2018. הפרויקט כאמור הינו מעורב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה, ובו זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של 4,741 מ"ר עיקרי, לעומת 21,050 מ"ר עיקרי שבנכס הנדון, דהיינו, הגדול פי כ-4 מהיקף הפרויקט נשוא הכרעת יצחקי.

בהכרעה הנ"ל נקבע לגבי מהימנות גישת החילוץ לערכי הקרקע לתעסוקה בפרויקט משולב ומורכב בעל מאפיינים דומים: "רמת המהימנות של התוצאה בגישה זו הולכת ופוחתת ככל שמרכיב הקרקע נמוך ביחס לשווי הבנוי וככל שהפרויקט מורכב ועלות הקמתו ייחודית... בנסיבות אלה עדיפה עלי גישת השוואה למגרשים המיועדים להקמת בנייני משרדים". לאור העובדה שלא אותרו נתוני השוואה למגרשים המיועדים למבני משרדים ללא עירוב שימושים בעיר בת ים, בחר יצחקי להעריך את שווי המצב החדש בהשוואה למגרשים המיועדים להקמת מבני משרדים מן הערים השכנות וביניהם אזור התעשייה המערבי החדש בראשון לציון, אזור התעשייה בחולון, אזור התעשייה באזור וכו'.

שמאי המשיבה השיב כי שווי מ"ר מבונה למשרדים בהכרעת יצחקי נקבע בהסתמך על עסקאות מראשלי"צ, אזור וחולון ולא מתחום העיר בת ים, ולא נכון להסתמך על קביעה זאת. לעומת זאת קיימים נתוני השוואה רלוונטיים אשר הוצגו בשומתו (עסקאות קרקע באזור התעסוקה הנדון, 34 עסקאות מכר של משרדים מפרויקט ניסנבאום 37, 6 עסקאות מכר של משרדים), מהן ניתן לאמוד את השווי ברמה דיוק גבוהה.

בנוסף ציין שמאי המשיבה לעניין הפער הכמותי כי הפער הנ"ל נכון, אולם קיים גם יתרון לגודל, המתבטא בכך שככל שהיקף השטחים בפרויקט גדול יותר, עלות הבנייה למ"ר נמוכה יותר, שכן קבלני הביצוע מוכנים להפחית את המחיר בגין גודל כתוצאה מיתרונות לגודל בביצוע, חיסכון בעלויות קבועות, תקורות וכו'.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

בהתאם לכך, 2 הגורמים הנ"ל (הפחתה לגודל ויתרון לגודל) משפיעים באופן מנוגד ומקזזים זה את זה.

- בהכרעת יוסף נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,000 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות, מרפסות ועמידה בתקן החניה), נכון למועד קובע 17/03/2018. הפרויקט כאמור מעורב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה וממוקם בלב שכונת רמת הנשיא. זכויות הבנייה לתעסוקה הן 3,200 מ"ר עיקרי, לעומת 21,050 מ"ר עיקרי לתעסוקה בנכס הנדון, דהיינו פי כ-6.5 מהיקף הפרויקט בשומת יוסף.

שמאי המשיבה השיב כי שווי מ"ר מבונה למשרדים בהכרעת יוסף אינו מגלם שטחי מרפסות, שכן תכנית זאת אינה כוללת זכויות בנייה למרפסות עבור משרדים. בנוסף טען כי ההכרעה הנ"ל מבוססת על חוזים ישנים, כך שניתוח חוזים עדכניים מאתו הפרויקט מביא בהכרח לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים³³.

בנוסף ציין שמאי המשיבה לעניין הטיעון של יחס זכויות של פי 6.5, כי היחס הנכון הוא 4.1³⁴, אשר התקבל לאחר הכללת זכויות הבנייה למרפסות משרדים, ובלעדיו מתקבל יחס של 3.7.

- נתוני השוואה רלוונטיים נוספים למגרשים ביעוד לתעסוקה מאזורי התעסוקה של העיר ראשון לציון (במיקום עדיף/מבוקש):

- אזור התעשייה "ראשון איילון":

- במהלך חודש 06/2017 נרכש מגרש מס' 2 לפי תב"ע רצ/מק/3/15 הממוקם ברחוב פרופ' חבוט, והינו בשטח קרקע של 10,962 מ"ר, תמורת 33,000,000 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-18,763 מ"ר, ולפיכך, עסקה זו משקפת כ-1,100 ₪ למ"ר עיקרי עילי.

- בתאריך 30/04/2017 נחתם הסכם לרכישת הזכויות במגרשים 221 ו-280 לפי תב"ע רצ/20/168 ברחוב ספיר פינת פרופ' חבוט, תמורת 185,000,000 ₪. סך השטחים העיקריים הוא 134,727 מ"ר, ולפיכך, עסקה זו משקפת סך של 1,090 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.

- "מתחם האלף":

- בתאריך 10/04/2019 נחתם חוזה לרכישת מגרש מס' 5061 לפי תב"ע רצ/מק/3/1000/1 (גוי"ח 3947/93), בשטח קרקע של 5,115 מ"ר. התמורה

³³ הפרש בין שווי עמ"י חוזים ישנים (9,500 ₪ למ"ר) לבין שווי עמ"י חוזים עדכניים (11,900 ₪ למ"ר) הינו 2,400 ₪ למ"ר, בתוספת 2,000 ₪ למ"ר שנקבע בהכרעת יוסף, מתקבל 4,400 ₪ למ"ר.
³⁴ 6,400 מ"ר (סך השטח בתכנית הנדונה) / 26,250 מ"ר (סך השטח במגרש 5 בתכנית בי/508) = 4.1

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- המוערכת³⁵ של עסקה זו הינה בסך של 60,156,234 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-27,466 מ"ר, ולפיכך עסקה זו משקפת כ-2,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.
- בתאריך 06/08/2018 נחתם חוזה רכישה לרכישת מגרש מס' 5084 לפי תביע רצ/מק/1/1000/2 (גו"ח 3946/228), בשטח קרקע של 9,133 מ"ר, תמורת 82,000,000 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-44,755 מ"ר, ולפיכך עסקה זו משקפת כ-1,760 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.
- במהלך שנת 2018 נחתם חוזה רכישה לרכישת מגרש מס' 5083 לפי תביע רצ/מק/1/1000/2 (גו"ח 3946/228), בשטח קרקע של 3,222 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-15,789 מ"ר, ולפיכך עסקה זו משקפת כ-1,820 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.
- במהלך שנת 2018 נחתם חוזה רכישה לרכישת מגרש מס' 5082 לפי תביע רצ/מק/1/1000/2 (גו"ח 3946/228), בשטח קרקע של 12,040 מ"ר, תמורת 118,000,000 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-58,999 מ"ר, ולפיכך עסקה זו משקפת כ-1,920 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.
- במהלך שנת 2016 נחתם חוזה רכישה לרכישת מגרש מס' 501 לפי תביע רצ/מק/1/1000/3 (גו"ח 3947/93), בשטח קרקע של 21,138 מ"ר, תמורת 105,500,000 ₪. מבדיקה משלימה עולה כי סך השטח העיקרי במגרש זה מסתכם ב-115,142 מ"ר, ולפיכך עסקה זו משקפת כ-880 ₪ למ"ר מבונה עיקרי עילי.

³⁵ מעיון במאגר מידע הנדלין של רשות המסים, התמורה המוצהרת היא 59,365,017 ₪.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים :

שווי המצב הקודם - זכויות בנייה ומסמכי רישוי הבנייה							
ייעוד	החלק בחלקה	שטח המגרש (מ"ר)	מהות	מ"ר עיקרי / מקומות חניה	שווי מ"ר בני / עיקרי מבונה / מקום חניה ב-ש	סה"כ ב-ש	
תעשייה	מזרחי	3,316	קומת קרקע	1,303.52	7,000	9,124,640	
			קומות 1-3	4,659.71	5,250	24,463,478	
			חניה עילית	30.00	75,000	2,250,000	
	סה"כ מזרחי						35,838,118
	מערבי		3,305	קומת קרקע	1,775.46	7,000	12,428,220
				קומות ביניים + א'	1,406.66	5,250	7,384,965
				יתרת ז"ב לשטחים עיקריים בהתאמה לבינוי קיים	2,426.35	1,200	2,911,618
				חניה עילית	36.00	75,000	2,700,000
				התאמה למושע		95%	
	סה"כ מערבי						24,153,563
סה"כ מזרחי						35,838,118	
סה"כ						59,991,681	
כופר חניה (20 מקי חניה, 30,000 ש/מקי חניה)						- 600,000	
סה"כ שווי המצב הקודם						59,391,681	

שווי המצב החדש - תכנית בי/641						
ייעוד	שטח (מ"ר)	מקדם אקר'	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-ש	סה"כ ב-ש	מגורים	
שטח עיקרי עילי (199 יח"ד)	16,530	100%	4,800	79,344,000		
שטח עיקרי למרפסות	2,400	40%	4,800	4,608,000		
תעסוקה						
שטח עיקרי	18,650	100%	1,600	29,840,000		
שטח עיקרי למרפסות	2,400	10%	1,600	384,000		
משחר						
שטח עיקרי קומת קרקע	2,600	100%	3,500	9,100,000		
שטח עיקרי קומה א'	2,600		1,600	4,160,000		
סה"כ						127,436,000
עלות כוללת למטלות ציבוריות						- 11,930,000
עלות בנייה עודפות להקמת 2 קומות תת"ק לחניה - חדירה למי תהום						- 1,520,000
עלויות הריסה						- 2,080,880
דחייה לתום תק' השכירות ופינוי שוכרים (שנתיים, 6%)						0.8900
מקדם אי ודאות בגין רכיב התכלות						0.80
מקדם מושע						0.90
סה"כ שווי המצב החדש						71,708,514

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בגין תכנית בי/641	
מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 71,708,514
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 59,391,681
ההשבחה, במעוגל	₪ 12,320,000

תחשיבי עזר במצב החדש:

עלות מטלה ציבורית			
מהות	שטח	עלות הקמה ישירה	סה"כ שווי
שטח בנייה ברוטו	1,260 מ"ר	6,540 מ"ר	₪ 8,240,400 -
עלות הקמת 13 מקומות חניה	585 מ"ר	2,908 מ"ר	₪ 1,701,180 -
סה"כ			₪ 9,941,580 -
שיעור עלויות עקיפות			20%
סך עלות הקמת המטלה הציבורית בתכנית, במעוגל			₪ 11,930,000 -

עלות בנייה עודפת לירידה בקומות מרתף	
שיעור התוספת לעלות הרגילה בממוצע לקומה	4.03%
עלות הקמה ישירה לחניון תת"ק	₪ 2,908
העמסת עלויות עקיפות	120%
מסי קומות מרתף מושפעות ממפלס מי התהום	2
שטח מגרש, בניכוי שטחי חלחול	5,387.04
סה"כ עלות בנייה עודפת	₪ 1,520,000 -

12.37. עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים:

- טיעון המבקשים בעניין שווי מצב קודם לתכנית בי/641 של החלק המערבי – טיעון המבקשים לפיו יש להעריך את שווי המצב הקודם לפי כל יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת עד להשלמה ל-180% מנוגד לחלוטין לטיעונו ביחס להשבחה בגין תכנית מצב חדש בי/400, שם נטען שאין להביא בחשבון בכלל את יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלת.
- טיעון המבקשים לפיו יש להביא בחשבון אפשרות להסדרת חוסר בחניות ע"י תשלום קרן חניה אינה נכונה, מאחר שפתרון של קרן חניה אינה זכות מוקנית, ולא ניתן לבסס עליו שווי לצורך אומדן השבחה, וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר לגבי מגרש 753 בתכנית בי/450 (גו"ח 7121/60) המצוי במרחק 15 מ' מהנכס. בנוסף, ככל שיש להביא בחשבון הסדרת חוסר בחניה בפתרון של קרן חניה, הרי שיש להביא בחשבון פתרון זה גם במצב חדש עפ"י תכנית בי/400. עלות ממוצעת של קרן חניה למועד קובע לתב"ע בי/400 = 25,500 ₪ לחניה, עפ"י תעריף ישן שנקבע ע"י השמאי שמואל פן, ועלות

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אורחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

ממוצעת של קרן חניה למועד קובע לתבי"ע בי/641 = 80,742 ₪ לחניה, עפ"י תעריף ישן שנקבע בשנת 2013³⁶. בהתאם לכך, בתחשיבי ההשבחה בשיטה הנטענת ע"י המבקשים, מתחייב להביא בחשבון את העלויות השונות הנ"ל.

- לשיטת שמאי המשיבה, ככל שניישם את השיטה הנטענת ע"י המבקשים (שכאמור, נשללת מכל וכל על ידו), הרי שתוצאת היישום הינה גידול בהשבחה בגין תבי"ע בי/3/400 שהינו זהה לקיטון בהשבחה בגין תבי"ע בי/641, באופן שאין שינוי בהשבחה המצרפית בגין שתי התכניות הנדונות.

- הפחתה למושע במצב הקודם – אין עקביות בתחשיב המבקשים, באשר ההפחתה למושע במצב החדש היא 5%, ואילו במצב חדש היא 10%.

- טיעון המבקשים להפחתה בשיעור 10% משווי מצב חדש בגין מושע – מגבלת המושע הקיימת בנכס הנדון היא קטנה ביותר עד כדי זניחה, מהטעמים הבאים: ראשית, למרות שסך כמות הבעלים היא 8, בפועל מדובר ב-4 גורמי בעלות, כמפורט בהסכם השיתוף אשר עצם קיומו מוכיח את שיתוף הפעולה הקיים בין כל הבעלים; שנית, העובדה שכל הבעלים יזמו והגישו ביחד את תכנית בי/641 והצליחו להביא לאישורה, מוכיחה שהם מאוחדים ופועלים בצוותא מבחינת התנהלותם העסקית למיקסום שווי המגרש; שלישית, העובדה שכל הבעלים ביקשו לקבל שומת השבחה של הוועדה המקומית ביחס לנכס הנדון, למרות שלא בוצעה פעולת מימוש כלשהי, מוכיחה שהם מאוחדים ופועלים בצוותא מבחינת התנהלותם העסקית להפחתה מרבית של היטל ההשבחה; רביעית, עפ"י הנמסר לשמאי המשיבה, המגרש מוצע למכירה/קומבינציה ע"י הבעלים, נתון שמוכיח את שיתוף הפעולה של כל הבעלים.

- אף אם נניח שמגבלה זאת מעכבת הוצאת היתר בנייה עפ"י התכנית הנ"ל, הרי שהואיל ומדובר בנכס מניב, הרי שבתקופת העיכוב ההכנסות מדמי שכירות ממשיות כרגיל, באופן המקטין מאוד את ההפחתה בגין ההשהיה. שמאי המשיבה הציג בתגובתו 2 תחשיבים כלהלן:

- תחשיב הפחתה בגין מושע תחת הנחת עבודה שגורם זה מעכב הוצאת היתר בנייה ב-1 - 2.5 שנים - עפ"י ערכי שומת המשיבה, לפיו מתקבל כי בהנחה שאומדני השווי הנכונים למצב קודם ולמצב חדש הם בדיוק כפי שנקבע בשומתו, ההפחתה המרבית בגין מושע היא 2.34% משווי מצב חדש, שנקבע בשומתו.

- תחשיב הפחתה בגין מושע תחת הנחת עבודה שגורם זה מעכב הוצאת היתר בנייה ב-1 - 2.5 שנים, עפ"י ערכי שומת המבקשים, לפיו מתקבל כי בהנחה שאומדני השווי הנכונים למצב קודם ולמצב חדש, הם בדיוק כפי שנקבע בשומת המבקשים, ההעלאה המרבית בגין מושע היא 6.165% משווי מצב חדש, שנקבע בשומת המבקשים. דהיינו

³⁶ ולא 30,000 ₪ לחניה כנטען ע"י המבקשים. בהתאם לכך, סך העלות היא 1,614,840 ₪ ולא 600,000 ₪.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

לפי שומת המבקשים, לא זו בלבד שאין הפחתה בגין מושע, אלא שיש העלאה בגין מושע, ותוצאה זו לכשעצמה מוכיחה ששומת המבקשים למצב חדש שגויה ואינה הגיונית לחלוטין.

טיעון המבקשים להפחתה משווי מצב חדש בגין השהיה עד לפינוי השוכרים הקיימים
בנכס – יש לדחות טיעון זה מהטעמים הבאים: ראשית, לא הוצגו הסכמי שכירות כלשהם, ולכן לא הוכח שקיימים שוכרים, ולא הוכח שנדרש משך זמן של 2.5 שנים עד לפינוי השוכרים, ככל שקיימים; שנית, כבר בתאריך 2723/01/2017³⁷ היה ידוע לבעלים כי התכנית תאושר, בהסתברות השואפת ל-100%, מכאן שכבר יותר משנה לפני המועד הקובע הבעלים יכלו להתאים את חוזי השכירות ללוח הזמנים של הקמת הפרויקט, וסביר מאוד שלוו"ז של חוזי השכירות הותאמו ללו"ז לביצוע הפרויקט, באופן שההפחתה הנטענת אינה קיימת במציאות; שלישית, קיימת סתירה פנימית בשומת המבקשים, שכן מצד אחד, נערכה הפחתה משווי מצב חדש בגין השהיה של 2.5 שנים עד לפינוי השוכרים מהמבנים הקיימים, ומצד שני לא נערכה תוספת לשווי מצב חדש של דמי השכירות המתקבלים מהמבנים הקיימים בנכס באותה תקופת השהיה; רביעית, קיימת חפיפה מלאה בין הפחתה בגין פינוי שוכרים לבין ההפחתה בגין מושע.

שיעור היוון – שיעור ההיוון של 6% לשנה, שהובא בחשבון בשומת המבקשים גבוה ולא עדכני ביחס לריבית במועד הקובע ולהיום, ולשיטתו יש להוון את שווי המגרש בריבית מרבית של 4.5% לשנה.

טיעון המבקשים להפחתה משווי מבונה למשרדים עקב ההוראה המתירה להצמיד לתעסוקה רק 30% מסך מקומות החניה – שמאי המשיבה טען כי הן בעסקת ההשוואה שברחוב אורט ישראל 56 והן בעסקת ההשוואה שברחוב כ"ט בנובמבר 7+5 קיימת הוראה זהה בעניין הצמדת חניות לתעסוקה. בהתאם לכך מחירי 2 עסקאות ההשוואה הנ"ל מגלמים בתוכם את המגבלה הזאת, ואין מקום להתאמה בנקודה זאת.

לגבי פרויקט ניסנבאום 37, עפ"י תכנית ב/490, נאסרה הצמדת חניות לתעסוקה בכלל. לפיכך, מגבלה זאת בפרויקט ניסנבאום חמורה הרבה יותר יחסית לתכנית שבנדון. בהתאם לכך, בהתבססות על מחירי המשרדים בפרויקט ניסנבאום 37 לאומדן שווי מבונה למשרדים בנכס הנדון, מתחייב לבצע התאמה כלפי מעלה, בגין העובדה שעפ"י התכנית הנדונה מותר להצמיד לתעסוקה 30% מסך החניות המיועדות לתעסוקה, ואילו בפרויקט ניסנבאום 37, נאסרה הצמדת חניות לתעסוקה בכלל.

שווי מ"ר זכויות בנייה עיקרי למסחר – שמאי המשיבה הציג תחשיב חילוף שווי מ"ר מבונה למסחר, המתקבל עפ"י נתונים שהוצגו בשומתו:

³⁷ בתאריך זה החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את תכנית ב/641.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מהות		ערכים ב-ש"ח
א)	אומדן שווי למ"ר מסחר נטו (עיקרי) בקומת קרקע בפרויקט הנדון =	18,000
ב)	הפחתת רווח יזמי	/ 1.20
ג)	סך עלויות הקמה (קרקע + בנייה)	15,000
ד)	עלות בנייה ישירה כולל גימור פנימי - מחירון דקל למשרדים 2018/3	-6,420
	עלויות עקיפות – 20% מעלות בנייה ישירה	-1,284
	סך עלות בנייה	-7,704
	העמסת שטחים חיצוניים - 15%	x 1.15
	סך עלות בנייה כולל העמסת שטחים חיצוניים	-8,860
ה)	שווי 1 מ"ר זכויות בנייה למסחר	6,140

- לאור התוצאה הנ"ל, ציין שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע שנקבע בשומתו (5,500 ש"ח למ"ר) מביא בחשבון את גודל השטחים למסחר במצב חדש (2,600 מ"ר בקומת קרקע).
- בהתייחס למורכבות הפרויקט, טען שמאי המשיבה כי הפרויקט אינו מורכב, שכן התב"ע מתירה את חלוקת המגרש ל-2 חלקים נפרדים, הכוללים: א) מגורים (76%) + מסחר ומשרדים (24%); ב) משרדים ומסחר (100%).
- באומדן השווי הנ"ל, יש להביא בחשבון כי כמות זכויות הבנייה הגדולה המאושרת במצב חדש למגורים ולמסחר, היא בעצמה מייצרת ביקוש גדול לשטחי מסחר, באופן שגם מסיבה זאת אומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה.
- **מקדם התאמה לבנייה חדשה** – שמאי המשיבה ציין כי מקדם התאמה שנקבע בשומתו בשיעור של 17.5% עבור מבנה משופץ, מהטעמים הבאים: א) מבנה ישן ומשופץ אינו משתווה לבניין חדש ומודרני; ב) האולמות ברחוב קינמון 45 המוצגים בשומתו משוללי חניה, ואילו הפרויקט המתוכנן בנכס הנדון כולל פתרון חניה לרבות עבור שטחי המסחר.
- **זכויות מתכלות** – שמאי המשיבה ציין כי בניגוד לתכניות החדשות שאושרו באזור התעסוקה בהן נכלל סעיף "התכלות" סטנדרטי, בתכנית הנדונה שונה סעיף ההתכלות באופן מהותי מסעיף ההתכלות הסטנדרטי הנ"ל בשני מרכיבים משמעותיים, המהווים הטבות והקלות גדולות מאוד, כלהלן: א) עפ"י הסעיף ככל שיוצא היתר בנייה עבור "חלק משמעותי" מזכויות הבנייה לתעסוקה, ולא כל זכויות הבנייה לתעסוקה, באופן שהתכנית תישאר בתוקפה, ולא תתכלה; ב) עפ"י הסעיף אם התכנית תתכלה, הרי שההתכלות היא רק לעניין כמויות זכויות הבנייה, ואולם ייעודי הקרקע נשארים ללא

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שינוי, כפי שנקבע בתכנית שבנדון. לפיכך, לשיטת שמאי המשיבה, לא מדובר ב"התכלות התכנית" אלא רק ב"התכווצות כמות הזכויות בתכנית".

- בהקשר זה, טען שמאי המשיבה, בין היתר, כי לא קיימת הפחתה בשווי הנכס במצב חדש שכן הוצאת היתר בנייה עבור "חלק משמעותי" מזכויות הבנייה לתעסוקה הינה ריאלית מבחינה כלכלית ושיווקית, ולכן ההסתברות להתקיימות אירוע של "התכלות", היא אפסית. לשיטתו, 5 שנים הינה תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר בנייה לפרויקט, ואף ניתן להשיג ארכה להארכת התקופה בלוי"ז קצר.

- לגישת שמאי המשיבה השימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בנייה במהירות המרבית, שכן אי-הקמת פרויקט במגרש לא מהווה שימוש מיטבי, אלא מהווה שימוש סובייקטיבי ולא רציונלי. בהתאם לכך, יש לבחון את ההיתכנות של התממשות המגבלה הנ"ל בראייה רציונלית אובייקטיבית, ובראייה שכזו, ברור שיוצא היתר בנייה בנכס הנדון בתוך תקופה של 5 שנים ממועד אישור התכנית. דהיינו, במבחן זה ההסתברות שהמגבלה הנ"ל תתממש היא אפס, ולכן מקדם ההפחתה הנטען צריך להיות אפס.

- ב-4 הכרעות שנערכו לתכניות דומות בתחום אזור התעסוקה (ב/434, ב/533, ב/537, ב/546), וכן בהכרעה לתכנית ב/508 (רח' הרב מימון 26 - גוי"ח 7124/249), לא בוצעה הפחתה בשווי מצב חדש בגין גורם ההתכלות.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתרחיש שבו קיים מצב להסתברות גבוהה להתכלות הזכויות (הנשלל בנכס הנדון), הגישה הנכונה להפעלת הפחתה בגין סיכון להתכלות תכנית הינה ע"י הפחתה של ההשבחה בגין הסיכון הנ"ל, ולא ע"י הפחתה גורפת של כל שווי המצב החדש, כפי שבוצע בשומת המבקשים.

- **מטלה ציבורית** – העלות העקיפה לשטח הציבורי בפרויקט הנדון הוערכה בשומת המשיבה לפי 814 ש"מ למ"ר, המהווה כ-13% מסך עלות הבנייה הישירה, כאשר סכום זה אינו כולל: א) אגרות בנייה והיטלי פיתוח (העירייה נושאת בעלות זאת); ב) פרסום ושיווק.

- לעניין היקף השטח הציבורי, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של 820 מ"ר שנקבע בתקנון התכנית, ושטח שירות של 303 מ"ר מתוך שטח של 440 מ"ר שנקבע בתקנון התכנית. לשיטת שמאי המשיבה יש להניח הפרש של כ-27% בין השטח העיקרי (820 מ"ר) לבין השטח ברוטו (עיקרי + שירות, בסך 1,123 מ"ר), מאחר ששטח השירות הנלווה לשטח העיקרי עפ"י התכנית (440 מ"ר) הינו גבוה ביחס לנדרש.

- לעניין הערכת עלות בניית השטח הציבורי, בשומת המשיבה הוערכה עלות הבנייה הציבורית ברמת מעטפת. כך גם נקבע ב-3 מתוך 4 הכרעות לתכניות דומות שאושרו באזור התעסוקה שבנדון, למעט בהכרעת יצחקי בה נקבעה עלות בנייה ציבורית לפי עלות בנייה למשרדים, כולל גימור ברמת גמר בסיסית. ככל שיתקבל טיעון שמאי

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

המבקשים, הבעלים יידרש לבנות עבור העירייה את השטח הציבורי כולל גימור ברמת גמר בסיסית.

- שטח בנייה תת"ק – תחשיב עלות מטלות ציבוריות מבוסס על אומדן שטח בנייה תת"ק בסך 585 מ"ר, לפי 45 מ"ר לחניה תת"ק. מאחר ששטח חניה תת"ק הינו 40 מ"ר לכל היותר, אומדן העלות הציבורית מוטה כלפי מעלה ב-226,824 ₪. ככל שהשומה המכרעת תקבל את טיעון המבקשים שיש להביא בחשבון שטח חניה תת"ק של 585 מ"ר, אזי בעקבות עם גישה זאת, הבעלים יידרש לבנות עבור העירייה 585 מ"ר תת"ק עבור חניה.
- עוד ציין שמאי המשיבה כי תחשיב המבקשים מבוסס על האומדן בשומה המכרעת לרח' האורגים 27 (גוי"ח 7123/130), ביחס לעלות בנייה תת"ק במצב של "שטח חניון בדיפון מלא", אולם בפרויקט הנדון אין צורך בדיפון מלא, משום שהמגרש הנדון גובל בצידו הדרומי בשצ"פ, ולכן אין צורך בדיפון בצידו הדרומי של המגרש, באופן ששיעור הדיפון הנדרש הוא 75%. בהתאם לכך, עלות הבנייה התת"ק צ"ל 2,859 ₪ למ"ר, ולא 2,908 ₪ למ"ר כנטען.

- **טיעון המבקשים לעניין עלות עודפת להקמת 2 קומות חניון תת"ק במפלס מי התהום** – לטענת שמאי המשיבה כל קומות החניה הן מעל מפלס מי התהום, שכן מפלס ה-0.00 של הפרויקט הינו בגובה +13.00 מעל פני הים, וסה"כ גובה 4 קומות המרתף הנדרשות בפרויקט הנדון, כפי שיפורט להלן, הינו 13 מ'.

- מספר מקומות חניה נדרש במצב חדש – בהתאם לתקן החניה התקף במועד הקובע, דהיינו תקנות החניה החדשות מחודש 7/2016, תקן החניה למגורים באזור ב' (בו נכלל הנכס) הינו בטווח בין 1 - 1.5 חניות ליח"ד. לפיכך בהתחשב בדירות קטנות יחסית בפרויקט הנדון, בשטח של 83 מ"ר עיקרי ליח"ד (95 מ"ר דירת), הגיוני לנקוט בתקן של 1 חניה ליח"ד. בהתאם לכך ובהתחשב בתקן החניה עבור השימושים האחרים, סך כמות החניות הנדרשת במצב חדש הינו 537 חניות (199 חניות למגורים + 318 חניות לתעסוקה וציבורי + 20 חניות לנכים).

- שטח ממוצע למקום חניה – שטח ממוצע ברוטו לחניה בקומות טיפוסיות בפרויקט הנדון, הינו 39.32 מ"ר (137 חניות³⁸ / 5,387.04 מ"ר³⁹).

- סך שטח ומס' קומות החניה – בהתאם לאמור לעיל, סה"כ שטח חניה תת"ק בתכנית הנדונה הינו 21,116 מ"ר (39.32 מ"ר לחניה x 537 חניות), המתחלק ב-4 קומות תת"ק (5,387.04 מ"ר / 21,116 מ"ר), ולא 6 קומות כפי שנטען בשומת המבקשים.

³⁸ סך כמות חניות שתוכננו בקומות טיפוסיות עפ"י נספח התנועה.
³⁹ סך שטח קומת חניון טיפוסית 2-, 3-, 4-, 5-, 6- עפ"י נספח התנועה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- העובדה שמוקנות 6 קומות תת"ק אינה אומרת שיש צורך ב-6 קומות תת"ק. מספר הקומות התת"ק הינו זכות ולא חובה, שכן, כאמור לעיל, ניתן לתכנן את כל החניות הדרושות ב-4 קומות תת"ק בלבד, באופן שכלל לא קיימת בעיית מי תהום.
- בהקשר זה, הוסיף שמאי המשיבה שהעסקאות בקרקע שהוצגו בשומתו ביחס למגרשים בתכנית בי/450, המחויבים עפ"י תב"ע ב-4 קומות מרתף, כאשר התחתונה שבהם היא מתחת למפלס מי תהום (בפועל נבנו 3 קומות מרתף כתוצאה מאישור הקלות/תב"ע חדשה, שהתירו תכנית מרתף בשיעור 100%). בהתאם לכך, התבססות על מחירי המכירה של המגרשים אלה מגלמת בעיית מי תהום, שכאמור אינה קיימת בנכס הנדון.
- **עלויות הריסת המבנים הקיימים** – מחד, יש להביא בחשבון בשווי מצב חדש הפחתה בגין עלות הריסת המבנים הקיימים בשטח 10,400 מ"ר לפי עלות של 200 ₪ למ"ר, מאידך, יש להביא בחשבון זיכוי מהיטלי פיתוח שהמבנים הקיימים מעניקים בסך של כ-300 ₪ למ"ר. לפיכך, בשומת המשיבה, למען הפשטות ולטובת המבקשים, הונח כי מרכיבים אלה מקוזזים זה את זה, על אף שהבאה בחשבון של 2 המרכיבים הנ"ל, מגדילה את שווי המצב החדש ואת ההשבחה הנדונה, בסך של 1,040,000 ₪ (10,400 מ"ר x 200 ₪ - 300 ₪).
- **אופן חישוב הפטור ממרכיב הממ"ד** – בתגובה לטיעון בשומת המבקשים לפיו עפ"י פרק י"ז של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי: "שיעור שטחי השרות מחושב ביחס לסך השטחים העיקריים ולא ביחס לשוויים", השיב שמאי המשיבה כי עפ"י פרק י"ז של הקווים המנחים (עמ' 4): מבחינה כמותית, שטחי השירות הדרושים מחושבים כאחוז מסוים מתוך השטחים העיקריים, כאשר לנושא זה אין שום קשר לנושא משקל שווי הממ"דים הנדרש לעיקור לצורך אומדן שווי מצב חדש בפטור ממרכיב הממ"ד. לטענת שמאי המשיבה, שיטת עיקור מרכיב הממ"דים שנקטה בשומתו היא השיטה המדויקת ביותר, והיא ננקטה בהכרעת דורית פריאל במתחם תב"ע בי/410 - הגובל בנכס הנדון מדרום.
- **סיכון/אי-ודאות ביחס לזמינות עקב הימצאותו של הנכס בתחום אזור גזי קרקע** – לטענת שמאי המשיבה לא קיים סיכון, ולראיה, כל מתחם תכנית בי/450 נכלל באזור הנ"ל, והוקמו בו פרויקטים גדולים רבים. הכנת דוח בדיקה לעניין גזי קרקע נכללת (חופפת) בתוך תהליך הרישוי של הקמת הפרויקט, ואינה מהווה גורם מעכב.
- **שיעור הזכויות למגורים לצורך בחינת עירוב השימושים** – לטענת שמאי המשיבה, שיעור הזכויות למגורים שנקבע בשומת המבקשים בסך 40% מתוך שטחי זכויות הבנייה העיקריים ללא מבני ציבור אינו נכון, שכן לצורך בחינת עירוב השימושים, יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים כתוספת לשטחים העיקריים, שהינם שטחים פנימיים בדירות. בהתאם לכך, שיעור זכויות הבנייה הסחירות למגורים, מהווה 45% מתוך סך

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

זכויות הבנייה הסחירות (47,668 מ"ר עיקרי וממ"דים / 21,418 מ"ר עיקרי למגורים וממ"דים⁴⁰).

- **ערכי שווי למשרדים** – בשומת המשיבה ובתגובתה הוצגו 3 בסיסי נתונים לאומדן שווי מ"ר זכויות בנייה למשרדים:

- 2 עסקאות מכר של מגרשים בייעוד תעסוקה, שבוצעו במחיר ממוצע של כ-2,400 ₪ למ"ר עיקרי.

- 34 עסקאות מכר ישנות של משרדים, שבוצעו במחיר 10,270 ₪ למ"ר ברוטו לרישוי ברמת מעטפת.

- 6 עסקאות מכר עדכניות של משרדים, שבוצעו במחיר 11,867 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

- 3 בסיסי הנתונים הללו המכילים בסה"כ 42 עסקאות מתוך אזור התעסוקה שבנדון, מהווים בסיס נתונים גדול מאוד, איכותי ומיטבי, המאפשר לקבוע שווי מ"ר מבונה למשרדים ברמה גבוהה של דיוק ומהימנות, ומייתר כל צורך בהתבססות על נתונים מערים אחרות.

- **ערכי שווי למגורים** – שמאי המשיבה הציג סיכום הנתונים המוצגים בשומת המבקש לאחר התאמה חלקית לנכס הנדון, כפי שפרוטו לעיל:

פרויקט השוואה	מחיר מכירה מתואם לנכס, למ"ר מוגמר ללא מע"מ	מחיר מכירה מתואם לנכס, למ"ר מוגמר כולל מע"מ	הערה
ניסנבאום 37	19,100 ₪/מ"ר	22,347 ₪/מ"ר	לפני התאמת מיקום
האורגים 22	19,659 ₪/מ"ר	23,001 ₪/מ"ר	
יוחנן הסנדלר 6	20,451 ₪/מ"ר	23,927 ₪/מ"ר	
ממוצע	19,736 ₪/מ"ר	23,092 ₪/מ"ר	

⁴⁰ 18,930 מ"ר עיקרי למגורים + 2,488 מ"ר ממ"דים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- חוזה מכר בנכס ברחוב האורגים 27, מיום 24/11/2020 – שמאי המשיבה הציג הסכם למכירת מקרקעין הידועים כגו"ח 7123/130 בשטח רשום של 1,678 מ"ר, לרבות המבנה הקיים בחלקה (להלן: "חלקה 130"), תמורת 50,670,000 ₪, בתוספת מע"מ. ייעוד החלקה הינו מגורים, מסחר ותעסוקה לפי תכנית בי/546, ובה מוקנות זכויות בנייה עיקריות בסך של 11,435 מ"ר. להלן ניתוח שהציג שמאי המשיבה לעסקה הנ"ל:

סוג זכויות בנייה	שטח ז"ב			שווי מ"ר מבונה / חניה ב-ש	סה"כ שווי ב-ש	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד ב-ש
	עיקרי רגיל	עיקרי מרפסת	ממ"ד			
	1.0	0.4	12.5 מ"ר			
מגורים - רגיל - 75 יח"ד	5,025			6,700	33,667,500	
מגורים - מרפסות		900		2,680	2,412,000	
מגורים- ממ"ד			938	6,700	6,281,250	42,360,750
מסחר - ק' קרקע		300		4,800	1,440,000	
מסחר - קומה א'		469		2,400	1,125,600	2,565,600
תעסוקה - רגיל	3,954			2,400	9,489,600	
תעסוקה - מרפסות		787		240	188,880	9,678,480
מטלה ציבורית					- 3,848,400	3,923,829 ⁴¹
	9,748	1,687	938		50,756,430	50,681,001

התייחסות שמאי המבקשים:

- שמאי המבקשים השיבו לעסקה הנ"ל ואופן הניתוח שערך שמאי המשיבה לגביה, כדלקמן:

- הרוכשת מהווה "קונה מיוחד", שכן היא בעלת הזכויות בחלקות 126 ו-131 הצמודות לחלקה 130, אשר נרכשו על ידה בתאריך 13/12/2018⁴², ובכוונתה להקים פרויקט על 3 החלקות יחדיו עם מרתף משותף.

- להקמת פרויקט על מגרש מאוחד יתרוונות כלכליים רבים, הן בחסכון בעלויות חפירה ודיפון, עלויות הקמה, ובפרט כאשר באזור קיימת בעיית מי תהום, עלויות הקמת רמפות כניסה ויציאה למרתפים, גמישות תכנונית, עלויות תכנון, אופטימיזציה של תכנון המגורים כמגדלים נפרדים משטחי התעסקה והמסחר. גורמים אלה יש בהם

⁴¹ בהתאם לחישוב שלהלן:

סך עלות המטלה הציבורית, עפ"י הכרעת יצחקי, לתאריך קובע 11/06/2018 הינה 3,848,400 ₪
מקדם עליית מודד תשומות הבנייה מ-11/6/2018 ועד ל-24/11/2020 הינו 1.0196
סך עלות המטלה הציבורית, עפ"י הכרעת יצחקי, מתואמת לתאריך 24/11/2020 הינה 3,923,829 ₪
⁴² בהתאם לתב"ע בי/533, חלקות 126 מיועדת למסחר ותעסוקה וחלקה 131 מיועדת למגורים, מסחר ותעסוקה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- הסכם שכירות מיום 14/07/2014, להשכרת אולם מרכזי במבנה בשטח של כ-260 מ"ר + חצר בשטח של כ-80 מ"ר + 5 חניות בצד המזרחי של המבנה, לתקופה של שנתיים (עם אופציה להארכה ל-3 שנים נוספות אשר מומשה), תמורת דמ"ש חודשיים בסך 12,000 ₪ בשנה הראשונה ו-13,000 ₪ בשנה השנייה, וכן דמי השכירות בתקופת האופציה יעלו בשיעור של 5%, הכול בתוספת מע"מ.
- הסכם שכירות מיום 01/02/2016, להשכרת אולם מרכזי במבנה בשטח של כ-260 מ"ר + חצר בשטח של כ-80 מ"ר + 5 חניות בצד המזרחי של המבנה, לתקופה של שנתיים, תמורת דמ"ש חודשיים בסך 12,000 ₪ בשנה הראשונה ו-12,500 ₪ בשנה השנייה, בתוספת מע"מ.
- החוזה הוארך ביום 01/01/2018, לתקופה של שנתיים, תמורת דמ"ש חודשיים בסך 12,500 ₪, בתוספת מע"מ.
- סיכום נתוני השכירות בנכס הנדון שלעיל:

תאריך חוזה	מהות המושכר	דמ"ש למ"ר (ללא מע"מ) ⁴⁵
14/07/2014	כ-260 מ"ר אולם + כ-80 מ"ר חצר + 5 חניות	₪ 52.5
01/02/2016	כ-260 מ"ר אולם + כ-80 מ"ר חצר + 5 חניות	₪ 48.1
01/01/2018	כ-260 מ"ר אולם + כ-80 מ"ר חצר + 5 חניות	₪ 48.1

- נתוני היצע להשכרת שטחים באזור התעשייה בבת ים שאותרו על ידי באתר יד 2:

מהות המושכר	שטח המושכר	דמ"ש למ"ר בנוי, במעוגל
מבנה תעשייה ברחוב הרב ניסנבאום 29, בקומת קרקע	300 מ"ר	₪ 43
מבנה תעשייה משופץ ברחוב מנחם יקואל 6, כולל 80 מ"ר משרדים + חצרות	400 מ"ר	₪ 43
מבנה חזיתי לרחוב (מוגבה כ-1 מ' ממפלס הרחוב) + חניות	700 מ"ר	₪ 50

- מהנתונים שלעיל, עולה כי דמ"ש לשטחים בקומת קרקע במבנים ברמה בינונית המשמשים לתעשייה, נעים לרוב בטווח שבין 43 ₪ ל-53 ₪ למ"ר, ובממוצע 48 ₪ למ"ר.
- בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, סביר לייחס לשטח בקומת הקרקע דמ"ש חודשיים של 40 ₪ למ"ר⁴⁶, נכון למועד הקובע (שאינו מגלם חניה/ חצר צמודה).

⁴⁵ מגלם דמ"ש לחצר צמודה וחניות.
⁴⁶ 48 ₪ למ"ר x 0.85 = כ-40 ₪ למ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- 12.52. לפיכך, שווי מ"ר בנוי בקומת קרקע הינו: $[7.6\% \cdot 40 / (12 \cdot \text{חודש})] = \text{כ-} 6,300 \text{ ₪}$
- 12.53. **שווי מ"ר מבונה לתעשייה** – מקובל עליי השווי בו נקטו שמאי המבקשים של 1,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב בחילוץ משווי בנוי שנקבע לעיל.
- 12.54. **מקדם שווי למ"ר בנוי בקומות 1-3** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם שווי למ"ר בנוי בקומה א' של 0.75 משווי בנוי שנקבע לעיל.

מצב חדש:

- 12.55. **רכיב ההתכלות** – שמאי המבקשים טענו למקדם אי-ודאות בגין רכיב התכלות של 0.80, ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לעניין זה.
- 12.56. מקובל עליי טיעון שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המשקף סיכון אי-ודאות בהתחשב בהוראות התכנית בנוגע להתכלות, ואבאר:
- 12.57. בפס"ד ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, מיום 27/08/2012 (להלן: "פס"ד הפטריארך היווני"), דן בימ"ש העליון בשאלת השבה של היטל השבחה ששולם בגין השבחה שלא נוצלה בפועל מכיוון שהתכנית פקעה מספר שנים לאחר אישורה ולא הוצא היתר בנייה מכוחה, כאשר אפשרות פקיעתה של התכנית הייתה מוטמעת בהוראות התכנית עצמה, ולכן היא כונתה בשם "תכנית זמנית". בפסק הדין נקבע כי במקרים שבהם מתברר כי לא חלה התעשרות בצד היטל ההשבחה ששולם כדיון, והתכנית המשביחה פקעה זה מכבר, תקום חובת השבת ההיטל לנישום, אולם במסגרת פסיקתו התייחס בית המשפט למנגנון נוסף של הפחתה מראש שיפורט להלן:

"אינני בטוחה כי מהלך בינארי זה הכרחי או רצוי בנסיבות שבהן הוכח כי הצדדים התפשרו מראש על סכום ההיטל עקב מגבלת הזמן (בשונה מנסיבות התיק הנוכחי, כאמור). ראשית, התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה.

(...)

שנית, הפחתת ההיטל עקב מגבלת התוקף אין פירושה כי הציבור יצא נפסד בהכרח.

(...)

דברים אלה מביאים אותי לנקודה השלישית, כי יש לעמוד על מלוא השלכותיה של הקביעה כי מדובר בתשלום על-תנאי, האוצר בתוכו פוטנציאל אינהרנטי להשבה.

(...)

⁴⁷ בהתאם ל"סיקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2018", שנערכה ע"י השמאי הממשלתי, מיום 31/01/2019.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

לבסוף, מנגנון גורף של השבה בדיעבד עשוי להביא ליותר התדיינויות שיפוטיות (במקרים שבהם הרשות אינה נענית לדרישת השבה ישירה מצד הנישום), שבגדרן יהיה על בית המשפט לברר אם היתה התעשרות ואם אכן יש מקום להשבה. זאת, להבדיל ממנגנון של הפחתה מראש שיהווה סוף פסוק ויחסום לרוב את הצורך בפניה לבית המשפט לשם יישוב המחלוקת.

טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופצינאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית. מנגנון זה יחסום את האפשרות להתחשב באירועים מאוחרים לתשלום ההיטל. הוא יסדיר מראש את תשלום ההיטל תוך פשרה על גובהו באופן שימנע משני הצדדים לפתוח מחדש את הנושא – הרשות לא תוכל להגדיל את סכום ההיטל בדיעבד אם יתברר לבסוף שהנישום ניצל את מלוא ההשבה, ומנגד הנישום לא יוכל לתבוע השבה במקרה שבו פקעה התכנית בטרם מימש הזכויות. במובן זה, שני הצדדים נוטלים סיכון אך מרוויחים סופיות וודאות. יש בכך גם כדי לתמרץ את הנישום למצות את זכויות הבנייה או השימוש שניתנו לו, שבאישורן הושקעו משאבים תכנוניים. מנגנון שכזה מחייב קביעת קריטריונים ברורים שינחו את הרשות באשר למידה ולאופן ההפחתה האפשרית בגין מגבלת תוקף התכנית, וזאת, בין השאר, כדי למנוע מדיניות של איפה ואיפה כלפי נישומים שבידיהם כוח מיקוח שונה.

מובן שיש לייחד מנגנון זה רק למקרים שבהם הצדדים בחרו במודע להפחית את גובה ההיטל בשל מגבלת התוקף שבתכנית, והסכימו כי הדבר יהווה סוף פסוק בכל הנוגע לאפשרות פקיעת תוקף התכנית. בהתאם, נראה כי לא ראוי שמנגנון זה יחסום את האפשרות להשיב את ההיטל במקרים דוגמת המקרה הנוכחי, שבהם לא הוכח כי מגבלת התוקף נלקחה בחשבון בעת עריכת השומה ולא הוסכם במודע ליטול את הסיכון שבתשלום בלי יכולת השבה. עם זאת, יש להניח כי קיומה של אפשרות להסדיר את הנושא מראש יביא במבט צופה פני עתיד לצמצום המקרים שבהם עשויה להיתבע השבה, על הקשיים הכרוכים בכך כמבואר לעיל.

לא נעלמה מעיני העובדה כי משמעותו האפשרית של מנגנון זה היא שבחלק מהמקרים ייגבה היטל השבחה בלי שתהיה התעשרות מצד הנישום. ברם כאשר מביאים בחשבון שיקולים נוספים הצריכים לעניין – הצורך החיוני בסופיות וודאות, העובדה כי מדובר בפשרה מוסכמת בין הצדדים, ההפחתה בסכום ההיטל, יצירת התמריץ לנצל את הזכויות שבתכנית והחיסכון בזמן שיפוטי – כי אז יתכן שיהיה בכך משום פתרון מאוזן שעשוי לצמצם את הקושי הכרוך בתכניות מוגבלות בזמן.

12.58. בנוסף, החלטה בערר רג/85096/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ, מיום 21/08/2019, התייחסה לסעיף ההתכלות או "השמדה עצמית", בין היתר בהתבסס על פס"ד בעניין הפטריארך היווני, וקבעה כדלקמן:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מאות	ערכים
עלות בנייה למ"ר	₪ 3,480
שטח חניה עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 101 ⁵³	584 מ"ר
סה"כ עלות לחניות	₪ 2,032,320
סה"כ עלות למחצית 1 מהשטח הציבורי	₪ 2,394,000
סה"כ עלות למחצית 2 מהשטח הציבורי	₪ 4,944,240
סה"כ עלות הקמת השטח הציבורי	₪ 9,370,560

- 12.81. לאור המפורט לעיל, אני מעריכה את העלות להקמת השטח הציבורי, לרבות שטחי החצרות והחניה, בסך של 9,370,560 ₪, ללא מע"מ.
- 12.82. בשל העובדה כי מדובר בשטח ציבורי שהזם יקים עבור העירייה, לעלות השטח הציבורי ותווסף מע"מ כחוק, ולפיכך סה"כ עלות המטלה הציבורית לקיוזו הינה 10,963,555 ₪.
- 12.83. תמיכה לאמור ניתן למצוא בסעיף 1 לחוק מע"מ המגדיר עסקה, בין שאר ההגדרות, כאירוע המתבסס על עקרון ההקבלה. תוטל חבות על מתן שירות על ידי העוסק במהלך עסקיו, או בעל מאפיינים מסחריים. מלכ"ר (לרבות העירייה) המקבל שירות אינו רשאי לנכות את המס. סעיף 41 לחוק מתיר לנכות מס תשומות רק לעוסק המחזיק בידו חשבונית מס ובתנאי שהתשומות שימשו בעסקה חייבת. לאור האמור העירייה נחשבת לצרכן סופי המשלם את המס ואינו יכול לנכות את מס התשומות על פי החשבוניות שבידו. כלומר גם אם העסקה היא לצורכי העסק אך אינה עסקה חייבת, לא ניתן לנכות את מס התשומות.
- 12.84. לעניין היקף השטח הציבורי, איני מקבלת את טיעון שמאי המשיבה להפחתת השטח במסגרת חישוב העלות, שכן יש להיצמד לשטח שהתכנית הקנתה למטרה הציבורית, לגביו נקבע בתכנית כי לאחר הקמתו יירשם על שם העירייה.
- 12.85. לעניין שיעור העלויות העקיפות, שמאי המשיבה טען לכ-13% ואילו שמאי המבקשים טענו ל-20%. בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלויות הבנייה הישירה נע בין 25% ל-35%, לפיכך, מקובלת עליי קביעת שמאי המבקשים, בהתחשב בכך שהשטח מיועד להירשם ע"ש העירייה למטרות ציבוריות, ושאינו מיועד לשיווק.
- 12.86. **עלות עודפת להקמת 2 קומות חניון תת-קרקעי במפלס מי התהום** – שמאי המבקשים טענו לעלות עודפת בסך 1,520,000 ₪, ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לעניין זה, וטען כי ניתן לבנות את החניות ב-4 קומות בלבד מעל מפלס מי תהום.

⁵³ בהתאם לשומות הצדדים, אשר מבדיקה שערכתי נמצא כסביר עבור 11 מ"ח רגילים, 2 מ"ח לנכים, 9 מ"ח לאופניים ו-9 מ"ח לאופנועים.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- 12.87. מקובל עליו טיעון שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת המרתפים עקב מי תהום, מאידך אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת עבור קומת חניה אחת, ואבאר:
- 12.88. בהתאם לנספח תנועה לתכנית ב/641, מוצעות 6 קומות תת-קרקעיות לצורך הסדרת 597 מ"ח לרכב רגיל, 7 מ"ח לרכב תפעולי, 20 מ"ח לרכב נכה, 311 מ"ח לאופניים, ו-191 מ"ח לאופנועים. מקומות החניה הנ"ל נקבעו בהתאם לערך המרבי בטווח לפי תקן החניה התקף במועד הקובע.
- 12.89. על אף שנספח התנועה אינו מחייב בנוגע למספר החניות, לדעתי קונה סביר היה מביא בחשבון את מספר מקומות החניה בהתאם לנספח התנועה.
- 12.90. מבחינת תשריטי קומות המרתף בנספח התנועה עולה כי 6 הקומות המוצעות מאפשרות הסדרת מקומות חניה מעבר לנדרש, אף לפי מספר מקומות החניה שנקבע בנספח כמפורט לעיל, שכן מבדיקה שערכתי עולה כי במסגרת 5 קומות תת-קרקעיות (מתוך 6 הקומות המוצעות) ניתן להסדיר את מקומות החניה המוצעים בנספח⁵⁴, ולפיכך נדרשת קומת מרתף אחת מתחת למפלס מי תהום.
- 12.91. אני מקבלת את טיעון שמאי המשיבה לפיו ניתן להסדיר פתרון חניה ב-4 קומות תת-קרקעיות, מהטעמים הבאים: ראשית, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מ"ח לרכב תפעולי, אופניים ואופנועים; שנית, בקומת מרתף 1- ניתן למקם מספר קטן יותר של מ"ח מאשר בקומה טיפוסית אליה התייחס שמאי המשיבה. לפיכך, נדרשת קומת חניה נוספת מעבר ל-4 הקומות האמורות.
- 12.92. אומדן עלות עודפת בשל טיפול במי תהום – פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, התייחס לעלויות החריגות שיידרשו על מנת לטפל ב"מטרדים", ובנוגע להתייקרות בעלות הקמת המיזם בשל טיפול במי תהום נקבע כלהלן:
- "הימצאות מי תהום - דורש טיפול במספר דרכים, ביניהן השפלת מי תהום והחדרה (עבודות לשאיבת מי תהום והחזרתם לאקוויפר מחוץ לתחומי המגרש) או תשלום אגרות לרשות המקומית וביצוע ביסוס בשיטות יקרות יותר לאור האילוצים. במקרה של הימצאות מי תהום מתחת לרצפת המרתף התחתונה ייתכן שידרש לשנות את שיטת הביסוס לביסוס רדוד / שיטות החדרה שונות, דבר שעשוי לייקר את עלויות הביסוס עד פי 2 ממחירן הסטנדרטי. במקרה של הימצאות מי תהום מעל לרצפת המרתף התחתונה נדרשות עלויות נוספות עקב הצורך במערכות שאיבה, השפלה ותשלומי מיסים ואגרות. היקף ההתייקרות בעלויות תלוי בין היתר בעומק החדירה של מי התהום, שטח המגרש וסוג הקרקע."**

⁵⁴ מעיון ובדיקה בתשריטי קומות המרתף בנספח התנועה עולה כי קומות המרתף 1- עד 5- כוללות בסה"כ 632 מ"ח לרכב פרטי + 7 מ"ח לרכב תפעולי + 20 מ"ח לרכב נכה + 378 מ"ח לאופניים + 179 מ"ח לאופנועים, דהיינו מספרי מקומות חניה העולים על המספרים הנדרשים לפי תקן, כמפורט בסעיף 12.88.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- 12.93. בהכרעת יצחקי הובאה בחשבון התאמה לעלות עודפת של חפירת מרתפי חניה עמוקים, בהתבסס על חוות דעת הנדסית, מיום 29/10/2018, שנערכה עבור הוועדה המקומית, אשר לגביה ציין יצחקי כי נראית על פניה מנומקת והיא לא נסתרה ע"י שמאי הבעלים, ולפיכך הוא אימץ את מסקנתה שעלות הבנייה העודפת לייקור קירות נושאים ואיטום בשל מי תהום, מצויה בטווח שבין 3.36% לבין 4.70%, ונקט בתוספת עלות לפי ממוצע שיעור התוספת לעלות הרגילה לפי חו"ד המהנדס (4.03%). שיעור זה אומץ ע"י שמאי המבקשים בתיק דנן.
- 12.94. לאור האמור, הובאה בחשבון עלות עודפת לקומה תת-קרקעית תחתונה של 760,000 ₪ (מחצית מהעלות שנקבעה בשומת המבקשים בגין 2 קומות תת-קרקעיות תחתונות).
- 12.95. **עלויות הריסה** – שמאי המבקשים טענו לעלות הריסה בסך 2,080,880 ₪ (10,404.4 מ"ר x 200 ₪ למ"ר), ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לעניין זה וטען כי עלות זו מתקזזת עם החיסכון בעלות אגרות והיטלי פיתוח.
- 12.96. שמאית המבקשים ציינה בתגובה כי בהתאם לפסיקה קיזוז היטלי פיתוח כפוף להצגת חשבוניות להוכחה. לטענתה, שומת המבקשים התבססה על עסקאות בקרקע ולא בחילוף משווי בנוי בהתאם לשומת המשיבה, שכן משווי בנוי אפשר לחלץ עלות בנייה בניכוי עלויות פיתוח אבל משווי קרקע זה מיותר, לפיכך טיעון המשיבה לעניין זה אינו רלוונטי.
- 12.97. חרף בקשתי להעברת פסיקה בנושא קיזוז היטלי פיתוח אליה הפנתה שמאית המבקשים, לא הועבר מראה מקום ואו מסמך לעניין זה.
- 12.98. מחד, מקובל עליי טיעון שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון קיזוז עלויות הריסה במסגרת אומדן המצב החדש, מאידך, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו קיים חיסכון/זיכוי בהיטלי פיתוח בגין שטחי בנייה שנבנו עפ"י היתר בנייה כדן. בהתחשב בעלות הריסה למ"ר בנוי לעומת גובה היטלי פיתוח למ"ר בנוי, מקובלת עליי מסקנת שמאי המשיבה לפיה שני רכיבים אלה מקזזים זה את זה.
- 12.99. **אופן עריכת תחשיב השבחה בהתחשב בפטור שטח ממ"דים** – שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה כולל שטחי ממ"דים ותחשיב חלופי המביא בחשבון פטור ממ"דים, ואילו שמאי המבקשים ערכו, אך ורק, תחשיב השבחה אשר כולל פטור ממ"דים.
- 12.100. מדובר בתכנית המקנה זכויות ודאיות וזמינות לבנייה, ולפיכך מחויבת בתשלום היטל השבחה במימוש הראשון לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
- 12.101. בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הוא בקשה למידע מוקדם, חושבה ההשבחה בשתי חלופות: האחת – כוללת חיוב בגין שטח ממ"דים לחלופה של מימוש בדרך של מכר, והשנייה – ללא חיוב בגין שטח ממ"דים למקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר.
- 12.102. לאור הצגת הסכם הקומבינציה בנכס הנדון, ומטעמי יעילות, הובא בחשבון פטור בגין ממ"דים לדירות הבעלים כפי שנקבע בהסכם האמור.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.103. קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לאופן חישוב ההשבחה בהתחשב בפטור לממ"דים. שמאי המשיבה ערך חישוב של שיעור החיוב ללא התחשבות בממ"דים בהתבסס על החישוב שנערך בהכרעת דורית פריאל, מתאריך 30/04/2019, ביחס לגו"ח 5026/27,31,43,66, במתחם תב"ע בי/1/410, לפיו יש לעקר משווי הממ"ד את מרכיב שטחי השירות. לעומתו, שמאי המבקשים סברו כי יש לערוך חישוב המביא בחשבון פטור מממ"דים ע"י קיזוז שטחי הממ"דים במצב התכנוני החדש בתחשיב ההשבחה.

12.104. בהתאם להחלטות ועדת ערר שלהלן, בהן נדון ונדחה טיעון דומה לטיעון שמאי המשיבה, מקובלת עליי דרך חישוב ההשבחה בפטור מממ"דים בה נקטו שמאי המבקשים.

12.105. לאחרונה דנה ועדת ערר מרכז, בין היתר, בסוגיית אופן חישוב הפטור לממ"ד בהחלטתה בעררים שונים מס' 8082/13 ואח'י - טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה, מיום 14/10/2021 (פורסם בנבו), וקבעה כדלקמן:

64" בעניין אופן חישוב הפטור לממ"ד התעוררו בפנינו שתי שאלות עיקריות:

64.1. האחת, מהו מקדם השווי שיש ליתן לממ"ד. כלומר, האם יש להעריכו כשווי של שטח עיקרי או שמא יש לחשב בגינו פחת ואם כן, באיזה שיעור.

64.2. השנייה, האם במסגרת חישוב דירה ממוצעת במגרש, ממנה ייגזר שטח הממ"ד לצורך חישוב הפטור, יש להביא בחשבון גם את שטחי השירות במגרש (שטח חדר מדרגות, מרתף וכיוצ"ב) או שהם מגולמים בשווי השטח העיקרי."

בנוגע לשאלה הראשונה שלעיל, קבעה ועדת הערר כלהלן:

76" לפיכך, אנו סבורים כי היות ומבחינה פונקציונלית השימוש בשטח הממ"ד זהה לשימוש בשטח העיקרי לחדרי המגורים בדירה, הרי שהחסרונות עליהם עמדו השמאים השונים, המתבטאים בעלות הבנייה הגבוהה ודרישות בניוי מחמירות בהשוואה לחדר רגיל, מתקזזים אל מול יתרונותיו כאמור.

77. אשר על כן, אנו מאמצים את עמדות השמאים המכריעים שסברו שיש לראות בממ"ד כשטח עיקרי, ללא הפחתה."

בנוגע לשאלה השנייה שלעיל, קבעה ועדת הערר (בנוגע לערר מס' ערר 259/16) כדלקמן:

"אופן חישוב הפטור לממ"ד"

499. במסגרת השומה המכרעת שערכה השמאית המכריעה למגרש 2060 היא קבעה כי מקדם השווי לממ"ד הוא 0.8 כאשר לצורך חישוב הפטור יש להביא בחשבון, בנוסף לשטח העיקרי ולממ"ד גם עליות גג וכן שטחי שירות עיליים המשמשים כשטחים משותפים בבניין (מתקנים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות, חדר אופניים ועגלות).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

500. היות ולפי קביעתנו לעיל, מקדם השווי שיש ליתן לממ"ד הוא 1, ולצורך חישוב הפטור יש להביא בחשבון רק את השטחים הסחירים, אנו קובעים כי יש לתקן את החישוב שערכה השמאית המכריעה ולהעמיד היקף הפטור על שיעור של 9.47%.

501. אופן החישוב הכללי שקבענו יחול גם על מגרשים אחרים שעמדו בפני השמאית המכריעה בהם המימוש היה בדרך של היתר בנייה. (ההדגשות במקור, ד.ש.).

ובהמשך, קבעה ועדת הערר (בנוגע לערר מס' ערר 8077/1219) כלהלן:

906. לעניין אופן חישוב שטח הממ"ד – מעיון בשומות השונות מצאנו כי מקדם השווי שנתן השמאי המכריע לשטח הממ"ד לצורך חישוב הפטור הוא כשטח עיקרי (מקדם 1) תוך שהוא מביא בחשבון לצורך חישוב היקף הפטור את השטחים הסחירים בלבד (עליות גג, ממ"דים, מחסנים ומרפסות). היות ועמדה זו עולה בקנה אחד עם קביעותינו לעיל, איננו מוצאים להתערב בה, וטענות הצדדים בעניין זה נדחות. (ההדגשות במקור, ד.ש.).

12.106. מבלי לגרוע מן האמור לעיל אייין כי תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור לממ"דים אשר הוצג בשומת המשיבה מביא לתוצאה מעוותת, שכן הכפלת שיעור הזכויות בקיזוז ממ"דים (93.3456%) בסך ההשבחה המתקבלת מכוח התכנית החדשה, מביא להפחתת חלק מההשבחה שאינו תלוי כלל בתוספת שטח ליחיד חדשות אלא השבחה שנוצרה בשל שיפור במרכיבים אחרים שאינם קשורים לתוספת הממ"דים.

12.107. **ערכי השווי – שמאי הצדדים נקטו בערכי שווי כדלקמן:**

שומת המבקשים		שומת המשיבה		שימוש
מקדם שווי	שווי בסיסי	מקדם שווי	שווי בסיסי	
1.0	₪ 4,800	1.0	₪ 6,000	מ"ר מבונה למגורים
0.4		0.4		מ"ר מבונה למרפסות למגורים
1.0	₪ 1,600	1.0	₪ 2,200	מ"ר מבונה לתעסוקה
0.1		0.1		מ"ר מבונה למרפסות לתעסוקה
1.0	₪ 3,500	1.0	₪ 5,500	מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע
0.45-כ		0.4		מ"ר מבונה למסחר בקומה ראשונה

12.108. **שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים –**

- קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים. שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המבקשים טענו לשווי מ"ר מבונה של 4,800 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו בפני ע"י הצדדים, הובא בחשבון

⁵⁵ בשטח הדירה הוכלל שטח עיקרי (5,533.33 מ"ר) וממ"דים (612 מ"ר) במקדם 1, עליית גג (234 מ"ר) במקדם 0.75 ומרפסות (467.53 מ"ר) במקדם 0.3. גובה המקדמים, למעט הממ"ד, נלקח מתוך השומה המכרעת.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – ערכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה למגורים של 5,600 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

- להלן פירוט עסקאות מכר דירות, שהוצגו בשומות הצדדים, בפרויקט מעורב שימושים ברחוב ניסנבאום 35:

תאריך	קומה	שטח דירתי	שטח מרפסת	שטח מבונה אקו'	מחיר מכירה	שווי למ"ר ב-₪, ללא מע"מ
						0.40
26/11/2017	25	105	32	117.8	2,390,000	17,341
28/02/2018	25	105	32	117.8	2,350,000	17,050
13/08/2018	35	105	23	114.2	2,410,000	18,037
28/02/2018	25	105	32	117.8	2,350,000	17,050
06/06/2018	34	105	23	114.2	2,650,000	19,833
13/08/2018	35	105	23	114.2	2,410,000	18,037
03/10/2018	31	105	23	114.2	2,450,000	18,336
16/10/2018	29	105	32	117.8	2,450,000	17,776
19/11/2018	34	105	23	114.2	2,390,000	17,887
25/11/2018	35	105	23	114.2	2,575,000	19,272
03/03/2019	16	102	17	108.8	2,130,000	16,733
21/05/2019	16	102	17	108.8	2,180,000	17,125
14/07/2019	33	105	32	117.8	2,655,000	19,263
06/02/2020	25	105	32	117.8	2,850,000	20,678
24/10/2018	28.4	104.6	26.0	115.0	---	18,173

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2018, הסמוך למועד הקובע, עלות בנייה ישירה בבניין מגורים בן 9 קומות ומעלה, היא 4,590 ₪ למ"ר, בנוסף לעלות הקמת חניון תת-קרקעי בסך של 2,760 ₪ למ"ר, עלות הקמת מרפסות בסך של 1,290 ₪ למ"ר ועלות פיתוח חצר בסך של 340 ₪ למ"ר. כמצוין ע"ג המחירון, עלות זו אינה כוללת עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, מע"מ שיווק וכיוצ"ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלויות הבנייה הישירה נע בין 25% ל-35%, ובמקרה הנדון, לאחר העמדת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, מתקבלת עלות בנייה של 9,500 ₪ למ"ר.

- יזמות – אני סבורה כי שיעור רווח יזמי ראוי הינו 20%, בהתחשב בעדכון מסי 1 לפרק יח' לקווים המנחים, של השמאי הממשלתי הראשי, מינואר 2020, בנושא "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי", שם נקבע, בין היתר, כי "שיעורי הרווח ליזם,

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום⁵⁶: בנייה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) - 15% - 18%⁵⁷.

- בהתחשב בעלויות הבנייה והרווח היזמי כאמור לעיל, מתקבל שווי של כ-5,650 ₪ למ"ר מבונה, כמוצג להלן:

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי (ללא מע"מ)	18,173 ₪
ניכוי יזמות 20%	15,144 ₪
עלויות בנייה	9,500 ₪
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	5,650 ₪

- הכרעות שמאים מכריעים – להלן הכרעות שמאים מכריעים באזור התעשייה לערכי שווי למגורים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16/06/2018	5,200 ₪
שלומי יפה	7123/127	אורט ישראל 50	19/01/2017	4,330 ₪
שלומי יפה	7123/126	אורט ישראל 56	10/09/2015	3,930 ₪

- מן המקובץ לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בחלק הדרומי של אזור התעשייה, הובא בחשבון שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה.

- מקדם מרפסת – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם שווי למרפסות של 0.4.

12.109. שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה –

- קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה. שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה של 2,200 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המבקשים טענו לשווי מ"ר מבונה של 1,600 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו בפני ע"י הצדדים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה של 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

⁵⁶ נכון למועד עריכת הקווים המנחים בינואר 2020.

⁵⁷ בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- הכרעות שמאים מכריעים – להלן הכרעות שמאים מכריעים באזור התעשייה לערכי שווי לתעסוקה:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16/06/2018	1,900 ₪ ⁵⁸
שלומי יפה	7123/127	אורט ישראל 50	19/01/2017	3,325 ₪
שלומי יפה	7123/126	אורט ישראל 56	10/09/2015	3,230 ₪

- בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בחלק הדרומי של אזור התעשייה, הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

- מקדם מרפסת – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם שווי למרפסות של 0.1.

12.110. שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר –

- קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה. שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה של 5,500 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המבקשים טענו לשווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו בפניי ע"י הצדדים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר של 4,800 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

- הכרעות שמאים מכריעים – להלן הכרעות שמאים מכריעים באזור התעשייה לערכי שווי למסחר:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16/06/2018	3,800 ₪
שלומי יפה	7123/127	אורט ישראל 50	19/01/2017	7,890 ₪
שלומי יפה	7123/126	אורט ישראל 56	10/09/2015	7,176 ₪

- מקדם שווי לשטח מסחרי בק"א – מקובל עליי מקדם השווי שנקבע בשומת המבקשת בנוגע לשווי השטח המסחרי בק"א של 0.45, בהתחשב במיקומו בבניין.

⁵⁸ מגלם שטחי שירות סחירים, מרפסות, תועלת מחלקי מבנה אחרים ועמידה בתקן חניה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- להלן ניתוח עסקה שנערכה בנכס ברחוב האורגים 27, מיום 24/11/2020, אליה התייחסו הצדדים, תמורת 50,670,000 ₪, בתוספת מע"מ:

מהות	ערכים
התמורה בעסקת המכר	₪ 50,670,000
מקדם התאמה למועד קובע	0.9 ⁵⁹
שווי מתואם למועד הקובע	₪ 45,603,000
בניכוי חלק המגורים בשווי ⁶⁰	₪ 35,408,800
יתרת שווי קרקע למסחר ותעסוקה	₪ 10,194,200
שטח מבונה אקו' למסחר ותעסוקה	2,124 מ"ר ⁶¹
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 4,800 ⁶²

- לאור טעוני הצדדים בעניין ניתוח העסקה האמורה, בין היתר, בנוגע לרוכש מיוחד, מיקום הנכס נשוא העסקה לעומת מיקום הנכס הנדון, ויחסי שטחים לשימושים השונים, אני סבורה כי קיימות התאמות שונות על מחיר העסקה לכאן ולכאן, שהשפעתן מתקזזת.

⁵⁹ בהנחה של עליית מחירים משוקללת של 10% מהמועד הקובע (חודש 04/2018) ועד למועד עריכת העסקה (חודש 11/2020) - בסה"כ כשנתיים ו-7 חודשים.

⁶⁰ בהתחשב בשווי שנקבע על ידי לעיל של 5,600 ₪ למ"ר מבונה אקו', לפי זכויות בנייה למגורים במגרש נשוא העסקה: (5,025 מ"ר מבונה עיקרי x 1.0 + 938 מ"ר מבונה לממ"דים x 1.0 + 900 מ"ר מבונה למרפסות x 0.4) x 5,600 ₪ = 35,408,800 ₪.

⁶¹ (300 מ"ר מסחר בקי"ק x 1.0 + 469 מ"ר מסחר בקי"א x 0.45) + (3,954 מ"ר תעסוקה עיקרי x 1.0 + 787 מ"ר מרפסות לתעסוקה x 0.1) x 0.4 (יחס שווי תעסוקה/מסחר, כפי שנקבע בשומת המשיבה, המשמש לצורך ניתוח העסקה) = כ- 2,124 מ"ר מבונה אקו'.

⁶² בהתחשב במקדם 0.4 יחס שווי תעסוקה/מסחר, כאמור לעיל, מתקבל שווי של 1,920 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה, המחזק את קביעתי לעניין זה לעיל, בסך של 2,000 ₪.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס נאודט ושמאי מקרקעין

12.111. תחשיב ההשבחה:

- להלן תחשיב ההשבחה ללא התחשבות בפטור לממ"דים:

מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם התאמה	מקדם מושע	סה"כ
חלק מזרחי					
שטח בנוי בקומת קרקע	1,303.52	6,300 ₪	1.0	1.0	8,212,176 ₪
שטח בנוי בקומות א'-ג'	4,659.71	4,725 ₪	1.0	1.0	22,017,130 ₪
מקומות חניה	30 חניות	75,000 ₪			2,250,000 ₪
סה"כ שווי חלק מזרחי					32,479,306 ₪
חלק מערבי					
שטח בנוי בקומת קרקע	1,775.46	6,300 ₪	1.0	1.0	11,185,398 ₪
שטח בנוי בקומה א'	1,406.66	4,725 ₪	1.0	1.0	6,646,469 ₪
זכויות בלתי מנוצלות	2,767.00	1,200 ₪	0.9	0.95	2,838,942 ₪
מקומות חניה	36 חניות	75,000 ₪			2,700,000 ₪
קרן חניה	14 חניות	80,742 ₪			1,130,388 ₪ -
סה"כ שווי חלק מערבי					22,240,421 ₪
סה"כ שווי חלק מזרחי					32,479,306 ₪
סה"כ שווי הנכס					54,719,727 ₪

מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
מגורים - עיקרי - 199 יח"ד	16,530 מ"ר	5,600 ₪	92,568,000 ₪
מגורים - 199 ממ"דים	2,488 מ"ר	5,600 ₪	13,930,000 ₪
מגורים - מרפסות	2,400 מ"ר	2,240 ₪	5,376,000 ₪
תעסוקה - עיקרי	18,650 מ"ר	2,000 ₪	37,300,000 ₪
תעסוקה - מרפסות	2,400 מ"ר	200 ₪	480,000 ₪
מסחר - עיקרי קומת קרקע	2,600 מ"ר	4,800 ₪	12,480,000 ₪
מסחר - עיקרי קומה א'	2,600 מ"ר	2,160 ₪	5,616,000 ₪
סה"כ			167,750,000 מ"ר
עלות הקמת מטלה ציבורית ורטיקלית			10,963,555 ₪ -
עלות עודפת בגין הקמת חניה תת-קרקעית			760,000 ₪ -
סה"כ לאחר הפחתות			156,026,445 ₪
מקדם דחייה (לתקופה של 3 שנים לפי שיעור של 6% לשנה)			0.8396
שווי לאחר דחייה			130,999,803 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים ⁶³			11,598,476 ₪
סה"כ השווי במצב החדש			142,598,279 ₪
שווי מצב קודם			54,719,727 ₪
הפרש בין שני מצבי התכנון			87,878,552 ₪
מקדם סיכון ואי-ודאות בגין ההתכלות			0.90
ההשבחה בגין המימוש הנדון			79,090,696 ₪

⁶³ לפי דמ"ש 48 ₪ למ"ר בנוי לחדש, לתקופה של 2.5 שנים לפי שיעור של 7.6% לשנה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור לחלק מהממ"דים :

מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם התאמה	מקדם מושע	סה"כ
חלק מזרחי					
שטח בנוי בקומת קרקע	1,303.52	6,300 ₪	1.0	1.0	8,212,176 ₪
שטח בנוי בקומות א'-ג'	4,659.71	4,725 ₪	1.0	1.0	22,017,130 ₪
מקומות חניה	30 חניות	75,000 ₪			2,250,000 ₪
סה"כ שווי חלק מזרחי					
32,479,306 ₪					
חלק מערבי					
שטח בנוי בקומת קרקע	1,775.46	6,300 ₪	1.0	1.0	11,185,398 ₪
שטח בנוי בקומה א'	1,406.66	4,725 ₪	1.0	1.0	6,646,469 ₪
זכויות בלתי מנוצלות	2,767.00	1,200 ₪	0.9	0.95	2,838,819 ₪
מקומות חניה	36 חניות	75,000 ₪			2,700,000 ₪
קרן חניה	14 חניות	80,742 ₪			1,130,388 ₪ -
סה"כ שווי חלק מערבי					
22,240,421 ₪					
סה"כ שווי חלק מזרחי					
32,479,306 ₪					
סה"כ שווי הנכס					
54,719,727 ₪					

מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
מגורים - עיקרי - 199 יח"ד	16,530 מ"ר	5,600 ₪	92,568,000 ₪
מגורים - ממ"דים - 114 ממ"דים ⁶⁴	1,425 מ"ר	5,600 ₪	7,980,000 ₪
מגורים - מרפסות	2,400 מ"ר	2,240 ₪	5,376,000 ₪
תעסוקה - עיקרי	18,650 מ"ר	2,000 ₪	37,300,000 ₪
תעסוקה - מרפסות	2,400 מ"ר	200 ₪	480,000 ₪
מסחר - עיקרי קומת קרקע	2,600 מ"ר	4,800 ₪	12,480,000 ₪
מסחר - עיקרי קומה א'	2,600 מ"ר	2,160 ₪	5,616,000 ₪
סה"כ			
161,800,000 מ"ר			
עלות הקמת מטלה ציבורית ורטיקלית			
10,963,555 ₪ -			
עלות עודפת בגין הקמת חניה תת-קרקעית			
760,000 ₪ -			
סה"כ לאחר הפחתות			
150,076,445 ₪			
מקדם דחייה (לתקופה של 3 שנים לפי שיעור של 6% לשנה)			
0.8396			
שווי לאחר דחייה			
126,004,183 ₪			
דמ"ש בתקופת הביניים⁶⁵			
11,598,476 ₪			
סה"כ השווי במצב החדש			
137,602,659 ₪			
שווי מצב קודם			
54,719,727 ₪			
הפרש בין שני מצבי התכנון			
82,882,932 ₪			
מקדם סיכון ואי-ודאות בגין ההתכלות			
0.90			
ההשבחה בגין המימוש הנדון			
74,594,639 ₪			

⁶⁴ בהתחשב בהסכם הקומבינציה בנכס הנדון, ומטעמי יעילות, הובא בחשבון פטור בגין ממ"דים לדירות הבעלים כפי שנקבע בהסכם, ולפיכך בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון 114 ממ"דים המהווים 57% מזכויות המגורים שנמכרו במסגרת הסכם הקומבינציה.

⁶⁵ לפי דמ"ש 48 ₪ למ"ר בנוי לחדש, לתקופה של 2.5 שנים לפי שיעור של 7.6% לשנה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

13. הכרעה

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

- ההשבחה ללא התחשבות בפטור לממ"דים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400/3	01/12/2003	₪ 421,784	₪ 210,892
בי/641 (502-0132522)	26/04/2018	₪ 79,090,696	₪ 39,545,348

- ההשבחה בהתחשב בפטור לחלק מהממ"דים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400/3	01/12/2003	₪ 421,784	₪ 210,892
בי/641 (502-0132522)	26/04/2018	₪ 74,594,639	₪ 37,297,319.5

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.



שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0132522

בי/641- מתחם הבורסקי 4, בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגבול רובע העסקים עם שכונת המגורים החדשה בתוכנית בי/מק/1/410, ותואמת את מדיניות הוועדה המקומית בת ים לפיתוח רובע העסקים. התכנית מיעדת את השטח לשטחי מסחר, תעסוקה ומגורים ומאפשרת גם אופציה למלונאות. היא מציעה חזית מסחרית לאורך רח' הבורסקי ולאורך הרחוב העתידי הגובל בה מדרום. סך שטחי הבניה המוצעים בתכנית הינו 46,000 מ"ר (שטח עיקרי). הבינוי כולל מבנה מסד תחתון בגובה 4 קומות ומעליו 2 מגדלים, לתעסוקה ולמגורים, בגובה עד 39 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. במתחם ישולבו גם 820 מ"ר לצרכי ציבור (שטח עיקרי).



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/641- מתחם הבורסקי 4, בת ים

מספר התכנית 502-0132522

1.2 שטח התכנית 7.907 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
 קואורדינאטה X 175779
 קואורדינאטה Y 656864
- 1.5.2 תיאור מקום מצפון רחוב הבורסקי ממזרח חלקה 75, גוש 7122 ממערב חלקות 71, 72, 73, גוש 7122

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	שמעון הבורסקי	4	

שכונה אזור העסקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק	74	130

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 34/ב/4.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לענין גובה, לרבות מכשול דקיק.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
ב' / 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 2 / א ממשיכות לחול.	1738		15/07/1971
ב' / 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 400 ממשיכות לחול.	4508	2829	30/03/1997
ב' / 400 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 400 / 1 ממשיכות לחול.	4871	3247	11/04/2000
ב' / 400 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב' / 400 / 2 ממשיכות לחול.	5003	3329	17/07/2001

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 3 /400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 3 /400
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 4 /400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 4 /400
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 5 /400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 5 /400



התוכנית
היא חלק מהתוכנית
הכללית



התוכנית
היא חלק מהתוכנית
הכללית



התוכנית
היא חלק מהתוכנית
הכללית

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גלור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הצללות	23/08/2017	הילה אורן	19/03/2015	9	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב ומים	09/07/2017	יאיר קורנברג	01/12/2014	9	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט מערכות ביוב	09/07/2017	יאיר קורנברג	04/12/2014	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	18/07/2017	דוד גלור	12/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מערכות מים	09/07/2017	יאיר קורנברג	04/12/2014	1	1: 500	מנחה	מים
לא	תשריט ניקוז, קווי ניקוז	09/07/2017	יאיר קורנברג	08/12/2014		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	09/07/2017	יאיר קורנברג	01/01/2015	8	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	23/08/2017	אולג לוי	19/04/2015		1: 500	מחייב	תנועה
לא		16/03/2015	דוד גלור	10/02/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
falsh@shlo mo.co.il	08-6380902	08-9191141	4	שמעון הבורסקי	בת ים	שלמה זבידה נכסים בע"מ		שלמה זבידה	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			נורית נורית	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			דוד שיקואי	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			יעקב שיקואי	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			יצחק שיקואי	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			יעקב שרם	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			חוני עבד אלחלים	פרטי	
	03-6942001	03-6942000	4	(1)	בת ים			אברהם חוני	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כמות: שמעון הבורסקי

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mavat@moin .gov.il	03-6961259	02-6701452	36	נמל תל אביב	תל אביב-יפו	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	29627	גלור גלור	עורך ראשי	אדריכל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hila@ethos-group.co.il		03-7503636	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ		הילה אורן	יועץ סביבתי	
berni@datamap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	גטניו ברני	מודד	מודד
nte@nte.co.il	03-6242490	03-6242499	20	בית הלל	תל אביב- יפו	נתון תומר הנדסה בע"מ	62560	אולג לוי	יועץ תחבורה	מהנדס
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין-בוכר- קורנברג	35422	יאיר קורנברג	מהנדס	מהנדס מים, ביוב וניקוז



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

פיתוח המתחם ושילובו במדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר על ידי התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי, יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים, ויצירת חזית מסחרית לאורך רחובות עירוניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה וליעוד דרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
3. קביעת 199 יחיד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר.
4. קביעת הוראות לגובה המבנים, בגובה כולל שלא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים.
5. הוראות לשילוב בתחום התוכנית של שטח בנוי למבנה ציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה מימוש המגורים רק עם בניית שטחי התעסוקה והמסחר.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות בדבר פקיעת זכויות המוצעות בתוכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח ציבורי פתוח	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	6,628	83.82
שטח ציבורי פתוח	1,279	16.18
סה"כ	7,907	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	168.1	2.13
מגורים מסחר ותעסוקה	6,459.75	81.69
שטח ציבורי פתוח	1,279.45	16.18
סה"כ	7,907.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח ציבורי פתוח יותר מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים ומתקנים לחניית אופניים, עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום אגף התנועה של עיריית בת ים.</p> <p>ב. לא תותר בניית חניונים תת קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>ד. לא תותר העמדת שולחנות וכסאות בתחום שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ה. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום על השצ"פ.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ישמש, בין היתר, גם לקליטת מי-נגר ויתוכן בהתאסובכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות ושימושים נוספים בהתאם לחוק התכנון והבניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>פיתוח הדרכים יפורט בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר הבנייה.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
4.3.1	<p>4.3.1 שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש. שיעור שטחי המגורים העיקריים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הכלולים בתכנית</p> <p>ב. ככל שיותר שימוש מגורים, לא תותר המרת זכויות תעסוקה למגורים אך תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה.</p> <p>ג. בקומת הגג נעל 2 קומות המסחר ו-2 קומות המשרדים יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.</p> <p>ד. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, שטיפת רכבים, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי אחסנה למסחר.</p> <p>המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>4.3.1.1 מסחר</p> <p>בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, פנאי,</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
<p>בידור וספורט וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, ובקומה שמעליה. השטח העיקרי המותר למסחר לא יעלה על המפורט המפורט בטבלה בסעיף 5. ניתן להמיר שטחי מסחר לשימוש תעסוקה, מלבד השטחים למסחר בקומת הרחוב.</p> <p>4.3.1.2 תעסוקה</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מרכזים רפואיים, בנקים, פנאי בידור וספורט וכדומה. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, באישור הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון, בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p> <p>4.3.1.3 מגורים</p> <p>בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור), פנאי בידור וספורט וכדומה.</p> <p>מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p> <p>4.3.1.4 שטחי ציבור</p> <p>בתכנית ישולבו שטחי רצפה לצרכי ציבור כמצוין בטבלה 5. שטחים אלה יותרו בקומת הקרקע וב-3 הקומות שמעליה וכן בקומת הגג מעליהן. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים. התכליות המותרות בשטח הרצפות לצרכי ציבור יהיו לחינוך, תרבות, קהילה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.</p>	
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד. הבינוי המוצע כולל מבנה תחתון בגובה 4 קומות ומעליו מגדל לתעסוקה ומגדל למגורים. תותר הקמת עד 6 קומות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע בתחום הבנין, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. שטחי תפעול יהיו מוסתרים מהחזיתות הראשיות לרחוב.</p> <p>ג. שימושי התעסוקה, המגורים והמלונאות לא ימוקמו בשטח קומה אחת, אלא אם כן יהיו בגרעינים נפרדים וישורתו על ידי כניסות נפרדות.</p> <p>ד. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבנין הקדמי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 5. תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש. בחזית הדרומית הפונה לרצועת השצ"פ תתוכנן קולונדה כמצויין בנספח הבינוי. ישמר 1 מ' לפחות מתוך הקולונדה שלאורך הרחוב פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירות חורף).</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה הבנייה לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. עפ"י נספח הבינוי המנחה גובה מסד המבנה יהיה בן 4 קומות ומעליו מגדלים האחד בגובה עד 35 קומות והשני בגובה עד 26 קומות.</p> <p>ג. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.0 מ' וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4.0 מ'.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת-הקרקע של 15% לפחות.</p> <p>יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ז	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מהדירות תהינה דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה : מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. יותר רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין מרתפים של תא שטח 101 לתאי שטח סמוכים לטובת שימוש ברמפות כניסה ויציאה. הרישום יותר בסמכות הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. בשטח המסומן בתשריט לרישום זיקת הנאה להולכי רגל, הכלול בין גבול תא השטח לקו הבנין, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה ותנאי לתעודת גמר יהיה רישומה בפועל.</p> <p>ג. תיקבע זיקת הנאה של 400 מ"ר לפחות במרחב הבינבינייני במפלס הרחוב, ומיקומה יקבע במסמך העיצוב האדריכלי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מונח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				
(6)	6	166	13.3	199	85	1456	94109	27455	21474	6460	101	מסחר מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)	6	166	13.3	199	85	1456	94109	27455	21474	6460	101	מסחר מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
										1279	301	שטח ציבורי מתחם	שטח ציבורי מתחם
									440	820	101	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסדות ציבור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	תאי שטח	שימוש	יעוד
			101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)		(7)	101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. סך שטחי השירות העל-קרקעיים יהיו כמצוין בטבלה. תותר העברה בין שטחי השירות העל-קרקעיים למגורים, מסחר ותעסוקה ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.
2. תותר המרה בין שטחי מגורים לתעסוקה ובין שטחי מסחר לתעסוקה כמפרט בסעיף 4.3.1.
3. מתוך סך יחידות הדירה בתכנית, לפחות 20% תהיינה יחידות קטנות כמוגדר בהוראות חוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה כוללים 2,400 מ"ר למרפסת.
- (2) 20% מיחידות הדירה תהינה יחידות דירה קטנות.
- (3) שטחים אלה כוללים 2,400 מ"ר למרפסת, מתוך שטח זה תותר המרה של עד 4,850 מ"ר לטובת שטחי מלונאות.
- (4) שטח זה כולל 4,800 מ"ר למרפסת.
- (5) הוגבה כולל 4 קומות מסד ו-2 מגדלים מעליהן שגובהם לא יעלה על 35 קומות נוספות.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) קו בנין 0 בחזית לתא שטח 301.

6. הוראות נוספות

6.1 אקוסטיקה

- א. בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים.
- ג. חוות הדעת תבחן את השפעות הרעש והרעידות מפעילות העסקים הקיימים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול). תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות התקנות הרלבנטיות.
- ד. בנוסף תבחן חוות הדעת פתרונות למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות, מתקני בידור, מכוני ספורט וכו').

6.2 ניהול מי נגר

- א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
- ב. בתחום תא שטח 101 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי-מים, מתוך סך שטח תא השטח, כדי לאפשר קליטת מי נגר וחדירתם לתת-הקרקע.
- ג. בכפוף לאמור בסעיף 4.3.2 ס"ק ה' יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.
- ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מרבית הגגות ונגר משטחים אטומים יופנו לשטחים חדירים במגרש.
- השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.
 - ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ד. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט, על-פי צורך.
 - ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיית והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור וכן מתקני קדם לטיפול בשפכים. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.
- ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.

<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה. 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') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים. ג. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, שבו מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על-ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית. ב. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע. ג. 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. ד. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון בקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע אשר יוגש על-ידי מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט אשר אושר בפועל. ה. שימושים עיקריים בתת-הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה</p>	

חניה	6.8
<p>הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה לרכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובתת-הקרקע בלבד.</p> <p>ג. מספר מוגבל של מקומות חניה עיליים לאופניים, יקבע במסמך העיצוב האדריכלי ונופי.</p> <p>ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-30% משטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>ו. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ז. מערכות האוורור מהחניונים לא תופנה אל מרחב ציבורי פעיל.</p> <p>ח. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום דרך תא שטח מסי' 301. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<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.</p> <p>ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על הוראות תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ד. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ה. על המתחם חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע כמפורט בפרק ד' להוראות תמ"א 2/4. המתחם נמצא תחת המגנליה של נמל התעופה בן גוריון הגובה המותר למבנה הינו +180 מטר מעל פני הים ועבור מכשול דקיק (עגורן, מנוף) +165 מטר מעל פני הים.</p> <p>ה. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970.</p> <p>ו. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ז. במידה ויש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: בפקס למספר 03-60659954 או במייל air@idf.gov.il. יש לודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, על ידי הועדה המקומית.</p> <p>המסמך יכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, בידוד</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו על פי הצורך שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות הוועדה המקומית. התכנית תכלול נטיעת שורה או שתי שורות עצים בין חניות לאורך רחוב הבורסקי בתחום יעד דרך.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו במסמך נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ג. המסמך יכלול תנאים להסדרת החזית החמישית, דהיינו גג המבנה התחתון הנצפה מהמגדלים שמעליהם. שטח זה יתוכנן באופן שיאפשר גם שימוש של דיירי מגדל המשרדים ו/או דיירי מגדל המגורים.</p> <p>ד. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ה. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>ו. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, 'אטריום', גינות פנימיות, מבואות, וחלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ז. במסמך העיצוב האדריכלי ונופי ייקבע הבינוי הסופי ומיקום שטחי המגורים והתעסוקה. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול שטח עליו תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור אשר לא יפחת מ-400 מ"ר. שטח זה יהיה במרחב הבין-בנייני במפלס הרחוב.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הוועדה המקומית לגבי פתרון עודפי ניקוז בהתייחס לביצוע קו מאסף לניקוז שמדרום לתכנית זו.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הוועדה המקומית ליכולת הנשיאה של מערכת הביוב הקיימת ובמידת הצורך לשדרוג קו האיסוף.</p> <p>י. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול, בין היתר, הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבניה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. 2. 'בניה ירוקה' כאמור בסעיף 6.4. 3. תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה קבלת היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב. 4. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9 לעיל. 5. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאות, ככל שידרש, יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיסיים למלונאות. 6. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 101 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשרי בתא שטח 101 ותא שטח 301. 	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>7. סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. ב. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>ג. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין</p> <p>ד. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, וכאמור בסעיף 6.1.1, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. בחו"ד האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.</p> <p>ה. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים לכיוון השטחים הציבוריים.</p> <p>ו. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ז. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל, על-פי צורך, מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת-הקרקע של מי הנגר והמרבצים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</p> <p>ח. הנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.</p> <p>ט. שילוב מגוון הפרדות אשפה על פי הנחיות הוועדה המקומית שיהיו מעת לעת.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה, על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי-קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>יא. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על-פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>8. תנועה וחניה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, לאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>9. חדרי אשפה:</p> <p>חדרי אשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. גודל תאי האשפה יותאם למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בנתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות, והיוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים להנמכת מפלסי מי תהום, ולהתקנת מתקני</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, ככל שישולבו בהיתר הבניה.</p> <p>ב. תנאי היתר בניה יהיה אישור דו"ח בדיקת רוחות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת פוטנציאל מטרדים מבתי עסק. הסקר יאושר על-ידי היחידה הסביבתית בת-ים.</p> <p>במידה ויתגלו שימושים מטרדיים במרחק קטן מהמרחק הנקבע במדיניות, יומרו השימושים הרגישים לשימושי מסחר ותעסוקה.</p>



6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבנין לשימוש משרדים.</p> <p>ג. התקשרות עם חברת/חברות ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקה של בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי למנוע מלהתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. ההסכם עם חברת הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>ד. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ה. רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ו. ביצוע מתקני קדם לטיפול בשפכים במקומות הנדרשים, וחיבור למערכת הביוב.</p>



6.14	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>

6.15	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שמה כדין.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס יהיה רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים על-שם הרשות המקומית.</p>

6.16	סטיה ניכרת
	<p>א. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום, על שטח השצ"פ. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. כל שימוש בשטח למרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	א.תותר חלוקת תא שטח 101 ל-2 מתחמים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>באופן שתהא הפרדה בין מגדל המגורים למגדל המשרדים באופן שכל מתחם יכלול את שטחי הבניה התת-קרקעיים והעל-קרקעיים המתאימים וישורת על-ידי כניסה/יציאה לכלי רכב.</p> <p>ב. יותר ביצוע בשלבים של שטחי הבניה המותרים בתכנית. השטח המיועד למגורים לא יעלה על 30% מסך השטחים הבנויים בכל שלב.</p>



7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התוכנית לא יוצא היתר בנייה לתעסוקה לחלק משמעותי ממנה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תוכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התוכנית הראשית בי/400, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התוכנית. תשריט ייעודי קרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם ייפקעו.



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה