עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

08.02.2018
מספר מינוי: 1078-2017
מספרנו: 151 חוות דעת

לכבוד
המבקשת, מינה ז'נט ברונפן
באמצעות השמאית
גב' דליה עסיס
בדוא"ל dalia@assisd.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית גבעתיים
באמצעות השמאי
מר צבי רון ריינשטיין
בדוא"ל zron@zviron.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 6160 חלקה 4, רח' ארלוזורוב 35, גבעתיים

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: קרן הרחובות ארלוזרוב 35 וניצנה 6, גבעתיים.

2.2 גוש: 6160, חלקה: 601, תת חלקה: 4.

2.3 שטח החלקה (רשום): 414 מ"ר.

2.4 שטח תת חלקה 4 (רשום): 104.5 מ"ר + הצמדות חניה 12.5 מ"ר וגג 53.66 מ"ר.

2.5 הנכס: דירת מגורים בקומה שלישית ורביעית בבית משותף המהווה בניין מגורים מדורג בן 3 קומות וקומת חדרי גג ומרפסת גג, מעל קומה מפולשת.

2.6 זכויות משפטיות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, אשר נערכה ע"י מהנדס ושמאי המקרקעין מר צבי רון, מיום 16.05.2017.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' מינה ז'נט ברונפן, מיום 06.08.2017, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' דליה עסיס.

3.3 מסמך מיום 04.09.2017 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו לגוש 6160, חלקה 601, תת חלקה 4, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.08.2017.

3.5 העתק הודעת שומה על היטל השבחה בגין העברה בטאבו מיום 16.05.2017, המופנה לגב' ברונפן מינה ז'נט בגין תכניות גב/353/ד, גב/353/ו, גב/מק/2002, גב/מק/258/ו, גב/מק/353/ה, גב/מק/550 על סך 86,355.08 ₪.

3.6 עותק רך של מסמכי הבית המשותף (תשריט הבית המשותף, צו רישום, תקנון מוסכם).

3.7 עותק רך של הסכם מכר אשר נערך ונחתם ברמת גן ביום 24.03.2017 בין ברונפן מינה ז'נט (להלן: "**המוכר**") לבין מיכל ומשה באומן (להלן: "**הקונה**").

3.8 היתר בניה 6695 להקמת הבניין (משנת 1986) ותכנית הבקשה להיתר מאושרת.

3.9 תכנית בקשה להיתר לא חתומה להגדלת חדר על הגג + פרגולה מאלמנטים שקופים וניידים + שינויים פנימיים (מכח תכנית גב/353/ו)[1].

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

4.1 המועדים הקובעים בחוות הדעת:

התכנית	מועד קובע
גב/353/ד	12.08.1994
גב/מק/258/ו	06.11.1998
גב/מק/353ה	08.12.1998
גב/מק/2002	08.04.2003
גב/353/ו	02.03.2005
גב/מק/550	27.09.2011

[1] התכנית הועברה במייל ביום 30.01.2018.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 24.01.2018, בהשתתפות אינג' צבי רון, שמאי מקרקעין ומר מאור סבג, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) וגב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו יום וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.2 במעמד הדיון, הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור בסביבת הנכס אך לא בדירה, ולפיכך בכוונתי לערוך ביקור נוסף בתוך הדירה. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בביקורי זה.

5.3 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 12.09.2017 והביקור בדירה נערך בתאריך 01.02.2018.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון ממוקם ברחוב ארלוזרוב 35 פינת רחוב ניצנה 6 במרכז העיר גבעתיים.

6.2 רחוב ארלוזרוב הינו רחוב חד סיטרי המתמשך מרחוב ויצמן ממערב ועד לרחוב ניצנה ממזרח. הרחוב בעל טופוגרפיה מדרונית, השיפוע מכיוון מזרח למערב.
רחוב ניצנה משתרע מצפון לדרום (מרחוב הראל, גן מצפור שלום ועד רחוב גולומב, גן העליה השניה.

6.3 החלקה עליה ממוקם הנכס הינה חלקה לא רגולרית, בצורת טרפז קטום בפינתו הדרום מזרחית, בשטח רשום של 414 מ"ר, אשר גבולותיה הינם: חלקה 333 מצפון עליה ניצב מבנה מגורים בבניה ותיקה הידוע כרחוב צה"ל 44-42, חלקה 599 ממערב עליה ניצב מבנה מגורים בבניה ותיקה הידוע כרחוב ארלוזרוב 33, רחוב ארלוזרוב מדרום ומעברו חלקה 598 עליה ניצב מבנה מגורים בבניה ותיקה הידוע כרחוב ארלוזרוב 32, רחוב ניצנה ממזרח ומעברו חלקה 603 עליה ניצב מבנה מגורים בבניה ותיקה הידוע כרחוב ניצנה 13.

6.4 סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 4-2 קומות.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

6.6 הנכס ממוקם כאמור במפגש הרחובות ארלוזרוב וניצנה בפינה הצפון מערבית של קרן הרחובות (מצפון לרחוב ארלוזרוב וממערב לרחוב ניצנה).

6.7 הנכס מהווה דירת מגורים בניין מגורים מדורג בן 3 קומות וקומת חדרי גג ומרפסת גג, מעל קומה מפולשת המשמשת חניה לכלי רכב לדיירי הבניין. בבניין 6 יח"ד.

6.8 הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה השלישית והרביעית בציבו המערבי של הבניין.

שטחה הרשום 104.5 מ"ר ולה חניה צמודה בשטח 12.5 מ"ר וגג בשטח 53.6 מ"ר.

6.9 החלק המזרחי של הבניין בנוי במפלס אחד גבוה יותר מהחלק המערבי, דהיינו קומה ראשונה בחלק המערבי גובלת בקומת הקרקע לחניה בחלק המזרחי של הבניין, וכך גם קומת חדר הגג ומרפסת הגג, של הדירה נשוא השומה, גובלת בקומה השלישית של הדירה הצמודה לה ממזרח. גם לדירה הצמודה ממזרח יש קומת חדר גג ומרפסת גג, כאמור בקומת מפלס אחת גבוהה יותר.

6.10 לפיכך, קומת הגג של הדירה שבעניינו, נהנית מ- 3 כיווני אויר (צפון, דרום, מערב), כאשר בכיוון מזרח נישא קיר שמהווה את מפלס הקומה התחתונה של הדירה הצמודה ממזרח ומעליו קומת הגג ומרפסת הגג של הדירה הצמודה לה ממזרח.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.08.2017, לגוש 6160 חלקה 601 תת חלקה 4, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

<u>שטח החלקה</u>: 414 מ"ר.

<u>מספר תתי חלקות</u>: 7.

<u>תיק בית משותף</u>: 192/89.

<u>המספרים הישנים של החלקה</u>: 6160/568.

<u>תקנון</u>: מוסכם.

<u>תיאור הנכס</u>: דירה בקומות שלישית ורביעית.

<u>שטח במ"ר</u>: 104.50 מ"ר.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>: 53/278.

<u>הצמדות</u>: חניה 12.50 מ"ר, גג 53.66 מ"ר.

<u>בעלויות</u>:

- ברונפן מינה ז'נט ת.ז 41331687, החלק בנכס: 1/2, מהות הפעולה: מכר, מס' שטר 50922/1990/1 מתאריך 15.05.1990
- ברונפן מינה ז'נט ת.ז 041331687, החלק בנכס: 1/2, מהות הפעולה: צוואה, מס' שטר 14811/2017/1 מתאריך 29.03.2017

<u>הערות</u>:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת באומן מיכל ת.ז 028026920 ובאומן משה ת.ז. 024125700, מתאריך 04.04.2017, על כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מתאריך 11.05.2017, על כל הבעלים. הלווים: באומן משה ומיכל. הסכום: 1,350,000 ₪.

7.2 מעיון בהעתק הסכם המכר שנערך ונחתם בגבעתיים ביום 24.03.2017 בין המוכרת ובין הקונים, עולה כי המוכרת הינה בעלת זכות החזקה הבלעדית ובעלת הזכות הבלעדית להירשם כבעלים בשלמות בנכס המהווה דירה בת 5 חדרים בשטח רשום של כ- 104.5 מ"ר, הנמצאת בקומה שלישית ורביעית של הבניין, שברחוב ארלוזרוב 35 דירה 4 בגבעתיים והידועה גם כגוש 6160 חלקה 601 תת"ח 4, וכל הצמוד לה לרבות 53/278 חלקים ברכוש המשותף, חניה בשטח 12.50 מ"ר וגג בשטח 53.66 מ"ר. הממכר הינו מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הנדונים. התמורה: 2,700,000 ₪.

7.3 מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי הנכס (חלקת משנה 601/4), הינו דירה בת 4 חדרים, שירותים, מטבח + חדר על הגג, בקומה שלישית ורביעית, בשטח 104.50 מ"ר ולה הצמדה של חניה בשטח 12.5 מ"ר ושל גג בשטח 53.66 מ"ר.

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים (מיום 06.11.1989) דירות מספרי משנה 601/3, 601/4, 601/5, 601/6, תרשמנה ע"ש ויקטור נחמני בשלמות ואילו בדף רישום של דירה מספר משנה 601/4, תירשם הערת אזהרה לטובת ברונפן מינה ז'נט ויצחק, שנרשמה לפי שטר 18724 מיום 10.10.1986.

עפ"י התקנון המוסכם (מיום 06.11.1989) בעלי דירות משנה מספר 601/4 ו- 601/6 אליהם הוצמדו חלקים מגג הבית המשותף, יהיו זכאים לנצל שטחים אלה לכל מטרה חוקית שהיא, לרבות למטרות בניה נוספת באישור הרשויות המוסמכות, במקרה של בניה כאמור יהיה בעל הדירה הנוגעת בדבר, רשאי להגיש בקשות מתאימות לרשויות התכנון והבניה, לבקש תיקון צו הרישום של הבית המשותף, וכל זאת מבלי שיזדקק להסכמת יתר בעלי הדירות, הואיל והסכמתם ניתנה בזה מראש.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית גב/53 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 761 מיום 06.05.1960</u>:

- התכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים א'.
- זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

מס' קומות: 2 קומות

אחוזי בניה: 25%+5% נספח.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית. שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

<u>תכנית גב/123 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1216 מיום 23.09.1965</u>:

- התכנית מהווה שינוי מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר גבעתיים תב"ע מס' 53.
- מטרתה לתקן את תכנית גב/53, על ידי קביעת תקנון בעניין בניה על קומת עמודים מפולשת וקביעת תקנון בעניין בניה על מגרשים מדרוניים[2].
- גובה הבניינים עם קומת עמודים מפולשת באזור מגורים א' יהיה 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- אחוזי הבניה משטח המגרש באזור מגורים א': 30%. אחוזים אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת.
- שטח חדר המדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה, לא יהיה פחות מ-10 מ"ר נטו ורוחבו לא פחות מ-2.2 מ' נטו. שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא. למרות האמור לעיל במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה, בתנאי שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מחדר המדרגות ומשמש אך ורק לאותו תפקיד.
- בהתייחס למגרשים מדרוניים, כמוגדר בפרק פירוש המונחים, התכנית קובעת כי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר, בנוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית, בנית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים במספר תנאים:
  א. השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש
  ב. גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.20 מ' מעל פני הקרקע הטבעית באחת החזיתות של הדירה.
  ג. לפחות שני קירות של דירה כזאת או משרד, יהיו קירות חיצוניים.
  ד. יובטח ניקוז וחיבור לרשת הביוב לשביעות רצון מהנדס העירייה ולשכת הבריאות.
- יחס תכנית זו לתכנית הראשית: תכנית זו היא חלק מהתכנית הראשית והוראותיה של התכנית הראשית מחייבות בשטח תכנית זו. התגלה סתירה בין הוראות התכנית הראשית והתכנית הזאת, יכריעו ההוראות שנכללו בתכנית זאת.

[2] עפ"י ההגדרה שבהוראות התכנית מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש

<u>תכנית גב/159 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1458 מיום 20.06.1968</u>:

- התכנית מתקנת את תכנית מתאר גבעתיים מס' 53 ע"י קביעת תקנות בעניין שטח המרפסות אשר אינו נכלל בשטח הבית.
- התכנית משנה את הפיסקה שבתכנית גב/53 "שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית" ל-"שעולה על 30% משטח הבית".

<u>תכנית גב/170 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1543 מיום 14.08.1969</u>:

- התכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים א-2.
- עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים א-2, במגרשים ששטחם המינימאלי 650 מ"ר, בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמתם של בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוז הבניה במקרה כזה יהיה 23% בקומה משטח המגרש.

<u>תכנית גב/258 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2119 מיום 19.06.1975</u>:

- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53 על תיקוניה.
- התכנית מתירה לועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות באזורי המגורים. שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבניין החוקיים.

<u>תכנית גב/322 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2600 מיום 31.01.1980</u>:

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53 על תיקוניה ולתכנית מפורטת גב/170.
- התכנית משנה את יעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים ב-2.
- הבניה באזור מגורים ב-2 היא בהתאם להוראות תכנית המתאר על תיקוניה.
- עפ"י הוראות גב/170 באזור מגורים ב-2 יחולו ההוראות של אזור מגורים ב'[3], אולם במקרים של מגרשים מדרוניים בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להתיר 32% בקומה במקום 30%.

באם יחייבו הבדלי גובה בגלל מורד הרחוב או בגלל שיפוע המגרש הבניה המדרוני, מותר יהיה להקים מסד הבניין כך שהגובה המקסימלי של מסד זה לא יעלה על 1 מ' בנקודה הגבוהה ביותר לגבי גובה ממוצע של פני המדרכה הקרובה למגרש זה.

[3] עפ"י תכנית מתאר גב/53 באזור מגורים ב' בשטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר ניתן לבנות שתי קומות על העמודים, שטח הבניה 30% (בקומת העמודים 65% משטח הרצפה).

<u>תכנית גב/353 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 מיום 25.03.1982</u>:

- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53 על תיקוניה.
- מטרתה קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט דוגמא המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- התכנית מתירה חדרי יציאה לגג (מצוין בתכנית מגדל יציאה עפ"י ההגדרה מבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה) בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו, לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.
- גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.50 מ'. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת, וב"ש במגדל היציאה.
- כחלק מהתנאים למתן היתר מצוין כי השטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח הגג ישאר בחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית , תוך הבטחת גישה לשטח המשותף ישירות.

<u>תכנית גב/258א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 מיום 16.12.1982</u>:

- תכנית מתאר המהווה שינוי לתכנית מתאר לגבעתיים מס' 53 על תיקוניה.
- עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים ב-2, זכויות הבניה הינן 3 קומות X 42% מעל קומת עמודים מפולשת.
- בשטח הבניה אין לקחת בחשבון שטחים מסוימים, המצוינים בסעיף 3, בהוראות התכנית, ביניהם שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטחו של מגדל המדרגות מגדל יציאה ועליית הגג הבולט מעל למשטח הגג.
- עפ"י פרק ב' סעיף 2 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי תכנית, אם נתמלאו תנאים מסוימים וביניהם ששטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום, לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.
כמו כן, במקרה ופעלה הועדה המקומית עפ"י סעיף זה, לא תינתן כל הקלה נוספת של תוספת קומות.

<u>תכנית גב/385 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3475 מיום 25.08.1987</u>:

- התכנית חלה על תחום מרחב תכנון מקומית גבעתיים כולו. מטרתה תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

<u>תכנית גב/406 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28.07.1994</u>:

- תכנית מתאר שמטרתה לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם ולבטל הוראות בעניין מרתפים בתכניות קודמות גב/53 ו-גב/258א.
- התכנית מאפשרת בבית דירות, קומת מרתף אחת לשימושים המפורטים כדוגמת מחסן דירתי (עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה), פעילות פנאי של דיירי הבית ועוד אך לא למגורים או שימוש עיקרי אחר.
- קומת מרתף נוספת תחתונה לא תאושר אלא אם שוכנעה הועדה המקומית אחרת, מסיבות טופוגרפיות וכיו"ב כאשר במקרה כזה, תאושר קומת המרתף התחתונה לצרכי חניה בלבד של דיירי הבית.

<u>תכנית גב/353/ד אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28.07.1994</u>:

- תכנית מתאר מקומית "בניה על גגות" שמטרתה לבטל את תכנית מתאר מקומית גב/353 ו-גב/353/ב ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית עליות גג.
- התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה אשר העלייה אליו תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מהדירה. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכניות שבתוקף. סך שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
- התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג.

<u>תכנית גב/מק/258/ו אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 מיום 22.10.1998</u>:

- תכנית מתאר ומפורטת מקומית המהווה שינוי לתכניות גב/53 על תיקוניה, גב/258 על תיקוניה ו-גב/385.
- מטרתה לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967, במסגרת הוראות התכנית, לשנות קוי בניין, לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לנושאים הבאים: בניין מודרג, דירות גן. (בניין מודרג עפ"י ההגדרות שבסעיף 7 הינו בניין בו אין רציפות של מפלסי רצפות הקומות המתאימות, מסיבות הקשורות במצב הטופוגרפי של החלקה או משיקולים תכנוניים אחרים.
- התכנית מאפשרת באזור מגורים ב-2 בו מותרת בניית 3 קומות + קומת עמודים מפולשת 126% בניה המהווים תוספת של 11%[4] לסך אחוזי בניה בבניין של 137%, סה"כ 46% לקומה.

[4] הקלות כמותיות של תוספת שטח רצפה 6% ותוספת שטח רצפה בשיעור 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תינתן תוספת עבור כל אחת מהמעליות. תוספת זו היא מכח תכנית גב/385).

- תוספת 11% נקראות בטבלת אחוזי הבניה בתכנית "תוספות מוטמעות" כאשר התכנית מאפשרת הקלות כמותיות נוספות כדלקמן: תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות), תוספת שטח רצפה בשיעור 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה.
- עפ"י הוראות הבניה לבניין מודרג:

א. הדירוג יהיה בשיעור שגובהו מהווה קומה מלאה, או יותר מקומה, או חלק מקומה.

ב. מספר הקומות בבניין המודרג יקבע לפי האגף בו קיים מספר הקומות הגדול ביותר.

ג. בבניין מודרג מותר משיקולים תכנוניים שאינם פוגעים בדירוג, להוסיף עד 2 קומות נוספות מעל למותר בתכנית, בכפוף לכך שמספר הקומות כלפי החזית הקובעת (הרחוב) לא יעלה על המספר המותר בתכנית. כל זאת מבלי לגרוע בהקלות אותן ניתן לקבל לפי סעיף 11[5] בתכנית זו.

ד. דירת גן בבניין מודרג לא תיחשב במניין מספר הקומות.

<u>תכנית גב/מק/433 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23.11.1998</u>:

- תכנית מתאר ומפורטת "הוספת מעליות נוסעים לבניינים קיימים" המהווה שינוי לתכניות גב/53 על תיקוניה.
- על פי הוראות התכנית תותר הקמת מעליות נוסעים לבניני מגורים קיימים ולבנייני ציבור קיימים, בכל חזיתות הבניינים, בתחום קוי הבניין המותרים (חריגה מקוי הבניין תטופל במסגרת הקלה).

<u>תכנית גב/מק/353/ה אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23.11.1998</u>:

- תכנית מתאר מקומית "בניה על גגות" המהווה שינוי לתכנית גב/353 על כל תיקוניה.
- התכנית קובעת הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבנית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים. כמו כן קובעת הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכניות שבתוקף. סך שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
- התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבינהם.
- התכנית קובעת גם חומרים והוראות לבנית הפרגולה ובכלל זה לא מתירה בניית קירות לפרגולה אך מאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

[5] תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5% לכל קומה נוספת ותוספת שטח רצפה בשיעור 5% עבור קומה מפולשת נוספת.

<u>תכנית גב/מק/2002 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5169 מיום 24.03.2003</u>:

- תכנית מתאר מקומית שמטרתה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים. התכנית שומרת על יעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה למעט הוסמת שטחי השירות[6] עפ"י תקנה 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
- עפ"י טבלת הזכויות שטחי הבניה העיקריים באזור מגורים ב- 2 עומדים על 46% לקומה ובסה"כ 137%. שטחים אלו כוללים תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
  על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
  הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
  במגרש מדרוני[7] תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המצוינים בטבלת הזכויות.
  תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. ההוראה לניוד השטחים כאמור לעיל תחול גם על 15% הנוספים המותרים בבניין על מגרש מדרוני.
  הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג, ובכלל זה ניוד שטחי בניה מקומות תחתונות לצורך הוספת שטחי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.
- התכנית מאפשרת בניית מצללות שיבנו על הגג הצמוד, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד או על 1/3 משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.
- בהתייחס לחדרי היציאה לגג התכנית קובעת ששטחם לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו. גובהם לא יעלה על 3.5 מ'.

[6] עפ"י טבלת זכויות הבניה בתכנית שטחי השירות מעל הקרקע 35 מ"ר/יח"ד ומתחת לקרקע 200%. במסגרת שטחי השירות מתאפשרת בניית מחסנים דירתיים בשטח מקסימלי של 10 מ"ר כל מחסן, אשר ימוקמו במרתפי הבניין

[7] עפ"י הגדרתו בתכנית, מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%. במגרש פינתי ימדד השיפוע בין הנקודה הגבוהה ביותר באחת הצלעות לנקודה הנמוכה ביותר לאורך צלעותיו.

<u>תכנית גב/353/ו אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 מיום 15.02.2005</u>:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות גב/מק/2002 וגב/מק/353/ה "בניה על גגות".
- עפ"י הוראות התכנית השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר אשר היו מותרים עפ"י הוראות התכנית הראשית (גב/מק/2002 ו-גב/מק/353/ה)

<u>תכנית גב/מק/551 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6206 מיום 28.02.2011</u>:

- תכנית מתאר מקומית שמטרתה לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים לצורך תקן חניה בתוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

<u>תכנית גב/מק/550 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6292 מיום 12.09.2011</u>:

- תכנית מפורטת שמטרתה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים, בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות.
  כמצוין בפרק מטרת התכנית *"אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות".*
- עפ"י הוראות התכנית המתייחסות לדירות הגג שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, יקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.
  שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ"ר.
  בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה, לא יפחת מ-50 מ"ר.
  תותר בניית דירת/דירות הגג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.
- קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קוי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תחשב במניין הקומות.

9. <u>רישוי</u>:

בהתאם להיתר בניה מספר 6695, מתאריך 27.07.1986 מותר *"להקים בית מגורים בן 3 קומות מדורג- מעל קומת עמודים מפולשת. בקומה מפולשת עליונה דירה אחת בת 4 חדרים ושירותים צמודים. בקומה א'-ב' 2 דירות בנות 4 חדרים ושירותים צמודים. בקומה ג' דירה בת 4 חדרים ושירותים צמודים ועוד 2 חדרים על הגג (מגדלי יציאה) מהדירות בקומה העליונה. מקלט בקומת הכניסה. מעלית."*

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן ההערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר גבעתיים.

10.5 הובאה בחשבון הטופוגרפיה בחלקה עליה בנוי הבניין וכן תצורת הבינוי המדורגת שבו.

10.6 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.7 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.8 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.9 הובא בחשבון כי מועד רכישת הזכויות המקורי היה 15.05.1990 (עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים) ולפיכך "המצב החדש" כולל את התכניות שאושרו החל מתכנית גב/406.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

התכנית	המועד הקובע	עמדת שמאי המשיבה			עמדת שמאית המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה מלא ב- ₪	היטל השבחה בגין הזכויות הנישומות ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
גב/353/ד	12.08.1994	4,845	2,422.50	2,422.50	3,790	1,895
גב/מק/258/ו	06.11.1998	25,371	12,685.50	2,418.50	לא חלה השבחה	
גב/מק/353ה	08.12.1998	28,243.20	14,121.60	14,121.60	20,927	10,463
גב/מק/2002	08.04.2003	28,686	14,343	2,734.45	לא חלה השבחה	
גב/353/ו	02.03.2005	87,448.60	43,724.30	43,724.30	24,543	12,271.0
גב/מק/550	27.09.2011	12,675	6,337.50	1,208.20	לא חלה השבחה	

11.2 כללי:

- הצדדים לא התיחסו לתכניות גב/406, גב/מק/433, גב/מק/551 כתכניות משביחות. לאחר שעיינתי בהוראות התכניות הללו, אני מקבל את הסכמתם וקובע כי התכניות אינן משביחות את הנכס הנדון .

11.3 השבחה בגין אישור תכנית גב/353/ד:

טיעוני שמאית המבקשת:

- התכנית מאפשרת הקמת פרגולה. מסכימה עם תחשיב שמאי המשיבה, למעט שווי מ"ר מבונה.

הבניין בו ממוקמת הדירה, בנוי בצורה מדורגת כאשר הצד המערבי נמוך יותר מהצד המזרחי. בעקבות כך, מרפסת הגג של הדירה נשוא השומה חסומה בקיר לאורך כל הצד המזרחי. שמאי הועדה לא התייחס כלל לנתון זה. בהערכת שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון הפחתה משווי מ"ר מבונה במקדם 0.7. במעמד הדיון במשרדי, הדגישה כי הדירה שבעניינו, אינה דומה לדירות גג סטנדרטיות, בהן הקיר המשותף קיים רק בין חדרי היציאה שעל הגג ואילו במרפסת הגג, ככל שקיים קיר המפריד בין מרפסות הדירות, הוא נמוך ואינו מהווה קיר אשר חוסם אוויר. שמאי המשיבה ביצע התאמה בין דירות רגילות לדירות גג ע"י הפעלת מקדם 1.3, כלומר ביצע את ההתאמה לחדר על הגג, אך לא לקח בחשבון את ההתאמה הנדרשת בגין קיומו של הקיר. כמו כן, בדקה את ערכי השווי ששמאי המשיבה לקח בחשבון כבסיס, מול השווים שבהכרעות שמאים מכריעים ומצאה שהם תואמים לערכי השווי בנכס, כולל את מיקומו ברחוב.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות הדעת:
  - שטח פרגולה: 17.88 מ"ר.
  - מקדם פרגולה בקיזוז מרפסת גג: 0.1
  - מקדם הפחתה בגין קיר מזרחי: 0.7
  - סה"כ שטח אקו': 1.25 מ"ר
  - שווי מ"ר מבונה $1,000=3,028 ₪.
  - השבחה: 3,790 ₪. היטל השבחה: 1,895 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי הציג טבלה ובה חמש הכרעות של חמישה שמאים מכריעים שונים, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה $1,000. בתחשיב הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה $1,000.
  במעמד הדיון הבהיר כי השווי שהתייחס אליו במסד הנתונים (באופן כללי ולא רק לתכנית זו), הוא לשווי מ"ר מבונה ממוצע בדירות מגורים רגילות ולא לשווי מ"ר מבונה בדירת גג, אשר מן הסתם צריך להיות גבוה יותר ב- 20%-30%. בנוסף, המיקום הטופוגרפי של המבנה הוא במעלה הרחוב, במיקום השווה לאין ערוך יותר מהשווי הממוצע בסביבה.
- בהתייחס לטענת שמאית המבקשת להפחתה בערכי השווי, טען כי בדרך כלל במרפסות היוצאות מחדר על הגג אין 4 כיווני אויר, בדר"כ יש קיר חוצץ בין מרפסות הדירות, שלא מאפשר קשר עין בין הדירות, עפ"י התקנות בגובה 1.8 מ'. לפיכך, אין מקום לביצוע כל הפחתה בגין קיר המרפסת המזרחי המבטל את כיוון האויר הנוסף.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:
  - שטח פרגולה: 17.88 מ"ר (53.66 מ"ר x 1/3 = 17.88 מ"ר)
  - מקדם פרגולה פתוחה: 0.1 (מרפסת ללא פרגולה 0.2 ובתוספת פרגולה 0.3).
  - סה"כ שטח אקו': 1.78 מ"ר.
  - שווי מ"ר מבונה $1,000 = 3,028 ₪.
  - השבחה: $1,780.
  - השבחה לאחר הפחתה למושעא (90%): $1,600 = 4,845 ₪.
  - היטל השבחה ליום 12.08.1994: 2,422.50 ₪.
  - היטל השבחה לזכויות הנישומות (חיוב מלא דירת הגג): 2,422.50 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- מדובר בתכנית מתאר מקומית "בניה על גגות", אשר מטרתה לבטל את תכנית מתאר מקומית גב/353 ו- גב/353/ב, ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית עליות גג. התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג וכן מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג.
- במקרה שלפנינו מדובר בדירה הכוללת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, ולפיכך תחשיבי ההשבחה, שבוצעו על ידי שמאי הצדדים, מתייחסים למרכיב ההשבחה הנובע מאפשרות בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג.
כפי שציינתי בהכרעתי מיום 29.12.2016 בגוש 6168, חלקה 704, ברחוב גורדון 29 גבעתיים, תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, אשר חלו במועד הקובע בתוכנית זו, לא כללו הוראות בקשר לפרגולות, ולפיכך יש לחשב את ההשבחה הנובעת מאפשרות בניית הפרגולה.
שטח הגג הצמוד לדירה 53.66 מ"ר ומשכך עפ"י הוראות התכנית שטח הפרגולה המקסימלי הניתן לבניה הינו 17.88 מ"ר כפי שהוסכם על ידי הצדדים. אני מקבל את הסכמת הצדדים, כי ההשבחה מסתכמת בשיעור של 10% דהיינו 1.8 מ"ר אקו'. שמאית המבקשת מקבלת את ערכי השווי, שנקבעו על ידי שמאי המשיבה, אולם טוענת שיש לבצע הפחתה בשיעור 30%, מאחר ומדובר בחדר יציאה לגג בקומת גג בבניין מדורג באופן שמרפסת הגג, של הדירה, חסומה מצידה המזרחי לכל אורכה בקיר של הדירה הסמוכה, אשר לה קומת גג וחדר יציאה לגג במפלס גבוה יותר. שמאי המשיבה לא מקבל טיעון זה, לדעתו אין כל שוני בין הנכס הנדון לכל נכס אחר שלו חדר יציאה לגג. בתחשיבו הביא בחשבון הפחתה למושעא בשיעור 10%.
- לאחר שביקרתי בנכס, אני סבור כי אכן מרפסת הגג של הנכס הנדון חסומה לכל אורכה ממזרח בקיר הדירה ממזרח, אשר בנויה במפלס אחד גבוה יותר. איני סבור שניתן להשוות בין המקרה שלפנינו, לנכס רגיל בו בנויים בקומת הגג שני חדרי יציאה לגג צמודים בעלי קיר משותף. במקרה שלפנינו, מרפסת הגג חסומה בצידה המזרחי והתרשמותי הייתה, שאכן קיימת לכך השפעה על התחושה הכללית בזמן שהייה במרפסת הגג כמו גם השפעה מסוימת בהיבט החשיפה לנוף ולכיווני אויר. בשונה משמאית המבקשת, אני בדעה כי שיעור ההפחתה הראוי, נאמד בכ-10%. יחד עם זאת, במקרה זה איני סבור שהוא מהותי, שכן מדובר כאמור בשטח אקו' של 1.78 בלבד (טרם הפחתה למושעא (במידה ויש להפחית) ו/או הפחתה בגין הקיר החוסם, כאמור לעיל). בדומה להכרעתי הנזכרת לעיל, בנכס ברחוב גורדון 29 בגבעתיים, ובשומות מכרעות נוספות בהן נדרשתי להכריע בגין השבחה הנובעת

ממרכיב הפרגולה בלבד, ששטחה האקו' כה מצומצם, אני מעריך כי גם במקרה זה שווי הפרגולה כבנויה, אינו גבוה מעלות בנייתה, ולכן אין תרומה ממשית, לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות. ככל שקיימת השבחה, הרי שבנסיבות אלה היא זניחה ואינה בשיעור שהשוק מסוגל לתמחר.

11.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית גב/מק/1/258</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- היתר בניה ניתן ביולי 1986, דהיינו יש לשער שהבנייה הסתיימה בשנת 1988. התכנית אושרה 10 שנים לאחר מכן והוסיפה 11%, המהווים 45 מ"ר תוספת, שאמורה להתפרס על פני 6 דירות קיימות כלומר תוספת של 5 מ"ר לכל יח"ד.
- ברור ששווי הנכס כבנוי, עולה על שווי הקרקע כולל הזכויות הנוספות. כמו כן, ברור שאין כדאיות בהשקעה בעלויות בניה והתאמה לצורך הרחבת יח"ד ב- 5 מ"ר. במועד הקובע, קונה פוטנציאלי לא מביא בחשבון כי לבניין יש זכויות נוספות של 5 מ"ר, אותם יוכל לממש אולי בעוד עשרות שנים, אם בכלל. החיים הכלכליים של בית בבניה רוויה, ארוכים מאוד, 100 שנים ויותר. כמו כן, תמ"א 38 לא חלה בבניין ולכן גם נכון להיום, אין כדאיות כלכלית בהריסתו ובניה חדשה תחתיו מאחר שאין מספיק זכויות, במיוחד לאור העובדה כי בקומה האחרונה בנויים חדרי גג. לפיכך, אין כל השבחה בגין תכנית זו.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי, הציג טבלה ובה שמונה הכרעות של שישה שמאים מכריעים שונים, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה בטווח שבין $1,000 ל- $1,200. בתחשיבו הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה $1,050.
- במסמך התיחסותו מיום 04.09.2017 הבהיר כי בחוות דעתו ביצע הבחנה בין זכויות הבניה הניתנות למימוש באופן מיידי (חדרי הגג), לבין זכויות הבניה הכדאיות למימוש בתום חייו הכלכליים של הבית המשותף (בהתייחס לתכניות גב/מק/1/258, גב/מק/2002 ו- גב/מק/550). כמו כן, כל רוכש פוטנציאלי הבא לרכוש את הנכס, מביא בחשבון את כלל הגורמים והשיקולים, ובין היתר את זכויות הבניה אשר אינן כדאיות למימוש באופן בלעדי.

הטענה כי זכויות הבניה אשר אינן ניתנות למימוש מיידי ואינן משפיעות כלל על שווי המקרקעין, היא טענה שגויה מיסודה. עוד הבהיר כי מרכיב הדחיה שהביא בחשבון בתכנית זו ובתכניות הרלבנטיות האחרות (כפי שיפורט בהמשך), מבטא בין היתר הפחתה בגין ריבוי בעלים.

בהתייחסו לטענת שמאית המבקשת כי תקופת חייו הכלכליים של הבית המשותף 100 שנים ויותר, טען כי חייב הכלכליים של נכס, 50 שנים בלבד ובהתאם ביצע את תחשיבי ההשבחה. יש להביא בחשבון דחיה עד לסוף חייו הכלכליים של הנכס (לא מימוש מיידי), אולם הדגיש כי מדובר בזכויות של כ- 20% עפ"י החלק היחסי, כלומר לא מדובר בחלק שהוא זוטי זוטות, אשר ניתן להתעלם ממנו, ולכן צריך לחייב בהשבחה. כמו כן, הסביר כי אם החיוב לא יהיה עכשיו, אין מתי לגבות אותו בעתיד.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות הדעת:
  - שטח לחישוב זכויות: 414 מ"ר.
  - שטח מבונה נוסף 11%=45.54 מ"ר.
  - השבחה כזמינה: 45.54 מ"ר x 1,050$=47,817$
  - השבחה בדחיה למימוש 38 שנים לפי 6% (38 שנים=1998-2036): 85,869$.
  - השבחה ב-₪ לפי שער דולר=4.323 ₪: 25,371 ₪.
  - היטל השבחה ליום 06.11.1998: 12,685.50 ₪.
  - היטל השבחה לזכויות הנישומות (53/278): 2,418.50 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967, במסגרת הוראות התכנית, לשנות קוי בניין, לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לנושאים הבאים: בניין מודרג, דירות גן.
- הצדדים מסכימים כי תוספת הזכויות בשיעור 11% מסתכמת ב- 45 מ"ר. שמאי המשיבה מבצע תחשיב להשבחה הנובעת מתוספת זו, תוך שהביא בחשבון דחיה לסוף חייו הכלכליים של הנכס (38 שנים), ולאחר מכן קבע את ההשבחה בהתאם לחלק היחסי של המבקשת בנכס (53/278). בדיון במשרדי, טען שמדובר בהיקף זכויות לא מבוטל (כ- 20%), ולכן לא מדובר בזוטות. שמאית המבקשת לא ביצעה תחשיב שכן טיעונה העיקרי היה, שמדובר בתוספת של 5 מ"ר לדירה וכי ברור שאף אחד לא יהרוס את הבניין בכדי להוסיף 5 מ"ר לדירה. כמו כן, אין שום כדאיות להריסתו (טרם מוצו חייו הכלכליים) ולכן גם נכון להיום, אין כדאיות כלכלית

[8] ככל הנראה טעות סופר מאחר וההשבחה הרשומה משקפת דחיה של 36 שנים בשיעור היוון שנתי 6%

בהריסתו ובניה חדשה תחתיו מאחר שאין מספיק זכויות, במיוחד לאור העובדה כי בקומה האחרונה בנויים חדרי גג. לפיכך, אין כל השבחה בגין תכנית זו.

- אני מקבל את הסכמת הצדדים, כי ההשבחה הנובעת מתכנית זו מסתכמת ב- 11% אולם להבנתי, לא מאותם טעמים. ניתן להבין (גם על בסיס תחשיבי הצדדים לתכניות העתידיות), כי הצדדים סבורים שתוספת הזכויות בשיעור 11%, הינן בגין "הזכויות המוטמעות", אולם 5% מתוכן הינן זכויות בגין מעלית, אשר קיימת בבניין ואשר הזכויות בגינה ניתנו כבר בתכנית גב/385. תוספת למעלית שנייה בבניין בן 3 קומות, אינו כלכלי, לפיכך סך הזכויות שיש להביא בחשבון מתוך התוספות המוטמעות הינו 6% בלבד. לגבי הזכויות הנוספות, סעיף 8 א' בהוראות התכנית, מאפשר תוספת 5% בגין קומה מפולשת תחתונה (אשר גם היא קיימת בבניין) ותוספת 2.5% לקומה כאשר התוספת המירבית הינה 5%. לפיכך, אני מקבל כי ההשבחה אכן מסתכמת בשיעור של 11%, אולם מרכיבי ההשבחה בתוספת כוללים תוספת שטח ריצפה כללי של 6% ותוספת שטח רצפה בגין תוספת קומות של 5%.
- אני מקבל את חישוב השטחים שבוצע על ידי שמאי המשיבה, השטח הנוסף מסתכם ב- 45.54 מ"ר לכל הבניין. בהתאם לכך, חלקה היחסי של המבקשת בשטח של 8.68 מ"ר כזמין. הבניין נבנה במסגרת קווי הבניין ולכן לא ניתן לממש את זכויות הבניה במסגרת של הרחבת בניה, אלא רק במסגרת של הריסה ובניה. מאחר ולנכס ניתן היתר בניה בשנת 1986 והמועד הקובע הוא בשנת 1998, אני מקבל כי יש לבצע דחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס דהיינו 38 שנים. דחיה, ע"ב שיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.109), אשר גורמת להשבחה בערך נוכחי של 0.95 מ"ר. ברור אם כן, שמדובר בהשבחה זניחה שהשוק אינו מסוגל לתמחר.

11.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית גב/מק/353/ה</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- מסכימה עם דרך תחשיב שמאי המשיבה, למעט שווי למ"ר שהינו $1,000 בהתאם לשומות המכרעות, שהציג. כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קיר מזרחי.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעתה:
  - מקדם פרגולה באלמנטים ניידים: 0.7.
  - מקדם פרגולה רגילה: 0.3.
  - מקדם השבחה: 0.4.
  - מקדם הפחתה בגין קיר מזרחי: 0.7.
  - שטח הפרגולה: 17.88 מ"ר.
  - סה"כ שטח אקו': 5.01 מ"ר.
  - שווי מ"ר מבונה $1,000 = 4,180 ₪.
  - השבחה: 20,927 ₪. היטל השבחה: 10,463 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי, הציג טבלה ובה שש הכרעות של חמישה שמאים מכריעים שונים, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה בטווח שבין $1,000 ל- $1,100. בתחשיב הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה $1,050.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות הדעת:
  - מקדם פרגולה באלמנטים ניידים: 0.7.
  - מקדם פרגולה + מרפסת: 0.3.
  - מקדם השבחה: 0.4.
  - שטח הפרגולה: 17.88 מ"ר.
  - סה"כ תוספת שטח אקו': 7.15 מ"ר (17.88 מ"ר X 0.4).
  - שווי מ"ר מבונה $1,050.
  - השבחה: $7,507.50 ($1,050 X 7.15 מ"ר אקו').
  - השבחה לאחר הפחתה למושעא (90%): $6,757.
  - השבחה ב- ₪ לפי שער דולר = 4.18 ₪: 28,243.20 ₪.
  - היטל השבחה ליום 08.12.1998: 14,121.60 ₪.

- היטל השבחה לזכויות הנישומות (חיוב מלא דירת הגג): 14,121.60 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- התכנית קובעת הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבנית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים, ובכלל זה הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה. התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבינהם, וקובעת גם חומרים והוראות לבנית הפרגולה. התכנית אינה מתירה בניית קירות לפרגולה, אך מאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם. כיסוי הפרגולה, באלמנטים קלים, מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה ככל היותר למרפסת מוצללת. חוק התכנון והבניה ותקנותיו מגדיר את חלקיו השונים של המבנה, ובין ההגדרות ישנן הגדרות לסוגי הקירויי השונים:

מצללה (פרגולה): "מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו".

סוכך עונתי: "מיתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים במסעדה או בית קפה בפני השפעת מזג האוויר בחורף".

הנה כי כן, ההשבחה ככל שנטענת היא, להצללת שטח הפרגולה, ע"י קירוי ודיפון באלמנטים קלים ושקופים וככזו, אינה יכולה לשמש כמרפסת סגורה ו/או כחדר נוסף. לכן, אני סבור כי שווי השטחים במצב החדש הם לפי מקדם 0.6 ובמצב הקודם לפי מקדם 0.3. שטח הפרגולה כאמור לעיל 17.88 מ"ר.

- ערכי השווי: שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 1,050$, בעוד ששמאית המבקשת הביאה בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 1,000$. מעיון בהכרעות השמאים המכריעים, אותן הציג שמאי המשיבה, ובהתבסס על השומה המכרעת שערכתי לנכס ברחוב גורדון 29, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה הוא 1,100$.
- הפחתה למושעא: בהתאם למצב המשפטי החל על הנכס ואשר מעוגן בתקנון הבית המשותף, בעלי הדירות, שאליהם הוצמדו חלקים מגג הבית המשותף, יהיו זכאים לנצל שטחים אלה לכל מטרה חוקית שהיא, לרבות למטרות בניה נוספת באישור הרשויות המוסמכות. במקרה של בניה כאמור יהיה בעל הדירה הנוגעת בדבר, רשאי להגיש בקשות מתאימות לרשויות התכנון והבניה, לבקש תיקון צו הרישום של הבית המשותף, וכל זאת מבלי שיזדקק להסכמת יתר בעלי הדירות, הואיל והסכמתם ניתנה מראש. מכאן כי, אין לבצע הפחתה בגין מושעא.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח הפרגולה: 17.88 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקו': 5.364 מ"ר (17.88 מ"ר X 0.3)

שווי מ"ר מבונה 1,100$.

הפחתה בגין קיר חוסם ממזרח: 10%.

השבחה (ב- $): 5,310.36$ = (0.9 X 1,100$ X 5.364 מ"ר אקו')

השבחה (ב-₪) לפי שער דולר 4.18 ₪: 22,197.30 ₪ .

היטל השבחה: 11,098.65 ₪.

11.6 <u>השבחה בגין אישור תכנית גב/מק/2002:</u>

<u>טיעוני שמאית המבקשת:</u>

- לטענתה, גם בתכנית זו כמו בתכנית גב/1/258, סך הזכויות הנוספות לא יוצרות כדאיות כלכלית להריסת המבנה על מנת לנצלן. במועד הקובע הבניין בן 15 שנים בלבד והצפי להריסתו הוא עשרות שנים קדימה. התכנית מוסיפה 10% משטח המגרש, המהווים 41 מ"ר בלבד, דהיינו פחות מ- 5 מ"ר לכל יח"ד. כמו כן מדובר בזכויות מותנות. גם אם נוסיף את הזכויות מתכנית גב/1/258 אנו מגיעים לסה"כ 87 מ"ר לכל הדירות.
- שווי המבנה במצב הקודם כבנוי עולה על שווי הזכויות הקיימות והנוספות.
- כמו כן, תמ"א 38 לא חלה בבניין ולכן גם נכון להיום אין כדאיות כלכלית בהריסתו ובניה חדשה תחתיו, מאחר שאין מספיק זכויות, במיוחד לאור העובדה כי בקומה האחרונה בנויים חדרי גג. לפיכך, אין כל השבחה בגין אישור תכנית זו.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי הציג טבלה ובה עשר הכרעות של שמונה שמאים מכריעים שונים, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה בטווח שבין 1,000$ ל- 1,200$. בתחשיבו הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 1,200$.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעתו:
  - בגין קומת מרתף 85%[9] X 5% X 414 מ"ר = 17.59 מ"ר.
  - בגין תוספת קומות 85% X 5% X 414 מ"ר = 17.59 מ"ר. סה"כ 35.19 מ"ר אקו'.
  - השבחה: 35.19 מ"ר אקו' X 1,200$ = 42,228$.

[9] מקדם זכויות מותנות.

- השבחה בדחיה למימוש 33 שנים לפי 6% (33 שנים = 2003-2036) : 6,173$.
- השבחה ב-₪ לפי שער דולר = 4.647 ₪ : 28,686 ₪.
- היטל השבחה ליום 06.11.1998[10] : 14,343 ₪.
- היטל השבחה לזכויות הנישומות (53/278) : 2,734.45 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית אשר מטרתה, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים. התכנית שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות החלות על כל מגרש ומגרש. עפ"י טבלת הזכויות, שטחי הבניה העיקריים עומדים על 46% לקומה ובסה"כ 137%. שטחים אלו כוללים תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. במגרש מדרוני[11] תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המצוינים בטבלת הזכויות. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
  עפ"י סעיף 2.2.3 להוראות התכנית, אין בתכנית זו בכדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבניה למעט הוספת שטחי שירות בכפוף לסעיף 2.2.4 בהוראות התכנית.
- שמאי הצדדים התייחסו לכך שהתכנית מאפשרת תוספת 10% שטחי בניה, כאשר 5% בגין מרתף ו- 5% בגין תוספת קומות. שמאי המשיבה התייחס לזכויות הללו כמותנות ולפיכך הביא בחשבון מקדם 85% לסך תוספת הזכויות, דהיינו 35.19 מ"ר אקו' במקום 41.4 מ"ר אקו'. כמו כן, ביצע דחיה של סך תוספת הזכויות הללו, לסוף חייו הכלכליים של הנכס, וקבע את ההשבחה לנישום בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. שמאית המבקשת לא ביצעה תחשיב כלשהו שכן לטענתה, בדומה לתכנית גב/258/ו מדובר בתוספת של 41 מ"ר לכל הבניין, ולפיכך אין כדאיות בהריסת הבניין בכדי להוסיף שטח זה. בנוסף, גם אם נצרף את השטח שניתן מכח תכנית גב/258/ו נקבל תוספת שטח של 87 מ"ר לכל הדירות, אשר גם לגבי שטח זה אין כל כדאיות כלכלית להריסת הבניין.
- הגם ששני הצדדים לא חלוקים בכך, איני מקבל את הטענה כי יש להביא בחשבון תוספת זכויות של 10%, שכן שווי הזכויות בגין 5% בתוספת קומות, הובאה בחשבון בתחשיב קודם. לפיכך, מרכיב ההשבחה, אשר בגינו ניתן לחייב בהיטל השבחה, הינו תוספת שטח שירות בשיעור 5% בקומת מרתף. תוספת הזכויות מסתכמת ב-

[10] כך בחוות הדעת.
[11] עפ"י הגדרתו בתכנית, מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%

20.7 מ"ר. הבניין במועד הקובע בן כ- 17 שנים (היתר משנת 1986, מועד קובע 2003), ולפיכך ברור שאין כל כדאיות בהריסת המבנה לצורך הקמת מרתף לצרכי שירות בשטח כ- 20 מ"ר. כמו כן, בחישוב השטח הנוסף במרתף, בדחיה לתקופה של 33 שנים ובהכפלת החלק היחסי של המבקשת, מתקבל ערך זניח של 0.57 מ"ר אקו' בלבד וזאת עוד בטרם הופחת מרכיב המושעא.

11.7 <u>השבחה בגין אישור תכנית גב/353/ו':</u>

<u>טיעוני שמאית המבקשת:</u>

- התכנית מאפשרת תוספת של 17 מ"ר המהווים הפרש בין 23 מ"ר קיימים ל- 40 מ"ר המאושרים בתכנית ובתנאי שלא יעלו על 40% משטח הקומה.
- להלן טבלה המפרטת את מדידת שטח הדירה מתשריט היתר הבניה:

שטח ברוטו כולל מדרגות	9.92	10.81		107.24
הפחתה חזית מערבית	2.77	0.60		-1.66
הפחתת שטח מדרגות	2.70	11.57		-31.24
מחצית שטח המדרגות		0.50	15.62	
הפחתה חזית צפונית	5.30	0.66		-3.5
אדניה גדולה	0.30	1.90		0.57
אדניות	0.30	1.20	6.00	0.36
שטח מפלס קומה תחתונה				**71.77**
שטח חדר גג קיים				23.00
סה"כ שטח דירה ברוטו				**94.77**
שטח גג כולל לחישוב 40% משטח הגג הכולל	71.77	15.62		87.39
שטח מותר לחדר גג			40%	34.95
בנוי על הגג				23
נותר לתוספת חדר גג				**11.95**

- לפיכך, בנכס הנדון ניתן להגדיל את שטח חדר הגג ב- 11.95 מ"ר בלבד. במעמד הדיון במשרדי, הדגישה שוב כי לא ניתן לנצל את כל 17 המ"ר הנוספים בגלל המגבלות של קוי הנסיגה וקוי הבניין וכי בימים אלה, מוגשת בקשה חדשה להיתר לניצול 17 מ"ר הללו. במסגרת בקשה זו נדרשת הקלה בקוי הנסיגה לצורך אפשרות ניצול השטח. נכון שבמועד הקובע לא הייתה תכנית הבקשה, אולם יש בה בכדי לחזק את טענתה[12].
- מקדם פרגולה: המקדם הראוי לקיזוז בגין פרגולה הוא 0.7. במדרגה הקודמת של תכנית גב/353/ה, התאפשרה בניית פרגולה עם סגירה באמצעות אלמנטים ניידים אשר בגינה חושבה השבחה, וכן יש להביא בחשבון מקדמי הפחתה לקיר מזרחי ולשוליות.

[12] במעמד הדיון התבקשה להעביר לח"מ ולשמאי המשיבה את תכנית הבקשה החדשה. יאמר לזכותה של שמאית המבקשת כי למרות שהתחוור לה בדיעבד כי, בניגוד לטענתה ניתן לאשר את תוספת הבניה במלואה ללא הקלה, השמאית לא התחמקה והעבירה את הבקשה להיתר, לא זו אף זו, השמאית הודיעה במפורש כי מבירור נוסף שערכה מסתבר שאין בקשה להקלה והשטחים ככל הנראה ניתנים לניצול.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעתה:
  - שטח מקסימלי להוספה: 17 מ"ר.
  - שטח להוספה במגבלת 40%: 11.95 מ"ר.
  - מקדם חדר גג: 1.1 (הרחבת חדר הגג הופכת את המרפסת שנותרה למרפסת קטנה צרה וארוכה).
  - בקיזוז מרפסת גג באלמנטים ניידים: 0.7.
  - מקדם הפחתה בגין קיר מזרחי: 0.7.
  - מקדם שוליות: 0.8.
  - סה"כ שטח אקו': 5.15 מ"ר.
  - שווי מ"ר מבונה $1,100=4,763 ₪.
  - השבחה: 24,543 ₪. היטל השבחה: 12,271 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי הציג טבלה ובה שמונה פסיקות של שבעה שמאים מכריעים שונים, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה בטווח שבין $1,000 ל-$1,300. בתחשיבו הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה $1,200.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות הדעת:
  - תוספת שטח אקו': 17 מ"ר חדר יציאה לגג X 1.3 = 22.1 מ"ר אקו'.
  - בניכוי מרפסת גג: 17 מ"ר X 0.2 = 3.4 מ"ר אקו'.
  - השבחה: $22,440 ($1,200 X 18.7 מ"ר אקו').
  - השבחה לאחר הפחתה למושעא (90%): $20,196.
  - השבחה ב- ₪ לפי שער דולר = 4.33 ₪: 87,448.60 ₪.
  - היטל השבחה ליום 02.03.2005: 43,724.30 ₪.
  - היטל השבחה לזכויות הנישומות: 43,724.30 ₪
- במסמך התיחסותו מיום 04.09.2017 הבהיר כי בניגוד לנטען בשומת המבקשת באשר לשטח הגג הרי ששטחו ברוטו עפ"י מדידה הינו בגבולות 100 מ"ר (99.66 מ"ר)[13], ולכן מתאפשרת הרחבת חדר היציאה לגג לשטח 40 מ"ר כמפורט בחוות דעתו. כמו כן, ככל ששמאית המבקשת תעביר את תכנית הבקשה החדשה, בה

[13] צרף תשריט הבית המשותף.

לטענתה מבוקשת הרחבת חדר היציאה לגג בהקלה לאור חוסר היכולת להרחיבו ל- 40 מ"ר ללא הקלות, יוכל להתייחס קונקרטית לכשיעיין בתכנית.

<u>הכרעה</u>:

- עיקר המחלוקת בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו הינה באשר לאפשרות המעשית להרחבת חדר היציאה בגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לתשריט הבית המשותף שטח הגג כ- 100 מ"ר, ולפיכך אין כל בעיה בהרחבת שטח חדר היציאה לגג לכדי 40 מ"ר, כפי שמתירה התכנית. שמאית המבקשת טוענת כי לא ניתן לבצע את ההרחבה למלוא 17 המ"ר, ומציגה תחשיב שטחים לפיו התוספת המקסימלית האפשרית הינה כ- 12 מ"ר בלבד. במעמד הדיון ביקשה לחזק טענתה זו עת טענה כי קיימת תכנית בקשה להיתר חדשה, שנועדה בדיוק לעניין זה של הרחבת החדר לכדי 40 מ"ר, ובה מבוקשת ההרחבה בהקלה לאור המגבלות הקיימות. שמאית המבקשת התבקשה לשלוח את התכנית הבקשה להיתר החדשה. שמאית המבקשת אכן שלחה את תכנית הבקשה להיתר החדשה וזאת למרות שבתכנית זו מסתמן כי ההרחבה ניתנת לביצוע ללא הקלה כלשהי. אבקש לציין את מידת האובייקטיביות בה נקטה שמאית המבקשת ואת יושרתה המקצועית עת חזרה בה מטענתה המקורית וציינה במייל בו צרפה את תכנית ההגשה כי "**ככל הנראה השטחים ניתנים לניצול**".
- עיינתי בתכנית הבקשה המקורית להקמת הבניין ובתכנית הבקשה החדשה להרחבת חדר היציאה לגג אותו העבירה שמאית המבקשת. השטחים המיוחסים לדירה שבנדון זהים בשתי הבקשות, כאשר בבקשה להיתר המקורית קיים מיקוד לנושא חישוב שטח הגג לצורך הבקשה להרחבת החדר. מהתכנית עולה במפורש כי שטח הגג לחישוב הזכויות הינו 98 מ"ר דהיינו ניתן לבנות בשיעור 40% = 39.2 מ"ר. לכן, יובא בחשבון כי ההשבחה הנובעת מהתכנית הינה לתוספת 16.2 מ"ר חדר על הגג (23 מ"ר - 39.2 מ"ר). שמאי הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי המקדם הראוי לחדר על הגג בניכוי מרפסת הגג הינו 1.1.

  שמאית המבקשת טוענת כי יש לנכות מההשבחה את מקדם הפרגולה עם סגירה באמצעות אלמנטים ניידים אשר בגינה חושבה השבחה בתכנית גב/353/ה. איני מקבל את טענת שמאית המבקשת בעניין זה, שכן ההשבחה שחושבה בתכנית גב/353/ה הינה לתוספת השווי הנובעת מקירוי הפרגולה באלמנטים הניידים ביחס לפרגולה פתוחה (השבחה בשיעור 30%), דהיינו מרכיב שווי מרפסת הגג זהה בשני המצבים. בנוסף, אין כל מניעה לבנות פרגולה עם אלמנטים ניידים גם בצמוד לחדר המורחב (לראיה התכנית הנוכחית בה מבוקשת פרגולה בשטח של כ-17 מ"ר בנוסף לחדר בשטח של כ- 40 מ"ר).

- ערכי שווי: שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,200$ ואילו שמאית המבקשת הביאה בחשבון שווי מ"ר 1,100$. מעיון בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה ומהכרותי את הסביבה, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה ראוי בהתאמה לנכס 1,150$.
- מקדמים: ראה הכרעתי לעיל, בחישוב ההשבחה לתוכניות הקודמות במצב החדש.
- מהמקובץ עולה כי ההשבחה הנובעת מהתכנית הינה כלדקמן:

  תוספת שטח אקו': 16.2 מ"ר חדר יציאה לגג X 1.1 = 17.82 מ"ר אקו'.

  השבחה ב- $: 18,443.7$ (1,150$ X 0.9 קיר חוסם X 17.82 מ"ר אקו').

  סך ההשבחה ב- ₪ לפי שער דולר = 4.33 ₪: 79,861.22 ₪.

  היטל השבחה: 39,930.61 ₪.

  היטל השבחה לזכויות הנישומות: 39,930.61 ₪.

11.8 <u>השבחה בגין אישור תכנית גב/מק/550</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- התכנית אינה מוסיפה כלל זכויות. התכנית מאפשרת המרת שטח חדרי יציאה לגג לפנטהאוז. במועד הקובע לאישור התכנית קומת חדרי היציאה לגג בנויה באופן מדורג כך שכל יחידת דיור קיימת בנויה במפלס אחר, ולא ניתן לאחד אותן לדירת פנטהאוז. על פי מגבלת השטחים של התכנית, לא ניתן להמיר חדר יציאה לגג בודד לפנטהאוז מאחר ששטח המרפסת אינו מגיע ל- 50 מ"ר.
- בנוסף, אין כדאיות כלכלית להריסת כל המבנה ובנייתו מחדש כדי להתאימו לתצורה שבה ניתן לנצל את הזכויות המוקנות מכח תכנית זו. לא זו אף זו, הנהנים היחידים מהזכויות המוקנות מתכנית זו, הן דירות הגג, ברור כי יתר בעלי הזכויות במבנה, אשר לא נהנים מזכויות אלה, יסרבו להריסת הבניין.
- בנוסף, ככל שמוסיפים יח"ד כפנטהאוז יש להפחית מהשווי תשלום קרן חניה ו/או מתקן חניה.
- לפיכך, במועד הקובע התכנית אינה מהבא תוכנית משביחה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- כמסד נתונים לקביעת ערכי השווי לתכנית הפנה לשומה מכרעת של מר אריה אריאל לנכס ברחוב ארלוזרוב 9 בגבעתיים, בה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪ למועד קובע 15.02.2011. הנכס והסביבה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון.

- בתחשיב הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעתו:
  - מקדם חדר על הגג: 1.3
  - מקדם דירת פנטהאוז: 1.5
  - מקדם המרת יתרת שטחי חדרי היציאה לגג דירת פנטהאוז: 1.5-1.3=0.2
  - השבחה: 2 יח"דx 17 מ"ר X 8,000 ₪ X 0.2= 54,400 ₪
  - השבחה בדחיה למימוש 25 שנים לפי 6% (25 שנים=2036-2011): 12,675 ₪
  - היטל השבחה ליום 27.09.2011: 6,337.50 ₪.
  - היטל השבחה לזכויות הנישומות (53/278): 1,208.20 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- מטרת תכנית גב/מק/550 היא קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים, בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות. כמצוין בפרק מטרת התכנית "אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות". בטרם נפנה להיבטי ההשבחה שבתכנית, נבדוק תחילה, האם הדירה שבעניינו עומדת בהגדרת דירת גג שבתכנית.
דירת גג: דירת גג הוגדרה במפורש בפרק ההגדרות (סעיף 1.9 בהוראות התכנית.
להלן הגדרת דירת גג כפי שמופיעה בסעיף 1.9 להוראות התכנית:
"**דירה הבנויה על גג הבניין ואשר שטח מרפסת הגג צמוד אליה בלעדי, ואשר בקומה בה בנויה הדירה לא בנויה כל דירה אחרת שאינה דירת גג אחרת**".
הדירה שבעניינו אינה עומדת בהגדרות דירת הגג, שבתכנית. הדירה שבעניינו עומדת רק ברישא של ההגדרה ולא בסיפא. הדירה אומנם בנויה על גג הבניין ושטח מרפסת הגג צמוד אליה בלעדי, אך בקומה בה בנויה הדירה, קיימת דירה אחרת, שאינה דירת גג, כי אם דירה רגילה. מכאן כי, הוראות התכנית אינן חלות על הדירה שבעניינו ולכן אינה מהווה תכנית משביחה.
- בהתייחס לאפשרות של הריסת הבניין ובנייתו מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה עפ"י המצב התכנוני הקיים, הרי שהוראות התכנית אינן מוסיפות זכויות בניה מעבר לזכויות הבנייה שהוקנו בתכניות גב/מק/2002 ו- גב/353/ו. ההוראות שבתכנית זו, קובעות אפשרויות בניה על גג הבניין. למותר לציין כי כל ההוראות המתייחסות לאיחוד חדרי יציאה לגג, להוציא הוראה אחת, ניתות למימוש בהתאם להוראות תוכניות גב/מק/2002 ו- גב/353/ו. ההוראה הנוספת הנכללת בהוראות תכנית זו, היא הוראה 2.2.1(ג), המאפשרת בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה

הכוללת דירה אחת בלבד, ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר. גם אפשרות נוספת זו, אינה מתאימה לזכויות הבעלות שבבניין שבענייננו. כל בניה ושינוי בהרכבי הזכויות בבניין, יהיו ניתנים לביצוע ע"י תוספת עלויות שאינה מכוסה. לכן, גם אם הייתי מקבל את תחשיב ההשבחה, כפי שעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, אשר מציג השבחה של כ- 12,000 ₪ לכל הבניין, בטרם ניכה מההשבחה בגין מושעא ובגין העלויות העודפות, הרי שגם בניה בהתאם לאפשרות זו אינה משביחה את הנכס.

11.9 <u>פטור 140 מ"ר עפ"י סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- שטח הדירה ברוטו (פלדלת) ממדידה גרפית מתשריט היתר הבניה הינו כ- 95 מ"ר (72 מ"ר במפלס התחתון ועוד 23 מ"ר חדר יציאה לגג). מכאן כי שטח הדירה בפוטנציה בהתחשב בכל התכניות המגדילות זכויות אינו מגיע ל- 140 מ"ר וככל שיש השבחה בגין אישור מי מהתכניות, היא נכנסת בגדר הפטור. לפיכך, מבקשת מהשמאי המכריע להעריך את ההשבחה גם בחלופת פטור 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- במסמך התיחסותו מיום 04.09.2017, טען כי באשר לפטורים המבוקשים, טרם בחינת הבקשה על ידי כב' השמאי המכריע, על המבקשים להמציא תצהירי המחזיקים כנדרש, בהתאם לנדרש בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (במעמד הדיון ציינה שמאית המבקשת כי פנתה למבקשת ולב"כ לצורך הגשת התצהירים אולם הדבר טרם נעשה על ידם).

<u>הכרעה</u>:

- הזכות לקבוע האם קיים פטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) לחוק, נתונה בידי הועדה המקומית, בכפוף להליך בקשה לקבלת הפטור הכולל הגשת תצהירים ע"י הנישום. במקרה דנן לא הוגשה כלל בקשה. לפיכך, ככל שלא הוגשה הבקשה ולא ניתנה תשובת הועדה המקומית לבחינת הפטור הנטען, תחשיבי ההשבחה והכרעתי בדבר השבחה בגין כל אחת מתכניות השונות, שבמצב החדש, כפי שהוצגו לעיל, הינם שרירים וקיימים ומחייבים את הצדדים. ככל שתוגש הבקשה והוועדה המקומית תאשר קבלת הפטור אזי יש להתייחס להכרעתי להלן ובהתייחס לפרק זה כדלקמן:

- מעיון במסמכים שהועברו לעיוני ובהתאם לתכניות החלות על הנכס מצאתי כי שטח הדירה הקיים 88.56 מ"ר + חדר יציאה לגג 23 מ"ר = 111.56 מ"ר.
- הרחבה בהתאם לתכניות, שבמצב החדש:

התכנית	תוספת זכויות במ"ר (לבניין)	תוספת זכויות במ"ר לנכס הנדון
גב/מק/258/ו	45.54	8.68 (עפ"י חלק יחסי 53/278)
גב/מק/2002	20.7	3.95 (עפ"י חלק יחסי 53/278)
גב/353/ו	-------	16.2

12. <u>השומה</u>:

12.1 לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה מלא ב- ₪	היטל השבחה בגין הזכויות הנישומות ב- ₪
גב/353/ד	12.08.1994	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/מק/258/ו	06.11.1998	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/מק/353ה	08.12.1998	22,197.30	11,098.65	11,098.65
גב/מק/2002	08.04.2003	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ו	02.03.2005	79,861.22	39,930.61	39,930.61
גב/מק/550	27.09.2011	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה

12.2 במידה ותוגש בקשה לפטור והוועדה המקומית לתכנון ובניה תמצא כי המבקשת זכאית לקבלו, אזי אין חבות בהיטל השבחה בגין המימוש הנובע מעסקת מכר זו.

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב