גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 072-2447101 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 09/08/2016
מס' תיק-פניה 180-1323-2015

לכבוד,

מירה פאר - המבקשת
באמצעות אסא זהר – שמאי מקרקעין
דוא"ל: asaz@netvision.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים - המשיבה
באמצעות בני פיש – שמאי מקרקעין
דוא"ל: benyfish@bezeqint.net

שומה מכרעת
גוש 6156 חלקה 389/2
יבניאלי 12, גבעתיים

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 7/8/2016 וביום 8/3/2016.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
ג/353	09/04/1982
ג/343	30/07/1982
ג/א/258	31/12/1982
ג/ד/353	12/08/1994
ג/406	12/08/1994
ג/מק/ו/258	06/11/1998
ג/מק/ה/353	08/12/1998
ג/מק/ו/99	19/12/2002
ג/מק/2002	08/04/2003
ג/ו/353	02/03/2005
ג/מק/519	12/04/2011

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 02/03/2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת של השמאי אסא זהר מנובמבר 2015.
- נסח רישום מקרקעין מיום 02/11/2015.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאי בני פיש מיום 07/07/2015.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 06/12/2015.
- העתק תכנית בקשה להיתר מס' 4302 מיום 5/1/1962.
- חוזה מכר לנכס הנדון מיום 15/6/2015.

5. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

גוש:	6156.
חלקה:	389.
תת חלקה:	2.
שטח רשום:	94 מ"ר (+ הצמדת קרקע בשטח 353 מ"ר).
כתובת:	יבניאלי 12, גבעתיים.
סוג הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הינו מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי המהווה יחידה אחת מתוך בית מגורים דו משפחתי, ידוע כחלקה 389/2 בגוש 6156 וממוקם ברחוב יבניאלי 12 בגבעתיים.

שטח החלקה הכולל הינו 706 מ״ר והנכס הנדון מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח 353 מ״ר (בהתאמה לחצי מהשטח המשותף וגם לשטח הקרקע המוצמד לתת החלקה הנדונה).

למגרש צורה רגולרית דמוית טרפז עם חזית מזרחית לכיוון רח׳ יבניאלי באורך כ- 12 מ׳ (חזית החלקה בשלמות כ- 24 מ׳). עומק המגרש כ- 27 מ׳[1].

על המגרש בנוי כאמור בית מגורים צמוד קרקע ותיק חד קומתי בשטח כ- 94 מ״ר (עפ״י היתר בניה משנת 1962).

גבולות הנכס:

צפון: גובל עם חלקה 388 עליה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

דרום: גבול משותף עם המגרש הדרומי בחלקה הנדונה (תת חלקה 1).

מזרח: חזית לרחוב יבניאלי.

מערב: בנייה רוויה וותיקה.

הסביבה - שכונת ״תל גנים״ בדרום מזרח גבעתיים, מאופיינת בעיקר במבני מגורים ותיקים צמודי קרקע לצד בניינים בבניה רוויה בני 3-4 קומות. רחוב יבניאלי הינו רחוב פנימי ושקט, צורתו מעוגלת ושני קצותיו מתחברים לרחוב קפלנסקי.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[1] על פי מדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי "GovMap".

7. המצב התכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. גב/53

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 761 מתאריך 06/05/1960.

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים 1.

בהוראות התכנית נאמר לגבי אזורים מגורים 1: "כמו אזור מגורים "א-1"[2].

להלן זכויות הבניה לאזור מגורים א-1:

שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקס'		מס' קומות	מרחק בין קו בניה וקו דרך	מרווח מינ'		רוחב מינ' של חזית
	בנין	נספח			צדדי	אחורי	
500 מ"ר	25%	3%	1	5 מ' או לפי תשריט	4 מ'	7 מ'	20 מ'

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. מותרת הבלטת המרתף מעבר לקו בניין (פרט לחזית) עד למרחק שייקבע על ידי המהנדס ולא יותר מ- 1 מ'.

7.1.2. גב/67

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 873 מתאריך 31/8/1961.

התכנית מסווגת את הנכס כ"אזור מגורים 1".

מטרת התכנית הינה שינויים באיחוד השטחים הציבוריים וקביעת מגרש מיוחד כמסומן בתשריט (הנכס הנדון אינו בתחום המגרש המיוחד).

בהוראות התכנית נאמר בין השאר כי הוראות תכנית 53 חלות על תכנית זו.

7.1.3. גב/99

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1233 מתאריך 18/11/1965.

התכנית מסווגת את הנכס כ"אזור מגורים א".

להלן פירוט זכויות הבניה:

שטח מגרש מינ'	שטח בניה מקס'		מספר קומות מקס'	קווי בניין				רוחב מינ' חזית מגרש
	בנין ראשי	בניין עזר		בחזית	צדדי	אחורי	לחניה	
500 מ"ר לחד משפחתי	20% (33% ב-2 קומות ביחד)	20 מ"ר למגרש, קשור לבנין הראשי או למבנה זהה של השכן על ידי קיר משותף	קומה אחת או קוטג'	לפי תשריט	4 מ'	10 מ'	2 מ'	18 מ'
600 מ"ר לדו משפחתי	30% (45% ב-2 קומות ביחד)						מגרש חניה מכוסה לכל יחידה	

7.1.4. גב/159

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1458 מתאריך 20/6/1968.

התכנית משנה את תכנית 53 הר"מ ובה נקבע כי שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

[2] לא נמצאה התייחסות נוספת בתכנית לעניין אזור מגורים 1, פרט לנ"ל.

7.1.5. <u>גב/258</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2119 מתאריך 19/6/1975.

תכנית כלל עירונית הקובעת בין השאר כי יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות באזורי המגורים בתנאי ששטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקווי הבניין החוקיים. הבלטת המרפסות למרווחים הצדדים אסורה.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית גב/353</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2797 מתאריך 25/3/1982.

תכנית כלל עירונית הקובעת בין השאר, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג ועליית גג בשטח פרטי.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו ליח״ד בקומה עליונה בתנאים, כגון הגבלת שטח הבניה על הגג עד 40%, הצמדת החדרים לחדרי המדרגות, הגבלת גובה החדרים עד 2.5 מ׳, איסור הקמת שירותים ומטבח בחדרי היציאה לגג, הגבלת המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג שלא יקטן מ- 1.2 מ׳.

לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית.

<u>עליית גג</u>

תותר הקמת עליית גג בשטח פרטי עד 12 מ״ר ליח״ד בקומה עליונה.

זווית שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1 מ׳ מהגג המשופע.

במקרים בהם התכנון יחייב גג עם שיפוע מעל 40%, לא תותר הבלטה כלשהי מעל שיפוע הגג פרט לחלון.

7.2.2. <u>תכנית גב/343</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2835 מתאריך 15/7/1982.

התכנית משנה את תכנית 99 הר״מ וקובעת בין השאר כי באזור מגורים א׳ קו הבניין האחורי יהיה 7 מ׳ (במקום 10 מ׳).

7.2.3. <u>תכנית גב/258/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2874 מתאריך 16/12/1982.

תכנית כלל עירונית המשנה את תכנית 53 הר״מ וקובעת בין השאר כדלקמן:

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון את השטחים הבאים (בין השאר):

- חלקי בנין שאינם נמדדים לפי התקנות.
- חניות, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות, פיר מעלית, ביתן מיכלי גז, ביתן למיכלי אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית, חדר לעגלות ואופניים בקומה המפולשת.
- מחסן עד 12 מ״ר ומוסך עד 15 מ״ר ליח״ד בבתים חד משפחתיים ודו משפחתיים.

כמו כן, משנה התכנית את זכויות הבניה באזורי התכנון השונים ובין השאר קובעת כי באזור מגורים א׳ (גב/99) יהיו זכויות הבניה כדלקמן:

א. בית חד משפחתי – 26% בקומה אחת או 43% ב- 2 קומות.

ב. בית דו משפחתי – 39% בקומה אחת או 58% ב- 2 קומות (במגרש בשטח 600 מ״ר ומעלה).

בנוסף לאמור לעיל נקבע, בין השאר, כי הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד׳ לא יהיו עוד בתוקף.

7.2.4. <u>תכנית גב/353/ד</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4235 מתאריך 28/7/1994.

תכנית כלל עירונית המבטלת בין השאר את תכנית גב/353 הר״מ וקובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בנייני מגורים ובין השאר קובעת כדלקמן:

<u>חדרי יציאה לגג</u>

תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד כתוספת לדירה בקומה העליונה.

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ״ד לא יעלה על 23 מ״ר בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטחו.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג׳ים שבנייתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית גב/406 – מרתפים (ראה פירוט בהמשך).

<u>פרגולות</u>

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בשטח עד 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג, בתנאים כגון בנייתה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה.

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה.

לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

לא תותר בניית קירות לפרגולה.

המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה יותר מ- 50% משטחה, מחולק באופן שווה.

<u>עליית גג</u>

תותר בניית עליית גג בתנאים כגון בנייתה בתחום שטח הדירה.

רום הגג לא יעלה על 6 מ׳, שיפוע מינימלי של גג הרעפים לא יקטן מ- 40%.

בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד.

7.2.5. <u>תכנית גב/406</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4235 מתאריך 28/7/1994.

תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות להקמת מרתפים , לגביהם נאמר ,בין השאר, כדלקמן:

אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף.

קווי הבניין של קומת המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין.

תותר גישה למרתפים מחוץ לקווי הבניה החלים על הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר.

גובה קומת המרתף הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ׳, גובה זה ניתן להגדלה עד 2.5 מ׳ אם הדבר נחוץ לצורך חיוני-בטיחותי כגון גילוי עשן, אוורור וכיוצ״ב.

להלן השימושים המותרים במרתף ב-"בית מגורים בודד"[3]:
חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, מדרגות וכד', אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי.
לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר.
לא תותר קומת מרתף תחתונה.

7.2.6. <u>תכנית גב/מק/1/258</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4690 מתאריך 22/10/1998.
תכנית כלל עירונית שמטרתה לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) במסגרת הוראותיה.
התכנית קובעת זכויות בניה באזורי התכנון השונים ובין השאר קובעת את זכויות הבניה באזור מגורים א' (תכנית 99) כדלקמן:

מצב קיים		מצב לפי תכנית גב/מק/1/258 - תוספות מוטמעות			
מס' קומות	אחוזי בניה כוללים		6%	5% מעלית	סה"כ לבניין	סה"כ לקומה
קומה אחת	חד משפחתי	26%	6%	-	32%	32%
	דו משפחתי	39%	6%	-	45%	45%
2 קומות	חד משפחתי	43%	6%	-	49%	25%
	דו משפחתי	58%	6%	-	64%	32%

7.2.7. <u>תכנית גב/מק/353/ה</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4701 מתאריך 23/11/1998.
תכנית כלל עירונית המבטלת את תכנית גב/353 על תיקוניה וקובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בנייני מגורים ובין השאר קובעת כדלקמן:

<u>חדרי יציאה לגג</u>

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטחו.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטגי'ים שבנייתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית גב/406 – מרתפים.

<u>פרגולות</u>

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בשטח עד 23 מ"ר ולא יותר מ-1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, בתנאים כגון בנייתה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה.
גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה ואולם לא יהיה פחות מ- 2.2 מ'.
לא תותר בנית קירות לפרגולה אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.
יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן ע"י חומר שקוף בלבד וקל משקל.
המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה (קורות הקונסטרוקציה) לא יפחתו מ- 40% מסה"כ שטחו של משטח ההצללה.

[3] "בית מגורים בודד" – כל בית מגורים שיש בו עד שתי דירות.

עליית גג

תותר בניית עליית גג בתנאים כגון בנייתה בתחום שטח הדירה.

רום הגג לא יעלה על 6 מ', שיפוע מינימלי של גג הרעפים לא יקטן מ- 40%.

בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

7.2.8. תכנית גב/מק/99/ו

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5135 מתאריך 4/12/2002.

התכנית משנה את קו הבניין לכיוון רחוב יבניאלי משני צדיו של הרחוב, ל- 4 מ' (במקום 5 מ').

7.2.9. תכנית גב/מק/2002

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5169 מתאריך 24/3/2003.

תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות בינוי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

להלן שטחי הבניה המותרים לאזור מגורים א' (תכנית 99):

סוג	שטחי בניה עיקריים		שטחי שרות		מחסנים
	לבניין	לקומה	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	דירתיים*
חד משפחתי, חד קומתי	32%	32%	50 מ"ר ליח"ד	קומה אחת בכל תחום המגרש***	12 מ"ר ליח"ד
דט משפחתי, חד קומתי	45%	45%			
חד משפחתי, דו קומתי	49%	25%			
דו משפחתי, דו קומתי**	64%	32%			
* מחסנים דירתיים יומקמו במרתפי הבניין, שטח המחסן יחושב במסגרת שטחי השרות המותרים					
** מגרש מעל 600 מ"ר					
*** ש"ש מתחת לקרקע יוכלו להגיע עד גבולות המגרש, למעט כל רצועת מרווח הבניה הקדמי					

על הגג (מעל 2 קומות) יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים.

בבתים צמודי קרקע בהם החניה בקומת המרתף, גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש כאשר 20% לפחות משטח המגרש יוותר לא בנוי.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מ' מרצפת המרתף ועד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר בתקרתו.

לא תותר הפניית חלונות מרתף לכיוון המגרש השכן בתחום מרווח הבניה הצידי והאחורי.

קווי בניין במגרשי מגורים

חזית – כמסומן בתכניות התקפות ולא פחות מ- 4 מ'.

צדדי – 3 מ' (עבור בניינים של 1-5 קומות).

אחורי – 5 מ' (עבור בניינים של 1-5 קומות).

על אף האמור לעיל, תותר בניית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים החורגת ב- 2 מ' או 40% (לפי הנמוך) מהמרווח הקדמי או האחורי של המגרש.

בבניינים חד ודו משפחתיים, ניתן יהיה להקים חניה מקורה כמבנה עזר בקו בניין צדדי וקדמי 0.

ניוד שטחים

הועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין (אך לא אל קומת הגג).

בריכות שחיה

הועדה המקומית רשאית לאשר בריכות שחיה לא מקורות בבתים חד או דו משפחתיים. יותר מרווח של 2 מ' מגבול המגרש למיקום הבריכות בקווי הבניין הצדדים והאחוריים.

פרגולות

תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג.

שטח המצללה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד או על 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגדול.

שטח מצללה בחצר לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד או על 1/5 משטח החצר, לפי הגדול ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר.

גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.

בחצרות פרטיות תותר הקמת מצללה החורגת ב- 2.5 מ' או 40% (לפי הנמוך) מהמרווח הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

חדר יציאה לגג

שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.

עליית גג

ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג.

המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7 מ'.

ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה ובלבד שתשלב עם תכנון הגג המשופע.

7.2.10. <u>תכנית גב/353/ו</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5367 מתאריך 15/2/2005.

תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בנייני מגורים ובין השאר מגדילה את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג ל- 40 מ"ר (במקום 23 מ"ר).

7.2.11. <u>תכנית גב/מק/519</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6217 מתאריך 28/3/2011.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

קירוי חניה

ניתן יהיה לאשר קירוי חניה לרכב פרטי עד גבול מגרש קדמי, צדדי ואחורי. בהסכמת בעלי מגרש גובל או לאחר פרסום לפי ס' 149 למעט בחזית הבניין.

בחזיתות מבנים בהם יש חניה מאושרת לפי תכנית, ניתן יהיה לאשר קירוי קל בתנאי פרסום הודעה לפי ס' 149 לחוק התו"ב.

מחסנים דירתיים

ככלל, מחסנים יאושרו בתוך קווי הבניין המאושרים לפי תכניות תקפות. בניית מחסנים במרווחים הקטנים מקווי הבניין הצדדיים ו/או האחוריים, בשיקול דעת הועדה, בהסכמת בעלי מגרש גובל או לאחר פרסום לפי ס' 149 למעט בחזית הבניין.

גודל המחסן לא יעלה על המותר בתב"ע גב/מק/2002, עד 12 מ"ר ברוטו. במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר שטחים עד 16 מ"ר. שטח המחסן ייכלל

בשטחי השרות המאושרים עפ״י התכניות התקפות (אישור באתר מסוים לא יהווה תקדים לאישור או סירוב במקום אחר).

<u>מרתפים במבני מגורים קיימים</u>

הועדה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבניין שהיתר לבנייתו הוצא לפני 16/12/1982 כתנאי לאישור המרתף.

קווי הבניין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבניין.

שטח הבניה במרתף יחשב כשטח שרות, למעט תוספת שטח שהותרה לפעילות פנאי בהתאם לתכנית גב/406 אשר תחשב לשטח עיקרי.

7.3. <u>רישוי</u>

עפ״י תכנית בקשה מאושרת להיתר בניה מס׳ 4302 מיום 5/1/1962, אושרה הקמת בית מגורים דו משפחתי, חד קומתי על החלקה בשלמותה בשטח 188.04 מ״ר.

8. <u>המצב המשפטי</u>

מעיון בנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 2/11/2015 (נועד לצפייה בלבד) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	6156.
חלקה:	389.
שטח החלקה:	706 מ״ר.
תקנון:	מצוי.

<u>תת חלקה 2</u>

שטח רשום:	94 מ״ר.
הצמדות:	חלק מהמגרש, שטח 353 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף:	1/2.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

זכות חכירה מהוונת רשומה לטובת פאר מירה בשלמות. תאריך סיום: 31/3/2060.

רשומה הערה: בכפוף לתנאי הצוואה.

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 רשומה לטובת גריי דניאל יוסף וגריי מיכל.

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 רשומה לטובת בנק הפועלים בע״מ. הלווים: גריי דניאל יוסף ומיכל.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקשת	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
גב/353	09/04/1982	אין השבחה לחילופין - 36.22 ₪	164.88 ₪
גב/258/א	31/12/1982	אין השבחה לחילופין - 10.85 ₪	472 ₪
גב/353/ד	12/08/1994	905 ₪	7,660 ₪
גב/406	12/08/1994	אין השבחה לחילופין - 4,776 ₪	10,348 ₪
גב/מק/258/ו	06/11/1998	אין השבחה לחילופין - 36,916 ₪	108,766 ₪
גב/מק/353/ה	06/12/1998	13,844 ₪	31,726 ₪
גב/מק/2002	08/04/2003	19,665 ₪	88,054 ₪
גב/353/ו	02/03/2005	5,958 ₪	56,732 ₪

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

10.1. תכנית גב/353 (09/04/1982)

10.1.1. תחשיבי הצדדים[4]

	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תוספת זכויות בניה	23 מ"ר (חדר יציאה לגג)	12 מ"ר (עליית גג)
מקדם אקווי'	0.7	0.56
הפחתה לפונקציונאליות וקיזוז מדרגות	-	0.9
הפחתה לבינוי חדש על ישן	-	0.8
תוספת שטח אקווי'	**16.1**	**4.8**
שווי מ"ר מבונה	$520	$380
שער הדולר	0.0197 ₪	0.0197 ₪
השבחה	**164.88** ₪	**36.22** ₪

10.1.2. שמאי המשיבה

במועד הקובע, השימוש המיטבי בנכס הינו ניצול מלוא הזכויות - 45% משטח המגרש ואילו הנכס בנוי בניצול זכויות של כ- 26%. לפיכך, השימוש המיטבי, טרם אישור תכנית גב/353, הינו פרוק הגג והקמת קומה א' למגורים.

במצב החדש, תכנית גב/353 הוסיפה זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. ההשבחה מחושבת בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים ובתוספת כ- 10% לשווי מ"ר מבונה בגין מיקום.

[4] תחשיב שמאי המבקשת הינו תחשיב חלופי לטענה כי התכנית איננה משביחה.

10.1.3. <u>שמאי המבקשת</u>

במועד הקובע קיים בית מגורים עם תקרת רביץ (רשת משותפת) וגג רעפים הבנוי בגאומטריה היוצרת מגבלה בתוספת הבניה ומשכך, קיימות עלויות התאמה רבות המאיינות את הכדאיות הכלכלית (ניצול הזכויות מחייבות הריסה, יציקת תקרה ובניית חלונות "קוקיה").

כמו כן, יש לקזז משווי המצב החדש את שווי חלל הגג היכול לשמש כשטח אחסנה ולהביא בחשבון הפחתה לפונקציונאליות בגין צורך במדרגות פנימיות בחלל הבית הן בקומה א' והן בקומת הגג.

לאור האמור, התכנית איננה משביחה.

לחילופין:

בהתחשב במבנה הקיים, האפשרות המיטבית למימוש התכנית הינה בחלופת עליית גג בשטח 12 מ"ר כפי שמאפשרת התכנית. מקדם אקווי' לתוספת בניה על הגג – 0.7 ובהפחתה של 80% לבינוי חדש על ישן – התארגנות בחלל רעפים קיים, מתקבל מקדם משוקלל – 0.56.

כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה לפונקציונאליות והפחתת מדרגות במקדם 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

בשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, נקבע שווי מר"ב לתכנית הנ"ל בסך 470$.

בשומה מכרעת של לבנה אשד ברח' צפרירים 10, נקבע שווי מר"ב לתכנית הנ"ל בסך 460$.

בשומה מכרעת של אמנון נזרי ברח' סירקין, נקבע שווי מר"ב בסך 320$.

בהתאמה למיקום ולנכס הנדון, הערך שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה בסך – 380$.

10.1.4. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר או בנייה בחלל הגג בשטח 12 מ"ר.

על מנת להכריע בשאלת החלופה המיטבית למימוש התכנית, יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס במועד הקובע (קומה אחת עם גג רעפים כפי שקיים או הרחבתו בקומה נוספת).

להלן סיכום זכויות הבניה לבית המגורים במצב הקודם (ללא מרתף)[5]:

[5] זכויות הבניה המנוצלות - עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 4302 מיום 5/1/1962 (מחצית מ- 188.04 מ"ר המנוצלים בכל החלקה).

חלופה א' - בניה בקומה אחת					
סוג השטח	**תכנית**	**ההוראה בתכנית**	**זכויות בניה**	**זכויות בניה מנוצלות**	**זכויות בניה לא מנוצלות**
שטח עיקרי	גב/99	30% בקומה אחת	105.90 מ״ר	94.02 מ״ר	11.88 מ״ר
סה״כ מרפסות	גב/159	30% משטח הבית	ראה להלן:		
מרפסות סגורות	גב/258	1/3 משטח המרפסות	10.59 מ״ר	-	10.59 מ״ר
סה״כ			116.49 מ״ר	**94.02 מ״ר**	**22.47 מ״ר**
מרפסות פתוחות	גב/159	יתרת שטחי המרפסות	21.18 מ״ר	-	21.18 מ״ר

חלופה ב' - בניה ב -2 קומות					
סוג השטח	**תכנית**	**ההוראה בתכנית**	**זכויות בניה**	**זכויות בניה מנוצלות**	**זכויות בניה לא מנוצלות**
שטח עיקרי	גב/99	45% בשתי קומות	158.85 מ״ר	94.02 מ״ר	64.83 מ״ר
סה״כ מרפסות	גב/159	30% משטח הבית	ראה להלן:		
מרפסות סגורות	גב/258	1/3 משטח המרפסות	15.89 מ״ר	-	15.89 מ״ר
סה״כ			174.74 מ״ר	**94.02 מ״ר**	**80.72 מ״ר**
מרפסות פתוחות	גב/159	יתרת שטחי המרפסות	31.77 מ״ר	-	31.77 מ״ר

סיכום החלופות:

	חלופה א' - בניה בקומה אחת	**חלופה ב' - בניה ב- 2 קומות**	**הפרש**
זכויות בניה מנוצלות	94.02 מ״ר	94.02 מ״ר	-
יתרת זכויות בניה (עיקרי + מרפסות סגורות)	22.47 מ״ר	80.72 מ״ר	58.25 מ״ר
הערות	ניצול מלוא הזכויות בחלופה זו מחייב התאמת הגג (ושיפועו) לתוספת השטח	ניצול מלוא הזכויות בחלופה זו מחייב פירוק הגג והתאמות המבנה לקומה א' החדשה	

מהאמור לעיל עולה כי בחלופת בניה ב- 2 קומות ניתן להרחיב את הנכס הנדון בכ- 80 מ״ר שהם כ- 86% מהבית הקיים (תוספת בניה מכ- 94 מ״ר לכ- 175 מ״ר). בהתחשב בכמות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, קיימת כדאיות כלכלית להריסת הגג הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה במסגרת הרחבת המבנה.

יצוין כי ניתן בהתאמה חלקית להרחיב את קומת הקרקע בלבד בכ- 22 מ״ר (חלופה א' לעיל), אולם יש בהפרש זכויות הבניה בין שתי החלופות (כ- 58 מ״ר) משום הצדקה להקמת קומה נוספת.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי האפשרות המיטבית למימוש תכנית גב/353 הינה בחלופת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר מעל קומה א' ללא דחיה.

מקדם שווי לזכויות המתווספות:

בהתחשב בסך זכויות הבניה (במצב הקודם כ- 175 מ״ר עיקרי + מרפסות מקורות), במפלס תוספת הזכויות (מעל קומה א') בבית מגורים צמוד קרקע, בצורך במדרגות פנימיות ובעובדה כי קומת הקרקע קיימת כ- 20 שנה (במועד הקובע), מתקבל כי מקדם השווי 0.7 שקבע שמאי המשיבה – סביר.

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס לתאריך קובע לתכנית גב/353:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שווי מ"ר מבונה (בסיסי)
18/08/2015	6156	357	קפלנסקי 31א	$470
19/12/2010	6156	360	קפלנסקי 14	$470
27/04/2010	6164	164/1	צפרירים 10א	$460

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בהשוואה לנכסים שהוערכו בשומות המכריעות הר"מ, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- $500.

להלן נתוני שווי מתוך ביטאון "מקרקעין וערכם" בסמוך למועד הקובע:

תאריך	סוג המבנה	מקום	שווי
יולי 1982 (מחירים	בנייה רוויה	גבעתיים	220,000 שקל למקום טוב
לתחילת יוני 1982)	בנייה נמוכה	רמת חן (רמת גן)	1,700,000 שקל למגרש בשטח 250 מ"ר

עפ"י הנתונים לעיל, שווי קרקע לחדר בגבעתיים במקום טוב עמד על כ- 220,000 שקל (ישן) שהם כ- $9,955[6]. בחלוקה לשטח חדר בסך 25 מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה בסך כ- $398 ובהתאמה לצמוד קרקע מתקבל כ- $500 למ"ר מבונה.

כמו כן, שווי מגרש בשטח 250 מ"ר בשכונת רמת חן (רמת גן) הסמוכה לנכס הנדון וניתנת להשוואה לו עמד על כ- 1,700,000 שקל (ישן) שהם כ- $77,000[6]. מבדיקת הזכויות למועד הקובע בשכונת רמת חן מצאתי כי במועד הקובע המגרשים מיועדים לצמודי קרקע דו משפחתיים והשטח האקווי' למגרש בשטח 250 מ"ר הינו בסך כ- 233 מר"ב[7] כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- $330.

מאחר ומדובר במועד קובע מלפני כ- 34 שנה ומאחר ואין מדובר בנתוני השוואה מעסקאות אלא מפרסום בביטאון ובהביאי בחשבון במשקל רב יותר את אומדן השווי שנקבע בשומות המכריעות וכן גם נתונים המתייחסים לאזור הנדון (גבעתיים), הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה בסך $480.

תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353

שטח חדר היציאה לגג	23 מ"ר
מקדם אקווי'	0.7
תוספת שטח אקווי'	**16.1**
שווי מ"ר מבונה	$480
שער הדולר	0.0197 ₪
השבחה	**152.19** ₪

[6] לפי שער הדולר בתחילת חודש יוני 1982 – 0.0221 ₪.
[7] קומת קרקע 80 מ"ר קומה א' 80 מ"ר (מקדם 1), מחסן 10 מ"ר (מקדם 0.5), חדר על הגג 12 מ"ר (מקדם 0.7) מרתף 50 מ"ר (מקדם 0.4) וחצר 160 מ"ר (מקדם 0.25).

10.2.תכנית גב/343 (30/07/1982)

התכנית משנה את קו הבניין האחורי מ- 10 מ' ל- 7 מ'.

שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

מבדיקה שערכתי עולה כי קווי הבניין במצב הקודם, לפי תכנית גב/99, מאפשרים את התכסית הנדרשת לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות במועד הקובע, לפי תכנית גב/99, באופן יעיל.

לפיכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית איננה משביחה.

10.3.תכנית גב/258/א (31/12/1982)

10.3.1. תחשיבי הצדדים[8]

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב קודם				
סוג השטח	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עיקרי	45%	158.85 מ"ר	1	158.85
סה"כ מרפסות	30% מהבנוי	47.66 מ"ר		
מרפסות סגורות	33% מהמרפסות	15.88 מ"ר	1	15.88
מרפסות לא סגורות	67% מהמרפסות	31.77 מ"ר	0.5	15.88
נספח	3%	10.59 מ"ר	0.35	3.70
מוסך		15.00 מ"ר	0.3	4.50
חדר יציאה לגג		23 מ"ר	0.7	16.10
חצר	173.86	173.86 מ"ר	0.25	43.46
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				**258.37**

מצב חדש				
סוג השטח	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עיקרי	58%	204.74 מ"ר	1	204.74
מחסן		12.00 מ"ר	0.35	4.20
מוסך		15.00 מ"ר	0.3	4.50
חדר יציאה לגג		23 מ"ר	0.7	16.10
חצר		223.63 מ"ר	0.25	55.90
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				**285.44**

שטח אקווי' מצב חדש	285.44
שטח אקווי' מצב קודם	258.37
תוספת שטח אקווי'	**27.07**
שווי מ"ר מבונה	$520
שער הדולר	₪ 0.0336
השבחה עפ"י שמאי המשיבה	**472** ₪

[8] תחשיב שמאי המבקשת הינו תחשיב חלופי לטענה כי התכנית איננה משביחה.

תחשיב שמאי המבקשת:

מצב קודם			
סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עיקרי	158.85 מ"ר	1	158.85
מרפסות סגורות	15.88 מ"ר	1	15.88
מרפסות מקורות (סגורות בפועל)	31.77 מ"ר	0.9	28.593
שטח אקווי' - מצב קודם			**203.323**

מצב חדש			
סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
קומת קרקע	102.37 מ"ר	1	102.37
קומה א'	102.37 מ"ר	0.9	92.133
תוספת חצר	50.00 מ"ר	0.2	10.00
שטח אקווי' - מצב חדש			**204.503**

שטח אקווי' מצב חדש	204.50	
שטח אקווי' מצב קודם	203.32	
תוספת שטח אקווי'	**1.18**	
הפחתה לפונקציונאליות ובינוי חדש על ישן	0.72	(0.9X0.8)
שווי מ"ר מבונה	$380	
שער הדולר	0.0336 ₪	
השבחה עפ"י שמאי המבקשת	**10.85** ₪	

10.3.2. <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה תוך ביטול הזכויות למרפסות. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון כמפורט בתחשיב שהוצג (ראה לעיל).

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ"ר מבונה בגין מיקום.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי במועד הקובע היה נוהג לאשר סגירת מרפסות (ראה בהמשך) טען שמאי המשיבה כי לא ידוע לו על הנוהג הנטען, אם כי ייתכן שהיו שביצעו סגירת מרפסות ללא היתר. כמו כן, בפועל חייבה הועדה המקומית בהיטל השבחה על סגירת מרפסות בעת מימוש במכר.

10.3.3. <u>שמאי המבקשת</u>

במועד הקובע, היה נוהג ארצי לאפשר סגירת מרפסות ללא גביית היטל השבחה.

תכנית גב/258/א מיסדה את הנוהג בהוראות התכנית ע"י תוספת זכויות לשטח עיקרי כגודל השטח למרפסות שבוטל ושניתן היה לסגירה כשטח עיקרי, דהיינו אין שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון ולפיכך אין השבחה.

לראיה, בנכס הנדון קיימות מרפסות מקורות ששימשו כשטח עיקרי עוד בטרם אישור תכנית גב/258/א.

לחילופין:

אומנם תכנית גב/159 אפשרה לסגור רק 1/3 מהמרפסות, אולם בפועל המרפסות בנכס הנדון נסגרו כולן/רובן ולכן יש להביא בחשבון את שווים כמרפסות סגורות.

ההשבחה נובעת מהזמינות הסטטוטורית לשטחי המרפסות הסגורות, אותן הסבה התכנית לשטח עיקרי.

כמו כן, במעבר מקומה אחת ל- 2 קומות, כשיטת המשיבה, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי הזכויות בקומה הראשונה.

10.3.4. <u>הכרעה</u>

תכנית גב/258/א שינתה את זכויות הבניה בנכס הנדון, ובין השאר קבעה את אחוזי הבניה לשיעור של 58% משטח המגרש תוך ביטול אפשרות סגירת המרפסות שהייתה קיימת במצב הקודם.

לעניין המרפסות שניתן היה לסגור במצב הקודם, טען שמאי המבקשת כי במצב הקודם היה נוהג לאשר סגירת כל המרפסות. אולם, לא הציג אסמכתאות לטענתו זו ומנגד שמאי הועדה טען כי איננו מכיר אישור שכזה ואף אם בוצעה סגירה בפועל היא חויבה בהיטל בעת מכר.

בעניין זה, קיימת תכנית כוללנית - גב/258, שאושרה בשנת 1975 ומטרתה העיקרית לאפשר סגירת מרפסות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר, כך שבמועד הקובע קיימת אפשרות סטטוטורית לסגירת חלק מהמרפסות ולא ניתן היה לאשר באופן חוקי סגירת כל המרפסות.

אף שלטענת שמאי המבקש, הנכס בנוי בפועל עם מרפסות סגורות, לא נמצאו היתרי בניה לסגירת מרפסות בנכס ואף כאמור, קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות (ראה סיכום זכויות הבניה בסעיף 10.1.4 לעיל) כך שניתן היה לסגור מרפסות בנכס כחלק מהשטח המותר לסגירה (1/3 מהמרפסות) או לאשרן כשטח עיקרי.

לאור האמור, לא ניתן לקבל את הטענה לאפשרות סגירת כל המרפסות במצב הקודם.

לצורך תחשיב ההשבחה, הובאו בחשבון מלוא זכויות הבניה בשני המצבים התכנוניים כמפורט בתחשיב להלן.

שווי הקרקע למ״ר מבונה שנקבע למועד הקובע לתכנית גב/353 מתאים גם למועד קובע לתכנית גב/258/א.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית גב/258/א</u>

מצב קודם					
סוג השטח	**תכנית**	**ההוראה בתכנית**	**זכויות בניה**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
שטח עיקרי	גב/99	45% בשתי קומות	158.85 מ״ר	1	158.85
סה״כ מרפסות	גב/159	30% משטח הבית			
מרפסות סגורות	גב/258	33% משטח המרפסות	15.89 מ״ר	0.8	12.71
מרפסות פתוחות	גב/159	יתרת שטחי המרפסות	31.77 מ״ר	0.2	6.35
חדר יציאה לגג	גב/353	23 מ״ר ליחידה	23.00 מ״ר	0.7	16.10
בניין עזר	גב/99	20 מ״ר למגרש	10.00 מ״ר	0.5	5.00
חניה	גב/99	מגרש חניה מקורה לכל יחידה	15.00 מ״ר	0.3	4.50
חצר			240.63 מ״ר	0.25	60.16
סה״כ שטח אקווי׳ - מצב קודם					**263.67**

מצב חדש					
סוג השטח	**תכנית**	**ההוראה בתכנית**	**זכויות בניה**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
שטח עיקרי	גב/258/א	58% בשתי קומות	204.74 מ״ר	1	204.74
חדר יציאה לגג	גב/353	23 מ״ר ליחידה	23.00 מ״ר	0.7	16.10
מחסן	גב/258/א	12 מ״ר ליחידה	12.00 מ״ר	0.5	6.00
חניה	גב/258/א	15 מ״ר ליחידה	15.00 מ״ר	0.3	4.50
חצר			223.63 מ״ר	0.25	55.91
סה״כ שטח אקווי׳ - מצב חדש					**287.25**

<u>ההשבחה:</u>

שטח אקוויי׳ - מצב חדש	287.25
שטח אקוו׳ - מצב קודם	263.67
תוספת שטח אקווי׳	**23.58**
שווי מ״ר מבונה	$480
שער הדולר	0.0337 ₪
השבחה	**381.34** ₪

10.4. תכנית גב/353/ד (12/08/1994)

10.4.1. תחשיבי הצדדים

	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
שווי מ״ר מבונה לפרגולה	$400	$440
שווי מ״ר מבונה למרפסת	$300	$330
הפרש בשווי מ״ר מבונה	$100	$110
שער הדולר	3.028 ₪	3.028 ₪
שטח הפרגולה	23 מ״ר	23 מ״ר
מקדם דחייה	0.13	-
השבחה	**905** ₪	**7,660** ₪

10.4.2. שמאי המשיבה

התכנית מוסיפה זכויות בניה לפרגולה על הגג בשטח 23 מ״ר.

מאחר וכאמור, השימוש המיטבי הינו הריסת הגג הקיים ובניית קומה א׳ + חדר יציאה לגג, הרי שתוספת זכויות הבניה לפרגולה תורמת לשווי הנכס.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.4.3. שמאי המבקשת

הפרגולה המוקנית בתכנית גב/353/ד ניתנת למימוש על הגג בלבד ולפיכך אינה ניתנת ליישום במבנה הקיים.

לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה עד לסוף חייו הכלכליים של הנכס הצפויים עד לשנת 2030 (כ- 35 שנה). לראיה, לפחות עד לשנת 2015, בעת עריכת שומת המבקשת, הנכס קיים ולא ידוע על כוונת הבעלים להריסתו.

10.4.4. הכרעה

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג ובין השאר, מוסיפה זכויות בניה להקמת פרגולה על הגג בשטח עד 23 מ״ר.

כפי שקבעתי לעיל, השימוש המיטבי הינו הריסת הגג הקיים ובניית קומה א׳ + חדר יציאה לגג (ראה סעיף 10.1.4 לעיל) ולפיכך גם זכויות הבניה לפרגולה זמינות ואין מקום לדחייה.

ההשבחה מחושבת לפי הפרש מקדם השווי למרפסת גג פתוחה בבית צמוד קרקע לבין מקדם השווי למרפסת מקורה ע״י פרגולה.

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס לתאריך קובע לתכנית גב/535/ד[9]:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שווי מ״ר מבונה (בסיסי)
18/08/2015	6156	357	קפלנסקי 31א	$1,000
19/12/2010	6156	360	קפלנסקי 14	$1,000
27/04/2010	6164	164/1	צפרירים 10א	$1,150

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בהשוואה לנכסים שהוערכו בשומות המכריעות הר״מ, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- $1,100.

להלן פירוט עסקאות השוואה מתוך שומה מכרעת בגו״ח 6164/164/1:

תאריך	כתובת	שטח קרקע	שטח בנוי	תמורה	ייעוד (לפי גב/53)	הערות
01/05/1994	כ״ג 14, גבעתיים	275 מ״ר	75 מ״ר	$320,000	מגורים א׳	בית ותיק
01/08/1994	כ״ג 28, גבעתיים	250 מ״ר	130 מ״ר	$360,000	מגורים א׳	בית ותיק
29/10/1994	הנדיב 5, גבעתיים	300 מ״ר	90 מ״ר	$320,000	מגורים א׳	3 חד׳ - חד קומתי
16/12/1994	כ״ג 20, גבעתיים	256 מ״ר	100 מ״ר	$340,000	מגורים א׳	3.5 חד׳ - חד קומתי

מניתוח עסקאות אלו, בהפחתת שווי המחוברים ובהתאמה למיקום ולזכויות הבניה[10] מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- $1,100.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה בסך $1,100.

תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ד

תוספת זכויות בניה לפרגולה	מקדם השבחה	שווי מ״ר מבונה	שער הדולר	השבחה
23 מ״ר	0.1	$1,100	₪ 3.028	₪ **7,660**

[9] שווי מ"ר מבונה המצוין בשומת גוש 6156 חלקה 357 מבוסס על שווי שנקבע לתכנית גב/406 אשר לה מועד קובע זהה.

[10] זכויות הבניה במגרשי ההשוואה במועדי העסקאות – 39% X 2 קומות (בתוספת חדר על הגג + חניה + מחסן + מרתף + פרגולה בעסקאות שבוצעו לאחר אישור תכנית גב/353/ד). ניתוח העסקאות בוצע במקדמים זהים לאלו שהובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

10.5. <u>תכנית גב/406 (12/08/1994)</u>

10.5.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>[11]

	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
שטח המגרש		353 מ״ר
תכסית קומת קרקע		29%
שיעור שטח המרתף מתוך התכסית		65%
זכויות בניה למרתף במצב קודם	69.00 מ״ר	66.54 מ״ר
זכויות בניה למרתף במצב חדש	102.00 מ״ר	103.25 מ״ר
תוספת זכויות בניה למרתף	**33.00 מ״ר**	**36.71 מ״ר**
מקדם מרתף שולי	0.32	0.32
מקדם דחיה	0.13	0.23
שווי מ״ר מבונה	$1,000	$1,100
שער הדולר	3.482 ₪	3.482 ₪
השבחה	**4,776** ₪	**10,348** ₪

10.5.2. <u>שמאי המשיבה</u>

במצב קודם, קיימות זכויות בניה למרתף לשימוש שאינו למגורים בשיעור 65% מתכסית קומת קרקע.

במצב החדש, מאפשרת תכנית גב/460 הקמת מרתף עד לגבול קווי הבניין ובתחומו יוקמו החניות.

בהתחשב במבנה הקיים, הובאה בחשבון דחייה למימוש המרתף.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.5.3. <u>שמאי המבקשת</u>

כפי שנקבע בשומה מכרעת של לבנה אשד ברח׳ צפרירים 10 – גבעתיים, למרות תוספת הזכויות לשטח המרתף, הרי שההוראה למקם את החנייה בשטחו מאיינת את ההשבחה בגין אישור התכנית.

זאת מאחר ונדרשת הקמת 2 חניות עם רמפות ירידה למרתף, כאשר שטח מקום חניה אחד הינו כ- 33 מ״ר ומשכך תוספת השטח ״נבלעת״ ע״י החניות הנדרשות.

לאור האמור לעיל, התכנית איננה משביחה.

[11] תחשיב שמאי המבקשת הינו תחשיב חלופי לטענה כי התכנית איננה משביחה.

לחילופין:

בהתחשב במבנה הקיים יש להביא בחשבון דחיה עד לסוף חייו הכלכליים הצפויים עד לשנת 2030 (כ- 35 שנה). לראיה, לפחות עד לשנת 2015, בעת עריכת שומת המבקשת, הנכס קיים ולא ידוע על כוונת הבעלים להריסתו.

10.5.4. <u>הכרעה</u>

במצב הקודם זכויות הבניה למרתף הינן לפי תכנית גב/53 – בשיעור 65% מהשטח המותר, ללא חובת התקנת מקומות החניה במרתף.

במצב החדש, תכנית גב/406 קובעת כי קווי הבניין של קומת המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין ובכפוף להקמת החניה בו.

בהתחשב בעלויות הבניה ובעובדה כי במצב הקודם (או במצב החדש ללא הקמת מרתף) קיימת אפשרות לחניה מקורה עילית אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי זכויות הבניה לחניה במרתף בנכס הנדון כצמוד קרקע אינן תורמות לשווי. להלן תחשיב שטח המרתף בשני המצבים התכנוניים:

שטח המגרש		353 מ״ר	
תכסית	29%	102.37	
שטח מרתף במצב חדש		100%	102.37
שטח המרתף במצב קודם		65%	66.54
תוספת זכויות בניה למרתף			**35.83**

בהתחשב כי במצב החדש יש לקזז משטח המרתף שטח לחניה (30-40 מ״ר), בהתחשב בדחיה הנדרשת עקב המבנה הקיים והשימוש המיטבי להרחבתו ובהתחשב בכמות תוספת זכויות הבניה למרתף (ראה לעיל), אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת כי התכנית איננה משביחה את שווי הנכס.

10.6. <u>תכנית גב/מק/258/ו (06/11/1998)</u>

10.6.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>[12]

	שמאי המבקשת	**שמאי המשיבה**
שטח המגרש	353 מ״ר	353 מ״ר
תוספת אחוזי בניה	6%	6%
תוספת זכויות בניה	**21.18 מ״ר**	**21.18 מ״ר**
מקדם שוליות	0.7	0.9
בינוי חדש על ישן	0.8	-
הפחתה בגין אילוצים תכנוניים ודחייה	0.6	-
שווי מ״ר מבונה	$1,200	$1,320
שער הדולר	₪ 4.323	₪ 4.323
השבחה	**₪ 36,916**	**₪ 108,766**

10.6.2. <u>שמאי המשיבה</u>

תכנית גב/מק/258/ו מטמיעה את ההקלות הכמותיות הניתנות לניצול על פי חוק התו״ב ובכך מוסיפה זכויות בניה של 6% לנכס הנדון בכפוף להפחתה לשוליות.

מבדיקת נתוני המגרש מצא שמאי המשיבה כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, לרבות תוספת זכויות הבניה שבמצב החדש, במגבלת קווי הבניין ללא צורך בהקלות. לביסוס עמדתו הפנה שמאי המשיבה לתרשים המגרש מתוך תכנית בקשה להיתר מס׳ 4302 מיום 5/1/1962.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.6.3. <u>שמאי המבקשת</u>

טוען כי התכנית איננה משביחה משתי סיבות עיקריות:

א. קווי הבניין אינם מאפשרים את ניצול תוספת זכויות הבניה כך שאפשרות מימוש תוספת הזכויות לא השתנתה, במצב הקודם נדרשת הקלה לתוספת הזכויות ובמצב החדש נדרשת הקלה לקווי בניין. בתגובה להצגת תרשים המגרש מתוך תכנית בקשה להיתר ע״י שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כי מהתרשים עולה שהתוספת האפשרית היא רצועת קרקע צרה לאורך הקיר שאינה אפקטיבית בהשארת המבנה הקיים.

ב. במצב הקודם ניתן היה לאשר את אותה תוספת של 6% בהקלה כך שהשווי במצב הקודם כולל גם את שווי זכויות אלו, בהפחתה מסוימת לאי ודאות. בהתחשב בשוליות הגבוהה

[12] תחשיב שמאי המבקשת הינו תחשיב חלופי לטענה כי התכנית איננה משביחה.

לשטחים אלו, בעובדה שהזכויות היו קיימות במצב הקודם ושמימושן כפוף להקלה בקווי בניין, הרי שמדובר בהשבחה זניחה.

לחילופין, הציג שמאי המבקשת תחשיב חלופי הכולל הפחתה לפונקציונאליות בגין תכנון מאולץ של כניסה לחדר אחד דרך חדר אחר, הפחתה לשוליות ובינוי חדש על ישן כמפורט לעיל.

10.6.4. <u>הכרעה</u>

תכנית גב/מק/258/ו מוסיפה זכויות בניה בשיעור 6% לנכס הנדון ובכך מטמיעה את ההקלה הכמותית לתוספת זכויות בניה (כפי שנאמר בהוראות התכנית).

<u>אפשרות קבלת הקלה במצב הקודם:</u>

כפי שנקבע בפס"ד "לוסטרניק"[13] יש לנטרל ציפיות הנובעות מההליך התכנוני לאישור התכנית המשביחה. הזכויות שאושרו בתכנית גב/מק/258/ו מקורן בהקלה שניתן היה לקבל במצב הקודם ולפיכך, אני סבור כי קיים קשר סיבתי בין הפוטנציאל להקלה במצב הקודם לבין אישור התכנית ומשכך אין להביא בחשבון את האפשרות לאישורה של ההקלה במצב הקודם.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בערר "אחוזת כרמיה"[14], בו דנה ועדת הערר בטענה לפוטנציאל להקלה במצב קודם בעת מימוש בדרך של הקלה וקבעה בין היתר, כדלקמן:

"באופן עקרוני, מבחינה תכנונית, נכון היה לאשר תכנית כללית המעגנת את ההקלה הכמותית במסגרת תכנית לכלל האזור וזאת במקום אישור הקלות נקודתיות.

במקרה שכזה אין כל מחלוקת כי ניתן היה לגבות היטל השבחה מלא לגבי כל מגרש ומגרש בתחום התכנית."

גם בפסק דין "סי.בי.די. סטאר"[15] התייחס בית המשפט לאותה סוגיה וקבע, בין השאר, כדלקמן:

"כך גם אין בידי לקבל את הטענה לפיה בחירה בהליך של אישור תכנית לשם קבלת ההקלה במקום הגשת בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה מביאה לתוצאות מס שונות. המערערת לא הוכיחה זאת, ועל פניו נראה כי לא כך הם פני הדברים. ככל שהייתה מבקשת את ההקלות בדרך של הכנת תכנית מפורטת, הכוללת אך ורק את ההקלות שביקשה (סעיף 62א(א)(9) לחוק), אישור התכנית היה מהווה, בדומה לאישור ההקלה, אירוע מס היוצר חבות בהיטל השבחה, והשיקולים לבחינת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם טרם אישורה היו זהים לשיקולים לבחינת שווים במצב התכנוני הקודם טרם אישור ההקלה. וכפי שכאן יש לנטרל את הציפיה לאישור ההקלה, לנוכח הליכי התכנון הקודמים, גם

[13] רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[14] ערר ים – 8-496/11, אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
[15] בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עת"נ 36933-04-14, סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

שם צריך היה לנטרל את הציפייה לאישור התכנית, שכן בשני המקרים מתקיים קשר סיבתי ישיר בינם לבין אירוע המס".

לאור כל האמור לעיל ומאחר ומדובר בתכנית המטמיעה הקלה שניתן היה לבקש ערב אישורה, הגעתי לכלל דעה כי אין מקום להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלות בניה במצב קודם.

<u>מגבלת קווי הבניין:</u>

מבדיקה גראפית שערכתי ובהביאי בחשבון את תכנית גב/343 המקטינה את קו הבניין האחורי ל- 7 מ' (במקום 10 מ'), מצאתי כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במגבלת קווי הבניין. לעניין זה יצוין כי בתרשים המגרש שבתכנית הבקשה להיתר מס' 4302, אליה מפנה שמאי המשיבה ואליה התייחס גם שמאי המבקש, מסומן קו הבניין האחורי במרחק של 10 מ' (נערך טרם אישור תכנית גב/343).

<u>פחת פונקציונאלי בשווי הזכויות המתווספות:</u>

מאחר וקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות (ראה בתחשיבי ההשבחה לעיל) אינני מקבל את הטענה להפחתה בגין אילוצים תכנוניים/דחיה שכן ניתן לתכנן את תוספת הבניה הכוללת באופן יעיל.

כמו כן, אינני מקבל את הטענה להפחתה בגין בניית חדש על ישן (לזכויות הנוספות) שכן קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות ועלויות ההתאמה קיימות גם במצב הקודם.

<u>שוליות</u>

בהתחשב בסך זכויות הבניה במצב הקודם[16] (כ- 205 מ"ר + 23 מ"ר חדר על הגג) אני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות לתוספת השטחים כמפורט בתחשיב ההשבחה להלן.

<u>ערכי שווי</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס לתאריך קובע לתכנית גב/1/258:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שווי מ"ר מבונה (בסיסי)
18/08/2015	6156	357	קפלנסקי 31א	$1,200
19/12/2010	6156	360	קפלנסקי 14	$1,200

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בהשוואה לנכסים שהוערכו בשומות המכריעות הר"מ, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- $1,260.

מבדיקת עסקאות באתר רשות המיסים "מידע-נדל"ן", אותרה עסקה לבית מגורים צמוד קרקע במגרש בייעוד מגורים א' לפי תכנית גב/99:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח קרקע	שטח בנוי	תמורה	שנת בניה
14/09/1999	6156/339	רודין אלישע 7, גבעתיים	554 מ"ר	100 מ"ר	₪ 2,775,235	1950

[16] 58% משטח המגרש לפי תכנית גב/258/א, 23 מ"ר חדר יציאה לגג לפי תכנית גב/353.

מניתוח עסקה זו[17] מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 1,185$.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה בסך 1,250$ למ״ר מבונה מגורים.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית גב/מק/258/ו</u>

שטח המגרש	353 מ״ר
תוספת אחוזי בניה	6%
תוספת זכויות בניה	21.18 מ״ר
מקדם שוליות	0.85
תוספת שטח אקווי׳	18.00
שווי מ״ר מבונה	1,250$
שער הדולר	4.323 ₪
השבחה	**97,300** ₪

10.7. <u>תכנית גב/מק/353/ה - סגירת פרגולות (08/12/1998)</u>

10.7.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>

	שמאי המבקשת	**שמאי המשיבה**
שטח הפרגולה	23 מ״ר	23 מ״ר
מקדם השבחה	0.15	0.25
הפחתה לפונקציונאליות	0.8	-
שווי מ״ר מבונה	1,200$	1,320$
שער הדולר	4.18 ₪	4.18 ₪
השבחה	**13,844** ₪	**31,726** ₪

10.7.2. <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת סגירת הפרגולה ע״י מחיצות שקופות ניידות ובכך מגדילה את השימושים האפשריים בשטח זה.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.7.3. <u>שמאי המבקשת</u>

אין מדובר על מבנה סגור אלא על הגנה מפני גשם.

יש להביא בחשבון הפחתה לפונקציונאליות וכמו כן ועל אף שלא הובאה בחשבון דחיה בתחשיבו, יש להביא בחשבון דחיה עד לסיום חייו הכלכליים של המבנה (כ- 32 שנים).

[17] זכויות הבניה במועד העסקה – 64% (בתוספת חדר על הגג + חניה + מחסן + מרתף + פרגולה סגורה). ניתוח העסקה בוצע במקדמים זהים לאלו שהובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

10.7.4. <u>הכרעה</u>

כפי שקבעתי לעיל, זכויות הבניה לפרגולה זמינות ואין מקום להביא בחשבון דחיה.

בהתחשב בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אינני מקבל את הטענה להפחתה בגין פונקציונאליות.

מקדם ההשבחה שהובא בחשבון מגלם את ההפרש המקדמים בין פרגולה ללא מחיצות וכיסוי לבין פרגולה עם מחיצות וכיסוי כפי שמאפשרת תכנית גב/מק/353/ה (חומר שקוף וקל משקל).

שווי מ״ר מבונה שנקבע למועד הקובע לתכנית גב/מק/258/ו מתאים גם למועד קובע לתכנית גמ/מק/353/ה.

<u>תחשיב ההשבחה לתכנית גב/מק/353/ה</u>

שטח הפרגולה	23 מ״ר
מקדם השבחה*	0.2
שווי מ״ר מבונה	$1,250
שער הדולר	₪ 4.18
השבחה	**₪ 24,000**

* הפרש בין מקדם פרגולה סגורה 0.5 לבין פרגולה רגילה 0.3.

10.8. <u>תכנית גב/מק/99/ו (19/12/2002)</u>

התכנית משנה את קו הבניין לכיוון רחוב יבניאלי משני צדיו של הרחוב מ- 5 מ׳ ל- 4 מ׳.

שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

מבדיקה שערכתי עולה כי קווי הבניין במצב הקודם, מאפשרים את התכסית הנדרשת לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות במועד הקובע באופן יעיל.

לפיכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית איננה משביחה.

10.9. <u>תכנית גב/מק/2002 (08/04/2003)</u>

10.9.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>

תחשיב שמאי המשיבה:

סוג השטח	מצב קודם	מצב חדש	תוספת זכויות בניה	מקדם	תוספת שטח אקווי׳
שירות עילי	27 מ״ר	50 מ״ר	23 מ״ר	0.2	4.60
מרתף	103 מ״ר	206 מ״ר	103 מ״ר	0.079	8.14
			84 מ״ר	0.039	3.28
תוספת שטח אקווי׳					16.01
שווי מ״ר מבונה					₪ 5,500
השבחה עפ״י שמאי המשיבה					**₪ 88,055**

תחשיב שמאי המבקשת:

זכויות בניה לשטחי שרות מצב קודם	27 מ״ר
זכויות בניה לשטחי שרות מצב חדש	50 מ״ר
תוספת זכויות בניה לשטחי שרות	23 מ״ר
מקדם	0.2
הפחתה לבינוי חדש על ישן	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,750
השבחה עפ״י שמאי המבקשת	**₪ 19,665**

(לטענת שמאי המבקשת - התכנית אינה מקנה זכויות בניה למרתף מעבר למצב הקודם)

10.9.2. <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למרתף ולשטחי השרות.

ההשבחה (לרבות המקדמים המגלמים שוליות/דחיה) חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.9.3. <u>שמאי המבקשת</u>

מתכנית גב/מק/2002 עולה כי זכויות הבניה למרתף הינן בשטח קונטור הבית, כ- 100 מ״ר ליח״ד, זכויות אלו היו קיימות גם במצב הקודם ולפיכך אין תוספת בזכויות הבניה לשטחי המרתף אלא רק לשטחי השרות.

כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן.

שווי מ״ר מבונה הינו 4,750 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360 ושומה מכרעת של לבנה אשד ברח׳ צפרירים 10 – גבעתיים.

10.9.4. <u>הכרעה</u>

תכנית גב/מק/2002 קובעת את זכויות הבניה לשטחי שרות לסך של 50 מ״ר ליח״ד כולל מחסן דירתי שייבנה בקומת המרתף.

בנוסף, קובעת התכנית כי זכויות הבניה למרתף יהיו עד לגבולות המגרש, למעט כל רצועת מרווח הבניה הקדמי ובתנאי כי 20% לפחות משטח המגרש יוותר לא בנוי וכמו כן, לא תותר הפניית חלונות מרתף לכיוון המגרש השכן בתחום מרווח הבניה הצידי והאחורי.

<u>תוספת זכויות בניה לשטחי שרות</u>

במצב הקודם זכויות הבניה אפשרו מחסן בשטח 12 מ״ר וחניה בשטח 15 מ״ר ובסה״כ 27 מ״ר (תכנית גב/258/א). בקיזוז זכויות אלו מתקבל כי תכנית גב/מק/2002 הוסיפה 23 מ״ר זכויות בניה לשטחי שרות.

<u>תוספת זכויות בניה למרתף</u>

תכנית גב/מק/2002 אפשרה הרחבת המרתף מעבר לתכסית הבית ועד גבולות המגרש (פרט לקו בניין קדמי) ובתנאים מסוימים כמפורט לעיל ולפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המגלם הן את רכיב השוליות והן את הגבלת החלונות בתחום מרווח הבניה הצידי והאחורי. כמו כן, יש להפחית את שטח המחסן שהתכנית מחייבת למקמו במרתף ששטחו בא במניין זכויות הבניה לשטחי שרות.

אף שקיימת סבירות להריסה ובניה מחדש כשימוש מיטבי, עדיין, בהתחשב באפשרות הקיימת להרחבת המבנה ללא צורך בהריסתו ולאור הסכמתם העקרונית של שמאי הצדדים על קיומה של דחייה במדרגת השבחה זו, הבאתי בחשבון מקדם דחייה לכ- 15 שנים.

שטח המרתף בשני מצבי התכנון:

במצב הקודם, זכויות הבניה למרתף הינן בסך כ- 102 מ״ר (ראה לעיל בהכרעה לתכנית גב/406). במצב החדש, מאפשרת תכנית גב/מק/2002 את בניית המרתף עד לגבולות המגרש למעט קו הבניין הקדמי. מבדיקה גראפית שערכתי (בהתבסס בין השאר על נתונים מתכנית הבקשה להיתר משנת 1962), מתקבל כי שטח המרתף הניתן לניצול באופן רגולרי הינו כ- 270 מ״ר[18] (כ- 76% משטח המגרש). יחד עם זאת, מדובר על מדידה גראפית שלא ע״י מודד מוסמך ובשטח מרתף נרחב, לפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה מסוימת לתוצאת המדידה ולבסס את תחשיב ההשבחה על זכויות בניה למרתף בשטח 250 מ״ר.

בהפחתת שטח המחסן (שנחשב כחלק משטחי השירות) מתקבל שטח מרתף לחישוב לצורך היטל השבחה בסך 238 מ״ר.

[18] השטח הכלוא בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי וקו הבניין הקדמי (5 מ').

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס לתאריך קובע לתכנית גב/מק/2002:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שווי מ״ר מבונה (בסיסי)
18/08/2015	6156	357	קפלנסקי 31א	5,000 ₪
19/12/2010	6156	360	קפלנסקי 14	5,000 ₪
27/04/2010	6164	164/1	צפרירים 10א	4,415 ₪
04/01/2015	6156	346	קפלנסקי 26	5,000 ₪

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בהשוואה לנכסים שהוערכו בשומות המכריעות הר״מ, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 5,150 ₪.

להלן פירוט עסקאות השוואה עפ״י שומה מכרעת בגוש 6164 חלקה 164/1[19]:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח קרקע	שטח בנוי	תמורה	ייעוד
03/10/2002	6164/204	מצולות ים 20, גבעתיים	320 מ״ר	175 מ״ר	$415,000	מגורים א (גב/53)
28/07/2003	6146/212	גונן 25, גבעתיים	320 מ״ר	160 מ״ר	$400,000	מגורים א (גב/53)
23/06/2004	6163/108/1	כ״ג 36, גבעתיים	250 מ״ר	80 מ״ר	$360,000	מגורים א (גב/53)
26/05/2003	6162/103/1	כ״ג 35, גבעתיים	250 מ״ר	80 מ״ר	$310,000	מגורים א (גב/53)
12/06/2003	6163/99	הנדיב 19, גבעתיים	250 מ״ר	80 מ״ר	$295,000	מגורים א (גב/53)

מניתוח עסקאות אלו[20] ובהתאמה למיקום מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך כ- 4,700 ₪.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה לתכנית גב/מק/2002

סוג השטח	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקווי׳
שרות עילי - מצב קודם	27 מ״ר				
שרות עילי - מצב חדש	50 מ״ר				
תוספת שטחי שרות עיליים (בהפחתת הפסד חצר)	23 מ״ר	0.25			**5.8**
זכויות בניה למרתף - מצב חדש	238.0 מ״ר				
זכויות בניה למרתף - מצב קודם	102.37 מ״ר				
תוספת זכויות בניה למרתף - עד 200 מ״ר (סה״כ)	97.63 מ״ר	0.4	0.7	0.417	11.4
יתרת ז.ב למרתף - השלמה לסה״כ במצב חדש	38.00 מ״ר	0.4	0.4	0.417	2.5
סה״כ תוספת שטח אקווי למרתף:					13.9
התאמה להגבלת כיוון חלונות מרתף בקו בנין אחורי וצידי				0.90	**12.5**
סה״כ תוספת שטח אקווי׳					**18.30**
שווי מ״ר מבונה					5,000 ₪
השבחה					**91,500** ₪

[19] לא עלה בידי לאמת את כל נתוני עסקאות אלו באתר רשות המיסים. על כן הסתמכתי על הנתונים הנקובים בשומה המכרעת.
[20] זכויות הבניה במגרשי ההשוואה במועדי העסקאות – 84% ב- 2 קומות (בתוספת חדר על הגג + שטחי שרות (לפי התכנית הרלוונטית במועד העסקה) + מרתף (לפי התכנית הרלוונטית במועד העסקה) + פרגולה סגורה). ניתוח העסקאות בוצע במקדמים זהים לאלו שהובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

10.10. <u>תכנית גב/353/ו/1 (02/03/2005)</u>

10.10.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>

רכיב שווי	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
תוספת זכויות לחדר יציאה לגג	17 מ״ר		17 מ״ר	
מקדם אקווי׳ לתוספת הזכויות	0.8		0.7	
שטח אקווי׳ לתוספת הזכויות		13.6		11.9
שטח הפסד מרפסת	-17 מ״ר		-17 מ״ר	
מקדם אקווי׳ למרפסת	0.3		0.4	
שטח אקווי׳ להפסד המרפסת		-5.1		-6.8
תוספת שטח אקווי׳		**8.5**		**5.1**
הפחתה לבינוי חדש על ישן		-		0.8
מקדם דחיה		-		0.23
שווי מ״ר מבונה		$1,540		$1,400
שער הדולר		₪ 4.334		₪ 4.33
השבחה		**₪ 56,732**		**₪ 5,958**

10.10.2. <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג ב- 17 מ״ר, מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל בחלקה 6156/360, רחוב קפלנסקי 14, גבעתיים, בתוספת כ- 10% לשווי מ״ר מבונה בגין מיקום.

10.10.3. <u>שמאי המבקשת</u>

בהתחשב במבנה הקיים יש להביא בחשבון דחיה עד לסוף חייו הכלכליים הצפויים עד לשנת 2030 (כ- 25 שנה). לראיה, לפחות עד לשנת 2015, בעת עריכת שומת המבקשת, הנכס קיים ולא ידוע על כוונת הבעלים להריסתו.

כמו כן, בהתחשב בשוליות, הובא בחשבון מקדם אקווי׳ 0.7 לתוספת השטחים.

10.10.4. <u>הכרעה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר.

כפי שקבעתי לעיל, השימוש המיטבי הינו הריסת הגג הקיים ובניית קומה א׳ + חדר יציאה לגג (ראה סעיף 10.1.4 לעיל) כך שאין מקום לדחייה.

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס לתאריך קובע לתכנית גב/1/258:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שווי מ"ר מבונה (בסיסי)
18/08/2015	6156	357	קפלנסקי 31א	6,068 ₪
19/12/2010	6156	360	קפלנסקי 14	6,068 ₪
04/01/2015	6156	346	קפלנסקי 26	6,067 ₪

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בהשוואה לנכסים שהוערכו בשומות המכריעות הר"מ, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 6,370 ₪.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה ראויות במועד הקובע, במיקום הנדון, לפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקת השוואה שאותרה על ידי הנוגעת לבית צמוד קרקע בשכונת "רמת חן" הסמוכה ברמת גן כלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	שנת בניה
07/07/2005	6156/202	המאה ואחד 13, ר"ג	303 מ"ר	120 מ"ר	1,970,775 ₪	1961

מניתוח עסקה זו ובהתאמה למיקום ולזכויות הבניה[21] מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 6,140 ₪ במיקום פחות שקט ביחס לנדון.

מאחר ומדובר בעסקת השוואה בודדת, מצאתי לנכון להביא בחשבון משקל רב יותר לשווי שנקבע בשומות המכריעות בשכונה הנדונה והגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה בסך 6,300 ₪.

תחשיב ההשבחה לתכנית גב/1/353

זכויות בניה לחדר יציאה לגג במצב קודם	23 מ"ר	
זכויות בניה לחדר יציאה לגג במצב חדש	40 מ"ר	
תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג		17 מ"ר
שטח אקווי בהתאמה ליציאה לגג	0.7	11.9
מקדם שוליות	0.85	
הפחתה בגין הפסד מרפסת גג	0.20	
מקדם ההשבחה		0.65
תוספת שטח אקווי'		**7.735**
שווי מ"ר מבונה		6,300 ₪
השבחה		**48,700 ₪**

10.11. תכנית גב/מק/519 (12/04/2011)

התכנית קובעת הוראות להקמת קירוי חניה לרכב פרטי, מחסנים דירתיים ומרתפים במבני מגורים קיימים. שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולפיכך אינה משביחה את שווי המקרקעין.

[21] זכויות הבניה במגרש ההשוואה במועד העסקה – 64% + מחסן 10 מ"ר + חדר על הגג 23 מ"ר + מרתף בקונטור קומת הקרקע. ניתוח העסקה בוצע במקדמים זהים לאלו שהובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	09/04/1982	₪ 152.19	₪ 76.10
גב/258/א	31/12/1982	₪ 381.34	₪ 190.67
גב/353/ד	12/08/1994	₪ 7,660	₪ 3,830
גב/מק/258/ו	06/11/1998	₪ 97,300	₪ 48,650
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪ 24,000	₪ 12,000
גב/מק/2002	08/04/2003	₪ 91,500	₪ 45,750
גב/353/ו	02/03/2005	₪ 48,700	₪ 24,350

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע