עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

11.11.2020
מספר מינוי: 2629-2019

לכבוד
ועדת ערר מרכז מס' 3
בדוא"ל hofitsht@iplan.gov.il

לכבוד
העוררת, מ.א. מסחר בשינקין
באמצעות השמאי
מר אופיר ליברמן
בדוא"ל ophir@maskal.co.il

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

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מייעצת להיטל השבחה**
גוש 6166 חלקה 55, רח' שינקין 42, גבעתיים

1. מטרת השומה:

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, מיום 14.11.2019, בעררים מס' גב/8244/0818, גב/8025/0119 ו-גב/8020/0119, ובהתאם להוראות סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין ביום 02.12.2019, לשמאי מייעץ במחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בעניין הערכת ההשבחה שחלה על המקרקעין מושא הערר, הנובעת ממימוש בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 20140099 אשר אושרה בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 20150010).

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: שיינקין 42, גבעתיים.

2.2 גוש: 6166. חלקה: 55.

2.3 שטח החלקה (רשום): 919 מ"ר.

2.4 שטח חלקה נטו (בהפחתת הפקעה): 831 מ"ר.

2.5 הנכס: חלקה עליה היה ניצב בניין בן 2 קומות, 3 כניסות (סה"כ 12 יח"ד וחנות), במסגרת אישור הבקשה להיתר הנדונה אושר להריסה ולבניית בניין מגורים במקומו (מכח תמ"א 38). הבניין המאושר עפ"י החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה, בן 7 קומות וקומת פנטהאוז מעל קומת כניסה ומסחר (ו- 3 קומות מרתף). סה"כ 36 יח"ד וחנות.

2.6 זכויות מוערכות: 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 15.06.2018.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם העוררת, מ.א מסחר בשיינקין, מיום 13.09.2018, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אופיר ליברמן.

3.3 מסמך מיום 19.01.2020 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי העוררת.

3.4 החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א, פיצויים והיטלי השבחה, בעררים מס' גב/8244/0818, גב/8025/0119 ו- גב/8020/0119, **מ.א מסחר אחר בשיינקין בע"מ, אידים נדל"ן ושבטן בע"מ ו- 21 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, מיום 14.11.2019, במסגרתה הוחלט על מינוי שמאי מייעץ[1].

3.5 עותק רך הודעת ערר על חיובים בהיטל השבחה (כולל נספחים) שנשלח לועדת הערר מטעם ב"כ העוררים. בין הנספחים ההסכם שנחתם ביום 30.04.2013 בין העוררת ובין בעלי הדירות ברחוב שיינקין 42 גבעתיים (כמפורט בהסכם) וכן תוספות להסכם תמ"א 38 מיום 30.04.2013 אשר נחתמו ביום 24.07.2016 בין הצדדים לעיל.

3.6 החלטת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז ת"א בערר גב/8188/0718 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, מיום 14.11.2019.

3.7 החלטת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ת"א בערר גב/8068/0318 **שלום ונתן יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**.

3.8 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20150010 ביום 03.06.2015 (אישור הבקשה הנדונה מס' בקשה 20140099).

3.9 חוות דעת הנדסית – אומדן עלויות לביסוס וחיזוק מרתפים בפרויקט הנדון מטעם משרד דגן מהנדסים, מיום 26.09.2018, חתומה ע"י אינג' ושמאי מקרקעין טוביה דגן.

3.10 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו לגוש 6166, חלקה 55, אשר הופק ביום 24.06.2018.

3.11 העתק הודעת שומה על היטל השבחה ודרישת תשלום מיום 17.06.2018 **בגין העברה בטאבו**, מתכניות גב/258/א, גב/353, גב/353/ד, גב/353/ו, גב/מק/2002, גב/מק/258/ו, גב/מק/353/ה, גב/מק/550 על סך 710,809.64 ₪.

כמו כן דרישת תשלום נוספת מיום 17.06.2018 בגין **היתר בניה**, מתכניות 503-0475160, גב/258/א, גב/מק/2002, גב/מק/258/ו על סך 575,795.67 ₪.

3.12 עותק רך של תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

[1] ההחלטה במסגרתה מוניתי לשמאי מייעץ במינוי זה.

3.13 מסמכים שהועברו לאחר הדיון וכוללים שומה מכריעה של מר בועז קוט בגבעתיים, כתב ערר שהגישה הועדה המקומית בגין הכרעה זו וכתב התשובה שהוגש לערר.

4. <u>המועדים הקובעים</u>:

התכנית	מועד קובע
גב/353	09.04.1982
גב/258/א	31.12.1982
גב/385	09.09.1987
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
גב/מק/643	07.02.2018

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 27.01.2020, בהשתתפות אינג' ושמאי מקרקעין מר צבי רון (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין מר אופיר ליברמן (מטעם העוררת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 24.02.2020 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.2 במעמד הדיון, הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.3 הביקור בנכס ובסביבת הנכס נערך על ידי בתאריך 31.01.2020.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 55 בגוש 6166 ברחוב שיינקין 42 בגבעתיים.

6.2 רחוב שיינקין הוא רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב ויצמן ממערב לדרך בן גוריון ממזרח.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה למגורים, במבנים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע/מסחר, לצד בניה במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית.

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

6.5 החלקה הנדונה בצורה מלבנית בשטח רשום של 919 מ"ר. חזית החלקה (צלע צפון מערבית של החלקה) פונה לרחוב שיינקין באורך של כ- 18 מ'. עומק החלקה כ- 52 מ'.

6.6 על החלקה היה ניצב מבנה בן 2 קומות ו- 3 כניסות (בכל כניסה 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד וחנות) אשר במסגרת אישור בקשה להיתר אושר להריסה ולבניה של בניין בן 7 קומות

וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה ומסחר ו- 3 קומות מרתף, במקומו (הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38). בבניין החדש 36 יח"ד ויחידה מסחרית.

6.7 בעת ביקורי בנכס הייתה החלקה מגודרת, המבנה הישן נהרס והחלו עבודות חפירה של הקומות התת קרקעיות.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק ביום 24.06.2018, לגוש 6166 חלקה 55 עולה כי שטח החלקה 919 מ"ר ורשומים כבעלים 16 בעלי זכויות.

הערה: בחוות דעת המשיבה ציין שמאי המשיבה כי בהתאם לנסח הרישום שהופק על ידו (לא ציין תאריך) רשומה הערת אזהרה לטובת מ.א מסחר אחר בשיינקין בע"מ בגין תמ"א 38, על כל הבעלים.

7.2 מעיון בהעתק מהסכם שנחתם ביום 30.04.2013 בין בעלי הזכויות בנכס הנדון ובין מ.א מסחר אחר בשיינקין בע"מ עולה כי בעלי הזכויות מעבירים חלק יחסי במקרקעין ובזכויות הבניה הקיימות במקרקעין ליזם ובתמורה יהיה זכאי כל אחד מיחידי הבעלים, לקבל בבניין החדש דירה חדשה ו/או יחידה מסחרית.

פרק 6 בהסכם מפרט את מס' הדירות/יחידה מסחרית ושטחן, אשר יקבלו בעלי הזכויות בבניין החדש.

בתוספת להסכם תמ"א 38 מיום 30.04.2013 אשר נחתם עם בעלי הזכויות ביום 24.07.2016 הובהר כי באישור הבקשה להיתר התירה הועדה המקומית מס' יח"ד/מסחריות שונה מהמתוכנן (36 יח"ד ו- 2 יחידות מסחריות במקום 38 יח"ד ו- 1 יחידה מסחרית עפ"י התכנון) וקבעה תנאים מסוימים ליזם, אשר בגינם נדרש לערוך שינויים בהסכם. בתוספת זו חתמו הצדדים על השינויים המוסכמים, בינהם שינוי בשטחי הדירות/המרפסות שיקבלו ועוד.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית גב/36 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 494 מיום 23.08.1956</u>:

- התכנית מייעדת את החלקה הנדונה ביעוד מגורים ג'.
- זכויות הבניה המירביות 35% בשלוש קומות כולל בניני עזר, על קומת חנויות. בקומת העמודים מותר לבנות 60% משטח הבניה המותר.
- חזית החלקה מיועדת עפ"י התשריט להרחבת דרך[2].

<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 ג' וחזית חנויות.
- זכויות הבניה:

33% בשלוש קומות על גבי קומת עמודים שבה מותרות חנויות.

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 (עפ"י הטבלה משטח הרצפה).

היחידות המסחריות בשטח 35%.

<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[3].
- גובה הבניינים עם קומת עמודים מפולשת באזור מגורים ג' יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- אחוזי הבניה משטח המגרש באזור מגורים ג': 32%. 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.
- קומת עמודים מפולשת תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות.
- סמכותה של הועדה להתיר ו/או לדרוש מהבונים הקמת בניינים על קומת עמודים מפולשת, לא תחול באזורים מסחריים, חזית חנויות, או שטחים המיועדים לבינוי מיוחד.

[2] בהתאם למפה טופוגרפית המצורפת לבקשה להיתר שטח החלקה נטו 831 מ"ר.

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

- 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.

הערה: שמאי המשיבה ציין כי בהתאם למפה הטופוגרפית, המדרון בחלקה הפוך לזה שמוגדר בתכנית ולפיכך החלקה אינה עומדת בהגדרת מגרש מדרוני עפ"י תכנית זו.

<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/202 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1674 מיום 19.11.1970</u>:

- מטרת התכנית לאפשר תוספת 5% בניה (משטח המגרש) עבור התקנת מעלית בבתי מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.
- תוספת 5% תינתן במכפלת מספר המעליות שיותקנו בבניין.
- התכנית מתקנת את הוראות תכנית גב/123 סעיף 8 (2) (י"ד) באופן שיתווסף המשפט לפיו באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קע"מ, יהיה בסמכותה לאשר 5% משטח הרצפות הכולל במגרש לשם התקנת מעלית.

<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/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 ג', זכויות הבניה הינן 4 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, מחסן בבית משותף בשטח של עד 4 מ"ר ליח"ד, אשר ימוקם בקומת המרתף.
- 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 ולשנות בהתאם לכך את תכנית גב/202.

- התכנית מתקנת את תכנית גב/202 באופן שבסעיף 4 במקום "באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות ומעלה מעל קע"מ, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5%..." יהיה רשום "באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5%...".

<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 לדירה), פעילות פנאי של דיירי הבית ועוד, אך לא למגורים או שימוש עיקרי אחר.
- ק' מרתף נוספת תחתונה לא תאושר אלא אם שוכנעה הומ"ק אחרת, מסיבות טופוגרפיות וכיו"ב כאשר במקרה כזה, תאושר ק' 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 ג' בו מותרת בניית 4 קומות + קומת עמודים מפולשת 179% בניה המהווים תוספת של 11%[4] לסך אחוזי בניה בבניין של 168% במצב קיים, סה"כ 45% לקומה.
- 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/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.

<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

[4] תוספת בשיעור 6% ותוספת בשיעור 5% בגין מעלית.
[5] תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5% לכל קומה נוספת ותוספת שטח רצפה בשיעור 5% עבור קומה מפולשת נוספת.

השטחים המותרים לבניה למעט הוספת 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 ג' עומדים על 45% לקומה ובסה"כ 179%. 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'.

<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).

[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/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.

<u>תכנית גב/מק/643 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7684 מיום 24.01.2018</u>:

- מטרת התכנית להסדיר את נושא החדרת עוגנים זמניים בעת ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

<u>תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005</u>:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:
  - סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
  - הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
  - תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
  - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

<u>תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007</u>:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

<u>תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010</u>:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום

בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

<u>תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012</u>:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחי הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה
- מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).
- התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

<u>תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.

- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה
- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

עפ"י סעיף 23 א': "*אושרה תכנית לפי סעיף 23 , לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': "*קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

9. <u>רישוי</u>:

9.1 **<u>בקשה 20140099 אשר נדונה בועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20150010 ביום 03.06.2015</u>:**

<u>מהות הבקשה</u>:

הריסת מבנה בן 2 קומות ל- 12 יח"ד וחנות והקמת מבנה חדש מכח תמ"א 38 ל- 8 קומות מעל קומת כניסה המכילה 2 דירות גן וחנות, שלושה מרתפי חניה המכיל מתקן רובוטי וקומת גג המכילה דירת פנטהאוז, פיתוח שטח וגדרות, סה"כ 38 יח"ד.

<u>החלטת ועדת משנה</u>:

א. לאשר את הבקשה להקמת מבנה הן 7 קומות ופנטהאוז מעל קומת כניסה ומסחר ל-36 יח"ד וחנות בלבד, לאור הסקרים המצביעים על מחסור חמור לשצ"פים ושב"צים באזור מרכז העיר.

ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא גובה המבנה, מסתורי הכביסה בחזיתות הצדדיות, קו בניין אחורי ומעלית לקומת הגג מעל הפנטהאוז ושטחי החדרים על הגג.

ג. לאשר זכויות בניה מכח תמ"א 38 הנדרשות מעבר למניין זכויות התב"ע המוקנות והמותנות בהתאם לסעיף 14.א.א.1 לתמ"א 38.

ד. לאשר תוספת 5% זכויות עבור תוספת 2 קומות עפ"י שיקול דעת הועדה בהתאם לתב"ע גב/מק/2002.

ה. לאשר תוספת 5% זכויות עבור קומת מרתף עפ"י שיקול דעת הועדה בהתאם לתב"ע גב/מק/2002.

ו. לאשר תוספת זכויות בעבור מגרש מדרוני עפ"י שיקול דעת הועדה בהתאם לתב"ע גב/מק/2002, 15%.

ז. הבקשה מאושרת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ובינהם הגשת תכנית למבנה בן 7.5 קומות מעל קומת מסחר וכניסה, תכנון קומת הכניסה בצורה שתכיל חנות לכל אורך חזית המבנה לרחוב שיינקין ומיצוי הזכויות למסחר כך שיגיע לפחות 25% מהמותר עפ"י התב"ע ועוד.

9.2 **<u>תכנית הבקשה להיתר</u>:**

<u>מהות הבקשה</u>:

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת מעל קומה מסחרית + דירות, סה"כ 12 יח"ד וחנות.

הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה הכוללת דירות גן ומסחר, מעל 3 מרת}י חניה הכוללים מתקני חניה.

בקומה 3-, 13 מתקני חניה, 3 חניות רגילות ו-4 מחסנים דירתיים.

בקומה 2-, 3 מתקני חניה, 11 חניות רגילות ו-2 מחסנים דירתיים.

בקומה 1-, 10 חניות רגילות ו-2 מחסנים דירתיים.
בקומת כניסה, 2 דירות גן וחנות הכוללת גלריה.
בקומות 1-4, 4 דירות בקומה.
בקומות 5-7, 5 דירות בקומה.
בקומת הגג 3 דירות גג ופרגולות.
סה"כ 36 יח"ד, חנות אחת, 56 חניות (16 מכפילי חניה) + 8 מחסנים דירתיים.
הערה: שמאי המשיבה צרף טבלת שטחים ופירוט הבקשות להקלה (והנימוקים) מתכנית הבקשה להיתר. פירוט שטחים/בקשות להקלה/נימוקים רלבנטיים, ראה בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

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

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר המצוינת בסעיף 3.4 לעיל ולהלן.

10.4 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.

10.5 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר גבעתיים.

10.6 הובאה בחשבון הטופוגרפיה בחלקה.

10.7 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.8 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.9 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.10 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.11 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

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

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

11. עיקרי החלטת ועדת ערר:

11.1 החלטת ועדת הערר מיום 11.09.2019: אנו מחילים בעניין זה את קביעת ועדת הערר לענייני רישוי, בהחלטתה בערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס.אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (פורסם בנבו, 16.11.2017) כפי שהכריעה, הן במסלול הריסה ובניה והן במסלול תוספת על הקיים, מיוחסות הזכויות שניתן להתירן מכח תמ"א 38, לתמ"א. זאת מן הנימוקים שפורטו בהחלטתה וכן מנימוקי פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בעת"מ (ת"א) 46076-12-16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז ת"א** (פורסם בנבו, 06.05.2019).

11.2 החלטת ועדת הערר מיום 14.11.2019: אנו מחילים על ערר זה את החלטתנו בערר גב/8188/0738 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** וכן את החלטתנו בערר גב/8068/0318 **שלום ונתן יזמות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** מעבר לאמור בהחלטות אלה, נציין כי יש לבטל אף את החיוב בגין הממ"דים כטענת העוררים.

שאר טענות הצדדים נדרשות לחוות דעת שמאי מייעץ.

השמאי המייעץ יבחן את שומות הצדדים וטענותיהם בהתאם להחלטה זאת.

12. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת:

12.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי העוררת		
		היטל השבחה ב- ₪ בגין מימוש במכר	היטל השבחה ב-₪ בגין הבקשה להיתר	השבחה מלאה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	היטל השבחה ב- ₪ לאחר מימושים במכר
גב/353	09.04.1982	64.51	לא חלה השבחה	643.85	322	62
גב/258/א	31.12.1982	123.1	63.7	1,065	532.5	102
גב/353/ד	12.08.1994	4,942.58	לא חלה השבחה			
גב/מק/258/ו	06.11.1998	80,127.39	41,461.97	81,395	40,697	31,304
גב/מק/353ה	08.12.1998	38,988.47	לא חלה השבחה	92,886	46,443	35,724
גב/מק/2002	08.04.2003	211,350.85	109,363.64			
גב/353/ו	02.03.2005	59,695.77	לא חלה השבחה			
גב/מק/550	27.09.2011	47,612.75	לא חלה השבחה			
גב/מק/643	07.02.2018	לא חלה השבחה	360,000			

הערה: שמאי העוררת טוען בחוות דעתו כי לא חלה השבחה במימוש בהיתר הנדון, זאת לאחר שהביא בחשבון כי זכויות מצב קודם + תמ"א 38 + זכויות מצב חדש שמומשו במכר, גבוהות מסך הזכויות שאושרו בבקשה הנדונה. כטענה חליפית חישב את ההשבחה לזכויות מהתכניות במצב החדש, אשר טרם מומשו במכר. ההשבחה והיטל ההשבחה בטבלה לעיל בהתאם לתחשיבו זה.

12.2 **<u>עקרונות לחישוב ההשבחה</u>:**

<u>טיעוני שמאי העוררת</u>:

- שמאי העוררת טוען כי בחוות דעת שמאי המשיבה צוין כי מדובר בהסכם לפרוייקט תמ"א 38 והמימוש מתחלק בין הבעלים ליזם, כנדרש בהסכם קומבינציה.
  מימוש במכר = חתימת ההסכם – בגין 65.9% של הזכויות.
  מימוש בהחלטת הועדה למתן היתר הבניה הוא בגין 34.1% של הזכויות.
  שמאי העוררת טוען כי עפ"י פסיקת ועדות הערר, יש לראות כמועד המימוש את המועד בו אושר מתן היתר הבניה. הסכם לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38 הוא הסכם למכירת זכויות בניה עתידיות ולכן לא ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטה בערר (י-ם) 165/14 **נוסבוים עזריאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, לפיה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש במכר בהסכם למכירת זכויות בניה עתידיות שטרם אושרו. לטענתו, בהסכם מסוג זה עיקר הזכויות מתגבשות עם אישור בקשה להיתר על ידי המשיבה, וזכויות נוספות שהיו קיימות ולא נוצלו, הן בבחינת הטפל בעסקה. תכלית העסקה היא מימוש הזכויות מכח התמ"א ולא הזכויות התב"עיות הלא מנוצלות שהיו קיימות במועד החתימה על הסכם התמ"א. לכן, יש לראות בהסכם מסוג זה כהסכם למכירת זכויות בניה עתידיות שאין לחייב בגינו היטל השבחה.
- חלקיות המימוש: שמאי העוררת טוען בנוסף ו/או לחלופין, כי חישוב חלקיות המכר נעשה באופן שגוי - החישוב נעשה בדרך של חלק דירות הבעלים ביחס לסך הבניין החדש המתוכנן, הכולל זכויות לפי תמ"א 38 ולא לפי החלק היחסי של השטח העיקרי התב"עי של דירות היזם מתוך סך השטח העיקרי התב"עי שאושר לבניה, ללא שטחים שהותרו מכח תמ"א 38. לטענתו, החלק היחסי מהזכויות הקיימות שמומש במכר נמוך משמעותית: 42.6% ולא 65.9%, כפי שקבע שמאי המשיבה באופן שגוי[8].
- דייר מוגן/מושעא: שמאי העוררת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר החלת מקדם הפחתה בגין דחייה למושעא ולדייר מוגן, אולם לטענתו מדובר בתוכניות מאוד ישנות והמקדם צריך להיות נמוך יותר.
- חישוב השטחים הפטורים מהיטל השבחה: שמאי העוררת טוען כי לחלקה מוקנות זכויות בניה מתוכניות קודמות לפני חודש יולי 1975 כמו גם זכויות מכח תמ"א 38, אשר בגינם לא ניתן לגבות היטל השבחה.

[8] כפי שיפורט בהמשך סך השטח העיקרי המבוקש הוא 2,876 מ"ר, סך השטח המוקנה מכח תמ"א 38 הוא 1,280 מ"ר ושטח דירות הבעלים (ללא ממ"דים) הנו 916 מ"ר – קרי, החלק שנמכר בהסכם הקומבינציה הנו זכויות ל- 680 מ"ר מתוך סך זכויות מוקנות שנוצלו בהיתר בהיקף של 1,596 מ"ר; (זאת, טרם התייחסות לזכויות במצב קודם / במצב חדש שמומשו בעבר במכר ולכן פטורות מחיוב בהיטל השבחה).

- ❖ להלן פירוט שטחי הבניה מכח תוכניות לפני 7/1975 שאינם ברי חיוב בהיטל השבחה, כפי שהציג שמאי העוררת בחוות דעתו:
  - תוכנית גב/53 שטח למסחר בקומת העמודים[9]: 96 מ"ר.
  - תוכנית גב/123 שטח למגורים ב 4 קומות: 1,063.68 מ"ר.
  - תוכנית גב/159 + גב/258 שטח מרפסות שהותר לסגור: 106.35 מ"ר.
  - תוכנית גב/202 תוספת שטח בשיעור 5% למעלית: 41.55 מ"ר.

  סך כל השטחים הפטורים (לפני יולי 1975) הוא 1,307.58 מ"ר.
- ❖ להלן פירוט השטחים הפטורים לפי תמ"א 38 על תיקוניה, כפי שהציג בחוות דעתו:
  - טוען שערך מדידה גרפית של שטח תכסית הבנין על גבי התשריט באתר GOVMAP ומצא כי שטח התכסית הוא 371.62 מ"ר.
  - כאמור, הבניין הישן כלל 12 יח"ד ויחידה מסחרית: בקומת הקרקע יחידה מסחרית ו- 6 דירות מגורים. בקומה א' (עליונה) 6 דירות.
  - להלן חישוב השטחים הפטורים לפי תמ"א 38 על תיקוניה:

    תוספת 13 מ"ר ליח"ד[10] (לא כולל ממ"ד) – 13 X 12 = 156 מ"ר.

    שתיים וחצי קומות: [371.62 מ"ר + 6 X 13 מ"ר] X 2.5 = 1,124.05 מ"ר.

  סך כל השטחים פטורים עפ"י תמ"א 38: 1,280.05 מ"ר.
- ❖ סה"כ השטחים הפטורים מהיטל השבחה (תמ"א 38 + מצב קודם לפני 1975): טוען כי השטח הכולל הפטור מהיטל ההשבחה הוא: 2,587.63 מ"ר = 1,280.05 מ"ר + 1,307.58 מ"ר.
- ❖ שמאי העוררת טוען כי בנוסף לשטחים הנ"ל, הותרה עפ"י תוכניות גב/159 + גב/258 (מלפני יולי 1975), בניית מרפסות פתוחות או מקורות בשטח 212.71 מ"ר[11].
- ❖ שמאי העוררת טוען כי השטחים המבוקשים לבניה עפ"י הבקשה להיתר:
  - שטח עיקרי כולל של 2,876 מ"ר.
  - מרפסות מקורות - 236 מ"ר.
  - פרגולה - 50 מ"ר.

[9] ר' עמ' 18, סע' 13.3 בשומה המכריעה של משה נדם לנכס ברחוב שיינקין 48.
[10] ציין שלא חישב תוספת 12 מ"ר ליחידה המסחרית (חנות).
[11] תואם את האמור בחחות דעת שמאי המשיבה.

- מרפסת גג - 154 מ"ר; מרפסת הגג - פטורה מהיטל השבחה – תמ"א 38 מאפשרת בניית דירת גג פטורה.
- 3 מרתפים הכוללים 1,813.34 מ"ר לחניה ו- 150.45 מ"ר למחסנים.

לטענתו, שטחים אלה פטורים מהיטל השבחה, עפ"י הוראות סע' 17 ו/או סע' 14 א' 5 לתמ"א 38.

שמאי העוררת טוען כי הצבת מתקני חניה, עולה על התמורה בגין מקומות החניה.

❖ להלן חישוב השטחים הנדרשים להשלמת השטח המבוקש לבניה, כפי שהציג שמאי העוררת בחוות דעתו:

ההפרש בין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה לבין השטחים הפטורים מהיטל:

- שטח עיקרי כולל של 288.37 מ"ר (2,587.63 – 2,876).
- מרפסות מקורות – 23.29 מ"ר (212.71 – 236).
- פרגולה - 50 מ"ר.

להלן תחשיב השטחים מכלל התוכניות שמומשו במהלך השנים במימוש במכר, כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית	תאריך קובע	חלק יחסי שטרם מומש	תוספת ש. עיקרי לכל תוכנית	מהות	סך השטחים שמומשו במכר
גב/353	09/04/1982	19.23%	138	חדרי גג 23 * 6	111.46
גב/258/א	31/12/1982	19.23%	119.7	הפרש 42% כולל מרפסות ל 32% + מרפסות	96.68
גב/353/ד	12/08/1994	76.92%	פרגולה		
גב/מק/258/ו	06/11/1998	76.92%	91.41	השלמת שטח ח"ג 40 פחות 23 * 6	21.09
גב/מק/353/ה	08/12/1998	76.92%	פרגולה		
גב/מק/2002	08/04/2003	76.92%	207.75	5%+5%+15%	47.94
גב/353/ו	02/03/2005	76.92%	102	השלמת שטח ח"ג (40 פחות 23) * 6	23.54
גב/מק/550	27/09/2011	100.00%			
503-0475160	08/02/2018	100%		סה"כ	300.72

המסקנה: לטענתו, סך השטחים שמומשו במכר במהלך השנים עולה על השטחים הנדרשים למימוש בהיתר – מכאן, שאין מקום לחיוב בהיטל השבחה.

– שמאי העוררת טוען כי מטעמי זהירות, למקרה שטיעונו דלעיל, שלצורך מימוש זכויות הבנייה המבוקשות בבקשה להיתר, אין השבחה, ידחה וכדי שחוות דעתו לא תהיה חסרה, פרט להלן את התוכניות הרלוונטיות שנכנסו לתוקף במהלך השנים ושהוסיפו זכויות בניה. לטענתו, לחילופין ולכל היותר, השטח העיקרי ה"חסר" להשלמת הזכויות לאחר ניכוי זכויות שאינן ברות חיוב בהיטל (לפני יולי 1975) וזכויות מכח תמ"א 38 - הוא 288.37 מ"ר (2,587.63 – 2,876).

שמאי העוררת טוען כי עפ"י החלטת ועדת הערר ב**ערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים**, בעת חישוב הזכויות למימוש בבניית פרוייקט תמ"א 38, יש לראות בזכויות מכח התמ"א כזכויות המנוצלות במלואן, ורק את יתרת הזכויות הנדרשות לביצוע הפרוייקט, יש לייחס לתוכניות המקומיות ולחשב את ההשבחה מכוחן. לכן, הציג את התוכניות המשביחות (ללא קיזוז במימוש במכר).

בעת הדיון במשרדי הסכימו הצדדים שהשמאי המייעץ יכריע בהתאם להחלטת וועדת הערר. שמאי העוררת טען כי כל שנותר לשמאי המייעץ הוא להכריע בנושא שוויים, מקדמי שווי וביצוע חישובי שטחים בהתאם להחלטת הועדה, במובן של ספירת השטחים הפטורים מכוח התמ"א ורק אחר כך את השטחים שנוצלו לפי תב"ע. לטענתו, יש להביא בחשבון גם מימושים שנעשו בדירות משנים קודמות.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להוראות סעיף 19ב'(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין שטחי הבניה שנוספו מכח תמ"א 38 על תיקוניה במסגרת הבקשה להיתר. לטענתו, הביא בחשבון כי נחתם הסכם קומבינציה וכי החלק היחסי הנמכר מהווה כ- 65.9% מזכויות הבעלים. שמאי המשיבה טוען כי הוראות סעיף 14א לתמ"א 38 אינן מכילות הוראה בדומה לסעיף 13ב' לתמ"א 38 (לפיה יראו את היתר הבנייה כאילו ניתן מכח תמ"א 38 עד היקף הזכויות הנוספות שניתן להעניק מכח התמ"א). לכן, הביא בחשבון תחילה את כלל הזכויות המוקנות מכח התכניות השונות החלות על החלקה הנדונה, למעט זכויות הבנייה בגין חדרים על הגג. לטענתו, הביא בחשבון מקדם דחייה בגין הימצאותו של דייר מוגן בדירתם של ה"ה קרול ומרכיב המושעא 80%. בעת הדיון טען שמאי המשיבה כי עילת הפינוי והיתר הבניה חד הם, ובהתאם לכך קבע את מקדם הדחייה ואין צורך בביצוע כל דחיה נוספת.
- שמאי המשיבה טוען כי לאור הבנוי ע"ג החלקה הנדונה ויתרת הזכויות נכון למועד הקובע לכלל התכניות המשביחות, הביא בחשבון שמימוש ההשבחות החלות בתכניות השונות כדאי מבחינה כלכלית כבר במועד אישור התכנית המשביחה.

- להלן טבלה ובה שומות מכריעות לתכניות הרלבנטיות, מהן קבע שמאי המשיבה את ערכי השווי למ"ר מבונה, לחישוב ההשבחה לכל תכנית ותכנית:

שמאי מכריע	כתובת	גב/353	גב/258א	ג/353ב	ו/258ב	ה/353ב	גב/מק/2002	ו/353ב
בצלאל קציר	טייבר 49	360$	400$	1,000$	1,100$	1,100$	1,150$	1,200$
גבע בלטר	בן גוריון 208		360$		1,000$	1,000$	1,050$	1,100$
שושי שרביט	המעיין 15	360$	425$	1,000$	1,100$	1,100$	1,100$	1,150$
שושי שרביט	בורוכוב 37					1,100$	1,100$	
שושי שרביט	ריינס 22א'						1,100$	
רן וירניק	המעגל 6	320$	440$	1,000$	1,000$	1,000$	1,100$	1,200$
יצחק ברמן	הפלמ"ח 28						1,100$	1,200$
אמנון ניזרי	סירקין 24	320$	440$		1,000$		1,100$	
ניקי פרימו	ז'בוטינסקי 47	360$	400$	1,000$	1,000$	1,000$	1,150$	1,300$
אמנון ניזרי	כצנלסון 85,87,89	300$	400$	900$	1,000$	1,000$	1,100$	1,150$
יצחק ברמן	קק"ל 41			800$	900$	900$	900$	950$
משה נדם	המורד 2 א'					1,052$	1,022$	969$
משה נדם	שינקין 48	320$	430$	1,000$	1,000$	1,000$	1,000$	1,000$
נאווה סירקיס	המאבק 34	400$	360$	920$	1,047$			1,200$
נאווה סירקיס	סירקין 28	320$	420$	850$	1,000$	1,000$	1,000$	1,100$
בצלאל קציר	ברדיצ'סקי 28				1,200$		1,200$	
גבע בלטר	גוש עציון 3	300$	360$		900$	900$	1,000$	1,100$
גבע בלטר	שדה בוקר 6	280$		1,000$	1,100$	1,100$		1,300$
דורית פריאל	אהרון גולדשטיין 3					1,200$	1,200$	1,200$
דורית פריאל	הראל 6	360$	400$		1,100$	1,100$	1,200$	1,250$
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר ביצוע התאמות הנדרשות		**320$**	**430$**	**1,000$**	**1,000$**	**1,000$**	**1,000$**	**1,000$**

- במסמך תגובתו מיום 19.01.2020 טען שמאי המשיבה כי עמדת היועמ"ש לועדה המקומית והועדה המקומית, בכלל הסוגיות לא השתנתה (לגבי סוגיית העוגנים, אופי מימוש הזכויות במסגרת הסכם תמ"א-מכר והיתר, סוגיית צביעת הזכויות). לטענתו, החלטת ועדת הערר בסוגיית העוגנים ואופן המימוש בהתאם להסכם התמ"א היא החלטת ביניים וכי הועדה המקומית חולקת על עמדת ועדת הערר וממתינה להחלטתה הסופית, לצורך הגשת ערעורים בהתאם לעמדתה. בנוסף, טוען כי סוגיית צביעת הזכויות תלויה ועומדת בפני ביהמ"ש העליון והדיון בסוגיה עתיד להתקיים ביום 22.06.2020.

12.3 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/353:</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

- שמאי העוררת טוען כי תכנית זו אפשרה תוספת חדרי יציאה לגג, כדלקמן:
  תוספת 6 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א – בסה"כ 138 מ"ר.
  מקדם שווי למרפסת גג - 1.25 מ"ר.
  הפחתה לדחייה בגין מושעא ודייר מוגן - 0.6139 (שיעור מינימלי לפי 10 שנים בריבית של 5% לשנה)[12].
  שמאי העוררת מאמץ את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה - 320$ למ"ר מבונה. 643.85 ₪ = 0.6139 X 1.25 X 138 מ"ר X 0.019 X 320$. היטל השבחה המלא: 322 ₪. היטל השבחה בגין החלק שלא מומש בעבר במכר (19.23%): 61.92 ₪.
- בעת הדיון התייחס לסוגיית הדייר המוגן וטען כי מתן היתר בניה אינו מעיד על כך שניתן לפנות את הדייר המוגן באופן מיידי. לטענתו, מהלך כזה לוקח שנים רבות, או לחילופין מחייב את היזם בתשלום משמעותי אף מעבר לשווי האמיתי של הנכס.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב השבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%):
  - 5 יח"ד (עפ"י תכנון מיטבי) X 23 מ"ר ליח"ד = 115 מ"ר.
  - השבחה: 115 מ"ר X 320$\מ"ר X 1.3 מקדם חדר על הגג= 47,840$.
  - הפחתה למושעא ודייר מוגן (80%): 38,272 $.
  - השבחה ב- ₪: 727.16 ₪ (0.019).
  - היטל ההשבחה המלא ליום 09.04.1982: 363.58 ₪.
- להלן תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר (34.1%):
  - שמאי המשיבה טוען כי במסגרת הבקשה להיתר יש פטור מכוח סע' 19(ב)(10) תוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בגין זכויות מכח תמ"א 38.

[12] העובדה שרק בשנת 2015 נתקבלה החלטת הועדה לבניית הפרוייקט מעידה שבפועל הדחייה היתה מעל 30 שנה.

12.4 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/258/א':</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

- שמאי העוררת טוען כי התכנית אפשרה בניית 4 קומות לפי 42% לקומה כולל המרפסות – 168%. לטענתו, מאמץ את שווי מ"ר מבונה ($430) והחישוב שערך שמאי המשיבה ביחס למצב הקודם, תוספת השטח בסה"כ 119.7 מ"ר. אולם יש לבצע הפחתה לדחייה בגין מושעא ודייר מוגן - 0.6139 (שיעור מינימלי לפי 10 שנים בריבית של 5% לשנה). 430$ X 0.0337 X 119.7 X 0.6139 = ₪ 1,064.85. היטל השבחה המלא: 532.5 ₪. היטל השבחה בגין החלק שלא מומש במכר (19.23%): 102.40 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב השבחה המלא הנובע מהתכנית:

<u>מצב קודם:</u>

- שטח בניה לקומה (32%): 265.92מ"ר.
- מספר קומות: 4.
- מספר קומות[13]: 1,063.68 מ"ר.
- שטח מרפסות סגורות: 265.92 x4 x 0.3 x 1/3 מ"ר = 106.35 מ"ר אקו'.
- שטח מרפסות פתוחות: 265.92 x4 x 0.3 x 2/3 מ"ר = 212.71 מ"ר אקו'.
- שטח אקו' מרפסת פתוחה: 212.71 x 50% = 106.35 מ"ר אקו'.
- סה"כ שטח אקו': 1,063.68 + 106.35 + 106.35 = 1,276.38 מ"ר אקו'.

<u>מצב חדש:</u>

- 831 x 168% מ"ר = 1,396 מ"ר (שטחי המסחר, חדרי הגג וכו' מתקזזים במצבים השונים).
- סך תוספת שטח אקו': 1,276.38 מ"ר – 1,396 מ"ר =119.7 מ"ר אקו'.
- השבחה: 430 $ X 119.7 מ"ר = 51,471 $.
- הפחתה למושא ודייר מוגן (80%): 41,176.8 $=1,387.65 ₪ (שע"ח 0.0337).
- היטל השבחה המלא ליום 31.12.1982: 693.82 ₪.

[13] כך במקור.

- שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%) ובגין הבקשה להיתר (34.1%) בהתאם להשבחה המלאה ובהתאם לחלק בנכס של הדירות שאינן פטורות (בהתאם למועד המכירה).

12.5 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/מק/258/ו':</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

- שמאי העוררת טוען כי התכנית התירה תוספת של 11% (הקלות כמותיות). מכאן, כי ביחס למצב הקודם מדובר בתוספת שטח של 91.41 מ"ר. לאחר ביצוע הפחתה לדחייה בגין מושעא ודייר מוגן - 0.6139 (שיעור מינימלי לפי 10 שנים בריבית של 5% לשנה), ניצול השטחים הנדרש לפרוייקט בגין תוכנית זו הינו 30.67 מ"ר. לטענתו, תוספת השטחים העיקריים מאלה שהותרו עפ"י התוכניות הנ"ל, מספיקה לצורך ניצול מלוא שטח הבניה המבוקשת; עפ"י הפירוט הבא:
  מתוכנית גב/353 - 138 מ"ר (לפני החלת מקדם דחייה).
  מתוכנית גב/258 א' – 119.7 מ"ר (לפני החלת מקדם דחייה).
  מתוכנית גב/258 ו' – 30.67 מ"ר בלבד (לפני החלת מקדם דחייה).
  מכאן קיבל כי השטחים העיקריים המותרים לבניה עפ"י התוכניות המשביחות המאוחרות יותר[14], בעצם אינם מנוצלים.
  ערכי שווי: שמאי העוררת מאמץ את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה 1,000$.
  - להלן תחשיב היטל השבחה: 81,394 ₪ = 1,000$ X 4.323 X 30.67 X 0.6139
  - היטל השבחה מלא: 40,697 ₪.
  - היטל השבחה בגין החלק שלא מומש בעבר במכר (76.92%): 31,304 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב ההשבחה המלא כפי שהציג בחוות דעתו, ממנו גזר את ההשבחה לכל מימוש: מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה 65.9%, בגין הבקשה להיתר 34.1%:
  - שטח לחישוב זכויות: 831 מ"ר.
  - שטח מבונה נוסף: 11% (זכויות בניה נוספת) 831 X מ"ר = 91.41 מ"ר.

[14] ראה סעיפים 11.7 ו-11.8 להלן.

- השבחה כזמינה: 91.41 מ"ר X 1,000$ למ"ר = 91,410 $.
- הפחתה למושא ודייר מוגן (80%): 73,128 $.
- השבחה ב- ₪: 316,132.34 ₪ (4.323).
- היטל השבחה מלא ליום 6.11.1998: 158,066.17 ₪.

12.6 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/353/ד + גב/מק/353ה'[15]:</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

- שמאי העוררת טוען כי מכח התכניות דלעיל הותרה בניית פרגולה בשטח 23 מ"ר ולא יותר מ 1/3 משטח מרפסת הגג. אפשרות בניה זו היא ל- 6 יח"ד עליונות בשטח גג ממוצע של 62 מ"ר (6: 372), ניתן להוסיף חדרי גג בשטח כולל של 138 מ"ר ופרגולות בשטח של 78 מ"ר {6 X [3 : (23 - 62)]}. לטענתו, בבקשה להיתר התבקש מימוש לבניית פרגולה בשטח של 50 מ"ר בלבד.

  מקדם שווי לפרגולה – 0.7.

  ערכי שווי: שמאי העוררת מאמץ את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה 1,000$.

- להלן תחשיב היטל השבחה: 92,886 ₪ = 1,000$ X 4.323 X 50 X 0.7 X 0.6139
- היטל השבחה מלא: 46,443 ₪.
- היטל השבחה בגין החלק שלא מומש בעבר במכר (76.92%): 35,724 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה (לתכנית גב/353/ד):</u>

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב השבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%):
  - מקדם פרגולה פתוחה: 0.2.
  - מרפסת ללא פרגולה- 0.3.
  - מרפסת בתוספת פרגולה = 0.1.
  - פרגולה פתוחה: 5 יח"ד X 23 מ"ר X 0.1 (מקדם פרגולה) = 11.5 מ"ר אקו'.
  - השבחה (כזמינה): 11.5 מ"ר אקו' X 1,000 $ = 11,500 $.
  - הפחתה למושא ודייר מוגן (80%): 9,200 $.

[15] לשם הנוחות שמאי העוררת ערך חישוב מאוחד לשתי התכניות.

- השבחה ב- ₪ : 27,857.6 ₪ (3.028).
- היטל השבחה מלא ליום 12.08.1994 : 13,928.8 ₪.

– להלן תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר (34.1%) :

- שמאי המשיבה טוען כי במסגרת הבקשה להיתר יש פטור מכוח סע' 19(ב)(10) תוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בגין זכויות מכח תמ"א 38.

<u>טיעוני שמאי המשיבה (לתכנית גב/מק/353/ה):</u>

– כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.

– להלן תחשיב השבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%) :

- מקדם פרגולה באלמנטים ניידים : 0.7.
- מקדם פרגולה + מרפסת : 0.3.
- סה"כ תוספת שטח אקו' : 115 מ"ר (5X23מ"ר) X 0.4 = 46 מ"ר אקו'.
- השבחה (כזמינה) : 46 מ"ר אקו' X 1,000 $ = 46,000 $.
- הפחתה למושא ודייר מוגן (80%) : 36,800 $.
- השבחה ב- ₪ : 153,824 ₪ (4.18).
- היטל השבחה מלא ליום 8.12.1998 : 76,912 ₪.

– להלן תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר (34.1%) :

- טוען כי במסגרת הבקשה להיתר יש פטור מכוח סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בגין זכויות מכח תמ"א 38.

12.7 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/מק/2002:</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

– שמאי העוררת טוען כי התכנית התירה תוספת 5% בגין מרתף (41.55 מ"ר), תוספת של 15% בגין מגרש מדרוני (124.65 מ"ר) ותוספת 2 קומות – 2.5% לקומה, סה"כ 5%. הפחתה לדחייה בגין מושע ודייר מוגן - 0.6139 (שיעור מינימלי לפי 10 שנים בריבית של 5% לשנה). יחד עם זאת, לטענתו תכנית הבקשה להיתר שאושרה אינה מבקשת לנצל שטחים מתכנית זו.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב השבחה המלא כפי שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו, ממנו גזר את ההשבחה הנובעת מכל מימוש: מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה 65.9%, בגין הבקשה להיתר 34.1%:
  - בגין קומת מרתף : 5% x 831 מ"ר = 41.55 מ"ר
  - בגין תוספת קומות : 5% x 831 מ"ר = 41.55 מ"ר
  - בגין מגרש מדרוני : 15% x 831 מ"ר = <u>124.65 מ"ר</u>
    207.75 מ"ר
  - ניוד שטח חדרי הגג והזכויות הנוספות לדירת גג:
  - מקדם חדר על הגג : 1.3
  - מקדם דירת פנטהאוז : 1.5
  - מקדם המרה : 1.3 – 1.5 = 0.2
  - 0.2 x 23 x 5 + 1.5 x 134.2 מ"ר (השלמה לשטח דירות הגג המבוקש אשר מהווה השימוש המיטבי) = 224.3 מ"ר
  - 224.3 מ"ר אקו' x 1,000 $/מ"ר = 224,300 $
  - הפחתה למושא ודייר מוגן (80%) : 179,440 $
  - הנ"ל ב- ₪ (4.647) = 833,857.68 ₪
  - היטל השבחה מלא ליום 08.04.2003: 416,928.8 ₪

12.8 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/353/ו'</u>:**

<u>טיעוני שמאי העוררת</u>:

- שמאי העוררת טוען כי התכנית התירה בניית חדרים על הגג בשטח 40 מ"ר לכל יח"ד. לפי 6 יח"ד קיימות – 6 X 17 – בסה"כ 102 מ"ר.
  מקדם תוספת שווי 1.25.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.

- להלן תחשיב השבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%):

<u>מצב קודם</u>:

- חדר על הגג: 5 יח"ד X 23 מ"ר אקו' ליח"ד = 115 מ"ר אקו'
- פרגולה מקורה: 5 יח"ד X 23 מ"ר X 0.7 (מקדם פרגולה) = 80.5 מ"ר אקו'
- סה"כ: 195.5 מ"ר אקו'.

<u>מצב חדש</u>:

- חדר על הגג: 5 יח"ד X 40 מ"ר אקו' ליח"ד = 200 מ"ר אקו'.
- פרגולה מקורה: 5 יח"ד X 23 מ"ר X 0.7 (מקדם פרגולה) = 80.5 מ"ר אקו'.
- ניכוי מרפסת גג: 5 יח"ד X 17 מ"ר X 0.2 (מקדם מרפסת גג)= 17 מ"ר אקו'.
- סה"כ: 263.5 מ"ר אקו'.
- סה"כ תוספת שטח אקו': 68 מ"ר אקו'.
- השבחה: 68 מ"ר אקו' X 1,000 $ = 68,000 $.
- הפחתה למושא ודייר מוגן (80%): 54,400 $.
- השבחה ב- ₪: 235,522 ₪ (4.33).
- היטל השבחה המלא ליום 02.03.2005: 117,776 ₪.

- להלן תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר (34.1%):

- טוען כי במסגרת הבקשה להיתר יש פטור מכוח סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בגין זכויות מכח תמ"א 38.

12.9 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/מק/550</u>:**

<u>טיעוני שמאי העוררת</u>:

- שמאי העוררת לא התייחס קונקרטית לתכנית למעט לטענה כי תמ"א 38 מאפשרת דירת גג בפטור.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- ערכי שווי: שמאי המשיבה מפנה לשומה מכריעה של גב' גבע בלטר ברחוב שדה בוקר 6 בגבעתיים, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של התכנית בגבולות 7,500 ₪ ולשומה מכריעה של גב' נאוה סירקיס ברחוב סירקין 28 בגבעתיים בה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בגבולות 8,000 ₪. לטענתו, ע"ב השומות המכריעות הללו ועסקאות השוואה שבחן, שווי מ"ר מבונה בהתאמות הנדרשות לנכס שבנדון, הוא בגבולות 8,500 ₪.

- כאמור לעיל, שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בחלקה למועד וחלק יחסי בהתאם למימוש בהסכם הקומבינציה ובחלקה בגין המימוש בהיתר בניה.
- להלן תחשיב השבחה בגין מכר הזכויות בהסכם הקומבינציה (65.9%):
  - שווי מ"ר מבונה – 8,500 ₪.
  - המרת יתרת שטחי חדרי היציאה לגג לדירת פנטהאוז.
  - מקדם חדר על הגג: 1.3.
  - מקדם דירת פנטהאוז: 1.5.
  - מקדם המרה: 1.3 – 1.5 = 0.2.
  - 17 מ"ר x 5 יח"ד x 8,500 ₪ x 0.2: 144,500 ₪.
  - היטל השבחה מלא ליום 27.09.2011: 72,250 ₪.
  - בהתייחס לבקשה להיתר (34.1%), טוען כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

12.10 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית גב/מק/643:</u>**

<u>טיעוני שמאי העוררת:</u>

- שמאי העוררת טוען כי התוכנית מעגנת את הנוהג רב השנים בהחדרת עוגנים לתחום המגרש השכן, כאשר מעולם לא דרשה הועדה היטל השבחה בגין הסדרת נושא העוגנים, כמו גם ברשויות רבות אחרות, כמו למשל תל אביב ורמת גן, עד היום אין מחייבים את היזמים לשלם היטל השבחה בגין החדרת עוגנים זמניים למגרש השכן. לכן, אין לגבות היטל השבחה בגין תוכנית זו, לכל הפחות בהיתר זה ולחילופין, היטל ההשבחה שנדרש גבוה מהדרוש, ככל שייקבע שניתן לגבותו.
שמאי העוררת טוען כי התוכנית אושרה לאחר אישור הועדה למתן ההיתר, לכן התכנית לא חלה לגבי היתר הבניה שבעניינו. לטענתו, גם בהחלטת הועדה לא נדרשה הקלה לעניין העוגנים והאיזכור היחיד היה בס' 14 להחלטה. לענין זה טוען כי רשות הרישוי אינה יכולה לדעת מראש, אילו עבודות נדרשות, מבלי שנעשו קידוחי נסיון לבדיקת טיב הקרקע והאם בכלל ניתן לבצע קידוח אלכסוני לתוך המגרש השכן. לטענתו, כך גם למשל, לא יעלה על הדעת ואין גם בסיס חוקי, שהועדה תדרוש היטל השבחה על אישור להעמדת מנוף משאית לזמן מוגבל בכביש העירוני או לחייב בהיטל כשנעשה שימוש זמני במרחב האויר שמעל לבנין השכן, ע"י זרוע המנוף בעת הבניה.
שמאי העוררת טוען כי אומנם, היזם אולץ להוסיף ולציין את נושא העוגנים בטבלת ההקלות בתוכנית ההגשה, אולם אין בכך כדי להוות הצדקה חוקית, לחיובו בהיטל השבחה. לא כל שכן, כאשר לא קיימת החלטת ועדה בה אושרה ההקלה לכאורה.

לטענתו, למעט תיאור כללי של העבודות הנדרשות לכאורה והאלטרנטיבה שלכאורה תארוך זמן רב יותר ותהיה יקרה יותר תוך ציון עלויות מוחלטות בלבד, אין בחוות דעת שמאי המשיבה כל פירוט שאליו ניתן להתייחס לגבי חישוב ההשבחה.
לחיזוק טיעונו צרף שמאי העוררת כנספח חוות דעת מקצועית/הנדסית, שנערכה ע"י היזם/המהנדס/שמאי מקרקעין, מר טוביה דגן. מחוות הדעת עולה כי ביצוע עוגני חיזוק אינו חוסך בזמן ו/או בעלויות על פני אלטרנטיבות אחרות, שלא נדרשת בהן חדירה למקרקעי הזולת, שאולי אף זולות יותר. לכן, לטענתו גם אם ועדת הערר הייתה מחליטה בנושא זה שהדרישה לתשלום היטל השבחה היא חוקית, חוות הדעת ההנדסית מוכיחה כי לא חלה השבחה במקרה זה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בגין מימוש הזכויות בבקשה להיתר (34.1%) וטוען כי אישור תב"ע להחדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות ו/או אישור החדרת עוגני הקרקע הזמניים במסגרת הקלה כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר, משביחה את המקרקעין הנידונים ב"דרך אחרת", באמצעות היתרון הכלכלי. לטענתו, היתרון הכלכלי כולל בין היתר הקטנת זמן הביצוע במועד מסירת 36 יח"ד מוקדם יחסית, והפחתת עלויות הביסוס והדיפון, לרבות הגדלת שטח קומות המרתף נטו באמצעות הקטנת חתך הדיפון הנדרש, הקטנת פרק הזמן בו נדרש היזם לשאת בדמי השכירות בגין דירות המקור וכו' .

שמאי המשיבה טוען כי עוגני קרקע הם אמצעים המשמשים להעברת כוחות מתיחה מהמבנה הנתמך אל הקרקע ובכך מקטינים אורך וקוטר הכלונסאות הנדרש ומפחיתים באופן ניכר את עלויות הביסוס ומגדילים את שטח המרתף נטו. לטענתו, תקן 940 חלק 4.2 מגדיר:

עוגן קבוע כעוגן המתוכנן **לתקופת שירות ארוכה מ- 24 חודשים.**

ועוגן קרקע זמני כעוגן המתוכנן **לתקופת שירות של עד 24 חודשים.**

"תקופת השירות" : הינה פרק הזמן בו נחוץ העוגן לתמיכת המבנה הנתמך ולא תקופת המצאות העוגן באופן הפיזי בקרקע.

לטענתו, עוגן זמני הוא עוגן הדרוש לתמיכת המבנה לתקופה של עד 24 חודשים. את עוגני הקרקע הזמניים ניתן לחלק לשתי קבוצות עיקריות: עוגני קרקע זמניים הנותרים בקרקע ועוגני קרקע זמניים נשלפים.

- <u>עוגני קרקע זמניים הנותרים בקרקע</u>: שמאי המשיבה טוען כי לצורך ביצוע עוגנים מבוצעים קדחים באורך המחושב אל הקרקע הגובלת אליהם מוחדרים מוטות העיגון. את הקדח ממלאים באמצעות דייס צמנט בהתאם לאורך הכיסוי

הנדרש, לאחר השלמת הדייס ממשיכים בחפירה עד לשורת העוגנים הבאה. לאחר גמר עבודות החפירה, יוצקים את תקרות המרתף המהווים את התמיכה הקונסטרוקטיבית הדרושה לקירות המרתף ובכך מייתרים את פעילות עוגני הקרקע. לטענתו, את עוגני הקרקע המבוצעים בשיטה זו לא ניתן להוציא מתחום הקרקע הגובלת לאחר ביצוען ואלה נותרים בתחום הקרקע הגובלת עד לתום תקופת החיים של המבנה הגובל.

- <u>עוגני קרקע זמניים נשלפים</u>: שמאי המשיבה טוען כי בעוגנים אלה משתמשים בענייננו. לטענתו, לצורך ביצוע עוגני קרקע נשלפים מבצעים קדחים כאמור, ואל הקדח מחדירים שרוול מתכווץ ובתוכו מוטות העיגון. לאחר השלמת יציקת תקרות המרתפים המהוות את התמך הקונסטרוקטיבי כאמור, משחררים את העוגנים ושולפים את מוטות הפלדה מן הקדח, באופן שאינו מותיר עוגנים / דייס צמנט בקרקע הגובלת.

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו: "אין פוגעים בקניינו של אדם". לטענתו, בהתאם לחוק המקרקעין – תשכ"ט-1969, מצוין בסעיף 11 כי "הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום". לכן, ביצוע חדירת העוגנים לתחום מקרקעי הזולת ללא הסכמתם המפורשת היא בניגוד להוראות חוק יסוד: כבוד האדם וחרותו והוראות חוק המקרקעין.

שמאי המשיבה טוען כי סעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה מתיר סמכות לוועדה המקומית לקבוע בתב"ע, את הזכות התקנת עוגני קרקע זמניים ללא הסכמת החלקות הגובלות, וקביעת התנאים להענקת הזכות כאמור. לטענתו, אישור הזכות לביצוע החדרת עוגנים זמניים בזמן העבודה לחלקות הגובלות מבוצע בהליך של הקלה מכוח סע' 149. לכן, אלמלא אישור ההקלה להחדרת עוגנים זמניים בזמן העבודה לחלקות הגובלות, עמדו בפני היזם מספר חלופות לדיפון וביצוע הביסוס אשר אינן פולשות עם עוגנים לחלקות הגבולות, אולם, עלותם עולה באופן ניכר על חלופת עוגני הקרקע הזמניים ומכאן ההשבחה.

להלן החלופות העיקריות אותן מונה שמאי המשיבה לצורך ביצוע הביסוס:

א. **ביצוע עוגני קרקע זמניים:** טוען כי חלופה זו היא החלופה המיטבית מבחינה כלכלית המבוצעת תוך חדירה ושימוש במקרקעין הגובלים הניתנת ליישום כדין בזכות אישור ההקלה המפורטת לעיל. לטענתו, אומדן עלות דיפון וביסוס בחלופה זו הוא בגבולות: 1,500,000 ₪

ב. **שיטת TOP DOWN (הליך נטול עוגנים):** טוען כי שיטת TOP DOWN היא אחת מבין מספר החלופות המאפשרות את ביצוע דיפון המרתף והביסוס, ללא שימוש בעוגני קרקע וללא הצורך בחדירה למקרקעין הגובלים. לטענתו, כאלטרנטיבה לתמיכת קירות הדיפון באמצעות עוגני הקרקע מבוצעת תמיכת הדיפון בחלופה זו באמצעות טבעות בטון היקפיות (כמספר קומות המרתף), ברוחב מחושב קונסטרוקטיבית הצמודות לקירות הדיפון ומשמשות כקורות אופקיות הנושאות בכוחות האופקיים. טוען כי בשלב הראשון מבוצע קידוח כלונסאות הדיפון אשר יהוו את קירות מרתפי החנייה ובשלב השני מבוצע קידוח כלונסאות זמניים אשר מטרתם תמיכת תקרת הטופ-דאון הראשונה (טבעות הבטון ההיקפיות) המפורקים בעת השלמת יציקת מסגרת המרתף. בשלב השלישי מבוצעת יציקת תקרת הטופ-דאון הראשונה ובשלב הרביעי מבוצעת חפירה עד למפלס תקרת הטופ-דאון השנייה ויציקתה וחוזר חלילה (הציג מס' תמונות להמחשת תהליך העבודה).

שמאי המשיבה טוען כי התארכות הפרויקט בשיטת עבודה זו היא ארוכה יחסית וגורמת להתארכות הפרויקט, לרבות הנתיב הקריטי בו, לרבות התארכות לו"ז למסירת 36 יחידות הדיור ושטחי המסחר יחסית ללו"ז של הפרויקט בדיפון באמצעות עוגני קרקע זמניים. לטענתו, אומדן עלות הכלכלית של דיפון וביסוס והתארכות זמן הפרויקט בחלופה זו הוא בגבולות: 2,220,000 ₪.

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה במקרה דנן היא היתרון הכלכלי בין שיטת הדיפון וביסוס בחלופת עוגני הקרקע המתאפשרת לביצוע כדין, לאור אישור התכנית הנדונה לבין חלופת הדיפון והביסוס בגבולות המקרקעין הניתנת לביצוע ללא חדירה למקרקעין הגובלים, באמצעות שיטת "טופ דאון".

השבחה: 720,000 ₪ = 1,500,000 ₪ - 2,220,000 ₪.

היטל השבחה המלא ליום 7.2.2018 : 360,000 ₪.

13. <u>הכרעה</u>:

- עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים היא באשר לעקרון לפיו יש לבחון את ההשבחה במקרה הנדון. בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה מדובר בשני מימושים, האחד, מימוש בחתימה על הסכם קומבינציה והשני, מימוש בבקשה להיתר. שמאי העוררת טוען כי לפי הפסיקה יש לראות כמועד המימוש את המועד בו אושר מתן היתר הבניה, בעוד שהחתימה על ההסכם היא חתימה לביצוע פרויקט לפי תמ"א ולכן לא ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה.

ועדת הערר בעניינו קבעה בהחלטת הביניים שלה ובהחלטתה מיום 14.11.2019 כי היא מחילה במקרה הנדון את קביעת ועדת הערר לענייני רישוי, בהחלטתה בערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס.אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (פורסם בנבו, 16.11.2017) כפי שקבעה, הן במסלול הריסה ובניה והן במסלול תוספת על הקיים, מיוחסות הזכויות שניתן להתירן מכח תמ"א 38, לתמ"א. זאת מן הנימוקים שפורטו בהחלטתה וכן מנימוקי פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בעת"מ (ת"א) 46076-12-16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז ת"א** (פורסם בנבו, 06.05.2019) . כמו כן כי היא מחילה על ערר זה את החלטתה בערר גב/8188/0738 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**. מעיון בהחלטת הועדה ומעיון בהחלטות ועדות הערר/הפסיקה אותם החילו על המקרה שבענייננו עולה כי למעשה חישוב ההשבחה במקרה הנדון הוא בשני פרמטרים:

א. במסלול הריסה ובניה הזכויות הן זכויות מצטברות מכח התכניות החלות בנוסף לזכויות התמ"א. ראשית, הזכויות נצבעות מכח התמ"א ורק לאחר מכן נוספות עליהן זכויות מכח התכניות הקיימות על המקרקעין ובהן זכויות שטרם מומשו כאמור.

ב. עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין אלא כוונה לביצוע פרוייקט בהתאם לתמ"א 38. כאמור בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש והפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה.

מעיון בטיעוני הצדדים ובגישות השומה בהן נקטו, עולה על פניו וברמה העקרונית שיטת החישוב בה נקט שמאי העוררת במקרה הנדון [לפיה יש להביא בחשבון "במצב קודם" את סך הזכויות מכח התכניות התקפות החלות על המקרקעין + זכויות תמ"א 38 (כזכויות מצטברות) ו"במצב החדש" את הזכויות שאושרו בהיתר הבניה (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המאושרת] היא הנכונה. הדלתא בין שני מצבי התכנון כנ"ל מהווה את סך הזכויות לחישוב ההשבחה העקרונית. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במימוש בהיתר בניה, יש לבחון סוגיות קונקרטיות כגון תכניות נושאיות ככל שקיימות

וחלות על המקרקעין (כגון בניה על הגג), באם אכן התבקשו למימוש ו/או עסקאות מכר שבוצעו במהלך פרק הזמן המהווה את "המצב התכנוני החדש" ומהותן. בחינת הסוגיות הקונקרטיות הללו נדרשת לצורך קביעה נכונה של היקף השטחים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה (דהיינו בגישה זו מנוטרלים מסך השטחים המהווים את ההשבחה העקרונית כאמור לעיל, השטחים הפטורים/הלא ממומשים/ששולם בגינם היטל השבחה טרם המימוש הנוכחי).

בבחינת השטח המבוקש למסחר בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי הוא נמוך מהשטח למסחר בהתאם למצב התכנוני הקודם ומאחר שבמימוש הנוכחי לא נדרש ניוד זכויות, אחשב את ההשבחה הנובעת עפ"י העקרון המתואר לעיל, לשטחי המגורים בלבד.

- האלמנט המרכזי בחישוב השבחה הנובעת בפרויקטי תמ"א 38 בכלל ובפרויקטי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה בפרט, הוא השוואה של "אותו מוצר" בעת חישוב הדלתא בין שני מצבי התכנון כאמור לעיל. בחישוב שטח "המצב הקודם" מובאים בחשבון שטחי בניה ברוטו. כך למשל כאשר מביאים בחשבון את שטח הבניין הקיים לפני הריסתו, כך למשל כאשר מביאים בחשבון זכויות מתכניות החלות על המקרקעין, הקובעות זכויות הכוללות שטחי שירות, כך למשל כאשר מחשבים את הזכויות הפטורות מתוספת הקומות עפ"י התמ"א, אשר שטחן נגזר משטח קומה מורחבת (שנקבעת לפי שטח קומה קיימת ברוטו + הרחבת יחידות הדיור שבקומה זו ב-13 מ"ר ליח"ד). לכן, כאשר מביאים בחשבון במצב קודם שטחי ברוטו, יש להביא בחשבון בהתאמה, גם את שטחי הברוטו ב"מצב החדש" בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. בשיטה זו הדלתא בין שני מצבי התכנון היא בשטח ברוטו, ממנו יש לקזז בעת חישוב ההשבחה שטחים לא סחירים/להפעיל מקדם ברוטו/נטו. מאידך ניתן לבחון בשני מצבי התכנון את השטחים נטו, ולקבל את הדלתא במושגי שטח נטו המהווים את בסיס השטח לחישוב ההשבחה.

  כך או כך, החשיבות היא בהשוואה של "אותו מוצר".

  מעיון בשומת העוררת מצאתי כי במצב החדש הובאו בחשבון שטחים עיקריים בלבד, בעוד שבמצב הקודם הובאו בחשבון שטחי ברוטו (כך למשל בחישוב תכסית קומה וקביעת השטח הנובע מתוספת 2.5 הקומות הפטורות).

- שטחים עיליים סחירים בין שני מצבי התכנון: בהתאם למצב התכנוני הקודם סך השטח למגורים הוא 4 קומות X 32% + מרפסות בהיקף 30% מהשטח המותר לבניה כאשר 1/3 מתוכן סגורות:
  - שטחי בניה 32% X 831 מ"ר X 4 = 1,063.68 מ"ר.
  - מרפסות 1,063.68 X 0.3 = 319.10 מ"ר מתוכם 106.36 מ"ר מרפסות סגורות ו-212.73 מ"ר מרפסות מקורות.

- תוספת שטח בגין מעלית 5% =41.55 מ"ר: תכנית גב/202 המהווה תכנית במצב התכנוני הקודם, מאשרת תוספת 5% עבור התקנת מעלית בבתי מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. עפ"י הוראותיה התכנית מתקנת את הוראות תכנית גב/123 סעיף 8 (2) (י"ד) כך שבמקום בו מאושרת ע"י הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קע"מ, בסמכות הועדה לאשר 5% משטח הרצפות הכולל במגרש לשם התקנת מעלית. מאחר ובאזור מגורים ג' מותרת בניין כנ"ל הרי שתוספת זכויות זו של 5% מתווספת לזכויות גב/123 ומהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם הניתן לבניה במגרש. עלי לציין כי במסלול הריסה ובניה עפ"י תמ"א 38 ניתן לקבל תוספת זכויות מכח תב"עות קודמות במידה וניתן לנצלן על הבניין הקיים. הסייג על הבניין הקיים הוא באשר לאפשרות התכנונית פיזית של הבניין הקיים ולא באשר לאפשרות הכלכלית במידה וקיימת. לכן, התנאי של אפשרות המימוש במבנה הקיים, מתקיימת.

לסיכום: סך השטח הסחיר העילי 1,211.59 מ"ר עיקרי + 212.73 מ"ר מרפסות מקורות. בייחוס מקדם שווי 0.5 למרפסות (כהסכמת הצדדים) מתקבל כי השטח האקו' במצב הקודם הוא 1,317.95 מ"ר.

- שטח סחיר עילי פטור מכח תמ"א 38: תוספת 13 מ"ר ליח"ד + תוספת 2.5 קומות מורחבות + השלמת קומת הקרקע הבנויה לשטח קומה מורחבת:

  - 13 מ"ר ליח"ד X 12 יח"ד = 156 מ"ר.
  - שטח קומה סחיר כולל מרפסת סגורה/מקורה 345.70 מ"ר[16]. שטח קומה מורחבת לצורך חישוב השטחים= 345.70 מ"ר + 6 X 13 מ"ר = 423.70 מ"ר. שטח 2.5 קומות מורחבות = 1,059.24 מ"ר.
  - השלמת קומת הקרקע לשטח קומה מורחבת: 6 X 13 מ"ר = 78 מ"ר.

מכאן כי שטחי תמ"א 38 (עיליים סחירים): 1,293.24 מ"ר (הנ"ל בתוספת ממ"דים המהווים שטח סחיר אך לא יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון לאור המימוש הנדון).

[16] 831 מ"ר X 0.32 + (831 מ"ר X 0.32 X 0.3) = 345.70 מ"ר. יחד עם זאת, שטחי התמ"א הפטורים הינם ביחס לבניין הקיים. שמאי העוררת ציין כי במדידה גרפית על גבי תשריט באתר GOVMAP מצא שתכסית הבניין הקיים לפני ההרחבות הוא 371.62 מ"ר. בעת עריכת חוות הדעת לא נראה המבנה באתר GOVMAP. כמו כן ביקשתי משמאי הצדדים שימציאו את היתר הבניה להקמת הבניין/תכנית הבקשה להיתר בניה זה, כאסמכתא לשטחי הבניה שהיו בנויים בהיתר טרם הריסת הבניין. היתר בניה זה לא הומצא ע"י הצדדים ולא אותר על ידי בארכיב המסמכים שבאתר הועדה המקומית. יחד עם זאת כפי שהבהרתי לעיל, הובאו על ידי בחשבון השטחים הסחירים בלבד, בעת חישוב התוספת של 2.5 קומות קיימות. השטח שהובא בחשבון על ידי שמאי העוררת גדול יותר אך כדבריו הוא מהווה שטח תכסית דהיינו שטח ברוטו הכולל שטחים לא סחירים. הפרשי השטחים בין אלו שנמדדו ע"י שמאי העוררת לבין אלו שהובאו על ידי בחשבון עולים בקנה אחד עם ההגיון לפיו הפרש השטחים מהווה שטחי שירות לא סחירים בקומה. לסיכום, חישוב השטח הקומתי יערך על ידי בהתאם לשטחים הסחירים כאשר חישוב ההשבחה יערך בהתאמה לשטחים הסחירים בלבד, כפי שהם מוצגים בטבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר שאושרה.

- שטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר: **2,803.12 מ"ר עיקרי** (ללא שטחי המסחר), 150.45 מ"ר אחסנה בקומות המרתף, 1,813.34 מ"ר חניה מקורה בקומות המרתף, **236.64 מ"ר מרפסות מקורות**, 154.06 מ"ר מרפסת גג בקומה העליונה החלקית, **50.33 מ"ר פרגולה**. בהתאם להוראות סעיף 14אא5 לתמ"א 38 תוספת שטחי שירות בתת"ק למטרות חניה בשטח הנדרש עפ"י הוראות החוק ואחסנה בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, הם חלק מזכויות התמ"א ולכן פטורות. מרפסת הגג מהווה חלק מקומת הגג החלקית, אשר מהווה אף היא חלק מזכויות תמ"א 38. להלן סיכום השטח הסחיר המהווה את ההשבחה העקרונית, לפני התייחסות פרטנית ובחינת הפחתות בגין בניה פטורה/לא מבוקשת למימוש/ מומשה במסגרת מכר שבוצע טרם המימוש הנוכחי:
  - שטח עיקרי: 298.29 מ"ר = (1,211.59 מ"ר +1,293.24 מ"ר)- 2,803.12 מ"ר.
  - מרפסות: 23.91 מ"ר = 212.73 מ"ר – 236.64 מ"ר.

  שטח אקו' (עיקרי + מרפסות במקדם 0.5) =310.24 מ"ר.
  - פרגולה: 50.33 מ"ר.

בגין שטח זה, המהווה את השטח לחישוב ההשבחה, תחושב ההשבחה בהתאם לתכניות במצב החדש, בשיטת "המדרגות" בהתאם למועד הקובע של כל תכנית ולפי תוספת השטח שהוקנתה מכל תכנית.

<u>השבחה בגין אישור תכנית גב/353:</u>

- שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה למימוש בהסכם הקומבינציה תוך שבגין המימוש בבקשה להיתר טען כי מתקיים פטור מכח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. שמאי העוררת ערך אף הוא תחשיב השבחה, הנובע מתכנית זו. לאור העובדה שמדובר במימוש אחד, היתר בניה לפי תמ"א 38, אזי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית זו, ככל ומבוקשת למימוש, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (10) לחוק. יתרה מזאת, עפ"י תכנית הבקשה להיתר המאושרת הבניה בקומת הגג היא של דירות גג ולא של חדרי יציאה לגג.
  מאחר ומדובר בתכנית גגות לבניית ח.יציאה לגג/עליות גג, אשר אינן מבוקשות לבניה בבקשה להיתר בניה הנדונה, הרי שבהתאמה, שטח חדרי היציאה לגג, לא הובא בחשבון בעת חישוב הדלתא בין שני מצבי התכנון.

<u>השבחה בגין אישור תכנית גב/258א:</u>

- התכנית מאפשרת בניה בהיקף של 42% X 4 קומות דהיינו שטח של 1,396.08 מ"ר.

מצב קודם = 32% לקומה + שטחי המרפסות, סה"כ 1,276.40 מ"ר אקו'[17]. מכאן כי ההשבחה בגין תכנית זו מסתכמת בשטח אקו' של 119.68 מ"ר, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הצדדים (זאת מתוך סך השבחה של 310.24 מ"ר אקו' כאמור לעיל).

- מכר שבוצע לאחר התכנית: עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969, תחשיב החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע של התכנית הנדונה (בהנחה שעם המכר שולם היטל השבחה בגין אישור התכניות הללו), יערך בהתאם לחלקן ברכוש המשותף. החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע של תכנית זו מסתכם ב- 38/52. לכן, יובא בחשבון חיוב בגין יתרת החלק היחסי דהיינו לפי 14/52.
- ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה ואני מוצא כי הסכמתם סבירה ($430, שע"ח 0.0337 ₪).
- דייר מוגן ומושעא: שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדם ההפחתה בגין מושעא ודייר מוגן. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.8 ואילו שמאי העוררת הביא בחשבון מקדם 0.6139 (10 שנים, 5% שנתי). לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ולאחר שבחנתי את גיל הנכס במועד הקובע והיקף תוספת הזכויות מכח תכנית זו אני מסכים עם שמאי העוררת כי פרק הזמן לדחיה בגין המושעא/דייר מוגן (10 שנים, 5% שנתי), סביר יותר. לכן, יובא בחשבון מקדם 0.614.

להלן תחשיב ההשבחה:

119.68 מ"ר אקו' X $430 X 0.0337 ₪ X 14/52 X 0.614 = 286.70 ₪.

היטל השבחה: 143.35 ₪.

יתרת השטח האקו' לחיוב בתכניות הבאות: 190.56 מ"ר.

<u>השבחה בגין אישור תכנית גב/385:</u>

- התכנית אינה משביחה. תוספת זכויות בשיעור 5% הוקנו במצב קודם בהתאם לתכנית גב/202

<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ד:</u>

- שמאי המשיבה לא חייב בגין תכנית זו עקב הפטור מכח סעיף 10 (ב) (10) לחוק. בתחשיבו למימוש בהסכם הקומבינציה (בהתאם לשיטתו כי יש לחייב בגין מכר הזכויות שבוצע בעת החתימה על הסכם הקומבינציה), הביא בחשבון מקדם השבחה 0.1. שמאי העוררת, מאידך, הציג תחשיב לחיוב בגין הפרגולות לפי שטח של 50 מ"ר מבוקשים במקדם שווי 0.7.

[17] 1,063.68 מ"ר + 106.36 מ"ר + (0.5 X 212.73 מ"ר).

- ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה ואני מוצא כי הסכמתם סבירה ($1,000) שע"ח 3.028 ₪.
- דייר מוגן ומושעא: שמאי הצדדים הפעילו מקדם הפחתה למושעא/דייר מוגן, בדומה לתכנית קודמת דהיינו שמאי המשיבה 0.8 ושמאי המבקש 0.6139. בעניינו, מדובר כאמור לעיל בהסכם למימוש זכויות בהיתר בניה, בהתאם לתמ"א 38 ולכן אין לחייב בהיטל השבחה בגין אפשרות בניה על הגג, ככל שזו מבוקשת למימוש, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (10) לחוק. יתרה מזאת, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המאושרת, הבניה בקומת הגג היא של דירות גג ולא של חדרי יציאה לגג. יחד עם זאת, תמריצי תמ"א 38 אינם כוללים פרגולות. לכן, בגין הזכויות הניתנות בתכנית לבניית פרגולה יש לחייב בהיטל השבחה. תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992) אשר חלו במועד הקובע בתוכנית זו, לא כללו הוראות בקשר לפרגולות. השטח לחיוב לפי הבקשה להיתר הינו 50.33 מ"ר וההשבחה בגין הפרגולות היא במקדם 10%. לכן, סך השטח האקו' לחישוב ההשבחה עומד על 5 מ"ר אקו' לבניין כולו. בשים לב שיש לבצע הפחתה בגין מקדם מושעא/דייר מוגן ולאור היקף החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע (24/52), הרי שמדובר בשטח של כאחד מ"ר אקו' לבניין כולו. בהתחשב בעובדה כי שווי הפרגולה כבנויה אינו גבוה מעלות בנייתה, הרי שבמכלול הדברים, המקרקעין שבנדון לא הושבחו במקרה זה בגין מרכיב הפרגולות המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר.

<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/258/1:</u>

- מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז 1967, במסגרת הוראותיה. התכנית מאפשרת באזור מגורים ג', 179% בניה המהווים תוספת של 11%[18]. תוספת 11% נקראות בטבלת אחוזי הבניה בתכנית "**תוספות מוטמעות**", אולם 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. שמאי הצדדים מסכימים כי, תוספת הזכויות הניתנות בתכנית מסתכמות ב- 11% המהווים 91.41 מ"ר ואינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה ($1,000) שע"ח 4.323 ₪. המחלוקת בין הצדדים היא בנוגע למקדם ההפחתה למושעא/דייר מוגן. לאחר שעיינתי בהוראות התכנית ובפרוטוקול אישור הבקשה להיתר, איני מסכים עם טיעוני הצדדים והסכמתם לגבי מהות השטחים שנוצלו

[18] 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).

מכח תכנית זו. דהיינו, איני מסכים עם שמאי הצדדים כי, השטח המנוצל בשיעור 11% בלבד נובע מהתוספות המוטמעות. אשר לזכויות המוטמעות יש להביא בחשבון כי הן כוללות תוספת 5% בגין התקנת מעלית אשר נכללה במצב הקודם ולפיכך אין לחייב בגינה בהיטל השבחה. מעבר לזכויות המוטמעות, יש להביא בחשבון גם את תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות. בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20150010 ביום 03.06.2015 אשר דנה בבקשה הנדונה להיתר בניה, מצוין שהתוספת בשיעור הנ"ל אושרה "בהתאם לתב"ע גב/מק/2002". תב"ע גב/מק/2002" היא התב"ע האחרונה (מבחינה כרונולוגית), שאישרה תוספת זו. תכנית גב/מק/2002 מבהירה שאינה מוסיפה זכויות על תכניות תקפות (ראה סעיף 2.2.3 בהוראות התכנית). פס"ד אליק רון, עסק בעיקר בחיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות מכח תכנית זו ובעיקר מה דינן של זכויות מותנות שנכללו בתכנית מתאר מקומית, שאושרו לבניה לאחר שהקרקע נמכרה לאַחֵר. בית המשפט קבע כי יש להתייחס להשבחת המקרקעין עקב הזכויות המותנות כהשבחה אחת המורכבת הן מהזכויות המותנות-המוקנות המוטמעות בתכנית, והן מאישורן הסופי וכי יש לחשב השבחה זו בכללותה נכון למועד תחילת התוכנית, ולא למועד אישור בקשה להיתר לזכויות המותנות בפועל. קרי, אין לראות באישור הזכויות המותנות "אירוע מס" נוסף. מאחר ובעניינו, קבעתי כי אין מכירה אלא מימוש בדרך של היתר, וההיתר מנצל את הזכויות המותנות, אזי יש לחשב את הזכויות המנוצלות בהיתר במלואן, נכון למועד אישור תכנית זו. שמאי המשיבה הביא בחשבון את תוספת זו בשיעור של 5% בחישוב ההשבחה לתכנית גב/מק/2002. שמאי העוררת לא הביא בחשבון את תוספת זו מפני שלשיטתו תכנית הבקשה להיתר מנצלת <u>באופן חלקי</u> זכויות בניה מכח תכנית גב/258/ו', כך שאינה מממשת זכויות בניה נוספות שניתנו בתכנית המאוחרת יותר גב/מק/2002. בהתחשב בפרוטוקול ועדת המשנה עת אושרה הבקשה להיתר ובעובדה שתכנית גב/מק/2002 לא הוסיפה זכויות בניה עיקריות על תכניות תקפות ובנקיטה בשיטת "המדרגות", יש להביא בחשבון תוספת בשיעור 11%=91.41 מ"ר מתכנית זו (6% תוספת שטח רצפה ו-5% תוספת 2 קומות, קומה מפולשת תחתונה בגינה התכנית מאפשרת 5% נוספים לא מבוקשת).

מקדם דחיה למושעא/דייר מוגן בדומה להכרעתי בתכניות הקודמות לעיל דהיינו 0.614. החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע של תכנית זו מסתכם ב-12/52. לפיכך יובא בחשבון חיוב בגין יתרת החלק היחסי דהיינו לפי 40/52.

- להלן תחשיב ההשבחה:

91.41 מ"ר X 1,000$ X 4.323 ₪ X 0.614 X 40/52 = 186,640 ₪.

היטל השבחה: 93,320 ₪.

יתרת השטח האקו' לחיוב בתכניות הבאות: 99.16 מ"ר.

<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/353/ה</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 אינה מתירה בניית קירות לפרגולה אך מאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם. כיסוי הפרגולה באלמנטים קלים מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת מוצללת. בהכרעתי לתכנית גב/353/ד התייחסתי לכך שמדובר בהסכם למימוש זכויות בהתאם לתמ"א 38 והבהרתי כי הזכויות הניתנות בתכנית לבניית חדרי יציאה לגג פטורות מהיטל השבחה מכח סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק, ככל שמבוקשות למימוש, וכי בענייננו לא התבקשו חדרי יציאה לגג בקומה העליונה החלקית, כי אם דירות גג. יחד עם זאת, תמ"א 38 אינה חלה על פרגולות, לכן בגין הזכויות הניתנות בתכנית לבניית פרגולה יש לחייב בהיטל השבחה. בתכנית גב/353/ד ייחסתי להוראות התכנית להקמת פרגולות מקדם השבחה בשיעור 10%. אני סבור כי הוראות התכנית הנדונה משביחות בשיעור דומה לפיכך מדובר בהשבחה בשטח אקוי של כ- 5 מ"ר בדומה לתכנית גב/353/ד. לאור השיקולים שנמנו בהשבחה לתכנית גב/353/ד, מדובר בשטח המיוחס כהשבחה לבניין כולו, בהתחשב במקדם ההפחתה למושעא/דייר מוגן וקיזוז החלק היחסי של הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע של תכנית זו, אני סבור שאין מקום לקבוע בענייננו כי התכנית השביחה את המקרקעין.

<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/2002</u>:

- התכנית היא 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 45% לקומה ובסה"כ 179%. שטחים אלו כוללים תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין, על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים. בנוסף, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת, במגרש מדרוני[19] 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 ורשאית 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.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי התכנית הוסיפה 25% (5% קומת מרתף, 15% מגרש מדרוני, 5% תוספת 2 קומות). יחד עם זאת בחישוב ההשבחה בחן את שטח דירות הגג ופיצל את שטחן ל- 2 : שטח של 115 מ"ר (5 X 23 מ"ר) הוא שטח חדרי יציאה לגג שהומר לדירות גג (מכח הוראות התכנית)[20] וליתרת השטח של דירות הגג (134.2 מ"ר), אשר נובע מתוספת השטחים המתאפשרת מהתכנית כאמור לעיל[21]. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכנית איני מקבל את חישוב השטחים כפי שהציגו הצדדים. ראשית, 5% מתוך 25% תוספות הבניה המתאפשרות בתכנית, הובאו בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית גב/מק/258/ו (בגין תוספת 2 קומות) ו- 5% נוספים (קומת מרתף במקום ק"ע מפולשת) אינם רלבנטים במימוש המבוקש. כמצוין בסוף הכרעתי לתכנית גב/מק/258/ו, יתרת השטח האקו' לחיוב בתכניות הבאות לאחר תכנית גב/מק/258/ו עומדת על סך של 99.16 מ"ר. שטח זה מהווה כאמור לעיל שטח מבוקש כתוספת, מעבר לסל השטחים המהווים את המצב הקודם/הפטורים מהיטל השבחה. במקרה הנדון המקור לשטחים הללו יכול לנבוע מתוספת שטח אבסולוטית שניתנת למקרקעין (כגון זה שמתקיים בתכנית גב/מק/2002, למשל מכח תוספת 15% בגין מגרש מדרוני) או לחילופין משטח חדרי היציאה לגג שתאפשרו לבניה בבניין הקיים לפני

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

[20] לשטח זה ייחס מקדם השבחה 0.2 המהווה את מקדם ההמרה בין שטח חדרי יציאה לגג לשטח דירות גג.

[21] לשטח זה ייחס מקדם דירות גג 1.5.

הריסתו אך לא מומשו. תכנית גב/מק/2002 אפשרה הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג בתנאי שמרפסת הגג של כל דירת גג לא יפחת מ- 50 מ"ר.
בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ומצאתי כי מדובר ב- 3 דירות גג להן מרפסת גג בשטח כולל של 154 מ"ר. דהיינו, תנאי התכנית להמרת חדרי יציאה לגג מתקיימים. כפי שצוין בתחילת הכרעתי בהתייחסותי לתכניות הגגות, הזכויות לחדרי יציאה לגג (במקרה זה 23 מ"ר X 6 יח"ד), לא חויבו בתכנית הגגות, מפני שלא התבקשו לבניה, ובהתאמה לא חושבו כחלק מהמצב הקודם (כלומר לא ניתן בגינן זיכוי). מאחר והמימוש בתכנית זו הוא של דירות גג, הרי שבפועל בין אם מדובר במימוש בבניית דירת גג במקום חדרי יציאה לגג (אפשרות שהתגבשה לראשונה בתכנית גב/מק/2002) ובין אם מדובר במימוש בדירת גג שמקור הזכויות לה נובע מתוספת אבסולוטית של זכויות בניה (הנובע אף הוא מתכנית גב/מק/2002), הרי שחיוב ההשבחה צ"ל באופן מלא בהתאם למקדם דירת גג. מקדם סביר לדירת גג הוא 1.3. להלן תחשיב ההשבחה:

99.16 מ"ר X 1.3 מקדם דירת גג X $1,000 X 4.647 שע"ח X 0.614 X 40/52 = 282,929 ₪. היטל השבחה: 141,465 ₪.

- **<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ו</u>:**

תכנית הבקשה להיתר היא לדירות גג ולא לח. יציאה לגג וסך תוספת הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הנדונה, חויבה במסגרת התכניות הקודמות לתכנית זו.

- **<u>ההשבחה בגין תכנית גב/מק/550</u>:**

כפי שצוין ע"י שמאי המשיבה בבקשה להיתר נשוא חוות דעת זו, לא נוצלו הזכויות מכח תכנית זו. יתרה מכך סך תוספת הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הנדונה, חויבה במסגרת התכניות הקודמות לתכנית זו.

- **<u>ההשבחה בגין תכנית גב/מק/643</u>:**

בסעיף 11.2 לעיל ציטטתי את החלטת ועדת הערר מיום 14.11.2019:
"אנו מחילים על ערר זה את החלטתנו בערר גב/8188/0738 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים **וכן את החלטתנו בערר גב/8068/0318 שלום ונתן יזמות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** מעבר לאמור בהחלטות אלה, נציין כי יש לבטל אף את החיוב בגין הממ"דים כטענת העוררים. שאר טענות הצדדים נדרשות לחוות דעת שמאי מייעץ.
השמאי המייעץ יבחן את שומות הצדדים וטענותיהם בהתאם להחלטה זאת.

מעיון בערר גב/8068/0318 **שלום ונתן יזמות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** בו נדון מקרה דומה של חיוב בהיטל השבחה בגין אישור הועדה המקומית להתקנת עוגנים זמניים במקרקעין סמוכים (כולל פרסום הקלה בעניין זה) קבעה ועדת הערר *שי"ש לבטל את החיוב בהיטל השבחה"* (החיוב נערך ע"י הועדה המקומית בגין השבחה "בדרך אחרת" באמצעות היתרון הכלכלי שנוצר לכאורה כתוצאה מהשימוש בעוגנים הזמניים). ועדת הערר קבעה שאין מדובר בפעולה תכנונית ולכן *"החיוב בהיטל השבחה בגין ההחלטה בעניין העוגנים הזמניים אינו יכול לעמוד ודינו להתבטל"*. אשר על כן בהתאם לקביעת ועדת הערר בעניינו כי היא מחילה את החלטת ועדת הערר הנ"ל, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

14. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
גב/353	09.04.1982	לא חלה השבחה	
גב/258/א	31.12.1982	286.7	143.3
גב/385	09.09.1987	לא חלה השבחה	
גב/353/ד	12.08.1994	לא חלה השבחה	
גב/מק/258/ו	06.11.1998	186,640	93,320
גב/מק/353/ה	08.12.1998	לא חלה השבחה	
גב/מק/2002	08.04.2003	282,929	141,465
גב/353/ו	02.03.2005	לא חלה השבחה	
גב/מק/550	27.09.2011	לא חלה השבחה	
גב/מק/643	07.02.2018	לא חלה השבחה	

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 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 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