לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

לכבוד:

י. ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

משהב חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ

באמצעות השמאי ירון ספקטור

דוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

באמצעות השמאי צבי רון

דוא"ל: zron@zviron.com

שומה מכרעת

רח' ערבי הנחל 1 ו-3, גבעתיים

מגרש 50A (ע"פ תב"ע גב/490)

גוש: 7105, חלקה: 91,92

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 17/09/2001 - 15 יום ממועד אישור התוכנית גב/380/א'
- ✓ 09/04/2012 - 15 יום ממועד אישור תוכנית גב/490
- ✓ 12/6/2015[1] - 15 יום ממועד אישור התוכנית גב/490/ג'.

2.2 מועד הדיון:

דיון נערך במשרד משולב בווידאו (ZOOM) בתאריך 12/08/2024 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 7/11/2024 ללא נוכחות הצדדים.

[1] התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23/12/2014, ופורסמה בעיתונים ביום 29/5/2015.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי צבי רון מיום 29/07/2024.
- ✓ דו"ח אפס מיום 26/07/2012 שנערך ע"י השמאי ירון ספקטור לגבי מגרש 3 (לפי גב/380/א') בגו"ח 7105/138.
- ✓ מחקר דלפי (מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר) לעניין מקדם חניה.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור מיום 16/06/2024[2].
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 11/03/2024 שנערכה ע"י השמאי צבי רון.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 09/04/2024.
- ✓ נסח טאבו מיום 27/08/2023 לחלקה 91 בגוש 7105.
- ✓ נסח טאבו מיום 24/08/2023 לחלקה 92 בגוש 7105.
- ✓ היתר בניה מס' 20230023 מיום 17/04/2023 + נספח להיתר.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה מס' 20220009 מיום 28/09/2022 בעניין בקשה 20220181.
- ✓ הסכם מיום 16/06/2008 שנתחם בין עריית גבעתיים והוועדה המקומית לבין משהב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ.
- ✓ תוכנית הגשה והיתר בניה 20130074 מיום 21/10/2013 גו"ח 7105/96,97.
- ✓ תוכנית הגשה והיתר בניה 20150046 מיום 07/07/2015 גו"ח 7105/96.
- ✓ תוכנית הגשה והיתר בניה 2016075 מיום 14/12/2016 גו"ח 7105/96.
- ✓ טבלת שטחי דירות פרויקט גבעתיים סיטי בניין 2 מיום 05/12/2013 שנערכה ע"י לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.
- ✓ מכתב מאת לאה רובננקו אדריכלים בע"מ מיום 05/09/2024.
- ✓ סט תוכניות דירות לפי טיפוסים גבעתיים סיטי בניין 2.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7105
חלקה:	91,92
מס' מגרש:	מגרש 50A
כתובת:	ערבי הנחל 1 ו-3, גבעתיים
שטח רשום:	חלקה 91 – 1,964 מ"ר, חלקה 92 – 1,926 מ"ר
שטח המגרש:	2,837.4 מ"ר (ע"פ תב"ע גב/490)
מהות הנכס:	מגרש ועליו בניין מגורים בבניה
סוג המימוש:	היתר בניה

[2] קובץ נספחים לשומה אחרת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה והנכס

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר גבעתיים בסמוך למתחם הבורסה ולמתחם רכבת צפון, בסמוך לגבול המוניציפלי של הערים רמת-גן ותל-אביב.

הנכס הינו חלק ממתחם ה"סיטי" המהווה את עתודת הקרקע העיקרית בעיר גבעתיים.

המתחם מוקף מעברו הצפוני והמערבי בדרכים המהוות צירי תנועה ראשיים דרך ז'בוטינסקי (בצפון) ורחוב ערבי נחל וכביש נתיבי איילון (מערב).

את המתחם חוצה רח' שפע טל, ממזרח למתחם רח' דב פרידמן, ומעבר לו שכונת מגורים בתחום העיר רמת-גן.

מעברו הצפוני של רח' ז'בוטינסקי מצוי "מתחם הבורסה", הכולל את מבנה בורסת היהלומים ומגדלי משרדים ותעסוקה.

חטיבת הקרקע, ממוקמת לאורך צירי תנועה ראשיים, ז'בוטינסקי מצפון, רחוב ערבי נחל מדרום ונתיבי איילון ממערב בסמוך לאזור התעשייה הישן. המגרש שבנדון ממוקם בחלקו המערבי ובקצה המתחם, בחזית לרחוב ערבי נחל בפינת רחוב אריאל שרון (צומת ראשית).

רחוב ערבי נחל הינו ציר תנועה ראשי המהווה את גבולה הדרומי המוניציפלי של העיר גבעתיים. הרח' דו סטרי, המקשר בין רח' עליית הנוער (ממזרח) לרח' אריאל שרון (במערב). רחוב אריאל שרון, מהווה ציר תנועה ראשי גם הוא, דו סטרי היוצא מדרום ברח' ערבי נחל ומתחבר בצפון עם דרך מנחם בגין.

סביבת הנכס בתהליך של התחדשות המאופיינת בבנייה ותיקה, בני 3-4 קומות לצד מגדלי משרדים ומגורים חדשים.

קיים פיתוח עירוני מלא.

5.2 תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש 50A, בשטח של 2,879.4 מ"ר ע"פ ת.ב.ע גב/מק/631, המורכב מחלקות 91,92 בגוש 7105, המגרש בעל צורה דמוית מלבן. 2 המבנים[3] שהיו ממוקמים על המגרש נהרסו בהתאם להיתר בניה מחודש 04/2023.

גבולות:

צפון – פרויקט מגדל השחר המהווה פרויקט משולב של מסחר, מגורים ומשרדים בן 53 קומות.

מערב – חזית לרחוב אריאל שרון.

דרום – בחזית לרחוב ערבי נחל מעברו בנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים.

מזרח – גובל במגרש 60A, בתחומו מבנה מגורים חדש הכולל 31 קומות מעל ק"ק ו- 144 יח"ד.

נכון למועד ביקור בנכס המבנים שהיו על החלקות נהרסו.

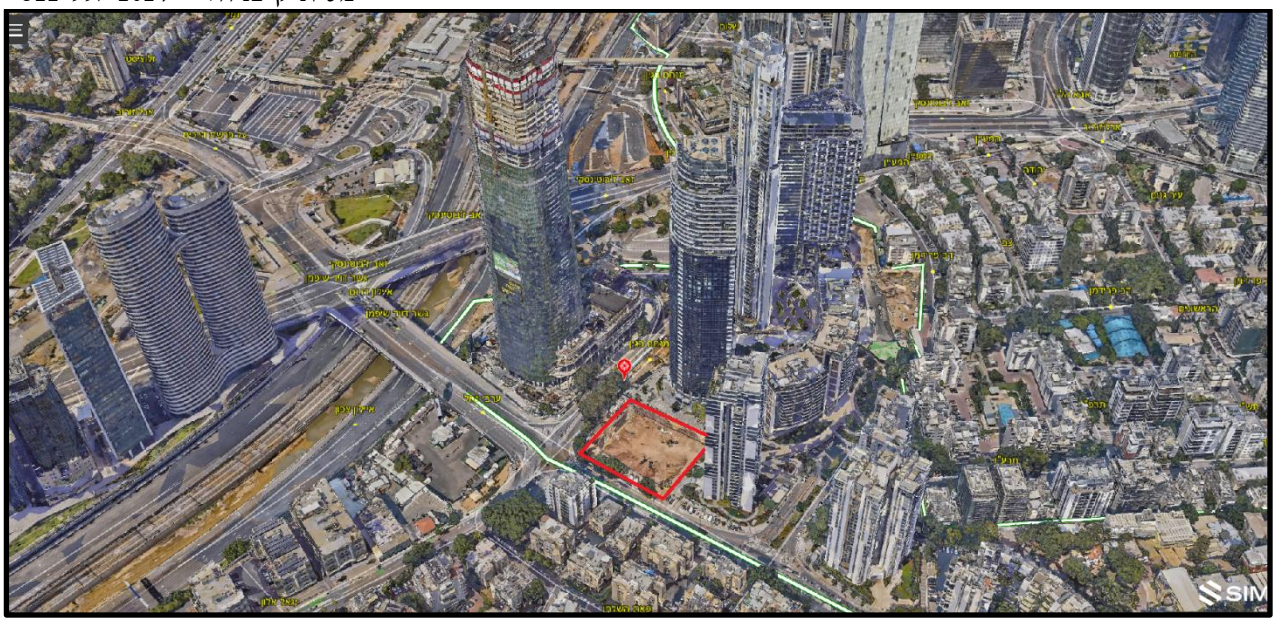
המגרש מצוי בעיצומן של עבודות חפירה ודיפון.

[3] מבני רכבת וותיקים שנבנו במהלך שנות ה- 60 בני 3 קומות וכוללים כ"א 18 יח"ד (ביחד 36 יח"ד).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024



סימון החלקות על גבי צילום אוויר מתוך אתר Simplex

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

6.1.1 גוש 7105 חלקה 91

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 27/08/2023, רשומות הזכויות בחלקה 91 בגוש 7105 ע"ש :

תת חלקה	בעלות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	כניסה	חלק ברכוש המשותף
1	אלתגר עדי דבורה אלתגר אסף	1/2 1/2	93.30	ראשונה	א	1/18
2	מירון מרים	בשלמות	104.6	ראשונה	א	1/18
3	בלבול ענת בבצ'יק גלית	1/2 1/2	105.9	שניה	א	1/18
4	רנן (רוזנבל) צבי יוסף רוזנבלט לניר אריה בירו חנה דבורה	1/3 1/3 1/3	99.3	שניה	א	1/18
5	שני הלן	בשלמות	93.3	שלישית	א	1/18
6	הרשקוביץ רות	בשלמות	90.2	שלישית	א	1/18
7	שגיב יפעת שגיב רותם	1/2 1/2	66.5	ראשונה	ב	1/18
8	אפריאט מזל	בשלמות	66.5	ראשונה	ב	1/18
9	ערשי אהוש	בשלמות	66.5	שניה	ב	1/18
10	צינה פסיה	בשלמות	66.5	שניה	ב	1/18
11	בלנקי לנה	בשלמות	66.5	שלישית	ב	1/18
12	קלמפנר דוב שרגא דן קלמפנר דבורה ציונה זהבה גונזלס מרים דנה	1/3 1/3 1/3	66.5	שלישית	ב	1/18
13	שוהם זיו	בשלמות	66.5	ראשונה	ג	1/18
14	בן זאב חוה	בשלמות	92.9	ראשונה	ג	1/18

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

תת חלקה	בעלות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	כניסה	חלק ברכוש המשותף
15	בלבול דוד בלבול מרדכי בלבול ענת בבציק גלית	1/6 1/12 1/12 2/3	66.5	שניה	ג	1/18
16	בוקאי ברטי אברהם	בשלמות	92.9	שניה	ג	1/18
17	אלויה דוד	בשלמות	66.5	שלישית	ג	1/18
18	שלום רות ארמה בת שבע שלום חנה שלו אבשלום שלום רות	15/64 15/64 15/64 15/64 1/16	92.9	שלישית	ג	1/18

שטח החלקה הרשום: 1,964 מ"ר

הערות –

נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית גבעתיים.

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קבוצת מבני אופיר בע"מ ומשהב חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ על כל אחד מהבעלים.

6.1.2 <u>גוש 7105 חלקה 92</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24/08/2023, רשומות הזכויות בחלקה 92 בגוש 7105 ע"ש:

תת חלקה	בעלות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	כניסה	חלק ברכוש המשותף	הערות אזהרה סעיף 126
1	קליין פרידה אגם ציון אג'מי רחל אורגד אליהו גיאת אריאל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5	66.5	ראשונה	א	1/18	לטובת קבוצת מבני אופיר בע"מ ומשהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ
2	לב יעל	בשלמות	54.6	ראשונה	א	1/18	
3	גרינוול ערן לב יעל	1/2 1/2	66.5	שניה	א	1/18	
4	דוד אייל דוד סוזי	1/2 1/2	54.6	שניה	א	1/18	
5	משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ קבוצת מבני אופי בע"מ	1/2 1/2	66.5	שלישית	א	1/18	לטובת אברבך ישראל
6	משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ קבוצת מבני אופי בע"מ	1/2 1/2	54.6	שלישית	א	1/18	לטובת אברבך ישראל
7	בטיטו יצחק	בשלמות	66.5	ראשונה	ב	1/18	
8	משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ קבוצת מבני אופי בע"מ	1/2 1/2	66.5	ראשונה	ב	1/18	ישעיהו אופיר אחזקות בע"מ
9	נבו שלמה	בשלמות	66.5	שניה	ב	1/18	לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ
10	משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ קבוצת מבני אופי בע"מ	1/2 1/2	66.5	שניה	ב	1/18	ישעיהו אופיר אחזקות בע"מ
11	בן ציון יחזקאל	בשלמות	66.5	שלישית	ב	1/18	לטובת קבוצת מבני אופיר בע"מ ומשהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ
12	נבו רימונה	בשלמות	66.5	שלישית	ב	1/18	
13	מונדשטיין מנחם	1/2	66.5	ראשונה	ג	1/18	

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

תת חלקה	בעלות	החלק בנכס	שטח רשום	קומה	כניסה	חלק ברכוש המשותף	הערות אזהרה סעיף 126
	מונדשטיין נינט	1/2					
14	קסורלה אמנון קסורלה שמריהו	1/2 1/2	66.5	ראשונה	ג	1/18	לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ
15	דסקל יוסי דסקל חנה	1/2 1/2	66.5	שניה	ג	1/18	לטובת קבוצת מבני אופיר בע"מ ומשהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ
16	הוכמן חיים	בשלמות	66.5	שניה	ג	1/18	לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ וקבוצת מבני אופיר בע"מ
17	ברכה כוכבה רבינסקי רחל	1/2	66.5	שלישית	ג	1/18	לטובת קבוצת מבני אופיר בע"מ ומשהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ
18	מור אוניקוסקי רון מעוז דורית	1/2	66.5	שלישית	ג	1/18	

שטח החלקה הרשום: 1,926 מ"ר

הערות –

נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית גבעתיים.

6.1.3 <u>תשריט בית משותף</u>

עיינתי בתשריטי הבית המשותף של המבנים אשר היו בחלקות הנישומות טרם הריסתם.

6.1.4 <u>הסכמי פינוי</u>

בהתאם להסכמי פינוי שנחתמו סביב שנת 2015, עם בעלי הזכויות השונים במתחם דירות המגורים ברחוב ערבי נחל 3-1, ובסה"כ נחתמו 36 הסכמים, הכוללים, בין היתר את עלות הפינוי אשר על היזם לשאת, דמי השכירות בגין התקופה לאחר פינוי הדירה הישנה עד למסירת הדירה החדשה, תשלום מע"מ בגין שירותי בנייה וכד'.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1 <u>מצב קודם</u>

7.1.1 <u>תוכניות מאושרת במצב הקודם</u>:

להלן התוכניות הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
גב/53	תוכנית מתאר מרחב תכנון גבעתיים	06/05/1960	761
גב/123	תוכנית בניין עיר	23/09/1965	1216
גב/159	תוכנית שינויים	20/06/1968	1458
גב/258	שינוי לתוכנית מתאר גבעתיים	19/06/1975	2119
גב/258/א	שינויים בהוראות בניה באזורי מגורים	16/12/1982	2874
גב/353	שינוי לתוכנית מתאר גבעתיים	25/03/2023	2797
גב/353/ד	בנייה על גגות	28/07/1994	4235

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
גב/353/ה	חדרי יציאה לגג ופרגולות על הגג	23/11/1998	4710
גב/258/ו	תוספת שטחי רצפה	22/10/1998	4690

7.1.2 גב/53

בהתאם לתוכנית החלקות מסווגת כאזור "מגורים ג'".

להלן זכויות הבניה

אזור	סימון בתשריט	שטח מינימלי	שטח בניה מקס'	גובה מקס'	מרווח מינימלי			חזית מגרש
					קדמי מדרך	צדדי	אחורי	
מגורים ג'	צהוב	500 מ"ר	33% (בקומת עמודים 65% משטח הרצפה)	3 קומות על עמודים עד 14 מ' גובה	5 מ' או לפי תשריט	3	5	18 מ'

מרפסות – אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינן נכללות בשטח הבית, אלא אם שטחן עולה על 25% משטח הבית.

7.1.3 גב/123

באזור מגורים ג' הזכויות הן לבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 32% לקומה ובסה"כ 128%.

7.1.4 גב/159

התוכנית קובעת תקנות בעניין שטחי מרפסות לפי 30% משטח הבית, שאינם נכללים במסגרת אחוזי בניה.

7.1.5 גב/258

תותר סגירת 1/3 מהשטח המותר למרפסות בכל קומה.

7.1.6 גב/258/א

התוכנית מתירה הקמת 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בניצול של 42% בניה בקומה, סה"כ 168%.

7.1.7 גב/353

התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה.

7.1.8 גב/353/ד'

התוכנית מאפשרת פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח הגג, כאשר סך שטחי הבניה לא יעלו על 40% משטח מרפסת הגג.

התוכנית מתירה בניית עליית גג אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה, שירשם כשטח הצמוד לדירה, בהסכמת כל בעלי הזכויות בבניין או על פי החלטה שיפוטית.

7.1.9 גב/353/ה'

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות מתן הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון הפרגולה לצורך הצללה.

7.1.10 גב/258/ו'

התוכנית מטמיעה הקלות כמותיות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) סה"כ 179%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש :

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש :

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
גב/380/א	תוכנית מתאר מפורטת	02/09/2001	5015
גב/מק/476	הגדלת מס' יח"ד	28/02/2006	5501
גב/490	גבעתיים סיטי – ערבי הנחל	25/03/2012	6396
גב/מק/490/ב	גבעתיים סיטי – החלפת סימון זיקת הנאה	07/10/2013	6669
503-0206243 גב/490/ג	גבעתיים סיטי – ערבי הנחל	23/12/2014	6949
503-0475160 גב/מק/643	תוכנית העוגנים	24/01/2018	7684
503-0162230 גב/מק/631	גבעתיים סיטי מגרשים 50,60	04/11/2020	9194

7.2.2 גב/380/א'

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות כמגרש מס' 5 בייעוד "אזור מגורים מיוחד", הבניינים הקיימים מיועדים לפינוי הריסה ובניה מחדש.

הוראות וזכויות הבניה הינן :

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	ש"ש על קרקעי	ש"ש תת קרקעי	מס' יח"ד	קומות
מגורים מיוחד	5	3,349 מ"ר	10,800 מ"ר	4,320 מ"ר	8,640 מ"ר	108	21 קומות מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

השימושים המותרים והוראות נוספות :

- ✓ דירות מגורים.
- ✓ מרתפים לפי גב/406.
- ✓ תותר הקמת 4 קומות מרתפים עד גבול המגרש.
- ✓ במגרש 6 תהיה זכות מעבר לכלי רכב אל מגרש 5 כמצוין בתשריט.
- ✓ מגרשים 6 ו-7 ניתנים לביצוע בכל אחד משלבי התוכנית, מגרש 5 ניתן לביצוע בתנאי ביצועו של מגרש 6.

חניה –

תקן חניה יהיה בהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתרי הבניה, אלא אם אושר בתכנית זו תקן חניה נמוך יותר.

בהתאם לנספח התנועה מס' החניות הינו 240 בהתאם לפירוט הבא ←

קומת כניסה 80

קומה 1- 80

קומה 2- 80

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

תנאים למתן היתר:

✓ בינוי – נספח הבינוי המנחה ישמש להכנת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי לכל מתחם הכוללת: בינוי, דרכים, תשתיות ופיתוח.

✓ תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם לפי שלבי הביצוע.

✓ שימור עצים בהתאם להוראות התכנית.

7.2.3 <u>גב/מק/476</u>

התוכנית מסווגת את החלקות כמגרש מס׳ 50 בייעוד ״אזור מגורים מיוחד״.

מטרת התוכנית:

א. הגדלת מס׳ יח״ד במגרש 40 מ-54 ל-96.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה.

ג. הוספת קומות בבנייני מגורים, כולל קומת מרתף הכוללת שטחי שירות בלבד.

ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. שינוי בקו הבניין הקבוע בתוכנית.

ו. קביעת שלבי ביצוע.

ז. שינוי תוכנית הבינוי המאושרת בתוכנית גב/380 א׳ לתוכנית בינוי מוצעת חדשה.

הוראות הבניה:

א. בכל אחד מ-4 המגרשים ייבנה בניין מגורים אחד בעל 2 גרעיני מדרגות/מעליות על פי תוכנית הבינוי.

ב. במגרש 40 יוספו 4,900 מ״ר עיקרי אשר יופחתו ממגרש 60.

ג. במגרשים מס׳ 40,50,60 יוספו 3 קומות מגורים, במגרש 70 יופחתו 2 קומות מגורים.

ד. בקומת העמודים המפולשת תותר הקמת לובי, חדרי שירות, מחסנים וחדרים טכניים.

ה. יותרו מרתפי חניה עד לגבולות המגרש.

ו. תקן חנייה מחייב למגרשים 50,60 הינו 1:2

טבלת זכויות הבניה:

	מגרש	שטח (מ״ר)	זכויות בניה (מ״ר)			סה״כ שטחי בניה	יח״ד	קומות
			עיקרי	ש״ש על קרקעי	ש״ש תת קרקעי			
מצב קיים	5	3,349	10,800	4,320	8,640	23,760	108	21 מעל ק״ק כפולה + 3 מרתפים
מצב מוצע	50	3,349	10,800	4,320	8,640	23,760	108	24 מעל ק״ק כפולה + 3 מרתפים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

הוראות נוספת –

הוראות התוכנית ונספח הבינוי יהיו מחייבים בכל הנוגע למספר הבניינים, קווי בניה מינימאליים, גובה הבניינים ומספר הקומות. נספח הבינוי הינו מנחה בכל הקשור להעמדת המבנים, שימושים בשטחי החוץ הנלווים, פתרון החניה והאופי הכללי של המתחם.

← התוכנית משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים.

7.2.4 <u>גב/490</u>

מטרת התוכנית, תכנון מחדש למתחם "פינוי – בינוי" ע"י:

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים והגדלת מס' יח"ד.
2. שינוי גובה בניינים.
3. קביעת הנחיות והוראות בינוי.
4. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב.
5. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת זכויות בנייה –
   1. תוספת שטח עיקרי לזכויות המאושרות, סך שטחים עיקריים למגורים הינו 58,080 מ"ר.
   2. תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי לבניינים במגרשים 50,60,70 עבור מועדון דיירים/ חדר כושר.
   3. תוספת 108 יח"ד ל-420 יח"ד מאושרות, סה"כ 528 יח"ד.
   4. תוספת קומות ושינוי גובה הבניינים.

ב. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בניה.

ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

ה. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר תת קרקעי לרכב.

ו. שינוי ייעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

התוכנית מסווגת את החלקות כמגרש 50A בייעוד "מגורים ד'".

השימושים המותרים הינם דירות מגורים, שימושים משותפים לרווחת הדיירים/ חדר כושר/ מועדון דיירים/ בריכת שחייה והשימוש במרתפים יהיה עפ"י תוכנית גב/406 – מרתפים.

זכויות הבניה במגרש 50A

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה (אבסולוטי)	מס' קומות		קווי בניין
		מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	שירות								
50A	**3,113**	**19,686**	**7,867**	**16,400**	**1411**	**178**	**57**	**40%**	**165**	**36 (*)**	**בהתאם לצורך**	**כמסומן בתשריט**
60A	3,219	12,166	4,682	12,800	926	110	34	40%	95	21	בהתאם לצורך	כמסומן בתשריט

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה (אבסולוטי)	מס' קומות		קווי בניין
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	שירות									

(*) לא כולל קומת עמודים כפולה

תנאי לאישור התכנית הוא אישור משרד הביטחון לגובה בניה של 165 מ' כמוצע במגרש 50A ובהתאם לאישור רשות התעופה האזרחית.

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u> :

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ואישור תוכנית פיתוח סביבתי.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי.
3. ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.
4. הבטחת רישום זיקות ההנאה.
5. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6. אישור היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים לנושא המטרדים במהלך הבנייה.
7. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע, גזי קרקע ומי תהום בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
8. בדיקה האם הבנייה מחייבת השפלת מי תהום, במידה וכן, יש לבצע בדיקה של היקף ההשפלה, סקר היסטורי של מקורות זיהום, סקר מי תהום, תוכנית השפלת מים.
9. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע.
10. בטיחות טיסה : על פי אישור רשות התעופה האזרחית, לא חלות על תחום התוכנית הגבלות הנובעות מדרישות בטיחות טיסה.

<u>הוראות בינוי (בין היתר)</u> :

1. שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
2. תכסית בניה מרבית לכל בניין הן בכניסה הקובעת והן מעליה תהיה עד 40% משטח המגרש.
3. שטחי שירות עיליים יהיו עד40% מהשטח העיקרי.
4. תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה בתכסית של 40% משטח הקומה, שטח הגלריה יהיה כלול בסך השטח המותר לבנייה. הגלריה לא תמוקם בתחום המבואה, יש לשמור על חלל כפול במבואה לבניין.
5. תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
6. תינתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר לאורך הגבול המזרחי של התוכנית.
7. במגרש מס' 60 תהיה זכות מעבר תת קרקעי לכלי רכב אל מגרש מס' 50.
8. במידה ותוסר הגבלת הגובה ע"י משרד הביטחון ניתן יהיה להעביר עד 5 קומות ממבנה מספר 50 ל-60. העברת הקומות תכלול ניוד יחידות דיור וזכויות בניה בהתאם.
9. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין, מס' קומות וגובה אבסולוטי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר:

1. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה הראשון שייבנה משלושת המבנים 50,60,70 אלא אם הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השצ"פ (מגרש מס' 11) בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה ואושרה ע"י מהנדס העיר.
2. השלמת המדרכות, שבילי אופניים ונטיעות.
3. תנאי לאכלוס יהיה הקמת חברת ניהול לתקופה של לפחות 15 שנים.
4. ביצוע במלואה של מערכת הולכה לביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.
5. אישור המשרד להגנת הסביבה שאכן בוצע איטום.

שימור עצים:

1. בתחום התוכנית נמצאים עצים לשימור והעתקה, מס' העצים לשימור והעתקה בנוסף לעצים חדשים לא יפחת מ-260.
2. תנאי למתן היתרים יהיה העתקה בפועל של העצים לשימור.

תנועה וחנייה:

תקן החניה יהיה –

1. דירות בשטח של עד 120 מ"ר 1.5 מקומות חנייה ליח"ד.
2. דירות בשטח של מעל 120 מ"ר 2 מקומות חנייה ליח"ד.
3. חנייה לאורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד בתחום התוכנית.
4. תידרש הפרדה בין חנייה לאורחים לבין יתרת שטחי החנייה.
5. החנייה תהיה כולה תת קרקעית.
6. נספח התנועה הינו מנחה בלבד ומחייב למיקום הכניסה והיציאה לחנייה.

פיתוח ותשתיות:

1. כל מערכות התשתית (למעט מתח עליון ומתקנים סלולאריים) תהיינה תת קרקעיות.
2. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך, וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין וייקבע על דעת הרשות המקומית.

סטייה ניכרת:

1. כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
2. תכסית מרבית לבניין בכניסה הקובעת ומעליה, תהיה עד 40% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות.
3. שטח דירה מינימאלי יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.
4. מועדון/חדר כושר יהיה בגודל מינימאלי של 150 מ"ר והוא יירשם וישמש את כל בעלי הדירות.

7.2.5 גב/מק/490/ב

בין מטרות התוכנית קיצור סימון זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בתחום תא שטח 60A עד גבול תא שטח 50A והתאמת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב - לשינוי הנ"ל.

הוראות נוספות - כל ההוראות על פי תוכנית גב/490, לרבות שימור עצים, תנועה וחניה, תנאים למתן היתר בניה וכו'. ובנוסף, היתר הבניה יכלול זיקת הנאה הדדית תת קרקעית לרכב, למעבר בין מגרש 50A ל-60A תוך

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

התייחסות לרמפות הנדרשות, לרוחב המעברים ולקונסטרוקציית מבנה, שינויים במיקום או במידות זיקת ההנאה למעבר תת קרקעי לרכב לא יהוו שינוי לתוכנית כל עוד תובטח זיקת הנאה למעבר רכב בין תא שטח 50A לתא שטח 60A.

7.2.6 <u>503-0206243 (גב/490/ג)</u>

מטרת התוכנית:

תוספת זכויות בנייה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 70A, 60A, 50A, 40A (בניין קיים) מתוכנית גב/490, בסך כולל של 5,148 מ"ר (ביחס לתאי שטח 70A, 60A, 50A).

סה"כ זכויות הבניה לגזוזטראות במגרש 50A הינו: 2,136 מ"ר (178 יח"ד X 12 מ"ר).

7.2.7 <u>503-0475160 (גב/מק/643)</u>

התוכנית קובעת הוראות בדבר החדרת עוגנים זמניים לתחום מקרקעי הזולת ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים.

7.2.8 <u>503-0162230 (גב/מק/631)</u>

התוכנית משנה את גובה הבניינים בשני תאי השטח, משנה זיקות הנאה ומרחיבה דרך (קרי כוללת הפקעה).

המגרש הנדון 50A מסווג בייעוד מגורים ד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- ✓ קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות שמותר להקים בבניינים לפי סעיף 62א (א)4א לחוק -
  *שינוי בהגבלות הגובה החלות על מגרש 60A מ-95 מ' ל-165 מ' עפ"י משרד הביטחון.
  *שינוי הוראות בדבר מספר הקומות המותר ל-32 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה.
- ✓ העברת דירות וזכויות בניה בין תאי השטח לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ✓ קביעת תוואי זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב ערבי נחל.
- ✓ שינוי זיקת הנאה תת קרקעית לזיקת הנאה הדדית לתאי שטח 50A ו-60A וקביעת זיקת הנאה על קרקעית לרכב.
- ✓ הרחבת דרך אריאל שרון.

המגרש הנדון 50A מסווג בייעוד מגורים ד'.

<u>שימושים</u>:

דירות מגורים ושימושים משותפים לרווחת הדיירים.

<u>הוראות בינוי</u>:

1. בכל תא שטח יבנו עד 32 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה. מעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה. הגובה האבסולוטי יהיה 165מ'.
2. סה"כ זכויות בניה ומס' יח"ד כפי שנקבעו בתכנית הראשית גב/490 ו - גב/מק/490ג' ישמרו.
3. תותר העברת יח"ד וזכויות בנייה מתא שטח לתא שטח אחר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

4. 20% ממספר יח״ד שיתבקשו במגרש 50A יהיו בשטח עיקרי שבין 60 ל- 80 מ״ר.
5. קו בניין המסומן בתשריט הינו קו בניין מעל הקרקע. קו בניין למרתפים יהיה 0 לפי תכנית גב/380/א.
6. תתאפשר יציאת רכבי חרום, אשפה והצלה לרחוב אריאל שרון.

טבלת זכויות והוראות הבניה עבור ייעוד מגורים ד׳ :

תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה				% בניה כוללים	תכסית	יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	גובה מעל כניסה קובעת	מספר קומות		קו בניין		
		עילי		תת קרקעי	סה״כ						עילי	תת קרקעי	ימני	שמאלי	קדמי
		עיקרי	שירות	שירות											
50A	**2879.4**	**(1) 17499**	**6638**	**(2) 16400**	**46098**	**1,477%**	**(3) 30%**	**144**	**46.2**	**(4) 135**	**(5) 32**	**(6)**	**(7)**	**(7)**	**(8)**
60A	3219.6	(1) 17809	6091	12800	31148	967%	(3) 30%	144	44.7	(4) 135	(9) 32	(6)	(7)	(7)	(8)

*ניתן להעביר עד 12% שטחים ו/או יח״ד מתא שטח לתא שטח.
(1) כולל 1,728 מ״ר עבור מרפסות (לא כולל מרפסות גג לא מקורות).
(2) חלק מזכויות אלה ינוצלו בתא שטח 401 (דרך מוצעת).
(3) תכסית מעל הקרקע
(4) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 135 מ׳
(5) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה, תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע ומעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על פי דרישות של יועצי מערכות.
(6) בהתאם לצורך
(7) כמסומן בתשריט
(8) כמסומן בתשריט, קו בניין לכיוון זכות הדרך ערבי נחל הינו 5 מ׳ כולל שצ״פ לפי תכנית גב/930.
(9) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה, תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע ומעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על פי דרישות של יועצי מערכות.

7.3 <u>רישוי</u>

7.3.1 <u>החלטות ועדה</u>

בהתאם להחלטת ועדה מס׳ 20220009 מיום 28/09/2022 אושרה בקשה מס׳ 20220181 להקמת בניין מגורים חדש בן 30 קומות, מעל קומת קרקע כפולה, עם 144 יח״ד ומעל 3 מרתפי חניה ו- 255 חניות מתוכן 44 תוכננו במגרש 60 בכפוף לתנאים.

7.3.2 <u>היתר מס׳ 20230028</u>

היתר מס׳ 20230028 מיום 17/04/2023 לבקשה מס׳ 20200277 לפיו הותרה, הריסת 2 בניינים בני 3 קומות ו-18 יח״ד בכל בניין, חפירה, דיפון והחדרת עוגנים.

בהתאם להיתר הבניה השטח הכולל להריסה הינו 2,982 מ״ר.

7.3.3 <u>היתר מס׳ 20240036</u>

היתר מס׳ 20240036 מיום 30/06/2024 לבקשה מס׳ 20220181.

מהות הבקשה הינה, בניין מגורים חדש בן 30 קומות, מעל קומת קרקע כפולה, עם 144 יח״ד ומעל 3 מרתפי חניה ו- 255 חניות, מתוכן 44 תוכננו במגרש 60.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

קומה	עיקרי					סה"כ עיקרי	שירות									סה"כ שירות	סה"כ בניין	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
	מוצע	נופש וספורט/ פנאי ותרבות	מרפסות	ממ"ד			ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מע' טכ'+מ. שירות	חניה	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	אחר					
-3									253.06	43.60	2428.53			390.56		3115.75	3115.75			
-2									230.58	18.52	2427.60			390.24		3066.94	3066.94			48.81
-1									217.07	185.07	2318.08			314.59		3034.81	3034.81			80.94
0		167.81				167.81			254.31	149.35			81.75	142.74		795.96	628.15			26.28
1	489.36	33.49	60.15	0.77	45	583.77	19.15		99.82	3.10		0.58			21.28	772.70	188.93	21.14		29.90
2	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
3	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
4	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
5	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
6	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
7	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
8	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
9	507.55		60.15	0.77	45	568.47	19.15		99.83	3.10		0.58			22.63	758.76	190.29			29.89
10	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
11	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
12	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
13	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
14	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
15	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
16	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
17	529.90		60.15	0.77	45	590.82	19.15		99.83	3.10		0.58			23.25	781.73	190.91			29.89
18	533.42		60.15	0.77	45	594.34	19.15		96.25	3.10		0.58			23.25	781.67	187.33			29.90
19	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
20	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
21	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
22	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
23	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
24	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
25	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
26	551.48		60.08	0.77	45	612.33	19.15		96.26	3.10		0.58			20.41	796.83	184.50			29.89
27	532.56		60.15	0.77	45	593.48	19.15		99.83	3.10		0.58			20.41	781.55	188.07	2.69		29.89
28	532.56		60.15	0.77	45	593.48	19.15		99.83	3.10		0.58			20.41	781.55	188.07			29.89

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

קומה	עיקרי				סה"כ עיקרי	שירות									סה"כ שירות	סה"כ בניין	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
	מוצע	נופש וספורט/ פנאי ותרבות	מרפסות	ממ"ד		ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מע' טכ'+מ. שירות	חניה	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	אחר					
29	527.30		27.96	2.16	557.42	18	8.66	105.08	3.10		1.12			11.21	147.17	704.59	100.88		29.89
30	379.94			2.16	382.10	18	8.66	105.08	3.10		1.12			11.21	147.17	529.29	136.78		29.89
31								45.80	114.83						160.63	160.63		22.77	
סה"כ																			
עילי	15706.58	201.3	1711.6	258.88	17645.36	1296	553.52	3793.36	357.18		18.48	81.75	142.74	638.09	6361.12	24006.48	261.49	22.77	923
תת"ק								700.71	247.19	7174.21			1095.39		9217.50	9217.50			129.75
מבנה	15706.58	201.3	1711.6	258.88	17645.36	1296	553.52	3974.07	604.37	7174.21	18.48	81.75	1238.13	638.09	15578.62	33223.98	261.49	22.77	1052.75

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של התוכניות המפורטות להלן לצורך מידע מוקדם :

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
גב/380/א	17/09/2001	₪ 2,771,154	אין השבחה
גב/490	09/04/2012	₪ 36,518,904	₪ 12,462,790
503-0206243 (גב/490/ג)	12/06/2015	₪ 3,594,360	₪ 3,594,360

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית גב/380/א (מועד קובע 17/09/2001)

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת בניית בניין מגורים הכולל 108 יח"ד בשטח עיקרי של 10,800 מ"ר.

9.1.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

- הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 1,100 $ עפ"י קביעת השמאי המכריע אריה אריאל במגרש 60A ושווי מ"ר בנוי בגבולות 2,620 $.
- הובא בחשבון שווי יח"ד בנויה במצב הקודם עפ"י קביעת השמאי המכריע מוטי דיאמנט במגרש 70A בגבולות 171,900 $ שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בגבולות 105,000 $.

לאחר בחינת מכלול הממצאים האמורים לעיל, שווי יח"ד במצב הקודם הינו בגבולות 172,000 $ נכון למועד הקובע ובגבולות של 1,100 $ למ"ר מבונה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

9.1.1.3 <u>אופן חישוב שווי מצב קודם</u>

- ✓ השמאי המכריע אריה אריאל קבע במגרש A60 שווי מ״ר בנוי בגבולות 2,610 $.
- ✓ נלקח בחשבון שווי יח״ד בנויה במצב הקודם ע״פ קביעת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט במגרש A70 בגבולות 171,900 $.

== > לאחר בחינת מכלול הממצאים האמורים לעיל, ראוי לאמוד שווי יח״ד במצב הקודם בגבולות 172,000 $.

<u>מענה לשומה האחרת</u>

א. שווי מ״ר בנוי אשר נקבע במסגרת ההכרעות השונות ונלקח בחשבון כשווי בסיסי במסגרת השומה הינו שווי מ״ר בנוי נטו ע״ב שטח דירתי ממוצע רשום, ואילו כעת בוחר שמאי המבקשת להתעלם מהכרעות השמאים המכריעים השונים ולהביא שווי זה כשווי מ״ר בנוי ברוטו ע״ב מדידה נטענת (ומוכחשת ע״י הוועדה המקומית) ובכך להגדיל את שווי המצב הקודם.

ב. שווי יח״ד ממוצעת ע״ס 172,000 $ אשר הובא בחשבון במסגרת חוות דעתי אינו מגלם הנחת עבודה 66.5 מ״ר רשום ליח״ד, אלא הינו פועל יוצא מתחשיב שווי היח״ד הבנויות במבנים הנדונים המגלם בין היתר שווי מופחת ליח״ד הממוקמות ע״ג חלקה 91 לאור מאפייניה הייחודים ובין היתר היותה בעלת 2 חזיתות הפונות לכבישים ראשיים נכון למועד הקובע (רחוב שפע טל ורחוב ערבי נחל) וההתקרבות לנתיבי איילון ושוליות בגין שטחי היח״ד העולים על 66.5 מ״ר נטו המהווים את שטח הבסיס עפ״י שומת דיאמנט.

ג. להלן תחשיב השווי הממוצע:

חלקה 91					
שטח רשום	שטח שולי	מקדם שטח שולי	סה״כ שטח אקו'	שווי מ״ר בסיסי	שווי יח״ד
93.3	26.8	0.85	89.28	$ 2,210	$ 197,309
104.6	38.1	0.8	69.98	$ 2,210	$ 214,326
105.9	39.4	0.8	98.02	$ 2,210	$ 216,624
99.3	32.8	0.8	92.74	$ 2,210	$ 204,955
93.3	26.8	0.85	89.28	$ 2,210	$ 197,309
90.2	23.7	0.85	86.645	$ 2,210	$ 191,485
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
92.9	26.4	0.85	88.94	$ 2,210	$ 196,557

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

חלקה 91					
שטח רשום	שטח שולי	מקדם שטח שולי	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר בסיסי	שווי יח"ד
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
92.9	26.4	0.85	88.94	$ 2,210	$ 196,557
66.5	0	0	66.5	$ 2,210	$ 146,965
92.9	26.4	0.85	88.94	$ 2,210	$ 196,557

חלקה 92					
שטח רשום	שטח שולי	מקדם שטח שולי	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר בסיסי	שווי יח"ד
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
54.6	0	0	54.6	$ 2,600	$ 141,960
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
54.6	0	0	54.6	$ 2,600	$ 141,960
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
54.6	0	0	54.6	$ 2,600	$ 141,960
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
66.5	0	0	66.5	$ 2,600	$ 172,900
שווי יח"ד ממוצע					$ 170,937

9.1.1.4 <u>דחייה</u>

7 שנים בשיעור של 6%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.1.5 <u>הפחתה לגודל במצב חדש</u>

שיעור הפחתה לגודל הראוי אותו יש להביא בחשבון במסגרת בחינת שווי המצב החדש הינו 10% בלבד, המהווה שיעור הפחתה מקובל ביחס לשטחי המצב החדש וכפי שהוכרע זה מכבר במסגרת שומות מכריעות במגרשים השונים במתחם הנדון לרבות מגרש 60 הגובל במגרש.

9.1.1.6 <u>הפחתות נוספות במצב החדש</u>

עלויות הריסת המבנים הנדונים, התקנת קווי החשמל התת קרקעיים והעתקת העצים הנדרשת נלקחו בחשבון במסגרת עלויות הבנייה אשר נלקחו בחשבון ע"י השמאים השונים אשר דנו במתחם הנדון במרוצת השנים לרבות מכלול השמאים המכריעים השונים אשר ע"ב נאמד שווי מ"ר מבונה במצב החדש בגבולות 1,100 $ ועל כן אין להפחיתם בנוסף, ולראיה ראה מכלול ההכרעות השמאים המכריעים במתחם הנדון אשר לא הביאו בנוסף עלויות נוספות נטענות אלו.

9.1.1.7 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שווי יח"ד	$ 172,000
מס' יח"ד	36
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח (4.319 ₪/$)	₪ 26,743,248

מצב חדש	
שטח עיקרי מותר לבניה עפ"י גב/380/א'	10,800 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי	$ 1,100
סה"כ שווי ב- ₪ (4.319 ₪/$)	₪ 51,309,720
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה"כ	₪ 46,178,748
הפחתת עלויות עודפות[4]	- ₪ 1,800,000
סה"כ	₪ 44,378,748
מקדם דחייה 7- שנים ו- 6%	0.665
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 29,514,402

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 29,514,402
שווי מצב קודם	₪ 26,743,248
סה"כ השבחה	₪ 2,771,154

[4] עלויות לאיטום בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית גבעתיים הכפופה למשרד לאכה"ס לאיטום משופר ובצ"מ בקיזוז שווי מקום חניה תת- קרקעי (סה"כ 160 חניות).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 מהות ההשבחה

התוכנית מייעדת את הקרקע למתחם פינוי בינוי וקובעת כי בתחום חלקות 91 ו- 92 ייבנה מגדל בן 21 קומות הכולל 108 יח״ד, בשטח עיקרי בסך 10,800 מ״ר + מרפסות לפי חוק התכנון והבניה.

9.1.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

שווי מ״ר בנוי הינו 2,600 $/מ״ר[5]

שווי מ״ר מבונה הינו 1,100 $/ מ״ר [6]

9.1.2.3 אופן חישוב שווי מצב קודם

בהתאם לתכנית מדידת מודד מוסמך[7] ג׳ובראן בראנסי הנדסת מדידות בע״מ מיום 12/10/2023 שנערכה עבור הבניינים בחלקות 91 +92 עולה כי בפועל הורחבו חלק מהדירות בבניינים, ושטחן נע בין 103-60 מ״ר באופן בו סה״כ שטח הדירות 2,837.46 מ״ר, המשקף שטח לדירה ממוצעת של כ- 78.81 מ״ר.

שמאי הוועדה מחשב את שווי המצב הקודם לפי שטח הרשום של הדירות 66.5 מ״ר, כאשר בפועל, שטח הדירות המדוד הממוצע גדול מהשטח הרשום. נושא זה כבר נידון והוכרע במסגרת שומה מכרעת במגרש 60A ע״י השמאי המכריע אריה אריאל, בו נקבע כי יש לחשב שווי מצב קודם על פי שטח דירה ממוצעת בפועל לאחר הרחבות ובהתאם למדידה, כמקובל.

לעניין ההפחתה בגין מיקום המבנה בחלקה 91 והשוליות שהוצגה בתגובת המשיבה המבנה בחלקה 91 מרוחק 20-30 מ׳ מרחוב אריאל שרון בחלק הפונה המערבי של החלקה ישנם עצים לשימור וברווח שיש בין המבנה לכביש אף ניתן למקם עוד מבנה אין כאן מובהקות לגבי פגיעה עקב מיקום ועל כן אין להביא בחשבון הפחתה.

לגבי השוליות השווי למ״ר בנוי בסך 2,600 $ נקבע לפי ממוצע של הדירות, שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה לגודל לפי 0.8 ו- 0.85. נוצר מצב שאם דירה עלתה מ 96 מ״ר ל 99 מ״ר ההפחתה על כל הדירה היא 0.8. יש מעט דירות גדולות, בפינוי בינוי הן מקבלות יותר שטח, לא הוכח שהן נחותות יותר, לא הוכח נושא השוליות ומקדם ההפחתה אינו סביר.

9.1.2.4 דחייה עקב אי זמינות הקרקע:

מימוש זכויות הבניה הינו בכפוף להסכמות בין מספר רב של בעלים בעלי זכויות, הכנת תוכנית בינוי ופיתוח (לראייה ממועד אישור התכנית עד למימושה ועד להגעה להסכמה עם הדיירים עוד בטרם הוצאת היתר בנייה חלפו כ- 9 שנים). לכן, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור של 6%.

---

[5] ע״ב פסיקות שמאים מכריעים מוטי דיאמנט בגו״ח 7105/96-97 (מגרש 70A) ושומה מכרעת אריה אריאל בגו״ח 7105/93-94 (מגרש 60A).

[6] בהתאם לשווי שקבע השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו למגרש 60A הסמוך למועד הקובע.

[7] המדידה הוצגה בגוף השומה האחרת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

9.1.2.5 <u>הפחתה לגודל במצב תכנוני חדש:</u>

שמאי הוועדה מביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%.

בשומות קודמות שנערכו למתחם נקבע שיעור הפחתה של 10% - 15%.

לאור היקף הפרויקט הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל פרויקט בשיעור 15%, כפי שנקט השמאי המכריע מוטי דיאמנט במגרש 70A.

9.1.2.6 <u>הפחתות נוספות במצב החדש</u>

א. <u>עלויות הריסה</u> –

הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 200,000 ₪.

ב. <u>שימור עצים</u> –

בשומות קודמות שנערכו במתחם שבנדון לא התקבלו הטענות כגון עלויות עודפות להעתקת עצים ומטלות נוספות. בשומת אריה אריאל נטען כי יש להכיר רק בעלויות המיוחסות למטלות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית ומוטלות על מבקש ההיתר ואותן יש להפחית מההשבחה. השמאי המכריע אריה אריאל מציין כי בתב"ע גב/380/א' קיימת לכאורה רק מטלה ציבורית אחת בסעיף 16 שימור עצים:

> "בתחום התכנית נמצאים עצים לשימור והעתקה כמסומן בנספח "תשריט שימור עצים", לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור. תנאי למתן היתרים לסליל תדרכים, חפירת מרתפים ובניית מבנים במגרשים בהם קיימים עצים המסומנים להעתקה "בתשריט שימור עצים" יהיה ביצוע העתקתם בפועל בהתאם לתשריט..."

ברם, לא הביא בחשבון הפחתה למגרש 60A מאחר ובנספח שימור העצים מצוינים העצים שבתחום התכנית, אך אין קביעה האם יש להעתיקם או שניתן להסתפק בעקירתם בלבד והביא בחשבון עלות הריסת מבנים בסך של 181,000 ₪ בלבד.

למגרש 50A נשוא שומה זו ישנה חוות דעת של פקיד היערות מיום 25/02/2020 וחושב ערך חלופי בהתאם לסקר העצים.

בגין מטלה זו התקבלה בפועל במגרש הנדון דרישה בסך של 339,275 ₪ והעלות נדרשה בפועל, לפיכך יש להפחית עלות זו במצב התכנוני החדש, מתואם למועד הקובע 261,000 ₪.

ג. <u>קווי חשמל תת קרקעיים</u> –

בהוראות התכנית קיימת חובה מפורשת להתקנת קווי חשמל תת קרקעיים.

סעיף 19:

> "שטח תכנית זו יהיו בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם להתקין קווי חשמל תת קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר קווי ניקוז, קווי ביוב, צינורות לאספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת תחנות טרנספורמציה בקומת מרתף, לפי התנאים שתקבע הועדה המקומית לצורך זה..."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

בשומת דיאמנט נטען לעניין עלויות עודפות כי אין להביאן בחשבון מאחר והינן מגולמות במקדם הדחייה.

לעניין זה ולעניין הפחתת עלויות מטלות ציבוריות במצב התכנוני החדש רלוונטית החלטה בערר (ירושלים) 8050/22[8] ממנה עולה כי יש להתחשב בעלות ביצוע מטלה ציבורית ככל שהיזם נושא בה גם ללא הוראה בתוכנית המחייבת את ביצוע המטלה:

"מטלות ציבוריות כתנאי בתכנית משפיעות על שווים של המקרקעין. קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיבצע את המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחייה שיש לתת בשל העיכוב בקידום הפרויקט. אילו לדוגמה יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית עם תנאי של מטלה ציבורית לעומת מקרה של מקרקעין ללא תנאי אין ספק שהיזם ייקח בחשבון שהוא תלוי בצד שלישי לקידום הפרויקט. [ראו בהקשר זה: ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו 27/06/2011)] השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם דחיה שיהיה בפועל אקוויולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון את עלות המטלה הציבורית לכל הפחות כמקדם דחיה.

בהקשר זה נציין שסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו המבוקרת תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל ההשבחה. אלא שסעיף זה לא משפיע על שווים של המקרקעין במועד הקובע, שכן במועד הקובע קונה מרצון יודע שתהיה לו דחיה במימוש התכנית בשל התלות בצד שלישי. המקרה שבפנינו פשוט יותר ודומה להחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד מאיה אשכנזי [ערר (חי) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ (פורסם בנבו 20/05/220)] שם דובר בהקצאות ורטיקליות ובעלות שנופלת על היזם ושיש בה השפעה על שווי המקרקעין במצב החדש [ראו ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברמוביץ (פורסם בנבו 61/12/2014)] בנסיבות אלו קבעה ועדת הערר:

"עם זאת, הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה". (סעיף 50)

[8] פנינת שרי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 20/07/2022).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

נוכח האמור סבורים אנו כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המצב החדש. יחד עם זאת ככל ומגיע מקדם דחייה בשל העובדה שהיזם תלוי במשיבה לבניית המטלה הציבורית הרי שגם זאת יש לקחת בחשבון."

לפיכך במצב התכנוני החדש לתכנית גב/380/א' תובאה בחשבון בנוסף הפחתה בגין החובה להתקנת קווי חשמל תת קרקעיים.

ד. <u>עלויות איטום –</u>

שמאי הוועדה מביא בחשבון הפחתה למצב החדש בגין עלויות איטום בהיקף של 1,800,000 ₪. ברם מטלה זו הינה מטלה העולה במפורש רק בתכנית גב/490 המאוחרת יותר וכפי שכבר הוכרע בנושא זה בהכרעה קודמת (אריה אריאל מגרש 60A) ולפיכך הופחת הסכום בגין עלויות איטום בתכנית גב/490.

9.1.2.7 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שווי יח"ד ממוצעת (78.81 מ"ר[9] X 2,600 $/ מ"ר)	$ 204,906
מס' יח"ד	36
סה"כ שווי מצב קודם	$ 7,376,616
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח (4.319 ₪/$)	₪ 31,859,605

מצב חדש	
שווי מ"ר מבונה עיקרי	$ 1,100
שטח עיקרי מותר לבניה עפ"י גב/380/א'	10,800 מ"ר
סה"כ שווי הקרקע כזמינה לבניה	$ 11,880,000
בניכוי הפחתה לגודל ושיווק 15%	$ 10,098,000
סה"כ ב- ₪ (4.319 ₪/$)	₪ 43,613,262
בניכוי הפחתה בגין הריסת מבנים	- ₪ 200,00
בניכוי עלות העתקת עצים לשימור[10]	- ₪ 261,000
בניכוי הפחתה בגין החובה להתקנת קווי חשמל תת קרקעיים (3%)	- ₪ 1,310,000
סה"כ	₪ 41,842,262
מקדם דחייה למימוש (אי וודאות וסיכון) 7- שנים ו- 6% מתחם פינוי בינוי	0.665
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 27,827,494

[9] 2,837.46 מ"ר / 36 יח"ד = כ- 78.81 מ"ר בממוצע, ע"ב תכנית מודד.

[10] בגין מטלה – שימור והעתקת עצים, הובאה בחשבון הפחתה בהתאם לדרישה שהתקבלה במגרש, מיום 25/02/2020 (מועד חוות דעת פקיד היערות), בסך של 399,275 ₪, חישוב ערך חלופי בהתאם לסקר עצים במגרש A50 מתואם למועד הקובע 09/2001 משקף סך של כ- 244,100 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 27,827,494
שווי מצב קודם	₪ 31,859,605
סה"כ השבחה	- ₪ 4,032,111

לסיכום, אין השבחה בגין אישור תוכנית גב/380/א' אל מול שווי הדירות הקיימות נכון למועד הקובע.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

9.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התוכנית מאפשרת בניית 108 יח"ד בשטח עיקרי של 10,800 מ"ר + מרפסות לפי חוק התו"ב.

9.1.3.2 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

הצדדים מסכימים על ערכי השווי ומסתמכים על הכרעות שמאים מכריעים לפיהן ←

שווי מ"ר בנוי הינו 2,600 $/מ"ר

שווי מ"ר מבונה הינו 1,100 $/ מ"ר

9.1.3.3 <u>אופן חישוב שווי מצב קודם</u>

תחילה חישב שמאי המשיבה את השווי במצב הקודם על בסיס שווי ממוצע לדירה של 172,000 $.

לאחר הגשת השומה האחרת, הסביר כי שווי ממוצע של יח"ד אשר עומד על 172,000 $ הינו שווי המסתמך על שטח הרשום של הדירות והוא מגלם הפחתה של 15% ליח"ד בחלקה 91 בשל היותה ממוקמת על צירים של כביש ראשי ב-2 חזיתות ובנוסף מגלם גם שוליות לשטחים העולים על 66.5 מ"ר.

שמאי המבקשת מסתמך על מדידה של מודד מוסמך מיום 12/10/2023 שנערכה עבור הדירות וממנה עולה כי סך שיטחן של הדירות הינו 2,837.46 מ"ר המשקף שטח דירה ממוצעת של 78.81 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 2,600 $/מ"ר מבוסס על שומתו של מוטי דיאמנט בעניין גו"ח 7105/96,97 השווי נקבע בהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	תמורה
1	25/01/2001	6155/264/8	גוש עציון	60	1950	$ 144,073
2	04/01/2001	6155/475/6	יצחק 7	59	1970	$ 175,000
3	06/07/2001	6155/342/5	עלית הנוער 14	60	1972	$ 156,000
4	12/07/2001	6167/393/11	השומר 8	60	1970	$ 162,000
5	20/01/2000	7105/110	ערבי הנחל 14	75	1985	$ 199,000
6	15/12/2000	6161/303/10	המעיין 4	57	1965	$ 150,000
7	06/03/2001	6161/223/4	ברוך 8	65	1955	$ 170,000
8	06/01/2000	6161/334/4	ריינס 65	67	1960	$ 170,000
9	12/01/2000	6161/265/7	גולומב 19	70	1965	$ 181,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

השמאי המכריע מוטי דיאמנט קבע את השווי למ״ר בנוי 2,600 $/מ״ר על בסיס השטח המדווח אשר זהה[11] לשטח הרשום של הדירה.

חייבת להיות קורלציה בין חישוב השווי למ״ר בנוי שנקבע ע״פ עסקאות ההשוואה לבין תחשיב שווי הדירה. ככל שהשווי למ״ר חושב על בסיס השטח הרשום גם חישוב שווי הדירות הנישומות צ״ל על בסיס השטח הרשום (זאת בהנחה כי מדובר על מדידת השטח הרשום באופן דומה), וככל שחישוב השווי נקבע לפי השטח המדוד כך גם תחשיב הדירות יעשה לשטח המדוד.

לכן אני דוחה את טענת שמאי המבקשת כי יש להכפיל את השווי 2,600 $/מ״ר עליו מסכימים שני הצדדים בשטח המדוד כיוון שאומדן זה חושב על בסיס השטח הרשום.

השמאי המכריע מר אריה אריאל קיבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה טען כי יש לאמוד את השווי לפי השטח המדוד 78.81 מ״ר וזאת בהתבסס על השווי המוסכם 2,600 $, ברם הוא לא נתן דעתו לכך כי השווי הנ״ל נקבע על בסיס השטח המדווח (הרשום) ולא על בסיס השטח המדוד.

בבדיקה שערכתי ע״פ מרבית תשריטי הבית המשותף של עסקאות ההשוואה[12] נמצא כי השטח המדוד של הדירות הינו 82 מ״ר (בממוצע), בעוד שהשטח הרשום הינו 65 מ״ר, מדובר בתשריטים אשר הוכנו בשנות ה- 70 בתקופה בה שטחי המרפסות הסגורות לא נכללו בשטח הרשום ולכן היחס בין השטח הרשום לשטח המדוד הינו גדול (25%), וזאת בניגוד למתחם הנישום בו תשריטי הבית המשותף נערכו בשנות ה- 90 וכללו את שטחי המרפסות הסגורות ולכן היחס בין השטח המדוד לשטח הרשום קטן יותר (8%).

לאור זאת גם לא ניתן במקרה הנדון להכפיל את השטח הרשום בשווי למ״ר בנוי רשום וזאת בשל הפרשי היחס בין המדוד לרשום במדידות השונות.

מכיוון שהשווי הממוצע לדירה שנקבע ע״י השמאי המכריע מוטי דיאמנט הינו 172,000 $ והשטח ממוצע לדירה בעסקאות ההשוואה הינו 82 מ״ר גדול מהשטח הממוצע לדירה במתחם הנדון 78.81 מ״ר, אני מקבלת על הצד המקל את חישוב שווי המתחם במצב הקודם כפי שערך שמאי הוועדה (לפני ההסברים וההתאמות שערך במענה לשומה האחרת).

9.1.3.4 <u>דחייה</u>

מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור של 6%.

9.1.3.5 <u>הפחתה לגודל במצב תכנוני חדש</u>

מקדם גודל ניתן כאשר ההיקף הכלכלי של הפרויקט גורע מכמות הלקוחות/יזמים הפוטנציאליים המסוגלים/ מעוניינים לקנות/להקים, מה שדורש הפחתה של מחיר העסקה/ דחייה במימוש.

מקדם הגודל נתון לשיקולו של השמאי.

ההפחתה לגודל בשיעור של 10% אשר ניתנה ע״י שמאי המשיבה תואמת את להכרעתי הקודמת בעניין גו״ח 7105/94,93 מגרש 60A.

---

[11] בבדיקה שערכתי על סמך תשריט הבית המשותף מרבית הדירות הנ״ל בשטח מדוד של כ- 81-83 מ״ר בעוד שהשטח הרשום זהה למדווח בטבלה.

[12] ניתן היה להוציא תשריטי בית משותף עיסקאות מס״ד 4-2, 9-6.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.3.6 <u>הפחתות נוספות במצב החדש</u>

א. <u>עלויות הריסה</u>

שמאי המשיבה טוען כי עלויות ההריסה הינן חלק מהעלויות שהובאו בחשבון במסגרת עלויות בניה ע"י שמאים מכריעים במתחם הנדון.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות הריסה בסך 200,000 ₪.

מעיון בשומות מכריעות עולים הנתונים הבאים:

אריה אריאל בהכרעתו בעניין גו"ח 7105/93,94 מגרש 60A הביא בחשבון עלויות הריסה בסך 181,000 ₪ להיקף הריסה של 2,610 מ"ר מדוד, ובהתאמה להיקף של 2,827 מ"ר מדוד מתקבלת עלות של כ- 196,000 ₪.

ב. <u>שימור עצים</u>

סעיף 16 לתוכנית קובע כי תנאי להיתר יהיה העתקת עצים אשר נדרש להעתיקם בתשריט שימור העצים.

> "בתחום התכנית נמצאים עצים לשימור והעתקה כמסומן בנספח "תשריט שימור עצים", לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור. תנאי למתן היתרים לסלילת תדרכים, חפירת מרתפים ובניית מבנים במגרשים בהם קיימים עצים המסומנים להעתקה "בתשריט שימור עצים" יהיה ביצוע העתקתם בפועל בהתאם לתשריט.
>
> הוועדה המקומית ומהנדס העיר יתנו דעתם ויהיו רשאים לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, את שימורם והעתקם של עצים נוספים הקיימים בתחום התכנית ושאינם מסומנים ב"שריט שימור עצים".

נכון למועד הקובע עדיין לא נערך סקר שימור עצים.

בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה מיום 28/9/2022 הוצגה חוות דעת המאשרת את המלצות הסוקר אגרו אפ ניסים פינס המתייחס ל- 18 עצים לשימור. חושב ערך חלופי בהתאם לסקר העצים ע"ס 339,275 ₪. בהתאם לשמאי המבקשת אף התקבלה בפועל דרישה לתשלום בסך זה.

בהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבל 205,000 ₪.

ג. <u>קווי חשמל תת קרקעיים</u>

סעיף 19 לתוכנית מחייב את בעלי הזכויות בהתקנת קווי חשמל תת – קרקעיים.

מדיניות התכנון האורבני של חח"י ומוסדות התכנון הינה הטמנת רשת חלוקת החשמל לצרכנים במרחב העירוני, בין אם מדובר בפיתוח על בסיס תוכנית שאושרה לאחרונה או פיתוח על בסיס תוכנית ישנה.

כחלק ממדיניות זו, ניתן לראות כי גם בפרויקטים קטנים באזור בנוי, נדרש לעיתים היזם לבנות על חשבונו חדר טרפו ולחבר את המבנה חיבור תת קרקעי, אז קל וחומר כאשר מדובר במתחם הכולל מאות יח"ד.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

לחברת חשמל הזכות לדרוש התקנה של חדרי טרפו בתחומי המגרש בין אם קיימת הוראה בתקנון ובין אם לאו.

בפרויקט מסדר גודל כזה הכולל חפירות ובניית מרתפים תת קרקעיים, הטמנת קווי חשמל תת קרקעיים מהווה חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה.

מדובר בהליך הדורש תיאום בין עיריות וגופים שונים, ולכן מקדם דחייה של 7 שנים מגלם בתוכו גם את הדחיה בגין תיאום עם חברת החשמל.

ד. <u>עלויות איטום</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי מטלה זו עולה רק בתכנית גב/490 המאוחרת יותר, כך קבע גם אריה אריאל במגרש 60A.

9.1.3.7 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שווי דירה ממוצעת	$ 172,000
מס דירות	36
סה"כ שווי מצב קודם	$ 6,192,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח (4.319 ₪/$)	₪ 26,743,248

מצב חדש	
שווי מ"ר מבונה עיקרי	$ 1,100
שטח עיקרי מותר לבניה עפ"י גב/380/א'	10,800 מ"ר
סה"כ שווי הקרקע כזמינה לבניה (לפי 4.319 ₪/$)	₪ 51,309,720
בניכוי הפחתה לגודל ושיווק 10%	₪ 46,178,748
בניכוי הפחתה בגין הריסת מבנים	₪ 196,000 -
בניכוי עלות העתקת עצים לשימור	₪ 205,000 -
סה"כ	₪ 45,777,748
מקדם דחייה למימוש (אי וודאות וסיכון) 7- שנים ו- 6% מתחם פינוי בינוי	0.665
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 30,444,817

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 30,444,817
שווי מצב קודם	₪ 26,743,248
סה"כ השבחה	₪ 3,701,569

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

9.2 השבחה בגין תוכנית גב/490 (מועד קובע 09/04/2012)

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת תוספת 70 יח"ד ובסה"כ 178 יח"ד ותוספת שטח עיקרי עד לסך של 19,686 מ"ר.

9.2.1.2 נקודות מחלוקת

1. הפחתה לגודל

שיעור הפחתה לגודל הראוי אותו יש להביא בחשבון במסגרת בחינת שווי המצב החדש הינו 10% בלבד, המהווה שיעור הפחתה מקובל ביחס לשטחי המצב החדש וכפי שהוכרע זה מכבר במסגרת שומות מכריעות במגרשים השונים במתחם הנדון.

2. חניות

הדרישה לחניות אורחים מקורה בנספח התנועה לתב"ע גב/380/א' בו נדרשו 24 מ"ח לאורחים אשר בנייתן נלקחה בחשבון במסגרת עלויות הבנייה בחילוץ שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע של גב/380/א' ע"י השמאים השונים, וללא כל צורך בביצוע הפחתה נוספת בגין חניות אלה.

3. עבודות איטום

החובה לביצוע עבודות איטום עודפות בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה מקורה בהוראות תב"ע גב/380/א ועל כן יש להפחית עלויות אלה במדרגה של תב"ע גב/380/א, וללא כל ביצוע הפחתה נוספת במסגרת המדרגה הנדונה.

4. הסכם פיתוח שצ"פ במגרש מס' 11

הסכם הפיתוח הנדון אשר במסגרתו התחייבה בין היתר המבקשת לשאת בהוצאות הפיתוח במתחם 11 נערך שנים בטרם אישורה של התכנית הנדונה כחלק מהתחייבות המבקשת לביצוע עבודות פיתוח הנדון, וללא כל קשר להוראות התכנית הנדונה ועל כן בין היתר אין להביאו בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה בתכנית הנדונה. כל מטרת הוראות התכנית הנדונה אליהן מפנה שמאי המבקשת הינן לוודא אכיפת הסכם הפיתוח אשר נערך בטרם התכנית הנדונה.

5. מועדון דיירים

הובאו בחשבון במסגרת השטח העיקרי המבוקש במצב החדש.

9.2.1.3 מסד הנתונים וערכי השווי

א) עסקאות השוואה במתחם הסמוך רחוב ערבי נחל 11,13 גוש 7105 חלקות 96,97:

מועד העסקה	גו"ח	קומה מתוך 24	שטח פלדלת מ"ר	מחיר ₪	מחיר למ"ר ₪
9/5/2013	7105/96	6	111	2,375,000	21,396
30/4/2013	7105/96	10	111	2,475,000	22,297
25/4/2013	7105/96	2	98	2,090,000	21,327
17/1/2013	7105/96	10	111	2,518,436	22,689

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

מועד העסקה	גו"ח	קומה מתוך 24	שטח פלדלת מ"ר	מחיר ₪	מחיר למ"ר ₪
31/12/2012	7105/96	3	98	2,126,679	21,701
26/12/2012	7105/96	9	111	2,416,684	21,772
29/8/2012	7105/96	6	111	2,238,280	20,165
26/8/2012	7105/96	22	125	2,925,025	23,400
4/6/2012	7105/96	6	111	2,223,019	20,027
22/4/2012	7105/96	11	111	2,450,000	22,072
22/3/2012	7105/96	5	111	2,065,000	18,604
1/3/2012	7105/96	5	111	2,088,000	18,811
שווי מר בנוי בממוצע					21,188
ניכוי מע"מ 17%					18,110
ניכוי יזמות בהתחשב בהיקף הפרויקט 15%					15,748
בניכוי עלויות בניה (7,000 ₪/למ"ר)					(7,000 -)
יתרה לקרקע					8,748

ב) <u>שומות מכריעות:</u>

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 7105/96,97, רח' ערבי נחל 11,13, גבעתיים, אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה במתחם הנדון, נכון למועד הקובע 8,600 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת גוש 7105 חלקות 93,94 המגרש הנדון, אשר נערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה במתחם הנדון, נכון למועד הקובע: 8,000 ₪.

ג) <u>לסיכום</u>

לאור האמור לעיל ולצורכי זהירות הנני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון נכון למועד הקובע בגבולות של 8,000 ₪ [13].

ד) <u>מענה לשומה נגדית:</u>

שווי מ"ר מבונה ע"ס 8,000 ₪ במצב הקודם מגלם בין היתר מרפסות דירתיות במגדל מגורים בקומה ממוצעת 12 (מגדל בן 24 קומות), רמת הפיתוח הסביבתי במתחם ה"סיטי" במצב הקודם הינה בהתאם להוראות תב"ע גב/380, העובדה שכ– 1/3 ממקומות החניה במגדל (80 מ"ח) הינן חניות פתוחות/מקורות הממוקמות בקומת הכניסה וגורמים רבים נוספים.

שווי מ"ר מבונה ע"ס 8,000 ₪ במצב החדש מגלם בין היתר הפחתה בגבולות 20% בגין העדר מרפסות דירתיות ועלויות עודפות בגין חובת ביצוע כלל החניות בפרויקט כחנייה תת קרקעית מחד, אולם מנגד קיומם של גורמי השבחה שונים ובין היתר תוספת קומות במגדל המגורים והגדלת קומה ממוצעת לקומה 16 (מגדל בן 32 קומות), שיפור רמת הפיתוח הסביבתי במתחם ה"סיטי" במצב החדש בהתאם להוראות תב"ע גב/490 המהווה את המצב החדש, קיומם של חניות תת

[13] נלקח בחשבון כי שווי מ"ר ממוצע משקף שווי קומה 13, במגדל בן 26 קומות מעל קומת עמודים כפולה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

קרקעיות לכלל יח״ד למול 1/3 מיח״ד בעלי חנייה פתוחה במצב הקודם וגורמי השבחה נוספים המאיינים את הפגיעה הקיימת כתוצאה מהעדר מרפסות דירתיות במצב החדש.
לפיכך, בניגוד לטענת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות במצב הקודם ועלויות בנייה עודפות נטענות בגין תוספת חניות תת קרקעיות כאמור המגולמים בשווי מ״ר מבונה במצבי התכנון השונים כאמור.
כמו כן, יצוין כי בניגוד לנטען בשומת המבקשת, ולאור מצוקת החנייה השוררת בעיר גבעתיים ככלל ובמתחם הסיטי בפרט, ובהתחשב בעלויות הבנייה המקובלות קיימת יתרה לשווי מ״ח תת קרקעי ותרומתו לשווי המקרקעין המגולמים בערכי השווי במצבי התכנון השונים לאור אופי סחירות החניות בעסקאות למגורים והעדר סחירות עצמאית כדוגמת חניות במסחר ומשרדים.

שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות 8,000 ₪ בהתאם לניתוח עסקאות בגישת החילוץ כמפורט בשומת הוועדה ומכלול האמור לעיל וע״פ הכרעות שמאים מכריעים במגרשים הסמוכים אשר דנו זה מכבר בטענות הצדדים השונות ביחס לערכי השווי במתחם הנדון.

לעניין שטחי מכר לעומת שטחים מדווחים:
באשר להסכמי המכר הנטענים וחוסר ההלימה הנטען בין שטחי המכר לבין השטחים המדווחים לרשות המיסים, ולצורך בחינת טענת שמאי המבקשת, יש לבחון את מכלול הסכמי המכר אשר בוצעו ע״י המבקשת בסמוך למועד הקובע תוך בחינה מעמיקה של מועד בקשת הרכישה אשר במסגרתו נקבעה התמורה החוזית וסטטוס המבנה/מצב הבקשה להיתר, המשפיעים אף הם על שווי התמורה נכון למועד הקובע תוך נטרול תקופת הדחייה והשפעתו על שווי המקרקעין ושווי מ״ר מבונה זמין הנגזר.

9.2.1.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
מהות	ערך
שטח עיקרי	10,800 מ״ר
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה״כ	9,720 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪/למ״ר
שווי מצב קודם	77,760,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

מצב חדש	
מהות	ערך
שטח עיקרי	15,872.07 מ״ר [14]
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה״כ	14,285 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪/למ״ר
שווי מצב חדש	114,278,904 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	114,278,904 ₪
שווי מצב קודם	77,760,000 ₪
השבחה	36,518,904 ₪

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

9.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התוכנית מגדילה את מס׳ יח״ד מ-108 ל-178 יח״ד (תוספת של 70 יח״ד) וכן תוספת שטח עיקרי עד לסך של 19,686 מ״ר (כולל מרפסות).

9.2.2.2 <u>נקודות מחלוקת</u>

1. <u>הפחתה לגודל</u>

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15%.

2. <u>עלות עודפת למרתפי חניה</u>

בתכנית גב/490 קיימת דרישה לבניית מקומות החניה במרתף בלבד (המשמעות הינה, עלות עודפת להקמת 80 מקומות החניה במרתף, כשבמצב הקודם ניתן היה להקימן כחניות עיליות).

בשומה המכרעת שנערכה ע״י השמאי אריה אריאל במגרש 60A צוין על ידו כי מאחר ובונים מקומות חניה מעל התקן אין מדובר בעלות עודפת. השמאי לא קיבל את הטענה כי מקומות החניה העודפים במגרש 60A לא נובעים מהנתון שכדאי לבנות עוד מקומות חניה אלא מהעובדה שנבנים מקומות חניה עבור התקן הנדרש למגרש 50A שבנדון.

ואכן, כפי שעולה מהבקשה להיתר במגרש 50A שבנדון הטענה נכונה, 44 מקומות חניה הדרושים ליח״ד במגרש 50A מוקצים במגרש 60A ולכן מסקנתו של השמאי אריה אריאל שאין עלות עודפת מאחר שנבנו מקומות חניה עודפים מרצונם החופשי אינה נכונה.

לפיכך, בחישוב ההשבחה במצב החדש הופחתה העלות העודפת להתקנת מקומות חניה במרתפי חניה.

[14] בהתאם לסך שטח עיקרי מבוקש בתכנית הבקשה להיתר בניכוי סך שטח עיקרי מרפסות מבוקש.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

3. <u>עלות עודפת מקומות חניה לאורחים</u>

בתוכנית גב/490 קיימת דרישה להקמת מקומות חניה נוספים לשימוש אורחים במרתף בשיעור של 15% ממספר יחידות הדיור (סה"כ עלות עודפת של 22 מקומות חניה ← 15% X 144 יח"ד שנותרו למימוש לאחר ניוד יח"ד למגרש 60A).

ולפיכך בחישוב ההשבחה במצב החדש הופחתה העלות העודפת להתקנת מקומות חניה לאורחים במרתפי חניה.

4. <u>עלות עודפת איטום מרתפים</u>

בתב"ע גב/490 קיימת דרישה מפורשת לאיטום המרתפים מפני גזי קרקע.

סעיף 6.1 בתנאים למתן היתר סעיף קטן 12 בתכנית גב/490 קיימת התייחסות מפורשת לאיטום המרתפים:

"אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות היזם לביצוע".

וכן בסעיף 6.3 בתנאים לאכלוס ומתן תעודות גמר סעיף קטן 8:

"תנאי לאכלוס הבנין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה שאכן בוצע איטום בהתאם להנחיותיהם".

הנחיות אלו נרשמו בגין זיהום קרקע שקיים בסביבה וגלש מאזור התעשייה הצמוד, לפיכך יש להפחית מטלה זו בהתאם להצעת מחיר מיום 07/11/2023 למגרש 70A הסמוך בסך של 1,570,000 ₪[15].

כאמור, נושא הפחתת עלויות איטום נידון כבר במסגרת שומות מכריעות קודמות שנערכו במתחם, וכפי שציין השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו למגרש 60A, ההוראה המפורשת לאיטום מרתפים נבעה מתכנית גב/490 ולפיכך יש להפחית מטלה זו של איטום מרתפים במצב החדש מתוקף תכנית גב/490, זאת בשונה מתחשיב שמאי הוועדה שהפחית עלויות איטום בסך של 1,800,000 ₪, ברם במסגרת מצב תכנוני חדש לתכנית גב/380/א' ולא בתכנית גב/490 כנדרש.

5. <u>הסכם פיתוח שצ"פ במגרש מס' 11</u>

בהתאם להוראות תכנית גב/490 בתנאים למתן היתר בניה סעיף 6.3 סעיף קטן 2: "לא יותר אכלוס או שימוש במבנה הראשון שיבנה משלושת המבנים 50, 60, ו-70 אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השצ"פ (מגרש 11) בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה על ידי מהנדס העיר".

עפ"י הסכם שנחתם עם העירייה כל יח"ד תשתתף בעלות של 22,000 ₪ צמוד למדד, מיום חתימת ההסכם 16/06/2008 עד למועד הקובע 09/04/2012.

בשומה המכרעת למגרש 60A השמאי אריה אריאל לא הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה זו, מהטענה כי:

"... שאין מטלה שאותה צריך לשאת בעל ההיתר לפיתוח שצ"פ אלא שהשלמת פיתוח השצ"פ הינה תנאי לאכלוס המבנה הראשון מבין 3 המבנים. הסכמים והתחייבויות בין היזמים

[15] בדומה להכרעת אריה אריאל למגרש 60A והכרעת מוטי דיאמנט במגרש 70A.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

לעירייה, ככל שקיימים, אינם חלק מהוראות התוכנית ולא ניתן להתחשב בהם לעניין קיזוז עלויות. יתרה מזאת, מגרש 60A אינו הראשון מבין ה-3 שנבנה ומכאן חזקה שהתנאי להשלמת פיתוח השצ"פ רלבנטי למגרש 70A שהינו הראשון שנבנה".

הטענה כי המטלה אינה הוראה מפורשת העולה מהתב"ע אלא נובעת מהסכם חיצוני וכי הפיתוח כבר בוצע במועד אכלוס מגרש 70A או בוצע ע"י אחרים ולכן לא יידרש תשלום הינה שגויה, שכן בפועל נדרש תשלום בגין הסכם זה גם למגרש 50A שבנדון והתקבלה דרישה לתשלום מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים בתאריך 16/05/2024 בסך של 3,360,420 ₪ [31,115 ₪ / יח"ד משוערך X 108 יח"ד (144 יח"ד מבוקשות – 36 יח"ד שנהרסו).

זאת גם למרות שהפיתוח בוצע בפועל במגרש 11 המהווה כיום מגרש ציבורי מפותח, הכולל שבילים וגינון. כמו כן, כפי שפורט לעיל בפרק נושא מטלות בתב"ע גב/380/א, בהחלטת ערר (ירושלים) 8050/22 [16] ממנה עולה כי יש להתחשב בעלות ביצוע מטלה ציבורית ככל שהיזם נושא בה גם ללא הוראה בתוכנית המחייבת את ביצוע המטלה. לאור כל האמור לעיל, אין להסתמך בנושא זה על הכרעת אריה אריאל ויש להפחית את הסכום עפ"י ההסכם, ממודד למועד קובע בגין מטלה זו של פיתוח השצ"פ במגרש 11.

6. <u>שטחים עיקריים למטרת מועדון דיירים, נופש וספורט</u>

בפרויקט שבנדון, בדומה ליתר הבניינים בתחום התכנית, כלולים שטח למועדון דיירים/ חדר כושר ושטחים נלווים נוספים.

בעבר, במסגרת השומות המכריעות שנערכו למגרשים 60A ו- 70A ע"י השמאים אריה אריאל ומוטי דיאמנט, הובא בחשבון בעת חישוב ההשבחה מקדם בשיעור 0.5 בגין רכיב שטחי מועדון דיירים.

ברם, מאחר ושווי מ"ר מבונה, המחושב בגישת החילוץ משווי דירות בנויות נטו, מגלם את השטחים הציבוריים בפרויקט כגון לובי, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי מדרגות וכמובן חדר מועדון דיירים/ חדר כושר ושווי הדירות נטו (פלדלת) מגלם רכיבים אלו. בחישוב ההשבחה בנכס שבנדון, המבוסס על עסקאות לדירות חדשות אשר נעשו בפועל בפרויקט סמוך (מגרש 70A) המהווה חלק מהמתחם הכולל לפינוי ובינוי בו ממוקם המגרש שבנדון ואשר גם בו קיים מועדון דיירים בלובי המבנה, שווי מ"ר מבונה המתקבל, בהכרח מגלם גם את שטחי מועדון הדיירים.

לפיכך, בעת חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון ערך נוסף ובנפרד עבור שטחי מועדון הדיירים ונופש וספורט כלל בעת חישוב ההשבחה, כאילו הוא עומד בפני עצמו ונמכר בנפרד, שכן , אם נביא שווי במצב החדש לשטחים אלו, מתקבלת תוצאה של כפל השבחה, שכן, שווי מ"ר מבונה בדירות מגלם את השימוש בשטח מועדון הדיירים בבניין, גם אם הוא מוגדר כשטח עיקרי ולא כשטח שירות. ככל ויוחלט להביא בחשבון שווי נפרד ונוסף לשטחים אלו, יש לחשב את השווי למ"ר בדירות אקו' הכולל את מרכיב מרפסות ומועדון דיירים, מהרגע שלקחנו שטח דירה נטו לא ניתן להוסיף ערך נפרד לשטח מועדון הדיירים, שכן בדרך זו נעבור את ה- 100%.

[16] פנינת שרי ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 20/07/2022).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

7. מקדם מרפסות

בשומה המכרעת שנערכה למגרש 60A נקבע מקדם למרפסת מקורה בשיעור 0.3 נכון למועד הקובע 04/2012, בטענה, כי מקדם 0.3 הינו נכון לשנת 2012 ואילו בנתוני ההשוואה שהוצגו לשנת 2020, הוערך מקדם המרפסת לפי 0.5, וזאת בשל שינוי העדפות הרוכשים שנעשה במהלך השנים ולאחר הקורונה.

יובהר כי מקדם 0.3 למרפסת מקורה הינו שונה מהמקובל בשוק.

מקדם למרפסת מקורה בשטח של 12 מ״ר, הינו 0.5, ללא תלות במועד הקובע.

כמו כן, במסגרת מחקרי דלפי, נכון למרץ 2012 (המועד הקובע של התב״ע) נמצא כי: נשאלו השאלות הבאות:

- מקדם השווי של מ״ר שטח מרפסת מקורה ביחס לשווי מ״ר שטח עיקרי בנוי בבנייה רוויה הינו בטווח שבין 0.47 ל- 0.66.
- מקדם השווי של מ״ר שטח מרפסת לא מקורה ביחס לשווי מ״ר שטח עיקרי בנוי בבנייה רוויה הינו בטווח שבין 0.27-0.41.

כלומר, מקדם השווי למרפסת מקורה למועד הקובע הינו 0.5.

9.2.2.3 מסד נתונים וערכי שווי

להלן ניתוח עסקאות השוואה גו״ח 7105/96,97 מגרש70A לפי שטחן (דירה + מרפסות צמודות) בהתאם לנתוני המכירות בפרויקט ובהתאם לחוזי המכר:

תאריך	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	סה״כ שטח במ״ר אקו׳[17]	מחיר מכירה בש״ח (כולל מע״מ)	שווי מ״ר בנוי אקו׳ (כולל מע״מ)
24/12/2013	55	9	4.5	113.9	12	119.9	₪ 2,544,998	₪ 21,226
21/10/2013			4.5	111	12	117	₪ 2,482,845	₪ 21,221
21/10/2013	108	15	4.5	123.3	12	129.3	₪ 2,662,845	₪ 20,594
21/10/2013			4.5	111	12	117	₪ 2,534,490	₪ 21,662
21/10/2013	74	12	4.5	127	12	133	₪ 2,491,170	₪ 18,731
21/10/2013			4.5	111	12	117	₪ 2,512,844	₪ 21,477
21/10/2013	94	14	4.5	123.8	12	129.8	₪ 2,581,170	₪ 19,886
21/10/2013			4.5	111	12	117	₪ 2,491,470	₪ 21,295
21/10/2013	103	12	4.5	123.9	12	129.9	₪ 2,623,845	₪ 20,199
21/10/2013	96	13	4.5	123.3	12	129.3	₪ 2,602,845	₪ 20,130
21/10/2013	105	10	4.5	123.3	12	129.3	₪ 2,632,845	₪ 20,362
21/10/2013	49	6	4.5	113.9	12	119.9	₪ 2,320,240	₪ 19,351
21/10/2013	68	10	4.5	117.1	12	123.1	₪ 2,406,720	₪ 19,551

[17] מקדם 0.5 למרפסת

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

תאריך	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שטח במ"ר אקו'[17]	מחיר מכירה בש"ח (כולל מע"מ)	שווי מ"ר בנוי אקו' (כולל מע"מ)
21/10/2013			4.5	111	12	117	₪ 2,641,170	₪ 22,574
21/10/2013	75	10	4.5	123.3	12	129.3	₪ 2,482,845	₪ 19,202
21/10/2013	102	12	4.5	123.3	12	129.3	₪ 2,632,845	₪ 20,362
21/10/2013	59	10	4.5	114.6	12	120.6	₪ 2,392,560	₪ 19,839
21/10/2013			5	125	12	131	₪ 2,662,845	₪ 20,327
21/10/2013	84	14	5	123.3	12	129.3	₪ 2,542,845	₪ 19,666
21/10/2013	125	10	5	129.6	20	139.6	₪ 2,910,380	₪ 20,848
03/09/2013	73	12	5	123.9	12	129.9	₪ 2,860,000	₪ 22,017
02/06/2013	57	9	4.5	113.3	12	119.3	₪ 2,491,111	₪ 20,881
22/05/2013	45	7	4.5	113.3	12	119.3	₪ 2,400,000	₪ 20,117
22/05/2013	46	7	4.5	113.7	12	119.7	₪ 2,400,000	₪ 20,050
30/04/2013	64	10	4.5	113.7	12	119.7	₪ 2,475,000	₪ 20,677
17/01/2013	62	10	4.5	117.1	12	123.1	₪ 2,518,436	₪ 20,106
26/12/2012			4.5	111	12	117	₪ 2,416,684	₪ 20,655
24/12/2012			4.5	111	12	117	₪ 2,211,140	₪ 18,899
07/11/2012	70	11	4	113.7	12	119.7	₪ 2,523,524	₪ 20,718
29/08/2012	39	6	4	113.3	12	119.3	₪ 2,238,280	₪ 18,441
16/08/2012	60	10	4	113.3	12	119.3	₪ 2,340,020	₪ 19,279
09/08/2012	54	9	4	113.3	12	119.3	₪ 2,390,890	₪ 19,698
18/06/2012			4	98	12	104	₪ 2,276,100	₪ 21,886
04/06/2012	37	6	4	113.9	12	119.9	₪ 2,223,019	₪ 18,541
22/04/2012	67	11	4	113.9	12	119.9	₪ 2,450,000	₪ 20,434
19/02/2012	43	7	4	113.9	12	119.9	₪ 2,160,000	₪ 18,015
ממוצע מ"ר בנוי אקו'								₪ 20,250
בניכוי מע"מ 17%							1.17	₪ 17,308
בניכוי רווח יזמי (פרויקט פינוי בינוי)							1.18	₪ 14,668
בניכוי עלויות בניה למ"ר אקו' (לשיטת השמאית המכריעה)								₪ 8,450
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)								₪ 6,220

בשומה מכרעת במגרש 60A נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בגישת החילוץ ועל בסיס השומות המכריעות הנוספות שנערכו במתחם בסך של ₪ 7,550 לא מגלם מרפסות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

בבדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה המכרעת במגרש 60A, לעסקאות שנעשו במתחם הסמוך במגרש 70A גו"ח 7105/96,97 למועד 2012, עולה כי בחלק מהנתונים קיימים אי דיוקים בשטח הדירות וגם במחיר המכירה, באופן המשפיע על ממוצע העסקאות עליו התבססה השמאות בקביעת ערכי השווי למועד זה.

הפרויקט במגרש 70A המהווה את בסיס נתוני ההשוואה לווה ע"י משרד שמאי המבקשת ובהתאמת הנתונים לחוזי המכר אשר ברשות שמאי המבקשת השווי הממוצע למ"ר בנוי עומד על 20,250 ₪ ובהתאמה, מבלי לשנות את עלות הבניה ואת הרווח היזמי הנקוב בחוות הדעת של השמאות המכרעת, ושימוש במקדם מרפסת 0.5 מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,220 ₪.

9.2.2.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם – תכנית גב/380/א			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	10,800	1	10,800
מרפסות (108 יח"ד X 12 מ"ר)	1,296	0.5	648
סה"כ מ"ר אקו'			11,448
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה לגודל (15%)		0.85	9,730.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,220
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 60,525,576

מצב חדש – תכנית גב/490 לפי בקשה להיתר 20220181			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים [1]	15,683.89	1	15,683.89
שטח עיקרי למטרת מועדון כושר נופש וספורט	188.18	מגולם	
סה"כ שטח עיקרי מגורים למימוש במגרש 50A			15,683.89
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה לגודל (15%)		0.85	13,331
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,220
סה"כ			₪ 82,920,726
הפחתה בגין איטום מרתפים			- ₪ 1,570,000
הסכם מיוחד הוצאות פיתוח מגרש 11 22,000 ₪ X 108 יח"ד (144 יח"ד – 36 יח"ד קיימות) X 1.1 (הצמדה למועד קובע)			- ₪ 2,637,360
ניכוי עלויות עודפות למקומות חניה ← 80 מקומות חניה (בקיזוז שווין) [2]			- ₪ 3,800,000
בניכוי עלויות בניית 22 מקומות חניה לאורחים [3]			- ₪ 1,925,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 72,988,366

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

[1] שטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר: 15,658.01 מ"ר עיקרי מגורים + 25.88 מ"ר עיקרי ממ"ד = 15,683.89 מ"ר עיקרי. לא כולל 1,711.6 מ"ר עיקרי מרפסות שהותרו במסגרת גב/490/ג' ולא כולל 167.81 מ"ר פנאי ותרבות (מועדון דיירים) בקומת כניסה – 20.37 מ"ר נופש וספורט בקומה 1.

[2] הפחתה בגין עלות עודפת למקומות חניה (בג/380/א' היה ניתן לממש 80 מקומות חניה בתחום המגרש כחניה עילית):

מהות	מס' מ"ח	שטח למ"ח במ"ר	עלות הקמת מ"ח/ שווי מ"ח	סה"כ
עלות בנית חניות במרתף	80	35	₪ 2,500	₪ 7,00,000
קיזוז תוספת שווי	80		₪ 40,000	₪ 3,200,000
סה"כ עלות עודפת בגין 80 מקומות חניה בקיזוז שווין				₪ 3,800,000

[3] הפחתה בגין תוספת תקן מקומות חניה לאורחים:

מהות	מס' מ"ח	שטח למ"ח במ"ר	עלות הקמת מ"ח/ שווי מ"ח	סה"כ
עלות בנית חניות במרתף (15% X 144 יח"ד)	22	35	₪ 2,500	₪ 1,925,000

סיכום ההשבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 72,988,366
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 60,525,576
סה"כ השבחה	₪ 12,462,790

9.2.3 <u>הכרעה</u>

9.2.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ומאפשרת בנית 178 יח"ד (תוספת של 70 יח"ד) והגדלת השטח העיקרי עד ל- 19,686 מ"ר (כולל שטח מרפסות).

9.2.3.2 <u>נקודות מחלוקת</u>

1. <u>הפחתה לגודל</u>

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

2. <u>חניות</u>

לפי תכנית גב/380 א' ניתן למקם 80 מקומות חניה בקומת הכניסה, מצאתי לנכון לקזז את העלות העודפת של חניות אלו מההשבחה.

בהכרעתו של מוטי דיאמנט בעניין מגרש 70A גו"ח 7105/96,97 הסכימו הצדדים והשמאי המכריע כי יש לנקות עלות עודפת בגין מקומות חניה שעוברים מקומת הכניסה לקומת המרתף.

אני מקבלת את החישוב של שמאי המבקשת אשר תואם את החישוב בהכרעת דיאמנט במגרש 70A.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

מהות	ערכים
עלות הקמה 80 מקומות חניה (35 מ״ר חניה X 2,500 ₪/מ״ר)	7,000,000 ₪
שווי 80 מקומות חניה תת קרקעית לפי 40,000 ₪ לחניה	3,200,000 ₪
סה״כ עלות עודפת בגין מיקום כל החניות בקומת המרתף	3,800,000 ₪

3. <u>עלות עודפת איטום מרתפים</u>

אני מקבלת את עמדת המבקשת כי בהתאם להוראות בתב״ע גב/490 קיימת דרישה מפורשת לאיטום המרתפים בגין זיהום קרקע.

ההפחתה הינה בהתאם להצעת מחיר מיום 07/11/2023 למגרש 70A הסמוך בסך של 1,570,000 ₪.

4. <u>הסכם פיתוח שצ״פ במגרש מס׳ 11</u>

בהסכם שנחתם בין העירייה לבין היזם ביום 16/06/2008 בסעיף 4.1 מוסכם כי הוצאות היזם בגין העבודות לא יקוזזו מכל תשלום אחר שחל על היזם ולרבות היטל השבחה.

על כן לא מצאתי לנכון להביא עלויות אלה בחשבון. הכרעתי תואמת את הכרעתו של מוטי דיאמנט בעניין גו״ח 7105/96,97.

5. <u>שטחים עיקריים למטרת מועדון דיירים, נופש וספורט</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי מאחר ושווי מ״ר מבונה מגלם את השטחים הציבוריים בפרויקט ואין מקום להביאם בחשבון בנוסף.

6. <u>מקדם מרפסות</u>

מקדם השווי למרפסת נתון לשיקול דעתו של השמאי, להלן מס׳ קביעות שניתנו בהכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	מקדם מרפסת
דנה שיחור	6750/205	חולון	30/01/2018	0.4
גיל הרצברג	7105/96-97	גבעתיים	09/04/2014	0.25
מנחם מלוכנא	9040/4	נתניה	25/05/2011	0.3
אריה אריאל	3937/155	ראשון לציון	22/12/2009	0.4

כמוסבר בשומתי המכרעת במגרש A60, נכון לשנת 2012 שווי המרפסת הפתוחה היה נמוך משוויה כיום, לאחר הקורונה עלה הביקוש למרפסות פתוחות ולכן חייבת להיות אבחנה בין מקדם השווי של המרפסת לאחר ולפני הקורונה ובין מקדם השווי לאחר הקורונה.

לאור האמור לעיל מקדם מרפסת נכון למועד הקובע מוערך על ידי לפי 0.3.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 20/02/2025

מס תיק-פניה: 322-997-2024

9.2.3.3 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

בהכרעתי הקודמת בעניין גו"ח 7105/93,94 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 7,550 ₪, השווי הסתמך הן על חילוץ מעסקאות השוואה והן על הכרעות של שמאים מכריעים.

בשומה זו קיבלתי את אומדן השווי שקבע שמאי המבקשת שהינו השמאי גם בתיק זה.

כעת טוען שמאי המבקשת שהשווי נמוך יותר ועומד על 6,220 ₪/מ"ר, וזאת בשל אי דיוקים בנתוני הבסיס של עסקאות ההשוואה. לאחר עיון בחוזי המכר שהעביר השמאי אכן נמצאו אי דיוקים הן בשטחים המדווחים באתר מס שבח, והן במחיר התמורה שדווח. נמצא כי בחלק מהדיווחים נכלל במחיר העסקה המדווח תשלום נוסף בשיעור 1.5% בתוספת מע"מ לעו"ד החברה.

לדוגמא: עסקה מיום 09/08/2012 מחיר מדווח הינו 2,390,890 ₪ לפי ההסכם מחיר התמורה הינו 2,350,000 ובנוסף תשלום של 1.5% שהינם 40,890 ₪ עבור עו"ד החברה ובסה"כ מתקבל המחיר המדווח באתר מס שבח.

ואכן, לאחר ניתוח מחדש של עסקאות ההשוואה וחילוץ השווי למ"ר מבונה, נמצא כי הוא נמוך מ-7,500 ₪.

אולם כאמור שומתי התבססה גם על שומות מכריעות לפי הפירוט הבא:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
מוטי דיאמנט	26/06/2014	7105/96,97	ערבי הנחל 11,13	09/04/2012	8,600 ₪	מגלם מרפסות
גיל הרצברג	30/05/2016	7105/96,97	ערבי הנחל 11,13	09/04/2012	8,600 ₪	מגלם מרפסות
					7,600 ₪ (*)	בנטרול מרפסות
אריה אריאל	21/06/2018	7105-39,94	ערבי הנחל 5,7	09/04/2012	8,000 ₪	בנטרול מרפסות

לאור זאת לא מצאתי מקום לשנות את אומדן השווי שנקבע על ידי – 7,550 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

9.2.3.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם – תכנית גב/380/א			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	10,800	1	10,800
מרפסות (108 יח"ד X 12 מ"ר)	1,296	0.3	389
סה"כ מ"ר אקו'			11,189
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה לגודל (10%)		0.9	10,070
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,550
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 76,027,896

מצב חדש – תכנית גב/490 לפי בקשה להיתר			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	15,706.58	1	15,707
שטח עיקרי למטרת מועדון כושר נופש וספורט	201.30	מגולם	
סה"כ שטח עיקרי מגורים למימוש במגרש 50A			15,707
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה לגודל (10%)		0.9	14,136
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,550
סה"כ			₪ 106,726,211
הפחתה בגין איטום מרתפים			₪ 1,570,000 -
ניכוי עלויות עודפות ל- 80 מקומות חניה			₪ 3,800,000 -
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 101,356,211

סיכום ההשבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 101,356,211
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 76,027,896
סה"כ השבחה	₪ 25,328,315

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

9.3 השבחה בגין תוכנית גב/490/ג' (מועד הקובע 12/6/2015)

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מתירה תוספת שטחי מרפסות.

9.3.1.2 מסד הנתונים וערכי שווי

א) עסקאות השוואה במתחם הסמוך רח' ערבי נחל 11,13 גוש 7105 חלקה 96,97 :

מועד העסקה	גו"ח	קומה מתוך 24	שטח פלדלת מ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
22/12/2014	7105/96	17	125	₪ 3,090,000	₪ 24,720
02/12/2014	7105/96	8	111	₪ 2,665,000	₪ 24,009
02/12/2014	7105/96	14	125	₪ 2,900,000	₪ 23,200
30/11/2014	7105/96	15	125	₪ 2,940,000	₪ 23,520
27/11/2014	7105/96	14	125	₪ 2,450,000	₪ 22,072
24/11/2014	7105/96	3	111	₪ 2,450,000	₪ 22,072
19/11/2014	7105/96	14	125	₪ 2,800,000	₪ 22,400
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 23,360
ניכוי מע"מ 17%					₪ 19,797
ניכוי יזמות בהתחשב בהיקף הפרויקט 15%					₪ 17,214
בניכוי עלויות (7,000 ₪/למ"ר)					(₪ 7,200)
יתרה למ"ר לקרקע					₪ 10,141

ב) שומות מכריעות

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת במגרש מס' 2 הסמוך (גוש 7105 חלקה 135) נקבע ע"י השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 21/01/2015 בגבולות 10,000 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 30/05/2016 נקבע בין היתר שווי מ"ר מבונה למרפסת במגרש הסמוך (מגרש A70 – גוש 7105 חלקות 96-97), בגבולות 2,100 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל בגו"ח 7105/93,94 (המגרש הנדון), הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מרפסות הנדון, נכון למועד הקובע בסך 2,100 ₪.

ג) סיכום

לאור האמור לעיל ולצורכי זהירות הנני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה למרפסות במגרש הנדון נכון למועד הקובע בגבולות 2,100 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

9.3.1.3 תחשיב ההשבחה

מהות	ערכים
שטח מרפסות מבוקש בבקשה להיתר	1,711.6 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,100
סה״כ השבחה	₪ 3,594,360

9.3.2 שמאי המבקשת

9.3.2.1 מהות ההשבחה

התוכנית מקנה זכויות בניה למרפסות בשטח של 12 מ״ר ליח״ד.

שטח המרפסות הינה בהתאם לשטח המבוקש בהיתר הבניה.

9.3.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

הובא בחשבון שווי בסך 2,100 ₪/מ״ר מרפסת כבשומת המשיבה.

9.3.2.3 תחשיב ההשבחה

מהות	ערכים
שטח מרפסות מבוקש בבקשה להיתר	1,711.6 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,100
סה״כ השבחה	₪ 3,594,360

9.3.3 הכרעה

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי ההשבחה בגין תוכנית זו, אני מקבלת את הסכמת הצדדים.

9.3.3.1 מהות ההשבחה

תוספת שטח למרפסות שטח מבוקש בהיתר הבניה הינה 1,711.6 מ״ר

9.3.3.2 מסד נתונים וערכי שווי

הנני מקבלת על הצד הזהיר את הסכמת הצדדים לפיה שווי מ״ר מבונה למרפסת הינו 2,100 ₪.

9.3.3.3 תחשיב ההשבחה

השבחה	
סה״כ שטח מרפסות מבוקש	1,711.6 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,100
השבחה	₪ 3,594,360

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 20/02/2025

מס תיק-פניה : 322-997-2024

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שהוצגו לעיל לצורך מימוש בדרך של היתר בניה כדלקמן :

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה למועד הקובע
גב/380/א	17/09/2001	₪ 3,701,569	₪ 1,850,784
גב/490	09/04/2012	₪ 25,328,315	₪ 12,664,157
503-0206243 (גב/490/ג)	12/06/2015	₪ 3,594,360	₪ 1,797,180

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il