אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6154 חלקה 362

רחוב עברונה 3

שכונת "גבעת רמב"ם", גבעתיים

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 27 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 566-2026
מספרנו: 780. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' שושנה ברזילי
באמצעות השמאי, מר אורן אלבז
בדוא"ל orenelbaz1@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות השמאית, גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6154 חלקה 362
רחוב עברונה 3
שכונת "גבעת רמב"ם", גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/06/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר – בעקבות הסכם מכר מיום 06/11/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

16/07/2023[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 503-0573865.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03/07/2026 ע"י החתומה מטה.

---

[1] בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "*תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (30/06/2023), לפיכך המועד הקובע הינו 16/07/2023 (יום לאחר שבת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	מבנה מגורים הכולל 2 יח"ד
גוש:	6154
חלקה:	362
שטח החלקה[2]:	364 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב עברונה 3, גבעתיים.

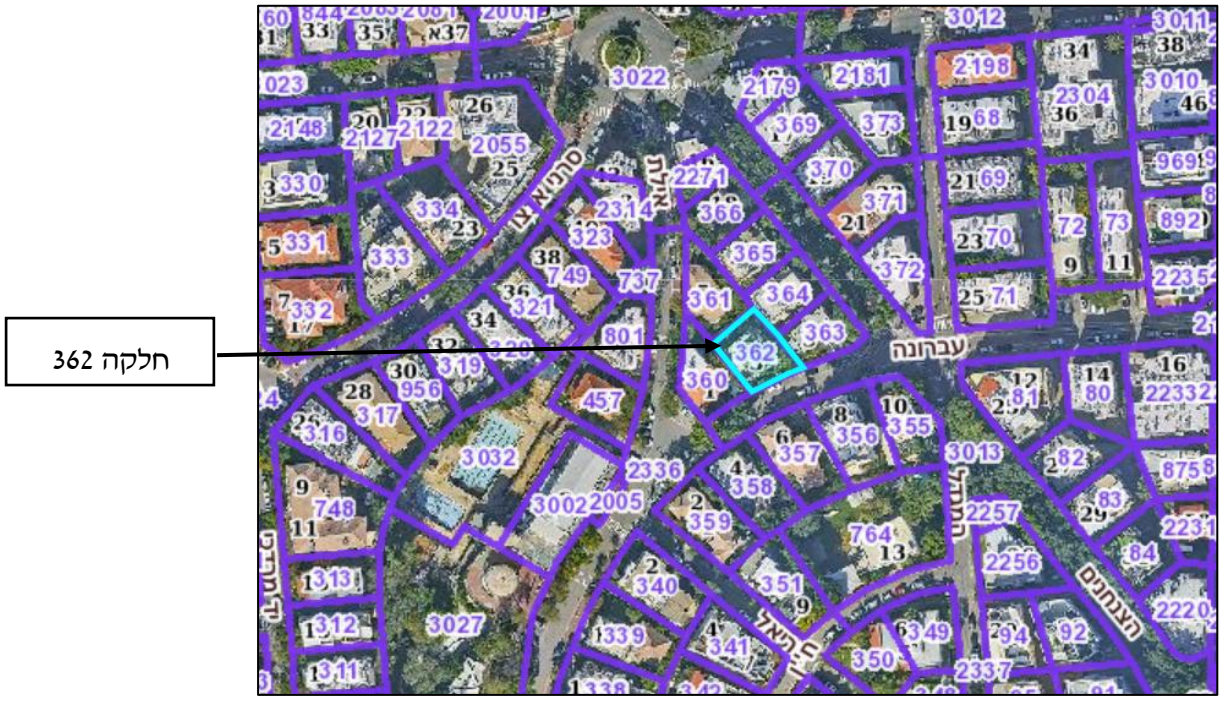
5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. החלקה הנדונה ממוקמת ברחוב עברונה שכונת "גבעת רמב"ם" במערב העיר גבעתיים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה לצד בניה צמודת קרקע ותיקה.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

5.3. רחוב עברונה הינו חד סטרי, מנתב תנועה מדרום-מערב לצפון-מזרח.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. הנכס מושא השומה ממוקם בחלקה 362 בגוש 6154, מהווה מבנה מגורים דו קומתי הכולל 2 יח"ד סה"כ.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מבני מגורים

ממערב – מבנה מגורים

מדרום – רח' עברונה ומעברו מבנה מגורים

ממזרח – מבנה מגורים.

6.3. צורת החלקה הינה רגולרית, דמוית טרפז, פונה בחזית דרומית בת כ-18 מ' לרחוב עברונה. בחלקה בנוי מבנה מגורים דו קומתי הכולל 2 יח"ד סה"כ.

תמונת חזית המבנה



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1. תכנית **גב/53**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 בתאריך 06/05/1960.

התכנית מסווגת את החלקה ל"אזור מגורים א'".

זכויות הבניה – 25% לקומה.

מס' קומות – 2 קומות.

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.

7.2. תכנית **גב/123**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965.

התכנית מתירה באזור מגורים א' – בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

זכויות הבניה – באזור מגורים א' זכויות הבניה לקומה הינן בשיעור 30%.

בהוראות התכנית "מגרש מדרוני" פירושו - מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

בניה על מגרשים מדרוניים - על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בתנאי שהשטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

7.3. תכנית **גב/159**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

התכנית קובעת כי שטח המרפסות, פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.4. תכנית **גב/258**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקווי הבניין החוקיים.

7.5. תכנית **גב/353**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות הפנימיות של הדירה שבקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%. לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **גב/258/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982.

התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' ל-39% לקומה משטח המגרש ב-2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 78%.

בשטח הבניה אין לקחת בחשבון שטחים מסוימים, המצוינים בסעיף 3, בהוראות התכנית, ביניהם שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, מחסן בבית משותף בשטח של עד 4 מ"ר ליח"ד, אשר ימוקם בקומת המרתף.

7.7. תכנית **גב/353/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

חדר יציאה לגג – שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ', ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים לא יקטן מ- 40%.

7.8. תכנית **גב/406**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

עפ"י התכנית הותרה הקמת קומת מרתף לשימושים הבאים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים.

7.9. תכנית **גב/מק/258/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998.

מטרת התכנית הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א' תותר בניה של 2 קומות סה"כ 84% (כולל 6% תוספת בניה) או בניה של 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 89% (כולל 6% תוספת שטח רצפה + 5% זכות בגין מעלית ראשונה). עבור כל קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר בתכנית, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% (תוספת מירבית של 5% בגין תוספת 2 קומות), עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%, אם יש יותר ממעלית אחת תינתן תוספת 5% עבור כל אחת מהמעליות לפי הוראות גב/385.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.10. תכנית **גב/353/ה'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר. תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

7.11. תכנית **גב/מק/2002**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

התכנית שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות.

אין בתכנית כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות.

חניות: ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד, ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר – 2 חניות ליח"ד. כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסוימות, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת.

באזור מגורים א זכויות הבניה לבניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת: שטחי בניה עיקריים משטח המגרש סה"כ 89%, שטח שירות מעל הקרקע עד 35 מ"ר ליח"ד, שטחי שירות מתחת לקרקע 200%, מחסן דירתי עד 10 מ"ר ליח"ד, על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים.

באזור מגורים א זכויות הבניה לבניין בן 2 קומות: שטחי בניה עיקריים משטח המגרש סה"כ 84%, שטח שירות מעל הקרקע עד 50 מ"ר ליח"ד, שטחי שירות מתחת לקרקע עד לגבולות המגרש למעט רצועת מרווח הבניה הקדמי, מחסן דירתי עד 12 מ"ר ליח"ד, על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים.

זכויות הבניה כוללות 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 שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

במגרש מדרוני, מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8% עפ"י הגדרות התכנית, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

גובה בנין מותר באזור מגורים א' הינו 4 קומות + קומה מפולשת/קומת כניסה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין (בתנאים). הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג (ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג) ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

7.12. תכנית **גב/353/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/01/2005.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג ו/או עליית גג בשטח של 40 מ"ר.

7.13. תכנית **גב/מק/496**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 מיום 31/10/2007.

מטרת התכנית לאשר את הבלטת הקומות שמעל לקומה המפולשת עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי.

7.14. תכנית **גב/מק/559**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6112 מיום 26/07/2010.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ' ולא יותר מ-7 מ'.

7.15. תכנית **גב/מק/551**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 מיום 28/02/2011.

מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

7.16. תכנית **גב/מק/519**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 מיום 28/03/2011.

מטרות התכנית הקטנת קווי בניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, אישור קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש.

7.17. תכנית **גב/מק/550**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

תכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לדירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג ומצללות.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות תקפות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית מתירה להמיר את שטח חדרי היציאה לגג לדירות גג לפי מספר יח״ד בקומה עליונה * 40 מ״ר ליח״ד, ובכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה.

תותר בניית דירות גג במקום חדרי גג בנוסף למספר יח״ד המותר לפי התכנית בתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ-50 מ״ר.

7.18. **תמ״א 1/38/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ״א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.19. **תמ״א 2/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ״י תמ״א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.20. **תמ״א 3/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ״י תמ״א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ׳ צדדי וחזיתי ו-3 מ׳ אחורי ולממ״ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

7.21. **תמ״א 3/38/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה ״שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים״:

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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".

7.22. תכנית **503-0573865**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11453 מיום 28/06/2023.

התכנית מסווגת את הנכס ל"אזור מגורים ג", טיפולוגיה מס' 1, תא שטח מס' 338.

מטרת התכנית: קביעת מסגרת סטאטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם. מתווה התכנית כולל התחדשות לב השכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובניה מגרשית או באיחוד חלקות, תוך שמירה על מאפייני השכונה וכן הגדרת אזורים וקביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית תוך מתן מענה לצרכי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להתחדשות עירונית במסלול חיזוק מבנים ותוספת קומות ובמסלול הריסה ובניה מחדש.
2. קביעת קווי בניין, הוראות בינוי, הפקעות, מתן תמריצים לאיחוד חלקות ותנאים להוצאת היתרי בניה מכח התכנית.
3. קביעת מתחמים והוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי פינוי בינוי.
4. קביעת הוראות למתחמים לשימור, למבנים לשימור ושדרות עצים ותיקים ייחודיים לשימור.
5. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, וייצמן ודרך השלום.
6. קביעת הוראות לחניה ציבורית, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
7. קביעת אבני דרך לפיתוח תשתיות ציבוריות כגון מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, חניה, תשתיות טכניות וכו'.
8. מתן אפשרות לרישום תלת מימדי.

בתאי שטח 334-339 ו-311 לא יותר איחוד חלקות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יעודי קרקע ושימושים - מגורים ג׳:

1. מגורים ומשרדים למקצועות חופשיים כל עוד הם חלק מדירות המגורים, כך שתמיד תשמש דירת מגורים ומשרד נלווה. סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. בקומת הקרקע בלבד: מועדון דיירים וחדרים טכניים. שטחים ציבוריים לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים, יתווספו באיחוד חלקות בלבד.
3. לאורך רחובות ויצמן ורמב״ם תקבע חזית מסחרית פעילה, הכוללת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים.
4. בתת הקרקע יותרו: יחידות דיור תחת מפלס הכניסה הקובעת במגרש מדרוני, יחידות דיור שהיו קיימות בפועל ובהיתר בניה ערב הריסת מבנה קיים, מחסנים בהיקף של עד 8 מ״ר לכל יח״ד במגרש, מחסנים בהיקף של עד 30% משטחי מסחר ומשטחי השימושים המעין ציבוריים במגרש, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים וחדרי עזר ככל שנדרש עבור המבנה או המבנים והשימושים במגרש, חניה, שטחים עיקריים למסחר שהגישה אליהם אך ורק מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע.

התחדשות עירונית ותוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו יתאפשרו בשני מסלולים:

א. חיזוק ועיבוי – תוספת קומות ו/או הרחבת קומות למבנים קיימים בהיתר.

ב. הריסה ובניה מחדש של מבנים, לרבות בניה במגרשים ריקים.

הוראות למסלול א׳ (חיזוק ובינוי) –

1. יותר לחלקה בודדת בלבד או ל-2 חלקות עליהן בנויים מבנים עם קיר משותף.
2. יותר להגיש בקשה להיתר בניה משותף עבור 2 חלקות צמודות, תוך שמירה על קווי בנין נפרדים לחלקות המשתתפות. תותר בניית ממ״דים בקו בניין צידי 0 בצד הגבול המשותף ויותר תכנון חניה משותפת ל-2 החלקות.

הוראות למסלול ב׳ (הריסה ובניה מחדש) –

1. התחדשות תעשה בחלקה בודדת או באיחוד 2 חלקות.
2. במקרים חריגים בלבד יותר איחוד 3 חלקות בכפוף להנמקה של מוסד התכנון, תוך התייחסות בין השאר, לתנאים הפיסיים (נגישות, טופוגרפיה ומצב המבנים).

קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית ו-2 מ׳ מקו החזית האחורית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית הינה בחלקה מכח תכנית תמ"א 38. הוראות התכנית ימשיכו לחול לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 על שינוייה.

זכויות והוראות בניה:

שטח בניה מעל הכניסה הקובעת:

במסלול א' –

השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה המכפלה של {[(שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים + שטחי הממ"דים הקומתיים) X מספר הקומות הטיפוסיות המותר] + שטח קומת הגג} X 80%

שטח השירות המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה המכפלה של {[(שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים + שטחי הממ"דים הקומתיים) X מספר הקומות הטיפוסיות המותר] + שטח קומת הגג} X 20%

במסלול ב' – השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה 80% מסה"כ זכויות הבניה המתקבלות מחישוב עפ"י הנוסחה הבאה ושטח השירות המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה 20% מסה"כ זכויות הבניה המתקבלות מחישוב עפי הנוסחה הבאה:

סה"כ זכויות בניה = 90% X ([A X B] + C + D)

A = השטח הנתון בין קווי הבניין

B = מספר הקומות הטיפוסיות

C = שטח קומת הקרקע (שטח לגלריה למסחר בהיקף 40%)

D = שטח קומת הגג בכפוף לנסיגות

הערה: במגרשים קטנים הפחתה ל-90% מהשטח התחום בתוך קווי הבניין תהיה בשיקול דעת הועדה המקומית.

מס' יח"ד – במסלול ב' מס' יח"ד מותר יחושב כמנה המתקבלת מחלוקת סך השטח העיקרי למגורים ב-85 מ"ר (ללא שטח עיקרי למסחר וללא שטח עיקרי למוסד ציבור). שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. 20% מהיח"ד יהיו קטנות בשטח שלא עולה על 63 מ"ר ליח"ד.

לזכויות הבניה יותר להוסיף זכויות בניה למרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד.

במסלול א' מס' יח"ד מותר יחושב כסכום של מספר יחה"ד הקיים בהיתר במבנה הקיים ושל מספר יחה"ד המותר ביתרת הבניה הנוספת מכח תכנית זו עפ"י התחשיב במסלול ב' כאשר שטחי הבניה המותרים לצורך התחשיב יהיו שטחי התוספת המותרת למבנה הקיים בלבד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. היתר בניה מס' **238** מיום 31/10/1951 להוספת חדר מדרגות לבית קיים.

סה"כ שטח בנוי: 92.95 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **6558** מיום 05/06/1985 להוסיף חדר על הגג כחלק בלתי נפרד מהדירה בקומה העליונה.

שטח בנוי:

קומה א': 127.53 מ"ר

קומה ב': 123.08 מ"ר

קומת גג: 23.27 מ"ר.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/03/2025 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש:	6154
חלקה:	362
שטח החלקה:	364 מ"ר
בעלות:	ברזילי שושנה (המבקשת) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 06/11/2025 מלוא זכויות החזקה והבעלות בגו"ח 6154/362 נמכרו תמורת 10,750,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
503-0573865	16/07/2023	2,175,660 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת גב' רחל פרנקו, השמאית מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

תכנית 503-0573865

10.1.1. <u>שימוש מיטבי</u> – השימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים ובניה של בית מגורים חדש בשני מצבי התכנון.

10.1.2. <u>זכויות הבניה במצב הקודם</u> – 89% עיקרי + 5% (מרתף) + 2.5% (תוספת קומה) + דירת גג בשטח 80 מ"ר + ממ"דים בשטח 60 מ"ר.

10.1.3. <u>מקדם זכויות מותנות במצב הקודם</u> – הובא בחשבון מקדם זכויות מותנות במצב הקודם בשיעור 0.9. מקדם זה הופעל על שטח דירת הגג, שטח תוספת הזכויות בגין מרתף ושטח תוספת הזכויות בגין תוספת קומה.

10.1.4. <u>מצב חדש</u> – השטח הסחיר לבניה בחלקה במצב החדש הינו בסך 623 מ"ר[3].

10.1.5. <u>שווי מ"ר מבונה (מגורים)</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 18,000 ₪ בהתבסס על 11 עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה. שווי מ"ר בנוי הוערך בסך 42,000 ₪, נוכה מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 11,000 ₪ למ"ר. כתימוכין הפנתה לשומת החי"מ בגו"ח 6154/865 ולשומות השמאי המכריע חיים מסילתי בגו"ח 6154/55, 6154/41 ו-6154/384.

[3] 623 מ"ר = (שטח נתון בקווי הבנין 136 מ"ר X 5 קומות + קומת קרקע בנסיגה 104 מ"ר + קומת גג בנסיגה בסך 82 מ"ר) X 0.9 שיעור זכויות הבניה X 0.8 שטח סחיר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם:

מצב קודם	שטח (מ״ר)	מקדם	זכויות מותנות	סה״כ
שטח עיקרי – 89%	323.96	1	1	323.96
זכויות מותנות בגין מרתף (5%) + תוספת קומה (2.5%)	27.3	1	0.9	24.57
ממד״ים 5 יח״ד	60	1	1	60
דירת גג	80	1.3	0.9	93.6
סה״כ מצב קודם (מ״ר)				502.13
שווי מ״ר מבונה (₪)				18,000
סה״כ מצב קודם (₪)				9,038,340

מצב חדש:

סה״כ מ״ר סחיר מצב חדש	623
שווי מ״ר מבונה (₪)	18,000
סה״כ שווי מצב חדש (₪)	11,214,000

ההשבחה:

שווי מצב קודם (₪)	9,038,340
שווי מצב חדש (₪)	11,214,000
השבחה (₪)	2,175,660
היטל השבחה (₪)	**1,087,830**

10.2. עיקרי עמדת מר אורן אלבז, השמאי מטעם המבקשת:

תכנית 503-0573865

10.2.1. <u>שימוש מיטבי</u> – השימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים ובניה של בית מגורים חדש בשני מצבי התכנון.

10.2.2. <u>זכויות בניה במצב קודם</u> – במצב הקודם מותר להקים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים/קרקע, זכויות בניה 89% + 5% בגין תוספת 2 קומות מתנית + דירת גג + ממ״דים. בקומת העמודים פתרון עבור חניה[4] ומחסנים, אין חובת הקמת מרתף והשימוש המיטבי[5] הינו בבינוי מעל קומת עמודים הכוללת פתרון חניה.

[4] טען כי בהתאם לזכויות הבניה נדרש לספק 8 חניות.

[5] כתימוכין הפנה ל-5 היתרי בניה בנכסים אשר כתובותיהם: המגדל 20, חנה סנש 19, ההגנה 26, בן ציון ישראלי 4 ורביבים 8.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.3. <u>זכויות בניה במצב חדש</u> – מותרת הקמת בניין בן 6.5 קומות עבור 7 יח״ד, יש חובת הקמת מרתף עבור חניה ומחסנים בשטח של כ-490 מ״ר. זכויות הבניה בהתאם לנוסחה בתכנית גבעת רמב״ם הינן בסך 779 מ״ר (עיקרי + שירות) כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה ובניכוי שטחי השירות, זכויות הבניה הסחירות במצב החדש הינן בסך 549 מ״ר[6].

10.2.4. <u>ערכי שווי</u> – שווי מ״ר מבונה במצב החדש בסך 18,000 ₪ כולל פתרון חניה ומחסנים. במצב הקודם ישנו יתרון לסידור מחסנים וחניות בקומת העמודים על הצד הזהיר יתרון זה הוערך בסך 3,500 ₪ למ״ר, לכן שווי מ״ר מבונה אקוי׳ במצב הקודם הובא בחשבון בסך 21,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מצב קודם	שטח (מ״ר)	מקדם	זכויות מותנות	סה״כ
שטח עיקרי – 89%	323.96	1	1	323.96
זכויות מותנות בגין מרתף (0%)	0	1	0.9	0
זכויות מותנות בגין תוספת קומות (5%)	18.2	1	0.9	16.38
ממד״ים 5 יח״ד	60	1	1	60
חדר יציאה לגג	80	1	1	80
סה״כ מצב קודם (מ״ר)				480.34
שווי מ״ר מבונה (₪)				21,500
סה״כ מצב קודם (₪)				10,327,310

מצב חדש:

סה״כ מ״ר סחיר מצב חדש	549[7]
שווי מ״ר מבונה (₪)	18,000
סה״כ שווי מצב חדש (₪)	9,882,000

לאור כל האמור לעיל, הגיע לכלל דעה כי אין השבחה.

[6] טען כי יש להפחית שטחים לא סחירים בסך 230 מ״ר (15 מ״ר שטח מבואות וחדר מדרגות בקומת הגג, 25 מ״ר למבואות וחדרי מדרגות קומתיים 5 X קומות + כ-90 מ״ר בקומת הקרקע (מבואת כניסה, מועדון דיירים, מחסנים, חדרי אופניים, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז).

[7] 549 מ״ר = 230 מ״ר שטחים לא סחירים – 779 מ״ר זכויות בניה עפ״י שומה המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

תכנית 503-0573865

10.3.1. <u>חניה במצב הקודם</u> – בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי במצב הקודם ניתן היה להקים מבנה ללא מרתף חניה, טענה כי בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית המאושרת מיום 15/04/2010 (תמ"מ 5), צויין כי לא תותר הקמת מקומות חניה במפלס הרחוב. בנוסף, בהתאם למסמך מדיניות הועדה המקומית מיום 02/01/2018 נקבע כי לא תאושר חניה עילית אלא רק חניה תת קרקעית, המסמך נערך לבניה חדשה לפי תמ"א 38 אך רלוונטי גם לבינוי במבנים חדשים שאינם זכאים לתמ"א 38. עוד הוסיפה כי בתכנית גב/מק/2002 מצויין במפורש כי החניה במרתף בלבד.

לחלופין, ציינה שמימוש בניה חדשה עם מרתף חניה במועד הקובע בשנת 2023 מהווה את הניצול היעיל והמיטבי ממספר טעמים:

א. שווי הדירות בבינוי מודרני עם חניה תת קרקעית גבוה יותר בשיעור של כ-5%.

ב. מתאפשרת בניית דירת גן ששוויה גבוה יותר בשל החצר הצמודה לה.

ג. שווי החניות בתת הקרקע גבוה באופן ניכר עד כפול משווי חניה עילית פתוחה, 300,000 ₪ שווי חניה תת קרקעית לעומת 150,000 ₪ חניה עילית פתוחה.

ד. הפסד חצר משותפת.

ה. הפסד תוספת של 5% לזכויות הבניה המהווה 18.2 מ"ר בבינוי מרתף.

סה"כ הפסד שווי בסך של 2,887,440 ₪.

10.3.2. <u>שווי מצב חדש</u> – טענה כי בשומת המשיבה המקורית מיום 29/01/2026 לא הובאו בחשבון בשגגה מקדמי דירת גג ודירות גן במצב החדש, לאור האמור הציגה תחשיב מתוקן, שווי המצב החדש הסתכם לסך 12,292,000 ₪, השינוי נובע מהעמסת מקדם בשיעור 0.35 לשטח דירת הגג ומקדם בשיעור 0.3 לשטח דירת הגן.

10.3.3. <u>ערכי שווי</u> – שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪ מגלם שווי חניה תת קרקעית, אין מקום להפחית את עלות הקמתה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאית המשיבה:

10.4.1. <u>חניה במצב הקודם</u> – בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית המאושרת מיום 15/04/2010 (תמ"מ 5), נקבע כי חניה צריכה להיות תת קרקעית ציין כי תמ"מ 5 אינה רלוונטית, תכנית זו קובעת הנחיות להכנת תכנית מפורטת וכפי שעולה מהוראות התכנית היא אינה פוגעת בתכניות קיימות וזכויות בניה קיימות. בהתייחס למסמך המדיניות משנת 2018, אליו הפנתה שמאית המשיבה, טען כי המסמך רלוונטי רק לבניה מכח תמ"א 38 ולא ניתן לעשות אנלוגיה לבקשות שלא מכח תמ"א 38. בהתייחס לתכנית גב/מק/2002 טען כי בניגוד לטענת שמאית המשיבה, ניתן להקים חניות במרתף או בחצר כפי שעולה מסעיף 6.2.1 ומהגדרת "חצר משותפת" להוראות התכנית, ממנה עולה כי פתרון החניה יכול להיות בשטח החצר המשותפת ולא במרתף בלבד כפי שטענה שמאית המשיבה.

כתימוכין נוסף לעמדתו הפנה לתכנית גב/מק/519, אשר מתירה קירוי של חניות בחצר עד גבול מגרש חזיתי וצדדי. בהתייחס להנחיות המרחביות טען כי הנחיות אלה אינן מהוות מסמך סטטוטורי ואינן רלוונטיות להיטל השבחה, לחיזוק עמדה זו הפנה להוראות התוספת השלישית, לפס"ד **לויתן**[8] בבימ"ש מחוזי ולהחלטת ועדת הערר **בעניין ענת מסורי**[9].

בהתייחס למיקום שטח החניות בקומת הקרקע טען כי לא קיימת בעיה תכנונית למיקום החניות לצד דירת גן וחצר משותפת.

עוד טען כי עמדת שמאית המשיבה כי שווי חניה תת קרקעית ושווי חניה עילית בסך 150,000 ₪ נטענה בעלמא, ללא נתונים לביסוס הטענה.

[8] עמ' 35 לפסה"ד.

[9] ערר 5198/16 **ענת מסורי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

תכנית 503-0573865 (מועד קובע: 16/07/2023)	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪ בשני מצבי התכנון	21,500 ₪ במצב הקודם מגלם יתרון כלכלי בסך 3,500 ₪ ביחס למצב החדש שהינו בסך 18,000 ₪ - היתרון הכלכלי במצב הקודם לאור האפשרות לסידור חניה עילית במצב הקודם
סה"כ זכויות במצב הקודם (מ"ר אקוי')	502.13	480.34
סה"כ זכויות סחירות במצב החדש (מ"ר)	623	549
הפחתה בגין שטחים לא סחירים	0.80	שטחי שירות נדרשים בסך 230 מ"ר. השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה נמוך ואינו תואם את היקף שטחי השירות הנדרשים
מיקום חניה במצב הקודם	חניה תת קרקעית - במצב הקודם הועדה המקומית לא הייתה מאפשרת בינוי ללא מרתף חניה	ניתן לספק במצב הקודם פתרון חניה עילי
מיקום חניה במצב החדש	חניה תת קרקעית	במצב החדש ישנה חובת הקמת חניה תת קרקעית
מקדם אקוי' לדירות גג וגג	במסמך התגובה טענה כי נפלה טעות בשומתה ולא הובא בחשבון מקדם לשטחי דירות גג וגן ולכן יש להביא תוספת בגין שטחים אלה במצב החדש הביאה בחשבון תוספת שווי לדירת גן בשיעור 0.3 ולדירת גג בשיעור 0.35	מתקזז בין 2 מצבי התכנון
השבחה	**2,175,660 ₪**[10]	**אין השבחה**

[10] בהתאם לשינוי שערכה במסמך התגובה ההשבחה מסתכמת לסך של **3,253,660** ₪ (9,038,340 ₪ – 12,292,000 ₪).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס מושא שומה מהווה חלקה עליה מבנה מגורים בן 2 קומות + חדר על הגג, הכולל 2 יח״ד, בגוש 6154 חלקה 362.

ההשבחה נובעת מאישורה של **תכנית גבעת רמב״ם** (503-0573865) – מימוש בדרך של עסקת מכר, מיום 06/11/2025.

תכנית גבעת רמב״ם הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38, המהווה תכנית להתחדשות עירונית בשכונת גבעת רמב״ם בעיר גבעתיים. החלקה הנדונה נכללת בטיפולוגיה 1, תא שטח מס׳ 338, אזור מגורים ג׳.

עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן כדלקמן: זכויות בניה במצב הקודם, מיקום חניות במצב הקודם, ערכי השווי במצב הקודם, זכויות בניה סחירות במצב החדש.

11.1. <u>זכויות בניה במצב הקודם</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן 89% בסיסי בתוספת 5% בגין תוספת 2 קומות; שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן 89% בסיסי בתוספת 5% (בהתחשב בהקמת מרתף) ובתוספת 2.5% (בהתחשב בתוספת קומה).

אציין כי בחלקה נערכה בעבר שומה חלוטה ע״י שמאית המשיבה מיום 25/11/2020, בשומה זו הובא בחשבון כי זכויות הבניה הינן בשיעור 89% בסיסי בתוספת 5% (בהתחשב בהקמת המרתף) ובתוספת 2.5% בהתחשב בתוספת קומה.

לאור עקרון רציפות המס איני סבורה כי יש מקום לסטות מקביעה זו שהינה סבירה בהתאם למאפייני הנכס מושא השומה וכי לא נפלה בה טעות מהותית.

11.2. <u>מיקום חניות במצב הקודם</u> – שמאי המבקשת טען כי ניתן היה למקם חניות בקומת הקרקע במצב הקודם; שמאית המשיבה טענה כי לא ניתן היה לממש חניות במצב הקודם טרם אישור התכנית המשביחה וכי היתה חובה להקמת החניות בקומת המרתף.

ראשית, אציין כי בהתאם לקביעתי לעיל ולעקרון רציפות המס הרי שיש להביא בחשבון כי המבנה במצב הקודם כולל קומת מרתף. שנית, לאחר בחינת היתרי בניה שניתנו בסביבת הנכס מושא השומה, חלקם הוזכרו ע״י שמאי המבקשת והיתרי בניה נוספים רלוונטיים, בין היתר ברח׳ הצנחנים 22, מקובלת עלי חלקית עמדת שמאי המבקשת. אני סבורה כי ניתן היה להקים מבנה מגורים במצב הקודם שכולל, בין היתר, חניות עיליות בקומת הקרקע ובנוסף חניות בקומת מרתף. כתימוכין, אפנה להיתר הבניה ברחוב הצנחנים 22 שהינו משקף ומתאים להשוואה עם הנכס מושא השומה, לאור מימדי החלקה (במקרה שם נבנה מבנה מגורים הכולל 6 חניות בקומת הקרקע).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור קביעתי כי המבנה במצב הקודם ייבנה בשילוב של קומת מרתף וחניות עיליות אביא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה לבנות 6 חניות עיליות ו-2 חניות בקומת מרתף, לפיכך יובא בחשבון החסכון בעלות הקמת החניות התת קרקעיות הנ"ל.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק י' – עריכת שומות לחניונים, השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקנית בחניון בנוי הוא כ-35 מ"ר, לפיכך, אביא בחשבון חסכון של שטח מרתף בסך 210 מ"ר.

עלות בניה להקמת חניון תת קרקעי בהתאם למחירון "דקל" מחודש יולי 2023 הינה בסך 2,700 ₪ למ"ר, יובא בחשבון מקדם עלויות עקיפות בשיעור 25%.

להלן יוצג תחשיב לחסכון עלות הקמת החניות התת קרקעיות:

שטח ממוצע למקום חניה תת קרקעי	35
מס' חניות שנחסכו	6
עלות בניה למ"ר	2,700 ₪
העמסת עלויות עקיפות	25%
סה"כ חסכון עלות הקמת החניות התת קרקעיות	**708,750 ₪**

11.3. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪ בשני מצבי התכנון; שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב הקודם בסך 21,500 ₪ המורכב משווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 18,000 ₪ ומתוספת בסך 3,500 ₪, לאור היתרון הכלכלי בסידור החניות והמחסנים בקומת העמודים, ושווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך 18,000 ₪.

להלן יוצגו נתוני שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

- בשומת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6154/41 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד אישור תכנית 503-0573865 בסך 18,000 ₪.

- בשומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 6154/888 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד אישור תכנית 503-0573865 בסך 18,000 ₪.

בשומות רבות שערכתי בשכונת "גבעת רמב"ם", למועד אישור התכנית המשביחה, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 18,000 ₪, כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים. בהתאם לקביעתי בסעיף 11.2. אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך **18,000** ₪ בשני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם תובא בחשבון תוספת בגין חסכון הקמת החניה התת קרקעית המפורטת לעיל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. סה"כ שטח סחיר במצב החדש – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטחים סחירים במצב החדש בסך 623 מ"ר ; שמאי המבקשת הביא בחשבון שטחים סחירים במצב החדש בסך 549 מ"ר.

הפער בין שמאי הצדדים נובע מהשטחים הלא סחירים אותם הפחיתו, כאשר שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטחים לא סחירים בהיקף של 156 מ"ר (מקדם 0.8 על שטח של 779 מ"ר) ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שטחים לא סחירים בהיקף של 230 מ"ר.

בהתחשב במאפייני הנכס, מס' יח"ד במצב החדש, גודל המגרש, אני סבורה כי היקף שטחים לא סחירים בסך 156 מ"ר (מקדם בשיעור 0.8), כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו סביר, לכן יובא בחשבון בשומתי שטחים סחירים במצב החדש בסך **623 מ"ר.**

11.5. שווי דירת גג/גן – שמאית המשיבה טענה במסמך התגובה כי נפלה טעות בשומתה מאחר שלא הובאו בחשבון במצב החדש תוספת שווי לדירת הגג ודירת הגן ; שמאי המבקשת טען כי אין הבדל בין מצבי התכנון הקודם/החדש מבחינת האפשרות לבניית דירת גן/גג ולכן שווי דירת הגן/גג מתאיין בין שני מצבי התכנון.

בסוגיה הנדונה מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת, בין היתר מכיוון שניתן להקים את דירת הגג/גן בשני מצבי התכנון ולאור הפרטיות של כלל הדירות (דירה יחידה בקומה), לכן במקרה הנדון אביא בחשבון את שטח דירת הגן/גג במקדם בשיעור 1.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 503-0573865 לשווי הכולל של המקרקעין, מימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], לפיה נבחנה ההשבחה לתכניות המשביחות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברחוב עברונה 3, בעיר גבעתיים.

12.4.2. שטח החלקה, צורתה, ומאפייניה.

12.4.3. המצב התכנוני "במצב הקודם".

12.4.4. המצב התכנוני "במצב החדש" עפ"י תכנית 503-0573865.

12.4.5. נתוני שווי רלוונטיים לתכניות המשביחות, בהתבסס על נכסי מקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

12.4.6. זכויות בעלות.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>תחשיב:</u>**

תכנית 503-0573865 (מועד קובע: 16/07/2023)

מצב קודם:

מצב קודם	שטח (מ"ר)	מקדם	זכויות מותנות	סה"כ
שטח עיקרי – 89%	323.96	1	1	323.96
זכויות מותנות בגין מרתף (5%) + תוספת קומה (2.5%)	27.3	1	0.9	24.57
ממד"ים 5 יח"ד	60	1	1	60
דירת גג	80	1	0.9	72
סה"כ מצב קודם (מ"ר)				480.53
שווי מ"ר מבונה (₪)				18,000 ₪
חסכון בעלות הקמת חניה תת קרקעית				708,750 ₪
סה"כ מצב קודם (₪)				9,358,290 ₪

מצב חדש:

סה"כ שטח סחיר מצב חדש	623 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪
שווי מצב חדש	11,214,000 ₪

ההשבחה:

השבחה	**1,855,710 ₪**
היטל השבחה	**927,855 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
503-0573865	16/07/2023	₪ 1,855,710	₪ 927,855

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL